

Bulletin logement

n° 61
JUIL-AOUT-SEPT 2025

DE L'AFOC

SOMMAIRE

L'ACTU LOGEMENT

- Bailleurs privés et rénovation énergétique (p.2-3)
- Panorama 2025 des loyers du parc privé en France (p.4-5)
- Prêt à taux zéro : quoi de neuf ? (p.6)
- Loc'Avantages (p.6)
- Baisse des taux immobiliers en 2025 : une opportunité à saisir (p.7)
- Le prêt social location-accession (PSLA) pour les ménages modestes (p.7)
- En bref... (p.8)

Édito

par Pascal Lagrue
Président

Accéder à la propriété : entre rêve et réalité

L'accession à la propriété est une aspiration profondément ancrée dans l'imaginaire collectif français. Elle incarne la sécurité, la stabilité, voire une forme d'accomplissement social. Pourtant, derrière ce rêve, la réalité est bien plus contrastée : entre hausses des taux d'intérêt, contraction du marché du crédit et raréfaction de la construction neuve, devenir propriétaire est aujourd'hui un parcours semé d'embûches.

Si le taux de propriétaires en France semble stable (57 % des ménages), il masque une profonde crise du marché immobilier. Les primo-accédants, autrefois moteurs de l'accession à la propriété, peinent à entrer sur le marché. L'envolée des taux d'intérêt a réduit leur capacité d'emprunt, tandis que les prix des biens immobiliers restent décorrélés des revenus des ménages. Le rêve de propriété, souvent lié à une ascension sociale, devient inaccessible pour une large partie de la population.

Le paradoxe est saisissant : malgré une baisse des prix amorcée depuis 2023, le marché reste grippé. Les primo-accédants se retirent, bloquant ainsi l'ensemble de la chaîne immobilière : sans nouveaux acheteurs, les propriétaires ne vendent pas, et les locataires restent en place faute de perspectives d'acquisition. Face à cette impasse, les dispositifs d'aide à l'accession (prêt à taux zéro, bail réel solidaire, ...) peinent à répondre aux attentes.

Pour l'AFOC, l'Etat et les collectivités locales doivent repenser leur stratégie. L'enjeu n'est plus seulement d'encourager l'achat immobilier, mais bien de garantir que l'accession reste une possibilité réaliste pour une majorité de ménages. Stabiliser les aides, repenser les conditions d'emprunt, et encourager une offre de logements adaptée aux réalités économiques sont des axes indispensables.

AFOC

ASSOCIATION FO CONSOMMATEURS
141 AVENUE DU MAINE • 75014 PARIS
TÉL. 01 40 52 85 85 • www.afoc.net
afoc@afoc.net



BAILLEURS PRIVÉS ET RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

En France, un quart des résidences principales appartient à des bailleurs privés et constitue le parc locatif privé. Ce secteur joue un rôle central dans la crise du logement et la transition énergétique. Avec l'application progressive de la réglementation sur la décence énergétique, de nombreux propriétaires doivent rénover leurs biens classés en DPE E, F et G pour pouvoir continuer à les louer. Cependant, cette rénovation se heurte à des défis liés à la prise de décision en copropriété et à une demande locative sous pression.

Une étude de l'Association Nationale d'Information sur le logement (ANIL) et de Bail Renov d'avril dernier intitulée « *Connaître les propriétaires du parc locatif privé et leur patrimoine pour mieux adresser les dispositifs en matière de rénovation énergétique* » permet de mieux appréhender ce thème et les enseignements à en tirer pour accompagner les projets des propriétaires bailleurs dans la construction de leur projet de rénovation énergétique, au profit des locataires.

