

Bulletin logement

n° 59

JANV-FEV-MARS 2025

DE L'AFOC

SOMMAIRE

L'ACTU LOGEMENT

- Trêve hivernale (p.2)
- Location vide ou meublée : vers une harmonisation fiscale ? (p.3)
- Compteurs Linky : déploiement réussi mais bénéfice réduit pour le consommateur (p.4)
- Enquête annuelle sur les ménages du parc social 2024 (p.5)
- 4 ménages sur 10 du parc social souffrent de la chaleur dans leur logement l'été (p.6)
- Fin des tarifs réglementés d'électricité ? (p.7)
- En bref... (p.8)

Édito

par David Rousset
Secrétaire général

Le logement social en 2025

En 2025, le logement social en France doit faire face à des défis sans précédent. En juin 2024, le nombre de demandeurs de logement social a atteint un nouveau record, avec 2,7 millions de ménages en attente.

Face à cette situation, le gouvernement a annoncé plusieurs mesures. Les textes budgétaires pour 2025 prévoient une augmentation des crédits alloués à la mission « Cohésion des territoires », passant de 19,59 milliards d'euros en 2024 à 23,85 milliards d'euros. Ces fonds seront utilisés pour poursuivre la rénovation énergétique des logements, développer le logement adapté et promouvoir la production de nouveaux logements là où les besoins sont les plus pressants.

Malgré ces efforts, la tâche est immense. La crise immobilière a ralenti la construction de nouveaux logements sociaux, avec seulement 82 000 logements agréés en 2023, bien en deçà des 110 000 initialement prévus. De plus, les délais d'attente pour l'obtention d'un logement social se sont allongés, atteignant en moyenne 538 jours.

Pour répondre à ces défis, il convient de repenser notre approche du logement social avec des mesures appropriées et une volonté politique forte. Cela passe par une meilleure coordination entre les différents acteurs du secteur, une utilisation plus efficace des ressources disponibles et une innovation constante dans les solutions proposées afin d'améliorer les conditions de vie des ménages les plus vulnérables et garantir à chacun un accès à un logement décent.

AFOC

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



TRÊVE HIVERNALE

La Trêve Hivernale est une période annuelle durant laquelle les expulsions locatives sont suspendues en France. Elle vise à protéger les locataires des effets du froid et des difficultés financières pendant les mois les plus froids de l'année.

La Trêve Hivernale s'étend du 1^{er} novembre au 31 mars de l'année suivante. Pendant cette période, les propriétaires ne peuvent pas procéder à l'expulsion de leurs locataires, même si les loyers ne sont pas payés ou s'il y a des problèmes de nuisances.

Les procédures d'expulsion en cours sont suspendues et ne peuvent être reprises qu'à la fin de la Trêve Hivernale.

Les locataires ne peuvent pas être contraints de quitter leurs logements pendant cette période, sauf si le propriétaire propose une alternative de relogement adaptée à leurs besoins.

Les personnes suivantes ne sont pas protégées par la Trêve Hivernale :

- Les squatteurs occupant un logement sans autorisation du propriétaire.
- Les personnes bénéficiaires d'un relogement correspondant à leurs besoins familiaux.
- Les résidents d'un logement situé dans un immeuble touché par un arrêté de mise en sécurité.
- Les personnes violentes dans leur couple ou envers un enfant, dont l'expulsion du domicile familial a été ordonnée par le juge aux affaires familiales.

Les locataires en difficulté financière peuvent bénéficier d'aides et de conseils pour résoudre leurs problèmes de loyer, notamment via les associations caritatives et les services sociaux.

Bon à savoir : du 1^{er} novembre au 31 mars de l'année suivante, les fournisseurs d'énergie n'ont pas le droit d'interrompre la fourniture d'électricité ou de gaz naturel pour un impayé. En électricité, ils peuvent réduire la puissance du compteur, sauf si l'utilisateur bénéficie du chèque énergie. Les autres énergies ne sont pas concernées par la trêve hivernale.

Depuis le 1^{er} avril 2023, les fournisseurs d'énergie ne peuvent procéder à des coupures d'électricité pour impayés qu'après une période de réduction de puissance d'au minimum 60 jours pour certains ménages (ménages bénéficiaires du chèque énergie ou d'une aide du Fonds de solidarité pour le logement équipés d'un compteur communicant).



