

Bulletin logement

n° 44

AVRIL-MAI-JUIN 2021

DE L'AFOC

SOMMAIRE

L'ACTU LOGEMENT

- Chèques énergie 2021 : nouvelles conditions pour en bénéficier (p.2)
- Logement et crise sanitaire (p.3)
- Augmentation des loyers (p.4)
- Pour ne plus avoir à fournir de justificatif de domicile (p.4)
- Une aide à l'installation de 1000 € pour les jeunes actifs (p.5)
- 37 millions de logements en France (p.5)
- Logement et consommation d'énergie (p. 6-7)
- Connaître les risques près de chez soi (p. 8)
- 6 % de hausse pour le prix du gaz (p. 8)
- Encadrement des loyers (p. 8)

Édito

par David Rousset
Secrétaire général

Améliorer la qualité de construction des logements sociaux

Les confinements ont révélé ce que l'AFOC avait déjà pointé comme association de locataires : la plupart des logements, urbains le plus souvent, y compris les plus récents, sont exigus, mal agencés, trop peu adaptés au télétravail et en général, à la coexistence de leurs occupants.

Un rapport récent remis à la ministre du logement (rapport de M. Lemas du 19 janvier 2021) présenté lors des 3^{èmes} assises nationales du logement et de la mixité urbaine souligne cette réalité en donnant de nombreux exemples : logements jugés trop petits (la dimension d'un 3 pièces des années 70 est passée en moyenne de 80 m² à 58 aujourd'hui), trop bas (la population a grandi en moyenne de 7 cm en 60 ans alors que les hauteurs sous plafonds ont diminué de 27 cm), pas assez ouverts vers l'extérieur, trop loin des transports en commun et des bassins d'emplois, mal agencés avec des surfaces fonctionnelles telles que cagibi, dressing, placards, réduites ou inexistantes.

Pour l'AFOC, la situation n'est pas satisfaisante. Il est nécessaire de construire des logements, sociaux ou non, qui soient adaptés aux besoins de vie de l'époque, privés comme professionnels, des nouveaux usages et qui intègrent également les préoccupations environnementales prégnantes ; autant celles qui permettent de se chauffer à moindre coût que celles d'évoluer dans un environnement extérieur aménagé en espaces verts. Il convient donc de redéfinir ce que doit être un logement décent au sens donné par la loi de référence du 6 juillet 1989 en fonction de ces constats et de ces demandes. C'est donc bien une contrainte légale et réglementaire qui est nécessaire pour satisfaire à cette revendication et non l'élaboration d'un simple référentiel de qualité du logement tel qu'il est proposé par le gouvernement en réaction à ce constat.

Trop cher nous dira-t-on. Pas sûr s'il s'agit de comparer les surcoûts liés aux exigences de construction d'aujourd'hui par rapport par à ceux nécessaires pour réparer les conséquences sociales des errements des politiques historiquement décidées de concentration humaine dans des ensembles immobiliers trop souvent éloignés de l'aspiration au « bien vivre ».

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

CHÈQUES ÉNERGIE 2021 : NOUVELLES CONDITIONS POUR EN BÉNÉFICIER

Le chèque énergie est une aide au paiement des factures d'énergie du logement. Pour l'année 2021, le plafond de ressources à ne pas dépasser pour en bénéficier a été revalorisé de 100 € par rapport à l'an dernier.

Pour mémoire, le chèque énergie est attribué sous conditions de ressources. Il est ouvert aux ménages dont le RFR (revenu fiscal de référence) par unité de consommation (une personne constitue 1 unité, la deuxième 0,5 et chaque personne supplémentaire 0,3) est inférieur à 10 800 €.

Son montant est calculé en fonction du revenu fiscal de référence et du nombre de personnes constituant le ménage. Il varie de 48 € à 277 € par an.

Un **simulateur** permet de vérifier son éligibilité au chèque énergie. Pour cela, il faut se munir de son numéro fiscal.

Le chèque énergie est envoyé automatiquement par courrier au domicile du bénéficiaire, à la dernière adresse connue par l'administration fiscale selon **un calendrier qui s'étend entre le 29 mars et le 30 avril 2021 en fonction du département**.

