

Bulletin logement

n° 56

AVRIL-MAI-JUIN 2024

DE L'AFOC

SOMMAIRE

L'ACTU LOGEMENT

- Un million de bénéficiaires potentiellement exclu par l'Etat du chèque énergie (p.2)
- Mesures en faveur du logement en 2024 (p.3-4)
- Les performances énergétiques des logements sociaux (p. 4)
- « Coup de pouce chauffage » : une aide sans condition de ressources (p. 5)
- Plafonds de ressources à ne pas dépasser pour une demande de HLM en 2024 (p. 6)
- Maîtriser sa consommation d'électricité et de gaz (p. 7)
- En bref... (p. 8)

Édito

par David Rousset
Secrétaire général

Un logement de moins en moins social

C'est le constat qu'il est possible de faire au regard des derniers développements concernant la politique du logement.

Par manque de volontarisme tout d'abord, la France n'a pas construit suffisamment pour accompagner les transformations de la société. Cela se voit aujourd'hui : 2,6 millions de ménages sont en attente d'un logement social, le marché locatif privé connaît une extrême tension dans les zones attractives, les transactions dans l'immobilier ancien ont baissé drastiquement, la production de logements neufs est au plus bas depuis 2005, les structures d'hébergement d'urgence sont saturées...

Par idéologie ensuite. Dans son discours au parlement, le nouveau premier ministre, Gabriel Attal a annoncé, sans concertation avec les acteurs du logement social, l'intégration du logement intermédiaire dévolu aux classes moyennes « hautes » dans le contingent obligatoire de HLM assigné aux communes (toutes les communes soumises à la loi SRU doivent posséder au moins un quart de logements sociaux sur leur territoire d'ici à 2025). Pour l'Afoc, il s'agit d'une remise en cause de la loi SRU et d'un cadeau aux maires réticents au logement social qui non seulement ne résoudront pas la crise du logement pour les plus modestes mais contribueront en plus à la gentrification des grandes villes.

Autant de faits et de chiffres qui ne peuvent qu'accroître la crise qui frappe de plein fouet le logement.

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

L'ACTU LOGEMENT

UN MILLION DE BÉNÉFICIAIRES POTENTIELLEMENT EXCLUS PAR L'ÉTAT DU CHÈQUE ÉNERGIE

Après l'annonce d'une augmentation de près de 10 % des prix de l'électricité résultant de la sortie progressive du bouclier tarifaire, le gouvernement envisage désormais d'exclure potentiellement près d'un million de bénéficiaires du chèque énergie alors qu'ils remplissent les critères pour l'obtenir.

Les associations de consommateurs et de locataires (ADEIC – AFOC – Association Léo Lagrange Pour la défense des Consommateurs – AUE - CGL - CLCV – CNAFAL – CNAFC – CNL - CSF – Familles Rurales – Familles de France – Secours Catholique – UFC-Que Choisir – UNAF- FAP) ont dénoncé dans un communiqué de presse début février le problème de l'inégalité d'accès à cette aide publique en raison d'une carence de l'administration. C'est d'autant moins acceptable que le montant de ce chèque couvre à peine l'augmentation des taxes imposées par le gouvernement aux tarifs de l'énergie.

Les nouveaux ayants droit au chèque énergie risquent de ne pas recevoir de chèque en 2024, et de ne pas bénéficier des protections associées, parmi lesquelles l'interdiction de réduction de puissance électrique pendant la trêve hivernale (entre le 1^{er} novembre 2024 et le 31 mars 2025).

Un projet de décret mis en consultation au Conseil Supérieur de l'Énergie indique que seuls les bénéficiaires de ce dispositif en 2023 recevraient un chèque du même montant en 2024, sur la base de leur revenu fiscal de référence de 2021. La disparition progressive de la Taxe d'Habitation, annoncée il y a 4 ans, est la cause de l'impasse dans laquelle se trouvent les services fiscaux pour identifier les occupants d'un même foyer et calculer le nombre d'unités de consommation (avec un plafond de 11 000 euros par unité de consommation).

