

Bulletin logement

n° 29

JUIL-AOUT-SEPT 2017

DE L'AFOC

SOMMAIRE

L'ACTU LOGEMENT

- Focus sur la loi Egalité et Citoyenneté (p.2-3-4)
- Le numéro unique du logement social et les conditions d'enregistrement (p. 4)
- Expérimentation d'une politique des loyers dérogatoires : nouveau cadre réglementaire (p. 5)

A SAVOIR

- Les nouveaux critères de décence pour un logement (p. 6)
- Demandeur DALO et insécurité du logement proposé (p. 6)
- Du nouveau du côté des annonces immobilières : plus d'informations ! (p. 7)

ZOOM SUR...

- Les compteurs Linky (p. 8)

Édito

par *Martine Derobert*
Secrétaire générale



Locatif privé : Reprise de l'augmentation des loyers dans les métropoles et baisse de l'effort d'entretien et d'amélioration

Alors que 2016 acte une reprise de l'augmentation des loyers, avec un loyer moyen en progression plus rapide que l'inflation dans la majorité des métropoles (19,2 €/m² en moyenne à Paris, + 0,6 % sur l'ensemble du territoire et + 1 % pour les 2 pièces selon la dernière étude de l'observatoire CLAMEUR), l'effort d'amélioration et d'entretien des logements à la relocation du parc locatif privé est en chute libre.

Selon cette étude, seuls 16,3 % des logements ont été concernés par des travaux en 2016 et ils ne sont que 14,5 % depuis le début 2017, soit le plus faible taux observé depuis 20 ans. A titre indicatif, le taux d'effort d'amélioration et d'entretien du locatif privé était de 30,6 % en 2013.

Un constat inquiétant pour l'avenir, notamment au regard des objectifs de la loi sur la Transition Energétique qui n'impose aux propriétaires bailleurs aucune obligation de travaux de mise en conformité pour lutter réellement contre les passoires énergétiques (cf. article sur les nouveaux critères de décence du décret du 9 mars 2017).

Ces chiffres corroborent les constats dressés depuis trois ans par l'AFOC, à savoir une dégradation de la qualité du parc locatif privé et une détérioration des conditions de logement des locataires, et justifient pleinement la revendication de l'AFOC de donner une valeur normative au diagnostic de performance énergétique et de le rendre opposable à tous bailleurs.

Bon été à tous, en espérant qu'il ne soit pas trop chaud... car le principe de la passoire est de laisser passer autant le froid que la chaleur... !

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

FOCUS SUR LA LOI ÉGALITÉ ET CITOYENNETÉ



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Loi Egalité et Citoyenneté

La loi Egalité et Citoyenneté a été publiée au Journal Officiel le 28 janvier 2017.

Cette loi comporte trois titres dont un Titre II sur le logement intitulé « *Mixité sociale et égalité des chances dans l'habitat* ».

Les attributions des logements sociaux

► Dans les quartiers de la ville (QPV)

Afin de « *lutter contre les phénomènes de ségrégation territoriale et de ghettoïsation de certains quartiers* » (extrait du compte rendu du Conseil des ministres du 13/04/2016), la loi a redéfini les critères d'attribution de logement social. Désormais, 25 % des attributions nouvelles bénéficiant à des ménages appartenant aux 25 % des ménages les plus pauvres devront être réalisées hors des quartiers prioritaires de la ville. Le décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014 fixe la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Par ailleurs, ce sont les conférences intercommunales du logement (CIL) qui devront définir des orientations relatives aux attributions sur leur territoire, ayant un objectif de diversification dans les quartiers en politique de la ville. La CIL adopte une convention intercommunale d'attribution, et pour Paris, une convention d'attribution, qui définit la répartition des attributions entre les bailleurs sociaux de son territoire en fonction de l'occupation sociale actuelle.

Cette mesure ne s'adresse qu'aux ménages entrants et ce, à compter de l'entrée en vigueur de la loi. L'AFOC déplore qu'on ne réponde pas aux besoins actuels des ménages déjà logés dans les QPV.

► Pour les réservataires

Les réservataires ont eux aussi un objectif chiffré d'attribution de logement puisqu'ils devront consacrer au moins 25 % de leurs attributions aux ménages DALO (droit au logement) et aux demandeurs prioritaires. Les réservataires concernés sont notamment : Action Logement, les collectivités territoriales et les bailleurs sociaux.

.../...

