

Bulletin logement

n° 53
JUIL-AOUT-SEPT 2023

DE L'AFOC

SOMMAIRE

L'ACTU LOGEMENT

- Pour un logement social : déposer sa demande auprès des guichets des bailleurs (p.2)
- Locataires : demandez au bailleurs un diagnostic énergétique (p.3)
- Enquête sur la rénovation énergétique des logements (p.4)
- Bien vieillir chez soi (p. 4-5)
- Les rénovations énergétiques aidées du secteur résidentiel (p. 6-7)
- En bref... (p. 7)
- Alimentation, logement, transport : sur qui l'inflation pèse-t-elle le plus ? (p. 8)

Édito

par David Rousset
Secrétaire général

Des hausses de loyers modérées mais moins de logements à pourvoir

Alors que la hausse des prix à la consommation s'est élevée à 5,2 % en moyenne annuelle sur l'ensemble de 2022, (source Insee, l'inflation moyenne était de 1,6 % en 2021) tirée principalement en fin d'année par les prix de l'énergie, la hausse des loyers est bien en deçà : 1,3 % par an en moyenne depuis 5 ans et 1,39 % entre fin 2021 et fin 2022. Les locataires ne sont plaindront pas, l'AFOC qui les représente non plus.

Les raisons de ce décrochage sont connues et tiennent pour l'essentiel au plafonnement de l'indice de référence des loyers (IRL) à un maximum de 3,5 % décidé par les pouvoirs publics en 2022 suite à l'interpellation de l'AFOC.

Toutefois, encore faut-il pouvoir trouver un logement pour y habiter : le marché de la construction des logements du parc privé comme HLM est bloqué. Le manque de pilotage au niveau des décideurs publics, les exigences réglementaires liées aux travaux obligatoires de rénovation énergétique, le refus d'artificialiser plus avant le foncier disponible pour respecter une trajectoire bas carbone, l'essor du meublé touristique sont les causes les plus directes de cette situation.

Du fait de la raréfaction des logements, les conséquences suivent : les logements mis sur le marché de la location trouvent preneurs très vite (15 jours pour les studios, 10 jours pour une maison) ; les locataires restent plus longtemps en place dans leur logement (31 mois dans un studio au lieu de 25 en 2017) et beaucoup d'autres cherchent des logements qu'il ne trouvent pas, sans compter ceux qui sont mal logés ou sans abri.

Cette situation n'est pas acceptable ; rappelons que l'ONU a considéré en 2019 la France « coupable de violations du droit au logement ». La France est un « pays riche (...) aux ressources disponibles » ; elle est donc bien placée pour parvenir à assurer le droit au logement dont on rappellera qu'il constitue un objectif à valeur constitutionnel.

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
afoc@afoc.net

POUR UN LOGEMENT SOCIAL : DÉPOSER SA DEMANDE AUPRÈS DES GUICHETS DES BAILLEURS

L'ANCOLS (agence nationale de contrôle du logement social), établissement public placé sous la tutelle de l'État, a publié au printemps une étude sur la dématérialisation de l'enregistrement des demandes de logements sociaux.

Conclusion : la probabilité de se voir attribuer un logement est 28 % plus faible pour les ménages ayant déposé leur demande sur internet, par rapport à ceux l'ayant fait auprès d'un guichet...

On mesure toute l'ironie de cette conclusion quand l'on sait que la voie dématérialisée est censée faciliter la vie des personnes en recherche de logement sociaux et que le Défenseur des droits en 2019 y voyait « *un puissant levier d'amélioration de l'accès de tous et de toutes à ses droits* ». La dématérialisation est d'ailleurs de plus en plus pratiquée (44 % des demandes en 2020 contre 9 % en 2015) ; malheureusement donc.

Espérons que cette conclusion ne soit pas transposable par ailleurs aux autres services publics où la dématérialisation des échanges est de plus en plus proposée, parfois même sans alternative.

Quant aux logements sociaux, l'étude pointe toutefois que les ménages ayant déposé leur demande en ligne sont plus jeunes (moins de 30 ans) et ont des niveaux de ressources plus élevés et envisagent moins le parc social comme une solution résidentielle exclusive. Mais selon l'étude, cette différence de caractéristiques n'explique qu'une infime partie (1%) de la différence de traitement avec ceux ayant eu recours aux guichets.