La DGEC (Direction générale de l'énergie et du climat) du ministère de la transition écologique estime que chaque année, 1 million de ménages accèdent pour la première fois au bénéfice du chèque énergie. Les laisser à la porte alors que leurs revenus correspondent au critère d'éligibilité est inacceptable et scandaleux. C'est incompréhensible, alors que les tarifs réglementés de vente d'électricité ont augmenté de 39 % depuis début 2023, que la sortie progressive du bouclier tarifaire génère une augmentation du prix de l'électricité de 10 % depuis le 1^{er} février 2024, que la taxe sur le gaz (TICGN) vient de passer de 8 à 16 %, que le tarif d'acheminement du gaz va majorer la facture de chauffage de 5,5 % et que celui de l'électricité augmentera très probablement dans le même ordre de grandeur dans les prochains mois.

Permettre aux ménages répondant au critère de ressources inscrit dans la loi d'accéder au chèque énergie 2024 est une exigence. Il est possible à titre dérogatoire, et en l'attente d'un dispositif pérenne, de l'attribuer à ce million de ménages qui peut y prétendre sur la seule base du revenu fiscal de référence 2022, en prenant en compte les parts fiscales déclarées. Le budget nécessaire est estimé à environ 500 millions d'euros à partir des évaluations communiquées par la DGEC, c'est un enjeu majeur de justice sociale, l'égalité d'accès aux aides publiques doit prévaloir.

Les milliards d'euros perçus via l'augmentation des taxes sur les factures d'électricité depuis le 1^{er} février absorberont à eux seuls et très largement cette aide sans laquelle un million de nos concitoyens plongeront encore un peu plus dans une précarité inacceptable. L'hiver dernier, 26 % des ménages déclaraient avoir souffert du froid chez eux, selon le Médiateur National de l'Énergie. Combien seront-ils l'an prochain ?

La balle est dans le camp du Ministre de l'Économie en charge de l'énergie pour mettre fin à la situation ubuesque proposée par l'administration.

Depuis quelques années, de plus en plus de voix s'élèvent pour demander une réévaluation significative du montant du chèque énergie et de son assiette fiscale, qui n'ont pas évolué depuis 2019, malgré la forte augmentation des prix de l'énergie. D'un montant compris entre 48 et 277 euros, en moyenne de 150 euros, ce dispositif bénéficie chaque année à environ 5,6 millions de foyers modestes. L'augmentation du coût de l'électricité en février 2024 est évaluée par le Ministère de l'Économie et des Finances, pour une maison de 4 personnes chauffée à l'électricité, à 213 euros, et à 91 euros avec un chauffage au gaz (auxquels viennent s'ajouter 112 euros liés à la hausse de la TICGN). Le chèque énergie 2023 ne compensera donc même pas les augmentations de l'année...

MESURES EN FAVEUR DU LOGEMENT EN 2024



Accès à la propriété et aides à la pierre

Assouplissement des conditions d'octroi de crédits immobiliers : depuis le 1^{er} janvier 2024, il est possible de dépasser la durée d'endettement maximale de 25 à 27 ans si le crédit immobilier lié à l'acquisition dans l'ancien donne lieu à un programme de travaux dont le montant représente au moins 10 % de l'opération (contre 25 % en 2023).

Prêt à taux zéro : le prêt à taux zéro reste en vigueur jusqu'en 2027 et ses conditions d'accès élargies en 2024. L'éco-PTZ, permettant de financer certaines améliorations de la performance énergétique globale des logements, est également prolongé de quatre ans.

Loi Pinel : les réductions d'impôts avec la loi Pinel sur les biens neufs seront à nouveau diminuées en 2024.

« **MaPrimeRénov'** » : le dispositif, pour les logements privés, évolue et va se concentrer sur les rénovations « *d'ampleur* », sur les pompes à chaleur air-eau et sur le confort d'été. Un parcours unique est mis en place, avec un accompagnement et un meilleur financement, avec des taux de subvention pouvant atteindre 90 % pour des montants de travaux allant jusqu'à 70 000 euros.

« **MaPrimeAdapt'** » : l'aide MaPrimeAdapt' finance la réalisation des travaux d'adaptation du logement pour les personnes âgées et celles en situation de handicap (par exemple, le remplacement de la baignoire par une douche de plain-pied, l'installation d'un monte-escalier électrique, la pose de mains courantes, l'élargissement des portes ou l'adaptation des revêtements). Cette aide sera distribuée par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et permettra la prise en charge de 50 ou 70 % du montant des travaux, avec un plafond à 22 000 euros.