Portrait du parc locatif privé

L'étude révèle que, d'après les fichiers fonciers au 1^{er} janvier 2023, la France hexagonale compte 7 735 917 logements locatifs détenus par des propriétaires privés. Ces bailleurs peuvent être des particuliers qui louent en leur nom propre ou via des sociétés, dont la forme juridique la plus répandue est la Société civile immobilière (SCI), ou encore des propriétaires institutionnels. Le parc locatif privé loge davantage de ménages dans les départements du pourtour méditerranéen, ou intégrant de grandes métropoles françaises étudiantes (Bordeaux, Toulouse, Strasbourg), ainsi que Paris et sa première couronne (Hauts-de-Seine et Val-de-Marne). La part relative du logement locatif privé est à mettre en regard au nord de la France avec une plus forte implantation du parc locatif public. Le parc locatif privé est un parc réputé urbain, ce qui se vérifie au plan statistique : 78 % du parc est localisé dans des zones urbaines, soit près de huit logements sur dix. Les 20 % restants sont localisés dans les zones rurales. Cette part varie cependant sensiblement selon les caractéristiques des départements : elle s'étend de 0 % du cœur de l'Ile-de-France jusqu'à 80 % dans la Creuse et la Lozère.

Le parc locatif privé est composé à 73 % par des logements collectifs, alors que le parc de logements dans son ensemble est composé à 44 % de logements collectifs. Au sein du parc locatif privé, un logement sur deux a été construit avant 1970 ; il constitue ainsi un patrimoine plutôt ancien. Les logements récents sont cependant relativement plus représentés au sein du parc locatif privé : 20 % datent d'après 2005, soit 6 points de plus que dans l'ensemble des résidences principales.

4 059 480 des logements loués par les bailleurs privés sont situés dans des copropriétés, soit 51 % du parc locatif. Cette part est sensiblement inférieure à celle des logements collectifs dans le total du parc locatif privé : cela s'explique par la détention, notamment dans les cœurs urbains, d'immeubles entiers par un seul propriétaire. Dans l'urbain dense, 73 % des logements en monopropriété sont des appartements. La structure du parc agit également sur la répartition géographique des statuts de propriété : les copropriétés sont moins fréquentes en milieu rural, où la forme individuelle est plus répandue dans le parc locatif, en particulier dans les territoires peu denses (en secteur rural, 73 % des monopropriétés sont des maisons). En volume, le parc locatif reste majoritairement situé dans les copropriétés urbaines (49 %). Les logements en copropriétés seraient, tous statuts d'occupation confondus, localisés à 83 % dans les espaces urbains denses.

41 % des logements locatifs détenus par des particuliers sont composés d'une ou deux pièces. Cette part est bien supérieure à celle observée dans l'ensemble du parc, qui s'élève à 19 %.

.../...

... BAILLEURS PRIVÉS ET RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Qui sont les propriétaires bailleurs ?

L'étude met en lumière que plus de la moitié des logements locatifs est détenue par des multipropriétaires (70 % ont au moins 2 logements locatifs). Ces derniers sont souvent plus âgés que la moyenne (âge moyen : 63 ans) et regroupent un nombre important de biens sous forme de sociétés civiles immobilières (SCI). De plus, les propriétaires habitent majoritairement à proximité de leurs logements loués, facilitant ainsi une gestion directe (pour près de 80 % d'entre eux).

Les enjeux de la rénovation énergétique

La rénovation énergétique du parc locatif privé est un défi majeur. Certains logements, situés en copropriétés, sont confrontés à des freins structurels ralentissant la mise en œuvre des travaux. D'autres, plus exposés au risque de vacance locative, nécessitent un accompagnement spécifique pour engager des démarches de rénovation.

Bail Rénov', une solution pour sensibiliser les propriétaires

Un programme ****Bail Rénov'**, mis en place depuis 2023, accompagne les bailleurs dans la transition énergétique. En travaillant avec des partenaires locaux, il vise à sensibiliser les propriétaires aux enjeux de la sobriété énergétique et à les guider vers des solutions adaptées.**

Bail Rénov' propose deux actions : des ateliers collectifs, destinés à la sensibilisation et l'information des propriétaires bailleurs et des locataires en matière de sobriété et de rénovation énergétique ; des entretiens individuels, qui prennent la forme de visites du logement, réalisées à partir de guides d'entretien permettant d'aller plus loin dans la personnalisation du conseil délivré.

L'organisation du dispositif permet ainsi de moduler l'accompagnement proposé selon le profil et les besoins spécifiques des propriétaires rencontrés, pour s'ajuster à différents niveaux de maturité et d'information. Conçu pour répondre aux besoins d'information exprimés par les propriétaires bailleurs, Bail Rénov' peut s'adresser à un public qui peine à intégrer la réglementation en matière de performance énergétique des logements locatifs.

