

Bulletin logement

n° 43

JANV-FEV-MARS 2021

DE L'AFOC

SOMMAIRE

L'ACTU LOGEMENT

- Logement et protection des victimes de violences conjugales (p.2)
- Logement et convention citoyenne pour le climat (p.3)
- Consommation d'énergie : information renforcée aux locataires et propriétaires (p.4)
- Le parc social de logements est moins énergivore que le parc privé (p.4)
- Charte pour l'accompagnement des locataires HLM en difficulté (p.5)
- Pandémie et logement (p.6)
- Aides exceptionnelles pour les salariés fragilisés par la crise (p. 7)
- Les ménages les plus modestes dépensent davantage pour leur logement et les plus aisés pour les transports (p. 8)

Édito

par David Rousset
Secrétaire général

Violences et logement : l'état de nécessité contre l'Etat de droit ?

Le logement est le lieu où s'exercent principalement les violences familiales et conjugales. A fortiori en temps de confinement obligeant les conjoints ou partenaires à s'isoler au même endroit.

Afin de lutter contre ce phénomène, le législateur a mis en place diverses mesures permettant au conjoint (et partenaire ou concubin) victime d'avoir un accès facilité pour l'attribution d'un logement social ou de quitter le domicile sans devoir rester solidaire des dettes locatives ; dispositif amélioré par les lois successives du 23 novembre 2018, du 28 décembre 2019 et du 30 juillet 2020 (cf. article ci-après). Dont acte.

Reste que ce dispositif repose sur des exigences de preuve et de procédure inadéquates avec la gravité et l'urgence parfois de la situation : nécessité de saisir le juge aux affaires familiales pour autoriser le conjoint demandeur à résider séparément ou pour obtenir une ordonnance de protection, justificatif d'avocat en cas de procédure de divorce, déclaration de rupture de PACS, poursuites pénales du conjoint violent... tout autant faut-il à la victime qui décide de partir du logement surmonter les difficultés administratives et pratiques à cette occasion.

C'est dire que les victimes de violences conjugales ne se voient protégées qu'au gré de procédures administratives et judiciaires dont on connaît la longueur et la difficulté ou d'un accès à un logement provisoire ou pérenne qui est loin d'être facilité en réalité.

Une autre approche est pourtant possible : faire prévaloir l'état de nécessité contre l'état de droit, le fait sur la preuve, le doute sur la certitude juridique en permettant au mieux à la victime de rester dans les lieux et permettre aux acteurs sociaux et aux forces de l'ordre de mettre à l'écart l'auteur des violences sans onction judiciaire préalable et après, juger de la licéité de la décision pour autant que la personne violente en saisisse la justice. Le droit y perdra ce que l'efficacité de la lutte contre les violences conjugales y gagnera, renvoyant les possible abus à cette occasion aux inconvénients ordinaires d'une société qui assume la nécessité de protéger les plus faibles
« quoi qu'il en coûte ».

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

LOGEMENT ET PROTECTION DES VICTIMES DE VIOLENCES CONJUGALES

La loi du 30 juillet 2020, publiée au Journal Officiel du 31 juillet 2020, contre les violences conjugales a pour objectif de protéger les personnes victimes de violences familiales et conjugales.

Elle comporte différentes dispositions sur le plan civil, faisant notamment suite aux mesures prises par la loi n°2019-1480 du 28 décembre 2019 visant à agir contre les violences au sein de la famille, mais également sur le plan pénal.

Ces mesures sont entrées en vigueur le 1^{er} août 2020.

En lien avec le logement, un nouveau motif de préavis réduit à un mois est ajouté à la liste des exceptions au délai de préavis de 3 mois et ce pour le locataire victime de violences au sein du couple ou sur l'enfant qui réside habituellement avec lui.

Est visé le locataire :

- bénéficiaire d'une ordonnance de protection ;
- ou dont le conjoint, partenaire lié par un PACS ou concubin fait l'objet de poursuites, d'une procédure alternative aux poursuites ou d'une condamnation, même non définitive.

Lorsqu'il délivre une ordonnance de protection, le Juge aux affaires familiales (JAF) est notamment compétent pour statuer sur la résidence séparée des époux et se prononcer sur le logement commun des partenaires liés par un PACS ou des concubins.

Désormais, la jouissance du logement - conjugal ou commun - est de principe attribuée au conjoint, partenaire, concubin qui n'est pas l'auteur des violences, et ce même s'il a bénéficié d'un hébergement d'urgence. Le juge pourra statuer autrement par ordonnance spécialement motivée justifiée par des circonstances particulières.

