

Bulletin logement

n° 45
JUIL-AOUT-SEPT 2021

DE L'AFOC

SOMMAIRE

L'ACTU LOGEMENT

- Lutter contre l'habitat dégradé (p.2-3)
- La caution Visale étendue à tous les salariés gagnant moins de 1 500 €/mois (p.4)
- Le propriétaire souhaitant vendre est-il obligé de proposer l'achat au locataire ? (p.4)
- Réforme des APL : 41 % des allocataires ont perdu au change (p.5)
- Travaux urgents réalisés par le locataire (p.5)
- Projet de loi climat et résilience (p. 6-7)
- Dépôt de garantie (caution) et impayés locatifs (p. 8)

Édito

par David Rousset
Secrétaire général

Une baisse salubre du montant des loyers

C'est l'un des rares effets secondaires satisfaisants de la pandémie de coronavirus : les touristes et les étudiants en recherche de logement sont moins nombreux ; d'aucuns ont redécouvert la province...ainsi, les offres de location de logements vides ou meublés en secteur libre sont en forte augmentation et mécaniquement le montant des loyers dans les grandes villes baisse.

Les sites d'annonces et les agents immobiliers constatent, en effet un afflux inédit d'offres de locations. En mars 2021, le site SeLogger a compté 79 % d'annonces en plus pour des appartements loués vides et 129 % de meublés en plus que l'an dernier.

Ne boudons pas notre plaisir, mais n'oublions pas pour autant que ce phénomène touche surtout les grandes métropoles, ce qui montre d'ailleurs l'importance de l'emprise des plates formes touristiques de type Airbnb sur le logement urbain et la nécessité d'imposer des quotas de location touristique. Au surplus, la baisse du montant des loyers touche plus volontiers les locations de courte durée, beaucoup moins les baux communs de 3 ans.

Le logement social, et ses loyers réglementés, n'est pas victime lui des effets du COVID-19 mais d'une autre maladie : une anémie quant à la construction de HLM que l'AFOC constate depuis au moins 3 ans. La chute est de 30 % en Ile de France, 28 % en Provence alpes côtes d'Azur et de 17 % en Nouvelle-Aquitaine, là où la demande de logement est la plus prégnante.

Pour l'AFOC, la mobilisation récente des ressources Action logement - qui collecte la participation des employeurs à l'effort de construction - pour financer le logement social est une bonne nouvelle à condition de pérenniser cette ressource et de ne la consacrer qu'à cela.

Compte tenu des ponctions opérées par le Ministère des finances pour le budget général de l'Etat à hauteur de 500 millions en 2020 et d'un milliard d'euros pour celui de 2021, le « choc » de construction de logement sociaux risque d'être très peu ressenti et le délai d'attente pour obtenir un logement social, toujours aussi long.

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

LUTTER CONTRE L'HABITAT DÉGRADÉ

« Constituent un habitat indigne les locaux ou les installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes, pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé ». Loi du 31 mai 1990.

Logement non-décent, non conforme au Règlement sanitaire départemental (RSD), insalubre ou présentant un risque pour la sécurité, il existe plusieurs dispositifs pour lutter contre l'habitat dégradé ou dangereux.

1- Un logement décent ne présente pas de risque pour la sécurité physique et la santé des occupants. Il assure le clos et le couvert. Le gros oeuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage ; la nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires ; les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ; les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettent un renouvellement de l'air adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements et les pièces principales bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

Il est également pourvu des éléments de confort habituels (chauffage, eau, installation sanitaire...), répond à des critères de surface minimale, de performance énergétique et est exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites. Le décret du 30 janvier 2002 en fixe les caractéristiques.

Lorsqu'un logement loué n'est pas conforme aux caractéristiques de la décence, le locataire doit d'abord s'assurer qu'il n'est pas à l'origine du mauvais état de son logement (attention à ne pas boucher les ventilations, à entretenir les joints de la douche, des fenêtres...). Les menues réparations et les réparations d'entretien courant sont à sa charge.

Si la responsabilité paraît bien incomber au propriétaire, le locataire peut engager des démarches. Cependant, il est tenu de poursuivre le paiement de son loyer et de ses charges tant qu'il n'y a pas eu de décision du juge l'autorisant à consigner ses loyers et ses charges.

En premier lieu, le locataire doit adresser une lettre recommandée avec avis de réception (LRAR) au bailleur en soulignant le mauvais état du logement et de la nécessité de faire des travaux. En cas d'accord avec le propriétaire ou son représentant sur les travaux à réaliser, un écrit détaillant cet engagement permet d'éviter tout malentendu ainsi que de préciser la liste des travaux à réaliser, leur date de début d'exécution, le délai de réalisation... Il est nécessaire de conserver toutes les preuves des démarches effectuées.

