

Logements à rénover, Droits des locataires à défendre

Les locataires face à la transition énergétique en Europe :
Allemagne, France, République Tchèque, Wallonie Belgique



TENANTS **4** CLIMATE

HEALTHY HOMES AND ENERGY JUSTICE



Erasmus+

Table des matières

1. Cadrage /« framing » du débat public dans les 4 pays	4
1.1 De grandes différences dans le débat public entre les pays	4
1.2 comment les mots peuvent structurer la politique publique	4
2. Le cadre légal	7
2.1. Union Européenne.....	7
2.2 La situation légale en République Tchèque et Allemagne	7
2.3 Récapitulatif : Tableau de comparaison des obligations légales dans les 4 pays ...	9
2.4.....	11
2.5 Fiscalité et économie des rénovations de logement	12
2.5.1 Comparaison des régimes fiscaux pour les travaux.....	12
2.4.2 Comment les syndicats de locataires peuvent s'en servir.....	13
3. Politiques publiques locales	14
3.1 Quelques politiques locales dans les 4 pays	14
3.2 Comparaison entre Lyon et Hannover	15

Cette note comparative analyse la manière dont quatre pays européens – la France, l’Allemagne, la Tchéquie et la Belgique/Wallonie – encadrent les logements locatifs énergétiquement inefficaces.

-- Premièrement, elle montre comment différents mots – « *passoires énergétiques* », « *modernisation énergétique* », « *pauvreté énergétique* », « *logements énergivores* » – cadrent le problème et pré-orientent la manière dont on identifie les responsables du financement des rénovations.

-- Deuxièmement, elle compare les législations nationales sur la location et le risque d’**expulsions pour travaux** (*renovictions*), allant d’une forte protection en France à une sécurité faible en Tchéquie, avec l’Allemagne et la Wallonie dans une position intermédiaire.

-- Troisièmement, elle examine les incitations et outils juridiques qui autorisent ou limitent les hausses de loyers après rénovation, faisant des travaux soit un simple entretien normal, soit une amélioration génératrice de profit.

-- Enfin, elle explore comment les politiques locales à Lyon et à Hanovre peuvent contrebalancer, reproduire ou transformer ces cadres nationaux, et dans quelles conditions les syndicats de locataires peuvent utiliser ce contexte multi-niveaux pour obtenir des rénovations justes.

1. Cadrage /« framing » du débat public dans les 4 pays

1.1 De grandes différences dans le débat public entre les pays

France : la “passoire énergétique” comme scandale moral et levier de justice sociale. Le débat public est marqué par la qualification du problème des « passoire énergétique », devenu symbole moral d'injustice sociale et de mal-logement. Cela nourrit la vision de solution comme une obligation de réparation. L'action publique de « solution » est ainsi à double dimension : interdiction d'augmenter les loyers dans les passoires et obligations progressives de les mettre au normes d'une part et subventions massives « Ma prime Renov » pour financer les travaux pour les propriétaires modestes.

Allemagne : la “modernisation énergétique” comme investissement immobilier. Le problème des logements mal isolés souvent cadré comme un gaspillage économique. La solution se nomme « energetische Modernisierung », modernisation énergétique, qui a un statut légal présenté comme un investissement des propriétaires et permettant d'augmenter les loyers pour avoir un retour sur investissement. Elle est dénoncée par les locataires comme symbole d'une transition injuste.

Tchéquie : précarité énergétique et économies vertes. Le problème est défini dans les termes institutionnels de « energetická chudoba », c'est-à-dire la précarité énergétique. Le programme **Nová zelená úsporám** (Nouvelles économies vertes) subventionne activement les rénovations énergétiques, y compris le zateplení (isolation), les changements de fenêtres, les sources de chauffage plus efficaces. L'enjeu apparaît peu politisé par rapport aux autres pays. Mais le parti social-démocrate tchèque (ČSSD) propose par exemple de réviser le programme *Zelená úsporám* pour qu'il ne mette pas de charge trop grande sur les citoyens et inclue l'isolation/**zateplení des immeubles collectifs**.