Par ailleurs, lorsqu'il délivre une ordonnance de protection, le JAF peut interdire l'auteur des violences de se rendre dans certains lieux spécialement désignés par le juge dans lesquels se trouve de façon habituelle la personne qui en est victime (art. 515-11 du code civil).

À cet effet, il peut désormais prononcer une interdiction de se rapprocher de la victime des violences à moins d'une certaine distance (fixée par lui). Il peut également ordonner, après avoir recueilli le consentement des deux parties, le port par chacune d'elles d'un dispositif électronique mobile anti-rapprochement, permettant à tout moment de signaler que l'auteur des violences ne respecte pas cette distance.

Dans les cas d'urgence et, sous certaines conditions, l'aide juridictionnelle peut être attribuée provisoirement. La loi précise que l'aide juridictionnelle peut être accordée de plein droit et à titre provisoire dans le cadre des procédures présentant un caractère d'urgence (liste définie par décret à paraître). Lorsque le JAF délivre une ordonnance de protection, il peut désormais se prononcer sur l'admission provisoire à l'aide juridictionnelle des deux parties ou de l'une d'elle, et non plus uniquement sur celle de la victime des violences.

Source : Loi n° 2020-936 du 30.7.20 : JO du 31.7.20 –

Pour en savoir plus : <https://www.anil.org/aj-protection-des-victimes-de-violences-conjugales/>

LOGEMENT ET CONVENTION CITOYENNE POUR LE CLIMAT



La Convention citoyenne pour le climat, constituée en octobre 2019, avait pour objectif de formuler des propositions pour lutter contre le réchauffement climatique. Le 19 juin 2020, les membres de cette instance ont adopté les trois objectifs du groupe dédié aux mesures pour « *se loger* » (d'autres réflexions ont porté sur les thèmes de la consommation, du déplacement, de la production et du travail...).

Le premier objectif cherche à rendre obligatoire la rénovation énergétique globale des bâtiments d'ici 2040, avec un système progressif de prêts et subventions, remboursés par les économies réalisées. Les membres de la Convention proposent plusieurs mesures afin d'y parvenir, telles que :

- contraindre les propriétaires occupants et bailleurs à rénover de manière globale ;
- rendre obligatoire le changement des chaudières au fioul et au charbon d'ici à 2030 dans les bâtiments neufs et rénovés ;
- déployer un réseau harmonisé de guichets uniques ;
- former les professionnels du bâtiment pour répondre à la demande de rénovation globale et assurer une transition de tous les corps de métier du BTP vers des pratiques écoresponsables.

Le deuxième axe relatif à la consommation d'énergie comporte des dispositions qui visent à :

- contraindre les espaces publics et tertiaires à réduire leur consommation d'énergie ;
- changer en profondeur les comportements en incitant les particuliers à réduire leur consommation d'énergie ;
- inciter à limiter le recours au chauffage et à la climatisation en renonçant à l'utiliser en deçà de 25°C.

Le troisième objectif concerne la lutte contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain. Les propositions de la convention consistent notamment à :

- rendre les documents d'urbanisme locaux conformes aux schémas de cohérence territoriales et non plus seulement compatibles ;
- faciliter les réquisitions de logements et bureaux vacants ;
- évaluer le potentiel de réversibilité des bâtiments avant toute démolition ;
- permettre la construction d'immeubles collectifs dans les zones pavillonnaires ;
- sensibiliser à l'importance et l'intérêt de la ville plus compacte, et construire une nouvelle culture de l'habitat collectif ;
- financer les rénovations des logements dans les petites communes.

Le Président de la République s'était engagé dans un premier temps à ce que ces propositions législatives et réglementaires soient soumises « *sans filtre* » soit à référendum, soit au vote du parlement, soit à application réglementaire directe. Toutefois, mi-décembre, face aux membres de la convention, Emmanuel Macron a dévoilé certains arbitrages et, en matière de logement, a écarté à court terme la rénovation obligatoire des logements pour les propriétaires occupants.

Une concertation va venir sur la question du financement de la rénovation par les réseaux bancaires, assurantiels ou d'autres sera initiée afin d'avancer sur ce point. L'idée étant que ces derniers fasse l'avance du coût des travaux et que les ménages remboursent ensuite cette avance sur le long terme, sur la base des économies d'énergie réalisées (une rénovation globale coûte entre 50 et 60.000 euros). Par contre, la rénovation des logements « *passoires thermiques* » sera obligatoire pour les propriétaires qui louent leur bien à l'horizon 2028.

