

DOSSIER DE PRESSE



PROPOSITION DE LOI VISANT À PRENDRE DES MESURES D'URGENCE POUR PROTÉGER LES LOCATAIRES DE LA HAUSSE DES LOYERS ET DES CHARGES

DÉPOSÉE AUPRÈS DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE LE 30 MARS 2023

William Martinet - Député de la 11^e circonscription des Yvelines

william.martinet@assemblee-nationale.fr

Contact presse : Sébastien Ramage - 06 58 61 18 84

EDITO

Les locataires sont confrontés à une augmentation continue du coût du logement. Depuis deux décennies, les loyers progressent significativement plus vite que les revenus. L'année 2023 marque une nette aggravation de ce phénomène pour deux raisons principales : l'augmentation de l'IRL de 3,5% - un niveau exceptionnellement élevé - et l'explosion des charges locatives liée au prix de l'énergie. Rappelons que ces augmentations ont lieu dans un contexte inflationniste qui met déjà en grande difficulté les ménages.

La hausse brutale du coût du logement pour les locataires est une bombe sociale qu'il faut désamorcer de toute urgence.

La proposition de loi déposée par des député.es de la Nupes permet d'abroger des mesures gouvernementales récentes qui ont fragilisé les locataires et de prendre des décisions politiques volontaristes. Elle a été construite à partir de nombreuses rencontres des député.es avec les habitants mobilisés contre les hausses des loyers et des charges et après consultation des associations représentatives de locataires (CNL, DAL, CLCV, CGL).

Au-delà des mesures d'urgence traitées dans cette loi, c'est toute une politique de démarchandisation du secteur et de production de logement abordable qui devra être mise en œuvre pour régler durablement la crise dont sont victimes les locataires.



LA PROPOSITION DE LOI

4 MESURES D'URGENCE POUR PROTÉGER LES LOCATAIRES FACE À LA HAUSSE DES PRIX DU LOGEMENT ET DES CHARGES



Baisse de l'IRL donc des loyers : -10% en zone tendue et -3,5% sur le reste du territoire



Baisse des charges : en permettant aux habitants du parc social d'accéder aux tarifs réglementés de vente de l'énergie



Augmentation des APL : +50% du forfait charges



Interdiction des expulsions locatives sans relogement et des coupures d'électricité

CHIFFRES CLÉS

1. RENCHÉRISSEMENT DES LOYERS ET DES CHARGES

UNE TENDANCE GÉNÉRALE DEPUIS 25 ANS

ENTRE 1998 ET 2008



+1,9% de loyers et charges
+1,4% d'inflation, par an en moyenne

ENTRE 2001 ET 2012



la part des revenus des locataires consacrée à leur logement a évolué de près de **+5 points** dans le parc privé et de **+4 points** dans le parc social

[Source : INSEE]

UNE AGGRAVATION IMPORTANTE CES DERNIERS MOIS

AUGMENTATION DES LOYERS



+3,5%

d'augmentation de l'IRL sur lequel sont indexées les augmentations de loyer en cours de bail et à la relocation dans les zones tendues.

AUGMENTATION DES CHARGES



+15%

sur les tarifs réglementés de l'énergie pour les particuliers bénéficiant du bouclier tarifaire.

+84%

pour les habitants du logement collectif (bailleurs sociaux et copropriétés), les tarifs réglementés de vente et donc le bouclier tarifaire ne s'appliquent pas : des prix de vente de l'électricité aux clients professionnels prévus en 2023 [Source : INSEE]

x2 à x4

des dépenses énergétiques des bailleurs sociaux refacturées aux locataires, en moyenne en prévision pour 2023 [Source : USH]

MATHIEU MONOT, PRÉSIDENT DU BAILLEUR SOCIAL SEINE-SAINT-DENIS HABITAT :

Le bouclier tarifaire prévu pour l'habitat collectif par le gouvernement « est très insuffisant pour protéger les locataires d'une hausse des tarifs. De plus, il introduit une inégalité puisque les locataires d'un logement social sont moins bien protégés par ce bouclier tarifaire que les propriétaires d'une maison individuelle ».

EXEMPLES D'AUGMENTATION MENSUELLES DE LOYERS ET CHARGES CHEZ LES BAILLEURS SOCIAUX

OPH d'Aubervilliers → +3,5% de loyer

Grenoble Habitat → +3,5% de loyer ; +30% de provision de charges pour les parties communes ; entre +15% et +80% de provision de charges pour le chauffage collectif

Marseille Habitat Provence → entre +67,20€ (pour un T1) et +164,08€ (pour un T6) de provisions de charges mensuelles relatives au chauffage collectif

Logirep, au Doucettes à Garge-lès-Gonesse → + 20% en moyenne de provisions de charges

Seine-Saint-Denis Habitat → +3,5% de loyer ; x2,6 de provisions de charges d'électricité communes.