.../...

... MESURES EN FAVEUR DU LOGEMENT EN 2024

Location

Contrats de location : de nouvelles mentions obligatoires sont à inclure sur les contrats de location. Il faut maintenant indiquer notamment la classe énergie du logement (classe A à G), l'identifiant fiscal du logement et le calendrier de l'interdiction de location des passoires thermiques.

Prime pour la mise en location : une prime de 5 000 euros par logement est instaurée pour les propriétaires qui mettent en location leur bien vacant ou leur résidence secondaire dans des territoires ruraux.

Plafonds de ressources pour bénéficier d'un logement HLM en 2024 : pour prétendre à un logement HLM, les ménages doivent disposer de revenus inférieurs à certains plafonds. Ceux à respecter en 2024 viennent d'être publiés (voir article page 6). Comme chaque année, ils varient en fonction des zones d'habitation.

LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES DES LOGEMENTS SOCIAUX

La part du parc social des HLM considérée comme passoire thermique (étiquettes F et G) a fait l'objet d'une première estimation par l'agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) : elle est évaluée à 6 %. Pour rappel, ces logements ne peuvent être remis en location, amplifiant le phénomène de forte demande de logements sociaux.

Un focus sur ces logements énergivores a permis de comprendre leurs caractéristiques. Les logements individuels, plus anciens et plus petits y sont sur-représentés : 14 % des logements construits avant 1960 sont des passoires thermiques ; la part des étiquettes F et G est 50 % plus importante dans l'individuel que dans le collectif ; 8 % des T1 sont des passoires thermiques. La part des passoires thermiques est en outre plus marquée dans le nord-est de la France, y compris une fois pris en compte le facteur lié à l'âge du parc.

Globalement les performances du parc social s'améliorent entre 2017 et 2020, à la fois grâce à la rénovation du parc existant et grâce à son renouvellement.

Enfin, les passoires thermiques sont concentrées dans le parc de certains bailleurs : 30 bailleurs détiennent ainsi plus de 40 % des passoires thermiques du parc social alors qu'ils ne regroupent que 27 % du parc social.

Pour accéder à l'étude complète : www.ancols.fr

« COUP DE POUCE CHAUFFAGE » : UNE AIDE SANS CONDITION DE RESSOURCES

Pompe à chaleur, chaudière au fioul ou au gaz, chauffage au bois... il est possible de bénéficier du dispositif « *Coup de pouce chauffage* », sans condition de revenus pour remplacer un système de chauffage par une installation moins énergivore.

La prime « *Coup de pouce chauffage* » permet de financer ces travaux d'économies d'énergie. Depuis 2019, tous les ménages peuvent en bénéficier, qu'ils soient propriétaires ou locataires (dans ce dernier cas, avec l'accord du propriétaire), et aussi bien pour les résidences principales que pour les résidences secondaires.

Cette prime concerne les travaux suivants :

- installation d'une chaudière biomasse performante ;
- installation d'une pompe à chaleur air/eau, eau/eau ou hybride ;
- installation d'un système solaire combiné ;
- raccordement à un réseau de chaleur alimenté par des énergies renouvelables (ENR&R) ;
- installation d'un appareil de chauffage au bois très performant.

La prime est cumulable avec d'autres aides : l'Éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ), MaPrimeRénov ainsi que d'autres aides locales (voir auprès de votre mairie).

Le bénéfice de l'aide n'est pas soumis à condition de ressources mais les montants sont calculés en fonction du niveau de ressources du foyer. Les primes sont plus importantes pour les ménages les plus modestes.

Les revenus pris en compte sont les revenus fiscaux de référence de 2022, pour les demandes faites en 2024.

Plafonds de ressources pour le calcul de la prime en 2024 :

Composition du foyer	Ile-de-France	Autre région
1 personne	28 657 €	21 805 €
2 personnes	42 058 €	31 889 €
3 personnes	50 513 €	38 349 €
4 personnes	58 981 €	44 802 €
5 personnes	67 473 €	51 281 €
6 personnes	+ 8 486 €	+ 6 462 €

Le versement de l'aide est soumis à une condition de date : les travaux doivent être engagés au plus tard le 31 décembre 2025 et achevés au plus tard le 31 décembre 2026.