LOCATION VIDE OU MEUBLÉE : VERS UNE HARMONISATION FISCALE ?



Le débat sur l'harmonisation des régimes fiscaux de la location meublée et de la location nue revient régulièrement sur le devant de la scène. Les avantages fiscaux considérables dont bénéficient actuellement les propriétaires de biens loués meublés suscitent de nombreuses critiques, alors que beaucoup de personnes n'arrivent pas à trouver un logement avec un bail de longue durée.

Le Conseil des prélèvements obligatoires (CPO) a publié, le 14 octobre 2024, une note qui décrit le renforcement de cette distorsion économique du marché de la location en faveur de la location meublée en particulier de courte durée. En France, la part des locations meublées dans le parc locatif est ainsi passée de 2,4 % dans les années 1980 à 8,7 % en 2006 et à 12,3 % en 2019.

Face à cette situation, le CPO propose une refonte de la fiscalité locative afin de « rétablir l'équité entre les contribuables ». Plusieurs pistes sont envisagées pour rapprocher les régimes fiscaux : l'harmonisation des abattements forfaitaires pour les locations meublées et nues, l'unification des charges déductibles afin de permettre la déduction de charges similaires pour les deux types de locations ou encore la création d'un régime fiscal unique, plus neutre, pour les locations meublées et nues.

Message entendu puisqu'en 2025, le cadre réglementaire des locations meublées va évoluer. Ces mesures, introduites par la loi du 19 novembre 2024, visent à mieux encadrer ce secteur, protéger l'accès au logement de longue durée et répondre aux enjeux environnementaux.

C'est ainsi que, depuis le 1^{er} janvier 2025, les propriétaires de meublés touristiques doivent faire face à de nouveaux taux d'abattement fiscal : 50 % pour les biens classés et les chambres d'hôtes (plafond de 77 700 € de revenus locatifs annuels) ; 30 % pour les biens non classés (plafond de 15 000 € de revenus locatifs annuels).

Ces taux réduits marquent un durcissement par rapport aux seuils actuels, jugés trop avantageux.

Par ailleurs, à compter du 1^{er} janvier 2034, la performance énergétique du meublé devra être comprise entre les classes A à D, sauf lorsque le bien constitue la résidence principale du loueur. Dans les zones tendues, cette date est anticipée afin de mettre fin aux « passoires thermiques ».

Enfin, à partir de 2025, les communes auront la possibilité de réduire la durée maximale des locations de résidences principales à 90 jours par an (contre 120 jours auparavant). Dans les copropriétés, dès 2025, tout copropriétaire louant un meublé de tourisme devra en informer le syndic. Les règlements de copropriété établis depuis le 21 novembre 2024 pourront inclure une interdiction explicite des meublés de tourisme. Cette décision pourra être prise par un vote à la majorité des deux tiers, contre l'unanimité requise actuellement.

COMPTEURS LINKY : DÉPLOIEMENT RÉUSSI MAIS BÉNÉFICE LIMITÉ POUR LE CONSOMMATEUR

Le déploiement des compteurs Linky en France, initié en 2016, représente un succès logistique et technique indéniable pour Enedis, selon un récent rapport de la Cour des comptes. Le gestionnaire du réseau électrique, a réussi à installer près de 95 % des compteurs prévus, soit environ 37,2 millions d'unités, pour un coût global de 4,6 milliards d'euros.

La Cour des comptes souligne que le déploiement de masse des compteurs Linky a été réalisé à un coût inférieur de 18 % par rapport aux prévisions initiales. Tant mieux car cet investissement somptuaire a été répercuté sur la facture des consommateurs. D'aucuns rapportent que cette charge correspond à une augmentation du tarif d'utilisation des réseaux publics d'électricité représentant jusqu'à un tiers de la facture d'électricité des ménages.

De fait, les compteurs Linky ont permis d'améliorer l'efficacité du réseau électrique et de réduire les coûts de gestion. Enedis a pu collecter et publier les index de consommation plus rapidement et effectuer des téléopérations sans déplacement de techniciens.

Cependant, les bénéfices pour les consommateurs restent limités. La Cour des comptes note que les gains économiques attendus ne se sont pas pleinement concrétisés, comme la maîtrise de la demande d'énergie ou le développement d'offres commerciales innovantes.