2. AFFAIBLISSEMENT DE LA POLITIQUE D'AIDES SOCIALES AU LOGEMENT



- 4,2 MILLIARDS €

d'économie sur les APL depuis 2017
[Source : Fondation Abbé Pierre]

3. CONSÉQUENCE : DES LOCATAIRES EN GRANDES DIFFICULTÉS POUR FAIRE FACE À LA HAUSSE BRUTALE DU PRIX DE LEUR LOGEMENT

+10%

d'impayés locatifs de plus de trois mois en 2022.
[Source : USH]


x2


le nombre de personnes sans domicile fixe entre 2012 et 2022
[Source Fondation Abbé Pierre]



**MME GOURDIOUROU TRAORE,
HABITANTE DU BOIS-DE-L'ETANG À
LA VERRIÈRE (78)**

"J'ai reçu un courrier en septembre m'indiquant que mes charges sont passées de 62€ à 199€ en un mois ! J'ai 66 ans, je touche une petite retraite de 1350€, je n'ai pas le droit aux APL. Comment je fais pour absorber une augmentation comme ça ?!"

Seqens 
Groupe ActionLogement


X 1/1 50/14/2702/2702 01AA6399141P4DP 8 FVT
LA POSTE SD : 862009126126108



MME TRAORE GOURDIOUROU
8 RES DU BOIS DE L'ETANG
78320 LA VERRIERE

Issy-les-Moulineaux, le 1^{er} septembre 2022

Vos références client : 360155
Objet : Augmentation de votre provision de chauffage à partir de septembre 2022

Madame, Monsieur,

 Votre logement est alimenté par une chaufferie collective. Vous savez que le coût de l'énergie a fortement augmenté, notamment en raison du contexte international. Face à cette situation, le gouvernement a mis en place un bouclier tarifaire.

 Comme prévu dans le décret n° 2022-514 du 9 avril 2022, Seqens a demandé les aides de l'Etat relatives à ce bouclier tarifaire. Néanmoins, cette mesure ne permet pas de couvrir la totalité de l'augmentation du prix du gaz.

Le montant de vos provisions de charges de chauffage facturé mensuellement sur vos avis d'échéance doit donc être revu à la hausse.

|| Ainsi, le montant de votre provision mensuelle de chauffage passera de **62,56 € à 199,7 € à compter de l'avis d'échéance du mois de septembre 2022.**

En cas de difficultés financières, n'hésitez pas à contacter nos équipes :

- Déposez un message en ligne sur **Déclic**, votre espace client sur www.seqens.fr
- Ou appelez notre **Service Relation Client** au 01 49 42 79 89 du lundi au vendredi de 9h30 à 17h.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Stéphane DAUPHIN
Directeur général

14-16 Boulevard Garibaldi - CS 20195 - 92138 Issy-les-Moulineaux
Seqens - S.A. d'HLM au capital de 517 564 612,50 € - RCS : 582 142 816 NANTERRE - SIRET : 582 142 816 00310
www.seqens.fr @SEQENSofficel



infos LOCATAIRES

Date : 10/09/2022

Résidence : LE FRANC MOISIN à SAINT DENIS

Montant du bouclier tarifaire pour votre résidence

Madame, Monsieur,

Nous vous informons que le montant des aides versées par l'État, au titre du bouclier tarifaire, s'élève à **50 535,46€** pour votre résidence sur la période allant du **01/11/2021 au 31/12/2021**, répartis en fonction de la surface chauffée de chaque logement.

Ce montant viendra en déduction de votre avis de régularisation des charges 2021. Les décomptes de charge généraux seront affichés fin décembre dans les parties communes, pour une régularisation en janvier 2023.

Plaine Comme Habitat s'attache évidemment à faire **bénéficier toutes ses locataires du bouclier tarifaire et des aides gouvernementales** qui sont mises en place.

Néanmoins, le montant de ces aides ne permettra pas de couvrir l'intégralité de la hausse des prix de l'énergie en 2021. Cette hausse historique, qui touche l'Europe dans son ensemble, résulte de plusieurs facteurs et entraîne l'explosion du prix de l'électricité et du gaz.

Toutes les équipes de Plaine Commune Habitat sont mobilisées dans cette situation particulière et sont à l'écoute des locataires en cas de difficultés.

CONTACT

Votre gardien ne est joignable par téléphone en cas d'urgence
Du lundi au vendredi
De 8h à 12h et de 14h à 17h30

MME DIANGOU TRAORE, HABITANTE DES FRANCS-MOISIN À SAINT-DENIS (93)

"Le bailleur nous a augmenté les loyers et chaque mois un peu plus les provisions de charges. Ça donne des augmentations entre 50€ et 300€. Il faut choisir entre se nourrir et payer son loyer, et nous, on veut pouvoir faire les deux ! Le logement est un droit, nous voulons la dignité et le respect !"