Belgique : logements énergivores à Bruxelles et en Wallonie et débat technique en Flandre, Le débat sur les logements mal isolés diffère fortement entre la Flandre et Bruxelles/Wallonie. En Flandre, il est cadré surtout de façon technique autour du certificat PEB/EPC et des classes F et G, avec des solutions centrées sur les normes minimales (MEPS) et les incitants financiers, souvent critiqués comme profitant aux plus riches. À Bruxelles et en Wallonie, le problème est davantage nommé en termes de « logements énergivores », de « passoires » ou de « précarité énergétique », et les solutions combinent obligations légales et protections des locataires : gel ou modulation des loyers en fonction du PEB, trajectoire de sortie du « bâti énergivore », et ordonnances contre les loyers abusifs.

1.2 comment les mots peuvent structurer la politique publique

Les mots qui définissent le problème semblent structurer directement les politiques publiques. En France, la métaphore de la « *passoire énergétique* » — logement qui fuit et

doit être réparé — a été popularisée par la Fondation Abbé Pierre et s'est imposée comme cadrage moral et social. Si fort qu'elle a rendu inopérants des dispositifs juridiques contradictoires, comme la loi MLLE qui autorisait une contribution des locataires aux économies d'énergie après travaux, jamais appliquée tant elle heurtait l'idée que la réparation incombait aux propriétaires. En Allemagne, au contraire, le mot de « *modernisation énergétique* » (*energetische Modernisierung*) a été consacré dans la loi comme une opération d'investissement rentable, ouvrant la voie à des hausses de loyers après travaux. À l'échelle européenne, les *Minimum Energy Performance Standards (MEPS)* sont cadrés dans un registre technique de *performance*, qui oriente davantage les politiques vers la mise en place de guichets uniques, d'accompagnements financiers et d'assistance technique que vers la protection des locataires.


Ces cadrages nationaux et européens montrent à quel point le *public narratif* varie selon les acteurs dominants et les entrepreneurs de cause, et comment il influence la législation et la pratique. La métaphore française de la fuite à réparer, l'encodage allemand de la modernisation comme valorisation patrimoniale, ou le langage européen de la performance énergétique conduisent à des visions différentes de qui doit agir et qui doit payer. L'enjeu est désormais de redéfinir le problème comme celui des *logements energy wasting* ou *unfit homes*, c'est-à-dire des logements malades qu'il faut soigner. Cela permet d'ancrer clairement la responsabilité du côté des bailleurs, seuls tenus de financer la remise en état, et non des locataires. Dans cette bataille pour nommer le problème, **les syndicats de locataires ont un rôle décisif : structurer le débat public, imposer un vocabulaire de justice sociale** et peser sur la manière dont les politiques de *retrofit / Sanierung / sanace* sont conçues et mises en œuvre.

Catégorie	Français	Anglais	Allemand	Tchèque
Problème – énergie	passoire énergétique, logement énergivore, logement bouilloire	energy leaky homes, energy wasting homes	Wärmelecks,	úniky tepla, tepelné ztráty
Problème – Santé	logement insalubre, logement malade	unfit housing, sick homes	kranke Wohnung, ununbewohnbare Wohnungen	nemocný dům nevyhovující bydlení
Travaux définis comme améliorations	modernisation, rénovation, amélioration de confort	upgrading, modernization, refurbishment	energetische Modernisierung, Energieeffizienz	renovace, rekonstrukce
Travaux définis comme mise en conformité	Réparation, mise aux normes, réhabilitation, , retrofit	retrofit, repair, compliance works	Sanierung, Instandsetzung	sanace, zateplení

2. Le cadre légal

2.1. Union Européenne

Depuis 2000, l'Union européenne a progressivement renforcé son cadre réglementaire **sur la performance énergétique des bâtiments**. La première étape majeure est la directive de 2002 sur la performance énergétique des bâtiments (EPBD 2002/91/CE), qui a introduit l'obligation pour tous les États membres de créer des certificats de performance énergétique (EPC) — appelés en France le *DPE*, en Allemagne l'*Energieausweis*, et en Tchéquie le *PENB*. Ces certificats devaient être présentés lors de la vente ou de la mise en location d'un logement, créant ainsi le premier système paneuropéen d'évaluation de l'efficacité énergétique des bâtiments.