PLAFONDS DE RESSOURCES À NE PAS DÉPAS- SER POUR UNE DEMANDE DE HLM EN 2024

Pour obtenir un logement social en HLM, il convient d'en faire la demande et le total des revenus annuels des personnes à loger ne doit pas dépasser un montant maximum. Les nouveaux plafonds de ressources applicables à partir du 1^{er} janvier 2024 ont été fixés par un arrêté du 18 décembre 2023.

Les habitations à loyer modéré (HLM) sont attribuées aux personnes dont les revenus ne dépassent pas certains montants. Actualisés chaque année, les plafonds de ressources pour 2024 ont été publiés au Journal officiel du 23 décembre 2023 qui définit les plafonds de ressources annuelles pour l'attribution de logements locatifs sociaux à partir du 1^{er} janvier 2024.

Le revenu annuel est le revenu fiscal de référence de l'année n-2. Pour une demande de logement faite en 2024, il s'agit des revenus fiscaux de référence de 2022, inscrits sur l'avis d'imposition de 2023.

Limites des plafonds de ressources 2022 (en euros) :

Catégorie de ménage	Paris et communes limitrophes	Reste de l'Île-de-France	Autres régions
1	33 857 €	33 857 €	26 491 €
2	50 603 €	50 603 €	35 378 €
3	66 333 €	60 826 €	42 544 €
4	79 197 €	72 860 €	51 632 €
5	94 227 €	86 251 €	60 420 €
6	106 031 €	97 061 €	68 094 €
Par personne supplémentaire	+ 11 816 €	+ 10 815 €	+ 7 596 €

Il existe des aménagements et des situations spécifiques :

- Le ménage composé d'une ou plusieurs personnes en situation de handicap bénéficie d'un surclassement dans la catégorie de ménage supérieure. Par exemple, un couple dont l'un des membres est en situation de handicap entre dans la catégorie 3 et non dans la catégorie 2. La personne en situation de handicap est une personne titulaire de la carte « *mobilité inclusion* » portant la mention « *invalidité* ».
- Si les revenus actuels du locataire ont baissé d'au moins 10 % par rapport à ceux de 2022, les ressources prises en compte peuvent être les revenus de 2023 ou ceux des 12 mois précédant la demande de logement social. L'intéressé doit alors fournir les documents attestant la baisse de ses revenus.

Textes de loi et références :

Arrêté du 18 décembre 2023 modifiant l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif.

MAÎTRISER SA CONSOMMATION D'ÉLECTRICITÉ ET DE GAZ

Le ministère de la Transition énergétique a lancé le 17 octobre 2023 une campagne de sobriété énergétique « *Chaque geste compte* », afin de promouvoir des gestes écologiques et des habitudes quotidiennes permettant de maîtriser au mieux sa consommation d'électricité et de gaz.

Parmi les actions encouragées, l'installation d'un thermostat connecté afin de permettre à tout un chacun de mieux contrôler sa consommation d'énergie. L'Afoc a publié sur son site un article sur l'aide en cours des pouvoirs publics pour l'installation d'un tel outil qui permet d'ajuster au mieux la température de son logement, en fonction de la météo, de son absence ou non du logement, du ressenti... Il s'agit d'une aide financière en vigueur entre le 1^{er} décembre 2023 et le 31 décembre 2024. Les propriétaires et locataires, quel que soit leur niveau de revenu, peuvent en bénéficier. L'aide ne s'applique que pour les installations d'un thermostat connecté sur un système de chauffage individuel. Selon l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe), s'équiper d'un thermostat programmable connecté permet de réduire jusqu'à 15 % sa facture de chauffage.

Il est à noter qu'un système de régulation automatique de la température de chauffage par pièce sera obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2027 pour tous les logements (existants et neufs). Il ne s'agit donc pas nécessairement d'un thermostat connecté, mais d'un dispositif possédant au minimum les fonctionnalités basiques de programmation de la température. Par ailleurs, les aides « *Certificats d'économies d'énergie* » (des aides pour les travaux d'amélioration énergétique de son logement) liées à l'installation d'un système de régulation de la température pièce par pièce ont été augmentées depuis décembre 2023.

