RÉUNION CONFÉRENCE DES MOUVEMENTS UNAF

DU17 OCTOBRE 2024

BERNARD RICHARD
ADMINISTRATEUR NATIONAL
REPRÉSENTANT NATIONAL FAMILLES DE FRANCE

WWW.FAMILLES-DE-FRANCE.ORG

Le gouvernement de Michel BARNIER compte une nouvelle ministre déléguée au logement, Valérie LETARD (UDI). Lors du congrès de l'Union Sociale du Logement à Montpellier du 24 au 26 septembre 2024, la nouvelle ministre n'a pas fait de déclaration notable.
Le Premier ministre, dans son discours de politique générale du 1er octobre 2024 a rapidement abordé le sujet du logement, notamment en ce qui concerne le PTZ et les passoires thermiques.

Il est tout aussi important de donner aux parents le choix de s'organiser lors de ses premières années d'existence. Il est essentiel de favoriser la natalité et d'améliorer la conciliation entre vie professionnelle et vie privée. Des politiques volontaristes sont nécessaires face au vieillissement de la population.

- **La problématique de l'accession au logement privé**

Le secteur de l'accession dans le privé connaît actuellement une crise qui a commencé avec la guerre en Ukraine qui a eu pour conséquence une hausse de l'énergie, des matériaux et des crédits qui limitent les capacités d'investissement notamment dans les zones tendues où les prix sont les plus élevés. D'autre part, beaucoup de jeunes actifs et ménages à faibles revenus sont confrontés à une précarité de l'emploi, ce qui complique l'accès à la propriété. Le coût élevé des loyers dans certaines villes limite aussi leur capacité à épargner pour acheter un logement.

Les propositions d'extension du prêt à taux zéro (jusqu'en 2027) peut ouvrir des possibilités pour des familles d'acquérir leurs logements mais les prix demeureront élevés et ne permettront pas aux catégories moyennes de bénéficier de cette mesure dans les zones tendues.

Aujourd'hui, les familles sont inquiètes quant à :

1. L'augmentation des congés accordés par les bailleurs, c'est-à-dire la résiliation du contrat de bail à l'initiative de ces derniers.

2. La prolifération des locations touristiques entrainant, dans certaines régions, une réduction de l'offre locative de longue durée. Le gouvernement affirme réfléchir à des mesures de régulation de ce marché afin de permettre aux jeunes et aux familles de se loger sur ces territoires. Au-delà d'une aspiration forte à devenir propriétaire, notamment en maison individuelle, l'accession à la propriété représente pour de nombreuses familles la seule réponse pour se loger, surtout les jeunes familles avec enfants et les classes moyennes dans les villes de taille moyenne et les zones rurales.

3. De plus, les interdictions à venir de location de logements, à faible efficacité énergétique pourraient aggraver cette situation, risquant de favoriser des abus en matière de congés.

- **Les difficultés rencontrées pour le logement social**

Depuis 2013, la demande de logement social a augmenté de 50%, à un rythme bien plus élevé que l'évolution de la population française (+4.3% sur la même période) et que l'évolution du nombre de ménages (+7.2% entre 2013 et 2021).

Environ 390 000 ménages ont emménagé dans un logement HLM en 2023, dont 85% dans des logements libérés par des déménagements et 15% dans des logements nouvellement construits. Ce chiffre est en baisse, notamment en raison d'une diminution de la rotation dans le parc, mais également d'une réduction des mises en service.

Pour le logement social le Premier ministre semblerait favorable au projet du ministre délégué au logement sortant qui annonçait « la fin du logement à vie » (v. sur ce sujet la note de l'UNLI sur leprojet Kasparian). Il apparaît que depuis la loi BOUTIN, les mêmes recettes sont proposées par les services du ministère chargé du logement, baisser les plafonds d'accès au logement social pour baisser le nombre de demandeurs, construire moins de logements sociaux, tenter le faire quitter leurs logements les locataires dès lors que les revenus augmentent ou que le nombre d'occupants diminuent du fait du départ des enfants, sans trouver de solution de relogement notamment dans les zones tendues. Ces locataires sont alors remplacés par des familles très fragiles ce qui a pour conséquence de nuire à la nécessaire mixité sociale.
Par ailleurs l'Etat se désengagent du secteur social notamment en réduisant les aides aux logements qui sont compensés par la « RLS » réduction de loyer de solidarité qui pèsent sur les capacités d'investissement des organismes de logement sociaux.

