

Bulletin logement

n° 41
JUIL-AOÛT-SEPT 2020

DE L'AFOC

SOMMAIRE

L'ACTU LOGEMENT

- Pandémie et logement (p.2)
- Outre-mer (p.2)
- Trêve hivernale (p.3)
- Interdiction des coupures d'énergie (p.3)
- Lutter contre les discriminations est une exigence incontournable (p.4)
- Prorogation du dispositif « Cosse » (p.4)
- Un travailleur handicapé peut bénéficier d'un transfert de bail HLM (p.5)
- Copropriété : mêmes charges d'ascenseur au rez-de-chaussée et dans les étages (p.5)
- Tarification sociale de l'eau (p.6)
- Sous-louer son logement sans l'accord du propriétaire... Une mauvaise idée ! (p.7)
- Place de stationnement des logements sociaux (p.7)
- Punaises de lit : de la parole aux actes... Le service minimum du gouvernement (p.8)

Édito

par David Rousset
Secrétaire général

L'échec de la mixité sociale dans le logement social n'est pas une fatalité...

Près de 20 ans après sa promulgation, force est de constater que la loi solidarité et renouvellement urbains (dite SRU) du 13 décembre 2000 n'a pas contribué à réduire la ségrégation spatiale des ménages.

L'article 55 de cette loi fixait pourtant aux communes urbaines l'échéance 2020 pour se doter de 20 % de logements sociaux au sein de leur parc de résidences principales (jusqu'à 25 % pour les communes situées dans les zones les plus tendues selon la première loi Duflot, du 18 janvier 2013).

L'analyse des remontées statistiques d'Action logement pointe que la loi SRU a, certes, réussi à mieux répartir géographiquement l'offre de logement social dans les communes urbaines mais pas à compenser les écarts de revenus entre quartiers ni à contrecarrer une tendance de fond au creusement de l'inégalité entre zones de richesse et de pauvreté.

Une analyse fine montre toutefois des éléments encourageants : les communes les moins dotées en logements sociaux, ont fait de réels efforts pour s'en doter. Des élus se sont emparés de tous les outils juridiques à leur portée, inscrivant dans leurs plans d'urbanisme des emplacements réservés ou des secteurs de mixité sociale, où est imposée à tout programme neuf une part de logements sociaux de 25 % à 30 %, ce qui aura contribué, par la proximité géographique, à banaliser ce type d'habitat.

Au moins peut-on relever que de nombreuses communes jouent le jeu (629 sur les 1152 concernées par la loi SRU) ; resterait pour améliorer ce score à punir davantage les communes hors-la-loi et obliger les préfets, c'est-à-dire l'Etat, à faciliter la mise en œuvre des lois prescrites et contredire ainsi, à l'instar de ce que l'on disait dans les colonies hispano-américaines en 1800 : « la loi est reconnue mais n'est pas appliquée ».

Pour en savoir plus : <https://groupe.actionlogement.fr/> ;
<https://idheal.fr>

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

PANDÉMIE ET LOGEMENT

La loi d'urgence n°2020-290 du 23 mars 2020 a habilité le gouvernement à prendre différentes mesures par voie d'ordonnance. En application de cette loi, vingt-cinq ordonnances ont été prises pour faire face à l'épidémie du Covid-19 notamment la suspension des mesures d'expulsion locative et l'interdiction des coupures d'énergie (voir numéro précédent du Bulletin Logement).

Prise en application de l'article 11 de la loi d'urgence sanitaire, l'ordonnance n°2020-331 du 25 mars 2020 relative à la prorogation de la trêve hivernale reportée du 31 mars au 31 mai 2020 la fin de la période durant laquelle les fournisseurs d'électricité, de chaleur, de gaz ne peuvent procéder, dans une résidence principale, à l'interruption, y compris par résiliation de contrat, pour non-paiement des factures, de la fourniture d'électricité, de chaleur ou de gaz aux personnes ou familles (3ème alinéa de l'article L 115-3 du code de l'action sociale et des familles (CASF), et prolonge, jusqu'au 10 juillet 2020 inclus, également, le sursis à toute mesure d'expulsion locative non exécutée, à moins que le relogement des intéressés soit assuré dans des conditions suffisantes respectant l'unité et les besoins de la famille (article L 412-6 du code des procédures civiles d'exécution).

A noter que l'AFOC, conjointement avec les quatre autres associations représentatives de locataires membre de la commission nationale de concertation et les cinq fédérations du mouvement HLM au sein de l'Union sociale pour l'habitat (USH) a signé un communiqué de presse dans lequel elle interpelle le gouvernement notamment sur l'urgence d'une prorogation du moratoire sur la trêve hivernale jusqu'au 31 octobre 2020. Nous n'avons pas été entendu puisque le gouvernement n'a fait qu'une prorogation jusqu'au 10 juillet (loi n°2020-546 du 11 mai 2020 qui proroge l'état d'urgence sanitaire).

