

# Bulletin logement

n° 36

AVRIL-MAI-JUIN 2019

DE L'AFOC

## SOMMAIRE

### L'ACTU LOGEMENT

- Fin de la trêve hivernale : rassemblement du 31 mars 2019, place Louis Lépine à Paris (p.2)
- Elections HLM 2018 : L'AFOC récolte la reconnaissance des locataires (p. 3)
- Les certificats d'économies d'énergie (p. 4-5-6-7)
- Que devient le bail en cas de séparation ou de divorce (p. 7)

### ZOOM SUR...

- Les détecteurs de fumée dans les habitations (p. 8)

## Édito

*par Nathalie Homand*  
Présidente

### Plus de logements sociaux, moins d'habitats insalubres !

De nombreuses familles rencontrent des difficultés d'accès au logement, notamment à cause de leurs prix ou du montant des loyers, mais aussi du fait d'un déficit de l'offre locative sociale. Pour pallier ces problèmes, la loi ELAN, publiée au Journal officiel en novembre 2018, invite les bailleurs à créer 25 % de logements sociaux dont 30 % de « très sociaux ». Mais outre que ce chiffre est déconnecté de la réalité sur le terrain quant au champ du possible (jusqu'en 2018, ce chiffre stagnait à 13 % en moyenne nationale avec de grandes disparités régionales), il ne pourrait même pas répondre à la demande locative avant des années.

Résultat, par exemple en Haut-De-France particulièrement touché par la précarité locative, les ménages qui reçoivent une proposition de logement attendent en moyenne 11,8 mois. En moyenne, on compte une attribution pour quatre demandes déposées.

Autre conséquence, on assiste à une prolifération de l'habitat indigne aussi bien en secteur libre qu'en secteur social, lequel prend de multiples formes : logements insalubres, exposition au plomb, constructions présentant un risque de péril, hôtels meublés dangereux, copropriétés dégradées, locaux impropres à l'habitation (cabanons, caves, greniers...). Certaines sont très directement liées à la vétusté du bâti, à l'évolution d'un environnement urbain paupérisé et à un manque d'entretien et de mises aux normes.

Pour l'AFOC, par son ampleur et sa concentration sur certains territoires déjà fragilisés, la problématique de l'habitat indigne et du déficit locatif doit constituer une réelle priorité urbaine et sociale. L'État doit contribuer à la montée en puissance de l'action publique opérationnelle à tous les échelons territoriaux avec tous les acteurs impliqués en matière de logement.

Pas gagné quand on voit que les premières restitutions des contributions des français suite au grand débat national montrent qu'il y a sur ce segment plus un sujet de préoccupation pour la maîtrise de la dépense publique et d'économie budgétaire possible...

# 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](http://www.afoc.net)

[afoc@afoc.net](mailto:afoc@afoc.net)

## FIN DE LA TRÊVE HIVERNALE : RASSEMBLEMENT DU 31 MARS 2019, PLACE LÉPINE À PARIS

Lors de ce rassemblement Nathalie Homand, Présidente de l'AFOC nationale, a insisté sur le constat et les alertes que nous faisons depuis de nombreuses années et que les gouvernements successifs n'ont pas voulu prendre en compte ; trouver des solutions qui s'imposent abouti à une crispation sociale.

La détresse sociale actuelle que vit les ménages est la conséquence du désengagement financier de l'Etat dans la politique du logement, de la hausse constante des loyers et charges, des prix de l'énergie, de la hausse du foncier depuis plus de 50 ans, ainsi que de la baisse des revenus d'une grande part des ménages liée à la précarisation de l'emploi et du chômage.

Pour l'AFOC le logement constitue le poste principal de dépenses des ménages et il est en hausse constante.

