



MY-KIM YANG-PAYA,
avocate associée,
cabinet Seban et associés



ÉMILIE BACQUEYRISSES,
avocate,
cabinet Seban et associés

Montant des charges
La hausse des prix de l'énergie entraîne une augmentation du montant des charges locatives, comprenant ce type de consommations récupérables auprès des locataires, tant du parc social que du parc privé.

Situations d'impayés
Le locataire, en tant que consommateur final, assume financièrement la hausse du prix de l'énergie, susceptible de créer des nouvelles situations d'impayés pour le bailleur.

Baisse ultérieure
Ont été annoncés un gel des tarifs et des mesures pour réduire les consommations d'énergie, qui devront se faire entre bailleur et locataires, pour permettre une baisse ultérieure de leur coût.

d'un contrat d'entreprise ou d'un contrat d'achat d'électricité, d'énergie calorifique ou de gaz naturel combustible, distribués par réseaux, correspond à la dépense, toutes taxes comprises, acquittée par le bailleur. Les dépenses d'énergie ne se limitent donc pas ici aux consommations de gaz, dont le prix n'est pas réglementé mais négocié avec le bailleur, mais incluent également le coût de l'acheminement, ainsi que les différentes taxes le grevant. Par conséquent, le coût énergétique est plus élevé lorsque les installations de chauffage sont collectives, ce qui concerne près de 20% des logements sociaux.

Quels que soient le mode de chauffage et l'énergie utilisés, les dépenses liées au gaz et à l'électricité sont réglées par le locataire qui en supporte ainsi seul les augmentations tarifaires.

LA HAUSSE DU PRIX DE L'ÉNERGIE N'A, A PRIORI, PAS DE CONSÉQUENCES SUR LES BAILLEURS SOCIAUX

Subie par le locataire ou aménagée par les pouvoirs publics, la hausse des prix de l'énergie n'impacte a priori pas les bailleurs sociaux. Pourtant, ces derniers peuvent souffrir indirectement des conséquences.

Les bailleurs peuvent subir de nouvelles situations d'impayés. En effet, en tant qu'intermédiaires entre les locataires et les fournisseurs d'énergie, lorsque celle-ci est distribuée via des installations collectives, les bailleurs souscrivent directement les contrats d'énergie dont ils avancent le règlement. Ils perçoivent des locataires, en principe, des provisions sur charges afférentes puis, une fois le montant définitif des dépenses connu, ils procèdent à la régularisation des charges auprès des locataires.

Or, en avançant le paiement des charges d'énergie, les bailleurs peuvent être confrontés à des difficultés de remboursement par leurs locataires dont les ressources sont insuffisantes pour absorber les hausses tarifaires.

La hausse des prix de l'énergie est, dès lors, de nature à multiplier les situations d'impayés des bailleurs sociaux, aggravant l'équilibre économique souvent fragile de ces derniers.

Logement

Hausse du prix de l'énergie : quelles conséquences pour les bailleurs sociaux ?

La reprise économique post-confinement, les pénuries et les difficultés d'approvisionnement ont exercé une forte tension sur les sources d'énergie, et en particulier de gaz et d'électricité, entraînant entre les mois de juillet et d'octobre 2021 quatre augmentations successives totales de près de 37%.

Cette hausse impacte considérablement le budget des ménages, en particulier les coûts de cuisson, de production d'eau chaude et de chauffage inclus dans le poste «logement».

Affectant ainsi les dépenses liées au logement, la hausse du prix de l'énergie n'épargne pas les bailleurs et singulièrement les bailleurs sociaux, aussi tributaires de ces inflations du fait des faibles revenus de leurs locataires, qui disposent d'une capacité d'autant plus réduite d'absorption de cette augmentation des prix.

LES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE SONT INCLUSES DANS LES CHARGES RÉCUPÉRABLES

LA HAUSSE DU PRIX DE L'ÉNERGIE EST ASSUMÉE PAR LE LOCATAIRE

L'article L.442-3 du code de la construction et de l'habitation relatif aux logements du parc social et son décret d'application n°82-955 du 9 novembre 1982 fixant la liste des charges récupérables prévoient que sont récupérables auprès des locataires, au titre de charges locatives, les dépenses d'électricité, de gaz et de chauffage.

Les installations d'électricité et de gaz sont individuelles ou collectives. Lorsque le chauffage est collectif, ces équipements alimentent le réseau de production de chaleur.