Les personnes qui seraient exclus du secteur social ne seront pas autant éligibles au secteur locatif libre dans les zones tendues compte tenu du niveau des loyers ni à l'accession compte tenu des prix pratiqués dans ces mêmes zones.

L'UNAF considère que le logement social est plus que jamais un acteur majeur pour répondre aux besoins en logement des familles et a un rôle incontournable en matière de protection sociale et de solidarité pour les familles.
Ainsi, l'UNAF approuvé la création d'un fonds dédié à la rénovation des logements sociaux mais elle dénonce le manque de moyens financiers permettant aux organismes HLM de produire plus de logements et demande notamment la suppression de la RSL et le taux de TVA à 5.5% pour le logement social.

- **La modification des règles du diagnostic de performance énergétique (applicables aux logements privés comme aux logements du parc social)**

Quant à la modification des règles du DPE, cette disposition intéresse essentiellement les vendeurs des passoires thermiques mais pas les acquéreurs modestes qui seront à terme obliger d'engager les travaux nécessaires pour prétendre obtenir un classement plus favorable.
Les pouvoirs publics ont récemment réformé les méthodes de calcul du DPE pour les petites surfaces, dans un arrêté du 25 mars 2024, qui est entré en vigueur le 1er juillet dernier. L'arrêté prévoit :

- Un coefficient de pondération avec de nouveaux seuils plus favorables à mesure que la surface se réduit : un logement dont la consommation est du 420 kWh/m^2/an d'énergie primaire pourra être étiqueté G si sa surface est de 40 m^2 mais sera en D si sa superficie fait 10 m^2.

- Un changement de mesures des logements comportant parfois des espaces non pris en compte dans le calcul du DPE alors qu'ils sont chauffés (comme les sous-sols aménagés). Le DPE n'est donc plus établi sur la surface habitable mais sur l'espace réellement occupé s'il est chauffé et d'une hauteur sous-plafond d'au moins 1.80 mètre.

Pour rappel, il y a plus de 4.8 millions de passoires énergétiques en France, dont 1.6 million de logements locatifs privés. 15% des résidences principales sont classées F ou G. La rénovation, c'est donc le premier levier de la lutte contre la précarité énergétique. En effet, elle permet de réaliser des économies financières, réduire son empreinte carbone, améliorer son confort de vie, entretenir son bien et valoriser son patrimoine immobilier. D'ici à 2050, la totalité du parc devra être rénové, c'est-à-dire avoir un DPE A ou B.

À partir du 1er janvier 2025, les logements étiquetés G dans le DPE seront considérés comme indécents et ne pourront pas être reloués sans travaux d'économies d'énergie. En 2028 et 2034, ce sera au tour des logements F puis E.

Annexe : aides & dispositifs

- **La revalorisation des aides au logement au 1er octobre 2024**

À partir du 1er octobre 2024, les aides au logement, pour les étudiants incluant l'Aide Personnalisée au Logement (**APL**), l'Allocation de Logement Familial (**ALF)**, et l'Allocation de Logement Social (**ALS**), vont bénéficier d'une revalorisation de 3,26 %.

Cette revalorisation est calculée en fonction de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) du deuxième trimestre 2024, qui a été publié par l'INSEE. Elle vise à compenser partiellement l'inflation et l'augmentation des loyers, ce qui permettra de soutenir les foyers à revenus modestes dans un contexte économique difficile.

La revalorisation de 3,26 % apportera une aide supplémentaire pour les foyers qui dépendent de ces allocations pour équilibrer leur budget logement. Par exemple, un foyer percevant 200 € d'APL par mois verra son allocation augmenter à 206,52 €. Bien que cela puisse sembler une hausse limitée, elle reste significative pour des millions de familles en France, en particulier les ménages les plus fragiles qui sont confrontés à la hausse continue des coûts de la vie.

Pour les bénéficiaires actuels de l'APL, de l'ALF ou de l'ALS, **aucune démarche n'est requise**. La revalorisation sera appliquée automatiquement à partir d'octobre sur les versements effectués par la CAF ou la MSA pour ceux qui dépendent du régime.

