

Bulletin logement

n° 54
OCT-NOV-DEC 2023

DE L'AFOC

SOMMAIRE

L'ACTU LOGEMENT

- Une crise du logement qui va durer (p.2)
- Prolongation du « bouclier loyer » jusqu'à la fin mars 2024 (p.3)
- Des trajets domicile-travail plus longs (p. 4-5)
- Les passoires énergétiques du parc locatif privé (p. 6-7)
- En bref... (p. 8)

Édito

par David Rousset
Secrétaire général

Un logement étudiant : où ça ?

Conséquence de la crise du logement, les étudiants peinent cette année, plus encore, à trouver un logement répondant à leurs besoins, à leur budget et à leur situation géographique, voire un logement tout court.

Les raisons de cette crise sont connues et multiples : la pénurie de logements tout d'abord, notamment sociaux ; le nombre de ménages en attente d'un logement social a atteint 2,42 millions fin 2022, un niveau qui n'a jamais été aussi élevé, mais qui n'emporte aucune réaction de l'exécutif susceptible de changer durablement la tendance actuelle. La flambée des taux d'emprunt immobilier et la loi contre les passoires thermiques ensuite. Les ménages peuvent moins emprunter compte tenu des taux du crédit immobilier qui s'envolent ; ils restent donc dans leur logement loué en attendant. Quant aux passoires, de nombreux propriétaires retirent de la location leur logement ou les vendent pour ne pas avoir à financer les travaux de rénovation thermique. La spéculation immobilière ensuite : les logements étudiants sont par définition dans les villes universitaires qui sont également des centres touristiques ou des pôles d'emploi. Les loyers sont donc élevés et inaccessibles pour beaucoup. De plus en plus de bailleurs proposent des logements sur des plateformes de location à la nuit ou de courte durée pour maximiser leurs revenus sans les contraintes y afférent et ce avec la bénédiction du fisc car ces revenus sont moins taxés que les autres revenus mobiliers.

Les conséquences de cette pénurie sont graves : renoncement aux études, endettement, stress, mal-logement, isolement, etc. ; on comprend mieux le déclassement de la France au niveau international quant au niveau des étudiants. Cette situation est anormale ; des solutions doivent être trouvées pour garantir le droit au logement pour tous les étudiants.

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

UNE CRISE DU LOGEMENT QUI RISQUE DE DURER

Le gouvernement a annoncé récemment un plan pour répondre à la crise du logement en France. Près de 15 millions de personnes sont en effet concernées par ce problème de société.

Ce plan fait suite aux travaux du Conseil national de la refondation (CNR) au sein duquel, depuis fin novembre 2022, des concertations ont été organisées, avec l'ensemble des acteurs du secteur (État, collectivités, promoteurs, bailleurs sociaux, entreprises du bâtiment...) pour apporter des réponses à l'urgence de la crise du logement (baisse des constructions dans le neuf, augmentation du nombre de demandeurs de logements sociaux et de personnes sans domicile fixe...).

Plusieurs mesures visent à améliorer l'accès au logement, en particulier dans les zones où l'offre est insuffisante.

- Pour faciliter l'accès à la propriété, le prêt à taux zéro (PTZ), qui devait s'arrêter fin 2023, pourrait être prolongé jusqu'en 2027. Mais il sera recentré sur l'achat de logements neufs collectifs en zones tendues et de logements anciens sous conditions de ressources.
- Le « *bail réel solidaire* » serait élargi à un plus grand nombre de ménages pour leur permettre d'acheter un logement neuf sans être propriétaire du foncier à un prix abordable.

Pour favoriser l'accès à la location, notamment pour les classes moyennes, le gouvernement souhaite mettre fin en 2024 au dispositif Pinel, jugé « *inefficace* », et mettre l'accent sur les logements dits « *intermédiaires* » qui bénéficient de loyers plafonnés, inférieurs aux prix du marché.

D'autre part, la caution publique pour les locataires, dite « *garantie Visale* », serait étendue pour toucher davantage de ménages (objectif de 2 millions de bénéficiaires).