D'autres explications sont avancées : les dossiers de demandes déposées auprès d'un guichet enregistreur disposeraient de davantage de pièces justificatives que celles déposées en ligne, favorisant la meilleure connaissance des dossiers par les bailleurs. Pourquoi pas ? Selon les données de l'observatoire de la qualité des démarches en ligne, il s'agit de la première difficulté rencontrée par les ménages ayant donné leur avis à l'issue de leur dépôt de demande de logement social sur le portail grand public. Une autre explication plus prosaïque nous convainc davantage : les bailleurs sociaux privilégient leur outil interne de traitement des demandes et les demandes enregistrées en ligne ne sont pas automatiquement déversées dans l'ensemble des systèmes d'information internes des bailleurs. La connaissance par les bailleurs des demandes dématérialisées n'est ainsi pas garantie.

Aussi, si vous voulez maximiser vos chances d'obtenir un logement social, faites-le auprès des guichets des bailleurs.

LOCATAIRES : DEMANDEZ AU BAILLEUR UN DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Pour rappel, le diagnostic de performance énergétique (DPE) est un document qui doit être obligatoirement annexé au contrat de bail depuis 2007. Mais cette obligation ne vise que la signature du contrat de location et non sa reconduction tacite. La succession des reconductions pourra donc amener à ce que des locations aient un diagnostic énergétique de plus de 10 ans, durée maximale de sa validité. Pire, pour les locations dont le premier bail a été signé avant juillet 2007, puis reconduit de manière tacite par la suite, il peut n'y avoir eu aucun DPE remis au locataire. Le logement peut le cas échéant ne pas présenter les exigences énergétiques imposées par les textes et le locataire vivre dans une « *passoire thermique* », c'est-à-dire un logement énergivore classé F ou G. Une interdiction depuis le 1^{er} janvier 2023.

Par réponse ministérielle à une question parlementaire sur ce point, les pouvoirs publics ont précisé que tout locataire est en droit d'exiger du bailleur un DPE valide lors d'une reconduction tacite pour pouvoir justifier du respect du critère de décence du logement loué. A défaut de respecter ce critère, le locataire est en droit d'exiger de son bailleur les travaux de rénovation énergétique adéquats.

Pour rappel, la durée de validité des diagnostics de performance énergétique a été modifiée en décembre 2020. Ainsi, bien que la durée de validité du DPE soit de dix ans, les DPE réalisés entre le 1^{er} janvier 2013 et 31 décembre 2017 étaient valides jusqu'au 31 décembre 2022, et ceux réalisés entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021 le sont jusqu'au 31 décembre 2024.

Pour en savoir plus : réponse ministérielle - <https://questions.assemblee-nationale.fr/q16/16-2902QE.htm>

ENQUÊTE SUR LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS

L'ANIL (Agence Nationale pour l'Information sur le Logement) a lancé au mois de mai dernier une nouvelle enquête pour une publication d'une étude nationale portant sur la rénovation énergétique. Cette enquête s'adresse à toutes les catégories d'occupants des logements : propriétaire-bailleur, propriétaire occupant, locataire.

L'objectif de ce questionnaire est de mieux comprendre la perception par ces derniers de la rénovation énergétique des logements et des dispositifs d'aides. La participation à cette enquête permettra au réseau ANIL/ADIL et à ses partenaires de concevoir des dispositifs d'information plus pertinents.

L'ensemble des informations collectées dans ce questionnaire est strictement confidentiel et anonyme. Seuls les membres habilités de l'ANIL y auront accès.

Lien : <https://survey.zohopublic.com/zs/4FRkLc>

BIEN VIEILLIR CHEZ SOI



L'ANIL (Agence Nationale pour l'Information sur le Logement) a réalisé une étude qui aborde le parcours résidentiel des personnes âgées dans leur diversité et la manière dont les politiques locales de l'habitat s'en saisissent. Pour rappel, l'Assemblée Nationale a élaboré une proposition de loi en fin d'année dernière pour l'adoption de laquelle le Gouvernement a engagé le 11 avril la procédure accélérée (lien : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/16/dossiers/mesures_societe_bien_vieillir).

L'AFOC s'intéresse à ce cette question de société compte tenu de son importance et de la demande de ses adhérents, étant observé qu'un Français sur cinq est âgé de plus de 65 ans en 2023 ; cette part atteindra 27 % en 2050 ; certains ménages seront exposés à une plus grande fragilité économique avec l'avancée dans l'âge et la perte de mobilité, voire d'autonomie.

L'étude de l'ANIL vise à donner des repères et des analyses permettant de mieux prendre en compte l'enjeu du vieillissement dans les politiques locales de l'habitat et rappelle tout d'abord que le principal lieu de vie des seniors est leur domicile ; les projections à l'avenir confirment cette réalité d'aujourd'hui. Les politiques publiques à programmer et à financer doivent donc prendre en considération cet élément factuel et les structures d'hébergement collectif ne doivent s'envisager que pour des situations de dépendance sévère.

