

Bulletin logement

n° 37
JUIL-AOUT-SEPT 2019

DE L'AFOC

SOMMAIRE

L'ACTU LOGEMENT

- Electricité : hausse des tarifs réglementés au 1^{er} juin 2019 (p.2)
- Chauffage collectif : des précisions sur l'individualisation des frais (p. 3)
- Encadrement des loyers à Paris : nouvelles règles le 1^{er} juillet 2019 (p. 4)
- Justif'adresse : un dispositif pour éviter de fournir un justificatif de domicile (p. 5)
- Le locataire doit justifier son préavis réduit dans sa lettre de congé (p. 5)
- La convention d'utilité sociale (CUS) : l'AFOC s'est toujours prononcée contre (p. 6)
- Un site internet pour ne plus se tromper dans ses démarches administratives (p. 7)
- Tarification progressive de l'énergie : une fausse bonne idée ? (p. 7)

ZOOM SUR...

- Rappel du cadre réglementaire des pratiques de sélection des locataires (p. 8)

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

Édito

par Nathalie Homand
Présidente

La galère...

Se loger est un véritable parcours du combattant pour les jeunes.

Aujourd'hui, qu'ils s'installent seuls ou en couple, les jeunes sont majoritairement locataires du secteur privé où les prix des loyers sont les plus élevés. C'est le cas de 60 % de ceux qui vivent seuls (qu'ils soient étudiants ou salariés), de 55 % des salariés vivant en couple sans enfant et de 50 % des personnes à la recherche d'un emploi. La part des locations pour les jeunes dans le secteur social est donc faible (10 % des titulaires de baux HLM mais 25,8 % des emménagés récents).

Selon l'AFOC, il faudrait produire une offre suffisante et diversifiée de logements locatifs sociaux à loyers abordables et au-delà, proposer une offre spécifique de logements adaptée aux besoins particuliers des jeunes.

L'AFOC demande depuis de nombreuses années d'intégrer systématiquement la question du logement des jeunes dans les politiques locales de l'habitat et notamment les plans locaux de l'habitat pour mettre en cohérence, les besoins, la localisation des lieux d'apprentissage, de formation, d'étude et le logement. En ce sens, le développement de logements de petite taille, abordables et bien localisés en fonction des besoins locaux dans l'ensemble des parcs locatifs publics et privés conventionnés doit être initié ou poursuivi ; de même pour des alternatives crédibles et répondant à tous les publics : pensions de famille, résidences sociales, foyers de jeunes travailleurs, foyers éclatés dans le parc social pour les jeunes en mobilité, les jeunes travailleurs, les jeunes ménages en difficulté ou les jeunes en errance. Les solutions existent qui consisteraient à mieux considérer la mixité sous l'angle générationnelle et non seulement sociale dans les parcs de logements publics et privés et amplifier l'offre existante par le déclassement de logements intermédiaires en logements très sociaux sur les contingents des Préfets et de l'Action logement dans les zones de marchés très tendus. Tout autant qu'à mieux encadrer la location directe en meublé, la colocation dans le parc social et parc privé et de renforcer les aides au logement des étudiants et des jeunes.

Le logement conditionne aujourd'hui, pour de nombreux jeunes la capacité d'accès à la formation et à l'emploi. L'accès au logement autonome est donc une réelle problématique de société à laquelle nous devons apporter des réponses satisfaisantes.

ELECTRICITÉ : HAUSSE DES TARIFS RÉGLEMENTÉS AU 1^{ER} JUIN 2019

L'AFOC dit NON à l'augmentation des tarifs de l'électricité au profit des opérateurs alternatifs.

Fixée par une décision parue au Journal Officiel du 30 mai 2019, une augmentation moyenne de 5,9 % des tarifs réglementés pour les particuliers, est entrée en vigueur le 1^{er} juin 2019. Cela correspond en moyenne à 85 € par an. A la suite de la recommandation par la Commission de régulation de l'énergie (CRE) d'augmenter les tarifs réglementés de vente de l'électricité de 5,9 % au mois de juin 2019, l'AFOC a écrit au ministre de la Transition écologique et solidaire, François de Rugy afin qu'il ne donne pas une suite favorable.