... FOCUS SUR LA LOI ÉGALITÉ ET CITOYENNETÉ

La liste des demandeurs prioritaires a été modifiée afin d'y intégrer de nouveaux ménages prioritaires, à savoir :

- les personnes bénéficiant d'une décision favorable de la commission DALO ;
- les personnes en situation de handicap ou les familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- les personnes mal logées ou défavorisées et les personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier, tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;
- les personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- les personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- les personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- les personnes justifiant de violence au sein du couple et les personnes menacées de mariage forcé ;
- les personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
- les personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- les personnes menacées d'expulsion sans relogement.

La nouvelle politique des loyers

L'objectif de la loi était d'obtenir « *plus de souplesse pour les bailleurs sociaux dans la fixation des loyers en favorisant l'accueil des locataires aux profils plus diversifiés au sein des immeubles* » (extrait du compte rendu du Conseil des ministres du 13/04/2016).

La nouvelle politique des loyers permet de décorrélérer les loyers du financement d'origine pour contribuer à un objectif de mixité sociale. La nouvelle politique des loyers vise ainsi à moduler, à masse constante, les loyers au sein des ensembles immobiliers. Les bailleurs pourront ainsi revoir à la baisse les loyers des logements situés hors QPV pour loger des ménages aux revenus plus faibles, au titre de la mixité sociale, tout en augmentant celui des ménages aux revenus plus élevés.

Cette politique des loyers doit toujours tenir compte de l'état de l'occupation sociale des immeubles ou ensembles immobiliers ainsi que des objectifs de mixité sociale.

C'est le cahier des charges des conventions d'utilité sociale (CUS) qui fixe :

- les plafonds de ressources applicables ainsi que les montants des loyers, dans les limites de ceux prévus pour l'attribution des logements locatifs sociaux ou de ceux résultant de la réglementation en vigueur ;
- le montant maximal de la masse des loyers de l'ensemble des immeubles de l'organisme ;
- le montant maximum des loyers applicables aux ensembles immobiliers du bailleur ainsi que les montants maximaux de la moyenne des loyers maximaux applicables aux logements de l'ensemble immobilier.

La nouvelle politique des loyers s'appliquera uniquement aux nouveaux baux conclus après l'entrée en vigueur de la loi, à compter du 1^{er} janvier de l'année civile qui suit la signature de la CUS ou de son avenant.

.../...

... FOCUS SUR LA LOI ÉGALITÉ ET CITOYENNETÉ

La perte du droit au maintien dans les lieux

► La sous-occupation

La loi Egalité et Citoyenneté a modifié la définition de la sous-occupation occasionnant un abaissement du seuil de déclenchement de la perte du droit au maintien dans les lieux. Ainsi, un logement est sous-occupé s'il comporte un nombre de pièces habitables (hors cuisine) supérieur de plus de 1 au nombre de locataires.

La loi a aussi ajouté un nouveau critère de perte du droit au maintien dans les lieux si le locataire ne répond pas à l'enquête de ressources de son bailleur pendant deux ans consécutifs.

► Les plafonds de ressources

A partir du 1^{er} janvier 2018, dans les zones tendues, si pendant deux années consécutives, les ressources du locataire dépassent 150 % des plafonds de ressources (contre 200 % auparavant) pour l'attribution d'un logement social, il a dix mois (contre trois ans avant) pour quitter le logement qu'il occupe.

LE NUMÉRO UNIQUE DE LOGEMENT SOCIAL ET LES CONDITIONS D'ENREGISTREMENT

Dorénavant, toute demande de logement social fait l'objet d'un numéro unique délivré à l'échelle nationale par le Système National d'Enregistrement (SNE) et non plus d'un numéro départemental.



De plus, le décret du 5 mai 2017 n° 2017-834 est venu encadrer les pièces justificatives que doit fournir le demandeur. L'article R.441-2-3 du Code de la construction et de l'habitat a donc été mis à jour réglementairement et précise que : « *Dès réception du formulaire renseigné, accompagné de la copie d'une pièce attestant l'identité du demandeur ou, pour les étrangers autres que les citoyens de l'Union européenne et que les ressortissants d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou de la Confédération suisse qui remplissent les conditions exigées pour bénéficier d'un droit au séjour sur le fondement des articles L. 121-1 et L. 122-1 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile, d'une pièce attestant la régularité de son séjour sur le territoire national, la demande de logement social fait l'objet d'un enregistrement dans les conditions prévues à l'article R. 441-2-5. Cet enregistrement donne lieu à l'attribution d'un numéro unique national.* »

Il est également précisé « *qu'aucune condition de résidence préalable ne peut être opposée au demandeur pour refuser l'enregistrement de sa demande. Aucune pièce autre que celles mentionnées au premier alinéa ne peut être exigée du demandeur pour refuser ou différer l'enregistrement de sa demande* ».