On se rappelle pourtant qu'on nous promettait à l'époque une baisse de la consommation résultant de la maîtrise de la demande de l'énergie grâce notamment à une connaissance plus fine de la consommation...

Point positif, la diminution des réclamations des clients du fait d'une facturation sur la base d'index réels télérelevés (i.e. relevés tous les mois à distance) qui diminue le risque d'erreur et de contestation (les clients équipés de compteurs Linky génèrent cinq fois moins de réclamations que les clients non équipés) et ce malgré les réclamations liées à la pose du compteur.

De même, si elle est difficilement chiffrable, la possibilité offerte par Linky de réaliser des interventions à distance (téléopérations), représente un gain significatif pour le consommateur dont la présence n'est plus requise lors de l'intervention (modifications de puissance souscrite, changement de formule tarifaire d'acheminement). Les prestations sont par ailleurs plus rapides note la Cour des comptes : pour les prestations téléopérées, le délai standard est d'un jour à la suite de la demande du fournisseur ou de l'utilisateur contre, par exemple, un délai de cinq jours pour une prestation de mise en service sur raccordement existant sans Linky. Elles sont aussi plus souples (possibilité de moduler sa puissance souscrite au pas de 1 kVA qui permet de mieux refléter l'appel de puissance sur le réseau) et moins chères (Linky a permis de baisser le tarif des prestations devenues tout ou partie téléopérables).

Linky permet également d'accéder à des prestations nouvelles en lien avec la transmission de données permises par les compteurs évolués (transmission, consultation ou mise à disposition d'historique de consommation).

Enfin, Linky avait pour objectif, dans son volet « marché », de permettre aux fournisseurs en concurrence de développer des offres innovantes susceptibles d'apporter des gains, notamment financiers, aux consommateurs : pilotage, par le réseau ou le fournisseur, de certains appareils gros consommateurs d'électricité pour décaler leur consommation hors des périodes de pointe ; modulation tarifaire horaire afin d'inciter le consommateur à décaler volontairement sa consommation hors pointe pour réduire sa facture d'électricité.

La Cour des comptes constate toutefois que le déploiement massif de Linky ne s'est pas accompagné de l'apparition de nouvelles offres tarifaires attractives et que très peu de fournisseurs utilisent les fonctionnalités innovantes de Linky.

Il reste donc à poursuivre le travail et à proposer aux consommateurs des solutions techniques et tarifaires conformes à leurs intérêts.

ENQUÊTE ANNUELLE SUR LES MÉNAGES DU PARC SOCIAL 2024

L'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (ANCOLS) a publié fin 2024 pour la quatrième année consécutive un baromètre sur la satisfaction des locataires du parc social vis-à-vis de leur habitat et de leur cadre de vie. L'enquête a été réalisée comme chaque année auprès de 3 800 ménages représentatifs de l'ensemble des locataires du parc social. Outre les thématiques récurrentes (satisfaction, difficultés financières, souhaits de mobilité), une attention particulière a été portée cette année à l'isolation acoustique, au lien logement-travail et à la communication avec le bailleur.

Il ressort de cette enquête que 8 ménages sur 10 se déclarent satisfaits de leur logement et de leur quartier, un niveau de satisfaction stable par rapport aux années précédentes.

Les principales sources d'insatisfaction restent les problèmes d'incivilité et de délinquance dans les quartiers, ainsi que la vétusté des logements.

S'agissant du confort thermique : 4 ménages sur 10 souffrent de la chaleur dans leur logement en été, soulignant l'importance de l'amélioration de l'isolation thermique (voir notre article dans ce bulletin). Près de 7 ménages sur 10 déclarant avoir un logement avec une mauvaise isolation acoustique en sont affectés au quotidien. Il s'agit principalement de bruits liés à la vie quotidienne de leurs voisins ou de leurs enfants.

Autre point d'importance : bien que la proportion de ménages ayant des difficultés financières ait diminué, 13 % des ménages déclarent avoir été en situation d'impayés de loyer au cours des douze derniers mois. Ces difficultés concernent davantage les familles monoparentales.