Dans cette correspondance, l'AFOC attire l'attention du ministre sur le fait que cette recommandation ne respecte pas la loi qui impose que la hausse des tarifs réglementés doit couvrir les charges de l'entreprise. Or, dans le cas d'espèce, la délibération de la CRE est largement au-dessus des coûts réels du fournisseur EDF, ne respecte pas la loi et engendrera un préjudice matériel direct à des millions de consommateurs. Devant la persistance du gouvernement à maintenir sa position, l'AFOC a publié un communiqué de presse afin de dénoncer une nouvelle fois cette augmentation injuste des tarifs réglementés de vente d'électricité, qui est un nouveau coup de pouce aux opérateurs alternatifs et qui va encore grever le pouvoir d'achat des consommateurs.

En effet, en 2010, la loi NOME met en place l'Arenh (accès régulé à l'énergie nucléaire historique). Ce mécanisme permet aux nouveaux opérateurs de s'approvisionner en électricité dans des conditions économiques équivalentes à celles supportées par EDF. Le prix de l'Arenh, fixé par l'Etat à 42 € n'a pas évolué depuis 2012. En 2018, les opérateurs alternatifs ont demandé plus de 100 TWh, soit le quart de la production nucléaire d'EDF, sans obtenir satisfaction compte tenu du plafonnement légal et ils n'ont obtenu que 75 % de l'électricité demandée à 42 €.

Par conséquent, ces opérateurs alternatifs ont dû se procurer les 25 % d'électricité manquante par rapport à leur demande, au prix du marché, qui était alors de 60 €. C'est ce surcoût que la CRE recommande à l'Etat de faire payer aux consommateurs.

La mise en place de l'Accès régulé au nucléaire historique (ou Arenh) en 2010, n'a pas suffi et une fois de plus, afin de donner un coup de pouce aux opérateurs alternatifs, le gouvernement persiste à appliquer cette augmentation des tarifs réglementés de l'électricité, ce que condamne vivement l'AFOC.

En 2007, lors de l'ouverture du marché à la concurrence, l'AFOC avait dénoncé le manque d'incitation à investir dans la production par les défenseurs de la concurrence à outrance. Nous avons alerté en disant que tout ceci aurait des conséquences graves au regard de la sécurité d'approvisionnement qui est déjà fragilisée par le manque d'investissement. L'actualité nous donne raison.

En effet, le nucléaire nécessite d'énormes investissements et s'amortit sur le long terme. Le retour sur investissement est donc fort long. Or, la grande majorité des opérateurs alternatifs n'utilisent pas les marges qu'elle réalise pour investir dans les moyens de production parce que ce prime à leurs yeux, c'est la rentabilité financière à court terme.

Et pourtant, ces opérateurs alternatifs ont bénéficié de l'Arenh, payé par les consommateurs depuis 10 ans sans faire aucun investissement dans la production. Comment comprendre qu'aujourd'hui on demande aux consommateurs de faire un effort pour ces opérateurs ? Pour l'AFOC ceci n'est pas acceptable.

Source : Décision du 28 mai 2019 relative aux tarifs réglementés de vente de l'électricité applicables aux consommateurs résidentiels en France métropolitaine continentale.

CHAUFFAGE COLLECTIF : DES PRÉCISIONS SUR L'INDIVIDUALISATION DES FRAIS



Un décret 2019-496 paru au Journal officiel du 23 mai 2019 modifie les obligations d'individualisation des frais de chauffage, de refroidissement et d'eau chaude dans les immeubles collectifs. Le texte vise à sensibiliser les occupants des immeubles sur leur consommation énergétique en calculant leur facture à partir de leur consommation réelle. Selon le gouvernement, le dispositif permet de générer des économies d'énergie entraînant une baisse des factures, et aussi d'assurer un principe d'équité consistant à faire payer à chaque occupant l'énergie qu'il a effectivement consommée.

