

Bulletin logement

n° 60

AVRIL-MAI-JUIN 2025

DE L'AFOC

SOMMAIRE

L'ACTU LOGEMENT

- Logement social : une chasse aux « riches » ? (p.2)
- Primo-arrivants dans le logement social : quels profits, quelles trajectoires ? (p.3)
- Quel est le niveau moyen des loyers dans votre commune ? (p.4)
- Bien se préparer avant de louer (p.4)
- Les énergies de chauffage des ménages en France métropolitaine (p.5)
- Quelle hausse des loyers au 4^{ème} trimestre 2024 ? (p.6)
- Expérimentation de l'encadrement des loyers dans le Pays basque (p.6)
- « Coup de pouce chauffage » pour faciliter la rénovation énergétique de son logement (p.7)
- En bref... (p.8)

Édito

par Pascal Lagrue
Président

Encadrement des loyers : un bouclier indispensable contre la précarité locative ?

La crise du logement met en évidence l'urgence de trouver des solutions pour garantir un accès au logement pour tous. Les chiffres sont alarmants : la hausse des loyers dépasse largement l'inflation, rendant l'accès au logement de plus en plus difficile, notamment pour les jeunes et les ménages modestes.

L'encadrement des loyers apparaît alors comme un outil prometteur pour réguler le marché et protéger les locataires. Mais cet outil est-il suffisant ?

Si l'encadrement des loyers a permis de limiter les hausses dans certaines villes, il reste perfectible. Les dispositifs actuels sont souvent complexes, difficiles à mettre en œuvre et sujets à des contournements. Un encadrement trop strict pourrait entraîner une diminution de l'offre locative, encourager le développement d'un marché noir ou inciter les propriétaires à vendre plutôt que de louer.

La mise en œuvre de l'encadrement des loyers doit être réfléchie et accompagnée de mesures complémentaires : renforcer les contrôles et les sanctions en cas de fraude, simplifier les procédures pour les bailleurs et les locataires, prendre en compte les spécificités de chaque territoire (rural, urbain, etc.), en tenant compte des évolutions du marché immobilier, impliquer les acteurs locaux dans la définition et la mise en œuvre des politiques de logement, explorer de nouvelles solutions comme la régulation par l'offre, le développement de l'habitat intermédiaire, la promotion de la colocation...

L'enjeu est de trouver un équilibre entre la protection des locataires et la garantie d'un marché immobilier dynamique et attractif.

AFOC

ASSOCIATION FO CONSOMMATEURS
141 AVENUE DU MAINE • 75014 PARIS
TÉL. 01 40 52 85 85 • www.afoc.net
afoc@afoc.net



LOGEMENT SOCIAL : UNE CHASSE AUX « RICHES » ?

Une proposition de loi en France visant à modifier les conditions de location dans les logements sociaux, a été déposée le 4 février dernier (n° 905) par Guillaume Kasbarian, actuellement député, ancien ministre du logement.

Cette proposition vise à mettre fin à la garantie de logement à vie dans les logements sociaux pour encourager une meilleure rotation et permettre à davantage de ménages d'y accéder.

L'Afoc avait déjà critiqué cette proposition, déposée en 2024 et tombée avec la dissolution de l'Assemblée nationale, qui fait la chasse aux locataires dont les revenus évoluent pour tenter de résoudre la crise du logement, plutôt que de construire des logements sociaux susceptibles d'accueillir les demandeurs. 2,7 millions de ménages restent en attente d'un logement social.

Actuellement, les locataires dont les revenus dépassent 1,5 fois pendant deux ans consécutifs le seuil d'éligibilité pour obtenir un logement social peuvent voir leur bail résilié. La proposition abaisserait ce seuil à 1,2 fois, tout en excluant les personnes âgées et les personnes handicapées.

Autre mesure du texte, les bailleurs sociaux pourraient être amenés à vérifier si les locataires possèdent déjà un logement répondant à leurs besoins ou acquis pendant la période de location, ou des revenus permettant d'accéder au parc privé. Dans ce cas, ils devraient résilier le bail d'habitation des locataires concernés.

En ce sens, la proposition de loi encadre un dispositif légal d'échange d'informations entre l'administration fiscale et les bailleurs sociaux, pour mieux suivre la situation des locataires au regard d'un éventuel patrimoine qu'ils détiendraient.