Une attention particulière a été portée cette année à la mobilité des ménages et au lien entre le logement et le lieu de travail. 6 répondants sur 10 mettent moins de 30 minutes pour se rendre sur leur lieu de travail. En zones détendues, 76 % des occupants du parc social déclarent avoir un temps de trajet de moins de 30 minutes. La voiture demeure le principal mode de transport, particulièrement en zones détendues (72 %). En zones tendues, les transports en commun font presque part égale avec la voiture (respectivement 40 % et 45 %).

7 ménages sur 10 estiment que leur bailleur est facilement joignable. La moitié des ménages déclare utiliser principalement le téléphone pour communiquer avec leur bailleur. La présence ou non d'un gardien ne semble pas avoir d'incidence sur le fait de considérer son bailleur comme étant facilement joignable.



4 MÉNAGES SUR 10 DU PARC SOCIAL SOUFFRENT DE LA CHALEUR DANS LEUR LOGEMENT L'ÉTÉ

Une récente étude de l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (ANCOLS) met en lumière les défis auxquels sont confrontés les locataires du parc social en période estivale.

L'inconfort thermique est particulièrement pointé puisque 38 % des locataires du parc social indiquent souffrir de la chaleur dans leur logement, particulièrement lors des vagues de chaleur.

A la différence du confort d'hiver où plus un logement est récent, moins les ménages souffrent d'inconfort en hiver, l'année de construction n'a pas d'impact direct sur l'inconfort d'été note l'étude. Comme attendu, la proportion de ménages souffrant de la chaleur augmente du nord au sud de la France, atteignant 51 % le long du pourtour méditerranéen (36 % dans le Nord). En réaction à cet inconfort, les locataires ont davantage recours au ventilateur voire à la climatisation, ce qui n'est pas bon pour la planète ni pour le porte-monnaie.

Le comble : vivre dans une passoire thermique augmente la probabilité de souffrir de la chaleur dans son logement l'été. 5 ménages sur 10 déclarant avoir une température pas du tout agréable dans leur logement l'hiver, indiquent également souffrir de la chaleur dans celui-ci en été.

L'Afoc demande aux organismes HLM d'accélérer la pose de volets et brise-soleils dans le cadre des projets de rénovation des logements et de mettre en place des mesures pour améliorer l'isolation et la ventilation des logements.

BAISSE DES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

L'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (ANCOLS) a publié fin 2024 son tableau de bord annuel sur les attributions de logements sociaux en 2023.

L'étude révèle une baisse significative des attributions de logements sociaux en 2023 : celles-ci ont diminué de 6 % par rapport à l'année précédente, confirmant une tendance baissière observée depuis plusieurs années.

Ainsi, le taux d'attribution a chuté de 11,4 % en 2022 à 10,3 % en 2023, reflétant une baisse de 1,3 point. Parallèlement à la baisse des attributions, le volume des demandes a augmenté de 6 %, exacerbant la pression sur le système de logement social.

En conséquence, les délais d'attente pour l'obtention d'un logement social se sont allongés, atteignant en moyenne 538 jours en 2023.

Pour l'Afoc, cette baisse des attributions de logements sociaux pose des défis importants pour les ménages en attente d'un logement. Nous demandons au gouvernement des efforts pour augmenter l'offre de logements sociaux et ainsi répondre à la demande croissante.

FIN DES TARIFS RÉGLEMENTÉS D'ÉLECTRICITÉ ?



L'Autorité de la concurrence, dans un rapport publié le 19 novembre, recommande au Gouvernement de préparer de manière concrète la disparition des tarifs réglementés de vente d'électricité (TRV). Une position contraire à celle de la Commission de régulation de l'énergie (CRE), qui, dans un rapport du même jour, préconise le maintien de cette offre...

Si les TRV ont longtemps été appréciés pour leur stabilité, l'Autorité estime en effet qu'ils ne favorisent plus suffisamment la concurrence et l'innovation. En effet, selon elle, ils tendent à maintenir artificiellement les prix et à freiner le développement des énergies renouvelables.

Une mauvaise nouvelle pour les consommateurs ?