Si 2 mois après la demande du locataire par LRAR, le propriétaire ne répond pas ou refuse de réaliser les travaux de mise en conformité, la Commission départementale de conciliation (CDC) peut être saisie. Cette démarche est facultative. La CDC saisie par voie électronique ou par LRAR entend les deux parties (bailleur et locataire) et tente de trouver une solution amiable.

... LUTTER CONTRE L'HABITAT DÉGRADÉ

Une démarche auprès d'un conciliateur de justice peut également être entamée. En cas de refus du bailleur de réaliser les travaux, le juge du tribunal judiciaire peut être saisi. Le juge peut condamner le propriétaire à l'exécution des travaux à ses frais, dans un délai qu'il fixe et éventuellement au besoin sous astreinte, c'est-à-dire avec des pénalités de retard. Il peut également décider de réduire ou de suspendre le paiement du loyer jusqu'à la réalisation des travaux. La durée du bail peut être prolongée d'autant.

Il est indispensable de fournir la preuve de la non-décence du logement ou des défauts d'équipements : attestations de techniciens (électricité, gaz, chauffage...), rapports de services de la mairie (ou d'organismes mandatés par elle) ou de l'Agence régionale de santé (ARS), constat de la Caisse d'allocations familiales (CAF), de la Mutualité sociale agricole (MSA) ou d'organismes habilités par ces dernières.

On rappellera que pour bénéficier de l'Allocation de logement (AL), le logement doit être décent. À défaut, le locataire percevant une allocation de logement, doit en informer la CAF ou la MSA. Ces organismes peuvent vérifier si le logement satisfait ou non aux caractéristiques de la décence. Ils peuvent également habilitier un organisme à le faire (un service communal ou intercommunal d'hygiène et de santé...). En cas de constat de non-décence, la CAF, ou la MSA, le notifie au propriétaire et au locataire du logement. Elle informe le propriétaire :

- que le montant de l'AL est conservé et qu'il lui sera à nouveau versé si les travaux de mise en conformité sont réalisés dans le délai de 18 mois. Durant cette période, le locataire est tenu uniquement au paiement de la part résiduelle du loyer ;
- de l'existence d'aides publiques pour réaliser les travaux de mise en conformité et des lieux d'information sur le sujet. Cette mesure vise à inciter le propriétaire à réaliser les travaux. À défaut de réalisation des travaux dans le délai de 18 mois, le montant de l'AL conservé est définitivement perdu pour le propriétaire sans possibilité de recours contre le locataire. À titre exceptionnel, au terme de la période de 18 mois, le maintien et la conservation de l'AL peuvent être autorisés par décision de la CAF, ou de la MSA, pour une durée de 6 mois renouvelable une seule fois.

2 - Le maire est responsable de la salubrité publique et de la sécurité des personnes sur sa commune. Un agent des services techniques et sanitaires de la commune peut effectuer une visite du logement et établir un rapport transmis ensuite au maire. En cas d'infractions au règlement sanitaire départemental, le locataire saisit le maire qui met en demeure le propriétaire de réaliser les travaux de mise en conformité du logement aux règles d'habitabilité prescrites par le règlement sanitaire départemental.

Si les travaux ne sont pas réalisés dans le délai imparti, un procès-verbal d'infraction sera établi et adressé au propriétaire par LRAR. Celui-ci pourra être tenu au paiement d'une contravention de 3^{ème} classe (maximum 450 €).

En cas de risque pour la sécurité ou d'insalubrité, il est conseillé de tenter une démarche amiable auprès du propriétaire, d'abord verbalement ou par courrier simple, puis par LRAR. Il est nécessaire de conserver toutes les preuves des démarches effectuées. En l'absence de réponse satisfaisante, il faut signaler la situation au service d'hygiène de la commune lorsqu'elle en est dotée ou au maire (ou au président de l'EPCI). Si le logement fait l'objet d'une mesure administrative (arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité), le locataire bénéficie d'une protection spécifique. En parallèle de la démarche faite auprès du maire, du préfet, du président de l'EPCI, de la CAF ou de la MSA, il est possible d'engager une action devant le tribunal judiciaire pour obtenir des dommages et intérêts et obliger le propriétaire à réaliser les travaux. Dans certains départements, une commission existe pour recevoir et traiter tous les signalements. Renseignez-vous auprès de l'AFOC.

Source : Association Nationale d'Information sur le logement.

LA CAUTION VISALE ÉTENDUE À TOUS LES SALARIÉS GAGNANT MOINS DE 1 500 €/MOIS



Dès le 4 juin 2021, la garantie Visale qui couvre les impayés de loyers et les dégradations dans un logement loué est élargie, depuis le 4 juin, à l'ensemble des salariés, gagnant moins de 1 500 euros nets par mois.