A noter que la loi ASAP (accélération et simplification de l'action publique) du 8 décembre 2020 élargit l'utilisation des chèques énergie aux personnes âgées, logées dans les EHPAD, EHPA et USLD, permettant la prise en charge partielle de leurs factures d'énergie (art. 28 quater).

Attention : Aucun démarchage n'est entrepris pour bénéficier du chèque énergie ; refusez toute sollicitation de ce type.

En savoir plus : <https://chequeenergie.gouv.fr/>

- Source : Arrêté du 24 février 2021 modifiant le seuil d'éligibilité au chèque énergie et instituant un plafond aux frais de gestion pouvant être déduits de l'aide spécifique
- Calendrier : <https://chequeenergie.gouv.fr/cms/api/uploads/calendrier-envois.pdf>
- Simulateur : <https://chequeenergie.gouv.fr/beneficiaire/eligibilite>



LOGEMENT ET CRISE SANITAIRE

Comme l'an dernier, compte tenu de la crise sanitaire, le gouvernement a décidé de reporter la fin de la trêve hivernale, période pendant laquelle les locataires sont protégés et ne peuvent pas être expulsés, au 1^{er} juin 2021, au lieu du 1^{er} avril.

Des mesures d'indemnisation des bailleurs, publics ou privés, sont prévues.

A la fin de la trêve hivernale, le locataire faisant l'objet d'une mesure d'expulsion doit obligatoirement quitter les lieux. A défaut, la procédure d'expulsion peut être mise en oeuvre à son encontre. Environ 10 000 expulsions de ce type ont lieu en France chaque année.

Toutefois, et à titre exceptionnel, le gouvernement a donné l'an dernier des instructions aux préfets afin que tout concours de la force publique soit assorti d'une proposition de relogement effective et adaptée à l'occupant dont l'expulsion a été ordonnée par un juge. Cette mesure, prise en raison de la crise sanitaire liée à l'épidémie de Coronavirus - Covid19, est inscrite dans l'instruction ministérielle ville et logement n° D20008000 du 2 juillet 2020.

Le gouvernement a annoncé également une réforme de la procédure de prévention des expulsions, permettant d'agir le plus tôt possible en réalisant des diagnostics économiques et sociaux au stade du commandement de payer adressé par l'huissier de justice et non plus comme aujourd'hui au stade de l'assignation en justice. La ministre de la justice a également annoncé la construction future de 250 000 logements sociaux, en lien avec le mouvement HLM, Action Logement et la Caisse des dépôts.

De même, la période durant laquelle les fournisseurs d'énergie (électricité, chaleur, gaz) ne peuvent procéder, dans une résidence principale, à une interruption, y compris par résiliation de contrat, pour non-paiement des factures a également été prolongée jusqu'au 10 juin 2021. Cette mesure s'applique aux personnes ou familles qui bénéficient du chèque énergie.

Pour mémoire, la trêve hivernale ne s'applique pas aux squatteurs. En ce qui concerne ces derniers, des mesures de renforcement de la procédure d'expulsion ont été prises par la loi d'accélération et de simplification de l'action publique (ASAP) parue le 8 décembre 2020 au Journal officiel. La procédure d'expulsion accélérée peut désormais s'appliquer aux squatteurs de résidences secondaires. Cet article étend pour ce faire la notion de domicile, et ce qu'il s'agisse ou non de sa résidence principale. De plus, le préfet dispose de 48 heures à compter de la réception de la demande d'une personne dont le domicile est occupé illicitement pour prendre une décision de mise en demeure.

En cas de non-respect d'une mise en demeure, le préfet doit désormais procéder « sans délai », à l'évacuation forcée du logement (art. 30 ter). Les peines prévues par le Code pénal, en cas de violation de domicile suivi de maintien dans les lieux, sont renforcées (art. 30 quater).