OUTRE-MER



La durée maximum de la période de sursis aux expulsions locatives, fixée par le représentant de l'Etat est prorogée de quatre mois (l'ordonnance 2020-460 prévoyait initialement une prorogation de deux mois) en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à la Réunion, à Mayotte et à Wallis-et-Futuna (article L 641-8 du code des procédures civiles d'exécution).

La période de sursis aux expulsions locatives applicables à Saint-Barthélemy, Saint-Martin et à Saint-Pierre-et-Miquelon est prorogée de deux mois (confirmant ainsi les dispositions de l'ordonnance du 22 avril 2020) (articles L 621-4 et 631-6 du code des procédures civiles d'exécution).

TRÊVE HIVERNALE



Il est sursis à toute mesure d'expulsion non exécutée jusqu'au 10 juillet 2020 (la date initiale fixée par ordonnance du 25 mars 2020 était le 31 mai 2020), à moins que le relogement des intéressés soit assuré dans des conditions suffisantes respectant l'unité et les besoins de la famille (article L 412-6 du code des procédures civiles d'exécution).

En effet, l'article L 412-6 du code des procédures civiles d'exécution dispose que « Nonobstant toute décision d'expulsion passée en force de chose jugée et malgré l'expiration des délais

accordés en vertu de l'article L 412-6, il est sursis à toute mesure d'expulsion non exécuté à la date du 1er novembre de chaque année jusqu'au 31 mars de l'année suivante, à moins que le relogement des intéressés soit assuré dans des conditions suffisantes respectant l'unité et les besoins de la famille.

Par dérogation au premier alinéa du présent article, ce sursis ne s'applique pas lorsque la mesure d'expulsion a été prononcée en raison d'une introduction sans droit ni titre dans le domicile d'autrui par voies de fait.

Le juge peut supprimer ou réduire le bénéfice du sursis mentionné au même premier alinéa lorsque les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans tout autre lieu que le domicile à l'aide des procédés mentionnés au deuxième alinéa ».

INTERDICTION DES COUPURES D'ÉNERGIE

La fin de la période durant laquelle les fournisseurs d'énergie (électricité, de chaleur, de gaz) ne peuvent procéder, dans une résidence principale, à une interruption, y compris par résiliation de contrat, pour non-paiement des factures est prorogée jusqu'au 10 juillet 2020 (la prorogation initiale prévue par l'ordonnance du 25 mars 2020 prenait fin au 31 mai 2020).

Cette mesure s'applique aux personnes ou familles éprouvant des difficultés particulières (au regard notamment de leur patrimoine, de l'insuffisance des ressources ou des conditions d'existence).

En effet, le 3ème alinéa de l'article L 115-3 du code de l'action sociale et des familles (CASF) dispose que : « du 1er novembre de chaque année au 31 mars de l'année suivante, les fournisseurs d'électricité, de chaleur, de gaz ne peuvent procéder, dans une résidence principale, à l'interruption, y compris par résiliation de contrat, pour non-paiement des factures, de la fourniture d'électricité, de chaleur ou de gaz aux personnes ou familles. Les fournisseurs d'électricité peuvent néanmoins procéder à une réduction de puissance, sauf pour les consommateurs mentionnés à l'article L 124-1 du code de l'énergie. Un décret définit les modalités d'application du présent alinéa. Ces dispositions s'appliquent aux distributeurs d'eau pour la distribution d'eau tout au long de l'année ».

LUTTER CONTRE LES DISCRIMINATIONS EST UNE EXIGENCE INCONTOURNABLE

L'AFOC est particulièrement attentive à la question des discriminations dans l'accès au logement.

Régulièrement, des enquêtes mettent au jour des inégalités criantes dans l'accès au logement. Un véritable système de discrimination raciale semble être instauré. Ainsi, on constate que les profils ayant un nom à consonance européenne sont ceux ayant obtenu le plus de retours positifs, tandis que les taux de réponses adressées à des profils perçus comme maghrébin, sud-africain ou ultramarin sont généralement faibles par rapport aux candidatures envoyées. Par ailleurs, on observe qu'une part significative des agences immobilières n'hésitent pas à accéder aux demandes des bailleurs lorsque ceux-ci leur requéraient de ne sélectionner que des profils européens. Les attentes en la matière sont donc immenses afin de respecter la loi et le droit à l'accès au logement pour tous.