Enfin, s'agissant du supplément de loyer de solidarité (SLS) appelé surloyer, que tout bailleur social peut actuellement réclamer aux ménages dont les ressources excèdent de 20 % le plafond de revenus d'éligibilité au logement social, sans pouvoir excéder 30 % du total des revenus annuels des personnes logées, l'auteur de la proposition de loi souhaite l'appliquer dès lors que les locataires disposent de ressources supérieures aux plafonds d'éligibilité et supprimer les exceptions prévues pour les logements situés dans certaines zones (zones prioritaires de la ville, zones rurales à revitaliser...).

Ce texte est inscrit à l'agenda de l'Assemblée nationale au 31 mars. Compte tenu de la date de parution de ces Bulletins Logement, l'Afoc reviendra sur cette actualité.

Pour l'Afoc, si certaines de ces mesures visent légitimement à favoriser l'accès au logement social pour les ménages les plus modestes, par la résiliation des baux des locataires en place dont les ressources ne justifient plus qu'ils y restent, d'autres sont critiquables. Par exemple, les nouvelles règles, comme le contrôle annuel des revenus et du patrimoine, pourraient entraîner des expulsions injustifiées, notamment pour des ménages dont la situation financière s'améliore temporairement.

En l'état, la proposition de loi constitue une réforme punitive du logement social exposant les ménages aux revenus variables à une instabilité accrue.

De plus, les critères pour déterminer si un locataire doit quitter un logement social, comme les « *besoins et capacités* », ne sont pas clairement définis, ce qui pourrait entraîner des abus.

Pour mieux répondre aux besoins des ménages, il conviendrait d'augmenter l'offre de logements sociaux et d'investir dans la construction de nouveaux logements sociaux.

PRIMO-ARRIVANTS DANS LE PARC SOCIAL : QUELS PROFILS, QUELLES TRAJECTOIRES ?

L'accès au logement social est un enjeu majeur pour de nombreux ménages en France. En 2024, avec plus de 5 millions de logements sociaux, le parc locatif social joue un rôle crucial dans l'accueil des populations les plus vulnérables. Mais qui sont les primo-arrivants, ces nouveaux locataires qui franchissent la porte du logement social ? Et quelles sont leurs perspectives d'avenir ?



Des profils variés, des besoins spécifiques

Les primo-arrivants dans le parc social représentent une population hétérogène, reflétant la diversité de la société française. On y trouve des jeunes ménages souvent confrontés à la précarité de l'emploi et aux difficultés d'accès au logement privé ; des familles monoparentales majoritairement des femmes avec enfants, dont les revenus sont souvent limités ; des personnes âgées, notamment celles ayant de faibles retraites et des problèmes de santé, des personnes en situation de handicap, nécessitant des logements adaptés et un accompagnement spécifique ; des personnes issues de l'immigration et des personnes en situation de précarité économique.

Ces profils variés ont en commun des revenus modestes, voire très modestes, et des difficultés d'accès au logement privé. Le logement social représente alors une solution essentielle pour leur offrir un toit et une stabilité.

Des trajectoires diverses, des enjeux multiples

L'arrivée dans le parc social marque le début d'une nouvelle étape, avec des trajectoires potentielles variées :

- La stabilité résidentielle : pour beaucoup, le logement social offre une sécurité et une stabilité, permettant de se reconstruire et de se projeter dans l'avenir.
- Le parcours résidentiel : certains ménages peuvent évoluer vers un logement plus adapté à leurs besoins au sein du parc social, tandis que d'autres peuvent accéder au parc privé si leur situation s'améliore.
- L'accompagnement social : il est crucial pour favoriser l'intégration et l'autonomie des primo-arrivants, en particulier ceux qui rencontrent des difficultés spécifiques (insertion professionnelle, accès aux droits, etc.).

Cependant, des défis persistent : la demande de logements sociaux reste supérieure à l'offre, entraînant des délais d'attente importants. Ensuite, la mixité sociale dans les quartiers HLM est un enjeu majeur pour éviter la concentration de la précarité. L'accompagnement social doit être renforcé pour répondre aux besoins spécifiques des différents profils de primo-arrivants.