Principale modification : les immeubles collectifs à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation avec une installation centrale de chauffage ou de refroidissement, et dont les valeurs de consommation en chauffage sont supérieures ou égales à 120 kWh/m²/an, doivent disposer de compteurs individuels qui déterminent la quantité de chaleur utilisée par chaque logement ou local à usage privatif.

Toutefois, des exceptions à l'installation de ces répartiteurs de frais sont prévues, notamment pour les copropriétés qui justifient que l'individualisation des frais de chauffage se révèle techniquement impossible ou entraîne un coût excessif. Dans ce cas, précise le décret, le propriétaire de l'immeuble ou, le cas échéant, le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic établit une note justifiant de cette impossibilité technique ou de ce coût excessif.

Cette note est jointe au carnet d'information, de suivi et d'entretien des logements, tenu par le syndic. Elle doit indiquer, le cas échéant, quelle méthode alternative est employée pour évaluer la quantité de chaleur consommée dans chaque logement. Un arrêté ministériel précise les méthodes alternatives susceptibles d'être employées pour évaluer la quantité de chaleur consommée dans chaque logement, lorsqu'il n'est pas possible techniquement de munir l'immeuble de compteurs individuels ni de répartiteurs de frais de chauffage ou lorsque cela entraînerait un coût excessif au regard des économies attendues.

La mise en service des appareils devra avoir lieu au plus tard le 25 octobre 2020. Les appareils installés à partir du 25 octobre 2020 seront relevables par télé-relève. À compter du 1^{er} janvier 2027, c'est l'ensemble des appareils qui sera relevable par télé-relève.

Textes de référence : Décret n° 2019-496 du 22 mai 2019 relatif à la détermination individuelle de la quantité de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire consommée et à la répartition des frais de chauffage, de refroidissement et d'eau chaude sanitaire, dans les immeubles collectifs à usage d'habitation ou à usage d'habitation et professionnel - Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi Elan.

ENCADREMENT DES LOYERS À PARIS : NOUVELLES RÈGLES LE 1^{ER} JUILLET 2019



En 2017, l'AFOC se félicitait de l'arrêt rendu par le Conseil d'Etat, qui qualifiait « *d'excès de pouvoir* » la restriction imposée par le gouvernement de l'époque, de limiter l'encadrement des loyers à Paris et aux communes volontaires. En effet, le gouvernement ne pouvait décider de limiter l'encadrement des loyers dès lors que la loi relative à ce dispositif ne le prévoyait pas.

Un arrêté préfectoral vient de paraître et s'applique aux baux signés à partir du 1^{er} juillet 2019. Il vient compléter la mise en place du dispositif d'encadrement des loyers concernant les logements meublés et non meublés du parc locatif privé parisien.

Cet arrêté publié le 28 mai 2019 fixe sur l'intégralité de la ville de Paris les montants des loyers de référence, des loyers de référence majoré et des loyers de référence minoré (prix au mètre carré de surface habitable, par catégorie de logements et par secteur géographique).

Pour connaître concrètement les prix des loyers privés sur Paris, il vous suffit de consulter la carte interactive répertoriant l'ensemble des quartiers en renseignant les caractéristiques du logement (nombre de pièces principales, époque de construction, type de location), l'adresse du logement ou le quartier vous intéressant (www.referenceloyer.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr).

Cet arrêté préfectoral fait suite à un décret du 12 avril 2019 prévoyant la mise en place d'un dispositif expérimental d'encadrement des loyers sur l'intégralité du territoire de la ville de Paris comme le permet l'article 140 de la loi du 23 novembre 2018 sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi « *Élan* »).

