



Lutter contre la précarité énergétique et convaincre les propriétaires bailleurs d'engager des travaux de rénovations de leur logement.



Pour cette recherche action nous avons cherché à savoir si des outils d'accompagnement et de médiation envers les propriétaires bailleurs privés pouvaient déclencher la réalisation de travaux d'amélioration énergétique.

Pour cela nous nous sommes interrogés sur la place des réseaux de conseils auprès des propriétaires bailleurs (les diagnostiqueurs immobiliers, les syndics, les régies et professionnels du bâtiment, etc.) et leur impact sur la gestion de la dimension énergétique des biens locatifs.

Nous avons enfin investigué les pistes d'actions et de modifications de la réglementation de l'habitat.

Cette recherche a été menée dans le département du Rhône mais avec une dimension partenariale forte. Elle a réuni des structures ayant des compétences complémentaires diverses : sociales, juridiques, fiscales, énergétiques, liées au logement. Les partenaires du projet ont ainsi pu partager et confronter leurs visions et leurs expériences sur la problématique complexe de la précarité énergétique. L'analyse et les propositions ont été produites au regard de 5 hypothèses de travail.

Nous avons mis à l'épreuve ces hypothèses à travers 40 visites de diagnostic dans les logements (état des lieux technique du logement et de la situation locative et par le biais de 10 études de cas (examen de situations réelles et interviews de professionnels du secteur : UNPI, ADIL, FNAIM, Nexity, Espace Info Energie,...).

Dans le cadre de cette étude, nous avons pris le parti de considérer la précarité énergétique par l'entrée état du logement induisant des consommations énergétiques importantes pour un ménage précaire.

LES QUESTIONS QUE NOUS AVONS ETUDIÉES :

1. Les professionnels de l'immobilier et du bâtiment incitent-ils les propriétaires bailleurs à faire des travaux amenant à une réelle performance énergétique ?

Dans certaines situations les administrateurs de biens peuvent être hostiles, freiner les négociations ou avoir une attitude passive lors d'une discussion d'engagement de travaux avec le propriétaire bailleur. En revanche quelques-uns ont été de vrais appuis et, lorsque c'est le cas, cela permet de convaincre plus facilement le propriétaire.

► C'est pourquoi nous proposons de renforcer l'information de ces acteurs sur la performance énergétique et les besoins sociaux, les aider à identifier les partenaires potentiels et les inciter à recourir à leurs services.

2. Les conflits propriétaires/locataires naissent-ils d'une méconnaissance des droits et devoirs de chacun ?

Les locataires considèrent que le propriétaire bailleur leur doit un logement en bon état et bien isolé. Les propriétaires quant à eux peuvent être réticents à réaliser des travaux, estimant que ce sont les locataires qui ont de mauvais usages du logement.

A cette question la réponse est donc très largement positive. Nous avons constaté que :

- Très peu de demandes de travaux écrites émanent des locataires
- Parmi les demandes faites très peu ont abouti à des travaux même si les désordres pour l'occupant sont importants

► C'est pourquoi nous proposons de formaliser la demande du locataire tant au niveau de la forme que du contenu pour pouvoir l'objectiver et la légitimer auprès du propriétaire. Dans ce cadre l'outil d'auto diagnostic et de recours à un tiers lors d'une visite du logement, sont des leviers réels. Le relogement du ménage pendant la durée des travaux est également important pour convaincre un propriétaire.

3. L'intervention d'un médiateur ou d'un conseiller aide-t-elle à réaliser un projet de travaux d'amélioration de la performance énergétique « au moins Habiter Mieux » dans un logement occupé ?

Lors des visites de diagnostic l'association intervenante a relevé l'existence de relations tendues entre propriétaires bailleurs et locataires dans une majorité de cas. Contrairement à ce qu'on pouvait pressentir la cause première du conflit n'est pas liée à une dette locative mais bien la question des travaux. Les freins à la mise en œuvre de travaux semblent trouver leurs sources dans la méconnaissance de l'état réel du logement par le propriétaire. Ainsi certains propriétaires (ou leur mandataire) ont réalisé l'état de leur logement lors de l'intervention de l'association. D'autres ont mis en cause le locataire pour mauvais usages du logement lors de l'annonce des désordres constatés sans que cette cause puisse être objectivement imputée au seul locataire.

ZOOM : Comment accompagner un propriétaire vers des travaux d'économie d'énergie et une location accessible ?

Un accompagnement à la carte, selon les besoins du propriétaire est nécessaire. Pour cela il faut pouvoir mobiliser des compétences larges à la fois techniques (préconisations de travaux de mise aux normes, amélioration énergétique, équipement adapté à un usage locatif,...), financières (simulation de rentabilité, plan de financement, conseils fiscaux...) et relationnelles, entre propriétaire et locataire ou avec les réseaux de professionnels. Il nécessite aussi une disponibilité importante pour pouvoir se rendre sur site et conseiller le propriétaire ou le locataire sur les démarches à entreprendre. La question du moment de la proposition est cruciale ; le repérage et la sensibilisation des propriétaires dans la période entre deux locations étant déterminants.