MME SONIA ZOUAOU, HABITANTE D'AULNAY-SOUS-BOIS (93)

"J'habite à Aulnay, je suis mère de cinq enfants et mes charges sont passées de 242 € à 433 € de janvier à février. Je l'ai appris d'un simple courrier, à peine une semaine avant le prélèvement de ma quittance ! C'est inadmissible pour un appartement où l'humidité et la moisissure sont partout."

ami cal enterisier@ag.ma.li.com

2030484176B00001 00694

HP2 : 4341
Votre Compte Client : [REDACTED]
Logement (n° UG) : 270904

Objet : Ajustement de vos acomptes de charges

Madame, Monsieur,

L'augmentation des coûts de l'énergie, gaz et électricité, fait la Une de l'actualité depuis plusieurs mois.

Jusqu'à la fin de l'année 2022, les tarifs négociés par in'li auprès des fournisseurs ont permis de limiter l'incidence de la crise énergétique sur vos charges locatives.

Depuis le 1^{er} janvier 2023 et malgré la mise en œuvre de boucliers tarifaires, l'évolution des prix constatée va avoir un impact significatif sur vos prochaines régularisations de charges.

Pour limiter cet impact, in'li procède dès à présent à l'ajustement de vos acomptes de charges suivant le détail ci-dessous :

	AVRIL 22	AVRIL 23
Provisions Ascenseur	6,20 €	13,34 €
Provisions Chauffage	61,72 €	160,48 €
Provisions Eau froide/chaude	49,95 €	141,25 €
Provisions Locatives	103,81 €	124,58 €
Provisions Unitaires (robinetterie, ...)	1,10 €	1,10 €
TOTAL	222,78 €	440,75 €

N.B. : L'ensemble des variations proposées prend en compte les revalorisations des tarifs annoncés par le Gouvernement ainsi que par les fournisseurs qui interviennent sur votre résidence.

Les équipes d'in'li continueront à vous tenir informés tout au long des prochains mois sur les actions en faveur de la maîtrise de l'évolution de vos charges locatives et de la réduction de votre facture énergétique.

Votre Service Client ☎ : 01 49 87 77 77 / @ : serviceclient@inli.fr se tient à votre disposition pour répondre à toutes vos questions.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos respectueuses salutations.

Johann SAUVAGE
Directeur Immobilier

Tour Ariane - 5 place de la Pyramide - La Défense 9 - 92088 Paris La Défense Cedex - Tél. : 01 40 89 77 77
Société anonyme à directeur et conseil de surveillance au capital de 849.106.089,00 € - 602.052.359 R.C.S. Nanterre



NOUS CONTACTER

Centre de relation clientèle
Du lundi au vendredi
de 9h30 à 18h00
04 76 84 03 44
locataire@grenoble-habitat.fr

Grenoble, le 15 novembre 2022

Objet : Augmentation des loyers

Madame, Monsieur,

Les loyers pratiqués pour les logements et annexes des organismes d'habitations à loyer modéré sont révisés chaque année au 1er janvier en fonction de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL) conformément au I de l'article 17-1 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.

En date du 15 novembre 2022, le Conseil d'Administration de Grenoble Habitat a délibéré sur l'évolution des loyers applicables pour l'année 2023.

Sur la base de la variation de l'indice IRL du second trimestre 2022 (Indice de révision des loyers), une augmentation de 3.50 % sera appliquée à votre loyer à compter du 01 janvier 2023.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos sincères salutations distinguées.

Direction Clientèle

SIÈGE SOCIAL

Grenoble Habitat
44 avenue Marcelin Berthelot
CS 82625 | 38036 Grenoble
grenoble-habitat.fr

Société Anonyme Immobilière d'Économie Mixte au capital de 10 050 000 € RF
RCS Grenoble 066 500 463 | Siret 066 500 463 000 22 | TVA intracommunautaire FR 46 066 500 463

NAIMA, HABITANTE DU QUARTIER TEISSEIRE À GRENOBLE (38) :

«J' avais eu une augmentation de sa pension de retraite de 30€, j' étais hyper contente. Même si 934€ ça reste pas simple pour boucler les fins de mois. Mais j'ai eu 68€ d'augmentation des charges et 13€ d'augmentation de loyer. Au final ça fait 50€ de moins c'est dur»



A l'attention des locataires
de Grenoble Habitat

Grenoble, le 20 février 2023

Madame, Monsieur,

En mars 2022, nous vous annonçons une augmentation des provisions de charges locatives liée à la hausse du coût des énergies avec une application sur votre avis d'échéance dès mars 2022. Pour rappel les hausses de provisions se focalisaient majoritairement sur le volet énergie.

