



---

*Réflexions sur*  
*« la consommation d'après »*  
*Synthèse des travaux*  
*de la Commission Logement et Énergie*

---

---

## ***Contribution de la Commission Logement et énergie***

---

Consécutivement à la demande exprimée par le Bureau de l'UFC-Que Choisir aux commissions thématiques de réfléchir aux enseignements à tirer de la crise sanitaire actuelle, la commission Logement et Energie s'est réunie à de nombreuses reprises pour travailler sur la mission lui étant confiée. Les discussions menées par les administrateurs, avec l'appui des services, ont été dictées par le souhait de dégager des propositions concrètes. Parfois, cependant, les sujets discutés appelant des analyses dont la réalisation n'était pas compatible avec la temporalité de l'élaboration de la présente contribution, il est proposé au Bureau que ces sujets puissent être mis à l'agenda de travail des services compétents de la fédération.

La commission tient à signaler que ses réflexions ont pu déborder sur des sujets n'étant pas au cœur de ses prérogatives. Sans s'étendre sur lesdits sujets, le présent document s'attachera toutefois à les mentionner.

### **1. Confinement : un probable impact à long terme sur le logement**

Le confinement décidé par le Président de la République pour limiter la prolifération du coronavirus a eu pour conséquence de faire de la question des conditions de vie dans leur logement une question plus que jamais centrale pour nos concitoyens. Particulièrement, le confinement dans l'habitat collectif a soit fait naître soit renforcé le désir de nombreux consommateurs d'acquérir une maison, ou d'en louer une. Indépendamment du type du bien occupé, le confinement a également pu avoir pour impact d'inciter de nombreux consommateurs à changer leur environnement de vie, que ce soit pour quitter l'habitat urbain, ou encore se rapprocher géographiquement de membres de leur famille.

Si ces désirs, semble-t-il largement répandus, pourraient s'estomper avec le temps ou tout simplement se heurter à une incapacité financière à permettre le changement, il est toutefois probable que le marché immobilier, aussi bien pour l'achat que pour la location, sera animé au cours des prochains mois et des prochaines années.

Si l'UFC-Que Choisir n'a pas à se prononcer sur ce qui motive les déménagements, force est toutefois de constater qu'il est plus que jamais nécessaire d'œuvrer pour que les décisions de nos concitoyens soient parfaitement éclairées.

Dès lors, la commission considère que l'acuité de sujets qui étaient déjà discutés en son sein se trouve renforcée et souhaite ainsi qu'ils puissent faire l'objet d'une attention particulière, que ce soit en termes de travaux permettant aux instances de l'UFC-Que Choisir de préciser sa doctrine, ou encore, quand la doctrine est arrêtée, que ce soit en matière d'actions permettant aux pouvoirs publics d'embrasser les préconisations de notre association.

### **2. Des mesures de pouvoir d'achat liés au logement proposées par la Commission**

#### **2.1 - Les retards de livraison des logements neufs**

L'UFC-Que Choisir a récemment mis en exergue les nombreux problèmes liés à la VEFA (retards de livraison, piètre qualité des travaux, comportements parfois scandaleux des promoteurs...). Parmi ces soucis, les retards de livraison ont donné lieu à une estimation de l'impact financier moyen pour les consommateurs

devant les subir : 4 500 €. L'une des critiques de notre association sur cette question des retards porte sur le fait que les promoteurs immobiliers s'exonèrent bien souvent de compenser le préjudice subi en évoquant des motifs prétendument légitimes, alors qu'en réalité ce n'est en rien le cas (chaleur prévisible l'été, période de froid l'hiver...).

La commission a bien conscience que l'arrêt des chantiers pendant la période de confinement relève de la force majeure. Cela étant, de cette situation doivent découler au moins deux enseignements. En premier lieu, il conviendra d'être attentif aux pratiques des promoteurs pour s'assurer qu'ils n'abusent pas de la situation pour prolonger artificiellement les retards de livraison. Ensuite, en second lieu, il convient dès à présent de s'intéresser à la charge financière pesant sur les consommateurs d'un retard de livraison qui ne pourra pas légalement être compensée par les promoteurs immobiliers. Aussi, la commission suggère, afin de limiter l'impact financier des retards de livraison, que les consommateurs ayant souscrit un crédit immobilier ne payent pas les frais intercalaires qui correspondent au retard spécifiquement en lien avec le confinement.

La commission recommande également que l'attention portée à la VEFA (notamment en regardant au cours des prochains mois les litiges constatés par le réseau) puisse être étendue à la construction de maisons individuelles, qui est également une source importante de litiges.