EXPÉRIMENTATION D'UNE POLITIQUE DES LOYERS DÉROGATOIRES : NOUVEAU CADRE RÉGLEMENTAIRE

Suite au décret paru le 11 mai 2017 sur les « *loyers dérogatoires* », la métropole de Rennes a été autorisée à expérimenter le nouveau dispositif.

En effet, la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté prévoit dans son article 81 pour les organismes Hlm, la possibilité d'expérimenter, pour une durée de 5 ans, une politique des loyers dérogatoires.

Ce dispositif expérimental réalisé dans le cadre de la convention d'utilité sociale (CUS) prévoit des aménagements dans la fixation des loyers du logement Hlm.

Cette expérimentation peut être mise en place sur le territoire d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) doté d'un programme local de l'habitat (PLH), ainsi que d'un plan partenarial de gestion de la demande, d'un accord collectif intercommunal d'attributions et d'une convention d'équilibre territorial. Les EPCI éligibles à cette expérimentation doivent de plus, avoir passé avec l'Etat une convention de délégation des aides à la pierre et abonder ces aides par des financements complémentaires, au moins à concurrence des aides à la pierre de l'Etat.

Les EPCI remplissant ces conditions disposaient d'un délai de 3 mois à compter de la publication de la loi du 27 janvier 2017 précitée pour faire part de leur volonté de participer à l'expérimentation. Peu d'EPCI étaient prêts au vu des délais trop courts. C'est ce qui explique la seule présence de Rennes Métropole dans le décret du 11 mai.

Selon le gouvernement, ce dispositif vise à établir les niveaux de loyers des logements sociaux en fonction de leur typologie et non de leur mode de financement...

Ceci est un changement radical avec ce qui se faisait jusqu'ici. En effet, depuis la réforme « *Barre* » de 1977, c'est la signature de la convention entre le bailleur Hlm et l'Etat, qui fait entrer un logement dans la catégorie du logement Hlm. On parle de la convention APL (aide personnelle au logement).

Cette convention va déclencher les aides, à la fois pour les locataires, les aides personnelles au logement, mais surtout les aides au bailleur pour la construction.

C'est cette même convention qui va déterminer le montant du loyer au mètre carré. En effet, c'est une des caractéristiques du logement Hlm : la nature du prêt octroyé par l'Etat pour financer la construction de l'immeuble va déterminer le montant du loyer. Plus les prêts et subventions sont importants, plus le bailleur, en contrepartie, devra proposer des loyers faibles, destinés à des personnes aux ressources modestes.

Attention : Il existe plusieurs catégories de logements Hlm suivant les prêts et subventions accordés aux organismes, lors de la construction de l'immeuble :

Le PLAI (prêt locatif aidé intégration) réservé aux personnes en situation de grande précarité qui cumulent des difficultés sociales et économiques. Le PLUS (prêt locatif usage social) correspond aux Hlm traditionnelles. Le PLS (prêt locatif social) finance des logements situés en priorité dans les zones de marché où l'immobilier est le plus tendu.

Pour l'AFOC le « *loyer dérogatoire* » à lui seul, ne réglera pas tous les problèmes... Pour l'AFOC, il serait dangereux de fonder les loyers dans les Hlm sur les revenus des ménages, pour plusieurs raisons. D'abord, il convient de remarquer que les loyers ont déjà été modulés en fonction des revenus avec la mise en place des surloyers, qui déjà ont généré un sentiment d'injustice. Deuxièmement, si les loyers étaient fixés d'après les revenus, il y a fort à parier que les ménages les plus solvables fuiraient le logement Hlm, ce qui renforcerait les phénomènes de « *guettoisation* ».

La situation financière des organismes Hlm les plus sociaux s'en trouverait compromise.

La question du pouvoir d'achat des ménages est une question centrale, mais ce n'est pas aux organismes Hlm de régler ce problème, si ce n'est par une gestion exemplaire des logements Hlm. Pour l'AFOC, jouer avec le stock ne réglera pas tous les problèmes de l'absence de l'offre de logements abordables et de la vacance. Il faut une politique du logement ambitieuse, qui passe par l'attractivité des quartiers !

LES NOUVEAUX CRITÈRES DE DÉCENCE POUR UN LOGEMENT

Par communiqué du 11 mars et 28 mars 2017, l'AFOC a réagi sans attendre à l'ajout de nouveaux critères de décence pour le logement qu'elle juge imprécis pour lutter efficacement contre la précarité énergétique.