Un projet de loi spécifique est en cours de préparation au ministère de la Transition écologique. A suivre...

Source : rapport de la Convention citoyenne pour le climat: 21.6.20

Pour en savoir plus : <https://www.conventioncitoyennepourleclimat.fr>

CONSOMMATION D'ÉNERGIE : INFORMATION RENFORCÉE AUX LOCATAIRES ET PROPRIÉTAIRES

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.

Textes de référence :

- 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.
- Ordonnance n° 2020-866 du 15 juillet 2020 portant diverses dispositions d'adaptation au droit de l'Union européenne dans le domaine de l'énergie et du climat.

LE PARC SOCIAL DE LOGEMENTS EST MOINS ÉNERGIVORE QUE LE PARC PRIVÉ

Selon une étude du Commissariat général au développement durable (CGDD), la France compte 4,8 millions de « *passoires thermiques* », avec un nombre plus important de logements énergivores dans le parc privé. Mais la majorité des biens possède un DPE de classe D ou E, soit une consommation d'énergie moyenne (DPE : diagnostic de performance énergie des logements dont l'évaluation va de A à G, G étant considéré comme le plus énergivore).

Au 1^{er} janvier 2018, parmi les 29 millions de résidences principales en France, près de 7 % seraient peu énergivores, c'est-à-dire avec une étiquette A ou B du DPE. À l'inverse, 17 % sont classées comme « *très énergivores* » avec une étiquette F ou G. En termes de caractéristiques, les logements énergivores sont plus représentés dans l'habitat individuel et chez les petits logements (moins de 30 m²).

La part des logements très énergivores varient selon les départements : elle est la plus faible dans ceux proches du pourtour méditerranéen ou du sud de la façade atlantique pour lesquels le climat est plus doux et réduit les besoins de chauffage.

Le parc privé concentre davantage de logements énergivores, 18,7 % contre 7 % dans le parc social. Cela s'explique par une forte prédominance du chauffage collectif au gaz (le mode de chauffage du logement ayant un impact sur la classe du DPE), ainsi que par un effort de rénovation ciblé dans le parc social.

Un quart des logements du parc locatif privé ont une étiquette F ou G contre 17% pour les logements occupés par leurs propriétaires.

En savoir plus : Service des données et études statistiques (SDES) du Commissariat général au développement durable (CGDD).

CHARTRE POUR L'ACCOMPAGNEMENT DES LOCATAIRES HLM EN DIFFICULTÉ

Le Mouvement HLM et les associations nationales de locataires siégeant à la Commission nationale de concertation dont l'AFOC ont signé le 4 mai 2020 une Charte nationale d'engagements de bonnes pratiques pour les locataires en situation de fragilité économique liée à la crise du Covid-19. Dans le cadre de la concertation locative, la Charte pourra être déclinée sous forme de protocole local.

Quatre mesures sont visées :

- favoriser l'accompagnement des locataires dont la situation de fragilité économique est connue. Les associations de locataires pourront à cette fin signaler à leur bailleur les situations difficiles qu'elles pourraient repérer ;
- mettre en place des possibilités d'étalement du paiement du loyer et des charges. Un protocole local élaboré en concertation entre l'organisme HLM et les associations de locataires définira ces règles d'étalement.
- adapter la facturation des charges locatives récupérables : il est proposé de reporter ou d'adapter les régularisations de charges, selon les cas. Les conseils de concertation locative prépareront en avance la régularisation des charges 2020 et examineront les services effectivement rendus pendant les périodes de confinement ;
- appuyer les locataires dans leurs demandes d'aides : les signataires s'engagent à accompagner les locataires en difficultés pour mobiliser les dispositifs d'aides existants tels que ceux proposés par le FSL, Action Logement, le CCAS, la CAF, etc... Une aide leur sera apportée dans le montage de leur dossier.

Cette charte a largement été déclinée depuis le mois de mai dernier, au niveau des organismes Hlm dans le cadre de la concertation locative avec les associations de locataires et leurs représentants dans les conseils d'administration et dans les conseils de concertation locative.



Pour autant, la crise sanitaire continue de dégrader la situation économique des locataires HLM. Le surplus des retards de paiement s'élevait à de 65M€ fin octobre 2020 par rapport à la situation de février 2020.