Textes de référence : Décret du 12 avril 2019 fixant le périmètre du territoire de la ville de Paris sur lequel est mis en place le dispositif d'encadrement des loyers prévu à l'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique - Arrêté préfectoral fixant les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés pour la ville de Paris.

JUSTIF'ADRESSE : UN DISPOSITIF POUR ÉVITER DE FOURNIR UN JUSTIFICATIF DE DOMICILE

Si vous réalisez une démarche en ligne pour une carte nationale d'identité, un passeport, un certificat d'immatriculation ou encore un permis de conduire et que vous habitez les départements de l'Aube (10), du Nord (59), des Yvelines (78) et du Val-d'Oise (95), vous pouvez alors utiliser « *Justif'Adresse* », un nouveau dispositif expérimental qui permet de vérifier automatiquement les adresses saisies et ne plus avoir à fournir de justificatif de domicile.



Pour cela, « *Justif'Adresse* » effectue une comparaison automatisée de l'adresse déclarée par les usagers et de l'adresse que les usagers ont donné à un fournisseur de bien ou de service (énergie, télécoms...).

À ce jour, les fournisseurs qui peuvent être choisis par les usagers de ces départements sont : Direct Energie, EDF, Engie, Gaz Tarif Réglementé.

En acceptant d'utiliser ce service, les usagers peuvent donc être dispensés de fournir un justificatif de domicile.

Source : article 44 de la loi du 10 août 2018 pour un État au service d'une société de confiance.

LE LOCATAIRE DOIT JUSTIFIER SON PRÉAVIS RÉDUIT DANS SA LETTRE DE CONGÉ

Le locataire d'un logement vide (parc Hlm ou social ou parc privé) peut donner congé à tout moment sous réserve de respecter certaines conditions de forme. Le congé est effectif à l'expiration d'un délai de préavis, variable selon les circonstances de son départ. Il est tenu au paiement du loyer et charges locatives durant toute la période du préavis sauf si le logement est occupé par un nouveau locataire, en accord avec le propriétaire.



La durée du délai de préavis varie selon que le logement quitté se situe en zone tendue ou non.

Lorsqu'un locataire donne congé à son propriétaire et souhaite bénéficier d'un délai réduit de préavis (mutation professionnelle, perte d'emploi, logement situé en zone tendue...), il doit le justifier au moment de l'envoi de la lettre de congé. Un justificatif donné tardivement n'est pas valable. En l'absence de justificatif simultané au congé, le délai de préavis à appliquer est de 3 mois. C'est ce qu'a jugé la Cour de cassation dans sa décision du 11 avril 2019.

Textes de référence : Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 15 - Cour de cassation, Chambre civile 3, 11 avril 2019, 18-14256.

LA CONVENTION D'UTILITÉ SOCIALE (CUS) : L'AFOC S'EST TOUJOURS PRONONCÉE CONTRE

La convention d'utilité sociale :

La CUS est le cadre de contractualisation avec l'Etat et certaines collectivités locales pour les organismes d'Hlm, après dialogue avec les partenaires locaux, de leur mission d'intérêt général. Cette convention traduit les choix stratégiques de l'organisme sur ses différents métiers et sa contribution aux enjeux nationaux et locaux en tenant compte de ses capacités et ses contraintes. Définie pour 6 ans, cette mission fait l'objet d'une évaluation périodique sur la base d'engagements chiffrés pris par l'organisme.

Points de vigilance :

En tout état de cause, ci-dessous quelques points de vigilance concernant la CUS :

- L'état du service rendu aux locataires dans les immeubles ou ensembles immobiliers, après concertation avec les locataires dans les conditions fixées dans le PCL ;
- Les enquêtes de satisfaction (ne sont pas des éléments suffisants pour mesurer vraiment la qualité de service rendu aux locataires. Les questions dans ces enquêtes sont générales et fermées) ;
- Les réhabilitations ;
- Les constructions (attention à l'équilibre entre construction directe et production en Vefa...)
- Les démolitions/reconstructions ;
- L'accession à la propriété/vente.

