

Bulletin logement

n° 52
AVRIL-MAI-JUIN 2023

DE L'AFOC

SOMMAIRE

L'ACTU LOGEMENT

- Mise en place du carnet d'information du logement (p.2-3)
- Amélioration de l'information des locataires et acquéreurs (p.4)
- Comment devenir propriétaire d'un logement social ? (p.4)
- Locataires du parc social : cadre de vie satisfaisant, situation financière dégradée (p. 5)
- La location des « passoires thermiques » (p. 6-7)
- Blocage du prix du gaz et de l'électricité pour l'habitat collectif (p. 8)

Édito

par David Rousset
Secrétaire général

Connaître le prix des loyers en France

Le ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL) et le Groupe SeLogger et leboncoin ont mis au point une « *carte des loyers* », permettant utilement de trouver le loyer* d'un appartement ou d'une maison dans une commune donnée.

Attention toutefois, les indicateurs présentés sont des loyers d'annonce. Exprimés charges comprises, et au mètre carré, ils correspondent actuellement à des biens types mis en location au 3^{ème} trimestre 2022 dans le secteur privé.

On pourra constater une différence énorme, y compris dans une même commune, entre les loyers pratiqués, raison de plus pour prospecter avant de contracter.

Sans surprise, les loyers sont plus chers dans les grandes villes qu'en zones rurales et pour les maisons que pour les appartements. En France, le loyer mensuel est d'en moyenne 8,20 euros au mètre carré pour une maison, contre 9,38 euros pour un appartement.

L'AFOC rappelle à ses adhérents que le site du réseau des observatoires des loyers** propose également différents outils accessibles à tous sur les niveaux de loyers pratiqués en France.

Ces outils permettent d'observer au mieux les marchés locatifs locaux et d'informer en toute transparence les citoyens, les acteurs publics ou privés du secteur locatif et les associations de locataires.

* <https://www.ecologie.gouv.fr/carte-des-loyers>

** <https://www.observatoires-des-loyers.org/>

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

MISE EN PLACE DU CARNET D'INFORMATION DU LOGEMENT



Après plusieurs tentatives avortées dans le passé (la loi de Transition énergétique de 2015 avait créé un carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement, finalement déclaré inconstitutionnel), le carnet d'information du logement (CIL) est entré en vigueur le 1^{er} janvier. Il permet de conserver les informations utiles sur les caractéristiques du logement et sur les travaux passés, dont la connaissance est indispensable à l'évaluation de la performance énergétique et à la programmation d'opérations de maintenance et de rénovation sur le bâti et les systèmes énergétiques.

Quels sont les logements concernés ?

Le carnet est obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2023 et concerne les constructions neuves (maisons individuelles, logements collectifs, etc.) et pour l'ancien « *les travaux de rénovation ayant une incidence significative sur leur performance énergétique* ». Tous les locaux destinés à l'habitation et leurs annexes sont concernés, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial et les locaux meublés donnés en location à des fins de résidence principale ou de logement étudiant. Les travaux de rénovation d'un logement existant ayant une incidence significative sur sa performance énergétique donnant lieu à la création du CIL (CCH, art. R. 126-33, I, créé par D. n° 2022-1674, 27 déc. 2022) sont ceux qui relèvent des catégories suivantes :

- isolation thermique des toitures ;
- isolation thermique des murs donnant sur l'extérieur ;
- isolation thermique des parois vitrées et portes donnant sur l'extérieur ;
- isolation thermique des planchers bas ;
- installation, de régulation ou de remplacement de systèmes de chauffage ou de refroidissement, en y incluant les systèmes de ventilation économiques et performants qui y sont, le cas échéant, associés, ou de production d'eau chaude sanitaire ;
- installation d'équipements de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable.

.../...

... MISE EN PLACE DU CARNET D'INFORMATION DU LOGEMENT

A qui incombe l'obligation d'établir un carnet ?

