



Rénovation du parc locatif : de l'importance d'impliquer tous les acteurs



TABLE RONDE. Comment massifier la rénovation énergétique dans le parc locatif privé et public ? C'est sur cette question que quatre professionnels du secteur dont un sociologue ont débattu lors d'un colloque organisé par le Plan Bâtiment Durable.

La rénovation énergétique des bâtiments est un vaste chantier qui concerne aussi bien sur le tertiaire que sur les édifices éducatifs ou publics. Sans oublier le parc locatif privé et public. C'est d'ailleurs cette problématique qui a été abordée ce 30 mai 2018 lors d'un colloque organisé par le Plan bâtiment durable. Car l'enjeu est de taille : plus de 40% des résidences principales du parc sont occupées par des locataires. Alors comment embarquer ces derniers mais aussi les bailleurs qu'ils soient privé et public dans la rénovation énergétique ? En préambule, le sociologue Gaetan Brisepierre souligne que " *la manière dont on parle de la rénovation est en constante évolution*". Si lors du premier Grenelle, elle s'est focalisée sur les maisons individuelles et les bailleurs, on a découvert à l'époque du Grenelle 2 qu'il y avait aussi les copropriétés. Il poursuit : " *Désormais, on découvre que c'est tout un écosystème qui comprend aussi bien le bailleur, le propriétaire, le promoteur que le locataire*". Mais les enjeux sont différents dans une copropriété et souvent les locataires sont exclus des initiatives et des aides. Le sociologue estime pourtant qu'il faut impliquer ses derniers pour avoir des effets.

Impliquer locataires et bailleurs, un partenariat gagnant

Des actions en ce sens que l'USH multiplie déjà, indique Nicolas Cailleau. C'est aussi ce qui est entrepris par l'Association des compagnons bâtisseurs qui propose des opérations de réhabilitation accompagnée. Pour Hervé Thiabud, chargé de développement de l'association, " *c'est un partenariat gagnant-gagnant*". Il explique : " *Le but des Bricos du cœur est que le locataire s'approprie le projet global de rénovation pour qu'il ne le subisse pas. Impliquer les locataires a une incidence positive sur les habitants et pour les bailleurs. Cela a donc des vertus sociale et économiques*", estime-t-il souhaitant que ce dispositif puisse se généraliser. Mais il ne faut pas non plus opposer locataires et bailleurs, tient à souligner Pierre Hautus, Directeur de l'**UNPI** qui rappelle que les relations entre les deux se passent bien dans 95% des cas. Ce qui inquiète surtout ce dernier c'est qu'on " *tend à rendre le propriétaire responsable de la qualité du bâti dont il est le propriétaire. Or ceux qui ont acheté des immeubles passoires, ont souvent pris conscience qu'il*

faut faire des travaux mais ils se trouvent parfois bloqués lors des assemblées générales de copropriété car financièrement ça ne suit pas. Et ils se demandent aussi pourquoi faire des travaux alors que l'équilibre financier n'y est pas ".

Alors, qu'attendent les différents acteurs du parc locatif ?

à lire aussi

- Un prêt spécial pour accélérer la rénovation énergétique des bâtiments publics
- Découvrez ce que contient le Plan de rénovation énergétique des bâtiments

Pour le directeur de L'Union nationale de la propriété immobilière, les bailleurs privés ont besoin de visibilité et de stabilité fiscale. " *Il faut arrêter de tout changer*", car " *cela ne joue pas en faveur du locatif*", avertit-il. Quant à la possible mise en place d'un bonus-malus, il n'est " *pas contre*" mais juge cependant qu'il faut " *d'abord aider toutes les personnes*". Pierre Hautus considère d'ailleurs que le dispositif de l'Anah est une bonne chose pour développer la rénovation mais regrette cependant que l'entrée et la sortie en conventionnement soient parfois " *trop compliquées*" et " *pas assez fluide*". Quant à Florence de Maussion, chargée de mission Observation des marchés immobiliers et ingénierie financière pour l'Agence nationale de l'habitat (Anah), elle voudrait trouver des solutions pour " *mieux cerner les propriétaires du secteur privé et ainsi trouver des solutions pour les aider*". Gaetan Brisepierre ajoute d'ailleurs qu'il " *ne faut pas plus oublier les professionnels de l'immobilier* (syndics, notaires, agents immobiliers...) *car ils sont souvent des prescripteurs ou des conseillers auprès des bailleurs et qu'ils ont aussi un rôle de lanceur d'alerte en cas de précarité*". Il ajoute enfin que " *le temps de la transaction est aussi un bon moment pour toucher les bailleurs*". Un point de vue déjà évoqué par le Plan bâtiment durable lors d'une conférence en novembre 2017 sur Batimat.

•
•