Report du calendrier d'élaboration :

Compte tenu du contexte particulier (regroupement des organismes/prégnance de la situation économique et sociale) certains bailleurs obtiennent une dérogation du représentant de l'état dans le département (préfet) autorisant le report de la CUS d'une année.

Pour l'AFOC ce dispositif permet notamment aux organismes de mettre en place des aménagements dans la fixation des loyers du logement Hlm.

L'AFOC rappelle sa position concernant la NPL (Nouvelle politique des loyers) : l'AFOC est opposée à toute application de la NPL. A ce titre l'AFOC est également opposée à toute éventuelle expérimentation en la matière.

L'AFOC estime aussi qu'il s'agit de faire payer plusieurs fois aux locataires l'entretien de leur bâtiment, puisque le loyer moyen de référence, garde-fou qui évite « le déplafonnement » pourra évoluer si le parc de logement est mieux entretenu ou amélioré. Cela signifie que certains bailleurs qui ont mal entretenu leur patrimoine malgré la PGE/PGR (provision pour gros entretien/grosse réparation) perçue pendant des années pourront, s'ils engagent des opérations de rattrapage de ce manque d'entretien dans les années à venir, faire payer une fois de plus les locataires en faisant évoluer leur loyer de référence.

Enfin, une participation du locataire est demandée lors de la réalisation de travaux d'amélioration ou d'économie d'énergie (la « 3^{ème} ligne » sur la quittance) alors qu'en réalité il s'agit de travaux de rattrapage d'entretien déguisés (changement de menuiseries, par exemple).

Pour toutes ces raisons, l'AFOC est opposée à la mise en place de la convention d'utilité sociale.

UN SITE INTERNET POUR NE PLUS SE TROMPER DANS SES DÉMARCHES ADMINISTRATIVES

Dans le cadre de la loi du 10 août 2018 pour un État au service d'une société de confiance visant à améliorer les relations entre le public et l'administration notamment avec le droit à l'erreur, les pouvoirs publics ont ouvert le site web oups.gouv.fr qui conseille les usagers afin d'éviter les erreurs commises dans leurs démarches administratives. Le site www.oups.gouv.fr pose comme principe la bonne foi des administrés et la possibilité pour chacun de se tromper dans ses déclarations à l'administration, sans pour autant risquer une sanction dès le premier manquement.

Ce site présente :

- Les principales erreurs commises par les usagers en fonction d'événements de vie en tant que particuliers (je déménage, je perds/je cherche un emploi, j'ai/je reprends une activité professionnelle, je vis en couple, je donne naissance à un enfant, je déclare/je paie mes impôts, je me sépare, je suis dans une situation financière difficile, j'ai un handicap, je pars à la retraite, je rentre en France après avoir résidé à l'étranger, je quitte le territoire français pour une période supérieure à 3 mois...);
- Des conseils pratiques des administrations concernées pour éviter de commettre ce type d'erreurs à nouveau et pour mieux comprendre les obligations de chacun.

TARIFICATION PROGRESSIVE DE L'ÉNERGIE : UNE FAUSSE BONNE IDÉE ?

L'opportunité de mettre en place une tarification progressive de l'électricité (et du gaz) est une question récurrente qui n'a pas de réponse unique. Quant à son principe, elle consiste à faire augmenter le prix du kilowattheure avec la consommation d'électricité (et/ou de gaz naturel) d'un ménage. La consommation d'énergie pour un logement étant le plus souvent corrélée au niveau de revenus, ce sont les ménages les plus solvables qui financent les prix les plus bas des premiers kWh d'énergie consommés, au profit des plus modestes.

