

Bulletin logement

n° 57
JUIL-AOUT-SEPT 2024

DE L'AFOC

SOMMAIRE

L'ACTU LOGEMENT

- Un projet de loi logement alors que le texte est en sursis (p.2-3-4-5)
- Lutter contre la chaleur pendant l'été (p.6)
- Habiter mieux (p. 6)
- Haro sur la crise du logement (p. 7)
- En bref... (p. 8)

Édito

par David Rousset
Secrétaire général

Logement : le projet de loi Kasbarian a-t-il été dissous ?

A l'heure où ces lignes sont écrites, le gouvernement dirigé par Gabriel Attal est toujours en place mais son action se résume à expédier ce qu'il est convenu d'appeler les affaires courantes. Conséquence immédiate, la plupart des chantiers législatifs en cours sont à l'arrêt à commencer par le projet de loi « *relatif au développement de logements abordables* » dit Kasbarian, du nom de l'éphémère ministre du Logement.

Il est clair que peu nombreux seront ceux qui regretteront ce texte qui, chose rare, avait trouvé le moyen de réunir une majorité contre lui lors de la réunion du Conseil national de l'habitat du 24 avril (23 voix contre, 14 abstentions et 10 pour).

Un rejet néanmoins mérité tant ce projet de loi constituait une attaque frontale contre le logement social en général et les locataires en particulier. Car il est hélas trop tôt pour parler de l'ex-projet de loi Kasbarian.

En effet, l'annonce de la dissolution a entraîné l'arrêt de son examen par le Sénat mais il est possible que celui-ci y revienne. Plus surprenant encore, le texte pourrait arriver à l'Assemblée nationale, poussé par un député nommé... Kasbarian. Celui-ci est en effet redevenu député et pourrait s'entêter espérer voir son texte adopté quitte à le voir durci.

Voilà pourquoi vous trouverez dans ce Bulletin une présentation des principales mesures du projet de loi Kasbarian et qu'il faudra se montrer vigilant pour éviter sa résurrection.

AFOC

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



L'ACTU LOGEMENT

UN PROJET DE LOI LOGEMENT ALORS QUE LE TEXTE EST EN SURSIS

Par effet de la dissolution de l'Assemblée nationale et des élections législatives, l'avenir en l'état du projet de loi « relatif au développement de l'offre de logements abordables (DOLA) », présenté en Conseil des ministres le 3 mai dernier, est incertain.

Nous vous présentons les principales mesures qu'il contenait à toutes fins utiles.

1. Intégration des logements intermédiaires dans le parc social (article 1)

Cette mesure visait à augmenter l'offre de logements abordables en intégrant les logements intermédiaires dans le comptage des logements sociaux, destinés aux classes moyennes, dans la loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain ; 2 100 communes en zone urbaine doivent avoir un quota de 20 à 25 % de logements sociaux).

Cela permettrait aux communes déficitaires qui ne respectent pas la loi de comptabiliser les logements intermédiaires dans leurs objectifs de construction de logements sociaux (elles étaient plus de 60 % à être en retard dans la production de logements sociaux).

L'objectif était de construire 250 000 logements intermédiaires sur la période 2023-2027.

Le LLI ou logement locatif intermédiaire ne répond pas à la demande actuelle de logements sociaux sur le territoire. Seulement 3 % des demandeurs de logements sociaux répondent aux critères de ressources requis pour pouvoir en bénéficier, du fait de trop faibles revenus. 70 % des demandeurs actuels ont un salaire équivalent au SMIC. En effet, alors que le pouvoir d'achat des ménages est de plus en plus dégradé, il nous semble important de ne pas opposer les ménages mais au contraire de construire davantage de logements locatifs afin de satisfaire les demandes des différentes catégories de demandeurs là où le besoin se pose. Sinon, la politique qui préconise de construire plus de logements intermédiaires pourrait conduire à faire définitivement de l'habitat en Hlm le logement des plus pauvres et donc un pas de plus vers la résidualisation du logement social et serait contraire au principe généraliste du logement Hlm à la française.

L'Afoc défend la mixité sociale dans le logement, c'est pour cela qu'elle revendique dans le même temps la construction de logements intermédiaires comme de logements locatifs à prix abordables.