L'article L.442-3 susvisé précise par ailleurs, à son alinéa 6, que le coût des services assurés dans le cadre

À NOTER

Les dépenses d'énergie ne se limitent pas aux consommations de gaz, mais incluent également le coût d'acheminement ainsi que les différentes taxes le grevant.

Face à cette situation, certains bailleurs sociaux ont annoncé des mesures pour limiter l'impact des hausses de prix d'énergie de leurs locataires, notamment en lissant la hausse des charges locatives afférentes sur plusieurs exercices.

Les pouvoirs publics ont également annoncé des mesures d'aide.

L'IMPACT DE LA HAUSSE DES PRIX DE L'ÉNERGIE TEMPÉRÉ PAR DES MESURES D'AIDE

LE BOUCLIER DU GOUVERNEMENT

La forte hausse des prix de l'énergie a conduit le gouvernement à mettre en place un « bouclier tarifaire » consistant, jusqu'au mois de juin 2022, en un gel des prix à leur niveau d'octobre 2021 s'agissant du gaz, consacré par le décret n° 2021-1380 du 23 octobre 2021 relatif aux tarifs réglementés de vente de gaz naturel fournis par Engie et faisant application du dernier alinéa de l'article R.445-5 du code de l'énergie et, s'agissant de l'électricité, à une augmentation du prix limitée à 4%.

Toutefois, cette première mesure concernait uniquement les tarifs réglementés de gaz des logements bénéficiant d'installations individuelles, à l'exclusion de logements dépendant d'un chauffage collectif alimenté de gaz dont le prix est indexé sur les prix du marché.

Le gouvernement a donc annoncé, dans un communiqué du 16 février 2022, l'extension des mesures d'aide aux autres logements, dont les logements sociaux. Plus précisément, les logements sociaux

RÉFÉRENCES

- Code de la construction, art. L.442-3 posant le principe de la récupérabilité des charges locatives.
- Décret n° 2021-1380 du 23 octobre 2021 relatif aux tarifs réglementés de vente de gaz naturel fournis par Engie et faisant application du dernier alinéa de l'article R.445-5 du code de l'énergie.

chauffés au gaz par un réseau de chaleur et, par conséquent, non éligibles au tarif réglementé de vente bénéficieront non d'un gel des tarifs, mais d'une compensation visant à couvrir la hausse des prix de marché. Cette compensation, dont les modalités pratiques restent à définir avec les représentants des bailleurs sociaux notamment, sera automatiquement répercutée sur les charges des locataires, qui n'auront pas de démarches à effectuer.

Ainsi, outre les conséquences économiques qui peuvent être tempérées par des mesures gouvernementales ponctuelles, la hausse des prix de l'énergie oblige également les bailleurs sociaux à faire preuve de réactivité et d'adaptabilité auprès de leurs locataires.

Plus que la maîtrise des coûts de l'énergie, la volonté est désormais, dans le prolongement de l'accord de Paris adopté le 12 décembre 2015 et ratifié le 5 octobre 2016, d'en limiter la consommation.

VERS UNE DIMINUTION DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi « climat et résilience », fixe des objectifs de réduction des consommations énergétiques.

Dès 2023, les bailleurs sociaux ne pourront procéder à l'augmentation de loyer de passoires thermiques, sauf à réaliser des travaux de rénovation énergétique.

A partir de 2025, ils ne pourront mettre en location les logements les moins bien isolés (étiquette G), interdiction qui sera étendue en 2034 à l'ensemble des passoires thermiques (étiquettes E et F) considérées comme des logements indécents. Les locataires pourront alors exiger la réalisation de travaux d'économie d'énergie.

A terme, ces mesures permettront une baisse drastique des consommations d'énergie, réduisant, de fait, l'impact de la hausse de leur prix. ●

La newsletter Juridique

«La Gazette des communes» s'enrichit d'une newsletter dédiée à l'**actualité juridique des territoriaux**. Vous y retrouvez, tous les jeudis, les textes publiés, les réponses ministérielles, les jurisprudences essentielles et des décryptages d'actualité.

la gazette.fr

En tant qu'abonné, vous bénéficiez de l'intégralité de ces contenus.

Pour vous inscrire gratuitement à cette nouvelle newsletter, rendez-vous sur lagazette.fr