Alors que selon l'INSEE :

- Le taux d'effort net des locataires a doublé en 30 ans. Le taux d'effort net étant la part du revenu consacré au loyer et charges (une fois déduites les aides au logement).
- La masse des loyers acquittés par les locataires a augmenté bien plus vite que les revenus des ménages. Entre 1984 et 2016, la masse des loyers a augmenté en valeur réelle, inflation déduite, de 144 % contre + 70 % pour les revenus.

Le thème du logement est toujours absent et délibérément occulté par le gouvernement, notamment dans le cadre du « *grand débat* ». C'est la raison pour laquelle l'AFOC et d'autres associations ont lancé un communiqué de presse commun en décembre 2018 pour dénoncer l'absence de la question du logement et des charges dans le débat public. A l'approche de la fin de la trêve hivernale et son lot d'expulsions locatives, mais également des coupures et/ou réductions d'énergies et dans le prolongement des actions communes, les associations de locataires et de mal-logés (AFOC, CGL, CLCV, CSF, CNL, DAL, Indécosa-CGT) qui ont été rejoint ensuite par d'autres signataires ont décidé d'organiser un rassemblement le 31 mars dernier. Lors de ce rassemblement notre message était clair : « *Stop aux expulsions sans aucune proposition, aux coupures d'énergie, au logement cher !* ».

L'AFOC nationale remercie tous ceux qui se sont mobilisés pour la réussite de ce rassemblement et notamment, les AFOC 75, 93, 94, 95... !



## ÉLECTIONS HLM 2018 : L'AFOC RÉCOLTE LA RECONNAISSANCE DES LOCATAIRES

Les élections des représentants des locataires dans les CA/CS des organismes Hlm et Epl ex-SEM se sont tenues entre le 15 novembre et le 15 décembre dernier.

Après s'être fait connaître par son travail sur le terrain auprès des locataires, l'AFOC récolte la reconnaissance de ces derniers et conforte sa troisième place en tant qu'organisation nationale représentative de locataires en obtenant 186 sièges.

Malgré une baisse constante de la participation des locataires à ce scrutin (20,7 % en 2010, 18 % en 2014 et 16 % en 2018), de nouvelles contraintes réglementaires issues de la loi Egalité et citoyenneté de janvier 2017 (affiliation des associations présentant une liste à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de la consommation ou au Conseil national de l'Habitat, listes de candidats composées alternativement d'un candidat de chaque sexe), les regroupements d'un certain nombre d'organismes Hlm, etc...

Malgré l'érosion de la participation des locataires au scrutin, de la présence de listes de candidats d'autres associations hors celles de la Commission nationale de concertation (CNC), du regroupement de certains organismes qui a eu pour conséquence, une perte de voix pour toutes les associations en général et en particulier pour les cinq associations représentatives de locataires membres de la Commission nationale de concertation (AFOC, CGL, CLCV, CNL et CSF), l'AFOC est celle qui perd le moins de voix.

La CNL	: 600 sièges (- 59 293 voix)
La CLCV	: 361 sièges (- 42 809 voix)
L'AFOC	: 186 sièges (- 2 898 voix)
La CSF	: 162 sièges (- 5 226 voix)
La CGL	: 120 sièges (- 3 969 voix)

Les cinq associations de locataires membres de la Commission nationale de concertation (AFOC, CGL, CLCV, CNL et CSF) restent majoritaires dans ce scrutin et le classement entre les associations ne change pas non plus : CNL, CLCV, AFOC, CSF et CGL. En effet, les cinq associations membre de la CNC obtiennent 82,4 % des suffrages exprimés et 86 % des sièges.

Pour l'AFOC malgré un contexte particulièrement difficile, ces résultats sont une reconnaissance par les locataires de nos positions clairement exprimées pour la défense de leur droits et nous conforte dans l'idée de poursuivre encore plus activement nos revendications, propositions, et actions sur le terrain afin de les défendre encore mieux.

L'AFOC tient à remercier tous les locataires et tous ceux qui lui ont fait confiance ainsi que les administrations élus.