L'Agence de la transition écologique met par ailleurs en avant plusieurs écocgestes qui peuvent permettre de faire des économies d'énergie et de réduire les dépenses liées à ce sujet, par exemple :

- l'activation du mode « *économies d'énergie* » sur son ordinateur et son smartphone, et éteindre complètement son ordinateur, sa télévision ou sa console de jeux vidéo quand ils ne sont pas utilisés, ainsi que la box avant d'aller dormir. Les appareils en veille peuvent représenter jusqu'à 15 % de la facture d'électricité (hors chauffage et eau chaude), soit plus de 100 € par an. Une machine à café non débranchée (en veille cachée) peut représenter à elle seule 3 à 4 € par an ;
- le lavage du linge plutôt à 30 °C et le laisser sécher à l'air libre au lieu d'utiliser un sèche-linge. Cette dernière action peut faire économiser environ 20 € par an ;
- la mise en place d'une jaquette isolante autour du ballon d'eau chaude pour limiter les déperditions de chaleur. Cela permet de réaliser en moyenne 21 € d'économies par an ;
- privilégier le programme « *éco* » du lave-vaisselle et ne pas prélever la vaisselle sous l'eau chaude avant d'utiliser un lave-vaisselle. L'utilisation du programme du lave-vaisselle à 50° C ou du programme « *éco* » permet de réduire jusqu'à 45 % d'électricité en moins qu'en le faisant avec le programme intensif ;
- installer des réducteurs de débit sur les robinets et dans la douche pour consommer moins d'eau et d'énergie. Cela permet de réaliser en moyenne 31 € d'économies par an ;
- rouler à 110 km/h au lieu de 130 km/h sur l'autoroute. 20 % de carburant en moins.

Bon à savoir : L'application mobile « *EcoWatt* », qui a été mise en place par le gestionnaire du réseau de transport d'électricité français RTE, permet de savoir à quel moment réduire sa consommation d'électricité pour éviter une coupure de courant. Trois niveaux existent : « *pas d'alerte* » ; « *système électrique tendu, les écocgestes sont les bienvenus* » ; « *système électrique très tendu, coupures inévitables si nous ne baissions pas notre consommation* ». Lorsque la demande en électricité est trop élevée, un SMS « *vigilance coupure* » incite les personnes connectées à réduire ou à décaler leurs activités consommatrices d'énergie.

EN BREF...

Après un rebond en 2021, les attributions de logements sociaux sont reparties à la baisse en 2022. C'est ce qu'a constaté l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) dans son enquête annuelle.

Ainsi, près de 420 000 attributions ont été dénombrées en 2022, en baisse de 4 % par rapport à l'année précédente, soit un taux d'attribution de 11,4 %. Ce chiffre s'inscrit dans une tendance de longue période de baisse graduelle des attributions.

En revanche, à l'instar de 2021, les attributions en zone Abis (zone la plus tendue : Paris, proche banlieue et seconde couronne de l'ouest parisien) ont dépassé les 31 000 ménages, un résultat non atteint depuis 2017. En outre, les attributions au titre du DALO ont dépassé les 24 000 ménages prioritaires, un chiffre record. Celui-ci est le résultat de la hausse du nombre de demandeurs reconnus DALO, le taux d'attribution étant en légère baisse en 2022 de 0,3 point, pour se situer à 26,3 %.

Quant au volume de demandes, il a augmenté en 2022 de 3 %. Conjugué à la baisse des attributions, il a conduit à la baisse du taux d'attribution précité, ce dernier passant de 12,3 % en 2021 à 11,4 % en 2022, soit - 0,9 point en un an.

Enfin, parmi les ménages s'étant finalement vu attribuer un logement, les délais d'attente avant que leur demande aboutisse, ont continué de s'allonger (+ 16 jours) pour atteindre 520 jours. À noter que le délai d'attente avant attribution est à différencier de celui des ménages dont la demande était encore active au 31/12/2022. Pour ces derniers le délai augmente de 14 jours par rapport à 2021, pour atteindre 720 jours.