Pour l'Afoc, les primo-arrivants dans le parc social sont le reflet des fragilités de notre société. Leur accueil et leur accompagnement sont essentiels pour garantir leur dignité et favoriser leur intégration. Les politiques publiques doivent s'adapter à la diversité des profils et des besoins, en renforçant l'offre de logements sociaux, en favorisant la mixité sociale et en développant un accompagnement social adapté.

QUEL EST LE NIVEAU MOYEN DES LOYERS DANS VOTRE COMMUNE ?

Le ministère chargé du logement a publié récemment les différentes cartes des loyers 2024 (<https://www.ecologie.gouv.fr/actualites/publication-cartes-loyers-2024>).

Ces cartes, publiées annuellement, jouent un rôle crucial en fournissant des indicateurs homogènes et comparables sur l'ensemble du territoire national. Elles permettent aux propriétaires de mieux comprendre les tendances du marché et de fixer des loyers cohérents, et aux locataires de vérifier si leur loyer est dans la moyenne en fonction de la surface de leur bien immobilier.

Les données des cartes des loyers sont calculées à partir d'annonces publiées sur des plateformes de location immobilière. Il est important de noter que seules les locations non meublées sont prises en compte.

Quatre types de cartes sont disponibles : appartements du parc privé locatif (toutes surfaces confondues), appartements d'une ou deux pièces, appartements de trois pièces ou plus, Maisons du parc privé locatif (toutes surfaces confondues). Ces cartes permettent de consulter le loyer moyen par m², charges comprises. Il est essentiel de nuancer les informations fournies par les cartes des loyers, car plusieurs caractéristiques des logements, telles que les performances énergétiques et l'orientation, ne sont pas prises en compte.

Pour une analyse plus complète, il est recommandé de consulter également les données des observatoires locaux des loyers (<https://www.observatoires-des-loyers.org/>).

BIEN SE PRÉPARER AVANT DE LOUER



Louer une maison ou un appartement est un projet important, lors de la visite d'un bien, on se pose beaucoup de questions sur : la surface du bien, les commodités à proximité, le montant du loyer ...

Pour vous accompagner dans votre visite, l'ANIL vous propose une check-list à compléter pendant votre visite. Vous allez pouvoir renseigner tous les critères des maisons et/ou appartements que vous allez visiter et faire le meilleur choix pour votre future location.

Vous pouvez compléter cette check-list et recevoir directement les résultats en PDF sur votre adresse mail.

<https://www.anil.org/check-list-locataire-visite-logement/>

LES ÉNERGIES DE CHAUFFAGE DES MÉNAGES EN FRANCE MÉTROPOLITAINE



Au cours des dernières décennies, la France métropolitaine a connu des changements significatifs dans les choix énergétiques pour le chauffage des résidences principales.

En 2020, l'électricité et le gaz de réseau dominant comme principales sources d'énergie pour le chauffage des ménages. L'électricité représente 37,2 % des résidences principales, incluant 5,1 % par des pompes à chaleur, tandis que le gaz de réseau atteint 35,8 %. Ensemble, ces deux sources couvrent les besoins de chauffage de plus des trois quarts des ménages. Les autres sources, comme le bois, le fioul, et les réseaux de chaleur, sont utilisées par une proportion moindre de la population.

La période de construction des logements joue un rôle crucial dans le choix de l'énergie de chauffage. Les logements construits avant les années 1950, par exemple, privilégient l'électricité, tandis que ceux des années 1950 à 1970 optent majoritairement pour le gaz de réseau. Le chauffage électrique a connu un essor considérable à partir des années 1980, conséquence de la hausse des prix des énergies fossiles et de l'essor de l'industrie nucléaire française.

Les conditions climatiques influencent également les choix énergétiques des ménages. Dans les régions du nord et du nord-est, où les hivers sont rigoureux, le gaz de réseau est privilégié par 44 % des ménages, contre 31 % pour l'électricité. En revanche, dans le sud-est aux hivers plus doux, ces proportions s'inversent avec 54 % des ménages optant pour l'électricité. Ces choix reflètent la performance respective de ces modes de chauffage, le gaz offrant un meilleur rendement thermique et l'électricité une installation plus facile.

