Bulletin logement

n° 55
JANV-FEVR-MARS 2024

DE L'AFOC

SOMMAIRE

L'ACTU LOGEMENT

→ Expulsions locatives, impayés de loyers et trêve hivernale (p.2)
→ Les locataires du parc social satisfaits mais à la situation financière difficile (p.3)
→ Un coup de pouce pour installer un système de régulation de température (p. 4)
→ Bien vieillir chez soi ; nouvelles facilitations (p. 5)
→ Augmentation des loyers en 2023 (p. 6)
→ As-tu bien baissé la tête aujourd'hui ? (p. 7)
→ Ma prime rénov' : une bonne nouvelle pour les ménages modestes (p. 7)
→ En bref... (p. 8)

Édito

par David Rousset
Secrétaire général

Malgré la crise du logement, pas de grandes mesures de relance

Force est de constater que la loi de finances pour 2024 n'est pas à la hauteur de la crise du logement actuelle : elle ne contient aucune mesure d'ampleur susceptible de résoudre de façon satisfaisante le problème de l'accès au logement, du mal logement et de la précarité énergétique. Aussi, le marché de la location est durablement grippé qu'il s'agisse des logements étudiants, du logement d'urgence, du parc social ou libre. Le marché de la construction de logements connaît un coup de frein aussi bien pour les maisons individuelles que pour les logements sociaux.

La loi confirme les seuls changements souhaités par le gouvernement : d'une part, les moyens consacrés à MaPrimeRenov' qui augmentent, dédiés à la rénovation énergétique du logement. C'est toujours ça. D'autre part, le dispositif d'investissement locatif et de défiscalisation Pinel est supprimé et le prêt à taux zéro (PTZ) est recentré principalement sur l'achat d'un appartement neuf en zone tendue. Pour le logement social, la seule mesure impactante consiste en une exonération de taxe foncière durant vingt-cinq ans accordée aux logements sociaux lourdement rénovés. Dont acte.

Si l'exécutif semble avoir pris la mesure de l'ampleur de la crise du logement, il n'est pas prêt pour autant à mettre des moyens suffisants pour l'affronter. Pour l'AFOC, le sujet du logement requiert un meilleur portage politique, une simplification des réglementations pour la construction et la location, des aides à la pierre et aux particuliers revalorisées ; bref une politique du logement répondant aux attentes et enjeux.

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

EXPULSIONS LOCATIVES, IMPAYÉS DE LOYERS ET TRÊVE HIVERNALE

Pour rappel, la trêve hivernale est la période durant laquelle les procédures d'expulsion d'un locataire qui ne paye pas son loyer sont suspendues. Cette année, elle est fixée du 1er novembre 2023 au 31 mars 2024. Cependant, certaines personnes ne sont pas protégées par la trêve hivernale :

- les personnes bénéficiant d'un relogement correspondant à leurs besoins familiaux ;
- les squatteurs occupant un domicile, qu'il s'agisse d'une résidence principale ou secondaire ;
- les squatteurs occupant un garage ou un terrain. Dans ce cas, le juge qui prononce l'expulsion peut décider de supprimer la trêve hivernale ou d'en réduire la durée ;
- l'époux dont l'expulsion du domicile conjugal a été ordonnée par le juge aux affaires familiales dans le cadre de l'ordonnance de non-conciliation d'une procédure de divorce ;
- l'époux, partenaire de Pacs ou concubin violent dans le couple ou sur un enfant dont l'expulsion du domicile familial a été ordonnée par le juge aux affaires familiales dans le cadre d'une ordonnance de protection.

À la fin de la trêve, et si le problème n'a pas été résolu, la procédure d'expulsion locative pourra reprendre et être exécutée par un huissier de justice. En 2022, près de 38000 personnes ont été expulsées par les forces de l'ordre.

Pour mémoire, le principe de la trêve hivernale a été étendu aux coupures de gaz et d'électricité, désormais interdites pendant cette période, mais la puissance des compteurs peut être réduite.