## LES CERTIFICATS D'ÉCONOMIES D'ÉNERGIE



La Commission Européenne, via le paquet énergie-climat, a placé l'Europe au cœur de la lutte contre le réchauffement climatique en mettant en place une politique européenne commune de l'énergie plus soutenable et durable. En France, cette dynamique européenne s'est traduite au niveau législatif par des lois sur l'énergie, et en particulier la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (LTECV). Cette loi fixe pour la France un objectif de réduction de la consommation d'énergie de 20 % entre 2012 et 2030.

La réduction de la consommation est un moyen de réduire les émissions de CO<sub>2</sub>, d'améliorer l'indépendance énergétique de la France et de réduire la facture énergétique des consommateurs. Plusieurs instruments de politique publique permettent d'atteindre cet objectif : les normes thermiques, les taxes sur la consommation d'énergie ou encore les aides à l'efficacité énergétique.

Mis en place depuis 2005 par la loi de programmation et d'orientation de la politique énergétique (POPE), le dispositif des certificats d'économies d'énergie ou CEE est le principal outil utilisé par la France dans le domaine de l'efficacité énergétique dans le secteur diffus : il repose sur une obligation de réalisation d'économies d'énergie imposée par les pouvoirs publics aux fournisseurs d'énergie (électricité, gaz, fioul, GPL, carburants, etc...). Ceux-ci sont ainsi incités à promouvoir activement l'efficacité énergétique par les travaux auprès des consommateurs d'énergie : ménages, entreprises, collectivités, syndicats de copropriété, etc... Les consommateurs sont aidés financièrement pour réaliser des actions d'efficacité énergétique. Le coût supporté par les fournisseurs est ensuite répercuté dans les prix des énergies. En clair, c'est le consommateur qui paie !

Les fournisseurs d'énergie ont des objectifs à respecter par période. S'ils ne les atteignent pas, ils sont pénalisés financièrement par les pouvoirs publics.

Toutefois, alors que les objectifs de chacune des périodes ont été atteints, il semble que le dispositif n'ait pas généré les résultats escomptés sur la réduction de la consommation d'énergie. Un rapport interministériel sorti en 2014 pointe en effet le décalage entre résultats escomptés et résultats effectifs du dispositif sur la consommation d'énergie nationale. Or, si la réduction d'énergie n'est pas au rendez-vous, la hausse des coûts de l'énergie liée à la réalisation des actions d'efficacité énergétique ne sera pas compensée par une baisse de la consommation, pénalisant in fine le consommateur final. L'absence d'étude globale sur les résultats obtenus par les certificats d'économies d'énergie représente un risque pour le dispositif. En effet, la maîtrise de la facture des consommateurs est un enjeu crucial pour garantir l'acceptabilité et la pérennité du mécanisme des CEE. Les modalités du dispositif doivent donc permettre la réduction effective de la consommation d'énergie au moindre coût. A l'heure où le lancement d'une 4<sup>ème</sup> période allant de 2018 à 2020 a été annoncé, la question de l'efficacité du dispositif et des enjeux auxquels il va devoir répondre est au centre du débat.

.../...

## ... LES CERTIFICATS D'ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

### Les certificats d'économies d'énergie, comment ça marche ?

Le dispositif des CEE est un mécanisme ayant pour objectif prioritaire de réaliser des économies d'énergie dans le secteur non couvert par le système communautaire d'échange de quotas d'émissions en Europe (ETS) : les secteurs d'activité concernés sont principalement le bâtiment, mais aussi le transport, la petite et moyenne industrie et l'agriculture. Il est conforme à la directive européenne sur l'efficacité énergétique entrée en vigueur en 2012, qui impose de mettre en place des outils de politique publique en faveur de la maîtrise de la demande d'énergie. Les certificats d'économie d'énergie font d'ailleurs partie des instruments recommandés par cette directive européenne. Dans le paysage européen, le Royaume-Uni ou l'Italie ont mis en place des mécanismes qui peuvent s'apparenter à celui des CEE.