La directive a ensuite été fortement renforcée en 2010 (recast de l'EPBD), qui a durci les exigences minimales de performance et rendu les EPC plus visibles dans les annonces immobilières. Une nouvelle révision en 2018 a poussé les États membres à élaborer des stratégies de rénovation à long terme et à promouvoir les « bâtiments quasi zéro énergie ». Enfin, la révision de l'EPBD en 2024 a marqué un déplacement : elle s'est éloignée de normes strictement obligatoires pour les bâtiments résidentiels et a plutôt fixé des objectifs nationaux de réduction de la consommation d'énergie à l'horizon 2030 et 2035, tout en exhortant à des efforts accrus de rénovation pour le parc le plus énergivore. 

2.2 La situation légale en République Tchèque et Allemagne

En France, les propriétaires doivent fournir aux locataires un Diagnostic de performance énergétique (DPE) lors de la mise en location d'un logement. Le DPE est valable dix ans et doit apparaître dans toutes les annonces locatives. Depuis la loi Climat et Résilience de 2021, les logements les plus mal classés (classe G en 2025, F en 2028) sont progressivement interdits à la location, créant une forte incitation juridique à la rénovation. L'État contrôle le système du DPE et peut infliger des amendes en cas d'absence ou de fraude.

En Allemagne, les propriétaires doivent remettre aux locataires un *Energieausweis* valide lors de la location d'un logement. Ce certificat, valable dix ans, est délivré par des professionnels agréés et peut être soit basé sur la consommation (*Verbrauchsausweis*), à partir des données réelles de consommation des trois dernières années, soit basé sur la demande théorique d'énergie (*Bedarfsausweis*), calculée en fonction des caractéristiques techniques du bâtiment. Le type de certificat requis dépend de l'âge et des caractéristiques du bâtiment.

Il n'existe aucune interdiction nationale de louer des logements peu performants, mais le droit fédéral permet des hausses importantes de loyer après une « modernisation énergétique », ce qui fait de la régulation des rénovations un enjeu juridique central.

En Tchéquie, les propriétaires doivent fournir aux locataires un certificat de performance énergétique (EPC, *Průkaz energetické náročnosti budovy* – PENB) lors de la location ou de la vente d'un bien. En l'absence de certificat, les annonces doivent provisoirement classer le logement en catégorie G. Le PENB est valable dix ans et doit être délivré par des experts accrédités. Le contrôle et les sanctions relèvent de l'État, via l'Inspection d'État de l'Énergie (*Státní energetická inspekce*), et non des autorités locales. Bien que l'obligation d'EPC soit bien établie, il n'existe aucune restriction juridique à la location de logements mal classés, ni de régulation spécifique des loyers liée à la rénovation.

En Wallonie, les annonces locatives doivent afficher le label énergétique issu du certificat de Performance Énergétique des Bâtiments (PEB), que les propriétaires doivent remettre aux locataires à la signature du bail.

La Wallonie prévoit d'interdire la location des logements classés PEB F et G à partir de 2033, instaurant ainsi une obligation de rénovation à long terme. Le contrôle est assuré par les autorités régionales, qui peuvent infliger des amendes administratives. Contrairement à la France ou à l'Allemagne, il n'existe aucun mécanisme automatique de hausse de loyer après rénovation.

2.3 Récapitulatif : Tableau de comparaison des obligations légales dans les 4 pays

Obligation	France	Belgique (Wallonie)	Allemagne	République Tchèque
DPE obligatoire	Oui, pour toute mise en location	Oui, pour toute mise en location ou en vente d'un logement. Le certificat doit être établi avant la publication de l'annonce immobilière.	Energieausweis est requis pour toute mise en location ou en vente d'un logement.	le PENB (Průkaz energetické náročnosti budovy) est requis pour toute mise en location ou en vente d'un bâtiment ou d'une unité.
Affichage Certificat de performance énergétique	Obligatoire dans les annonces	Obligatoire : la classe énergétique (de A à G) et le numéro du certificat doivent figurer dans toutes les annonces de location	Obligatoire : l'annonce doit mentionner la classe énergétique, la consommation d'énergie finale, la source d'énergie utilisée, et le type de certificat (consommation ou besoin).	la classe énergétique (A à G) doit être mentionnée dans toute annonce publique de location.
Remise au locataire	Intégré au DDT lors de la signature du bail	Le certificat PEB doit être remis au locataire au moment de la signature du bail.	Le propriétaire doit remettre une copie du certificat au locataire au plus tard lors de la signature du bail .	Le certificat doit être fourni au locataire au moment de la signature du contrat de location.
Validité du DPE	10 ans (sous conditions)	10 ans	10 ans	10 ans
Interdiction de location	G (2025), F (2028), E (2034)	À partir de 2033 : interdiction de louer des logements classés PEB F ou G, sauf si des travaux de rénovation sont entrepris.	Des discussions en 2023 ont eu lieu au niveau fédéral pour introduire des standards minimaux de performance énergétique dans le parc résidentiel, mais aucune interdiction de location des passoires thermiques n'est encore en vigueur.	Aucune