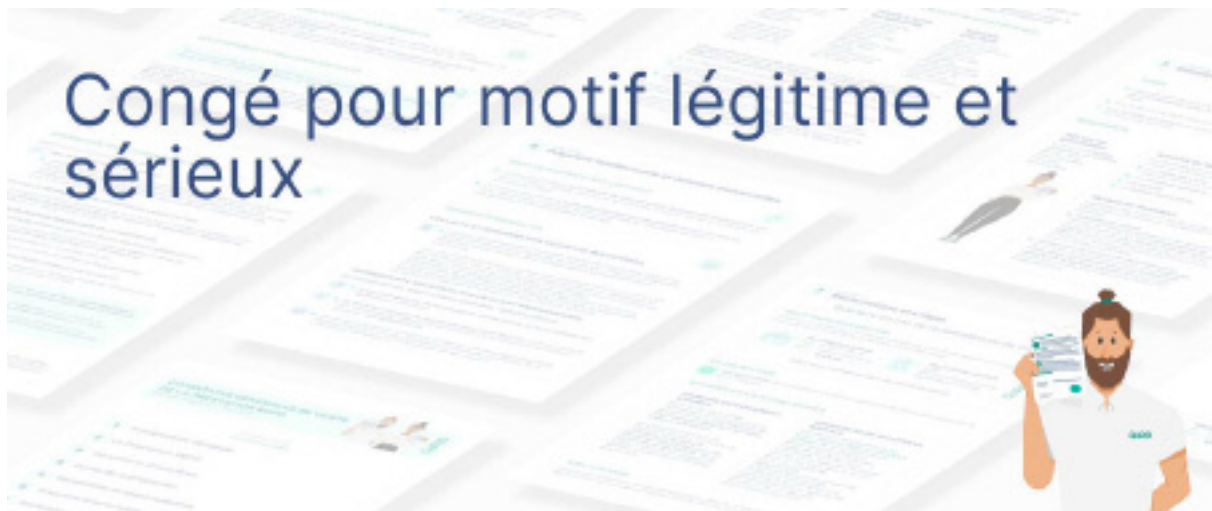
Probablement. La fin des TRV obligerait les consommateurs (59 % des consommateurs de particuliers et 35 % des petits consommateurs non-résidentiels qui recourent aux TRV) à souscrire une offre auprès d'un fournisseur d'électricité. Rien ne garantit que cette ouverture à la concurrence entraînera une baisse des prix et une multiplication des offres adaptées à chaque profil. Elle supposerait d'ailleurs en amont un dispositif cadré de comparabilité desdites offres et d'accessibilité au plus grand nombre. Or, les dispositifs existants que ce soit en matière de téléphonie ou de gaz ne sont pas des modèles de clarté. Comme souvent, les populations les plus fragiles risquent d'être exposées à des hausses de prix.

L'Afoc exprime son inquiétude quant aux potentielles conséquences pour les consommateurs, notamment les plus vulnérables, suite à la publication de ce rapport, et propose au gouvernement, comme le conclut la Commission de Régulation de l'Énergie, que les tarifs réglementés de vente d'électricité soient maintenus pour les cinq prochaines années, considérant le rôle majeur qu'ils jouent au bénéfice du consommateur.

L'Afoc estime que les TRVE sont compatibles avec le bon fonctionnement du marché et le développement de la concurrence au bénéfice des consommateurs. En effet, elle considère qu'ils jouent un rôle pour les consommateurs non remplaçable à court terme, notamment au travers des effets bénéfiques du lissage sur deux ans, de leur rôle directeur sur la structuration du marché et de l'attachement des consommateurs qui en découle.

L'Afoc insiste sur la nécessité de mettre en place des dispositifs de protection efficaces pour accompagner toute transition s'il le fallait, tels que des comparateurs d'offres clairs et simples d'utilisation, des aides financières pour les plus démunis, et une information renforcée des consommateurs.

EN BREF...



Locataire âgé et congé pour motif légitime et sérieux

La loi du 6 juillet 1989 (article 15) prévoit qu'un propriétaire ne peut pas s'opposer au renouvellement du contrat de location si les conditions suivantes sont réunies :

- le locataire est âgé de plus de 65 ans ;
- ses ressources annuelles sont inférieures au plafond de ressources en vigueur pour l'attribution d'un logement social ;
- aucun logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités ne lui est offert.

Dans un arrêt du 24 octobre 2024, la Cour de cassation précise que les ressources à prendre en compte pour calculer ce montant sont celles perçues par le locataire au titre des 12 mois qui précèdent la délivrance du congé et non son revenu fiscal de référence.

AFOC