Le carnet est créé et mis à jour par le propriétaire du logement ; il est transmis au nouvel acquéreur lors de la mutation du bien. Les personnes réputées constructeurs transmettent au propriétaire du logement, chacune en ce qui la concerne, les éléments que doit comporter le carnet d'information au plus tard à la réception des travaux de construction ou de rénovation.

Lorsque des travaux de rénovation sont effectués, l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) et les guichets d'accompagnement à la rénovation énergétique, ainsi que les opérateurs agréés, transmettent au propriétaire du logement les éléments, sous réserve de leur non-transmission par les personnes qui ont la qualité de constructeur.

Quel est le contenu du carnet ?

S'agissant de son contenu, le carnet d'information du logement comporte :

- Pour les éléments communs aux constructions neuves et aux travaux de rénovation :

- 1 - La liste et les caractéristiques des matériaux utilisés lors de la construction ou des travaux de rénovation, lorsque ces matériaux ont une incidence directe sur la performance énergétique du logement ;
- 2 - Les notices de fonctionnement, de maintenance et d'entretien des équipements, qui sont installés lors de la construction ou des travaux de rénovation, lorsqu'ils ont une incidence directe sur la performance énergétique du logement ;
- 3 - Les documents permettant d'attester la performance énergétique du logement et de connaître les moyens de l'améliorer prévus par les dispositions législatives et réglementaires, lorsqu'ils ont été établis :
 - le diagnostic de performance énergétique du logement (DPE) ;
 - le document établi par le maître d'ouvrage attestant la prise en compte de la réglementation thermique, lorsqu'il a été exigé lors de la construction ;
 - le document établi par le maître d'ouvrage attestant la prise en compte des exigences de performance énergétique et environnementale, lorsqu'il a été exigé lors de la construction ;
 - les attestations de délivrance de labels ou de certifications mettant en exergue les qualités du bâtiment en matière de performance énergétique, lorsqu'il en a fait l'objet ;
 - tout audit énergétique du logement.
- 4 - Peuvent être joints au carnet d'information du logement les documents qui attestent la réalisation des opérations d'entretien permettant de conserver la performance énergétique des systèmes de chauffage.

- Pour les constructions neuves, le carnet d'information comporte également :

- 1 - Les plans de surface et les coupes du logement ;
- 2 - Les plans, schémas et descriptifs des réseaux d'eau, d'électricité, de gaz et d'aération du logement ;
- 3 - Les notices de fonctionnement, de maintenance et d'entretien des ouvrages ayant une incidence directe sur la performance énergétique du logement.

Il est indiqué pour chaque plan, schéma et descriptif s'il correspond à la conception ou à l'exécution.

- Pour les travaux de rénovation énergétique : les dates et la description des travaux ainsi réalisés.

Références réglementaires :

- CCH articles L126-35-2 à L -126-35-11 instaurés par la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 dite « Climat-résilience »
- Arrêté du 27 décembre 2022 relatif au carnet d'information du logement

AMÉLIORATION DE L'INFORMATION DES LOCATAIRES ET ACQUÉREURS

Depuis le 1^{er} janvier 2023, les vendeurs ou bailleurs d'un bien immobilier doivent informer les potentiels acquéreurs ou locataires des éventuels risques existants si ledit bien est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT), d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP), d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM), dans des zones de sismicité (2 à 5), dans des zones à potentiel radon significatif et dans une zone exposée au recul du trait de côte.

Cette information est obligatoire à chaque étape de la vente ou de la location, dès l'annonce immobilière. L'annonce relative à la vente ou la location d'un bien pour lequel doit être établi l'état des risques, quel que soit son support de diffusion, doit comporter la mention suivante : « *Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <http://www.georisques.gouv.fr> ».*

Au surplus, la remise d'un état des risques en cours de validité est obligatoire lors de la première visite d'un bien immobilier mis en vente ou en location concerné par l'information sur les risques. Il est précisé qu'il devra être actualisé au moment de la signature de la promesse de vente, du contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement, de l'acte authentique ou du contrat de bail, si les informations qu'il contient ne sont plus exactes.