2. Permettre aux maires de décider de l'attribution des logements sociaux neufs (article 2)

Cette mesure accordait plusieurs pouvoirs au maire ou à son représentant dans le processus d'attribution des logements sociaux. Alors que l'article L 441-2 du code de la construction et de l'habitation ou CCH prévoit la création de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) et précise que les six membres représentant de l'organisme Hlm dont un représentant des locataires, désignés par le conseil d'administration ou CA, élit en leur sein un président. Cette nouvelle mesure fait fi de cette disposition en permettant au maire ou à son représentant de présider la CALEOL et que cette présidence serait exercée par les différents maires des communes concernées.

Elle proposait également au maire ou à son représentant de disposer, pour chaque logement neuf, du droit de classer les propositions faites par les réservataires (modifier l'ordre des 3 dossiers présentés) et d'un droit de veto, à motiver, sur les candidatures proposées par chaque réservataire sur son contingent.

Alors que, l'immense chantier d'identification du contingent préfectoral reste incomplet depuis plus de dix ans après le travail engagé pour sa reconquête. Dans son avis du 4 juin 2024, la défenseure des droits considère que toute délégation de ce contingent accroît le risque de ne pas respecter l'obligation de relogements des prioritaires au titre du droit au logement opposable (DALO), à ce jour loin d'être respectée. Cette mesure fait fi également de tout ce qui précède et permettait à l'Etat ou préfet de céder au maire ou à son représentant tout ou partie de son contingent de réservation pour les primo-attributions.

.../...

... UN PROJET DE LOI LOGEMENT ALORS QUE LE TEXTE EST EN SURSIS

Pour l'Afoc, accorder ces prérogatives au maire ou à son représentant, c'est prendre le risque de certaines dérives possibles, visibles ou invisibles dont la liste est longue ou inépuisable. D'autre part, le projet de loi ne précisait pas qui appréciera, l'objectivité de l'utilisation de ce droit de véto du maire avec la possibilité de le contrôler à postériori ? Cette mesure est en contradiction avec l'opacité décriée du dispositif d'attribution et à rebours des nombreuses réformes visant à rendre le processus d'attribution des logements sociaux plus transparent et juste. Enfin, se pose également la difficulté de la mise en place effective de la présidence de la CALEOL exercée successivement par les différents maires concernés que le projet de loi ne clarifie pas.

3. Améliorer le pilotage des loyers des logements sociaux (article 8)

Cette mesure autorisait les bailleurs Hlm d'augmenter les loyers des logements sociaux anciens à la relocation aux plafonds de loyers Hlm neufs.

Elle permettait ainsi aux bailleurs Hlm de s'affranchir des conventionnements signés avec l'Etat et qui ont pour utilité de limiter les hausses de loyers en fixant et en modulant, lors des relocations les loyers soumis à des conventions APL.

Pour l'Afoc, cette mesure ne tient pas compte de la paupérisation des locataires du parc social. En effet, selon l'étude intitulée « *Quelles difficultés d'accès des ménages les plus pauvres au parc social ?* » soutenue par le Défenseur des droits et menée par une équipe d'économistes de l'Observatoire français des conjonctures économiques (OFCE), d'octobre 2023 : « *un tiers des locataires en place vivent sous le seuil de pauvreté, proportion deux fois plus importante que celle observée pour la population générale. En outre, la part des ménages du 1^{er} quartile de niveau de vie y a doublé en 40 ans. Cette paupérisation est alimentée à la fois par une plus grande précarité des ménages en place mais également des nouveaux locataires* ».

Cette mesure est dangereuse et injuste pour les locataires modestes et de la classe moyenne. Plus de 2 millions de logements sociaux sur les 5,2 millions que comptent le parc social sont sous les plafonds réglementaires. La majorité d'entre eux sont des logements financés via les prêts locatifs aidés à l'intégration (PLAI), dédiés aux ménages les plus modestes (moins de 1 194 euros par mois pour une personne seule). Le plafond de loyer d'un PLAI est de 7,50 euros du m², soit 375 euros pour un 50 m² hors charges.

Pour une personne âgée disposant d'une petite pension et non propriétaire d'un bien immobilier, l'accès au logement social est essentiel. Une hausse des loyers à la relocation les empêcherait de payer leur loyer, les plongeant dans la pauvreté. Une telle hausse serait de l'ordre de 1,2 à 1,5 milliards d'euros annuels, alors que les Français sont confrontés à de nombreuses baisses sur leur pouvoir d'achat.

De plus, cette hausse concernerait majoritairement des logements sociaux datant des années 60 et 70, largement rentabilisés par les loyers précédents payés par les locataires. Appliquer un loyer équivalent à celui d'un logement neuf pour un logement social pouvant être vétuste ou énergivore (passoire thermique), et ne répondant pas aux normes actuelles de construction pousserait des centaines de milliers de ménages dans des difficultés et dans la pauvreté.