En effet, le décret n° 2017-312 du 9 mars 2017 vient ajouter deux critères supplémentaires à la qualification d'un logement décent. En plus de l'obligation de disposer d'une pièce principale de 9 m², d'une alimentation en eau potable, d'un système électrique aux normes et d'un éclairage naturel suffisant, le décret vient ajouter deux autres critères trop imprécis selon l'AFOC :



- à partir du 1^{er} janvier 2018, un logement devra être « *protégé des infiltrations d'air parasites. Les portes et fenêtres du logement ainsi que les murs et parois de ce logement donnant sur l'extérieur ou des locaux non chauffés présentent une étanchéité à l'air suffisante. Les ouvertures des pièces donnant sur des locaux annexes non chauffés sont munies de portes ou de fenêtres. Les cheminées doivent être munies de trappes* ».
- à partir du 1^{er} Juillet 2018 : « *Le logement permet une aération suffisante. Les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements sont en bon état et permettent un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements* ».

Pour lutter contre les passoires énergétiques, l'AFOC a toujours revendiqué que le diagnostic de performance énergétique (DPE) soit opposable aux bailleurs. Il n'a aujourd'hui qu'une valeur informative et doit avoir une valeur normative pour que tout locataire puisse mettre en demeure son propriétaire de réaliser des travaux de mise en conformité si le logement dépasse un certain seuil de consommation énergétique !

DEMANDEUR DALO ET INSÉCURITÉ DU LOGEMENT PROPOSÉ



Par un arrêt du 8 juillet 2016, le Conseil d'État a accepté le motif de refus d'un demandeur DALO (Droit au Logement Opposable) car le logement n'était pas suffisamment sécurisé. Le demandeur avait subi une agression en se rendant sur les lieux lors de la visite.

La juridiction a donc considéré que « *l'existence dans l'immeuble où est situé le logement proposé, d'une situation habituelle d'insécurité qui, du fait d'une vulnérabilité personnelle, crée des risques graves pour lui ou pour sa famille* » était un motif valable de refus qui ne lui faisait pas perdre le bénéfice du DALO. Ainsi, le préfet reste dans l'obligation de proposer un nouveau logement au demandeur.

DU NOUVEAU DU CÔTÉ DES ANNONCES IMMOBILIÈRES : PLUS D'INFORMATIONS !



L'arrêté du 10 janvier 2017 relatif à l'information des consommateurs par les professionnels intervenant dans les transactions immobilières a rénové l'arrêté du 29 juin 1990 et renforcé les informations figurant sur les annonces immobilières de location et de vente. Ce nouvel arrêté est consultable au Journal Officiel.

Ainsi, à partir du 1^{er} avril 2017, tout professionnel de l'immobilier soumis à la loi Hoguet (agents immobiliers, administrateurs de biens, notaires, avocats, huissiers de justice...) devra obligatoirement afficher en ligne ou en vitrine de nouvelles mentions obligatoires, à savoir :

- **Le barème des prix des prestations proposées** de manière forfaitaires et/ou proportionnels. En cas d'annonce en ligne, l'arrêté précise bien que cette information doit être « *aisément accessible* », et la DGCCRF est venue préciser qu'il pouvait s'agir d'un lien ou d'un renvoi vers le barème ou le site internet du professionnel.
- Pour les annonces de vente :
 - **Le prix du bien doit être affiché.** Cela met fin à la pratique de certaines agences immobilières qui dérogeaient à cet affichage pour les biens dits « *de luxe* » ;
 - **Une mention indiquant si les honoraires sont à la charge de l'acquéreur ou du vendeur**, telle que « *honoraires charges acquéreur* » ou « *honoraires charges vendeur* » ;
 - Le cas échéant, **le prix hors honoraires** si les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.
- Pour les annonces de location :
 - **Le loyer mensuel toutes charges comprises**, complément de loyer inclus ;
 - Le cas échéant, **le montant des provisions pour charges locatives ou le prix du forfait des charges locatives** ;
 - Le cas échéant, le montant du **dépôt de garantie** ;
 - **Les honoraires à la charge du locataire**, incluant le détail de chaque prestation supplémentaire comme par exemple, le prix pour l'établissement de l'état des lieux ;
 - **La surface** ;
 - **La commune où se situe le bien**, et le cas échéant, l'arrondissement.

Petites précisions : les plateformes de simple diffusion d'annonces immobilières ne sont pas concernées par ces nouvelles dispositions, ainsi que les sites entre particuliers (LeBonCoin, Seloger, etc.).

Pour la location, les annonces de location saisonnières ne sont pas concernées. En revanche, toute autre location est concernée, y compris les annexes comme les garages.