Ses avantages seraient de plusieurs ordres : environnemental et économique pour les consommateurs puisque ceux-ci sont incités à réduire leur consommation ; social également si les premiers kWh d'électricité ou de gaz, représentant une consommation de première nécessité, sont proposés à un prix bas pour garantir leur accessibilité pour les ménages modestes. Ces prix bas étant compensés par des prix plus élevés pour les consommations plus importantes, couvrant des besoins moins essentiels.

Les inconvénients de ce mode de tarification sont également pluriels : la corrélation entre le niveau de revenu et la consommation d'énergie ne se retrouve pas dans certaines situations (les retraités et les inactifs occupent souvent leur domicile ; les familles nombreuses consomment davantage d'énergie que la moyenne des foyers sans relation objectivée par leur niveau de revenu ; les logements passoires énergétiques, qui coûtent cher en chauffage aux occupants). En outre, l'électricité et le gaz ne sont pas les seuls moyens d'énergie utilisés par les consommateurs (fioul, GPL, bois...), il y aurait donc des reports de certains consommateurs sur ce type d'énergie tout autant que ces derniers seraient lésés en termes d'égalité par rapport à ceux utilisant le gaz et l'électricité. Il n'est pas certain non plus qu'un gouvernement quel qu'il soit veuille prendre la responsabilité d'adopter un dispositif qui provoquerait un clivage entre catégories d'usagers avec ses gagnants et ses perdants.

Au moins peut-on aborder ce sujet et y réfléchir ; l'AFOC restera attentive aux opinions et points de vue de ses adhérents pour relayer une position s'il le fallait.

RAPPEL DU CADRE RÉGLEMENTAIRE DES PRATIQUES DE SÉLECTION DES LOCATAIRES

Il est courant qu'en amont de la signature du bail, le bailleur exige du candidat locataire certaines pièces attestant de son niveau de revenus, de son activité et de son domicile.

Afin de supprimer les abus, les pratiques en matière de sélection ont progressivement été encadrées.



La loi du 17 janvier 2002 de modernisation sociale (art. 162) avait déjà interdit l'exigence de certains justificatifs dans le cadre d'une candidature pour une location, à savoir des photographies d'identité, une carte d'assuré social, une attestation de bonne tenue de compte bancaire ou des copies de relevés de comptes bancaires. Cette liste de documents non autorisés a progressivement été allongée jusqu'en 2010 (loi n° 2010-1249 du 22.10.10 : art. 41). En 2014, la loi ALUR (loi n° 2014-366 du 24.3.14 : art. 6) a établi une liste exhaustive de documents pouvant être demandés à un locataire ou à sa caution (sur l'identité, le domicile, l'activité professionnelle et les ressources du candidat et de sa caution) et non plus une liste de documents interdits. Cette liste figure dans le décret du 5 novembre 2015. La loi ALUR a également instauré des sanctions pénales sous forme d'amendes en cas de non-respect de cette liste.

Pour mémoire, sont ainsi définis comme discriminatoires au sens de l'article 225-1 du Code pénal les refus de candidatures motivés par des éléments injustes et illégitimes : origine, sexe, situation de famille, grossesse, apparence physique, patronyme, état de santé, handicap, caractéristiques génétiques, mœurs, orientation ou identité sexuelle, âge, opinions politiques, activités syndicales, appartenance ou non-appartenance, vraie ou supposée, à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée. Régulièrement des enquêtes de testing et des témoignages font état de l'existence de critères discriminatoires de sélection de locataire.

Dans ces cas de figure, le locataire discriminé peut porter plainte dans un délai de 6 ans après les faits contre le propriétaire et éventuellement, l'agent immobilier, s'il a sélectionné des candidats selon des critères discriminatoires.

Il est possible également de saisir le Défenseur des droits (formulaire en ligne sur : https://formulaire.defenseurdesdroits.fr/code/afficher.php?ETAPE=accueil_2016).

La saisine du défenseur des droits peut aboutir à une médiation, une transaction (en cas d'accord, la transaction doit être validée par le procureur de la République) ou une action en justice.