Chaque fournisseur d'énergie, appelé « *obligé* », se voit attribuer un objectif d'économies d'énergie qu'il doit atteindre sur une période. Pour la 3<sup>ème</sup> période, les acteurs concernés sont les fournisseurs d'électricité, gaz, chaleur et froid, fioul domestique, GPL et carburant automobile. La répartition des quotas dépend du volume des ventes de chacun des fournisseurs et des prix des énergies. Si les fournisseurs d'énergie n'atteignent pas l'objectif fixé sur la période donnée, ils sont sanctionnés par une pénalité libératoire.

Le dispositif des CEE n'est pas ouvert aux seuls fournisseurs d'énergie. Ces derniers ont la possibilité de déléguer tout ou partie de leur obligation à des intermédiaires spécialistes de l'efficacité énergétique. D'autres acteurs, appelés « *éligibles* », peuvent également mener des actions d'économies d'énergie valorisées en certificats qui seront ensuite revendus sur le marché d'échanges. Ces acteurs sont les collectivités territoriales, l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), des sociétés d'économie mixte (EPL ex-SEM) ou encore des bailleurs sociaux.

Les fournisseurs d'énergie jouent donc un rôle central dans ce dispositif. Pour atteindre l'objectif fixé par décret, chaque fournisseur d'énergie détermine la stratégie qui lui permettra d'obtenir le nombre de CEE requis. Trois possibilités s'offrent à lui :

- Inciter les clients à effectuer des opérations d'économies d'énergies, qui devront être certifiées par une autorité publique (le Pôle National CEE). Dans chacun des secteurs d'activité concernés par le mécanisme, les actions d'efficacité énergétique sont caractérisées par une fiche standard qui délivre un nombre de CEE associé à l'action en fonction de sa performance estimée. Par exemple, l'installation d'une pompe à chaleur air/air dans une maison individuelle de 100 m<sup>2</sup> permettra à l'opérateur effectuant les travaux d'obtenir un montant de certificats égal à 76 MWhc ;
- Acheter des CEE aux autres acteurs, de gré à gré ou sur le marché d'échanges ;
- Contribuer financièrement à des programmes éligibles aux CEE et visant la maîtrise de la demande d'énergie.

### Quels sont les programmes éligibles aux CEE ?

Depuis 2010, la participation financière à des programmes liés à la maîtrise de la demande en énergie permet d'obtenir des CEE. Ces programmes d'accompagnement concernent la lutte contre la précarité énergétique, ainsi que l'information, la formation ou l'innovation en faveur de la maîtrise de la demande énergétique.

.../...

## ... LES CERTIFICATS D'ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

Le programme Diag-EP a par exemple pour objectif de réaliser des diagnostics énergétiques sur l'éclairage public. Le projet permet de sensibiliser les collectivités locales aux économies d'énergie, et de les accompagner en leur proposant des recommandations de travaux d'efficacité énergétique adaptés.

Tout en laissant aux obligés le choix de la feuille de route qu'ils mettront en œuvre pour atteindre leurs objectifs, le mécanisme des CEE implique pleinement les fournisseurs d'énergie dans une démarche d'efficacité énergétique auprès des consommateurs.

Le fonctionnement de ce dispositif peut ainsi être considéré comme un mélange entre différentes visions des instruments de politique publique. D'un côté, il joue le rôle d'une aide au financement, en réduisant le niveau de l'investissement initial pour les consommateurs. De l'autre, il fixe une obligation aux énergéticiens qui se répercutera ensuite sur les prix de l'énergie distribuée et donc sur le porte-monnaie du consommateur. Les CEE impactent à la fois le prix de l'énergie et la valeur de l'équipement d'efficacité énergétique mis en place.

### **La méconnaissance du dispositif des CEE**

Le dispositif des CEE, pourtant âgé de plus de 10 ans, est en effet le dispositif d'aide à la réalisation de travaux de rénovation le moins connu par les ménages. Pour l'AFOC l'information du consommateur doit être renforcée et clarifiée, afin que ce dispositif puisse s'orienter vers les actions les plus pertinentes dans la réduction de consommation d'énergie des consommateurs.