Le Mouvement Hlm, représenté par Emmanuelle Cosse, présidente de l'Union sociale pour l'habitat et les cinq présidentes et présidents des fédérations qui composent l'USH et les représentants de quatre associations nationales de locataires, l'AFOC, la CGL, la CLCV et la CSF ont décidé de signer un avenant à cette charte, afin de tenir compte du prolongement de la crise sanitaire et de ses conséquences sur les locataires.

De nouveaux engagements sont ajoutés :

- la possibilité d'accorder des délais de paiement des loyers est prorogée jusqu'à la quittance du mois de mai 2021 incluse ;
- un accent est spécifiquement mis sur le soutien et l'accompagnement des victimes de violences conjugales et familiales dont la vulnérabilité est accrue en période de confinement ;
- les conditions de la réalisation des états des lieux d'entrée réalisés en l'absence de représentant du bailleur social sont précisées.

Source : charte du 4.5.2020

Pour en savoir plus : <https://www.union-habitat.org/communiqués-presse/le-mouvement-hlm-et-les-associations-nationales-de-locataires-signent-une-charte>

PANDÉMIE ET LOGEMENT



La loi du 14 novembre 2020 a déclaré l'état d'urgence sanitaire pour faire face à la « *seconde vague* » de l'épidémie de Covid-19, et ce jusqu'au 16 février 2021 inclus, sur l'ensemble du territoire national (pour mémoire, les lois du 23 mars, du 11 mai 2020 et du 9 juillet avaient déjà instauré et prorogé, jusqu'au 10 juillet 2020, un premier état d'urgence).

Cette loi du 14 novembre 2020 habilite le Gouvernement à procéder par voie réglementaire pour rétablir ou prolonger des dispositions prises par ordonnances lors de la première vague de l'épidémie.

En matière de logement, ces habilitations porte notamment à ce jour sur :

- l'adaptation du droit de la copropriété des immeubles bâtis pour tenir compte de l'impossibilité ou des difficultés de réunion des assemblées générales de copropriétaires (une ordonnance du 18.11.20 a été prise en ce sens) ;

- les délais de procédures et d'audiences des juridictions administratives et judiciaires et des expulsions locatives (idem ordonnance du 18.11.20).

La loi prévoit également :

- le report du transfert de compétence en matière de Plan local d'urbanisme (PLU) aux communautés de communes et aux communautés d'agglomération qui prendra effet au 1^{er} juillet 2021, sauf si les communes s'y opposent ;
- que les victimes de violences conjugales ne peuvent plus être soumises au couvre-feu ou maintenues en confinement avec l'auteur des violences. Elles doivent bénéficier d'un hébergement, lorsque le conjoint violent ne peut pas être évincé du logement familial.

Ne peuvent, en revanche, pas faire l'objet de modifications, notamment :

- les délais et procédures applicables au dépôt et au traitement des déclarations et demandes présentées aux autorités administratives, les délais et les modalités de consultation du public ou de toute instance ou autorité, préalables à la prise d'une décision par une autorité administrative ;
- les délais prévus à peine de nullité, caducité, forclusion, prescription, inopposabilité, déchéance d'un droit, fin d'un agrément ou d'une autorisation ou cessation d'une mesure.

Si nécessaire, ces ordonnances s'appliqueront rétroactivement et de façon « *territorialisée* ».

La loi prolonge également le régime transitoire de sortie de l'état d'urgence sanitaire jusqu'au 1^{er} avril 2021. Ce dispositif doit prendre le relais lorsque l'état d'urgence sanitaire cessera.

Source : loi n° 2020-1379 du 14.11.20 : JO du 15.11.20

AIDES EXCEPTIONNELLES POUR LES SALARIÉS FRAGILISÉS PAR LA CRISE

Le gouvernement réitère son soutien aux salariés qui rencontrent des difficultés de logement en raison du contexte sanitaire.

Dans le contexte du Covid-19, Action Logement propose un dispositif d'aides pour les salariés du secteur privé ou agricole.



Mise en place à la suite du premier confinement, une aide exceptionnelle de 150 € est versée par l'organisme Action Logement aux **salariés en difficulté** pour les aider à payer leur loyer ou à rembourser leur prêt immobilier.

La prime est versée pour un mois et est renouvelable une fois compte tenu du second confinement (soit une aide de 300 € maximum).