En février 2023, nous sommes toujours confrontés à la hausse continue des coûts de l'énergie, conjuguée et aggravée par l'inflation. Dans ce contexte, nous devons malheureusement nous résoudre à augmenter une nouvelle fois les provisions de charges, afin d'éviter une régularisation trop importante à l'été 2024.

Les nouvelles provisions seront mises en place sur les avis d'échéance de février, à savoir :

- Hausse limitée à 2% pour les charges générales (pour la partie contrats)
- 30% pour les provisions sur l'électricité des parties communes
- Pour les provisions de chauffage collectif, selon l'énergie spécifique à votre résidence :
 - 15% pour le réseau de chaleur (chauffage urbain)
 - 30% pour le gaz
 - Entre 60 et 80% pour le chauffage au bois (chaufferies collectives) avant dispositif d'aide
 - 70% pour les pompes à chaleur électriques
- Pour le chauffage individuel gaz ou électrique : le bouclier tarifaire s'applique et la hausse sera plafonnée à 15%

Pour les locataires chauffés au bois (chaufferies collectives), nous vous transmettrons par courrier, sous 15 jours, l'attestation de Grenoble Habitat nécessaire pour bénéficier individuellement du chèque énergie bois, accompagnée des modalités de retour du document.

Toutes les équipes de Grenoble Habitat sont mobilisées au quotidien pour atténuer les effets de cette hausse des prix, notamment en négociant des meilleurs tarifs des contrats de fourniture d'énergie et des prestations contractuelles, et en demandant à ses prestataires d'apporter une attention particulière au bon fonctionnement des équipements de chauffage.

Mais également en poursuivant une démarche de performance énergétique via les réhabilitations des résidences et les travaux de maintenance des équipements du patrimoine.

Parallèlement, conscient des difficultés financières que peuvent occasionner ces hausses de charges, notre service social reste mobilisé et à votre écoute. N'hésitez pas à le contacter via notre Centre de Relation Clientèle au 04 76 84 03 44 ou par mail à l'adresse locataire@grenoble-habitat.fr

Nous vous prions de recevoir, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

La Direction de Grenoble Habitat

SIÈGE SOCIAL

Grenoble Habitat
44 avenue Marcelin Berthelot
CS 82625 | 38036 Grenoble
grenoble-habitat.fr

Société Anonyme Immobilière d'Économie Mixte au capital de 10 050 000 € RF
RCS Grenoble 066 500 463 | Siret 066 500 463 000 22 | TVA intracommunautaire FR 46 066 500 463

LES EXPULSIONS LOCATIVES



x2 nombre d'expulsions locatives en 10 ans
[Source : Droit au logement]

LE COÛT SOCIAL DES EXPULSIONS



11 mois d'errance pour les familles avant de retrouver un logement stable

43% des enfants expulsés subissent une détérioration de leur scolarité

71% des personnes expulsées souffrent de problèmes de santé ou de difficultés psychologiques liées à l'expulsion

29% n'ont pas pu poursuivre leur activité professionnelle en raison de l'expulsion

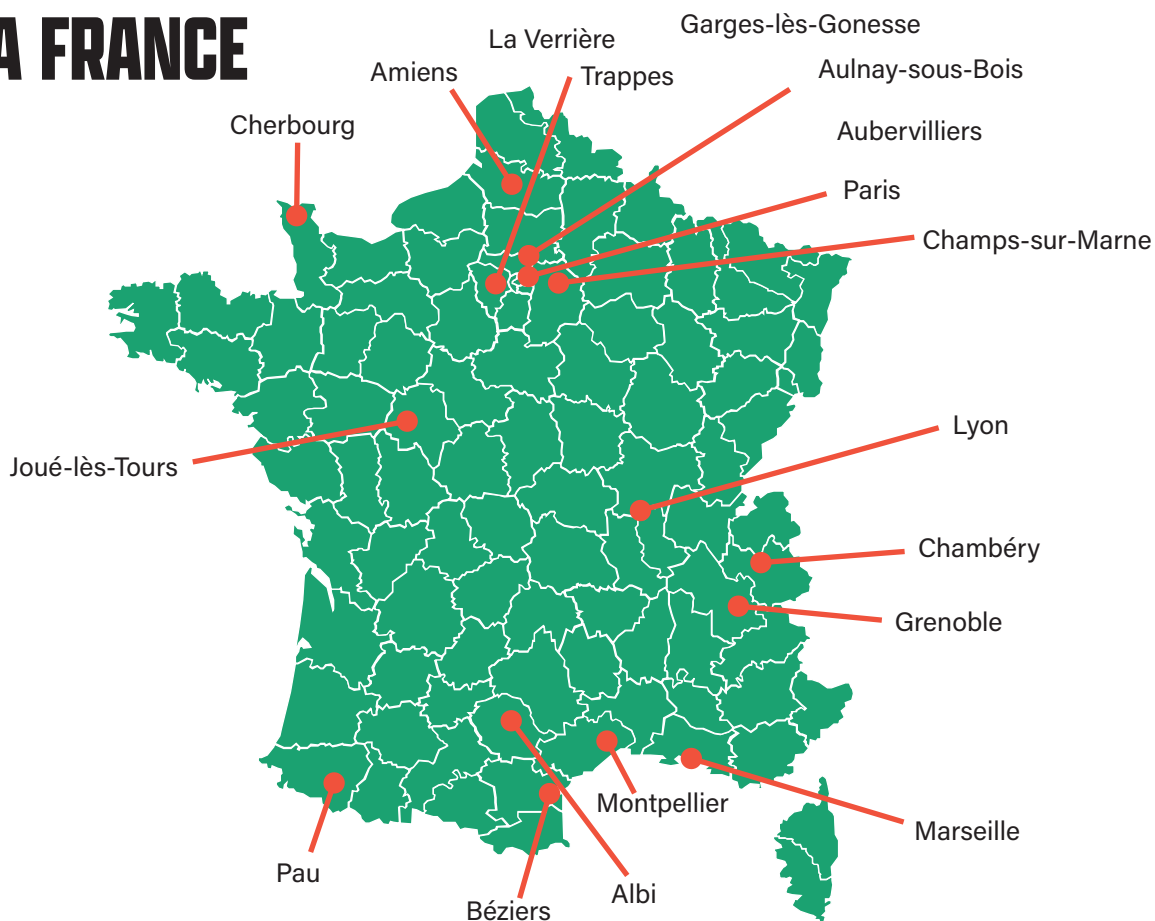
[Source : La Fondation Abbé Pierre]



