

Bulletin logement

n° 47
JANV-FEV-MARS 2022

DE L'AFOC

SOMMAIRE

L'ACTU LOGEMENT

- Accéder au logement et faire face aux charges : un défi ! (p.2-3)
- Les locataires désormais libres de réaliser des travaux d'économie d'énergie (p.4)
- Peut-on résilier son contrat en cas d'augmentation du prix de l'électricité, du gaz, de déménagement ? (p.4)
- Bouclier tarifaire pour l'électricité et le gaz naturel (p.5)
- Les logements temporaires : pour les locations de courte durée (p.6)
- L'encadrement des loyers gagne du terrain (p. 6)
- EDF : fin des coupures d'électricité en cas d'impayés (p. 7)
- Brèves (p. 8)

Édito

par David Rousset
Secrétaire général

Lutter contre la précarisation

Voilà un engagement de campagne que l'AFOC souhaiterait voir inscrit aux programmes des candidats à l'élection présidentielle. Car l'analyse des phénomènes de pauvreté et de précarisation montre que le budget des ménages français, et singulièrement celui des personnes pauvres et modestes, est de plus en plus contraint.

L'AFOC rappelle que le ministère des solidarités et de la santé avait conduit en 2018 une étude sur les « dépenses pré-engagées » des ménages résultant de leurs engagements contractuels liés à leur lieu de vie (les dépenses de logement, les abonnements téléphoniques et à l'internet, les assurances, la redevance télévisuelle) ; cette étude mise à jour par France stratégie en 2020 montre qu'entre 2017 et 2021, la part des dépenses pré-engagées dans l'ensemble des dépenses a progressé de 10 points pour les ménages pauvres (31 % à 41 %) contre 5 points pour l'ensemble de la population (27 % à 32 %). Celles-ci représentent ainsi, en 2017, 60 % du revenu disponible desdits ménages, et ces résultats n'intègrent pas encore les dépenses de première nécessité (alimentation, habillement, santé, transport, etc.). Ces inégalités sont particulièrement nettes en matière de logement. L'OCDE, dans son rapport intitulé « Pierre par pierre, bâtir de meilleures politiques du logement » paru en juin 2021, et le Sénat, dans une mission récente (voir notre article ci-après) ont relevé que le poids du logement dans les dépenses des ménages avait progressé de 20 % entre 2005 et 2015.

Cette dynamique paupérise les ménages et explique que la France soit confrontée à un phénomène massif de mal-logement que la politique gouvernementale ne prend pas suffisamment en considération, bien au contraire (réduction des APL, prélèvement de trésorerie du groupe Action logement, insuffisance de construction de nouveaux logements sociaux...).

Que près de 15 millions de personnes aient des difficultés de logement en France devrait pourtant motiver les candidats à l'élection présidentielle à se positionner sur ce problème pour le résoudre.

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

ACCÉDER AU LOGEMENT ET FAIRE FACE AUX CHARGES : UN DÉFI !

Une mission d'information a été créée l'été dernier au Sénat afin d'étudier l'évolution et les moyens de lutte contre la paupérisation et la précarisation d'une partie des Français.

Son rapport, rendu courant septembre 2021, souligne que si le taux de pauvreté du point de vue monétaire reste relativement stable (14,8 % de la population en 2018 ont des ressources inférieures au seuil de 60 % du niveau de vie médian), cet indicateur centré sur les ressources ne reflète pas l'augmentation des charges auxquelles les ménages font face. Cela est particulièrement vrai pour les ménages les plus pauvres et pour leurs dépenses de logement.

En effet, le poids des dépenses contraintes et plus particulièrement celles liées au logement creuse les inégalités et contribue à la précarisation des ménages. Dans une étude publiée cet été, France Stratégie a mis en évidence l'augmentation des dépenses pré-engagées dans le budget des Français entre 2001 et 2017. Surtout, cette augmentation creuse les inégalités entre les ménages pauvres et aisés, et entre les jeunes, qui doivent louer ou acquérir, et les plus âgés (70 % des plus de 60 ans sont propriétaires contre 5 % des moins de 25 ans) ; elle amplifie de plus le sentiment d'un décrochage du pouvoir d'achat car le revenu « *arbitrable* » diminue.