Par ailleurs, la loi du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite entend mieux protéger les propriétaires victimes de squatteurs. Les sanctions en cas de squat d'un logement sont triplées. De nouveaux délits sont créés, notamment pour les locataires en impayés de loyers restés dans le logement à la fin de la procédure d'expulsion.

La loi impose désormais, dans les contrats de location, une clause de résiliation automatique en cas d'impayés de loyers (dans les faits, c'était déjà le cas dans les contrats types).

Les conditions de suspension de cette clause par le juge sont modifiées. Le juge peut désormais suspendre toujours d'office ou à la demande du locataire ou du bailleur les effets de cette clause si le locataire est en situation de régler sa dette locative et qu'il a « *repris le versement intégral du loyer courant avant la date de l'audience* ». La suspension de la clause prendra fin automatiquement « *dès le premier impayé* » ou retard dans le paiement de la dette locative fixé par le juge.
Le texte réduit, en outre, certains délais dans les procédures contentieuses du traitement des impayés de loyers, en particulier pour les locataires de mauvaise foi.

Enfin, des mesures renforcent la prévention des expulsions locatives (précisions sur le rôle et les missions des commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives - Ccapex...).

Pour en savoir plus :
- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.
- SOS loyers impayés : service d'accompagnement, de conseils et de prévention en cas de risque d'expulsion liée à des impayés de loyer. Ce service informe gratuitement les locataires, comme les propriétaires. Uniquement par téléphone au 0 805 160 075 (numéro vert : appel et service gratuit, depuis un téléphone fixe ou mobile).
- Loi n° 2023-668 du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite.

LES LOCATAIRES DU PARC SOCIAL SATISFAITS MAIS À LA SITUATION FINANCIÈRE DIFFICILE

L'ANCOLS* a publié pour la troisième année consécutive un baromètre sur la satisfaction des locataires du parc social vis-à-vis de leur habitat et de leur cadre de vie.

Conclusion : les ménages du parc social sont à 80 % satisfaits de leur logement, situation inchangée sur 3 ans. La vétusté constitue la principale raison d'insatisfaction, soit que le logement est en mauvais état et/ou mal isolé. La taille des logements constitue également un motif récurrent d'insatisfaction. On note que les ménages avec enfants sont davantage enclins à trouver que le nombre de pièces de leur logement est insuffisant. En outre, un tiers des ménages interrogés n'est pas satisfait quant à l'état des parties communes de leur immeuble et seule la moitié des logements est considérée comme adaptée pour les personnes en perte d'autonomie.

Réalisée en mai et juin derniers auprès de 3 800 ménages représentatifs de l'ensemble des locataires du parc social, cette enquête explore, comme en 2022, les effets des hausses de prix sur la situation des ménages et, pour la première fois, les réclamations et les impayés. Les résultats de cette enquête montrent une légère amélioration de la situation financière déclarée par les ménages du parc social mais les difficultés restent importantes pour 64 % des locataires interrogés (- 4 % par rapport à 2022). Sans surprise, la forte augmentation des charges liée à la hausse de l'énergie est en partie ou principalement responsable de cette situation dans plus de 80 % des cas. Les familles monoparentales sont les plus sujettes à des difficultés financières et 23 % d'entre elles déclarent avoir resté, par manque d'argent, une journée entière sans manger un seul repas complet, au cours des 2 dernières semaines. Un locataire sur 2 se déclare comme pauvre ou plutôt en situation de le devenir dans les 5 prochaines années, chiffres en baisse par rapport à 2022 mais qui restent inquiétants. Dans le même temps, l'enquête souligne une amélioration significative du ressenti des locataires quant à leur situation personnelle actuelle.

De façon plus pointue, on note que 13 % des ménages du parc social se trouvent en situation d'impayés, 25 % déclarent rencontrer des difficultés à régler leurs loyers ou leurs charges. Dans la moitié des cas, une solution a été mise en place, principalement un échelonnement sur plusieurs mois.