On rappellera que Visale couvre les éventuels impayés de loyer et dégradations locatives sur toute la durée d'occupation du logement pendant la durée du bail (renouvellement compris). Toutefois, l'étendue de la garantie est limitée à 36 mensualités impayées dans le parc privé et à 9 mensualités dans le cas d'une location consentie à un jeune étudiant de moins de 30 ans. Par ailleurs, Action Logement s'engage à verser rapidement les montants des loyers impayés et prend en charge l'ensemble des procédures de recouvrement.

Cette garantie qui couvre jusqu'à 3 ans d'impayés de loyers peut être souscrite en ligne sur [Visale.fr](https://www.visale.fr), le site dédié de l'Action logement.

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

LE PROPRIÉTAIRE SOUHAITANT VENDRE EST-IL OBLIGÉ DE PROPOSER L'ACHAT AU LOCATAIRE ?

Non, un propriétaire qui loue son bien peut le vendre à qui il le souhaite, sans en informer le locataire en place. Il doit seulement avertir ce dernier pour pouvoir faire visiter le logement à d'éventuels acquéreurs. Ce droit de visite est limité à 2 heures par jour sauf les dimanches et jours fériés.

Une fois le logement vendu, le contrat de location sera automatiquement transféré au nouveau propriétaire, sans modification possible, sauf accord du locataire.

Cependant, s'il veut vendre son logement libre de toute occupation, le propriétaire doit adresser au locataire une lettre de congé pour vente au moins 6 mois avant la fin du bail. Ce document doit entre autres indiquer le prix et les conditions de la vente car le locataire a la priorité sur l'achat. Ce dernier a alors 2 mois pour donner sa décision. S'il refuse l'achat, il doit libérer le logement au plus tard à la date de fin du bail sans avoir à faire de préavis.



RÉFORME DES APL : 41 % DES ALLOCATAIRES ONT PERDU AU CHANGE



Avec la réforme des APL, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2021, seulement 26% ont vu leur aide au logement augmenter, selon la Caisse nationale d'allocations familiales. Une autre enquête, celle de l'Union professionnelle du logement accompagné, publiée le 7 juin, pointe que la part des allocataires de l'APL est passée, entre avril 2020 et avril 2021, de 53 % à 48 % ; le montant moyen de l'aide a lui, chuté de 7 %, passant de 265 euros à 247 euros par mois, voire 240 euros pour les jeunes.

Avec 41% des allocataires qui ont observé une baisse de leurs versements, la réforme des APL se révèle pour beaucoup très douloureuse, avec une perte parfois conséquente de revenus, et qui pénalise surtout les jeunes en voie d'insertion professionnelle.

Au surplus, les retards de versements se sont accumulés depuis le début de l'année du fait de la mise en place chaotique d'un nouveau logiciel au sein des CAF et de l'absence d'effectifs suffisants pour traiter le flux.

TRAVAUX URGENTS RÉALISÉS PAR LE LOCATAIRE

Un tableau électrique qui brûle caractérise une situation d'urgence autorisant le locataire à faire procéder, de sa propre initiative, à son remplacement. La Cour d'appel, pour refuser la demande de remboursement formée par le locataire, retient que ce dernier ne rapporte pas la preuve de l'urgence absolue ayant justifié les travaux et ne pouvait par conséquent prendre seul l'initiative de les confier à un professionnel aux conditions de son choix. Pour la Cour de cassation, toutefois, le remplacement d'un tableau électrique brûlé caractérise une situation urgente devant être prise en charge par le bailleur.

Cass. Civ 3ème du 28.1.21



LES TRAVAUX À LA
CHARGE DU
PROPRIÉTAIRE



LES TRAVAUX À LA
CHARGE DU
LOCATAIRE

PROJET DE LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

Issu des propositions de la Convention citoyenne pour le climat, le projet de loi n°3875 « portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets » (également nommé projet de loi « 3C ») a été présenté en Conseil des Ministres le 10 février 2021.

Il a été voté le 4 mai en première lecture à l'Assemblée nationale et est actuellement en cours de discussion devant le Sénat. Dans son état initial, le texte comportait 69 articles, dont 20 en lien avec le logement qui concernent la rénovation des bâtiments, la diminution des consommations d'énergie et la lutte contre l'artificialisation des sols.

Il est proposé d'inscrire dans la loi les niveaux de performance énergétique, par ordre de performance croissant, pour assurer la cohérence avec les seuils de performance énergétique du nouveau Diagnostic de performance énergétique au 1^{er} juillet 2021 (DPE ; voir Bulletin logement AFOC précédent).