La difficulté de se loger résulte de tensions locales : il y a des zones particulièrement où il est de plus en plus coûteux de se loger et où il est de plus en plus difficile d'accéder au logement social (une demande satisfaite sur 9,5 en Île-de-France). Ces zones tendues sont aussi celles où le phénomène de sur-occupation est le plus marqué. Pour les ménages de la classe moyenne, la faiblesse de l'offre de logements intermédiaires contribue à une forme de fragilisation entre un logement social inaccessible et un logement privé inabordable.

Selon les auteurs du rapport, ces tensions expliquent un phénomène massif de mal-logement. **Les représentants élus de l'AFOC dans les organismes HLM le confirment : plus de 4 millions de personnes sont privées de logement personnel ; plus de 10 millions de personnes sont confrontés à des situations de précarité : impayés, sur-occupation du logement, précarité énergétique, surendettement.**

Or, les politiques publiques menées depuis 2017 ont eu pour effet de provoquer une chute de la construction. Pour rétablir les comptes publics au début du quinquennat, le choix a été fait de réduire l'effort financier pour le logement des Français en réduisant les APL et les moyens des bailleurs sociaux notamment, ce que l'AFOC avait dénoncé en son temps. Depuis 2017, ce sont près de 10 milliards d'euros qui ont été économisés au détriment des publics les plus fragiles.

De plus, si accéder au logement est difficile, s'y maintenir ou y vivre décemment peut également être une préoccupation. La crise sanitaire a accru la fragilité de certains ménages (indépendants et étudiants notamment). Quant aux expulsions, il est à craindre que celles qui n'ont pu avoir lieu en 2020 et 2021 soient réalisées en même temps au printemps 2022. **L'AFOC souhaite donc un accompagnement des personnes concernées.**

Le rapport présente près de 50 propositions pour améliorer cette situation autour de 4 axes principaux :

- l'amélioration des outils de suivi afin de permettre aux acteurs de mieux prendre en considération les situations d'urgence ;
- la simplification des politiques de sorties de la pauvreté orientées vers le retour à l'emploi ;
- une action sur les dépenses contraintes des ménages les plus exposés économiquement ;
- la définition d'un « *filet de sécurité* » pour les personnes les plus fragiles.

... ACCÉDER AU LOGEMENT ET FAIRE FACE AUX CHARGES : UN DÉFI !

S'agissant du logement, la première priorité pour les auteurs du rapport doit être la relance de la construction et la densification portées par une différenciation des politiques selon les territoires. Pour cela, il convient d'éviter d'ériger de nouvelles contraintes et faire confiance aux territoires pour adapter les outils aux besoins en zone littorale ou de montagne ou dans les grandes métropoles. La mission propose de débloquer les autorisations de construire qui sont accordées par les maires en recréant une dynamique cohérente entre l'accueil de nouvelles populations et les ressources fiscales des communes. Pour cela, il convient d'assurer la compensation intégrale au profit des municipalités de l'exonération de taxe foncière sur le logement social et, dans le cas du logement intermédiaire, de remplacer cette exonération par un crédit d'impôt à l'impôt sur les sociétés. **Les représentants AFOC dans les conseils municipaux et dans les conseils d'administration des organismes HLM pourront, s'ils le souhaitent, relayer cette proposition.**

Concernant le maintien dans le logement, la mission d'information propose de trouver un meilleur équilibre entre les droits des locataires et ceux des propriétaires. Du côté des locataires, il faut aller plus loin dans les politiques de prévention des expulsions, car il s'agit de ménages généralement inconnus des services sociaux. **Les AFOC locales, qui agissent sur le terrain et ont une connaissance fine des difficultés de leurs adhérents ou de l'écosystème local, ont tout leur rôle afin de détecter les situations difficiles des locataires.** Cela veut dire également agir rapidement, dès le premier impayé et avant qu'une dette locative importante ne soit constituée car sinon elle sera difficile à résorber.