En ce qui concerne les réclamations, 41% ménages ont effectué une requête auprès de leur bailleur dans les 6 derniers mois. Il s'agissait essentiellement de demandes centrées sur le logement et très peu de réclamations à titre administratif (demande de mutation, échelonnement de loyer, etc.). Trois quarts des ménages sont satisfaits de la réponse apportée par leur bailleur.

ANCOLS
Contrôle Évaluation Études
Agence nationale de contrôle du logement social

* Créée en 2015, l'agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS), établissement public placé sous la tutelle de l'État, est chargée de contrôler et d'évaluer les organismes du logement social et du secteur de la participation des employeurs à l'effort de construction (principalement « *Action Logement* »).

UN COUP DE POUCE POUR INSTALLER UN SYSTÈME DE RÉGULATION DE TEMPÉRATURE

Un thermostat connecté permet d'ajuster au mieux la température de son logement, en fonction de la météo, de son absence ou non du logement, de son ressenti...

Les propriétaires et locataires, quel que soit leur niveau de revenu, peuvent bénéficier d'une aide financière s'ils font installer un tel dispositif chez eux (la construction du logement doit être achevée depuis plus de 2 ans). L'aide ne s'applique que pour les installations d'un thermostat connecté sur un système de chauffage individuel.

Adopté dans le cadre d'un « plan thermostat », le Gouvernement a lancé le dispositif « Coup de pouce pilotage connecté du chauffage pièce par pièce ». Il s'agit d'une aide financière courant entre le 1er décembre 2023 et le 31 décembre 2024.

Un thermostat programmable connecté permet non seulement de définir la température des différentes pièces de son logement munies d'un système de chauffage (radiateur, plancher chauffant…), notamment en fonction de plages horaires, mais aussi de contrôler le dispositif à distance via un téléphone et donc de programmer au plus juste le niveau de chaleur adéquat.

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.

Un système de régulation automatique de la température de chauffage par pièce sera obligatoire à partir du 1er 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.

Quel montant ?
Le montant de l'aide dépend de la taille totale de la surface chauffée dans le logement, entre 260 € pour une taille de surface chauffée dans le logement inférieure à 35 m² à 624 € pour une taille supérieure à 130 m².

Quelles conditions ?
Pour bénéficier du soutien financier, l'installation doit avoir été faite par un professionnel. Cette aide est versée par des entreprises signataires de la charte « *Coup de pouce pilotage connecté du chauffage pièce par pièce* ». Il s'agit principalement de fournisseurs d'énergie ou de sociétés mandatées par ceux-ci. La liste de leurs offres, mise à jour au fur et à mesure, est publiée sur le site : https://france-renov.gouv.fr/annuaires-professionnels/artisan-rge-architecte

Cette aide financière est cumulable avec MaPrimeRénov et l'éco-prêt à taux zéro ; elle ne l'est pas, en revanche, avec les aides délivrées par l'Ademe ou avec les autres soutiens financiers proposés au sein du système des certificats d'économies d'énergie.

L'AFOC recommande de consulter la plateforme france-renov.gouv.fr, ou contacter un conseiller France Rénov' via cette plateforme, afin d'être accompagné dans son projet de rénovation.

BIEN VIEILLIR CHEZ SOI ; NOUVELLES FACILITATIONS

Huit seniors français sur dix préfèrent vieillir à domicile, plutôt que d'aller en maison de retraite ou de vivre chez leurs proches. Cependant, avec l'avancée en âge et l'apparition de nouveaux besoins et de nouvelles attentes, il peut être difficile de rester chez soi.

En réponse, des aides à l'autonomie existent et depuis le 1er octobre, un seul formulaire vous permet de demander différentes aides à l'autonomie à domicile en fonction du niveau de la perte d'autonomie : l'Allocation personnalisée d'autonomie (APA), proposée par les départements ou l'Accompagnement à domicile des personnes âgées, proposé par les caisses de retraite du régime général ou de la fonction publique d'État, et de la Mutualité sociale agricole (MSA) pour les retraités agricoles. A noter que les prestations des caisses de retraite et l'APA ne sont pas cumulables entre elles.