→ Dans plusieurs cas un contentieux dans le cadre de procédures pour non-respect du Règlement Sanitaire Départemental, non-décence, ou insalubrité était déjà en cours lors de la visite. Certains de ces freins ont pu être dépassés par la présence d'un médiateur ou d'un conseiller.

► C'est pourquoi nous proposons d'actionner le levier de la médiation en complément d'une action en amont de sensibilisation auprès des propriétaires et locataires sur leurs droits et devoirs. Elle semble liée, dans notre étude, à la question de la lutte contre la non-décence.

4. Le propriétaire bailleur est-il plus enclin à faire des travaux lorsque le projet est suffisamment «rentable» (au sens économiquement équilibré) ? Un marché tendu freine-t-il les propriétaires bailleurs à faire des travaux notamment d'économie d'énergie ?

Les aides financières sont décisives pour l'engagement dans des projets de travaux importants qui intègrent la question énergétique et la question sociale. Pour autant cela dépend plus de l'adaptation des aides aux territoires et au contexte local qu'au seul volume des aides. Ainsi les subventions importantes prévues (sur un territoire tendu comme celui du Grand Lyon) ont pu être décisives pour le propriétaire bailleur et ont permis d'aboutir à une rénovation globale de niveau C. Pour autant certains dossiers n'ont pas abouti pour d'autres raisons : indivision, non financement de la commune, délais trop longs d'instruction, ...

► C'est pourquoi nous proposons l'adaptation des aides aux contextes locaux, la simplification des démarches pour obtenir les financements, l'amélioration de la visibilité du plan de financement, ainsi et la réduction des délais d'instruction. La mise en place de dispositifs d'avance pour les propriétaires impécunieux serait aussi un plus.

5. Le propriétaire bailleur s'engage-t-il dans un projet de travaux plus facilement lorsqu'il bénéficie d'un accompagnement «clé en main»?

L'accompagnement financier, ou l'avance de trésorerie, peut mener à l'engagement de travaux conséquents. De même un accompagnement technique permet d'aller plus loin : réhabilitation complète, voire de niveau BBC (Bâtiment Basse Consommation), plutôt que partielle comme envisagée au départ par le propriétaire.

Cela nécessite en revanche que toutes les structures accompagnantes aient le même discours envers le propriétaire bailleur.

► C'est pourquoi nous proposons d'inciter aux travaux pour prévenir les obligations légales à venir (renforcement du décret décence par exemple et coût de la procédure de décence) et de proposer un accompagnement complet et indépendant.

ZOOM : Quels arguments sont les plus déterminants dans la prise de décision des travaux du propriétaire bailleur ?

Si les aides aux travaux sont importantes dans la réflexion des propriétaires bailleurs d'autres arguments sont tous aussi pertinents. Ainsi la revalorisation du patrimoine, la sensibilité environnementale ou sociale, le risque de vacance ou la prévention du risque d'impayés et la réponse à une demande du locataire peuvent aussi convaincre.

Les argumentations et outils peuvent fonctionner sur les propriétaires encore investis dans leur rôle. Pour ceux qui ont «abandonné» ou sont de mauvaise foi, le seul ressort possible est juridique et procédural. Pour les propriétaires bailleurs répondant à plusieurs profils, les argumentaires peuvent être adaptés en fonction de l'attachement à leur patrimoine (plus ou moins affectif) et leurs aspirations (sensibilité sociale, énergétique, ...).

REFLEXION SUR LES OUTILS

Comment faire mieux connaître le logement, ses usages, quels outils ?

- ▶ **L'auto-diagnostic** : outil d'évaluation et d'information pour les locataires pour permettre d'objectiver la situation du logement.
- ▶ **Les courriers types** pour faire des demandes de travaux.
- ▶ **Le DPE** (à terme le carnet numérique de suivi et d'entretien du logement prévu dans la loi de transition énergétique). Il devrait mentionner l'ensemble des informations utiles à la bonne utilisation, à l'entretien et à l'amélioration progressive de la performance énergétique de ce logement.
- ▶ **La visite sur site** pour la sensibilisation du propriétaire bailleur de l'état réel du logement. A cette occasion il est utile d'expliquer les normes en vigueur, de rappeler des obligations du propriétaire notamment en matière d'écence.
- ▶ **L'engagement réciproque** : le propriétaire s'engage à faire des travaux et le locataire s'engage sur une charte de « bon usage du logement » (entretien, gestes économes...). Cet engagement peut être issu d'un dialogue au moment où se décide la mise en œuvre de travaux.
- ▶ **Le recours à un tiers** pour réaliser une visite du logement et émettre un avis objectif et désintéressé sur l'usage du logement et le bâti.
- ▶ **La formation des professionnels** du logement sur les enjeux et les besoins en matière de réhabilitation énergétique et la lutte contre la précarité énergétique (besoins techniques et sociaux).