→ LES COUPURES D'ÉNERGIE

"une mesure particulièrement brutale qui place les consommateurs concernés dans une situation encore plus précaire" pour le **Médiateur national de l'énergie**.

DES MOBILISATIONS DE LOCATAIRES DANS TOUTE LA FRANCE



PROPOSITION DE LOI

visant à prendre des mesures d'urgence pour protéger les locataires de la hausse des loyers et des charges

Avril 2023

EXPOSÉ DES MOTIFS

Les locataires sont confrontés à une augmentation continue du coût du logement. Depuis deux décennies, les loyers progressent significativement plus vite que les revenus. L'année 2023 marque une nette aggravation de ce phénomène pour deux raisons principales : l'augmentation de l'IRL de 3,5% - un niveau exceptionnellement élevé - et l'explosion des charges locatives liée au prix de l'énergie. Rappelons que ces augmentations ont lieu dans un contexte inflationniste qui met déjà en grande difficulté les ménages.

La hausse brutale du coût du logement pour les locataires est une bombe sociale qu'il faut désamorcer de toute urgence.

La présente proposition de loi permet d'abroger des mesures gouvernementales récentes qui ont fragilisé les locataires et de prendre des décisions politiques volontaristes : **IRL négatif ; augmentation du forfait charge de l'APL ; rétablissement du tarif réglementé de l'énergie pour le logement collectif ; interdictions des coupures d'énergie et des expulsions locatives.** Enfin, la baisse des loyers des bailleurs sociaux sera compensée par une augmentation du budget du Fond national d'aide à la pierre afin de ne pas affaiblir leur capacité à produire des logements.

Au-delà des mesures d'urgence évoquées ici, c'est toute une politique de démarchandisation du secteur et de production de logement abordable qui devra être mise en œuvre pour régler durablement la crise dont sont victimes les locataires.

La cherté du logement est un problème ancien. Les prix des loyers et des charges, qui ont évolué en moyenne de +1,9% par an entre 1998 et 2018, ont davantage augmenté que l'inflation (+1,4% par an). Par conséquent, la part des revenus des locataires consacrée à leur logement a augmenté entre 2001 et 2013 de près de 5 points dans le parc privé et de 4 points dans le parc social. Cette tendance des 25 dernières années au renchérissement du logement appauvrit en général les familles et en particulier les locataires et les ménages les plus modestes. En effet, d'après l'Observatoire des inégalités, les 10% les plus modestes consacrent en 2017 42% de leurs revenus au logement, soit 10,7 points de plus qu'en 2001, tandis que les 10% les plus aisés y consacrent 10,8%, soit à peine 1 point de plus qu'en 2001.

La politique d'aides sociales au logement a été sacrifiée. Les aides personnalisées au logement, APL, ont *“progressivement perdu de leur capacité à solvabiliser les ménages les plus modestes, du fait notamment de sous-indexations chroniques et de non-revalorisation de certains paramètres et notamment du forfait charges”* constate l'Union sociale pour l'habitat (USH). En effet, depuis 2017, des coupes budgétaires régulières sont opérées sur les APL (coupe des 5€, mise en place de la RLS, contemporanéisation, etc.) pour un total d'économies de 4,2 milliards € au détriment des locataires. Dans l'ensemble, la Fondation Abbé Pierre estime dans son 28^{ème} rapport sur l'état du mal logement en France que *“le montant des aides au logement, exprimé en pourcentage de PIB, n'a jamais été aussi faible qu'en 2021 : 1,5 %, alors qu'il s'élevait à 2,2 % en 2010, une baisse équivalente à 15 milliards d'euros par an”*.