En savoir plus :

- Expulsion : article L. 613-3 du Code de la construction et de l'habitation ;
- Prolongation : ordonnance n° 2021-141 du 10 février 2021 relative au prolongement de la trêve hivernale ;
- SOS loyers impayés : service d'accompagnement, de conseils et de prévention en cas de risques d'expulsions liées aux situations d'impayés de loyers. Ce service s'adresse aussi bien au bailleur qu'au locataire. Par téléphone : 0 805 160 075. Numéro vert : appel et service gratuit, depuis un téléphone fixe ou mobile ;
- Chèque énergie : <https://chequeenergie.gouv.fr>
- Squatteurs : Loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique ; Article 38 de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale

AUGMENTATION DES LOYERS

L'indice de référence des loyers (IRL) est fixé à 130,52 au quatrième trimestre 2020. Le montant des loyers augmente ainsi de 0,20 % sur un an pour les baux d'habitation qui se réfèrent à cet indice (après + 0,46 % au trimestre précédent).

Rappel : pour calculer le nouveau loyer, il faut utiliser cette méthode :

Nouveau loyer = loyer en cours x nouvel IRL du trimestre de référence du contrat / IRL du même trimestre de l'année précédente

Depuis la loi Alur, l'AFOC rappelle que le propriétaire doit manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer. S'il agit en ce sens, le bailleur dispose d'un an, à partir de la date prévue pour la révision, pour en faire la demande au locataire. La modification prend alors effet au jour de sa demande et n'est pas rétroactive.

Passé le délai d'un an, le propriétaire est réputé avoir renoncé au bénéfice de la clause de révision pour l'année écoulée.



POUR NE PLUS AVOIR À FOURNIR DE JUSTIFICATIF DE DOMICILE

Il est courant de devoir produire un justificatif de domicile récent lors d'une demande par exemple de carte nationale d'identité, de passeport, de carte grise et de permis de conduire...

Afin de faciliter les démarches administratives et de lutter contre la fraude documentaire de plus en plus répandue, un dispositif a été mis en place : Justif'Adresse. Il permet à l'administration de vérifier automatiquement l'adresse saisie et évite de fournir un justificatif de domicile.

Cette mesure de simplification est généralisée depuis le 1er février 2021 à l'ensemble de la métropole y compris la Corse. Ce dispositif n'est pas obligatoire, il est possible de continuer à joindre ou numériser un justificatif de domicile pour compléter une demande de titre.

Source : Loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique

En savoir plus : site de l'Agence nationale des titres sécurisés (ANTS) ; <https://ants.gouv.fr/>

UNE AIDE À L'INSTALLATION DE 1 000 € POUR LES JEUNES ACTIFS

Les personnes ayant un emploi en CDD, en CDI ou en alternance depuis moins de 18 mois et nécessitant une aide financière pour s'installer dans un logement peuvent solliciter, depuis le 18 février 2021, Action Logement, un organisme animé par les partenaires sociaux, avec le soutien du ministère chargé de la Ville et du Logement. Le montant de l'aide est de 1000 € ; versée en une seule fois.

Pour bénéficier de cette aide, les conditions sont les suivantes :

- être âgé de moins de 25 ans ou être en alternance (sans limite d'âge) ;
- percevoir un salaire mensuel brut compris entre 30 % (467 €) et 110 % (1 711 €) du SMIC (montant brut au 1er janvier 2021 : 1 554,58 €) ;
- disposer d'un contrat de location ou de colocation (bail) d'un logement situé en France et qui est sa résidence principale ;
- être salarié depuis moins de 18 mois (contrat de travail en CDD, CDI ou contrat d'alternance) et être en poste à la date de votre demande.

Un simulateur est en ligne et la démarche se fait sur le site d'Action Logement.

En savoir plus : ActionLogement.fr.

37 MILLIONS DE LOGEMENTS EN FRANCE

L'Insee (Institut National des statistiques et des Etudes Economiques) diffuse une note sur l'évolution de la structure du parc de logements depuis 1982.

Sur les 37 millions de logements en France (hors Mayotte), 36,1 sont en France métropolitaine. L'augmentation du nombre de logements suit une moyenne de 1,1 % par an ; il est assez stable depuis le début des années 1980, même si une faible diminution est observée depuis cinq ans.