Par ailleurs, la fiscalité locative devrait être revue pour favoriser les locations de longue durée plutôt que les locations meublées touristiques de courte durée.

Plusieurs mesures concernent la production et la rénovation de logement, notamment du parc social.

Tout d'abord, le gouvernement souhaite renforcer le soutien à l'investissement dans le logement social pour que les bailleurs sociaux puissent rénover leur parc tout en augmentant la production de nouveaux logements.

Ainsi, la Caisse des dépôts et Action logement pourraient racheter près de 50 000 logements neufs aux promoteurs qui n'ont pas réussi à les vendre. Des concertations devraient également être engagées avec les collectivités territoriales dans les zones tendues pour identifier les blocages et permettre la délivrance de davantage de permis de construire.

Enfin, pour accélérer la rénovation énergétique des bâtiments, le plan logement prévoit de simplifier le dispositif « *Ma Prime Rénov* » pour viser 200 000 rénovations performantes dès 2024.

Pour l'AFOC, ces mesures, à prendre au conditionnel, sont bien insuffisantes pour résoudre rapidement la crise du logement, notamment social. Actuellement, près de 2,5 millions de personnes sont en attente d'un logement social. L'AFOC regrette que le gouvernement ne souhaite pas accélérer la construction de logements sociaux, en mettant en avant l'objectif « *zéro artificialisation nette* » des sols et ses conséquences sur le prix du foncier, mais aussi la pression subséquente sur le financement public, en grande partie attribuée à la rénovation thermique des bâtiments. Or, si la loi Climat et résilience d'août 2021 fixe bien un objectif de zéro artificialisation nette des sols, l'échéance est prévue à l'horizon 2050, ce qui laisse aux responsables publics le temps d'arbitrer entre l'urgence sociale et l'urgence écologique. Espérons que les mesures proposées ne soient qu'un point de départ.

PROLONGATION DU « BOUCLIER LOYER » JUSQU'À LA FIN MARS 2024

L'Assemblée nationale a voté, mercredi 28 juin, en lecture définitive, la prolongation du plafonnement de la hausse des loyers jusqu'au début de l'année 2024, afin d'éviter la disparition du dispositif mis en place en août 2022.

La loi a été promulguée le 7 juillet 2023. Elle a été publiée au Journal officiel du 8 juillet 2023.

Pour rappel, le Sénat avait rejeté la proposition de loi à deux reprises. Le texte vise à lutter contre la hausse de l'indice de référence qui sert au calcul du montant annuel des loyers des ménages (IRL). Le bouclier plafonne temporairement cette hausse à 3,5 %, en glissement annuel (en métropole ; 2,5 % dans les outre-mer).

Sans ce dispositif, l'IRL aurait dépassé les 6 % au dernier trimestre de 2023 (pour une inflation générale en glissement annuel de 5,4 % en juin 2023). Un dispositif similaire est prévu concernant les loyers commerciaux, pour les PME.

Du point de vue économique, d'aucuns pourront pointer que ce bouclier opère un transfert de plus de 5 milliards d'euros par an des locataires vers les bailleurs. Mais si les loyers payés par les uns constituent, certes les revenus perçus par les autres, les profils sociologiques des bailleurs et des locataires ne sont pas les mêmes dans un pays où 3,5 % des ménages détiennent la moitié des logements mis en location.

Aussi, l'AFOC continue de revendiquer un gel temporaire de l'augmentation des loyers, seule réponse à la situation d'urgence sociale.



DES TRAJETS DOMICILE-TRAVAIL PLUS LONGS

Deux études sont parues au printemps dernier concernant pour la première l'évolution de la distance des trajets domicile-travail sur 20 ans, hors période de pandémie, et pour la seconde les trajectoires résidentielles suite à la pandémie de COVID-19.

L'Insee a publié une étude sur l'évolution de la distance des trajets domicile-travail en 20 ans. Elle repose sur les données des recensements de la population 1999 et 2019. Parmi les 25,7 millions d'actifs en 2019, 34 % habitent une commune rurale, tandis que 22 % seulement de ces actifs y travaillent. Il y a donc un déséquilibre emploi/territoire et en conséquence des déplacements pour aller sur le lieu de travail.