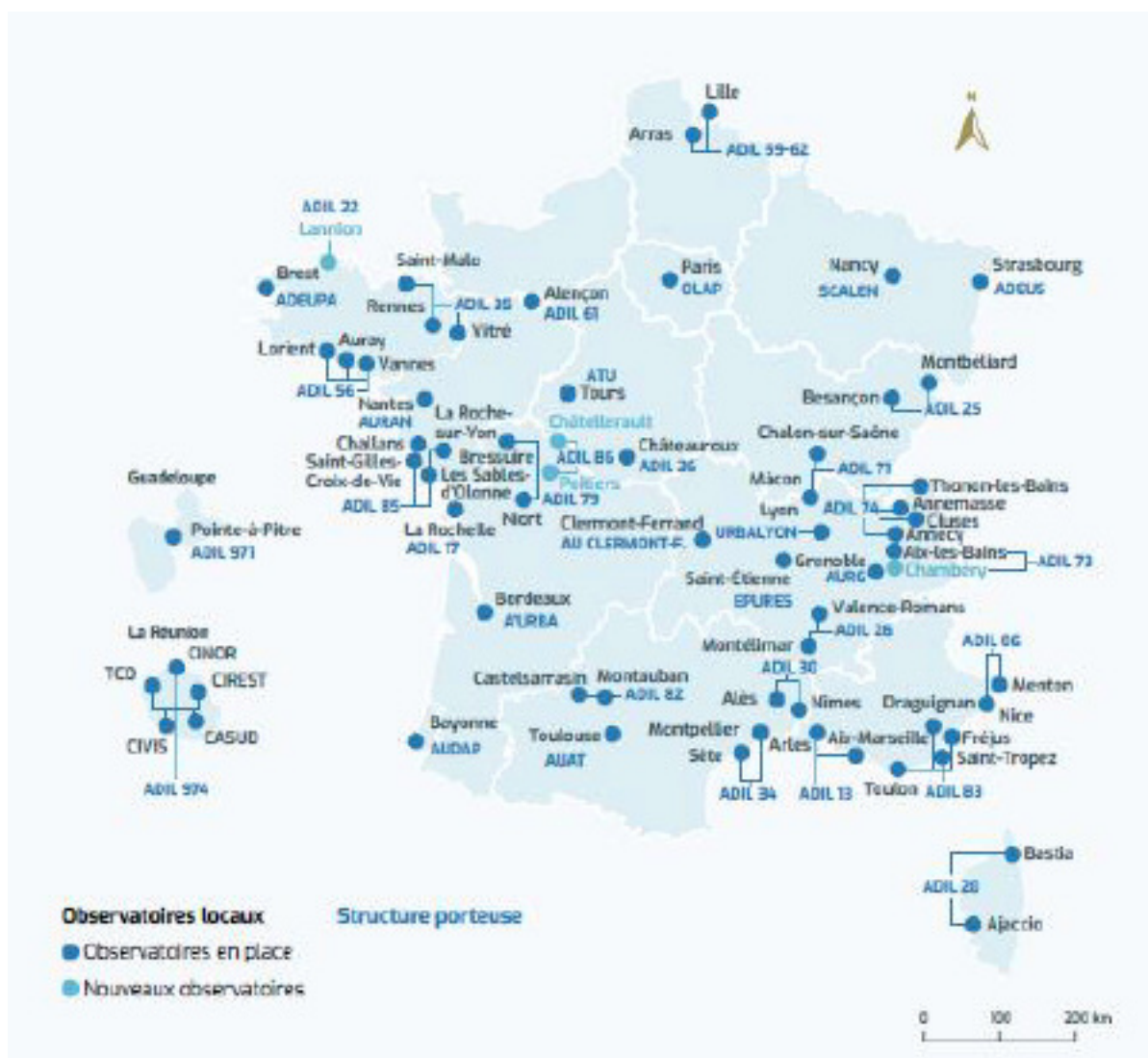
Les AFOC locales qui le souhaitent peuvent assurer la présentation du dispositif auprès des acteurs institutionnels de leur territoire et permettre la légitimation du programme dans une approche contextualisée pour favoriser la rénovation du parc locatif privé. Adapter les dispositifs aux réalités territoriales et sociales est indispensable pour répondre efficacement aux défis du logement et de la transition écologique.