Dès lors, la réalisation de travaux d'adaptation du logement favorise le maintien à domicile, mais encore faut-il qu'ils soient effectués suffisamment tôt. Or, l'étude de l'ANIL pointe que les seniors ne se projettent dans de tels travaux que quand ils subissent une perte d'autonomie, préférant réaliser des travaux d'amélioration du confort d'usage du logement.

Un des enseignements à tirer de ce constat pour les décideurs publics est donc de trouver les éléments de langage afin de ne pas associer les aides publiques existantes ou à venir à la perte d'autonomie. De ce point de vue, l'étude de l'ANIL conseille de profiter des actuelles campagnes visant la rénovation énergétique pour traiter les enjeux de la transition démographique, lesquels ne s'appréhendent pas de façon monolithique : les besoins de logement et les mobilités des jeunes retraités ne sont pas ceux des octogénaires.

Le premier enjeu du « *bien vieillir chez soi* » est donc de décentrer les politiques publiques qui sont encore imprégnées d'une approche médicalisée de la vieillesse liée aux conséquences de la perte d'autonomie. Il est évident que l'accompagnement du bien vieillir ne s'y réduit pas et constitue un sujet protéiforme qui doit intégrer entre autres la question de la retraite, du veuvage, de la mobilité, de l'éloignement et des besoins résidentiels des seniors. On peut imaginer la difficulté à trouver des situations idéales d'autant que chaque échelle de collectivité a ses contraintes et ses décideurs : le logement, l'immeuble, le quartier, la ville, etc... Et exigent des politiques publiques intégrées et programmées entre elles. Or, l'étude de l'ANIL pointe que peu de collectivités se sont saisies du problème de l'aménagement du territoire dans sa globalité (foncier, offre de transport, accès aux soins...) en pilotant la prise en compte du vieillissement de manière transversale. Il convient donc de s'emparer du dossier du logement des seniors dans une dynamique transversale entre l'urbanisme, l'habitat, le transport, le médico-social, le financement... qui peuvent relever de compétences et d'échelles différentes.

.../...

... BIEN VIEILLIR CHEZ SOI



Plusieurs pistes sont évoquées dans l'étude de l'ANIL pour s'assurer de la convergence des différentes politiques qui traitent des différentes échelles du bien vivre chez soi :

- définir un plan national de prise en compte du vieillissement dans les politiques publiques en faveur du logement et de l'habitat ;
- créer une délégation interministérielle à la vieillesse et un guichet unique pour accélérer l'adaptation du parc de logement français à la démographie ;
- massifier les travaux d'adaptation des domiciles et adapter les aides dont « *Ma Prime Adapt* » aux enjeux prégnants ;
- prendre en compte la transition démographique dans la construction neuve : il conviendrait d'intégrer dès la conception du logement l'évolutivité du bâti, ce qui nécessite de créer des référentiels et normes dédiées basées sur l'expertise d'usage ;
- faire de la transition démographique une donnée d'entrée des documents de programmation des collectivités : définir des objectifs d'habitat locatif accessible aux seniors, identifier des fonciers adaptés aux personnes âgées, les inscrire dans les PLU, négocier des chartes promoteurs.

L'étude met en évidence un autre point qui a retenu l'attention de l'AFOC comme association de représentation et de défense des locataires : les personnes âgées sont plus enclines à (ré)intégrer un logement locatif, et ce dans des zones urbaines ou en tout cas plus proche des services, sanitaires ou à la personne. Il semblerait que les seniors sondés pour l'étude aient plutôt une bonne image des résidences services ou de l'habitat partagé. Or, ces solutions alternatives restent méconnues. Il revient donc à l'AFOC, à son réseau et à nos représentants de relayer cette donnée.

L'achat d'un nouveau logement reste également une aspiration des personnes âgées. Encore faut-il que la question du financement ne soit pas un frein à l'achat. Or, l'accès des seniors au crédit immobilier ou la baisse des ressources à la retraite constituent les freins les plus cités. Nombre de seniors doivent donc arbitrer entre un maintien dans leur actuel logement avec parfois une charge financière concernée devenue incompatible avec les ressources, surtout dans le parc locatif, et l'achat ou la mobilité dans un nouveau logement à des conditions qu'ils ne remplissent pas toujours. Résultat : les seniors sont moins mobiles que le reste de la population. 4 % des 65 ans et plus ont déménagé en 2018, contre 11 % pour le reste de la population.