Comment améliorer l'efficacité et l'accès aux aides techniques et financières ? Quels leviers pour inciter aux travaux ?

- ▶ **Un accompagnement « non commercial » et complet**
 - Accompagnement « technique » : assistance à maîtrise d'ouvrage, informations sur des professionnels fiables (artisans, ...), étude de faisabilité, planning opérationnel, information sur les « orientations du chantier » (réutilisation de matériaux,...).
 - Accompagnement « financier » : plan de financement pour l'équilibre de l'opération (estimation des subventions, le chiffrage des travaux).
- ▶ **Des aides adaptées aux contextes locaux** : Continuer le travail mené par les Anah et collectivités locales pour mettre les aides en adéquation. Les définitions nationales de la tension des zones ne permettent pas de s'adapter au contexte du territoire. Ces dimensions devraient être localement débattues.
- ▶ **Des aides spécifiques pour les propriétaires « impécunieux »** qui ont besoin de dispositions permettant de mettre en œuvre les travaux: avance de trésorerie, prise en charge des diagnostics obligatoires, etc.
- ▶ **Des aides claires et stables** pour donner de la visibilité sur plusieurs années et stabiliser le plan de financement. Permettre ainsi une communication claire et cohérente accessible aux propriétaires.
- ▶ **Des systèmes de « logements tiroirs »** pour résoudre la question de l'occupation du logement lorsque les travaux nécessitent un relogement temporaire du ménage quand on ne peut pas agir entre deux locations.
- ▶ **Des argumentaires appropriés** : exemple « les coûts de travaux peuvent être subventionnés lors d'une réhabilitation globale avant une mise en location, alors que les mêmes coûts, voire plus importants ne pourront pas bénéficier d'aides si un équipement tombe en panne par exemple, et qu'il faut le remplacer de manière isolée (chaudière, chauffe-eau...)».

Comment mobiliser les acteurs auprès du propriétaire ?

- ▶ **Poursuivre et renforcer les campagnes engagées par l'Anah** vers les agences et réseaux des propriétaires. Des rencontres pourraient avoir lieu entre les EIE et des associations du secteur du logement (Fapil, Pact).
- ▶ **Affiner nos connaissances sur les propriétaires bailleurs** pour répondre au plus près de leurs besoins. Des profils ont été identifiés lors de cette étude. **Propriétaire bailleur à sensibilité sociale, à sensibilité environnementale, à intérêt économique, investisseur, etc.** Le contenu de ces profils et les arguments pour convaincre ont été classés et détaillés dans l'étude.

Zoom : Qu'est-ce qu'une rénovation thermique performante ?

- ▶ Cette notion est parfois associée à une démarche sociale car permettant de baisser les charges énergie de l'occupant.
- ▶ Elle peut être perçue comme venant se rajouter aux travaux de mise en conformité alors qu'elle est partie intégrante des travaux à réaliser. Pourquoi est-il nécessaire d'expliquer cette notion aux acteurs (propriétaire, gestionnaire du bien...) ?
- ▶ Elle ne semble pas faire consensus au sein des professionnels de l'immobilier et du bâtiment.
- ▶ Elle peut faire peur et être perçue comme «non-accessible», elle est parfois renommée "éco-rénovation" et est ainsi associée à une fibre «écologique».
- ▶ Elle est rarement associée à l'entretien du patrimoine immobilier.
- ▶ Elle peut être associée à de l'excellence et donc non nécessaire ou non utile dans le cadre de la location.

CONCLUSION ET PERSPECTIVES

Cette recherche-action multi-partenariale a permis aux différentes structures de partager leurs visions théoriques et leurs visions de terrain sur la problématique complexe de la précarité et de la performance énergétique.

La principale ambition du programme Action Médiation Bailleur était de définir comment l'amélioration des relations propriétaires-bailleurs et locataires pouvaient faciliter la réalisation de travaux de performance énergétique.

Enfin, nous nous sommes interrogés sur les critères de performance énergétique à intégrer au décret décence lors de sa future révision.

Nous souhaitons que les résultats positifs de cette recherche-action soient diffusés dans nos réseaux respectifs et qu'ils donnent lieu à des suites opérationnelles.

Une première suite logique serait la création de documents de communication et d'outils (papier ou web) à destination des professionnels de l'immobilier ou des locataires.

Nous pourrions également, si des financements nous le permettent, explorer le sujet de la médiation bailleur privé/locataire sous l'angle de la psychologie sociale, dans le cadre d'un travail de recherche appliquée.



Projet de lutte contre la précarité énergétique
piloté et expérimenté par :



Et soutenu par :

