

Bulletin logement

n° 46
OCT-NOV-DEC 2021

DE L'AFOC

SOMMAIRE

L'ACTU LOGEMENT

- Loi « Climat et résilience »
(p.2-3)
- Le prix du gaz en hausse de plus de 20 % depuis le 1^{er} janvier 2021 (p.4)
- Encadrement de l'évolution des loyers (p.4)
- Peut mieux faire (p.5)
- Logement et crise sanitaire (p.6)
- Garantie visale (p. 6)
- Bien vieillir : du logement à la ville, des mobilités aux territoires (p. 7)
- Brèves (p. 8)

Édito

par David Rousset
Secrétaire général

Logement social : une situation qui se dégrade

Les 28, 29 et 30 septembre, s'est tenu à Bordeaux le congrès de l'Union social de l'habitat (USH). Comme à chaque fois, des responsables gouvernementaux de premier plan avaient fait le déplacement pour s'exprimer devant le mouvement HLM.

Les principales annonces ont été faites lors de l'ouverture par le Premier ministre. La plus marquante est la prochaine compensation intégrale de la Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), une mesure certes attendue par les bailleurs mais sans incidence sur les locataires.

Au passage, Jean Castex a parfois donné l'impression de se livrer à un mea culpa de décisions antérieures à sa nomination en se félicitant, par exemple, d'avoir trouvé un terrain d'entente avec Action Logement.

Pourtant, les locataires du parc social et surtout les 1,7 millions de demandeurs en attente restent sur leur faim. La présidente de l'USH, Emmanuelle Cosse, a rappelé quelques chiffres qui en disent long sur la situation du logement social : le nombre de demandeurs en attente a augmenté de 20% en huit ans et 40% d'entre eux ont des revenus inférieurs au seuil de pauvreté. C'est en Île de France et en PACA que les délais sont les plus longs, deux régions dans lesquelles la production d'immeubles est en berne.

Le risque est grand d'assister à une paupérisation générale du logement social avec tous les risques que cela comporte pour la société. Déjà, dans certaines zones, un nombre croissant de salariés modestes ne parviennent plus à accéder au parc social.

Un malheur arrivant rarement seul, de nombreux consommateurs sont frappés par la hausse des prix du gaz et de l'électricité.

En définitive, qu'il s'agisse du logement comme de l'énergie, les politiques publiques visant à limiter le rôle de l'Etat et à laisser agir le marché ont fait la preuve de leur dangerosité.

AFOC

ASSOCIATION FO CONSOMMATEURS
141 AVENUE DU MAINE • 75014 PARIS
TÉL. 01 40 52 85 85 • FAX 01 40 52 85 86
www.afoc.net
afoc@afoc.net

LOI « CLIMAT ET RÉSILIENCE »

L'AFOC avait présenté dans son dernier numéro les grands thèmes de ce projet de loi qui était alors débattu devant le parlement au printemps et qui vise à lutter contre le dérèglement climatique et renforcer de la résilience face à ses effets. En matière de logement, le projet initial prévoyait principalement l'éradication de l'intégralité des passoires du parc locatif privé d'ici 2028, et l'ensemble des logements classés E au titre du Diagnostic de performance énergétique (DPE).

Au cours de la discussion parlementaire de l'été, le sénat a introduit ou modifié certaines dispositions importantes en matière de logement. Il en est ainsi :

1 - du calendrier des exigences imposées aux bailleurs en matière de décence énergétique ; le niveau de performance d'un logement décent devait être compris entre les classes A et D à compter du 1^{er} janvier 2040 (et non plus 2028) ; cette modification ne sera pas retenue en commission mixte paritaire. La loi définitive retient la date de 2034 pour les classes précitées, celle de 2028 pour la classe E et 2025 pour la classe F.

Concrètement, à compter de 2025, un niveau de performance énergétique minimal deviendra un critère de décence, donc un impératif pour qu'un logement soit valablement loué vide ou meublé à usage de résidence principale du locataire. Ce niveau de performance minimal sera progressivement rehaussé. Ainsi, Le niveau de performance d'un logement décent sera compris :

En métropole :

- À compter du 1^{er} janvier 2025, entre la classe A et la classe F. À cette date, les logements classés G (environ 600.000 logements) ne pourront donc plus être mis en location ;
- À compter du 1^{er} janvier 2028, entre la classe A et la classe E. À cette date, les logements classés F (environ 1.200.000 logements) ne pourront donc plus être mis en location, en plus de ceux classés G déjà interdits à la location ;
- À compter du 1^{er} janvier 2034, entre la classe A et la classe D. À cette date, les logements classés E (environ 2.600.000 logements) ne pourront donc plus être mis en location, en plus de ceux classés F et G déjà interdits à la location.