PANORAMA 2025 DES LOYERS DU PARC PRIVÉ EN FRANCE

Les Observatoires Locaux des Loyers (OLL) ont publié leur dernière étude pour 2025, offrant ainsi une plongée sans précédent dans l'évolution des loyers du parc locatif privé sur l'ensemble du territoire. Cette publication, fruit d'une collecte de données réalisée par 37 observatoires couvrant 67 agglomérations, révèle des disparités marquées et des dynamiques contrastées qui éclairent les enjeux du marché locatif.

Depuis sa création en 2013, le réseau des OLL s'est forgé une solide réputation en fournissant des données fiables et comparables. En 2025, plus de 50 % du parc locatif privé français est désormais couvert, avec une progression notable de 16 agglomérations supplémentaires en seulement cinq ans. La méthodologie commune adoptée permet d'examiner les loyers en fonction de critères précis — notamment le type de logement, le nombre de pièces et l'ancienneté de l'occupation — assurant ainsi une comparaison rigoureuse entre territoires. Ces indicateurs constituent un outil indispensable pour les décideurs publics, les bailleurs et les acteurs du secteur immobilier qui cherchent à comprendre et à réguler un marché en perpétuelle évolution.



.../...

... PANORAMA 2025 DES LOYERS DU PARC PRIVÉ EN FRANCE

Des disparités régionales significatives

L'étude 2025 met en lumière la diversité des niveaux de loyers à travers la France. Ainsi, pour un appartement de trois pièces, les loyers mensuels hors charges, exprimés en euros par mètre carré, varient considérablement d'une agglomération à l'autre. Paris se démarque avec un loyer médian de 24,1 €/m², reflet de la forte demande et de la pression sur le marché locatif dans la capitale. À l'inverse, certaines villes de province, telles qu'Alençon et Châteauroux, affichent des loyers bien plus modérés, avec des tarifs avoisinant voire en dessous de 9 €/m². D'autres agglomérations, comme Lille, Arras ou encore Rennes, présentent des niveaux intermédiaires, offrant ainsi un panorama contrasté qui souligne les spécificités locales et les dynamiques régionales propres à chaque marché.

Évolution des loyers médians par ville entre le 1^{er} janvier 2021 et le 1^{er} janvier 2023

Depuis 2024, des indicateurs d'évolution de loyers complètent la diffusion des niveaux de loyers hors charges. Les augmentations des prix des loyers sont modérées dans les villes appartenant aux agglomérations les plus tendues et concernées par la taxe sur les logements vacants (TLV). Au sein de ces agglomérations, les bailleurs sont soumis à un encadrement de loyer en cas de relocation ou de renouvellement du bail. Les bailleurs doivent ainsi s'appuyer sur l'indice de référence des loyers (IRL) – déterminé trimestriellement par l'Insee – pour réévaluer leur loyer. Les IRL moyens pour les années 2021 et 2022 s'établissent respectivement à 0,40 % et 2,40 %.

Les villes dont les loyers évoluent en dessous de l'IRL moyen sont des villes situées sur un axe Nord/Sud-Est essentiellement localisées dans des grandes agglomérations concernées par la TLV : Lille, Grenoble, Aix-en-Provence/Marseille, Montpellier. Des taux d'évolution inférieurs à l'IRL s'observent également dans des villes-centres de plus petites agglomérations, qui se caractérisent par des marchés locatifs peu tendus et des prix de loyers parmi les plus bas : Arras, Montbéliard, Besançon, Chalon-sur-Saône, Mâcon.

Un autre groupe de villes se détache du fait d'évolutions légèrement supérieures à l'IRL, essentiellement composé par de grandes villes concernées par la TLV : Nice, Lyon, Toulouse, Nantes, Bastia, Saint-Denis de La Réunion (nouvellement classée TLV). C'est également le cas de Paris, et de villes appartenant à des agglomérations avec tensions de marché modérées hors zonage TLV (Nancy, Auray, Alençon).