Enfin, concernant les conditions d'habitation, les auteurs du rapport invitent justement à lutter contre l'indécence des logements et la précarité énergétique dans des « *passoires thermiques* ».

Dans ce domaine, la mission propose d'agir dans le court terme pour aider à payer les factures d'énergie et sur le long terme pour rénover les logements. Aujourd'hui, 5,7 millions de ménages pauvres reçoivent le chèque énergie, d'un montant moyen de 148 euros, augmenté de 100 € exceptionnellement envoyé en décembre dernier pour faire face à la hausse des prix de l'énergie, en particulier de l'électricité et du gaz (voir notre article ci-après).

Or, ce montant est trop faible, même ainsi augmenté. Selon l'INSEE, le montant de la facture d'énergie d'un ménage en situation de précarité énergétique est supérieur à 1 900 euros par an. **Il faut donc augmenter le montant du chèque énergie et la mission du Sénat relaie en cela la demande des associations, dont celle de l'AFOC, de le doubler.** À plus long terme, pour rénover les logements, il faut accompagner les propriétaires. Le Parlement a instauré des obligations à travers la loi Climat. Elles sont les bienvenues et il faut les appliquer sans retard en ayant, comme l'a demandé le Sénat, le souci de l'accessibilité de la transition écologique aux plus modestes. Mais les montants des travaux seront très élevés (54 milliards d'euros dans le parc privé d'ici 2034 selon la FNAIM) alors que les propriétaires bailleurs ne bénéficient pas des économies d'énergie. Il serait donc cohérent, comme le Sénat l'a demandé à l'occasion de la discussion de la loi Climat, d'aider les bailleurs sociaux en revenant à une TVA à 5,5 % sur les travaux de rénovation des logements comme c'était le cas avant 2018. Dans le secteur privé, la mission propose de faciliter la rénovation du parc locatif en étendant l'aide fiscale Denormandie et en augmentant le déficit foncier. Il serait enfin très judicieux de pérenniser et d'amplifier le dispositif Cosse d'incitation au conventionnement de logements rénovés.

Pour en savoir plus :

Lutte contre la précarisation et la paupérisation d'une partie des français - Sénat (senat.fr)

LES LOCATAIRES DÉSORMAIS LIBRES DE RÉALISER DES TRAVAUX D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

C'est une des dispositions de la loi Climat et résilience du 22 août 2021 importante pour les locataires. Les travaux de rénovation énergétique peuvent désormais être entrepris par le locataire, à son initiative et à ses frais. Le processus consiste pour celui-ci à demander au propriétaire l'autorisation écrite par lettre recommandée avec avis de réception, de réaliser des travaux d'économie d'énergie. Sans réponse de sa part dans un délai de 2 mois, sa demande sera réputée acceptée et le bailleur ne pourra pas exiger la remise des lieux en l'état.

Un décret en conseil d'État doit préciser prochainement la liste des travaux qui pourront être réalisés de même que leurs modalités. Reste pour l'AFOC que le principal obstacle à la mise en œuvre de cette disposition est le suivant : les travaux d'économie d'énergie pouvant être très coûteux (isolation, achat d'un poêle à granulés...etc), le temps de retour sur investissement est donc très long. Souvent supérieur à quinze ans. Le risque est que le locataire ne puisse pas récupérer, avant son départ du logement, le montant de l'investissement grâce à ses économies d'énergie. C'est donc un investissement à fonds perdu alors que le propriétaire, lui, voit son logement valorisé.