En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte :

- À compter du 1^{er} janvier 2028, entre la classe A et la classe F. À cette date, les logements classés G ne pourront donc plus être mis en location ;
- À compter du 1^{er} janvier 2031, entre la classe A et la classe E. À cette date, les logements classés F ne pourront donc plus être mis en location, en plus de ceux classés G déjà interdits à la location.

À compter de 2025, si le logement loué ne respecte pas le seuil minimal de performance énergétique devenu critère de décence, le locataire disposera d'un recours contre son bailleur. Il s'agira tout d'abord de demander au propriétaire la mise en conformité du logement par la réalisation de travaux de rénovation énergétique et d'isolation. À défaut d'accord amiable ou à défaut de réponse du propriétaire dans les deux mois, le locataire pourra saisir la commission départementale de conciliation. Cette saisine ne constituera pas un préalable obligatoire à la saisine du juge. Si le juge constate que le logement ne satisfait pas au seuil minimal de performance énergétique requis, il pourra :

- contraindre le propriétaire à faire les travaux nécessaires ;
- imposer la réduction de loyer à accorder au locataire ;
- imposer des dommages et intérêts à payer au locataire.

... LOI « CLIMAT ET RÉSILIENCE »

2 - de la possibilité pour le bailleur de délivrer au locataire un congé au terme du bail, motivé par la réalisation de travaux de rénovation énergétique impliquant la libération des lieux, lorsque ces travaux sont nécessaires aux respects des obligations en matière de décence énergétique ; cette modification a finalement été retoquée par le conseil constitutionnel.

3 - de l'exclusion de l'expérimentation de l'encadrement du niveau des loyers aux logements classés F ou G faisant l'objet d'une rénovation performante ; cette disposition a été retenue en commission mixte paritaire.

On rappelle pour mémoire que la loi Climat et résilience prévoit l'interdiction de la hausse du loyer des logements énergivores classés F et G, au moment de la signature d'un nouveau contrat de location comme en cours de bail. Ces mesures s'appliquent également aux contrats de location vide et meublée à usage de résidence principale du locataire conclus, renouvelés ou tacitement reconduits un an après la publication de la loi climat, donc à l'été 2022, en métropole (après le 1^{er} juillet 2024 en Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte).

Dans les 1 149 villes dites en « zone tendue », l'encadrement de l'augmentation des loyers à la relocation existe déjà puisqu'elle ne s'y fait non seulement que sous condition de travaux ou de sous-évaluation du loyer, mais aussi sous condition que le logement dispose d'une classe énergétique comprise entre A à E, ce qui exclut les logements classés F et G. En revanche, hors zone tendue, lors d'un changement de locataire, le loyer d'un logement reste fixé entièrement librement.

Avec la loi Climat, à compter de 2022, l'écoconditionnalité s'appliquera sur tout le territoire. Ainsi, hors zone tendue, lorsqu'un logement de la classe F ou de la classe G fera l'objet d'une nouvelle location, le loyer du nouveau contrat de location ne pourra excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire.

Au surplus, à compter de 2022, l'augmentation du loyer par indexation des baux d'habitation ne pourra plus être appliquée pour les logements des classes F et G. Le loyer de ces logements ne pourra donc plus augmenter en cours de bail. Le projet de loi a été promulgué et publiée au Journal officiel du 24 août (loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets).

Le SDES, service statistique du ministère du logement, a évalué les effets de ces dispositions dans une étude. Les résultats montrent que le rythme des rénovations permettra de supprimer jusqu'à 1,7 million de passoires énergétiques du parc locatif privé en 2028 et 2 millions de logements avec une étiquette énergétique E. Le SDES a également calculé que le bilan socio-économique « coût/bénéfices » futurs sur les économies d'énergies est largement positif (27,3 milliards d'euros). En plus des économies d'énergies, l'étude pointe une amélioration de la santé des locataires, ce qui induit corrélativement une baisse des dépenses de santé et du coût social lié à la mortalité. Les effets positifs de la mesure l'emportent largement sur le coût de la rénovation pour les bailleurs.