De plus, le parc social contrairement au parc privé, n'est pas frappé par le gel des loyers si les logements sont catégorisés ou étiquetés comme passoires thermiques (étiquette F ou G d'après le diagnostic de performance énergétique ou DPE). Ces logements ont également subis des hausses de 3,5 % en 2023 et en 2024. Se pose donc la question de la reconduction ou pas du « *bouclier loyer* » qui vise à plafonner à titre temporaire et dérogatoire la variation de l'augmentation de l'indice de référence des loyers (IRL) ?

... UN PROJET DE LOI LOGEMENT ALORS QUE LE TEXTE EST EN SURSIS

Pour l'Afoc, en permettant aux bailleurs de plafonner les loyers au niveau maximum des plafonds de loyers neufs à la relocation, cette mesure va contribuer à la disparition du parc Hlm à bas loyers et à faire sortir du parc social des ménages à faibles revenus et ne permet en rien le développement de l'offre de logements abordables ni de répondre à la crise du logement.

4. Renforcer la mobilité résidentielle (article 11)

Cette mesure visait à remettre en cause le droit au maintien dans les lieux dès le dépassement des plafonds de ressources de 120 % au lieu de 150 % applicable dans le parc Hlm. Elle prévoyait également de prendre en compte le patrimoine immobilier des locataires en cours de bail et enfin, elle sanctionnait jusqu'à 1 000€ par logement les bailleurs Hlm qui ne réaliseraient pas l'examen périodique de la situation des locataires pour s'assurer que ceux qui ne remplissent plus les conditions de ressources libèrent leur logement.

Elle ne s'appliquait pas pour les locataires de plus de 65 ans, à ceux présentant un handicap ou ayant à leur charge une personne présentant un handicap. Elle ne s'appliquait pas non plus aux locataires de logements situés en quartier prioritaire de la politique de la ville ou QPV.

La législation actuelle, prévoit déjà la fin du bail et la perte du droit au maintien dans les lieux en cas de dépassement des plafonds de ressources (sauf exceptions). Les bailleurs Hlm pratiquent cette fin de bail depuis la loi Molle (mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009).

Dès lors, il est clair que l'objectif énoncé par cette mesure était de libérer des logements sociaux. En effet, cette mesure non seulement durcit les conditions de la fin du droit au maintien dans les lieux, mais elle sanctionne également les organismes Hlm d'une amende lorsqu'ils n'auront pas strictement appliqué la règle. Ce qui signifie que toute considération extérieure aux ressources liée au parcours de vie, à la situation familiale, à l'état de santé... ne peut être prise en compte. Ceci est injuste pour l'Afoc. Le nombre de ménages concernés par cette mesure est extrêmement faible, il n'est actuellement que de 8 000. D'après une étude de l'Ancois relative à l'application du supplément de loyer de solidarité (SLS, appelé également surloyer), publiée en mars 2021, la majorité des ménages concernés réside en Ile-de-France et a plus de 60 ans (75 % a plus de 50 ans). Ils résident dans leur logement depuis plus de 30 ans et sont donc en fin de parcours résidentiel.

En baissant le seuil de dépassement des plafonds de ressources, cette mesure voulait aller plus loin et expulser des ménages qui pourront difficilement se reloger dans le parc privé du fait de leur âge, et qui ne disposent pas toujours des ressources adéquates face au manque d'offres de logements à prix abordables. Cette mesure met également un coup de massue au principe de mixité sociale qui fonde la spécificité de la politique du logement social en France, soit un modèle généraliste et universaliste du logement Hlm.

5. Renforcer les surloyers pour les locataires dont la situation s'améliore (article 12)

Cette mesure renforçait le principe d'un complément de loyer applicable aux ménages ayant vu leurs ressources évoluer durant leur bail au-delà des plafonds qui existent depuis 1958. Sans remettre en cause le droit au maintien dans les lieux, l'effort supplémentaire demandé répond au principe de justice sociale ; il constitue également une incitation à la mobilité. En 1996, la loi a instauré un supplément de loyer de solidarité (SLS) obligatoire, appelé également « surloyer », exigible lorsque les revenus des locataires dépassent de 40 % les plafonds de ressources. Les lois de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (Molle) en 2009 puis égalité et citoyenneté (LEC) en 2017 ont successivement durci les règles en abaissant le seuil de déclenchement à 20 %. En parallèle, la loi Molle a remis en cause le droit au maintien dans les lieux pour les ménages avec les dépassements les plus importants.