Certaines villes se distinguent par des évolutions plus marquées. Elles sont principalement situées à l'Ouest de l'Hexagone, où l'attractivité résidentielle amplifie la pression immobilière. Toutefois, les taux d'évolution restent en deçà de +5 % dans les villes situées dans les agglomérations soumises à la TLV (Toulon, Strasbourg, Bordeaux, Rennes, ainsi que deux villes de La Réunion : Saint-Paul et Saint-Pierre). Les hausses les plus rapides concernent des villes situées hors du zonage TLV comme Lorient, Vannes, Saint-Malo, Vitré, La Roche-sur-Yon et Les Sables d'Olonne. Quelques villes concernées par la TLV s'inscrivent cependant dans cette tendance. Il s'agit d'Ajaccio, La Rochelle et trois communes du cœur du Pays basque : Bayonne, Anglet et Biarritz.

Comment accéder aux données ?

Un site grand public www.observatoires-des-loyers.org permet, au-delà de la présentation des résultats sur chaque territoire couvert par un OLL, de croiser différents critères ou de comparer les loyers des villes. Les résultats statistiques sont présentés par secteurs géographiques homogènes regroupant plusieurs quartiers d'une ville-centre ou plusieurs communes à sa périphérie.

PRÊT À TAUX ZÉRO : QUOI DE NEUF ?

Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) est un dispositif d'aide à l'accession à la propriété destiné aux ménages modestes et intermédiaires. En 2025, plusieurs évolutions ont été apportées à ce prêt afin de le rendre plus accessible et mieux adapté aux besoins des emprunteurs.

Les principales évolutions du PTZ en 2025

Depuis le 1^{er} avril 2025, les conditions d'octroi du PTZ ont été modifiées :

- Suppression des exigences de localisation : contrairement à 2024, le PTZ n'est plus limité aux projets en habitat collectif situés en zones tendues.
- Révision de la quotité de prêt : le montant du prêt accordé pour l'acquisition d'un logement individuel neuf a été ajusté.
- Ouverture du PTZ aux droits de propriété temporaires : désormais, les acquéreurs via un bail emphytéotique peuvent bénéficier du PTZ.
- Cumul avec une aide de l'Anah : le décret du 19 mars 2025 autorise le cumul du PTZ avec une aide à la pierre de l'Agence nationale de l'habitat (Anah).

Conditions d'éligibilité

Pour bénéficier du PTZ, les emprunteurs doivent respecter certaines conditions :

- Être primo-accédant : ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années.
- Respecter des plafonds de ressources : ces plafonds varient selon la composition du ménage et la localisation du logement (par exemple, entre 42.750 € et 73.500 € pour 2 personnes selon la commune).
- Acquérir un logement destiné à être une résidence principale : le PTZ ne concerne pas les investissements locatifs.

Le PTZ en Outre-Mer

Le PTZ est également accessible en Guadeloupe, Guyane, Martinique et La Réunion, permettant aux ménages ultramarins de bénéficier des mêmes avantages que ceux de l'Hexagone.

LOC'AVANTAGES

Dispositif d'incitation fiscale à l'investissement locatif, « Loc'Avantages » permet aux propriétaires bailleurs de bénéficier d'une réduction d'impôt pouvant atteindre, sous conditions, jusqu'à 65 % des revenus bruts du logement. La loi de finances pour 2025 proroge le dispositif jusqu'au 31 décembre 2027.



BAISSE DES TAUX IMMOBILIERS EN 2025: UNE OPPORTUNITÉ À SAISIR

Après plusieurs années de hausse, les taux immobiliers amorcent une baisse significative en 2025, offrant une opportunité aux emprunteurs et redynamisant le marché immobilier.

Les meilleurs profils emprunteurs peuvent désormais obtenir des taux sous les 3,20 %, toutes durées confondues, tandis que les taux les plus élevés restent autour de 3,5 %. Cette baisse ciblée reflète les efforts des banques pour relancer le crédit immobilier en attirant les dossiers solides.

Plusieurs éléments expliquent cette diminution :

- Les décisions de la Banque centrale européenne (BCE) : la baisse du taux directeur de la BCE a permis aux banques d'obtenir des financements à moindre coût, qu'elles répercutent sur les crédits immobiliers.
- La concurrence accrue entre les établissements bancaires : pour attirer de nouveaux clients, les banques proposent des taux plus compétitifs.
- La reprise du marché immobilier : le nombre de prêts ac-

cordés a bondi de plus de 60 % par rapport au premier trimestre 2024, notamment grâce au retour des primo-accédants.