COMMENT DEVENIR PROPRIÉTAIRE D'UN LOGEMENT SOCIAL ?

L'accession sociale permet d'acheter un logement en dessous du prix du marché, sous conditions de revenus. Proposé par des organismes Hlm, ce système a permis à près de 8 000 ménages en France de devenir propriétaires en 2021.

Il existe trois moyens d'en bénéficier : l'achat de logements neufs sur plan, peu connu et peu pratiqué car les offres sont limitées numériquement ; l'achat d'un logement social existant, réservé aux locataires du bien en question. Enfin, la location-accession s'adresse aux personnes sans apport personnel et fonctionne comme une location avec option d'achat futur où les loyers versés seront déduits du prix de vente du bien.

Quel que soit le dispositif, pour consulter les offres de vente, dans le neuf ou dans l'ancien, rendez-vous sur les sites Internet des organismes Hlm, ou sur bienveo.fr, la plateforme mise en place par l'Union sociale pour l'habitat. Pour le financement, on peut se renseigner sur l'ensemble des aides mobilisables pour l'accession sociale sur différents sites : celui de la CAF, d'Action logement ou du ministère de la transition écologique.

L'AFOC reste partagée s'agissant de la vente des logements sociaux. La vente, si elle peut représenter un avantage pour la première génération d'acquéreurs, entraîne néanmoins une perte définitive de revenus pour les bailleurs et conduit à une réduction du parc social, dans un contexte où les logements accessibles font défaut.

LOCATAIRES DU PARC SOCIAL : CADRE DE VIE SATISFAISANT, SITUATION FINANCIÈRE DÉGRADÉE



L'ANCOLS (agence nationale de contrôle du logement social), établissement public placé sous la tutelle de l'État, a publié au début de l'année, pour la deuxième fois, un baromètre sur la satisfaction des locataires du parc social vis-à-vis de leur habitat et de leur cadre de vie.

Conclusion : si les ménages du parc social sont à 80 % satisfaits de leur cadre de vie comme en 2021, en revanche, un tiers des ménages interrogés ne l'est pas quant à l'état des parties communes de leur immeuble. Par ailleurs, un tiers des locataires de plus de 65 ans considère que leur logement n'est pas adapté à leur âge.

L'étude pointe plus particulièrement les effets des hausses de prix sur la situation des ménages. Sans surprise, les résultats montrent que la situation financière des ménages du parc social s'est dégradée.

S'agissant de la hausse de l'inflation et en particulier de la hausse des prix de l'essence et de l'énergie, 70 % des locataires ont déclaré rencontrer des difficultés financières pour boucler leur budget, soit une augmentation de 12 points par rapport à 2021. De façon plus pointue, l'enquête souligne que les locataires ont dû arbitrer entre leurs dépenses et que ce sont les budgets dédiés aux loisirs et l'habillement qui ont diminué. Plus d'un tiers des locataires également a baissé la température du chauffage l'hiver pour faire face à la hausse du coût de l'énergie. On remarquera également que la voiture thermique reste le moyen de transport le plus utilisé pour aller travailler y compris lorsque le temps de trajet moyen du logement au lieu de travail est inférieur à 20 minutes.

L'une des catégories sociales les plus exposées à la précarisation est celle des parents de familles monoparentales : de façon déclaratoire, 20 % des ménages interrogés déclarent ne pas avoir pris de repas sur une journée pour des raisons financières. Cette proportion monte à 30 % pour les parents isolés... Ces chiffres sont confortés par l'enquête récente réalisée pour 60 millions de consommateurs qui pointe que 30 % des 18-25 ans ne déjeunent pas tous les jours.