Dans ce cadre, il a été décidé d'agir en 2020, avec le plein engagement des professionnels de l'immobilier, autour de trois axes. En premier lieu, la question des discriminations sera inscrite au programme de formation de ces professionnels, qui pourront d'ailleurs s'appuyer sur les outils développés par le défenseur des droits. Des outils pédagogiques seront également développés pour rappeler régulièrement les impératifs de cette lutte et aider à détecter les comportements et usages discriminants. En deuxième lieu, des outils dédiés seront déployés pour rappeler dans les documents contractuels les sanctions pesant sur les auteurs de discriminations et promouvoir les instruments existants permettant de lutter contre ces comportements, notamment à travers une meilleure mobilisation du dispositif de garantie locative gratuite Visale. Enfin, une réflexion va être engagée, en lien avec le conseil national de la transaction et de la gestion immobilières, sur la manière de mieux sanctionner les pratiques discriminatoires de professionnels dans le domaine du logement et des activités de transactions immobilières. Il est en effet apparu que, si le dispositif législatif est suffisamment développé, son efficacité repose sur le caractère concret et réel des sanctions prévues, notamment sur le plan pénal et déontologique. Ces actions, qui compléteront celles mises en œuvre par le défenseur des droits, feront l'objet d'un suivi très régulier de notre association afin que les acteurs de l'immobilier poursuivent leurs efforts pour lutter contre les discriminations dans le domaine du logement.

PROROGATION DU DISPOSITIF « COSSE »

Le dispositif « louer abordable » dit « Cosse » a été reconduit pour 3 ans, jusqu'au 31 décembre 2022 par la loi de finances pour 2020.

A partir du 1^{er} juillet 2020, un critère de performance énergétique sera exigé pour les logements mis en location.

Rappel : le dispositif d'investissement locatif « louer abordable », également appelé « Cosse » du nom de l'ancien ministre du logement, permet au propriétaire qui donne en location un logement à un niveau de loyer maîtrisé à une personne qui en fait son habitation principale, de bénéficier d'un abattement fiscal allant de 15 à 85 % en fonction de la zone géographique où se situe le bien. En contrepartie, le propriétaire doit obligatoirement louer dans le cadre d'une convention conclue avec l'Anah (Agence nationale de l'habitat) dans le secteur intermédiaire, social ou très social.

Source : Loi n° 2019-1479 du 28/12/2019 de finances pour 2020, JO du 29 (LF 2020)

UN TRAVAILLEUR HANDICAPÉ PEUT BÉNÉFICIER D'UN TRANSFERT DE BAIL HLM

Un travailleur handicapé peut bénéficier d'un transfert de bail HLM au décès du titulaire de ce bail. Il bénéficie du régime du transfert du bail en faveur des personnes présentant un handicap. C'est ce qu'a jugé la Cour de cassation dans son arrêt du 12 décembre 2019.

Un travailleur handicapé vivait avec sa mère dans un appartement HLM dont elle était locataire. Au décès de sa mère, la société HLM lui refuse le transfert du bail en raison de ses ressources et de la taille du logement de 4 pièces qui n'était pas adaptée à sa situation.

En effet, la loi prévoit que les descendants doivent remplir des conditions de ressources et que la taille du logement soit adaptée au ménage pour bénéficier d'un transfert du bail. Mais, ces conditions ne sont pas exigées pour les descendants qui présentent un handicap dans la vie civile, et qui vivaient depuis plus d'un an avec le locataire décédé.

La société HLM fait valoir que cette exception ne s'applique pas aux travailleurs handicapés. Les premiers juges donnent raison à la société HLM et autorisent l'expulsion.

La Cour de cassation ne partage pas cet avis et considère que le transfert de bail peut également bénéficier au travailleur handicapé sans condition.

Source :

Cour de cassation, 3^{ème} chambre civile, 12 décembre 2019, 18-13.476

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 - Article 40

Code de l'action sociale et des familles - Article L114

Code du travail - Article L5213-1

COPROPRIÉTÉ : MÊMES CHARGES D'ASCENSEUR AU REZ-DE-CHAUSSÉE ET DANS LES ÉTAGES ?



La répartition des charges d'entretien et de réparation de l'ascenseur d'un immeuble en copropriété doit tenir compte, en plus de la superficie des lots, de leur situation dans l'immeuble et de l'utilité théorique du service rendu à chaque lot. En effet, l'usage et l'utilité d'un ascenseur ne sont pas les mêmes si l'on habite au 1^{er} ou au 10^{ème} étage.

Ainsi, la clause du règlement de copropriété qui prévoit une répartition à parts égales des charges d'ascenseur entre des lots situés à des étages différents est nulle.