Par ailleurs, l'étude évalue à 10 000 euros le montant moyen à investir pour sortir un logement de l'indécence. Grâce aux dispositifs d'aides dont peuvent bénéficier les bailleurs (Éco-PTZ, CEE, MaPrimeRénov...), 35 % de l'investissement est en moyenne couvert par les subventions. De plus, près de la moitié des logements à rénover appartient à 20 % des ménages les plus aisés, alors que la rénovation de la moitié des logements bénéficiera à 40 % des ménages les plus modestes.

Pour en savoir plus :

https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/thema_essentiel_07_projet_de_loi_climat_et_resilience_evaluation_de_l_obligation_de_renovation_des_logements_indecents_du_parc_locatif_privé_juin2021.pdf

Loi publiée : <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000043956924>

LE PRIX DU GAZ EN HAUSSE DE PLUS DE 20 % DEPUIS LE 1^{ER} JANVIER 2021



Après une hausse continue des tarifs réglementés de vente de gaz depuis le mois de mai, une nouvelle augmentation a eu lieu le 1^{er} septembre dernier.

Après une hausse continue des tarifs réglementés de vente de gaz depuis le mois de mai, une nouvelle augmentation a eu lieu le 1^{er} septembre. Cette énième augmentation représente une hausse de 2,7 % pour les clients qui utilisent le gaz pour la cuisson, de 5,5 % pour ceux qui ont un double usage, cuisson et eau chaude, et de 9,0 % pour les foyers qui se chauffent au gaz.

Depuis le 1^{er} janvier dernier, les tarifs du gaz affichent donc une hausse de plus de 20 % et dépassent de 15 % le niveau le plus haut niveau atteint le 1^{er} janvier 2019.

Avec plus de 5 millions de ménages abonnés aux tarifs réglementés de gaz, dont une majorité de familles modestes, le pouvoir d'achat des ménages est en baisse. À ce constat s'ajoute un hiver plus long et plus froid augmentant significativement la consommation en énergie pour se chauffer.

Au vu du contexte actuel, l'AFOC s'inquiète de ces augmentations répétées et attend de l'Etat qu'il reconsidère la perspective de mettre fin aux tarifs réglementés du gaz prévue au 30 juin 2023 pour les particuliers. La libre concurrence pourrait accentuer les hausses tarifaires ainsi que les mauvaises pratiques commerciales de certains fournisseurs (démarchage abusif, vente forcée, etc...).

ENCADREMENT DE L'ÉVOLUTION DES LOYERS

La loi du 6 juillet 1989 prévoit, pour chacune des zones dites « *tendues* », la fixation par décret d'un montant maximum d'évolution des loyers d'un logement nu ou meublé en cas de relocation ou de renouvellement du bail (article 18 de la loi du 06.07.1989). Le décret du 29 juin 2021 reconduit pour une période d'un an (soit jusqu'au 31 juillet 2022) les dispositions du décret du 27 juillet 2017 relatif à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail. Les dispositions de ce décret s'appliquent aux contrats de location conclus ou renouvelés pendant la période du 1^{er} août 2021 au 31 juillet 2022.

Ce décret fixe un montant maximum d'évolution des loyers des baux des logements situés dans les communes où s'applique la taxe sur les logements vacants (décret n° 2013-392 du 10.05.2013). Il permet notamment des adaptations en cas de travaux ou de loyer manifestement sous-évalué. Sans changement ces adaptations sont conditionnées par l'atteinte d'un niveau de performance énergétique minimal (correspond à une consommation en énergie primaire du logement inférieure à 331 kWh par mètre carré et par an). Pour tenir compte de l'entrée en vigueur du nouveau Diagnostic de performance énergétique (DPE) au 1^{er} juillet 2021, le décret actualise la référence juridique aux dispositions relatives au DPE.



Source : décret n° 2021-852 du 29.06.21 : JO du 30.06.21

En savoir plus : <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000043715973>

PEUT MIEUX FAIRE

C'est la conclusion qu'il est possible de tirer de la lecture de 2 rapports publiés récemment.