Lien : https://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Etudes/2023/personnes_agees.pdf

LES RÉNOVATIONS ÉNERGÉTIQUES AIDÉES DU SECTEUR RÉSIDENTIEL



L'Observatoire national de la rénovation énergétique a publié en début d'année des résultats provisoires portant sur plusieurs années d'aides publiques dédiées à la transformation du logement afin de l'adapter aux exigences du changement climatique et aux besoins des occupants.

Ainsi, en France, entre 2016 et 2020, il est noté que plusieurs aides ont cohabité afin d'aider les ménages à financer la rénovation énergétique de leur logement : le Crédit impôt rénovation énergétique (CITE), les Certificats d'économie d'énergie (CEE), MaPrimeRénov' (MPR) et le dispositif « Habiter mieux sérénité » (HMS).

En 2020, et selon les résultats provisoires reportés dans ce rapport, ces dispositifs ont contribué à la rénovation de 2,1 millions de logements en France métropolitaine. D'un point de vue global, ces rénovations auraient permis d'économiser 7,7 TWh/an en 2020, soit plus qu'en 2016 où les économies associées aux rénovations aidées n'étaient que de 4,8 TWh/an. Le gain énergétique par logement s'est également accru de 31 % entre 2016 et 2020.

En 2020, c'est le dispositif des CEE qui a le plus contribué à des rénovations de logements avec près de 1,8 millions de logements aidés sur les 2,1 millions du total.

Au niveau des gestes effectués par les particuliers, les rénovations aidées qui ont eu pour objet le remplacement du système de chauffage ou d'eau chaude ont contribué à hauteur de 57 % des économies d'énergie. Une part en hausse, puisqu'elle représentait 51 % des économies en 2017 et 55 % en 2018 et 2019. Viennent ensuite l'isolation des différents types de parois (38 %) puis le remplacement des ouvertures, fenêtres, portes et volets qui représentaient 12 % des économies d'énergie en 2016, mais n'en représentent plus que 2,4 % en 2020.

Les maisons individuelles occupées par leurs propriétaires ont davantage profité des différents dispositifs en place, puisque sur la période 2016-2020, elles représentent 67 % des logements rénovés aidés et 71 % des économies d'énergies associées à ces rénovations. C'est plus que leur poids dans le parc des résidences principales où elles ne représentent que 56 % de l'ensemble. La part des maisons individuelles dans l'ensemble des logements rénovés à l'aide du CITE est très élevée, puisqu'elle est de 85 %. Ce chiffre est de 84 % pour le dispositif Habiter mieux Sérénité et de 89 % pour MaPrimeRénov'. MaPrimeRénov' et « Habiter mieux Sérénité » ciblent les ménages les plus modestes alors que le CITE bénéficie surtout aux ménages aisés.

Au sein du parc de logements collectifs, les CEE sont le dispositif le plus utilisé, puisque les appartements représentent 42 % des logements rénovés à l'aide de celui-ci sur la période 2016-2020. Que ce soit pour les appartements ou les maisons, les logements rénovés datent le plus souvent d'avant la première réglementation thermique, soit d'avant 1974. Pour les maisons, celles d'avant 1975 constituent plus de 45 % de la surface totale ayant fait l'objet d'une rénovation aidée ; pour les appartements, plus de 50 %.

Sur le plan géographique, les rénovations énergétiques sont principalement situées sur un axe allant des Pyrénées au nord-est de la France. Les gains énergétiques associés à ces rénovations sont davantage concentrés dans les communes périurbaines ou éloignées des pôles urbains et sont plus faibles dans les villes-centres de grandes agglomérations où l'habitat individuel est moins représenté.

... LES RÉNOVATIONS ÉNERGÉTIQUES AIDÉES DU SECTEUR RÉSIDENTIEL

Plus récemment, les dernières statistiques connues en matière de rénovation énergétique dans le secteur résidentiel (avril 2023) montrent que :