Les logements seront ainsi classés de « extrêmement consommateurs d'énergie » (classe G) à « très performants » (classe A), étant précisé que les bâtiments à consommation d'énergie excessive sont ceux de classe F et G (en application du nouveau DPE).

S'agissant des baux d'habitation, la mesure la plus forte du projet de loi en l'état de sa rédaction consiste dans **l'extension à l'ensemble du parc locatif privé de l'interdiction d'augmenter les loyers des logements énergivores** (pour mémoire, dans les zones tendues soumises à l'encadrement de l'évolution des loyers, les loyers des logements dont la consommation en énergie primaire est supérieure à 331kWh par mètre carré par an ne peuvent être augmentés ni à la relocation du bien entre deux locataires, ni lors du renouvellement du bail depuis le 1^{er} janvier 2020).

Ainsi, pour les logements extrêmement consommateurs ou très consommateurs d'énergie (classe F ou G), il serait impossible:

- d'appliquer un loyer supérieur à celui du précédent locataire, lors de l'établissement d'un nouveau contrat de location (loi du 6.7.89 : art. 17) ;
- de procéder à la révision annuelle du loyer en cours de bail (loi du 6.7.89 : art. 17-1) ;
- de proposer une augmentation de loyer au locataire lors du renouvellement du bail (loi du 6.7.89 : art. 17-2), y compris en zone d'expérimentation de l'encadrement du niveau des loyers lorsque le loyer est inférieur au loyer de référence minoré (loi ELAN : art. 140).

Cette interdiction s'appliquerait aux logements loués vides, meublés ou dans le cadre d'un bail mobilité, qu'ils soient situés en ou hors zone tendue.



... PROJET DE LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

Ces dispositions s'appliqueraient en métropole aux contrats conclus, renouvelés ou tacitement reconduits un an après l'entrée en vigueur de la loi ; en Guyane, à La Réunion et à Mayotte : aux contrats conclus, renouvelés ou tacitement reconduits à compter du 1^{er} juillet 2023.

Au surplus, le projet de loi prévoit de renforcer les exigences en matière de **décence énergétique et d'interdire à la location à partir de 2028 les logements classés F et G**. On rappelle pour mémoire qu'actuellement la loi du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat a introduit l'obligation, pour que le logement soit qualifié d'énergétiquement décent, de ne pas dépasser un seuil maximal de consommation fixé, pour les contrats de location conclus à compter du 1^{er} janvier 2023, à 450kWh d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an en France métropolitaine (décret n°2021-19 du 11.1.2021).

Projet de loi « 4D », un texte fourre-tout à destination des territoires.

Dans un projet de loi dit « 4D », pour différenciation, décentralisation, déconcentration et décomplexification, présenté en conseil des ministres mi-mai, le gouvernement propose de supprimer l'échéance de 2025 concernant la création de logements sociaux et de rendre l'obligation permanente.

Pour mémoire, on rappellera que la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000 impose à environ 2 000 communes urbaines de doter, d'ici à 2025, leur parc de résidences principales de 20 % ou 25 % de logements sociaux. Or 1 035 d'entre elles sont, en 2020, en déficit, dont 550 très en retard, n'ayant pas même atteint leur objectif triennal 2017-2019 et, parmi elles, 280 dites « carencées », c'est-à-dire sanctionnées financièrement par leur préfet de département pour mauvaise volonté. Afin que certains élus ne cherchent pas à échapper à leur obligation, le projet de loi 4D va supprimer l'échéance de 2025 et rendre l'obligation permanente.

Le projet de loi aborde également la question de l'attribution des logements sociaux en le déplaçant au niveau de l'intercommunalité et en introduisant la notion de « *travailleurs-clés* » à loger près de leur emploi (les personnels de santé près des hôpitaux par exemple et de manière générale les demandeurs de logement exerçant une activité professionnelle qui ne peut être assurée en télétravail dans un secteur essentiel pour la continuité de la vie de la nation). Une bonne idée pour l'AFOC mais qui risque de buter sur la réalité du manque de logements sociaux faute de construction nouvelle.

Enfin, la période expérimentale de cinq ans accordée à l'encadrement des loyers dans les villes qui le souhaitent est portée à huit ans, pour mieux mesurer son effet.



DÉPÔT DE GARANTIE (CAUTION) ET IMPAYÉS LOCATIFS



Dans un arrêt rendu au printemps dernier, la Cour de cassation a estimé, s'agissant de l'affaire dont elle avait été saisie, que le bailleur a le droit d'imputer le reliquat de dettes locatives - dont des loyers impayés - sur le dépôt de garantie au motif que cette somme a vocation à couvrir des échéances de loyer.

Cass. civ. 3ème du 08/04/2021 n°19-23.334

GUIDE DU LOGEMENT SOCIAL



Édité par l'**AFOC**

Association Force Ouvrière Consommateurs