L'AFOC souhaite donc que les locataires bénéficient d'aides plus importantes qu'actuellement. D'ores et déjà, les locataires peuvent bénéficier du dispositif des certificats d'économie d'énergie (CEE), qui permet de réduire la facture. Mais pas de l'aide MaPrimRénov'. Une extension aux locataires est donc nécessaire.

PEUT-ON RÉSILIER SON CONTRAT EN CAS D'AUGMENTATION DU PRIX DE L'ÉLECTRICITÉ OU DU GAZ OU DE DÉMÉNAGEMENT ?

Lors de changements de prix : oui, la loi autorise l'abonné à résilier son contrat et ce sans pénalité si le fournisseur change ses conditions contractuelles. Ainsi, si le fournisseur d'électricité ou de gaz prévoit de faire évoluer ses prix, il est tenu d'en informer ses clients au moins 1 mois avant l'application de ces changements. Le client dispose alors d'un délai maximal de 3 mois (à compter de l'annonce du fournisseur) pour résilier son contrat sans pénalité.

Attention, le fournisseur n'est pas tenu de respecter cette procédure si ces modifications sont imposées par la réglementation (par exemple en cas d'évolution des tarifs réglementés ou si les prix du fournisseur sont indexés sur les tarifs réglementés).

En cas de déménagement : oui également, le contrat de fourniture d'énergie peut être résilié sans frais pour cause de déménagement, avant de quitter les lieux, en indiquant la date de départ. La résiliation prendra effet à cette date. La demande de résiliation peut être effectuée jusqu'à 30 jours à l'avance. Par contre, en cas d'oubli, le paiement de l'abonnement et de l'énergie consommée est dû, y compris pour la période postérieure au départ.

BOUCLIER TARIFAIRE POUR L'ÉLECTRICITÉ ET LE GAZ NATUREL

Face à l'augmentation du prix du gaz et de l'électricité, le gouvernement a introduit dans le projet de loi de finances pour 2022 un « *bouclier tarifaire* » afin de préserver le pouvoir d'achat des ménages.

Concernant l'électricité, il est prévu une baisse de la Taxe intérieure sur la consommation finale d'électricité, ou contribution au service public de l'électricité intervenant simultanément à la hausse, hors taxes, des tarifs réglementés de vente d'électricité prévue le 1^{er} février 2022. Le tarif serait fixé de manière à ce que, en moyenne, le tarif réglementé de vente aux particuliers en France continentale n'augmente pas de plus de 4 % par rapport au niveau relevé au 1^{er} août 2021.

La baisse s'appliquerait jusqu'à la première réévaluation des tarifs réglementés au 1^{er} février 2023.

Parallèlement, pour le gaz naturel, en raison de la hausse constante des tarifs réglementés, qui connaît une réévaluation mensuelle, le Gouvernement a décidé de bloquer les tarifs à leur niveau d'octobre 2021. Ce blocage serait toutefois susceptible de mettre en difficulté les fournisseurs de gaz, dans le cas d'une augmentation de leurs coûts d'approvisionnement. De ce fait, si le coût des approvisionnements en gaz naturel était supérieur à celui d'octobre 2021, alors le Gouvernement serait autorisé à minorer le tarif de l'accise. Au-delà de cette période, elle pourrait permettre également d'éviter ou de limiter toute hausse des tarifs TTC. À noter que ce dispositif serait facultatif et pourrait être activé ou non, une ou plusieurs fois en cours d'année 2022, selon l'évolution de la situation, et serait ainsi complémentaire d'autres dispositifs qui permettent déjà de contenir les effets de la hausse des prix du gaz.

Source : Projet de loi de finances pour 2022 : art. 8 quinquies



LES LOGEMENTS TEMPORAIRES : POUR LES LOCATIONS DE COURTE DURÉE



LES LOGEMENTS TEMPORAIRES

Une solution logement adaptée à votre situation



Action logement propose des solutions qui permettent aux salariés d'accéder rapidement à un logement pour une durée plus au moins longue (quelques jours à 2 ans maximum) dans le cadre d'un premier emploi, d'une formation, d'une mutation professionnelle, d'une mission ponctuelle ou d'une situation exceptionnelle.