Nouveau plan d'épargne à destination des jeunes : depuis le 1er juillet 2024, les parents peuvent offrir à leurs enfants de moins de 21 ans un nouveau type de livret d'épargne défiscalisé : le plan épargne avenir climat (PEAC). Ce livret propose une rémunération supérieure à celle du livret A, grâce à des investissements effectués en bourse. Le plafond de versement est fixé à 22 950 €.

- **Ma Prime Rénov'**

Ma Prime Rénov' est une aide de l'État qui permet de financer les travaux de rénovation énergétique d'un logement lorsque la personne en est propriétaire, qu'elle habite ce bien ou qu'elle le propose à la location.

Cette aide permet de lutter contre la précarité énergétique des ménages, en leur permettant de réaliser des travaux d'économies d'énergie à coût réduit.

Depuis le 1er janvier 2024, Ma Prime Rénov' est divisée en 2 axes :

- Ma Prime Rénov' Parcours par geste (pour réaliser un ou plusieurs travaux d'isolation, de ventilation, de chauffage…).
  Le montant de la prime est modulé selon les revenus du foyer et la nature des travaux.

- Ma Prime Rénov' Parcours accompagné (pour des travaux de rénovation d'ampleur devant permettre un gain d'au moins 2 classes énergétiques sur le DPE du logement, et incluant 2 gestes d'isolation [toiture, fenêtre/menuiserie, sols ou murs]).

Elle est accessible quelle que soit l'étiquette énergétique du logement et quels que soient les revenus du ménage.
Dans cette situation, le recours à un accompagnateur agréé « Mon Accompagnateur Rénov » est obligatoire.

Le 16 juillet dernier, un décret a été publié pour corriger le dispositif Ma Prime Rénov' pour les travaux de rénovation d'ampleur. L'écrêtement pratiqué en cas de cumuls de plusieurs aides va être revu, ce qui permettra de réduire le reste à charge pour les personnes disposant de revenus intermédiaires et supérieurs. Cette mesure entrera en vigueur le 1er janvier 2025.

Malheureusement, cette aide est la cible de nombreuses arnaques sur le marché. Selon l'UFC-Que Choisir, les travaux de rénovation énergétique ne se déroulent pas comme prévu dans 20 % des cas. Un constat qui corrobore les observations de la DGCCRF selon laquelle, le nombre de signalements pour fraudes liées aux aides à la rénovation énergétique est passée de 10 000 en 2022 à 30 00 de janvier à septembre 2024. Parmi ces arnaques, il y a notamment :

- Réalisation de travaux qui ne rentrent pas dans le cadre du dispositif : certains professionnels promettent l'aide Ma Prime Rénov' demandés alors que ces derniers ne rentrent pas dans le cadre du dispositif. En effet, la prime ne concerne pas tous les projets d'amélioration de la performance énergétique.

- Réalisation de travaux non conformes : certains artisans promettent de réaliser des travaux pour lesquels ils ne sont pas qualifiés, dans le seul but de profiter de la prime. Résultat, les consommateurs se retrouvent des installations défectueuses, telles qu'une chaudière neuve mais qui fuit ou encore des plaques isolantes qui se décollent.

- Transfert des fonds à l'étranger : certains arnaqueurs organisent des transferts de fonds à l'étranger, où l'argent public détourné et celui des victimes sont rapidement convertis en crypto-monnaies.

- Utilisation de fausses certifications : certaines entreprises frauduleuses parviennent à obtenir des certifications RGE (Reconnu Garant de l'Environnement), ce qui leur permet de gagner la confiance des consommateurs qui tombent alors dans leur piège.

- Création d'entreprises fictives : d'autres entreprises créent de faux sites web ou utilisent des identités fictives pour attirer les propriétaires désireux de bénéficier de Ma Prime Rénov'. Une fois qu'ils ont obtenu les fonds, ils disparaissent en laissent le participer avec un matériel qui ne fonctionnent pas ou sans jamais avoir réalisé les travaux promis.

RESTEZ EN CONTACT AVEC NOUS !

28, Place Saint Georges 75009 Paris
01 44 53 45 90
contact@familles-de-france.org

WWW.FAMILLES-DE-FRANCE.ORG

@Familles2France
@Familles2France

Familles de France