Textes de référence : Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis : Article 10 - arrêt n° 367 du 9 mai 2019 (18-17.334) - Cour de cassation

TARIFICATION SOCIALE DE L'EAU

Promulguée le 27 décembre 2019, la loi relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique des dispositions impactant le secteur du logement et notamment la tarification sociale de l'eau (loi : art. 15 / CGCT : L.2224-12-1-1 [nouveau], L.2224-12-3-1, L.2224-12-4).

Pour rappel, la loi du 15 avril 2013 visant à préparer la transition vers un système énergétique sobre et portant diverses dispositions sur la tarification de l'eau et sur les éoliennes, dite « *BROTTE* », avait prévu pour une durée de cinq ans, une expérimentation sur la tarification sociale de l'eau qui, par la suite, a été prolongée jusqu'au 15 avril 2021.

L'article 15 de la présente loi étend le cadre de l'expérimentation sur la tarification sociale de l'eau à toutes les collectivités volontaires.

Ainsi, les collectivités publiques gérant un service public d'eau et d'assainissement peuvent désormais mettre en place une tarification sociale de l'eau, afin de rendre effectif le droit d'accéder à l'eau potable et à l'assainissement.

Il est donc possible aux camarades qui le souhaitent de faire passer le message au niveau local à toutes fins utiles.

Les mesures peuvent notamment consister en la définition de tarifs tenant compte de la composition ou des revenus du foyer, l'attribution d'une aide au paiement des factures d'eau, une aide à l'accès à l'eau ou un accompagnement et des mesures aux économies d'eau. Ces mesures peuvent également inclure la définition de tarifs incitatifs, définis en fonction de la quantité d'eau consommée. La part incitative s'ajoute à une part fixe déterminée selon les modalités de tarification classique.

Les communes et leurs groupements mettant en œuvre ces mesures peuvent contribuer à leur financement. Elles prennent alors en charge dans leur budget propre, tout ou partie du montant des dépenses prévues à cet effet par les services publics d'eau et d'assainissement. Cette prise en charge est limitée à 2 % des montants hors taxes des redevances d'eau ou d'assainissement perçues, y compris les dépenses liées à l'attribution d'une subvention au Fonds de solidarité pour le logement (FSL). Un versement peut être réalisé à ce titre aux Centres communaux ou intercommunaux d'action sociale (CCAS / CIAS).

Si le bénéficiaire de ces mesures ne reçoit pas directement de facture d'eau à son nom, les bailleurs et syndicats de copropriété établissent une convention pour définir les modalités de perception de l'aide.

Les organismes de sécurité sociale, de gestion de l'aide au logement et de l'aide sociale fournissent aux services chargés de la mise en œuvre de ces mesures les données nécessaires pour identifier les foyers bénéficiaires des mesures sociales visant à rendre effectif le droit d'accéder à l'eau potable et à l'assainissement. La Commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL) est préalablement consultée.

Il est désormais prévu que la tarification d'eau potable aux abonnés domestiques peut tenir compte du caractère indispensable de l'eau potable et de l'assainissement pour les abonnés en situation particulière de vulnérabilité en instaurant un tarif progressif pouvant inclure une première tranche de consommation gratuite. La progressivité du tarif peut être modulée pour tenir compte des revenus et du nombre de personnes composant le foyer. Toutefois, le prix au mètre cube de la tranche de consommation supérieure ne peut excéder plus du double du prix moyen du mètre cube pour une consommation de référence fixée par arrêté ministériel (à paraître).

Enfin, lorsque l'aide au paiement des factures d'eau concerne la distribution d'eau potable et l'assainissement, une convention précisant les modalités de versement de l'aide est passée entre le service assurant la facturation de l'eau, les gestionnaires de services et les collectivités territoriales dont il perçoit les redevances.

SOUS-LOUER SON LOGEMENT SANS L'ACCORD DU PROPRIÉTAIRE... UNE MAUVAISE IDÉE !

Un locataire qui sous-loue son logement sans l'accord de son bailleur peut être amené à lui verser les loyers de la sous-location.

C'est ce qui s'est passé dans les faits. Une SCI a saisi le tribunal d'une demande de remboursement des sous-loyers perçus par son locataire. En effet, ce dernier n'a pas sollicité son accord pour sous-louer son logement comme l'impose la loi. La Cour de cassation considère que les sous-loyers perçus par un locataire qui n'a pas demandé l'accord du propriétaire appartiennent par principe au propriétaire. Le locataire en perd donc le bénéfice par défaut d'obtention d'autorisation de sous-louer.