L'AFOC rappelle également que selon une enquête de l'INSEE parue fin janvier 2023, 50 % des ménages français se partagent 92 % du patrimoine. L'autre moitié ne possède donc que 8 % des avoirs. C'est le patrimoine immobilier qui est le plus répandu dans la population : 62 % du patrimoine brut de l'ensemble. Près de six ménages français sur dix sont propriétaires, leur patrimoine brut moyen est 8,6 fois plus élevé que celui des locataires.

LA LOCATION DES « PASSOIRES THERMIQUES »



Le secteur immobilier est concerné par l'objectif de lutte contre les logements à forte consommation d'énergie. En effet, l'habitat représente 20 % des émissions de gaz à effet de serre en France, et on estime que près de 5 millions de logements sont considérés comme des « *passoires thermiques* » ; la plupart dans le secteur social.

Jusqu'à présent, la réglementation a visé en priorité les constructions neuves qui doivent respecter les normes environnementales en vigueur. En revanche, dans l'immobilier ancien, peu de contraintes portaient sur les propriétaires, bailleurs ou non, qui devaient seulement transmettre, lors de la location ou de la vente de leur bien, des informations sur les performances énergétiques du logement (le DPE ; diagnostic de performance énergétique classant les biens immobiliers de A à G selon leur consommation d'énergie).

La loi Énergie-Climat du 8 novembre 2019 constituera le support juridique pour réduire les logements énergivores (classes F et G) en favorisant la rénovation énergétique ; l'objectif étant que l'ensemble des logements considérés comme « *passoires thermiques* » soient rénovés d'ici dix ans. Les mesures réglementaires se sont enchaînées depuis lors mélangeant mesures incitatives et coercition, pour les propriétaires notamment bailleurs, avec diverses échéances.

- 2021 : interdiction d'augmenter les loyers entre deux locations

Depuis le 1^{er} janvier 2021, les propriétaires bailleurs de logements dont la consommation énergétique est égale ou supérieure à 331 kWh par m² et par an (= classés F ou G), ne peuvent plus augmenter leur loyer lors de la remise en location de leur bien, sauf à effectuer des travaux de rénovation énergétique afin de passer en-dessous de ce seuil.

.../...

... LA LOCATION DES « PASSOIRES THERMIQUES »

Le propriétaire peut demander une participation financière au locataire lorsqu'il effectue des travaux de rénovation énergétique pour « contribution au partage de l'économie de charges ». Cependant, depuis 2021, cette contribution ne peut être demandée que si les travaux permettent de sortir de l'état de logement énergivore.

- 2022 : obligation de réaliser un audit énergétique

Lors de la vente ou de la location d'un bien immobilier, il est obligatoire depuis 2022 de joindre le diagnostic de performance énergétique du logement. Il est également obligatoire d'annexer au DPE, un audit énergétique pour les biens considérés comme énergivores (consommation égale ou supérieure à 331 kWh/m²/an), dès lors qu'ils sont mis à la vente ou à la location.

Cet audit doit comprendre : des propositions de travaux permettant d'atteindre un très haut niveau de performance énergétique et une autre proposition permettant de passer en-dessous du seuil de 331 kilowattheures. Les propositions de travaux doivent être accompagnées d'une estimation du montant associé, et les dispositifs d'aides à la rénovation énergétique doivent être mentionnés. Enfin, l'audit doit préciser l'impact théorique des travaux en termes de gain sur la facture d'énergie.

Concomitamment, en 2022, il est fait obligation aux propriétaires bailleurs de faire figurer sur les annonces immobilières de vente et de location, les dépenses théoriques d'énergie et ce, quelle que soit la classe énergétique du bien. Ces dépenses seront également mentionnées dans le DPE et le contrat de location.

A fortiori, si le bien présente une consommation énergétique supérieure au seuil de 331 kilowattheures, l'annonce immobilière, ainsi que les actes (location et vente), doivent préciser l'obligation d'effectuer des travaux pour respecter ce seuil au 1^{er} janvier 2028.