Cette mesure s'inscrivait donc dans la continuité de l'article 11 en abaissant le seuil de déclenchement du supplément de loyer de solidarité ou SLS et en limitant les exemptions possibles prévues dans les programmes locaux de l'habitat (PLH) et en les remplaçant par des exemptions dans les résidences à enjeu prioritaire de mixité sociale.

Pour l'Afoc, les ménages dépassant les plafonds de loyers des logements PLAI et PLUS dans la limite de 20 % restent des ménages modestes (environ 3 % des locataires du parc social sont concernés, d'après le bilan de l'enquête SLS 2022 du ministère de la transition écologique).

.../...

... UN PROJET DE LOI LOGEMENT ALORS QUE LE TEXTE EST EN SURSIS

Ils seront taxés mais ce n'est pas pour autant qu'ils ont suffisamment de ressources pour s'orienter vers le parc intermédiaire ou le parc privé. Les possibilités de sortie de leur logement s'apparentent à un « *déclassement* » avec des logements plus petits, plus loin, plus chers, et de moins bonne qualité que dans le parc privé. Enfin, supprimer ou abaisser le seuil de déclenchement constitue une pression supplémentaire pour les ménages modestes qui n'est pas acceptable après deux ans d'une inflation qui a compressé le reste à vivre de ces ménages qui ont vu l'ensemble de leurs charges augmenter.

6. Faciliter la vente des logements sociaux (article 14)

Pour l'Afoc, cette mesure traduisait l'obstination du gouvernement pour la vente des logements du parc social. La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 avait déjà simplifié et facilité le processus de vente des logements sociaux avec un objectif de céder chaque année 1 % du parc, soit 50 000 logements. Peu satisfait des résultats, le nombre annuel de vente de logements Hlm plafonne autour de 12 000 à 13 000, le gouvernement entend lever les derniers verrous. L'Afoc alerte sur les risques générés par un accroissement des ventes à des acquéreurs peu solvables et du devenir des futures copropriétés. En effet, les politiques de vente massives du parc social menées ces dernières années en Europe n'ont eu pour effet que de dégrader la situation du logement social notamment dans les métropoles.

D'une part, dans la procédure actuelle, lorsque le logement n'est pas mentionné dans le plan de mise en vente de la convention d'utilité sociale ou CUS, la décision d'aliéner est transmise au représentant de l'Etat dans le département (préfet) qui consulte la commune d'implantation (maire) ainsi que les collectivités publiques qui ont accordé leur garantie aux emprunts contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements. Le préfet dispose alors de quatre mois pour s'opposer ou non à la cession du logement social. Dans ce délai, le maire dispose de deux mois pour rendre son avis à compter du jour où il a reçu la consultation du préfet. La mesure proposée à l'article 14, supprimait la possibilité offerte au préfet de s'opposer à cette vente, et donnait toute latitude au maire pour autoriser ou non la cession du logement social, permettait selon le gouvernement d'accélérer singulièrement l'obtention de l'autorisation. Bien que le texte restreignait ce droit aux seules communes non carencées au titre de la loi SRU, des craintes subsistent quant à l'accompagnement des futurs accédants et les types de publics ciblés d'une part, et d'autre part rien n'était prévu sur qui contrôle ? Qui encadre en cas d'abus du maire ?

D'autre part, la plupart des futurs accédants, d'après une étude de l'Ush publiée en décembre 2023, sont des cadres et des jeunes qui souhaitent utiliser l'achat d'une résidence pour la transformer ultérieurement en investissement locatif. L'objectif recherché n'est donc pas de faciliter l'accès à la propriété, mais de transformer les logements financés par l'Etat donc par la solidarité nationale en investissement d'ordre privé.

Enfin, malheureusement, nous constatons également que la plupart de ces logements dans les zones peu tendues se transforment en copropriétés dégradées, du fait d'un manque d'information quant à la gestion spécifique des copropriétés privées ou mixtes (bailleur Hlm demeurant copropriétaire d'autres lots ou exerçant le rôle de syndic). La majorité des ménages accédant ne disposent pas souvent des ressources adéquates pour payer la taxe foncière sur les propriétés bâties, les charges de la copropriété, l'entretien de la résidence, et le financement des travaux plus lourds. Il est donc fort à craindre que la vente supplémentaire de logements sociaux ne favorise qu'une minorité de personnes dans un but spéculatif, sans pouvoir donner accès aux ressources nécessaires pour les ménages souhaitant devenir propriétaire occupant de leur bien.