Dans les zones rurales, l'accès limité aux réseaux de gaz conduit à une diversification des sources d'énergie. Seules 8 % des maisons en zones rurales se chauffent au gaz de réseau, contre 41 % en zones urbaines. Les maisons rurales privilégient le bois, le fioul et les pompes à chaleur. Par ailleurs, dans le parc collectif social, les réseaux de gaz et de chaleur prédominent, chauffant 74 % des appartements, contre 56 % des appartements en propriété et 40 % des locatifs privés.

Les grandes maisons utilisent de plus en plus les pompes à chaleur et le fioul, ce qui témoigne d'un intérêt économique croissant pour ces technologies. Les pompes à chaleur, en particulier, sont installées dans 14 % des maisons de 130 m² et plus, contre seulement 3 % des maisons de moins de 80 m².

Les choix énergétiques des ménages français pour le chauffage sont le résultat de divers facteurs interconnectés, notamment la période de construction des logements, les conditions climatiques régionales, et l'accès aux réseaux énergétiques. Ces dynamiques reflètent l'évolution des préférences et des technologies, tout en soulignant les défis et les opportunités pour un avenir énergétique durable en France métropolitaine.

QUELLE HAUSSE DES LOYERS AU 4^{ÈME} TRIMESTRE 2024 ?

L'Insee a publié le 15 janvier 2025 le niveau de l'indice de référence des loyers au 4^{ème} trimestre 2024. Pour la métropole, il est de 144,64 ; au 4^{ème} trimestre 2023 il était de 142,06. L'IRL a donc progressé de 1,82 % sur un an. Les bailleurs peuvent ainsi augmenter leur loyer (logement loué vide ou meublé avec un bail d'habitation) au maximum de 1,82 % en France métropolitaine.

Pour mémoire, lorsque le bail le prévoit, le loyer d'un logement peut être révisé une fois par an à partir de la valeur de l'évolution annuelle de l'indice de référence des loyers. Cette révision a lieu à la date indiquée dans le contrat de location ou, à défaut, à la date anniversaire de ce contrat.

À noter : le plafonnement de la variation de l'indice de référence des loyers en vertu de la loi n° 2022-1158 du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat a pris fin au 1^{er} trimestre 2024.

L'Afoc rappelle par ailleurs que depuis le 1^{er} janvier 2025, conformément à la loi Climat & Résilience, les logements passoires thermiques classés G au DPE sont interdits à la location. Cette interdiction s'applique aux nouveaux contrats de location, et au moment du renouvellement ou de la reconduction tacite pour les contrats de location en cours. En cours de bail, le bailleur n'est pas tenu de demander au locataire de quitter les lieux, mais ne pourra appliquer aucune augmentation de loyer. Au moment du renouvellement du bail, soit tous les trois ans pour un bail d'habitation classique et tous les ans pour une location en meublé, le bailleur doit effectuer les travaux de rénovation nécessaires pour améliorer la notation du DPE et faire sortir son bien de la catégorie G. Si le bailleur ne le fait pas, le locataire pourra l'y obliger.

EXPÉRIMENTATION DE L'ENCADREMENT DES LOYERS DANS LE PAYS BASQUE

Pour mémoire, la loi ELAN a instauré à titre expérimental un encadrement du niveau des loyers sur demande des collectivités. Prévue initialement jusqu'au 25 novembre 2023, l'expérimentation a été prolongée jusqu'au 25 novembre 2026 par la loi « 3DS ».

À ce jour, sont concernés :

- Paris depuis le 1^{er} juillet 2019 ;
- Lille et ses communes associées (Hellemmes et Lomme) depuis le 1^{er} mars 2020 ;
- le territoire de l'EPT Plaine Commune depuis le 1^{er} juin 2021 ;
- Lyon et Villeurbanne depuis le 1^{er} novembre 2021 ;
- le territoire de l'EPT Est Ensemble depuis le 1^{er} décembre 2021 ;
- Montpellier depuis le 1^{er} juillet 2022 ;
- Bordeaux depuis le 15 juillet 2022.

Un arrêté préfectoral du 21 octobre 2024 fixe, à compter du 25 novembre 2024, les loyers de référence applicables à 24 communes du territoire de la Communauté d'agglomération Pays Basque. Par ailleurs, un arrêté préfectoral devrait prochainement permettre la mise en application de l'encadrement du niveau des loyers pour une partie des 21 communes composant le territoire de Grenoble-Alpes Métropole.