Gel des loyers	Pour les logements classés F et G	Depuis le 14 octobre 2022, l'indexation des loyers est modulée selon la classe PEB : - PEB A, B, C : indexation normale. - PEB D : indexation avec facteur de correction. - PEB E, F, G : indexation fortement limitée ou gelée.	Aucune restriction spécifique liée à la classe énergétique. Les logements très peu performants peuvent toujours être loués.	Pas de lien entre le PENB et l'indexation ou l'encadrement des loyers. Les loyers sont majoritairement libres dans le secteur privé.
Possibilité d'augmenter les loyers après travaux	En France, la rénovation énergétique ne donne pas automatiquement droit à une hausse de loyer pendant un bail en cours. Toutefois, en cas de renouvellement de bail, le propriétaire peut proposer une réévaluation du loyer si des travaux de rénovation ont été réalisés	Après rénovation énergétique, une reclassification PEB permet de restaurer le droit à l'indexation complète, mais il n'existe pas de mécanisme automatique pour augmenter le loyer au-delà du loyer de départ, sauf si un nouveau bail est signé.	Il existe une possibilité d'augmenter les loyers après rénovation: Jusqu'à 8 % des coûts de rénovation peuvent être répercutés sur le loyer, plafonnés à 3 €/m ² /an (dans les zones tendues comme Berlin).	Oui, mais sans dispositif spécifique encadré par la loi : cela dépend du contrat de bail et de la négociation.
Aides publiques à la rénovation	MaPrimeRénov', éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ), aides de l'Anah (Habiter Mieux), accompagnement personnalisé via les guichets France Rénov' pour encourager la rénovation énergétique.	Primes Renolution, éco-prêts à taux réduit, accompagnement personnalisé via Homegrade pour encourager la rénovation énergétique.	Subventions nationales (via la KfW), programmes régionaux pour la rénovation énergétique (notamment en copropriété ou pour les bailleurs sociaux).	Programmes nationaux comme "Nová Zelená Úsporám" (Nouvelle économie verte) pour la rénovation énergétique, principalement destinés aux propriétaires occupants, mais accessibles dans certains cas aux bailleurs.

2.4

France : fortes protections des locataires, motifs de résiliation très limités

Le droit locatif français est considéré comme l'un des plus protecteurs pour les locataires du parc privé.

-- **Résiliation par le bailleur** : uniquement à l'échéance du bail et pour trois motifs strictement définis :

- 1) reprise pour habiter,
- 2) vente du logement,
- 3) « motif légitime et sérieux » (par exemple, manquement grave du locataire).

-- **Préavis** : 6 mois.

-- **Expulsions** : uniquement sur décision judiciaire.

En France, mettre fin à un bail pour réaliser des travaux de rénovation n'est pas un motif légal valable. Les renovictions se produisent donc surtout par des stratégies indirectes ou abusives (pressions, fausses déclarations, refus de renouvellement sans motif légitime).

Wallonie (Belgique) : protections relativement fortes, mais résiliation pour gros travaux autorisée

La législation locative wallonne cherche à équilibrer stabilité du locataire et flexibilité du bailleur.

-- **Baux de courte durée (1–3 ans)** : résiliation plus facile.

-- **Bail standard de 9 ans** : relativement sécurisant, mais résiliable par le bailleur pour trois motifs :

- 1) reprise pour habiter,
- 2) gros travaux de rénovation,
- 3) sans motif mais avec indemnité, à des moments spécifiques du cycle du bail.