Selon les départements, la demande d'aides peut se faire soit par le nouveau formulaire Cerfa disponible sur le site : https://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr/, à remplir et à renvoyer par voie postale au service autonomie de votre département ou à la caisse de retraite, soit par un service en ligne (https://demande-autonomie.gouv.fr/) via France-Connect. Un simulateur https://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr/vivre-a-domicile/beneficier-daide-a-domicile/faire-une-demande-daides-a-lautonomie-a-domicile) est mis à disposition pour connaître la démarche en vigueur dans votre département.

Par ailleurs, à compter du 1er janvier 2024, l'aide MaPrimeAdapt' financera, sous conditions de ressources, la réalisation des travaux d'adaptation du logement pour les personnes âgées et celles en situation de handicap.

Les travaux d'adaptation financés par MaPrimeAdapt' concernent, 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, l'adaptation des revêtements ou encore l'accès direct au logement. Les travaux s'adaptent en fonction des besoins spécifiques qui seront préconisés dans le diagnostic logement autonomie.

Un accompagnateur AMO (Assistant à maîtrise d'ouvrage) vous assiste obligatoirement pour vous aider à définir votre projet de travaux et vous accompagner dans sa réalisation.

MaPrimeAdapt' peut financer 50 % ou 70 % de vos travaux en fonction de vos ressources.

Le choix de l'artisan est à la discrétion de l'usager. Toutefois, différents labels existent et attestent du sérieux ou de la spécialité de certains artisans : Silverbat, Handibat, ProAdapt … ou encore les certifications métier et qualifications professionnelles d'entreprises délivrées par Qualibat.

Pour en savoir plus : Ma prime Adapt' (https://france-renov.gouv.fr/aides/maprimeadapt)

AUGMENTATION DES LOYERS EN 2023

Le dernier indice de référence des loyers (IRL) a été publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (Insee) le 13 octobre 2023. Il s'agit de l'IRL du 3ème trimestre 2023 qui est établi en métropole à 141,03. Il est en hausse par rapport à l'IRL du 3ème trimestre 2022 (+ 3,49 %). Le prochain indice IRL du 4ème trimestre 2023 sera publié au mois de janvier 2024. Son évolution sur un an ne pourra pas dépasser 3,5 % en raison du plafonnement de la hausse l'IRL en vigueur par la loi n° 2022-1158 du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat, depuis le 3ème trimestre 2022 (2 % à en Corse ; 2,5 % en Outre-mer).

Pour rappel, l'IRL s'applique aux baux d'habitation meublés ou vides (hors HLM et baux soumis à la Loi de 1948). Il détermine les plafonds d'augmentation annuelle des loyers que les propriétaires peuvent exiger de leurs locataires, lorsque le bail comporte une clause de révision annuelle des loyers. Si une clause du bail le prévoit, le loyer peut être révisé une fois par an à la date indiquée au bail ou, à défaut, à la date anniversaire du bail.

HAUSSES DE L'IRL DES DERNIERS TRIMESTRES

Période	Indice	Evolution sur 1 an
4ème trimestre 2023	A paraître	A paraître
3ème trimestre 2023	141,03	+ 3,49 %
2ème trimestre 2023	140,59	+ 3,50 %
1er trimestre 2023	138,61	+ 3,49 %
4ème trimestre 2022	137,26	+ 3,50 %
3ème trimestre 2022	136,27	+ 3,49 %
2ème trimestre 2022	135,84	+ 3,60 %
1er trimestre 2022	133,93	+ 2,48 %
4ème trimestre 2021	132,62	+ 1,61 %

AS-TU BIEN BAISSÉ LA TÊTE AUJOURD'HUI ?