Cette décision peut ainsi s'appliquer à des sous-locations à titre de résidence principale ou saisonnières telles que les locations via la plateforme Airbnb par exemple. A bon entendeur...

Textes de référence : Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 12 septembre 2019, n°18-20,727 - Article 8 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 - Articles 547 et suivant du Code civil

PLACE DE STATIONNEMENT DES LOGEMENTS SOCIAUX



La location d'un logement HLM n'est pas subordonnée à la location d'une aire de stationnement (Code de la construction et de l'habitation - CCH : L.442-6-4). Les locataires du parc social peuvent renoncer à louer un emplacement de stationnement. Dissociable du logement, il peut donner lieu à un bail distinct du contrat de location du logement, avec un loyer accessoire (CCH : R.353-16).

Ainsi, les bailleurs peuvent : louer les aires de stationnement à toute personne (tiers au logement) pour un montant libre ; fixer un coût pour l'aire de stationnement qui puisse être attractif pour les locataires ; louer plusieurs aires de stationnement aux locataires qui le souhaitent.

En outre, les communes ont la possibilité de réguler le nombre de places de stationnement dans les constructions nouvelles et de mettre en oeuvre une politique de stationnement de surface et de contrôle de la régularité des occupations du domaine public.

PUNAISES DE LIT : DE LA PAROLE AUX ACTES... LE SERVICE MINIMUM DU GOUVERNEMENT

Les punaises de lit, que l'on croyait éradiquées, reviennent en force. Elles se développent notamment dans les matelas et les draps et peuvent provoquer des piqûres et des démangeaisons.

Qu'est-ce que les punaises de lit ?

Les punaises de lit sont des insectes qui piquent les dormeurs pour se nourrir de leur sang. Leurs piqûres forment de petites lésions boursouflées et rouges sur la peau, qui peuvent disparaître spontanément ou nécessiter une consultation. Les punaises de lit ne présentent aucun risque de transmission d'agent infectieux (virus, bactérie, parasite...). Leurs piqûres sont indolores et invisibles mais certaines personnes peuvent développer une allergie (boutons ou urticaire).

Comment se prémunir des punaises de lit ?

La propagation des punaises de lit est facilitée par les déplacements humains.

En voyage par exemple, il est possible de se prémunir des punaises de lit en évitant de laisser sa valise sur le lit ou par terre, en gardant les vêtements bien enfermés dans les bagages et ne les sortir qu'au fur et à mesure.

Pour l'AFOC, les pouvoirs publics n'ont pas bien pris la mesure de l'urgence et de l'ampleur du problème. Le gouvernement a eu pour seule réponse de lancer le 21 février dernier une campagne d'information avec un numéro (0-806-706-806) et un site internet dédié (stop-punaises.gouv.fr). La création d'un label pour les professionnels de la désinsectisation de punaises de lit est également à l'étude car les produits chimiques utilisés peuvent être nocifs.

Il est désormais établi que, contrairement à l'idée longtemps véhiculée, une hygiène irréprochable ne peut suffire à éradiquer le développement de ces parasites dont la présence dans un logement peut s'expliquer par de nombreuses causes exogènes.

Qui paye ?

Dans le cadre de son obligation de délivrance d'un logement décent, les frais de désinsectisation sont à la charge du bailleur. Néanmoins, ce dernier peut répercuter le coût des produits sur son locataire au titre des charges récupérables (décret n° 2008-1411 du 19 décembre 2008).

L'AFOC s'oppose à ce que des accords collectifs bailleurs/locataires répercutent les coûts de la désinsectisation sur les locataires. Le gros problème se pose toujours pendant la vie du contrat de bail et très rarement à l'entrée dans les lieux et l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 ne circonscrit pas l'obligation du bailleur de remettre un logement décent exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites à l'entrée dans les lieux, mais pendant toute la vie du contrat de bail...

Pour l'AFOC, le combat contre cet insecte ne relève pas de l'entretien normal du logement au sens de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 (menues réparations). Le coût n'est pas un entretien normal. Il s'agit d'autre réalité, en l'occurrence un autre combat de santé publique.

Il faut encadrer les prix de traitement et imposer une obligation de résultat (travail à faire avec la Dgcrf et normaliser à minima les techniques les plus à même d'être efficaces).

L'AFOC considère que ce fléau devrait être reconnu en tant que problème de sécurité/santé publique et non pas laisser au locataire la charge financière des solutions d'éradication.

En effet, au-delà de l'aspect financier, ce fléau peut engendrer des drames humains : perte de sociabilité, traumatisme, honte, dépression... C'est un problème qui peut être gênant, agaçant et stressant pour le locataire.