Pour le premier, il s'agit d'une étude inédite sur l'**état des lieux du logement des Français**, parue courant juin dernier. Réalisée par l'association Qualitel, elle montre l'évolution de l'habitat des français au cours du temps, notamment en termes de configuration et d'aménagement (moins de rangement, moins de fenêtre, plus de balcon et terrasse, plus d'isolation et d'occultation) et pointe les progrès qui restent à faire, parmi lesquels la lutte contre l'humidité et les moisissures, l'amélioration de la sécurité contre les vols et les intrusions, l'adaptation des immeubles aux personnes âgées et handicapées.

On rappellera pour mémoire qu'un rapport avait été remis au gouvernement au début de l'année sur la qualité des logements et du cadre de vie qui pointait le « *besoin d'espace* » comme la priorité des Français (rapport de Pierre-René LEMAS).

Pour le second, il s'agit d'un bilan des **travaux et des aides entre 2016 et 2019 en matière de rénovation énergétique des logements**. Publié en mai dernier par l'Observatoire national de la rénovation énergétique (ONRE), il montre qu'en 2019, 2,1 millions de logements en France métropolitaine ont bénéficié d'au moins une aide à la rénovation. Ces logements sont majoritairement individuels et occupés par leurs propriétaires. Les rénovations énergétiques aboutissent souvent, mais pas systématiquement, à l'amélioration des performances thermiques. Dans l'ensemble, elles ont contribué à réduire la consommation totale d'énergie des résidences principales en France métropolitaine de 1,6 % en 2019 ; le gain d'énergie associé est de 7,2 TWh/an. Le gain moyen par logement aidé a augmenté, passant de 2,8 MWh/an en 2016 à 3,5 MWh/an en 2019, soit une hausse de 25 %. Les gestes de travaux varient selon les dispositifs d'aides. Les travaux réalisés portent dans l'ensemble principalement sur le chauffage et l'Eau chaude sanitaire (ECS), qui apparaissent comme les plus efficaces. Les ménages se disent satisfaits de leurs travaux, mais estiment devoir en réaliser d'autres. Les maisons individuelles représentent 69 % des logements rénovés aidés et 72 % des économies d'énergie associées (5,4 TWh/an). Elles sont particulièrement présentes dans les dispositifs CITE et « *Habiter mieux* ».

Le CEE est davantage mobilisé pour le logement collectif. L'intensité de la rénovation énergétique est plus forte pour les logements construits au lendemain de la seconde guerre mondiale et avant la première réglementation thermique, en particulier les logements collectifs. Les trois-quarts des aides à la rénovation bénéficient aux propriétaires occupants. Les dispositifs d'aides s'adressent à des catégories de ménages contrastées en matière de niveau de vie. Ainsi, le CITE cible les ménages les plus aisés, le programme « *Habiter mieux* » est orienté vers les ménages modestes ou très modestes, alors que les bénéficiaires du CEE ont un profil assez équilibré.

L'analyse des résultats de l'enquête montre qu'il reste un gisement important d'économies d'énergie dans le parc locatif privé, les logements occupés par des propriétaires modestes et dans l'habitat collectif.

Pour en savoir plus :

- https://www.qualitel.org/magazine/publication-etude-inedite-sur-etat-des-lieux-logement-desfrancais/?utm_source=QUALITEL&utm_medium=ENEWS&utm_campaign=MAI2021
- <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/la-renovation-energetique-des-logementsbilan-des-travaux-et-des-aides-entre-2016-et-2019>
- <https://www.ecologie.gouv.fr/remise-du-rapport-lemas-sur-qualite-des-logementssociaux#xtor=RSS-22>

LOGEMENT ET CRISE SANITAIRE



La Cour des comptes a publié son rapport public annuel 2021. Un chapitre est consacré à l'hébergement et au logement des personnes sans domicile pendant la crise sanitaire du printemps 2020.

La crise sanitaire a directement frappé les personnes sans domicile, qu'elles se trouvent à la rue ou qu'elles bénéficient d'un hébergement provisoire. La Cour a procédé à l'examen des mesures mises en place entre mars et juillet 2020 sur le territoire métropolitain, période pendant laquelle l'état d'urgence sanitaire avait été déclaré, pour en tirer les enseignements de gestion susceptibles de s'appliquer à d'éventuelles crises à venir.