Les ressources du salarié doivent être inférieures à 1,5 Smic (soit 1 828, 50 € net/mois). Pour en bénéficier, il doit également avoir subi une baisse de ses revenus d'au moins 15 %, suite à la mise en place de mesures de chômage partiel, ou une hausse significative de ses dépenses.

Pour les **demandeurs d'emploi ou les personnes qui auraient perdu leur emploi** depuis leur première demande d'aide, le plafond d'aide est porté à 900 € (soit 6 versements de 150 €).

Le bénéficiaire doit connaître une baisse de ses revenus de 15% en raison de la crise sanitaire et une « *dépense logement* » supérieure à 33 % de ses revenus.

Il est possible de tester son éligibilité sur <https://www.actionlogement.fr/aide-urgence-logement>

Pour les particuliers avec un **bail de location en secteur libre**, meublé ou non meublé, il n'y aucune mesure visant les particuliers locataires à ne pas payer, tout ou partie des loyers d'habitation, pas davantage à permettre un étalement ou un report desdits loyers.

Toutefois, l'AFOC rappelle que, selon les articles 1244-1 et 1343-5 du code civil, il est possible de saisir le juge pour reporter ou échelonner sur deux ans maximum ses paiements relatifs aux loyers, crédits et dettes. Si le propriétaire-bailleur est aussi dans une difficulté financière et qu'il a lui-même besoin de ces versements de loyers pour rembourser son emprunt, le juge tiendra compte de la situation des deux côtés.

D'autres acteurs peuvent être sollicités en cette période : caisse de retraite, Caisse d'allocations familiales ou un Point conseil budget (voir la liste sur <https://solidarites-sante.gouv.fr/affaires-sociales/lutte-contre-l-exclusion/PCB>). L'Agirc-Arrco (Association Générale des Institutions de Retraite des Cadres-Association pour le Régime de Retraite Complémentaire des salariés), qui est un régime de retraite complémentaire, propose une aide pouvant aller jusqu'à 1 500 €, sous conditions, aux salariés du secteur privé qui cotisent à cette caisse.

Source : www.actionlogement.fr.

<http://www.agirc-arrco.fr/actualites/detail/covid-19-lagirc-arrco-met-en-place-une-aide-exceptionnelle-dediee-aux-salaries/>

LES MÉNAGES LES PLUS MODESTES DÉPENSENT DAVANTAGE POUR LEUR LOGEMENT ET LES PLUS AISÉS POUR LES TRANSPORTS



Le logement représente le 1^{er} poste de dépenses pour les ménages modestes, le 4^{ème} pour les plus aisés. C'est la conclusion d'un rapport de l'INSEE paru le 15 septembre dernier analysant les dépenses des ménages en France depuis 1979.

En 2017, en France, le logement représente en moyenne 22 % des dépenses des 20 % des ménages les plus modestes et constitue ainsi leur premier poste de consommation, devant l'alimentation à domicile (18 %), les transports (14 %) et les biens et services divers, tels que les assurances, les coiffeurs, etc...

Pour les 20 % des ménages les plus aisés, les transports représentent le premier poste de dépenses (18 % de leur budget), devant les biens et services divers (16 %) et l'alimentation (14 %). Le logement ne constitue que leur 4^{ème} poste de dépenses (12 %). L'écart sur ce poste est dû en partie au fait que les plus modestes sont beaucoup plus souvent locataires. Le poids des dépenses en logement dans une catégorie de ménages dépend donc de la proportion de propriétaires (accédants ou non) et de locataires.

La proportion des dépenses allouée au logement est aussi impactée par la taille du ménage ; les ménages les plus petits allouent une part de leur budget plus importante au logement. Cette observation a plusieurs causes ; les ménages les plus petits comptent une plus grande part de locataires, ils dépensent moins d'argent en alimentation et en vêtements ce qui augmente la part de dépense liée au logement à montant constant. De plus, les personnes célibataires ne bénéficient pas de l'« économie d'échelle » qui permet à un couple de dépenser deux fois moins pour son logement.

Il est noté que depuis 1979, la disparité des dépenses selon le niveau de vie s'est globalement atténuée, en revanche, celle des dépenses liées au logement a considérablement augmenté entre 1979 et 2017, passant d'une différence de 1,5 point à 10 points entre les 20 % les plus aisés et les 20 % les plus modestes.

Source : Elvire Demoly, Camille Schweitzer, Insee, septembre 2020

Pour en savoir plus : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/4764315>