Or, selon l'Insee, la durée moyenne des déplacements quotidiens entre le domicile et le lieu de travail a augmenté de 18 minutes entre 1990 et 2017, passant de 37 à 55 minutes. Cela conduit les actifs résidant en zone rurale à parcourir des trajets plus longs que les actifs résidents en zone urbaine (13 km de trajet médian contre 6 km ; jusqu'à 22 km à Paris).

Les actifs habitant dans le rural périurbain sont ceux qui parcourent les plus longues distances. Leur emploi est en effet davantage concentré dans les pôles urbains.

Cette hausse s'explique par plusieurs facteurs, dont l'étalement urbain, la concentration de l'emploi dans les pôles, la diversification des modes de transport et la recherche d'un meilleur cadre de vie. Les conséquences de ces trajets plus longs sont multiples : stress, fatigue, pollution, coût financier, etc. Les impacts environnementaux sont également réels : au niveau collectif, l'ensemble des actifs effectuent chaque jour ouvré près de 320 millions de kilomètres aller-et-retour contre 200 millions en 1999. Certains salariés optent pour le télétravail ou le co-voiturage pour réduire leur temps de transport, mais ces solutions ne sont pas toujours possibles ou adaptées.

Selon l'étude, alors qu'une grande majorité d'actifs habitant dans le rural se rendent au travail en voiture (86 %, contre 70 % parmi l'ensemble des travailleurs), l'INSEE remarque que l'augmentation de la distance des trajets domicile/travail soulève diverses questions : coût du transport, émissions de gaz à effet de serre et offre de transports en commun. L'inadéquation entre localisation de l'habitat et localisation de l'emploi souligne ainsi les enjeux liés à la relocalisation de l'emploi dans l'espace rural.

L'épisode de la crise sanitaire à partir de 2020 n'a pas remis en cause les conclusions de l'étude de l'INSEE. En effet, le Centre de Recherche pour l'Étude et l'Observation des Conditions de Vie (CRÉDOC) a publié au printemps 2023 une étude sur la mobilité résidentielle des ménages français après la pandémie afin de vérifier si celle-ci a eu un impact ou non.

L'étude montre qu'il existe une grande stabilité des tendances pré-covid. Contrairement aux reportages diffusés à la télévision à l'époque pointant l'histoire de ceux qui, après les confinements de l'année 2020, voulaient désormais vivre à la campagne, l'étude du CREDOC montre que le volume de déménagement est globalement stable et que les deux-tiers des mobilités sont des mobilités de proximité. Le solde migratoire est notamment excédentaire pour les espaces périurbains (périurbanisation). Enfin, pour ceux, minoritaires, ayant changé de territoires, les départements situés sur le littoral ouest de la France métropolitaine, de la Bretagne aux Pyrénées-Atlantiques, sont ceux les plus privilégiés ainsi que le pourtour méditerranéen (littoralisation).

.../...

... DES TRAJETS DOMICILE-TRAVAIL PLUS LONGS

Les auteurs de l'étude soulignent par contre, que les aspirations post-pandémie au changement de lieu de vie restent fortes. Ils soulignent également l'intérêt grandissant pour un logement « *modulable* » conçu pour se transformer. L'étude note la permanence de la désirabilité des maisons individuelles.

Enfin, l'étude s'attache à analyser les comportements résidentiels spécifiques des retraités et des seniors (55-64 ans) dont les stratégies migratoires présentent des dynamiques différentes de celles de la population globale. On constate que la mobilité est bien moindre parmi les seniors qui tendent à déménager plus loin. Globalement, plus de la moitié des départements gagne plus de seniors que d'habitants tous âges confondus. Les territoires plus ruraux sont en moyenne marqués par une arrivée bien plus significative de personnes âgées.