« COUP DE POUCE CHAUFFAGE » POUR FACILITER LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DE SON LOGEMENT

COUP DE POUCE
CHAUFFAGE



La prime « *Coup de pouce chauffage* » est une aide financière proposée par les fournisseurs d'énergie pour remplacer les chaudières au gaz, au charbon ou au fioul par des installations plus propres et moins énergivores.

Les équipements éligibles sont les :

- chaudières biomasse performantes,
- pompes à chaleur air/eau,
- pompes à chaleur eau/eau (géothermique),
- pompes à chaleur hybride,
- systèmes solaires combinés,
- raccordements à un réseau de chaleur alimenté par des énergies renouvelables ou de récupération.

La prime concerne les travaux engagés au plus tard au 31 décembre 2025 et achevés au plus tard au 31 décembre 2026.

Le « *Coup de pouce chauffage* » s'adresse à tous les ménages, propriétaires ou locataires, pour une résidence principale ou secondaire achevée depuis plus de 2 ans. Un arrêté du 20 décembre 2024 actualise les plafonds de revenus pour pouvoir en bénéficier.

Pour les ménages modestes : le montant de la prime est entre 700 € et 5 000 € selon le type d'équipement ; pour les autres ménages : entre 450 € et 5 000 € selon le type d'équipement.

La prime peut être versée par virement ou par chèque, ou déduite de votre facture, ou prendre une autre forme (bon d'achat...).

Les démarches à effectuer sont les suivantes :

1. Choisir un fournisseur d'énergie signataire de la charte.
2. Accepter l'offre du fournisseur avant de signer le devis.
3. Sélectionner un professionnel Reconnu Garant de l'Environnement (RGE) pour les travaux.
4. Signer le devis et faire réaliser les travaux par le professionnel RGE.
5. Envoyer les pièces justificatives au fournisseur d'énergie.

A noter :

- La prime est cumulable avec MaPrimeRénov et l'éco-prêt à taux zéro.
- Un simulateur est disponible pour évaluer les droits aux aides à la rénovation (<https://mesaidesreno.beta.gouv.fr/>).

EN BREF...

Des prix immobiliers en constante évolution en France métropolitaine



L'Insee a publié en fin d'année dernière une étude sur les prix immobiliers des logements anciens entre 2020 et 2022 en s'intéressant aux transactions sur le stock de logement en excluant la promotion neuve.

L'étude de ces données montrent que les prix immobiliers en France métropolitaine connaissent des variations notables en fonction de la densité de population et de l'attractivité touristique des régions.

Les données récentes montrent que les prix sont les plus bas dans les territoires ruraux et les plus hauts dans les grandes agglomérations et les zones touristiques. Dans les zones densément peuplées, les prix sont nettement plus élevés en raison de la forte demande et des tensions locales sur le marché immobilier. Par exemple, le prix médian au m² d'une maison ancienne varie de 1 390 euros en dehors des aires d'attraction des villes (AAV) à 3 430 euros dans l'aire de Paris.

Le tourisme joue également un rôle crucial dans l'augmentation des prix immobiliers. Les zones touristiques, comme Val-d'Isère, où la moitié des appartements ont un prix supérieur à 11 400 euros le m², voient leurs prix immobiliers s'envoler. Les résidences secondaires contribuent également à cette hausse, notamment dans les régions du Sud-Est et le long des côtes.

Les prix au m² des maisons varient considérablement d'une région à l'autre. Les maisons les moins chères se trouvent dans la « diagonale des faibles densités », allant du sud du Massif central aux Ardennes. Dans des départements comme la Creuse, la Haute-Marne et la Nièvre, le prix médian au m² ne dépasse pas 1 000 euros. En revanche, dans les départements d'Île-de-France, les Alpes-Maritimes et la Haute-Savoie, les prix dépassent les 3 000 euros le m².

Depuis 2000, les prix des logements anciens ont été multipliés par 2,6, ce qui complique l'accès à la propriété, surtout pour les primo-accédants. Cependant, on observe une baisse récente des prix depuis la fin de l'année 2022, en raison de la hausse des taux d'intérêt.