Actuellement, 82 % des logements sont des résidences principales, la part de ces logements a légèrement diminué depuis 1982. Les résidences secondaires et les logements occasionnels représentant 10 % du parc sont en augmentation depuis 1982, particulièrement depuis les années 1990. Le parc restant (8 %) sont des logements vacants dont la proportion a connu une accélération depuis 2006 puis un ralentissement ces dernières années. La proportion d'habitats individuels est la même qu'au début des années 1980 (55 %). La construction de logements individuels était plus importante que celle de logements collectifs jusqu'en 2008 puis la tendance s'est inversée. La part de propriétaires a augmenté jusqu'en 2010 puis s'est stabilisée à 58 %.

Source : Céline Arnold, Insee, décembre 2020.

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/4985385#>

LOGEMENT ET CONSOMMATION D'ÉNERGIE

Le diagnostic de performance énergétique des logements devient obligatoire

Alors que le diagnostic de performance énergétique (DPE), annexé aux transactions et aux baux immobiliers, n'a actuellement qu'une valeur indicative, il deviendra obligatoire à partir du 1^{er} juillet 2021 et donc opposable aux tiers quant à son contenu et conclusions.

On rappellera que le diagnostic de performance énergétique (DPE) doit obligatoirement être réalisé par un diagnostiqueur professionnel certifié, lors de la mise en vente ou en location d'un logement, sauf s'il doit être occupé moins de 4 mois par an. Une fois réalisé, le DPE est valable 10 ans, mais il n'a qu'une valeur informative. A partir du 1^{er} juillet 2021, le DPE sera opposable aux tiers, ce qui signifie que l'acquéreur ou le locataire pourra s'en prévaloir à l'encontre du vendeur ou du bailleur.

Cette mesure constitue le premier pas du dispositif de lutte contre les « *passoires thermiques* » (logements classés F ou G) mis en place à compter du 1^{er} janvier 2022 et ce, en application de la loi énergie-climat de 2019. Les logements concernés devront obligatoirement réaliser un audit énergétique pour être vendus ou loués.

Les diagnostics réalisés à partir du 1^{er} juillet 2021 seront valables 10 ans.

Les diagnostics réalisés entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont désormais valides jusqu'au 31 décembre 2022, et ceux effectués entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont dorénavant valides jusqu'au 31 décembre 2024.

Une meilleure information des locataires

L'AFOC rappelle que, dès le 1^{er} juillet 2021, les annonces immobilières devront afficher, de façon lisible et en couleur, l'étiquette climat du logement à vendre ou à louer, correspondant à la performance du bien selon la classe d'émission de gaz à effet de serre. En 2022, une estimation des dépenses théoriques d'énergie du logement devra également figurer sur les annonces portant sur un bien immobilier à usage d'habitation ou la vente d'un lot de copropriété.

Les annonces et les baux immobiliers devront aussi indiquer l'obligation au 1^{er} janvier 2028 de ne pas dépasser le seuil de 330 kWh d'énergie primaire par mètre carré et par an. Cette mesure sera applicable en 2033 pour les copropriétés en difficulté.

Par ailleurs, depuis le 25 octobre dernier, tout propriétaire d'un logement doit informer son locataire de sa consommation individuelle d'énergie si celui-ci est situé dans un immeuble collectif équipé d'une installation centrale de chauffage, de froid et d'eau. Cette information doit être transmise tous les 6 mois jusqu'au 31 décembre 2021, mensuellement à partir du 1^{er} janvier 2022 et en toute hypothèse trimestriellement à la demande du locataire.

Cette information est due également à destination des copropriétaires d'un immeuble collectif par le syndic qui devront ensuite en informer leurs locataires.

Une note d'information sur la consommation du logement devra être jointe à la convocation de l'assemblée générale annuelle.

Enfin, tout locataire pourra demander à son propriétaire (ou tout copropriétaire à son syndic) de transmettre l'historique de consommation d'énergie du logement à un fournisseur d'énergie.