Cette conclusion doit s'accompagner des politiques publiques adéquates, que l'AFOC doit relayer au niveau local car les mobilités résidentielles des seniors peuvent durablement impacter la structure d'âge des territoires d'arrivée, qui devront se préparer à accompagner le vieillissement d'une population qui souhaite rester plus durablement à domicile. Cela repose sur l'adaptation des logements et de l'offre de service, ainsi que l'aménagement des territoires.

Sources :

- Le trajet médian domicile travail augmente de moitié en vingt ans pour les habitants du rural Sandrine Chaumeron, Aude Lécroart, Insee, mai 2023 INSEE <https://www.insee.fr/fr/statistiques/7622203>
- Les trajectoires résidentielles après la pandémie : stabilité, aspiration habitat et enjeux liés aux seniors CRÉDOC, mai 2023

<https://www.credoc.fr/publications/les-trajectoires-residentielles-apres-la-pandemie-stabilite-aspiration-habitat-et-enjeux-lies-aux-seniors>



LES PASSOIRES ÉNERGÉTIQUES DU PARC LOCATIF PRIVÉ

Les lois « *Énergie et Climat* » de 2019 et « *Climat et Résilience* » de 2021 ont introduit des contraintes quant à la performance énergétique des bâtiments pour la location des logements. Pour rappel, sont interdits à la mise en location, en 2023, les logements présentant une consommation conventionnelle en énergie finale de plus de 450 KWh/m²/an, en 2025 les logements de classe G, en 2028 les logements classés F, puis en 2034 ceux classés E. Les logements du parc locatif privé sont directement concernés par ces nouvelles dispositions.

Le parc locatif privé a une structure différente du parc de l'ensemble des résidences principales. Constitué pour près de 70 % d'appartements (contre 45 % dans l'ensemble des résidences principales), il est plus ancien, avec davantage de petits logements et de logements chauffés à l'électricité. Ces différences de caractéristiques permettent d'expliquer, à elles seules, la présence plus forte des passoires dans le parc locatif privé. Le taux de passoires énergétiques (étiquettes F et G du DPE) dans le parc locatif privé s'établit à 19,8 % contre 17,3 % dans l'ensemble des résidences principales, en lien notamment avec l'ancienneté et la plus petite surface des logements alors même que la part de maisons individuelles, en moyenne moins performantes énergétiquement que les appartements, y est plus faible.

Les passoires énergétiques représentent 1,6 million de logements sur les 8 millions de logements qui composent le parc locatif privé. Les logements classés E (1,9 million de logements) y sont également légèrement sur-représentés : 23,3 % du parc locatif privé, contre 22 % dans l'ensemble des résidences principales. Moins de 10 % des passoires énergétiques du parc locatif privé, soit 140 000 logements, sont très énergivores (G+), avec une consommation d'énergie finale supérieure à 450 KWh/m²/an.