Notre association a estimé que le projet de loi allait à rebours pour répondre à la crise du logement. En intégrant des logements intermédiaires dans le quota du parc social, on réduisait à l'avenir le nombre de logements sociaux proposés à la location et on favorisait la ségrégation résidentielle dans les communes où l'on ne veut pas de ménages modestes.

L'Afoc rappelle que 2,6 millions de ménages sont en attente d'un HLM, tandis que plus de 4 millions sont mal logés en France. Dans le même temps, l'effort public pour le logement a baissé à 1,6 % du PIB en 2023 alors qu'il était de 2,2 % en 2010. Cette politique austéritaire cacherait-elle une volonté d'ouvrir le secteur aux marchés financiers ?

LUTTER CONTRE LA CHALEUR DANS VOTRE LOGEMENT PENDANT L'ÉTÉ

Garder son logement frais en cas de forte chaleur, c'est possible ! L'Afoc vous livre quelques conseils à cette fin.

- 1. Limiter les apports solaires** : empêchez les rayons du soleil de pénétrer dans votre logement en fermant les volets des fenêtres dès le matin. Cela est particulièrement important pour les fenêtres orientées vers le sud et l'ouest.
- 2. Faire circuler l'air** : assurez-vous que l'air circule correctement dans votre logement. Cela peut être réalisé en ouvrant les fenêtres tôt le matin ou tard le soir lorsque l'air extérieur est plus frais.



- 3. Installer des protections solaires** : les stores ou les brise-soleil peuvent aider à bloquer les rayons du soleil avant qu'ils n'atteignent le vitrage.
- 4. Utiliser un drap ou rideau humide** : placer un drap ou un rideau humide devant les fenêtres peut aider à rafraîchir l'air.
- 5. Passer la serpillière** : passer la serpillière sur les sols peut aider à rafraîchir votre logement.
- 6. Utiliser des glaçons devant un ventilateur** : placer un bol de glaçons devant un ventilateur peut aider à rafraîchir l'air. Les rafraîchisseurs d'air vendus dans le commerce sont également efficaces (moins que la climatisation mais sont plus silencieux).
- 7. Mettez de la végétation** : les plantes peuvent aider à garder votre logement frais en libérant de l'humidité dans l'air.
- 8. Opter pour la climatisation** : Si les autres méthodes ne suffisent pas, vous pouvez envisager d'installer un système de climatisation fixe ou mobile.

HABITER MIEUX

Habiter Mieux est une aide distribuée par l'Anah (Agence nationale de l'habitat) dédiée aux propriétaires bailleurs qui signent une convention dans l'objectif de financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement en contrepartie d'engagements. Cette aide sera disponible à partir du 1^{er} juillet 2024 selon les modalités ci-après.

En Hexagone, il existe 2 aides :

- l'aide Ma Prime Renov' Parcours accompagné pour les propriétaires bailleurs aux ressources modestes ou très modestes ; il s'agit d'une aide pour les travaux de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé ;
- l'aide Ma Prime Renov' pour la rénovation globale pour les propriétaires bailleurs aux ressources intermédiaires et supérieures.

En Hexagone et en outre-mer quel que soit le niveau de revenu du propriétaire bailleur :

- l'aide Ma Prime Renov' par geste ;
- l'aide aux travaux pour l'autonomie de la personne ;
- l'aide aux travaux de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé.

HARO SUR LA CRISE DU LOGEMENT

Le Sénat a récemment abordé la crise du logement, soulignant la nécessité d'agir rapidement et efficacement. Le rapport d'information n° 567 (2023-2024) a été déposé le 30 avril 2024 et présente une analyse détaillée de la situation actuelle du logement en France. Il met en lumière les racines à long terme de la crise, la responsabilité du gouvernement sur le moyen terme, et les déclencheurs à court terme.