Enfin, la commission juge que les consommateurs ayant contracté un prêt relais devraient voir l'impact financier lié au coronavirus (difficulté à vendre leur ancien logement alors qu'ils ont déjà acheté leur nouveau) réduit. Ce sujet nécessiterait toutefois une analyse plus poussée sur les enjeux financiers.

## **2.2 - Le cas des locataires de logements sociaux**

Les habitants des logements sociaux composent, au moins proportionnellement, une partie importante de ceux qui auront à subir les effets économiques de la COVID-19 les plus importants. La commission appelle donc de ses vœux d'une part que les administrateurs HLM de l'UFC-Que Choisir puissent faire remonter les pratiques des différents bailleurs sociaux, et, d'autre part, qu'un report voire qu'une annulation de loyer(s) puisse être mise en place et systématisé pour ceux rencontrant les plus grosses difficultés financières.

Cette demande pourrait, accessoirement, ne pas être défavorable à l'UFC-Que Choisir dans la perspective de l'élection en 2022 des nouveaux représentants HLM.

## **2.3 - Réduire les (sur)tensions sur le marché de l'immobilier**

L'un des freins à la mobilité en matière d'habitat, que ce soit par exemple concernant l'acquisition de sa résidence principale ou encore l'accès à la location et l'indépendance pour les plus jeunes, sera vraisemblablement sa cherté. Si le déterminant principal du marché est bien entendu la loi de l'offre et de la demande, différents paramètres sont susceptibles de dicter des orientations défavorables du marché pour les locataires ou les acquéreurs.

C'est ainsi par exemple que la baisse de l'offre de logements au regard des nouvelles pratiques de locations ponctuelles, mais systématiques, des logements (Airbnb) est de nature à renchérir le prix de l'immobilier dans les zones où elle est constatable.

La présence en nombre dans certaines zones de logements ou encore de bureaux vacants réhabilitables pour des raisons purement spéculatives est également de nature à tendre le marché de l'immobilier.

Également, la question de l'impact des différents dispositifs fiscaux sur l'évolution de l'immobilier reste ouverte.

Les membres de la commission soulignent que ces questions méritent, avant l'élaboration de quelconques recommandations, des analyses approfondies. Ils appellent en conséquence de leurs vœux l'élaboration de ces analyses.

### **3. Améliorer la qualité des logements neufs**

Le confinement a pu mettre en exergue les difficultés liées à la mauvaise isolation thermique, mais également acoustique, des logements. La commission souhaite ainsi que l'UFC-Que Choisir puisse s'intéresser de plus près à l'élaboration des normes de construction dans le neuf, et de plaider pour des normes ambitieuses, ainsi que des sanctions sévères pour les constructeurs ne les respectant pas.

### **4. Rénovation énergétique**

Modération ou encore rationalisation pourrait être un maître-mot de la « consommation d'après », *a fortiori* si elle devait être caractérisée par la contrainte budgétaire. Dans cet environnement, la question des économies d'énergie sera plus prégnante que jamais. Le bâti étant pour les consommateurs la principale source de dépenses en énergie et, qui plus est, de gâchis énergétique en raison de la présence de millions de passoires thermiques en France, la question de la rénovation énergétique sera donc plus que jamais un sujet de préoccupation pour les consommateurs.

La commission souhaite que l'intérêt porté de longue date par l'association sur le sujet (avec notamment des travaux récents ayant trait à la qualité des travaux), puisse être prolongé, notamment sur la pertinence du label RGE qui n'est en rien un gage de qualité.

Lors des échanges qui ont eu lieu entre les membres de la commission, la question du coût des travaux a été abordée. Il a notamment été proposé que l'UFC-Que Choisir puisse demander que le coût des travaux de rénovation énergétique soient exonérés de TVA. La question des crédits d'impôts (et plus largement des aides) a été soulevée, avec les éventuels effets d'aubaine qu'ils peuvent constituer pour les ménages les plus aisés. La commission juge qu'il pourrait être utile que l'association puisse réfléchir à se positionner sur la question de l'accès aux aides publiques en fonction des ressources. Également, la commission rappelle son souhait que les aides publiques soient attribuées en fonction des résultats – comme en Allemagne où les travaux sont effectués plus efficacement – et que parallèlement les professionnels de la rénovation aient l'obligation de s'engager sur les résultats concrets des rénovations en termes de consommation énergétique.

Par ailleurs, il a été rappelé que l'UFC-Que Choisir a par le passé tenté d'étudier l'impact des différentes aides sur la construction des tarifs des travaux par les professionnels, tant il serait scandaleux que le contribuable paye non pas pour les consommateurs, mais pour participer à un enrichissement indu des professionnels. Si cette tentative n'avait pas pu trouver de débouchés en raison de l'impossibilité de pouvoir disposer des données fiables, la commission recommande qu'une démarche sur la faisabilité d'une étude sur le sujet puisse à nouveau être entreprise.