Il peut s'agir de logement entièrement meublés et équipés pouvant comprendre des services hôteliers, de logements pour jeunes travailleurs, de résidences étudiantes.

Pour se renseigner et obtenir un logement de cette nature, vous pouvez contacter Action logement qui procédera à votre éligibilité et à la réalisation des démarches ad hoc.

Pour en savoir plus : <https://site.actionlogement.fr/demande-de-logement-temporaire/>

L'ENCADREMENT DES LOYERS GAGNE DU TERRAIN

Le ministère en charge du logement a validé la mise en place de l'encadrement des loyers à Bordeaux, Lyon Villeurbanne et Montpellier (décrets n° 2021-1143 et suivants du 2 septembre 2021). La date d'entrée en vigueur de la mesure dans ces dernières villes dépend de la publication d'arrêtés préfectoraux fixant les niveaux de loyers de référence à respecter localement.

On rappellera pour mémoire que le dispositif d'encadrement des loyers en zone tendue existe déjà à Paris, à Lille et aux communes associées depuis le 1^{er} mars 2020, au territoire de l'EPT Plaine Commune depuis le 1^{er} juin 2021 et au territoire de l'EPT Est ensemble.

EDF : FIN DES COUPURES D'ÉLECTRICITÉ EN CAS D'IMPAYÉS

Par communiqué du 12 novembre dernier, EDF s'est engagé à ne plus couper l'électricité de ses clients particuliers en cas d'impayés et ce tout au long de l'année (des obligations réglementaires précédentes existaient pour la période hivernale). À défaut de paiement de leurs factures, le fournisseur d'énergie appliquera uniquement une limitation de puissance minimale garantie à 1 kilovoltampère (kVA). Cette mesure, qui prendra effet le 1^{er} avril 2022, s'appliquera dans tous les cas, sauf s'il existe une impossibilité physique ou technique de limiter la puissance de l'alimentation électrique du logement, ce qui, selon l'AFOC, peut correspondre à de nombreux logements puisque la puissance moyenne souscrite est de 9 kVA... Selon EDF, « une puissance de 1 kVA permet de maintenir plusieurs usages essentiels de l'électricité, tels que l'éclairage, le fonctionnement d'équipements de cuisine (le réfrigérateur, le congélateur, etc.), ou encore la recharge d'appareils électroniques ».

Cet approvisionnement minimal permet d'assurer un service minimum en attendant que le client régularise sa situation, les factures d'énergie restant dues.



RE 2020

Une nouvelle étape vers une future réglementation environnementale des bâtiments neufs plus ambitieuse contre le changement climatique ; c'est l'objectif du décret n° 2021-1004 du 29 juillet 2021 (JO du 31) qui renforce les exigences techniques et la méthode de calcul de la nouvelle réglementation environnementale. Remplaçant l'actuelle RT 2012, elle est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2022 pour les bâtiments d'habitation.

BRÈVES

Electricité

De nombreuses offres proposent de vous fournir une électricité « verte ». Mais cette appellation regroupe en réalité des offres bien différentes. Pour vous aider à y voir plus clair et à choisir votre fournisseur en toute transparence, l'ADEME lance un nouveau label : VertVolt (voir [VertVolt](#), un label pour choisir son électricité verte/Particuliers/Agir pour la transition écologique/ADEME).

Copropriété

Vous habitez au sein d'une petite copropriété qui est composée de deux, trois, voire cinq logements. L'Institut national de la consommation vous propose des documents qui vous aideront à trouver le mode de fonctionnement qui conviendra le mieux à votre situation. Voir [Petites copropriétés : les clés pour les gérer ! / Institut national de la consommation \(inc-conso.fr\)](#).

GUIDE DU LOGEMENT SOCIAL



Édité par l'**AFOC**

Association Force Ouvrière Consommateurs