Les principales causes de la crise du logement en France sont multiples et complexes. Voici quelques-unes des raisons majeures identifiées par le Sénat :

- 1. Hausse des taux d'intérêt** : après des années de baisse, les taux d'intérêt des prêts immobiliers ont fortement augmenté, suivant la tendance des taux directeurs des banques centrales.
- 2. Mal-logement et exclusion sociale** : le mal-logement est considéré comme le premier facteur d'exclusion sociale, avec une aggravation de la pénurie de logements disponibles.
- 3. Loyers trop élevés** : les loyers trop élevés qui empêchent les jeunes de quitter le foyer familial, ce qui est un symptôme de la crise du logement.
- 4. Insuffisance des salaires** : les revenus sont souvent insuffisants pour permettre l'accès à un logement indépendant, ce qui contribue à la crise.
- 5. Manque de logements sociaux** : malgré des investissements publics importants, il y a un manque criant de logements sociaux, ce qui entraîne une longue attente pour de nombreux demandeurs.
- 6. Prix des logements** : les prix des logements ont doublé en vingt ans, ce qui pose problème pour les premières accessions à la propriété et augmente la pression sur le marché locatif.
- 7. Inadéquation de l'offre** : beaucoup de logements ne correspondent pas à la demande, étant soit trop chers, soit mal placés. Ces facteurs, combinés à d'autres problématiques économiques et sociales, créent une situation complexe qui nécessite des solutions à la fois immédiates et à long terme pour être résolue.

Le rapport du Sénat sur la crise du logement en France propose 11 mesures pour relancer l'offre et la demande et refonder la politique du logement. Voici un résumé des mesures suggérées :

- 1. Stimuler la construction de logements neufs** : encourager la construction par des incitations fiscales et des simplifications administratives.
- 2. Réviser les normes de construction** : adapter les normes pour réduire les coûts et favoriser l'innovation.
- 3. Soutenir la rénovation énergétique** : accélérer la rénovation des bâtiments pour améliorer leur performance énergétique.
- 4. Développer le parc locatif social** : augmenter l'offre de logements sociaux pour répondre à la demande croissante.
- 5. Réformer la fiscalité immobilière** : rééquilibrer la fiscalité pour rendre l'investissement dans l'immobilier plus attractif.
- 6. Faciliter l'accès au financement** : assouplir les conditions d'octroi de crédits immobiliers pour les ménages.
- 7. Lutter contre la rétention foncière** : décourager la spéculation et l'inoccupation des terrains constructibles.
- 8. Améliorer la mobilité résidentielle** : permettre aux ménages de se reloger plus facilement en fonction de leurs besoins.
- 9. Renforcer l'attractivité des zones tendues** : mettre en place des mesures spécifiques pour les zones où la demande excède largement l'offre.
- 10. Optimiser l'utilisation du foncier public** : utiliser les terrains publics disponibles pour construire des logements.
- 11. Innover dans les modes de financement** : explorer de nouvelles solutions de financement pour la construction et la rénovation de logements.

Selon le Sénat, ces propositions visent à créer un environnement plus propice à la résolution de la crise du logement, en agissant à la fois sur l'offre et la demande, tout en préparant le terrain pour une refonte plus globale de la politique du logement en France. Espérons-le.

Source : Crise du logement – Sénat. <https://www.senat.fr/rap/r23-567/r23-567.html>

EN BREF...

Passoires thermiques : le DPE évolue pour les surfaces de moins de 40 m²

Le mode de calcul du diagnostic de performance énergétique (DPE) va changer pour les logements de moins de 40 m². Un arrêté du 25 mars 2024 modifie en effet les seuils des étiquettes du DPE s'appliquant à ces logements. Cette mesure, qui doit entrer en vigueur au 1^{er} juillet 2024, concerne plus particulièrement les petites surfaces, vise à faire sortir un certain nombre d'habitations de la catégorie des « *passoires thermiques* » (catégories F et G du DPE) et de lever l'interdiction à la location prévue sur ces logements pour laisser le temps aux propriétaires d'envisager leur rénovation. 140 000 logements sont concernés.

L'Afoc rappelle que depuis le 1^{er} janvier 2023, un logement situé en France métropolitaine est qualifié d'« *énergétiquement décent* » lorsque sa consommation d'énergie est inférieure à 450 kWh/m² d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an. On entend par consommation d'énergie : le chauffage, l'éclairage, l'eau chaude, les systèmes de ventilation ou de refroidissement, etc.

Les biens classés G ne pourront plus être mis en location à partir de 2025. Les logements les plus énergivores (catégorie G+) sont déjà concernés par l'interdiction de location depuis le 1^{er} janvier 2023.

Si vous détenez déjà un DPE pour un logement de moins de 40 m², l'Agence de la transition écologique (Ademe) vous propose d'obtenir dès à présent une simulation de votre nouvelle étiquette. Il vous suffit de saisir dans le simulateur le numéro à 13 caractères inscrit sur votre DPE.