Le décrochage entre les loyers et les revenus ainsi que l'affaiblissement de la politique d'aide sociale met les locataires dans une position critique. Indicateur de l'aggravation de leur difficulté à se loger, le nombre d'impayés de loyers de plus de trois mois a augmenté de 10% en un an dans le parc social. Notre pays compte deux fois plus de personnes sans domicile fixe qu'en 2012. Le nombre d'expulsions locatives avec le concours de la force publique a atteint son record en 2018 avec 16 700 expulsions, un chiffre en hausse de 54% par rapport à 2006. Après une accalmie salutaire pendant la crise sanitaire, elles ont repris de plus belle.

Dans ce contexte défavorable auquel il faut ajouter l'inflation galopante, la situation des locataires s'est aggravée en 2023 en conséquence de deux décisions gouvernementales : une augmentation à un niveau inédit de l'IRL et le refus d'appliquer aux logements collectifs un véritable bouclier tarifaire.

Depuis juillet 2022 le gouvernement a autorisé les bailleurs à enchérir les loyers de 3,5% en cours de bail. Précisément, la loi du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat fixe l'Indice de Référence des Loyers (IRL) à +3,5% entre juillet 2022 et juillet 2023. Créé en 2005, l'IRL encadre l'augmentation des loyers en cours de bail ainsi que, depuis 2012, l'augmentation des loyers à la relocation dans les zones tendues. La formule de l'IRL a été révisée en 2008 car, cette année-là, elle avait conduit à une augmentation des loyers de 2,79%. En fixant un IRL à 3,5% le gouvernement assume d'imposer une hausse des loyers sans précédent dont les locataires feront les frais.

L'explosion des prix de l'énergie constatée sur les marchés se répercute à travers la hausse des factures ainsi que l'augmentation des charges locatives dans le logement collectif. En septembre 2022, au plus fort de l'envolée des prix, celui du gaz a été multiplié par 20 et celui de l'électricité par 10 sur une année.

Les locataires disposant d'un contrat individuel de fourniture de gaz ou d'électricité et donc de l'accès aux TRV (tarifs réglementés de vente) subissent une aggravation de leurs factures de 15% depuis le début de l'année. Cette hausse a été fixée par le gouvernement dans le cadre du bouclier tarifaire mis en place depuis l'automne 2021. Rappelons que ce dispositif ne correspond pas à un blocage du prix de l'énergie mais à une subvention aux fournisseurs d'énergie. L'argent public comble le différentiel entre les prix de vente aux ménages et les prix du marché et finance ainsi directement les superprofits records que les fournisseurs parviennent à dégager.

Les locataires des logements collectifs - copropriétés ou logements sociaux - subissent quant à eux d'autant plus l'augmentation des prix de l'énergie qu'ils ne bénéficient pas du tarif réglementé et du bouclier tarifaire associé. En effet, depuis le 1^{er} janvier 2016, les consommateurs achetant une puissance

électrique de plus de 36 kVA ne peuvent plus être clients d'une offre aux TRV et ont l'obligation de souscrire à une offre de marché. C'est le cas de la majorité des bailleurs sociaux et des copropriétés, qui achètent pour le compte de l'ensemble de leurs locataires d'importantes quantités d'énergie. Ces derniers n'ont par conséquent pas accès au bouclier tarifaire puisqu'il ne concerne que les bénéficiaires des TRV. C'est une pénalité financière importante pour les familles en 2023 : tandis que l'évolution des TRV est plafonnée à +15%, l'Insee prévoit une inflation des prix de vente de l'électricité aux clients professionnels de +84% en moyenne annuelle.

Interpellés par les organismes représentatifs des bailleurs sociaux et des copropriétés, les pouvoirs publics ont réagi en mettant en place une aide à destination du logement collectif début 2022. Outre son insuffisante compensation du manque à gagner des locataires sur leur factures de gaz, ce mécanisme omettait de corriger celui de l'électricité. Face à la défaillance de ce dispositif, un nouveau mécanisme a été mis en place par décret en décembre 2022, pour améliorer le précédent et prendre cette fois-ci en compte l'électricité. Il reste cependant largement insuffisant. D'abord, parce qu'il ne couvre pas l'écart entre les tarifs réglementés de vente et ceux auxquels se fournissent les bailleurs. Ensuite, parce que le montant de l'aide, en partie indexée sur les prix du marché, est imprévisible ce qui pousse les bailleurs à surestimer les provisions de charges. De ce fait, *“les bailleurs se voient dans la situation intenable de devoir choisir entre s'endetter un peu plus ou asphyxier financièrement les habitants. Ce n'est pas à eux de porter la responsabilité des carences de l'Etat”*, dénonce la CNL.

