

Activité 45 : Interpellation des bailleurs pour une remise en état des logements à Ciney

Contexte général du CPAS :

Région : Wallonie

Moyens humains pour l'énergie : 2 temps pleins en la personne de la Travailleuse Sociale et du tuteur énergie + ponctuellement 1 ouvrier pour les petites interventions curatives

Moyens de financement de la prévention : Plan de Guidance Sociale Energétique wallon (devenu Plan d'Action Préventive)

Actions préventives principales :

- Assistance des locataires pour faire valoir leurs droits face aux obligations d'entretien et de réparation des bailleurs et information des bailleurs quant aux aides publiques dont ils peuvent bénéficier pour ces travaux (primes, mesures fiscales et aides des divers niveaux de pouvoir). On essaye donc de stimuler le propriétaire à réaliser les travaux ou du moins à vaincre les obstacles.
- Sensibilisation des propriétaires aux aménagements structurels possibles pour faire diminuer les consommations énergétiques.

Méthodologie de prévention : la première alarme vient d'une demande récurrente d'aide relative aux factures d'énergie ou d'une plainte de consommation excessive faite par les locataires. Selon la situation initiale, un processus d'aide ponctuelle ou long terme est enclenché. L'analyse de la plainte permet ainsi de décider d'une visite du logement par le tuteur énergie, accompagné ou non de l'assistante sociale, puis des mesures correctrices à mettre en œuvre. De nombreux outils partagés avec d'autres CPAS ou mis à disposition par la Région sont utilisés (carnet de l'énergie de Soignies, outils de sensibilisation et de suivi des consommations de la Région,...) mais Ciney recourt aussi à l'asbl Bonjour Sourire, au guichet de l'énergie de Marche-en-Famenne, à un chauffagiste local et un électricien. Enfin le CPAS assiste les locataires pour qu'ils fassent valoir leurs droits face aux obligations d'entretien et de réparation des bailleurs.

Actions envisagées : Une réflexion interne est en cours pour aller au-delà des interventions auxquelles le propriétaire est soumis par obligation. On voudrait passer à une plus grande pro-activité des bailleurs en les conseillant sur les mesures intéressantes à réaliser et sur les aides financières dont ils peuvent bénéficier, quitte à apporter aussi des moyens à partir du CPAS, celui-ci dépensant moins en apurements de dettes pour les locataires

Description du Projet :

Le CPAS prodigue de l'aide à la remise en ordre des logements dans le cadre des droits et devoirs entre locataires et propriétaires et favorise des interventions structurelles pour l'amélioration des logements en vue de diminuer les consommations énergétiques.

Activité 45 : Interpellation des bailleurs pour une remise en état des logements à Ciney

Méthodologie du projet :

- Le CPAS accompagne le locataire dans l'interpellation du propriétaire par rapport à la remise en état des lieux quand il y a vétusté, défaut d'entretien, réparation à apporter au logement
- Le CPAS intervient aussi en sensibilisant les bailleurs aux améliorations qu'ils peuvent prendre à l'égard des logements qu'ils louent, au-delà des obligations qui sont les leurs, en les conseillant sur les mesures à prendre et sur les aides disponibles pour leur mise en œuvre.

Caractéristiques du projet :

Public cible : les ménages qui entrent en Guidance Sociale Energétique

Moyens financiers et/ou humains : 1 assistante sociale et 1 tuteur énergie

Type d'action : Accompagnement/Aide à l'investissement

Spécificités du projet : Le projet possède la particularité de soutenir les locataires dans l'exercice de leurs droits et à les rassurer (craintes de se voir expulser, de voir les loyers augmenter, de perdre la confiance du bailleur).

Avantages du projet : Ce projet permet aussi de garantir le respect des législations en vigueur en matière de bail tout en assurant que les désordres principaux du logement soient résolus.

Inconvénients/difficultés du projet : informer les bailleurs ne suffit pas, il faudrait aussi un suivi et/ou un moyen de contrainte.

Reproductibilité du projet : aider le locataire en aidant le bailleur c'est certainement utile mais cela reste encore extrêmement difficile de les toucher et de les convaincre.

Remarques : L'expérience en la matière est encore récente. Il faudra construire une expertise sur base des réussites passées. C'est un travail de longue haleine pour chaque dossier.

Conclusion : Certainement reproductible mais difficulté de faire une projection précise des coûts et primes. Plus le montage financier sera précis, plus le bailleur sera enclin à aller de l'avant, mais la complexité des primes et la difficulté de tabler sur des coûts réels laisse encore les bailleurs hésitants.