- Le gaz naturel est l'énergie la plus utilisée pour le chauffage en France, constituant l'énergie de chauffage principale de 41 % des logements, devant l'électricité (30 %, hors pompes à chaleur) et le fioul domestique (11 %). Le gaz naturel est en particulier majoritaire au sein des appartements (53 %). Les pompes à chaleur connaissent la plus forte progression ces dernières années (+ 3,1 points pour l'ensemble du parc et + 5,3 points pour les maisons individuelles).
- Sous l'effet conjugué de la baisse de la consommation d'énergie résidentielle et de celle du contenu moyen en Co2 des énergies de chauffage utilisées, les émissions moyennes de Co2 par kWh à l'usage de chauffage dans les logements ont baissé de 2,5 % par an en moyenne entre 2012 et 2019, avant de rebondir de 1,8 % en 2020 en raison de la crise sanitaire, puis de diminuer de 4,6 % en 2021 pour atteindre un niveau inférieur à celui de 2019.
- Sur les 30 millions de résidences principales de France métropolitaine au 1^{er} janvier 2022, environ 1,5 million de logements (5 % du parc) seraient peu énergivores (étiquettes A et B du DPE). À l'opposé, environ 5,2 millions de logements (soit 17 % du parc de résidences principales) seraient des « *passoires énergétiques* » (étiquettes F et G du DPE), et environ 0,5 million des logements seraient très énergivores avec une consommation annuelle d'énergie finale supérieure à 450 kWh/m2/an. La proportion de passoires thermiques est plus élevée parmi les maisons individuelles (20 %) qu'au sein des appartements (15 %).

EN BREF...

Hausse des prix de l'IRL (Indice de Référence des Loyers)

Pour les révisions faites du 3^{ème} trimestre 2022 au 2^{ème} trimestre 2023, la hausse de l'IRL est plafonnée à : 3,5 % en métropole, 2 % en Corse, 2,5 % en Outre-mer. L'IRL du premier trimestre 2023 publié par l'Insee le 14 avril 2023 est : 138.61, soit + 3,49 %.

Mal logement

Le ministère de la transition écologique a mis en place une plateforme numérique appelée « *Histologe* » pour signaler un logement insalubre, indécent ou présentant un risque pour la sécurité. <https://histologe.beta.gouv.fr/>

Justice

Une nouvelle application pour faciliter l'accès à la justice, « Justice.fr ».
<https://www.service-public.fr/particuliers/actualites/A16533>

ALIMENTATION, LOGEMENT, TRANSPORT : SUR QUI L'INFLATION PÈSE-T-ELLE LE PLUS ?



France Stratégie a livré en début d'année plusieurs analyses sur le coût de la vie pour les ménages selon leur profil socio-économique, leur localisation et la structure de leurs dépenses.

Après avoir constaté dans une première étude, intitulée « Restes à dépenser et territoires » (le « reste à dépenser » renvoie à ce qu'il reste aux ménages une fois qu'ils ont fait face aux dépenses qui leur permettent de se nourrir, de se loger et de se déplacer) que, à revenu et à configuration familiale donnés, le lieu de vie influence peu le reste à dépenser, exception faite de la région parisienne qui se distingue par un prix du logement exceptionnellement élevé, France Stratégie s'est intéressé à l'impact de l'inflation récente sur le constat précité. L'étude cherche en particulier à identifier les ménages les plus touchés par cette inflation globale.

De ce point de vue, l'étude note que pour un ménage, l'impact de l'inflation dépend logiquement du poids des différents biens et services dans son budget. La méthode mise en œuvre consiste à évaluer la hausse du prix du panier alimentation, logement et transport, à volume de consommation inchangé depuis 2017.

Conclusions : tout d'abord, la hausse du prix du panier est un peu plus forte pour les classes moyennes que pour les autres ménages. Les personnes âgées sont également plus touchées par l'augmentation des prix. Mais ce sont surtout les ménages pauvres qui sont impactés : pour les 10 % les plus pauvres, le prix du panier a augmenté d'un peu moins de 14 %, mais cette hausse représente 13 % de leurs ressources ; pour les 10 % les plus riches, la hausse est estimée à 16 %, mais elle correspond à moins de 5 % de leurs ressources.

Ensuite, la hausse des prix est presque deux fois plus forte pour les propriétaires que pour les locataires. En effet, les loyers, qui représentent respectivement 46 % et 37 % du coût du panier total pour les locataires du parc privé et ceux du parc social, ont très peu augmenté entre 2017 et 2022 (+ 3 %), tirant donc vers le bas la hausse moyenne de l'ensemble du panier pour ces ménages. Par ailleurs, les ménages jeunes, qui sont le plus souvent locataires, sont moins affectés par la hausse des prix : celle-ci atteint environ 6 % de leur revenu, contre 8 % pour les plus de 65 ans.

Enfin, le prix du panier augmente davantage lorsque les logements sont plus grands, que leurs occupants en sont propriétaires ou encore lorsqu'il est nécessaire de prendre sa voiture pour se déplacer. L'augmentation des prix du panier est ainsi plus importante à mesure que l'on s'éloigne de la centralité, compte tenu du poids des frais de carburant dans le budget des ménages.