Les meilleures preuves de la faiblesse du dispositif appliqué au logement collectif sont les augmentations de charges massives annoncées par les bailleurs à leurs locataires. Par exemple, à Aulnay-sous-Bois, le bailleur social In'li explique une multiplication par deux des provisions de charges dans un courrier à ses locataires : *“jusqu'à la fin de l'année 2022, les tarifs négociés par In'li auprès des fournisseurs ont permis de limiter l'incidence de la crise énergétique sur vos charges locatives. Depuis le 1er janvier 2023 et malgré la mise en oeuvre de boucliers tarifaires, l'évolution des prix constatée va avoir un impact significatif sur vos prochaines régularisations de charges”*. Autre exemple, le 18 mars 2023, *“les locataires des 53, 59 et 61 rue Saint-Blaise [à Paris], dépendant de Paris-Habitat se mobilisent contre leur hausse de loyer de 2,9%*

et l'explosion de leurs charges qui augmentent de 200 à 300 € de plus par mois” rapporte l’association CLCV. L’Union sociale pour l’habitat estime que les bailleurs sociaux connaîtront en 2023 « *une augmentation très forte de leurs dépenses énergétiques (multipliées par 2 à 4) par rapport aux années précédentes* ».

Le renchérissement du logement, à travers les loyers, les factures d’énergie ou les charges, est une véritable bombe sociale.

Dans le cas d’un contrat individuel, les fournisseurs d’énergie peuvent engager des réduction d’ampérage et des coupures d’énergie, que le Médiateur national de l’énergie considère comme “*une mesure particulièrement brutale qui place les consommateurs concernés dans une situation encore plus précaire*”. Il plaide pour l’abolition pure et simple des coupures, “*dans le contexte de l’augmentation très forte de l’énergie et du développement de l’usage de l’électricité qui est un bien de première nécessité*”. Si EDF s’est engagé en novembre 2021 à mettre un terme aux coupures pour impayés, le médiateur considère que “*c’est aussi à la loi de le dire, afin que cette interdiction s’applique à tous les fournisseurs d’électricité*”. La réduction de puissance, si elle assure un minimum de survie, ne permet pas aux habitants de vivre décemment. Le voltage minimum d’1 KVa proposé par EDF rend impossible de se chauffer avec une installation électrique ou de se servir de nombreux appareils électroménagers. L’instauration en mars 2023 par le gouvernement d’une période minimale de réduction de puissance de 60 jours avant la coupure sèche est un pis-aller. Les familles ne peuvent se contenter d’un sursis de deux mois, il faut leur garantir une protection et un accompagnement durables pour redresser leur situation. Les contentieux d’impayés doivent se régler auprès des tribunaux, sans que le droit à une vie digne ne soit atteint.

Dans le logement collectif et lorsque les contrats sont souscrits par le bailleur lui-même, le locataire est doublement pénalisé. D’abord, il ne peut moduler sa consommation d’énergie pour tenter de compenser la hausse des prix de l’énergie. Ensuite, les impayés de charges auprès du bailleur n’ont pas seulement comme conséquences une réduction d’ampérage ou une privation d’accès à l’énergie mais peuvent aussi déclencher une procédure d’expulsion.

Si rien n'est fait, l'augmentation du coût du logement alimentera les expulsions locatives et leurs conséquences sociales dramatiques. Elles condamnent les familles à une errance d'en moyenne 11 mois avant de retrouver un logement stable. Suite à un tel événement, 43% des enfants subissent une détérioration de leur scolarité, 71% des personnes expulsées souffrent de problèmes de santé ou de difficultés psychologiques liées à l'expulsion et 29% n'ont pas pu poursuivre leur activité professionnelle en raison de l'expulsion. La Fondation Abbé Pierre en rappelle le coût social : *“l'expulsion touche souvent des foyers déjà précarisés qui font face à de nouvelles difficultés ainsi amplifiées. Tandis que le motif principal d'expulsion est la dette locative, celle-ci perdure souvent et rend le relogement extrêmement difficile”*. Pourtant, elles ont quadruplé depuis 40 ans et doublé ces dix dernières années d'après l'association Droit au Logement. Si l'expulsion n'est jamais une solution, elle détruit des familles et des vies. Elle doit donc s'accompagner systématiquement d'une solution de relogement.

Face à cette situation critique, la présente proposition de loi porte sur la mise en œuvre de mesures d'urgence pour protéger les locataires.

L'article 1 vise à baisser les loyers, en revenant sur l'augmentation de 3,5% de l'IRL induite par la loi du 16 août 2022 et le diminuant de 10% en zone tendue. Pour ce faire, l'indice de référence des loyers est fixé à -10% en zones tendues au sens de la loi Alur de 2014 et à -3,5% sur le reste du territoire.