Sur cette question de la rénovation énergétique, les échanges au sein de la commission ont également porté sur l'intérêt économique réel des travaux, notamment dans un environnement d'incertitude sur l'évolution du prix de l'énergie. Jugeant que tout investissement dans des travaux de rénovation doit pouvoir être amorti

dans un horizon de temps raisonnable, la commission recommande que cette question de l'amortissement des investissements puisse être à l'agenda de la fédération.

## **5. Eclairer les consommateurs sur la consommation énergétique réelle des bâtiments**

Au-delà du fait de faire des économies d'énergie et d'améliorer les conditions de vie dans l'habitat, les travaux de rénovation ont aussi pour objectif de mieux valoriser l'habitat, de lui fournir ce qu'on appelle une « valeur verte » rendant un bien plus cher que l'équivalent n'ayant pas réalisé les travaux. Pour que cette valeur verte puisse être correctement « valorisée », il est indispensable que le Diagnostic de performance énergétique (DPE) soit fiable, et lisible par les consommateurs. Sa fiabilité est incertaine comme l'UFC-Que Choisir a pu le démontrer par le passé, avec des notations de logements variant selon le professionnel se chargeant de noter. Qui plus est, en l'état de la réglementation la pertinence de DPE n'est pas marquée, puisque qu'au-delà du code couleur associé à ses différentes lettres, les consommateurs n'ont pas réellement les outils leur permettant de déterminer aisément l'impact réel des différentes catégories sur la consommation énergétique des logements.

La commission recommande que la fiabilité et la pertinence du DPE fasse l'objet d'un examen critique le plus exhaustif possible de nature à donner lieu à l'élaboration de propositions de l'UFC-Que Choisir pour un DPE performant. Notamment, les travaux devraient porter les évolutions en cours des normes thermiques et leurs impacts sur le DPE. En effet, ces nouvelles normes thermiques pourraient aboutir à ce que la comparabilité de la performance énergétique des logements chauffés au gaz avec ceux chauffés à l'électricité puisse ne plus être assurée (en donnant un avantage apparemment indu à l'électricité). Qui plus est, ces nouvelles normes pourraient aboutir à sortir artificiellement un nombre considérable de logements chauffés à l'électricité de la catégorie des passoires thermiques. La commission ne peut que s'émouvoir d'une telle conséquence.

## **6. Une interrogation sur le tout électrique devant intégrer les travaux à venir sur la question du mix énergétique**

L'avantage donné à l'électricité dans réglementation censée succéder à la RT2012 est perçu par certains commentateurs comme un geste politique visant à favoriser la filière électrique (EDF particulièrement) au détriment de la filière du gaz. La commission souhaite que cette question puisse être spécifiquement expertisée, ou à tout le moins qu'elle intègre les travaux annoncés par la fédération sur la question du mix énergétique, sujet d'importance mêlant différents aspects majeurs (réchauffement climatique, souveraineté énergétique, intégration des coûts de démantèlement des centrales nucléaires dans le prix de l'électricité...) sur lequel l'UFC-Que Choisir n'a pas encore eu l'opportunité de se positionner.

## **7. L'UFC-Que Choisir doit être force de proposition dans le virage vert qui s'annonce**

Dans le débat public actuel, la pandémie à laquelle nous sommes confrontés est souvent perçue comme un facteur d'accélération de l'économie verte. Sans affirmer qu'il y aura bien à l'échelle du pays un changement de paradigme sur l'organisation de la société, la commission considère que l'UFC-Que Choisir ne peut que pousser pour que cela soit effectivement le cas.

Bien que l'UFC-Que Choisir ne soit pas à proprement parler une association environnementale (elle n'est d'ailleurs pas identifiée comme telle par le grand public), la promotion d'une consommation responsable, qui ne peut être que l'essence de notre association, doit nous pousser à nous intéresser à l'environnement au-delà des sujets sur lesquels nous avons déjà pu nous positionner (la gestion des déchets, particulièrement). Bien que le champ des possibles soit vaste, la commission ne s'est pas encore positionnée sur tous les angles qui pourraient être adoptés. Cela étant, certaines propositions ont déjà été émises.

L'UFC-Que Choisir pourrait ainsi appuyer la mise en place d'une « modulation verte de la TVA », par exemple en exonérant de TVA les offres d'électricité verte (en évitant l'écueil du *greenwashing*), en ayant une TVA réduite sur les appareils électroménagers les moins énergivores de leur catégorie, ou encore une TVA favorisant les produits avec une faible empreinte carbone. La commission a bien conscience que si le principe de cette modulation de TVA est attrayant, elle nécessite nombre de travaux visant à préciser sa mise en musique.

