

Plan Bâtiment Durable : GT « carte vitale du logement »

A l'attention d'André Pouget et d'Emmanuel Cau

27 juin 2014

Identification du contributeur

- Gaëtan Brisepierre, Sociologue
- Chercheur indépendant, gérant du bureau d'études sociologique GBS
- gbrisepierre@gmail.com / 06.17.81.37.37

Vision générale de la « carte vitale du logement »

Le GT « carte vitale » aborde la question de la circulation de l'information entre les acteurs d'une rénovation énergétique dans le logement. A partir de mes connaissances en sociologie et de mon expérience de terrain (principalement en copropriété) je propose de formuler très librement une série de remarques qui visent à poser des jalons et à souligner des écueils possibles sur le sujet. Celle-ci ne constitue en rien une position définitive mais fait état du démarrage d'une réflexion.

L'objectif du GT est de réfléchir « dans un temps court » à un nouveau dispositif visant à « gérer et produire l'information ». En tant que sociologue, j'adopte d'emblée une position de méfiance à l'égard des projets de dispositifs car mon constat est qu'ils se heurtent très souvent à la question de leur appropriation par les acteurs de terrain. Mon sentiment est qu'il serait nécessaire de partir d'une description empirique des problèmes autour de la circulation de l'information dans un projet de rénovation avant de concevoir une solution. Sinon elle risque de ne répondre que partiellement aux problèmes et le coût d'adoption par les acteurs sera supérieur aux bénéfices.

L'hypothèse sous-jacente de la « carte vitale » est qu'en favorisant la transparence de l'information on facilitera les décisions de rénovation, performante qui plus est ! L'un des grands résultats de la sociologie des organisations est de montrer que l'information car elle renvoie à la question du pouvoir. Dans un système, un acteur conserve toujours la possibilité de retenir, déformer, ou de diffuser l'information afin de ménager ses marges de manœuvre en fonction de ses intérêts. Cela signifie que l'outil ne pourra jamais à lui seul susciter une décision de rénovation, en revanche il pourrait permettre de lever une contrainte.

En effet, une de mes observations est que l'un des problèmes majeurs dans les projets de rénovation énergétique est la déperdition d'information. Par exemple, dans la rénovation d'une copropriété dans laquelle je suis depuis 5 ans, nous avons changé 4 fois d'interlocuteurs chez 2 syndicats différents, 3 fois chez l'EIE, 2 fois de bureaux d'études, 2 fois d'exploitants... Ces changements sont parfois nécessaires pour faire avancer le projet mais il pose le problème de la mise à jour des interlocuteurs, qui demande une dépense d'énergie très importante et reste forcément imparfaite.

Un écueil possible dans la conception de la « carte vitale » qu'il convient d'éviter est de la considérer comme autoportante. En effet, l'information demande un travail pour être récoltée, produite, compilée, consolidée, traitée... Pour cette raison il me semble illusoire de chercher à développer un tel dispositif dans le cadre de l'habitat individuel où il reviendrait à un ménage propriétaire de le tenir à jour. En revanche, il paraît tout à fait envisageable dans le cas des copropriétés qui sont contrainte juridiquement de faire appel à un gestionnaire professionnel ou bénévole qui pourrait alors avoir ce rôle de mise à jour des informations.

Pour qu'un dispositif de compilation de l'information soit approprié par les acteurs il ne doit pas représenter une contrainte additionnelle qui ne serait compensée par aucun bénéfice. D'une part il doit trouver sa place sans redondance parmi les autres dispositifs existants (le carnet d'entretien) ou à venir (registre d'immatriculation des copropriétés), voir parallèle comme le « Coach Copro » par exemple. D'autre part, il doit s'intégrer comme un facilitateur des pratiques existantes concernant la rénovation bien sûr mais aussi la transaction. Ainsi il pourrait faciliter la transmission d'information sur l'état du bâtiment aux éventuels acheteurs d'un bien.

La mise en place d'un tel outil dans les copropriétés suppose le développement d'une culture du partage de l'information par le gestionnaire professionnel avec les copropriétaires. Ce n'est pas le cas aujourd'hui où le dispositif usuel de gestion de l'information (les archives papiers du syndic) rend l'accès des copropriétaires à l'information extrêmement pénible (se rendre chez le syndic pour y consulter les documents). Hors on observe une dynamique d'implication croissante des copropriétaires dans la gestion, et une « carte vitale » open data pourrait-être de nature à faciliter l'accès des habitants aux informations concernant leur immeuble.

Si le but recherché d'être « véritablement utile du point de vue des ménages », il ne semble pas pertinent d'appuyer cette « carte vitale » sur un outil aussi complexe que la maquette numérique. Si les professionnels de la construction neuve ou de grands projets de rénovation tertiaire notamment peuvent avoir intérêt à développer une maquette numérique, cela paraît disproportionné pour le parc des copropriétés dont la très grande majorité compte moins de 20 logements en France. De plus, les gestionnaires privés ne sont pas aguerris à ce type de logiciel orienté technique alors qu'ils ont plutôt une formation comptable et juridique.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, et pour le secteur de la copropriété, la « carte vitale » pourrait être :

- Une base de données alimentées par le syndic et consultable par les copropriétaires et les professionnels via une plateforme web prévoyant différents niveaux d'accès.
- Elle pourrait contenir les principales informations sur le bâtiment (plans), les contacts de ses occupants et propriétaires, les documents concernant sa gestion (PV d'AG, compte annuel, factures...), les interventions en matière de travaux et de maintenance (devis, CR de chantier, carnet d'entretien), les diagnostics réalisés et les bilans énergétiques annuels.
- Le regroupement de ces informations dans un même espace numérique et leur mise à disposition sous condition permettrait de lever le verrou de l'accès aux données que représente parfois le syndic dans les projets de rénovation.