-- **Préavis** : 6 mois.

Comme la résiliation pour travaux importants est reconnue par la loi, le risque de renoviction augmente dans le contexte des futures obligations de performance énergétique (ex. interdiction prévue de louer les PEB F et G à partir de 2033).

Allemagne : sécurité intermédiaire, mais les rénovations énergétiques facilitent souvent les évictions

Le système locatif allemand repose traditionnellement sur des baux stables, mais les bailleurs peuvent résilier plus facilement qu'en France.

-- **Durée du bail** : généralement à durée indéterminée.

-- **Résiliation par le bailleur** : possible pour « intérêt légitime » (*Eigenbedarf* – reprise pour habiter ; manquement du locataire).

-- **Préavis** : de 3 à 9 mois selon l'ancienneté dans les lieux.

-- **Résiliation pour travaux** : autorisée lorsque les travaux rendent l'occupation impossible — une clause souvent utilisée pour justifier des renovictions.

Tchéquie : les protections les plus faibles, avec de larges possibilités de résiliation pour les bailleurs

Parmi les quatre pays, la Tchéquie offre la sécurité locative la plus faible.

-- **Durée du bail** : souvent à durée déterminée (1–2 ans), entraînant un fort turnover.

-- **Résiliation par le bailleur** : possible dans un large éventail de situations, incluant :

- reprise pour habiter,
- manquement du locataire,
- nécessité de réaliser de gros travaux de rénovation.

-- **Préavis** : généralement 3 mois.

-- **Régulation des loyers** : minimale, y compris après travaux.

Même si les bailleurs doivent fournir un certificat de performance énergétique (PENB), aucune protection forte n'empêche les renovictions. Les locataires sont donc particulièrement exposés au risque de déplacement lors de projets de rénovation.

Country	Security of tenure	Can the landlord terminate because of renovation?	Renoviction risk
France	High	No (except extremely specific cases)	Low → mainly indirect pressure
Germany	Medium	Yes, if works make occupation impossible	Very high
Wallonia	Medium–high	Yes, for major works	High
Czech Republic	Low	Yes, relatively easily	Very high

2.5 Fiscalité et économie des rénovations de logement

2.5.1 Comparaison des régimes fiscaux pour les travaux

France. Les bailleurs au **régime réel** peuvent déduire des revenus fonciers les **dépenses d'entretien et de réparation** (ainsi que l'amélioration non-structurale) et les intérêts d'emprunt. En cas de **déficit foncier**, l'imputation sur le revenu global est en principe **plafonnée à 10 700 €**, portée **jusqu'à 21 400 € jusqu'au 31 décembre 2025** lorsque le déficit vient de **travaux de rénovation énergétique** faisant passer un logement classé **E/F/G à A–D** (conditions de devis et paiements précisées par l'administration). Le surplus reste reportable sur 10 ans sur les revenus fonciers positifs.

Allemagne. Pour les biens **loués**, les dépenses de **maintenance (Erhaltungsaufwand)** sont en principe **déductibles immédiatement** comme **Werbungskosten**. Attention à la **règle des 15 %** : si, **dans les 3 ans après l'acquisition**, l'ensemble des travaux dépasse **15 % du coût d'acquisition (hors terrain)**, l'administration les reclasse en **“anschaffungsnahe Herstellungskosten”** → non déductibles immédiatement mais **amortis (AfA)**. La doctrine fiscale officielle et la pratique confirment cette frontière ; à l'inverse, les travaux courants isolés restent immédiatement déductibles. Par ailleurs,

les **rénovations énergétiques** sur biens loués suivent ce régime (déductibles si entretien ; capitalisées si amélioration substantielle).

Belgique. Pour une **location à usage privé** (logement loué à un ménage), l'imposition ne porte **pas** sur le loyer réel mais sur le **revenu cadastral (RC) indexé majoré de 40 %** ; dans ce cas, les **frais réels de maintenance** ne sont **pas déduits poste par poste** (seuls **intérêts** et éléments spécifiques peuvent jouer). En revanche, si le bien est **loué à des fins professionnelles**, l'imposition se fait sur le **loyer réel net** et les **frais réels** (réparations, charges, etc.) deviennent pertinents. En parallèle, pour les **travaux de rénovation résidentielle**, un **taux de TVA réduit à 6 %** s'applique sous conditions (âge du bâtiment, nature des travaux), ce qui abaisse le coût des **réparations/entretien**.