... LOGEMENT ET CONSOMMATION D'ÉNERGIE



Le seuil de la décence énergétique est fixé à 450 kWh/m² par an

Les baux d'habitation conclus à partir de 2023 ne pourront pas dépasser un certain seuil de consommation en énergie primaire du logement. À compter de cette date, le logement devra avoir une consommation d'énergie (estimée par le diagnostic de performance énergétique - DPE) inférieure à 450 kWh d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an. En pratique, les logements affichant un diagnostic de performance G ne pourront plus être mis en location. Cette mesure ne s'appliquera qu'en métropole.

Rappelons que lorsque le logement loué ne satisfait pas aux critères de décence, le locataire peut demander au propriétaire sa mise en conformité. À défaut, il peut saisir la commission départementale de conciliation.

Un recensement des aides

Afin d'informer les ménages et les acteurs de terrain sur les aides à la rénovation, l'ANIL (association nationale d'information sur le logement) a développé un outil en ligne <https://www.anil.org/aides-locales-travaux/> qui permet de recenser, centraliser et diffuser sur internet les aides aux travaux d'amélioration de l'habitat proposées par les collectivités locales.

Il recense les aides permettant de financer une opération de rénovation énergétique, mais également les aides à l'adaptation du logement au handicap ou au vieillissement, les aides aux travaux de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé, ainsi que toutes les aides finançant d'autres types de travaux (façades, insonorisation...).

Sources :

- Décret n° 2020-1610 du 17/12/2020 relatif à la durée de validité des diagnostics de performance énergétique.
- Décret n° 2020-1609 du 17/12/2020 relatif au diagnostic de performance énergétique et à l'affichage des informations relatives à la consommation d'énergie des logements dans les annonces et les baux immobiliers.
- Décret n° 2020-886 du 20 juillet 2020 relatif aux modalités d'accès aux informations de consommation et de facturation liées aux consommations de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire dans les immeubles collectifs dotés de dispositifs d'individualisation des frais de chauffage, de froid ou d'eau chaude sanitaire et dans les immeubles raccordés à un réseau de chaleur ou de froid.
- Décret n° 2021-19 du 11/01/2021 relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent en France métropolitaine.

CONNAÎTRE LES RISQUES PRÈS DE CHEZ SOI

La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires sur les éventuels risques majeurs naturels ou technologiques (pollution industrielle, nuisances sonores...) auxquels est exposé le logement concerné.

Ainsi, les intéressés peuvent prendre leur décision d'achat ou de location en connaissance de cause. Cette information permet également au nouveau propriétaire ou locataire d'être mieux préparé et de savoir comment agir en cas de survenue d'un risque et de prendre des mesures pour diminuer la vulnérabilité de son bien, par exemple en réalisant des travaux.

Cette démarche est à présent simplifiée, grâce à la mise à disposition d'un outil numérique, disponible sur le site Géorisques qui permet d'obtenir un état des risques réglementés en fonction de la localité du logement.

En savoir plus : www.georisques.gouv.fr

6 % DE HAUSSE POUR LE PRIX DU GAZ

Au 1^{er} mars 2021, les tarifs réglementés hors taxe d'ENGIE augmentent de 5,7 % par rapport au barème en vigueur applicable le mois précédent (après une hausse de 3,5 % en février et 0,2 % en janvier).

Au 1^{er} mars 2021, les tarifs réglementés hors taxe d'Engie augmentent de 1,5 % pour les clients qui utilisent le gaz pour la cuisson, de 3,4 % pour ceux qui ont un double usage, cuisson et eau chaude, et de 5,9 % pour les foyers qui se chauffent avec cette source d'énergie.

ENCADREMENT DES LOYERS

En vigueur à Paris et à Lille, l'encadrement des loyers devrait bientôt s'appliquer dans une soixantaine de villes dont Bordeaux, Grenoble et sa proche banlieue, Lyon et sa voisine Villeurbanne, Montpellier, ainsi que 11 communes de l'intercommunalité de Grand-Orly Seine Bièvre (sur un total de 24), les 9 villes qui composent le territoire de Plaine Commune et les 9 d'Est-Ensemble, en Seine-Saint-Denis.