La Cour recommande ainsi une coordination accrue des politiques de l'hébergement d'urgence, du logement et de la santé afin que l'État soit mieux préparé en amont à l'éventualité d'avoir à gérer de telles crises extrêmes. La Cour recommande également un « *effort national* » pour accélérer l'accès au logement des personnes sans domicile, dans la logique de la politique en faveur du « *logement d'abord* », en capitalisant sur les expériences réussies, afin notamment d'éviter la saturation des dispositifs d'hébergement en cas de crise prolongée ou de nouveau choc. Enfin, la Cour appelle les opérateurs du logement, et notamment du logement social, à ouvrir et adapter davantage leur offre aux ménages les plus précaires en garantissant que le recours à la voie numérique ne défavorise aucune demande et en maintenant, lorsque cela est indispensable, un accueil physique adapté aux publics fragiles. Ce qui rejoint les revendications de l'AFOC.

En savoir plus : <https://www.ccomptes.fr/fr/publications/le-rapport-public-annuel-2021>

GARANTIE VISALE

Le Conseil d'administration d'Action Logement Groupe a adopté, le 24 mars 2021, une nouvelle directive de mise en oeuvre du dispositif de sécurisation locative dit Visale.

Cette garantie est désormais étendue depuis le 4 juin 2021 à tous les salariés d'une entreprise du secteur privé ou du secteur privé agricole de plus de 31 ans, qui justifient d'un salaire mensuel net inférieur ou égal à 1 500 euros par mois, entrant dans un logement du parc locatif privé.

Elle est applicable quelle que soit la situation d'emploi du salarié (CDI, CDD, intérim). Elle reste accessible aux jeunes de 18 à 30 ans (jusqu'au 31^{ème} anniversaire), quelle que soit leur situation professionnelle et aux salariés nouvellement embauchés, mutés ou avec une promesse d'embauche.



BIEN VIEILLIR : DU LOGEMENT À LA VILLE, DES MOBILITÉS AUX TERRITOIRES

C'est le souhait de plus de 15 millions de seniors et une question politique et sociétale qui pèse sur les autorités publiques, les acteurs de la protection sanitaire et sociale, de l'immobilier et du logement dont les bailleurs sociaux et les associations de locataires comme l'AFOC.

Bien vieillir, c'est tout d'abord vieillir chez soi dans un logement adapté à ses moyens et à ses contraintes présentes mais également à venir, dans un quartier sécurisant où l'accès aux services publics et marchands soit possible et adapté à l'âge. C'est aussi pouvoir se déplacer au gré de moyens adaptés de mobilité et de transports dans la diversité des territoires.

L'enjeu est sociétal et intergénérationnel du fait des contraintes démographiques et du vieillissement des populations ; il implique de penser le logement, le quartier, la ville et les territoires et leur lien de façon à anticiper les évolutions nécessaires pour répondre à la question du vieillissement et des lieux de vie.

C'est l'objet du rapport « *nous vieillirons ensemble...* » remis fin mai au gouvernement par Luc BROUSSY qui contient 80 propositions en ce sens.

Si l'AFOC regrette de ne pas avoir été consultée, pas plus que d'autres associations représentatives des locataires, il n'en reste pas moins qu'elle partage la préoccupation de l'auteur du rapport d'accélérer l'adaptation du pays à la transition démographique, et de massifier au plus vite les politiques visant les logements et l'habitat pour y répondre. Au mieux avec l'avis préalable de tous les acteurs dont ceux qui représentent les consommateurs et locataires.



BRÈVES

Copropriété

L'Anah publie un guide sur MaPrimeRénov' Copropriété pour le financement des travaux de rénovation énergétique des parties communes et des parties privatives d'intérêt collectif des copropriétés. Cette aide est accessible à toutes les copropriétés.

En savoir plus :

https://www.anah.fr/fileadmin/anah/MaPrimeRenov/19164_maPrimeRenovCopro_2_A4.pdf

Les aides en cas d'impayés de loyer

L'ANIL et le ministère en charge du logement publient un guide dédié à la prévention des expulsions locatives.

En savoir plus :

https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/21078_guide-ANIL-2-web.pdf

GUIDE DU LOGEMENT SOCIAL



Édité par l'**AFOC**

Association Force Ouvrière Consommateurs