République tchèque. L'imposition des revenus locatifs est intégrée à l'impôt sur le revenu des personnes physiques. Les propriétaires peuvent choisir entre une **déduction forfaitaire de 30 % des loyers** (avec un plafond d'environ **CZK 600 000**) ou bien le régime des **frais réels**, c'est-à-dire déduire les dépenses effectivement engagées (réparations, assurances, etc.). Les **réparations/maintenance** sont alors déductibles ; en revanche, les investissements de rénovations plus importants (dits améliorations techniques/ **technické zhodnocení**) qui dépassent un seuil (actuellement **CZK 40 000** pour un bien donné) ne peuvent plus être déduites directement mais doivent être **capitalisées** et **amorties** sur la durée du bien.

Zoom comparatif entre France et Allemagne : considérer les rénovations comme du « gros entretien » ou comme de la « modernisation » ?

En France, dans le secteur du bâtiment, la méthode officielle de **coût global** additionne les dépenses sur tout le cycle de vie : coût initial (achat/construction), coûts d'exploitation et de maintenance courante, et **gros entretien/renouvellement** des composants (chaudière, enveloppe, etc.). C'est l'approche recommandée par l'ADEME/CEREMA pour piloter techniquement et budgétairement les projets, y compris en logement social. Elle explicite bien que l'entretien/renouvellement fait partie du "coût normal" d'un logement et doit être provisionné dans le modèle économique, pas traité comme un bonus exceptionnel. En Allemagne, les **Lebenszykluskosten** agrègent investissement initial, coûts d'utilisation/exploitation (**Betrieb**) et **Instandhaltung/Erneuerung** (maintenance/renouvellement). La loi allemande distingue **entretien (Erhaltungsaufwand)** et **modernisation (Modernisierung)** : l'entretien relève du maintien de l'état (à la charge du propriétaire) tandis que la **modernisation énergétique** peut, en droit locatif, justifier une **majoration de loyer** (actuellement jusqu'à **8 % des coûts** répercutables

2.4.2 Comment les syndicats de locataires peuvent s'en servir

Trois leviers concrets dans les campagnes :

1) Réencadrer publiquement les travaux d'**étanchéité thermique** (boucher les *Wärmelecks / úniky tepla*) comme de la **maintenance obligatoire**, pas de la modernisation “bonus” — donc **à la charge des bailleurs**.

2) Juridico-fiscal : en France et en Allemagne, rappeler aux propriétaires qu'ils **bénéficient d'une déduction immédiate** pour l'**entretien**, et qu'en France, la fenêtre 2023-2025 permet un “**super-déficit foncier**” pour les rénovations énergétiques ; en Belgique, pointer le **6 % de TVA** qui **réduit** déjà le coût des **réparations** ; en Tchéquie, valoriser l'option **dépenses réelles** pour **déduire** les **réparations** plutôt que d'alléguer des “coûts insupportables”.

3) Négociation/pression : intégrer ces éléments dans les **courriers aux bailleurs, mises en demeure et argumentaires médias** : *les outils fiscaux existent pour payer la maintenance ; les locataires n'ont pas à financer des “modernisations” présentées comme confort alors qu'il s'agit de réparer des fuites d'énergie.*

3. Politiques publiques locales

3.1 Quelques politiques locales dans les 4 paus

France (Lyon). Depuis 2015, la Métropole déploie le programme *Écoréno'v* : guichet unique d'accompagnement via l'ALEC et subventions pouvant couvrir jusqu'à 50 % des travaux (plafond 20 000 €), complétées par des aides de l'État et de la Métropole. Objectif : 10 000 logements rénovés par an, dont la moitié dans le parc social. Le dispositif *SLIME* cible les ménages précaires : en 2024, 460 ménages accompagnés, dont 95 % très modestes, majoritairement propriétaires occupants de logements anciens chauffés individuellement (gaz ou électricité).