Un décret controversé du 29 juillet 2023, qui est entré en vigueur le 1er octobre, permet désormais l'habitabilité des logements de moins de 2,20 mètres de hauteur si les autres critères de décence sont respectés. Pour rappel, un logement décent « *dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.* »

En d'autres termes, un logement de moins de 2 mètres 20 de hauteur, mais à la superficie suffisamment grande pour afficher un « *volume habitable* » de 20 mètres cubes, ne pourra plus être déclaré insalubre par le maire d'une commune, alors que c'était possible jusqu'à maintenant.
Abstraction faite des considérations techniques arguées par le Gouvernement liées à l'harmonisation des règles de salubrité, il convient de considérer par exemple qu'un logement disposant « *au moins d'une pièce principale ayant (...) un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes* », une pièce de 12 mètres carrés et 1,80 mètre de hauteur est dit décent.

Pour l'AFOC, ce texte constitue un alignement vers le bas des critères de décence des logements et une réponse éhontée au manque de logements disponibles.

Il est rendu contre l'avis du Haut Conseil de la santé publique saisi en date du 21 janvier 2022 du projet de décret. L'avis pointe de façon polissée que ce projet diverge sur certains aspects des travaux du HCSP sur l'habitat favorable à la santé et précise que « *la hauteur sous plafond est réputée satisfaisante lorsqu'elle est égale ou supérieure à 2,50 mètres. Entre 2,50 mètres et 2,20 mètres elle peut contribuer à qualifier une situation d'insalubrité. En dessous de 2,20 mètres la hauteur sous plafond constitue une impropriété* ».

MA PRIME REVOV' : UNE BONNE NOUVELLE POUR LES MÉNAGES MODESTES

MaPrimeRénov' est une aide de l'État à destination des propriétaires qui souhaitent réaliser des travaux de rénovation énergétique au sein de leur logement qu'ils habitent ce dernier ou qu'ils le proposent à la location.
Les ménages « *modestes* » ou « *très modestes* » s'engageant dans une rénovation énergétique globale peuvent percevoir, sous conditions, une aide financière appelée Ma Prime Rénov' Sérénité.

Jusqu'ici, celle-ci pouvait financer maximum 35 % des travaux pour les foyers modestes et 50 % pour les foyers très modestes. Ce sera désormais plus : respectivement 50 % et 65 %. Le plafond de travaux ainsi finançables demeure 35 000 euros. La décision a été prise début septembre par le conseil d'administration de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) en raison des « *impacts directs de l'inflation sur le coût des travaux* ».

Pour rappel, les travaux doivent générer un gain énergétique d'au moins 35 % et le logement doit atteindre la note E du diagnostic de performance énergétique. Les bénéficiaires de l'aide peuvent être accompagnés d'un professionnel appelé Mon Accompagnateur Renov
Il est possible de cumuler la prime avec d'autres aides financières. Un simulateur est à disposition pour connaître les aides : https://france-renov.gouv.fr/aides/simulation

EN BREF...

Le dispositif PTZ (prêt à taux zéro) est ouvert aux emprunteurs, en vue du financement d'un bien immobilier. Certaines conditions sont exigées, notamment la situation géographique du logement à acquérir. Un simulateur vous permet de savoir si vous pouvez y avoir accès dans votre commune. Prévu initialement jusqu'à fin 2023, ce dispositif d'aide à l'accession va être prolongé jusqu'en 2027.
Lien : https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10871

Plus de 200 communes sont reclassées au titre du **zonage ABC**, suite à un arrêté du 2 octobre 2023. Cette mesure, qui concerne 4,5 millions d'habitants, vise à favoriser l'offre de logements. Votre ville est-elle concernée par un changement de zone ? Consulter la liste des communes qui ont été reclassées. Lien : https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Liste reclassement flash zonage ABC.pdf)

Zéro Logement Vacant est est un nouveau service public destiné à aider les propriétaires de logements vacants à rentrer en contact avec les collectivités et ainsi à bénéficier d'aides pour la remise sur le marché de leur bien.
Lien : https://zerologementvacant.beta.gouv.fr/proprietaires?ref=sp-actu

Le Portail national d'informations pour les personnes âgées et leurs proches présente, à travers le site **pour-les-personnes-agees.gouv.fr**, des informations sur les droits et les aides dont peuvent bénéficier les personnes âgées et leurs aidants.