LES COMPTEURS LINKY



Responsabilité des communes dans le déploiement des compteurs communicants

Linky - 14^e législature

Question écrite n° 21772 de M. Jean-Pierre Grand (Hérault - Les Républicains) publiée dans le JO Sénat du 12/05/2016 - page 1968

M. Jean-Pierre Grand attire l'attention de M. le ministre de l'aménagement du territoire, de la ruralité et des collectivités territoriales sur la responsabilité des communes dans le déploiement des compteurs communicants Linky. La loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte prévoit le remplacement d'ici à 2021 de l'ensemble des compteurs d'électricité. Débuté le 1^{er} décembre 2015, ce déploiement généralisé est source de nombreuses interrogations des consommateurs en matière de santé (ondes électriques), de sécurité (incendie), de respect de la vie privée et enfin d'impact économique (augmentation des prix). À ce jour, plusieurs pays dans le monde ont décidé de faire marche arrière, revenant ainsi sur leur décision de déploiement. Les communes étant propriétaires du réseau électrique et des compteurs, certaines d'entre-elles ont délibéré pour refuser ce déploiement sur leur territoire au titre du principe de précaution. En effet, les maires craignent que leur responsabilité soit engagée en cas d'incendie car aucune assurance ne couvre les dommages provoqués par les rayonnements électromagnétiques. Aussi, il lui demande de bien vouloir lui préciser les marges de manœuvre des communes dans le cadre de ce déploiement.

...Transmise au Ministère de l'aménagement du territoire, de la ruralité et des collectivités territoriales.

Réponse du Ministère de l'aménagement du territoire, de la ruralité et des collectivités territoriales publiée dans le JO Sénat du 16/02/2017 - page 645

Les délibérations prises par des conseils municipaux s'opposant au déploiement des compteurs « Linky » n'apparaissent pas fondées en droit. La juridiction administrative a déjà eu l'occasion de se prononcer sur des référés tendant à la suspension de délibérations de conseils municipaux s'opposant au déploiement du compteur Linky sur leur territoire. A chaque fois, le juge a suspendu l'exécution de ces délibérations, estimant qu'il y avait un doute sérieux sur leur légalité (Cf. TA de Nantes, 1^{er} juin 2016, préfet de la Loire-Atlantique c/ commune de Villepot, n° 1603910 ; TA de Bordeaux, 22 juillet 2016, préfet du Lot-et-Garonne c/ commune de Port Sainte Marie, n° 1602869 et 14 octobre 2016, préfet de la Dordogne c/ commune de Montferrand-du-Périgord, n° 1604068). En effet, si les compteurs relèvent de la propriété des autorités organisatrices de la distribution (AOD), seul le concessionnaire a le droit de les développer et de les exploiter (Cf. réponse du 15 septembre 2016 à la question écrite n° 20416 de M. Jean-Louis Masson). Par ailleurs, dans l'hypothèse assez fréquente, où la commune a transféré la compétence « *autorité organisatrice de réseau de distribution publique d'électricité et de gaz* » (AOD), définie à l'article L. 2224-31 du code général des collectivités territoriales, à un établissement public de coopération intercommunale ou à un syndicat départemental, elle n'a plus vocation à intervenir en la matière. Dans ce cas, une délibération d'un conseil municipal s'opposant au déploiement des compteurs Linky apparaît entachée d'illégalité, pour défaut de compétence. Par ailleurs, le déploiement est rendu obligatoire par l'article L. 341-4 du code de l'énergie. S'agissant du risque sanitaire, le ministère chargé de l'environnement a déjà eu l'occasion d'indiquer qu'une expertise avait confirmé que le niveau d'ondes générées par Linky était conforme à la réglementation en vigueur (Cf. réponse du 16 septembre 2014 à la question écrite n° 58435 de Mme Laurence Abeille). De même, le Conseil d'État a conclu que les rayonnements émis étaient conformes aux seuils réglementaires et ceux admis par l'Organisation mondiale de la santé (Conseil d'État, 20 mars 2013, association « *Robin des toits et autres* », n° 354321). Enfin, dans son avis publié le 15 décembre 2016, l'Agence nationale de sécurité sanitaire de l'alimentation, de l'environnement et du travail (ANSES), a conclu à une faible probabilité que l'exposition aux champs électromagnétiques émis par les compteurs communicants, dans la configuration de déploiement actuelle, engendre des effets sanitaires à court ou long terme. Enfin, s'agissant du risque d'atteinte à la vie privée lié aux systèmes de comptage évolués, il convient de rappeler que des dispositions existent visant à encadrer la communication des données personnelles et assurer leur confidentialité (article R. 341-4 du code de l'énergie).