Le II. de l'article 1 prétend compenser le manque à gagner qui résulte de cette baisse des loyers auprès des bailleurs sociaux. La compensation se fera à travers le Fond national d'aide à la pierre.

L'article 2 entend donner l'accès aux tarifs réglementés de vente du gaz et de l'électricité au logement collectif - bailleurs sociaux ou copropriétés.

Le I. de l'article 2 supprime le plafond de 36kW au-dessus duquel les consommateurs sont exclus de l'accès aux tarifs réglementés de gaz.

Le II. du présent article permet de réinscrire dans la loi les tarifs réglementés de vente de gaz dont l'extinction est prévue à partir du 1er juillet 2023.

Le III. tend à mettre en place, sur le modèle des tarifs réglementés de vente d'électricité tel que décrit au I., un TRV du gaz plus largement accessible.

L'article 3 porte sur la revalorisation de 50% du forfait charges de l'aide personnalisée au logement.

L'article 4 entend interdire les expulsions locatives sans proposition de relogement.

L'article 5 vise à abolir les coupures d'énergie et les limitations de puissance de la part des fournisseurs d'énergie.

L'article 6 permet de gager cette proposition de loi en mettant à contribution les propriétaires immobiliers les plus aisés. Il s'agit donc d'augmenter le taux de l'impôt sur la fortune immobilière.

DISPOSITIF

Article 1

- I. La variation de l'indice de référence des loyers défini à l'article 17-1 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, est fixée à -10% dans les zones tendues telles que définies par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové tendant à améliorer les rapports locatifs, ainsi qu'à -3,5% sur le reste du territoire, et ce entre le deuxième trimestre 2023 et le premier trimestre 2025.
- II. La charge supplémentaire qui pourrait résulter pour les bailleurs sociaux de l'application du I. du présent article est compensée à due concurrence par une majoration des subventions de l'Etat mentionnées au 3° du II de l'article L435-1 du code de la construction et de l'habitat.

Article 2

I. Dans le premier alinéa du I. de l'article L337-7 du code de l'énergie, sont supprimés les mots suivants : "pour leurs sites souscrivant une puissance inférieure ou égale à 36 kilovoltampères"

II. L'article L445-3 du code l'énergie est rétabli dans la rédaction suivante :
« Les tarifs réglementés de vente du gaz naturel et renouvelables sont définis en fonction des caractéristiques intrinsèques des fournitures et des coûts liés à ces fournitures. Ils couvrent l'ensemble de ces coûts à l'exclusion de toute subvention en faveur des clients qui ont exercé leur droit prévu à l'article L. 441-1. Ils sont harmonisés dans les zones de desserte respectives des différents gestionnaires de réseaux de distribution mentionnés à l'article L. 111-53. Les différences de tarifs n'excèdent pas les différences relatives aux coûts de raccordement des distributions au réseau de transport de gaz naturel à haute pression. »

III. L'article L.445-4 est rédigé de la manière suivante :

« Les tarifs réglementés de vente du gaz mentionnés à l'article L445-3 bénéficient, à leur demande :

1° Aux consommateurs finals domestiques, y compris les propriétaires uniques et les syndicats de copropriétaires d'un immeuble unique à usage d'habitation ;

2° Aux consommateurs finals non domestiques ;

3° Aux collectivités territoriales, à leurs groupements et à leurs établissements publics. »

Article 3

Le montant du forfait charges prévu au 2° de l'article L. 823-4 du code de la construction et de l'habitat est revalorisé de 50% à compter du 1er avril 2023.

Article 4

Après l'article L. 412-6 du code des procédures civiles d'exécution, il est inséré un article L. 412-6-1 ainsi rédigé :

“Art. L. 412-6-1. – Aucun concours de la force publique ne peut être accordé lorsque la personne visée par la procédure d’expulsion locative mentionnée aux articles L. 412-1 à L. 412-6 et L. 611-1, L. 621-4, L. 631-6, L. 641-8 et qui ne serait pas en mesure d’accéder à un logement par ses propres moyens ou de s’y maintenir n’a pas obtenu de proposition de relogement adapté à ses besoins et à ses capacités.”

Article 5

Le troisième alinéa de l’article L. 115-3 du code de l’action sociale et des familles est ainsi rédigé :

“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 ne peuvent procéder à une réduction de puissance ne garantissant pas des conditions convenables d’existence.

Un décret définit les modalités d’application du présent alinéa.”

Article 6

La perte de recettes pour l’État est compensée à due concurrence par le relèvement du taux de l’impôt annuel sur les actifs immobiliers, désigné sous le nom d’impôt sur la fortune immobilière, et institué par l’article 964 du code général des impôts.