- 2023 : requalification de logements indécents

Depuis le 1^{er} janvier 2023, un logement est qualifié d'énergétiquement décent lorsque sa consommation d'énergie (chauffage, éclairage, eau chaude, ventilation, refroidissement...), estimée par le DPE et exprimée en énergie finale par mètre carré et par an, est inférieure à 450 kWh/m². Ces « passoires thermiques » sont interdites à la location depuis cette date.

Les logements concernés (90 000) ne peuvent alors plus être proposés à la location. Cette mesure ne s'applique qu'aux nouveaux contrats de location conclus à compter du 1^{er} janvier 2023. En cas de manquement à cette obligation, le locataire est en droit d'exiger la mise en conformité du logement et donc, dans ce cas précis, la réalisation de travaux de rénovation.

Et après ?

Pour les propriétaires, à compter du 1^{er} avril 2023, un audit énergétique devra être réalisé préalablement à la mise en vente pour les maisons ou immeubles classés F ou G au diagnostic de performance énergétique.

Pour les bailleurs, en 2025, tous les logements notés G seront concernés par cette interdiction de location. Les logements classés F le seront en 2028 et, enfin, les logements notés E en 2034.

BLOCAGE DU PRIX DU GAZ ET DE L'ÉLECTRICITÉ POUR L'HABITAT COLLECTIF EN 2023



Le bouclier tarifaire pour l'habitat collectif, applicable en particulier aux logements sociaux et aux copropriétés, est élargi et prolongé en 2023. Il concerne désormais le gaz et l'électricité.

Face à la hausse du prix du gaz, le bouclier tarifaire sur le gaz est prolongé en 2023 pour les structures d'habitat collectif. La compensation est calculée sur la base des tarifs réglementés de vente (TRV) de gaz dont la hausse est limitée à +15 % en janvier 2023, par rapport aux niveaux de 2022.

Le bouclier tarifaire « *collectif* » est étendu à l'électricité. Les structures collectives non éligibles aux tarifs réglementés de vente (TRV) et en chauffage collectif électrique bénéficieront d'un bouclier « *collectif* » sur l'électricité, avec effet rétroactif au 1^{er} juillet 2022.

Pour les particuliers, il n'y a aucune démarche à effectuer pour percevoir cette compensation. Celle-ci est répercutée sur les charges des particuliers par les gestionnaires de leur logement (organismes HLM, syndicats d'économie mixte, syndic de copropriétaires, propriétaires uniques d'un immeuble collectif, etc.).

Il est conseillé aux représentants FO dans les conseils d'administration des organismes HLM de rappeler aux gestionnaires d'habitat collectif de se faire connaître auprès des entreprises de fourniture de gaz ou d'électricité pour obtenir la compensation.

Pour rappel, les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad), les structures accueillant des personnes handicapées, l'ensemble des hébergements pour demandeurs d'asile, les résidences sociales, ou encore les logements en intermédiation locative bénéficient du bouclier tarifaire et depuis le 1^{er} janvier 2023, les structures de l'aide sociale à l'enfance et les établissements de la protection judiciaire de la jeunesse.

Textes de loi et références :

- Décret n° 2022-1764 du 30 décembre 2022 relatif à l'aide en faveur de l'habitat collectif résidentiel face à l'augmentation du prix de l'électricité au second semestre 2022
- Décret n° 2022-1762 du 30 décembre 2022 relatif à l'aide en faveur de l'habitat collectif résidentiel face à l'augmentation du prix du gaz naturel en 2023
- Décret n° 2022-1763 du 30 décembre 2022 relatif à l'aide en faveur de l'habitat collectif résidentiel face à l'augmentation du prix de l'électricité pour 2023
- LOI n° 2022-1157 du 16 août 2022 de finances rectificative pour 2022