### **La difficulté d'accès à la précarité**

Les ménages en situation de précarité énergétique sont les plus sensibles à la facture énergétique. Les dépenses énergétiques des ménages en situation de précarité sont divisées en deux postes, que sont la facture de chauffage et celle liée à la mobilité. Il est important qu'ils bénéficient d'un mécanisme qui leur permettra de réaliser des économies d'énergie. Les CEE précarité, mis en place en janvier 2016, bénéficient actuellement d'un faible retour d'expérience. On peut simplement constater que le rythme de dépôt des dossiers depuis début 2016 est pour l'instant insuffisant pour remplir les objectifs récemment fixés.

Comme le montre l'étude OPEN de l'ADEME, les travaux d'efficacité énergétique sont réalisés en priorité par les ménages propriétaires, qui peuvent directement bénéficier des économies d'énergies sur leur facture. Or, les ménages en situation de précarité énergétique sont sur-représentés parmi les locataires : 73 % des ménages précaires louent leur logement, contre 41 % pour l'ensemble de la population.

Dans la lutte contre la précarité, les fournisseurs d'énergie peuvent donc parfois se retrouver face à une difficulté d'accessibilité aux ménages énergétiquement précaires. Cela pourrait contribuer à une forte augmentation du prix des CEE précarité (qui est déjà trois fois plus élevé que celui des CEE classique sur le marché actuel) et par conséquent de la facture énergétique, ayant ainsi un effet contre-productif par rapport à la finalité initialement visée.

### **Valorisation des CEE**

Les acteurs du dispositif des CEE vont réaliser les opérations d'efficacité énergétique proposant la meilleure rentabilité. Un particulier souhaitant réaliser des travaux d'efficacité énergétique dans son logement pourra bénéficier du dispositif. La rencontre entre l'offre et la demande permettra en effet au consommateur de valoriser les certificats obtenus en retour des actions d'efficacité énergétique effectuées.

.../...

## ... LES CERTIFICATS D'ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

Les opérateurs générant des CEE sont donc amenés à communiquer auprès des consommateurs au sujet des actions de rénovation énergétique qui pourraient être mises en œuvre. Ils jouent un rôle accompagnant dans la démarche d'efficacité énergétique. Cette sensibilisation permet aux consommateurs d'être conseillés lors du passage à l'acte. Les obligés et éligibles disposant de CEE peuvent ensuite se rendre sur le marché d'échanges. Entre le 1<sup>er</sup> janvier 2015 et le 30 septembre 2016, le volume échangé sur ce marché représentait 270 TWhc.

Un registre électronique, appelé Emmy, rend publics les prix moyens de rachats de CEE entre les différents acteurs.

### Des obligations qui progressent

Le dispositif a connu une première période entre 2006 et 2009 : un objectif de 54 TWhc avait alors été imposé. La loi Engagement National pour l'Environnement a ensuite pris le relais et mis en place une deuxième période, entre 2011 et 2013, fixant un objectif de 345 TWhc. Cette période a été prolongée jusqu'en 2014, avec un objectif supplémentaire de 115 TWhc correspondant à un effort annuel similaire.

Pour la troisième période, l'objectif a été doublé par rapport à la période précédente, puisqu'il s'élève dorénavant à 700 TWhc. Un nouvel objectif de précarité énergétique, établi pour 2016-2017, fixe par ailleurs un montant supplémentaire de 150 TWhc à réaliser auprès des ménages précaires.

La France se trouve actuellement au cœur de la quatrième période des CEE, qui court de 2018 à 2020. L'ambition fixée a été à nouveau rehaussée, avec 1600 TWhc à réaliser (dont 400 auprès des ménages en situation de précarité énergétique).