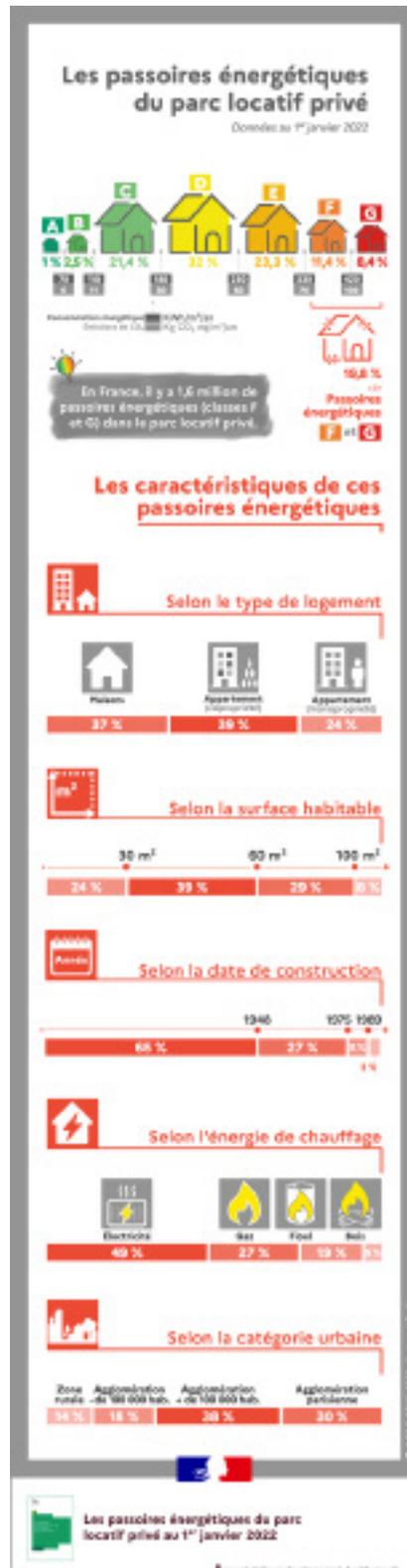
Comme pour l'ensemble du parc de résidences principales, les passoires du parc locatif privé sont pour l'essentiel (91 %) des logements construits avant 1974. Les logements de moins de 30 m² représentent 24 % des passoires (contre 14 % du parc). Le taux de passoires est plus élevé dans les maisons individuelles (23 %) que dans les logements des immeubles en monopropriétés (20 %) et dans les appartements de copropriétés (17 %). Parmi les copropriétés (39 % des passoires), celles de moins de 20 logements comprennent davantage de passoires (23 % contre 14 % pour celles de plus de 80 logements). D'un point de vue géographique, les passoires sont à 68 % situées dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants, en lien avec leur part dans le parc locatif privé (70 %). Parmi celles-ci, l'agglomération parisienne concentre à elle seule 30 % des passoires alors qu'elle ne constitue que 19 % du parc. Les autres agglomérations de plus de 100 000 habitants ont a contrario un taux de passoires en deçà de la moyenne des logements.

La moitié du parc locatif privé est occupé par des personnes seules. Les logements occupés, souvent de petite taille, sont dans ce cas plus souvent des passoires (21,8 %). Le parc locatif privé est possédé par des propriétaires plutôt âgés : 60 % des propriétaires bailleurs ont entre 50 à 80 ans et 14 % ont plus de 80 ans. Le taux de passoires énergétiques est plus élevé parmi les propriétaires les plus âgés et notamment parmi les plus de 80 ans (25 % des logements mis en location par cette classe d'âge). Un peu plus de la moitié (56 %) du parc locatif privé est possédé par des ménages appartenant aux deux derniers déciles des revenus (i.e. les revenus les plus élevés). Si un lien entre taux de passoires et revenus existe, il reste faible.

Source : Les passoires énergétiques du parc locatif privé au 1^{er} janvier 2022. Données et études statistiques (developpement-durable.gouv.fr).

.../...

... LES PASSOIRES ÉNERGÉTIQUES DU PARC LOCATIF PRIVÉ



EN BREF...

Congé du bailleur et personne âgée :

Les dispositions légales imposant au bailleur qui délivre congé à un locataire âgé à faibles ressources de lui proposer une offre de relogement dans un périmètre géographique proche du logement loué sont conformes à la Constitution. Pour mémoire, lorsqu'un bailleur délivre congé à un locataire âgé disposant de faibles ressources, ou ayant à sa charge une personne âgée à faibles ressources, il est tenu, sous conditions, de lui adresser une proposition de relogement correspondant à ses besoins et capacités et située dans un périmètre géographique proche (loi du 6.7.89 : art. 15, III ; Cour de cassation, Chambre civile III, 30.3.23 ; Décision du Conseil Constitutionnel du 25.5.23).

Congé du bailleur et justification de l'intention de reprendre le logement :

Lorsque le bailleur délivre au locataire un congé pour reprendre le logement, la reprise doit être exercée à son profit ou à celui d'un membre de sa famille proche et justifiée par un motif réel et sérieux, par exemple pour faire habiter le logement par un enfant du propriétaire, âgé de 26 ans, et résidant jusqu'alors au domicile familial. La mention de cette situation est nécessaire mais suffisante, le bailleur n'a pas à joindre les justificatifs concernés (CA Paris : 4.6.19, n°17/05125 ; Cass. Civ III, 5.4.23).