Dans cette logique d'accompagner le tournant vert (mais également de favoriser quand cela est possible la relocalisation de la production), la commission recommande que les prix des produits et services soient correctement évalués via l'intégration des externalités négatives (par exemple l'impact sur le climat pour les transports).

La commission suggère également que les produits testés par *Que Choisir* puisse tenir dument compte du bilan carbone des produits testés.

Concernant la consommation énergétique des appareils électroménagers, la commission souhaite également que l'étiquette énergie puisse être davantage compréhensible pour les consommateurs, notamment en faisant apparaître les coûts de consommation énergétique associés à la catégorie de consommation.

## Sujets relevant *a priori* d'autres commissions mais d'intérêt majeur pour les membres de la commission logement et énergie

- Les membres de la commission ont vu, comme l'ensemble des Français, les effets des pénuries de matériels médicaux imputables en grande partie à notre dépendance à la production étrangère. Également, la tension sur les produits utilisés dans les services de réanimation (curare par exemple), a mis en évidence les risques liés à une absence de production en France de médicaments essentiels. Les membres de la commission, tout en ayant connaissance de travaux déjà entamés avant la crise de la COVID-19 par le service des études et du lobby, auxquels est associée la commission santé, sur le sujet des pénuries de médicaments, appelle de leurs vœux que le principe de (re)localisation en France de la production des médicaments essentiels puisse être affirmé par l'UFC-Que Choisir ;
- Les membres de la commission notent les difficultés économiques auxquelles sont déjà confrontés bon nombre de nos concitoyens en raison de la baisse de revenus directement liée à la baisse de l'activité économique en lien avec le confinement. Si une analyse à plus long terme de l'impact d'une prolongation de la crise économique sur le remboursement des crédits souscrits avant le début de la crise pourrait être effectuée, les membres de la commission considèrent que l'UFC-Que Choisir pourrait dès à présent soutenir l'idée d'un report général d'au moins une mensualité de tous les crédits, sans frais pour les consommateurs. Cela leur donnerait de l'oxygène et serait qui plus est de nature à relancer la demande. Il s'agit ici d'une proposition étendant celle déjà exprimée concernant le sujet spécifique des loyers dans l'habitat social ;
- Les membres de la commission ont toujours manifesté le souhait que les critères de décence des logements ne soient pas artificiellement restrictifs. La question s'est posée lors des échanges entre les membres de savoir si un logement pouvait décentement être qualifié de décent s'il ne pouvait pas permettre à ses occupants de disposer d'une connexion à internet de qualité. Si la réponse nous semble être négative, il ne serait pour autant pas nécessairement cohérent que l'absence d'une connexion de qualité à internet puisse juridiquement qualifier un logement d'indécent, puisque l'acception actuelle du terme implique une responsabilité du bailleur. Or en ce qui concerne l'internet, bailleurs comme locataires sont tributaires des politiques de déploiement des réseaux. Les membres de la commission ont bien perçu que le confinement a exacerbé les difficultés rencontrées par les victimes de la fracture numérique. Tout en prenant en compte que la commission commerce et service est la commission référente sur cette thématique et que la fédération a déjà produit de la doctrine, la commission logement et énergie considère que la crise actuelle est de nature à justifier que l'attention soit à nouveau portée à la fracture numérique et ses effets.

En guise de propos conclusif, la commission logement et énergie souhaite attirer l'attention du Bureau sur le fait qu'elle prône non seulement un « jour d'après » pour les consommateurs, mais également un « jour d'après » pour l'organisation du travail à l'UFC-Que Choisir.

Le risque sanitaire avec lequel nous vivons tous depuis près de 3 mois entraînera une modification durable, et probablement souhaitable, de l'organisation du travail en France, et ailleurs. Les membres de la commission ont quant à eux mis à l'épreuve des faits l'efficacité de l'organisation de leurs travaux durant cette période faite de confinement et de distanciation physique : cette crise a permis d'identifier la capacité des administrateurs à organiser le travail collectif différemment, en maintenant la qualité de sa réflexion et de sa production. Les membres souhaitent que cette nouvelle façon de travailler puisse perdurer, tout en notant que certains travaux, certaines réunions de nos instances, pourraient justifier le recours au présentiel.

En sus de la question de l'efficacité du travail, cette recommandation serait non seulement en cohérence avec le message d'une société plus responsable, plus verte, qui pourrait devenir un message fort et fédérateur de l'UFC-Que Choisir, mais en plus avoir pour vertu la rationalité économique de l'association.