



UFC-QUE CHOISIR
233 bd Voltaire
75555 PARIS CEDEX 11

Le 24 septembre 2024

COMMUNIQUE DE PRESSE

Gel des loyers des passoires énergétiques

La mesure doit bénéficier aux locataires du parc social

Le gel des loyers des passoires énergétiques, une des mesures phares de la loi « Climat et Résilience », n'est pas prévu pour les logements situés dans le parc social. Un tel oubli pouvait sembler négligeable au vu des efforts des bailleurs sociaux en matière de rénovation énergétique : les passoires passaient pour peu nombreuses et en voie de disparition. La réalité se révèle malheureusement plus contrastée : le parc social compterait *a minima* 6 % de logements très énergivores classés en F ou G, soit un peu plus de 300 000 logements. L'UFC-Que Choisir demande en conséquence une urgente modification législative pour que le gel des loyers soit également appliqué aux logements sociaux énergivores, et, dans cette attente, appelle les bailleurs sociaux dont le grand rendez-vous annuel se déroule à Montpellier à un geste fort pour permettre aux locataires concernés de bénéficier dès à présent de ce gel.

Les locataires de passoires énergétiques du parc social sont les grands oubliés de la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021.

Une de ses dispositions phares interdit d'augmenter le loyer des logements du parc privé classés F ou G au titre du diagnostic de performance énergétique (DPE)¹. Son intérêt est majeur : elle permet aux locataires concernés d'éviter la douloureuse réévaluation annuelle de loyer au gré des variations de l'Indice de référence des loyers (le fameux « IRL »).

Les locataires du parc social, eux, sont exclus de son bénéfice.

Une telle différence de traitement pouvait initialement passer pour marginale et sans véritable conséquence : le parc social, dont de nombreux bailleurs sociaux se sont lancés dans des programmes de rénovation énergétique depuis de nombreuses années – comme peut le constater l'UFC-Que Choisir à travers ses adhérents qui représentent des locataires de logements gérés par les bailleurs sociaux – devait en théorie ne compter que peu de ces logements très énergivores en comparaison avec le parc privé et ces rares cas, être en voie de résolution.

Mais une étude² publiée par l'ANCOLS (Agence nationale de contrôle du logement social) a il y a quelques mois mis en lumière une situation bien plus problématique : le parc social compterait actuellement 6 % de logements classés en F et G – un peu plus de 300 000 logements, répartis dans les parcs d'une trentaine de bailleurs sociaux...

... un chiffre qui, en outre, peut être en-deçà de la réalité, notamment en raison de la possible prise en compte de DPE réalisés avant la réforme !

En conséquence, priver les locataires du parc social du bénéfice d'une mesure aussi fondamentale est injuste et contrevient à l'objectif de protection des plus faibles qui l'anime.

Certains bailleurs, sensibles à cette injustice, ont de leur propre chef fait ce geste, à l'instar de PODELIHA.

D'autres, tels que SIA HABITAT, MAISONS ET CITES ou encore SIGH, ont accédé à cette demande faite par nos élus représentants des locataires.

¹ Sont concernés les logements classés en F ou G au titre du diagnostic de performance énergétique (DPE) pour les contrats de location soumis à la loi du 6 juillet 1989 qui auront été conclus, renouvelés ou tacitement reconduits après le 24 août 2022.

²Cf. Rapport sur les performances énergétiques du parc social de France métropolitaine : <https://www.ancols.fr/publications/statistiques-etudes/les-performances-energetiques-du-parc-social-de-france-metropolitaine>.



UFC-QUE CHOISIR
233 bd Voltaire
75555 PARIS CEDEX 11

Le 24 septembre 2024

Au vu de ces constats, l'UFC-Que Choisir exhorte le Gouvernement et les parlementaires à œuvrer pour que les locataires résidant dans des logements sociaux énergivores puissent bénéficier d'un gel de leurs loyers.

Dans l'attente de cette modification législative, l'association appelle les bailleurs sociaux, dont un grand nombre sont réunis au congrès annuel de l'U.S.H., à un geste fort, à l'image des actions qu'ils avaient pu entreprendre durant la crise sanitaire en demandant à ceux qui ne le font pas encore d'appliquer de leur propre chef ce gel des loyers pour les logements classés en F et G, mais aussi d'annuler la dernière révision ayant eu lieu.