Pour l'AFOC cette décision a été prise sans tenir compte des inquiétudes et revendications des associations de défense des consommateurs. En 2018, nos craintes se sont malheureusement confirmées et c'est ce qui explique la participation de l'AFOC à la lettre commune au ministre de la transition écologique et solidaire et du communiqué de presse de l'AFOC qui a suivi le 08 février 2019.

## QUE DEVIENT LE BAIL EN CAS DE SÉPARATION OU DE DIVORCE ?

Dans le cas d'une signature commune du bail, les époux ont les mêmes droits et obligations, notamment vis-à-vis du paiement du loyer et des charges. Toutefois, il convient de vérifier les clauses du contrat de location pour déterminer le degré d'engagement de chacun. Si le contrat contient une clause de solidarité, celui qui déménage restera engagé à payer le loyer et les charges locatives jusqu'à la fin du bail.

En revanche, si le contrat de location ne contient pas de clause de solidarité, les époux ne sont pas engagés solidairement au paiement du loyer et des charges.

Néanmoins, le locataire qui décide de quitter les lieux doit obligatoirement formuler une demande de congé par voie de lettre en recommandé avec accusé de réception au bailleur pour ne pas être redevable du loyer et des charges jusqu'à la fin du bail.

En ce qui concerne le dépôt de garantie, les locataires devront s'arranger entre eux étant donné que le bailleur ne peut pas le restituer avant la fin du bail.

## LES DÉTECTEURS DE FUMÉE DANS LES HABITATIONS

Tout lieu d'habitation (appartement, maison) doit être équipé d'au minimum un détecteur avertisseur autonome de fumée (DAAF).



L'installation d'un détecteur de fumée doit permettre de détecter les fumées émises dès le début d'un incendie, et d'émettre immédiatement un signal sonore suffisant pour permettre de réveiller une personne endormie.

Le détecteur de fumée doit être muni du marquage CE, et être conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

C'est le propriétaire qui doit fournir et installer le détecteur de fumée dans le logement loué pour les baux signés après le 9 mars 2015. Avant cette date, c'est le locataire qui doit installer le détecteur.

Le détecteur doit être installé de préférence dans la circulation ou dégagement (palier, couloir) desservant les chambres. Lorsque le logement ne comporte pas de circulation ou dégagement (cas des studios), le détecteur doit être installé le plus loin possible de la cuisine et de la salle de bain, et être fixé solidement en partie supérieure, à proximité du point le plus haut et à distance des autres parois ainsi que des sources de vapeur (fumées de cuisson et vapeurs d'eau).

Dans les maisons ou dans les appartements comportant plusieurs étages, il est recommandé d'installer un détecteur par étage. Dans les logements de grande surface, il est également recommandé d'installer plusieurs détecteurs. La vérification de présence et du bon fonctionnement du détecteur doit être faite au moment de la mise en location du logement lors de l'état des lieux d'entrée.

L'obligation d'entretien et de remplacement du détecteur appartient à l'occupant du logement. Ainsi, en cas de location, le locataire doit veiller en cours de bail au bon fonctionnement du détecteur en vérifiant et en remplaçant les piles ou le détecteur, à moins qu'il occupe : un logement à caractère saisonnier, ou une résidence-autonomie, ou une résidence hôtelière à vocation sociale, ou un logement de fonction, ou une location meublée.

Dans ces 5 catégories de logement, l'obligation de vérification du bon fonctionnement du détecteur est à la charge du propriétaire non occupant.

L'occupant (le locataire ou le propriétaire) doit déclarer à son assureur avec lequel il a conclu un contrat garantissant les dommages d'incendie que le logement est équipé d'un détecteur.

Cette notification est faite par la remise d'une attestation. Aucune sanction n'est prévue par la réglementation en cas de non-installation du détecteur de fumée.

La compagnie d'assurance ne peut d'ailleurs pas se prévaloir du défaut d'installation du détecteur pour s'exonérer de son obligation d'indemniser les dommages causés par un incendie.