Belgique (Charleroi – Wallonie). La Ville et la Région articulent plusieurs outils : *Maison de l'Énergie* (accompagnement technique et administratif), partenariat avec les *Agences Immobilières Sociales* (subventions et prêts à taux zéro pour les bailleurs confiant leur bien à l'AIS, avec loyers modérés), et dispositifs régionaux (Guichets Énergie, Écopasseurs) pour informer et accompagner les ménages.

République tchèque (Prague). Le programme national *Nová Zelená Úsporám* finance jusqu'à 50 % de l'isolation, du remplacement de systèmes de chauffage, de l'installation de panneaux solaires et de la ventilation performante. Localement, *Énergie propre pour Prague* complète par du conseil personnalisé et des prêts à taux zéro pour les propriétaires.

Allemagne (Berlin). La banque publique KfW propose prêts bonifiés et subventions liés à des standards énergétiques (Effizienzhaus), ainsi qu'un conseil énergétique subventionné. La ville de Berlin vise la neutralité carbone en 2045, avec un plan incluant la rénovation globale des bâtiments publics et 95 actions sectorielles.

3.2 Comparaison entre Lyon et Hanovre

À Lyon et Hanovre, **les politiques locales affichent une forte ambition** en matière de rénovation énergétique, mais les récits qui les encadrent révèlent des différences profondes dans la manière dont le problème est défini et les solutions mises en œuvre.

À Lyon, *Écorénov'* est présenté comme le « dispositif phare » de la Métropole, symbole de volontarisme politique et vitrine de l'action locale. Porté initialement par Béatrice Vessiller et renforcé par la nouvelle majorité, il se décline à travers des aides financières, un guichet unique animé par l'ALEC et un accompagnement spécifique pour les ménages modestes par Soliha. Le discours officiel met en avant la qualité des rénovations (matériaux biosourcés, confort d'été) et l'élargissement aux bailleurs sociaux. Mais derrière ce cadrage positif, **Renaud Payre reconnaît un « trou dans la raquette » : le parc locatif privé** reste massivement hors du dispositif et rien n'est pensé pour les locataires qui habitent les logements mal isolés. Les copropriétés aisées, mieux organisées, sont privilégiées dans l'accompagnement, tandis que les ménages précaires relèvent surtout de mesures palliatives (SLIME) pour éviter que certains « hésitent entre se chauffer ou finir le mois ». Autrement dit, le récit lyonnais articule deux registres – massification écologique d'un côté, urgence sociale de l'autre – sans parvenir à intégrer pleinement la question des locataires du parc privé, pourtant les plus exposés aux passoires énergétiques.

À Hanovre, le cadrage s'inscrit dans une tradition écologiste plus ancienne, marquée par la création précoce d'un service de protection du climat, du fonds ProKlima ou du réseau de chaleur urbain. La ville valorise son rôle pionnier et l'alliance SPD-Verts a longtemps incarné ce récit de modernisation durable. Mais la financiarisation du logement y a introduit un autre narratif, centré sur la « modernisation énergétique » comme investissement rentable : **Vonovia et Deutsche Wohnen, héritiers des ventes massives de logements communaux, pratiquent des rénovations lourdes assorties de hausses de loyers** et de gentrification dans les quartiers centraux, et l'abandon pur et simple dans les quartiers périphériques populaires. Là où Lyon souligne l'effort de la puissance publique pour « accompagner » les ménages, **Hanovre illustre la difficulté d'encadrer des acteurs privés financiarisés** dont les stratégies de rénovation vont de l'excès à la négligence. La ville a dû réintervenir, en **rachetant des ensembles à son bailleur semi-public Hanova** pour restaurer un contrôle local.

La comparaison éclaire donc deux manières de raconter la rénovation énergétique : à Lyon, un récit institutionnel de maîtrise publique et d'attention sociale, mais qui laisse en marge le parc privé locatif ; à Hanovre, un récit pionnier porté par l'écologie politique, mais pris dans la contradiction entre volontarisme communal et financiarisation du logement. Dans les deux cas, ce sont les locataires du parc privé – invisibilisés par la technicité lyonnaise ou fragilisés par les logiques financières allemandes – qui constituent le maillon faible des politiques de rénovation.