Les emprunteurs aux revenus élevés bénéficient souvent de conditions plus avantageuses, avec des taux autour de 2,80 % pour un prêt sur 15 ans. Pour les prêts sur 20 ou 25 ans, les taux restent favorables, oscillant entre 2,99 % et 3,05 %.

Malgré cette baisse, les experts restent prudents quant à la solidité de la reprise. La remontée des taux d'emprunt d'État (OAT 10 ans) pourrait freiner cette dynamique. Toutefois, la stabilisation des prix de l'immobilier et l'amélioration des conditions d'emprunt offrent un contexte favorable aux acheteurs.

La baisse des taux immobiliers en 2025 constitue une opportunité à saisir pour les emprunteurs souhaitant concrétiser un projet immobilier. Avec des conditions plus souples et une concurrence accrue entre les banques, le marché retrouve une dynamique encourageante.

LE PRÊT SOCIAL LOCATION-ACCESSION (PSLA) POUR LES MENAGES MODESTES

Le PSLA est un dispositif mis en place pour faciliter l'accès à la propriété des ménages modestes. En 2025, les conditions d'octroi du PSLA restent encadrées par des réglementations spécifiques visant à sécuriser ces opérations et à offrir des avantages fiscaux aux accédants.

Les principes du PSLA

Le PSLA repose sur un contrat de location-accession, qui se déroule en deux phases :

- une phase locative : l'accédant occupe le logement en tant que locataire et verse une redevance comprenant une fraction locative assimilable à un loyer.
- une phase acquisitive : après avoir levé l'option d'achat, l'accédant verse le prix de vente du logement au vendeur.

Les avantages du PSLA

Les ménages bénéficiant du PSLA profitent de plusieurs avantages :

- sécurité juridique : le dispositif encadre strictement les transactions pour éviter les litiges ;

- avantages fiscaux : TVA à taux réduit (5,5 %) et exonération de taxe foncière pendant 15 ans ;

- garanties : possibilité de relogement en cas de difficulté et garantie de rachat du logement sous certaines conditions.

Les conditions d'octroi en 2025

Pour être éligible au PSLA, plusieurs critères doivent être respectés :

- le logement doit être neuf et destiné à être occupé en résidence principale ;
- l'accédant doit respecter des plafonds de ressources définis chaque année ;
- le vendeur doit être une personne morale (organisme HLM, SEM, promoteur privé...)
- l'opération doit être financée par un PSLA agréé.

Le PSLA demeure une solution efficace pour permettre aux ménages modestes d'accéder à la propriété tout en bénéficiant d'un cadre sécurisé et d'avantages financiers. En 2025, les conditions restent favorables pour ceux qui souhaitent franchir le pas vers l'achat d'un logement.

EN BREF...

Lutte contre l'habitat indigne : les aides pour les bailleurs en 2025

L'habitat indigne et dégradé reste une problématique majeure en France, affectant la qualité de vie des occupants et la sécurité des logements. Pour inciter les propriétaires bailleurs à rénover leurs biens et garantir des conditions de logement décentes, l'Agence nationale de l'habitat (Anah) propose des aides financières spécifiques (<https://mon-projet.anah.gouv.fr/>).

Les dispositifs d'aide aux bailleurs

L'Anah met en place plusieurs dispositifs pour soutenir les bailleurs dans leurs travaux de rénovation :

- Aide aux travaux de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé : cette aide est accordée aux propriétaires bailleurs qui s'engagent à réaliser des travaux de mise en conformité et d'amélioration du logement.
- Aide MPR (Ma Prime Rénov') :
 - . Parcours accompagné : destiné aux bailleurs aux ressources modestes ou très modestes.
 - . Rénovation globale : pour les bailleurs aux revenus intermédiaires et supérieurs.
 - . Par geste : accessible à tous les bailleurs, quel que soit leur niveau de revenu.
- Aide Habiter Mieux : un soutien financier pour améliorer la performance énergétique des logements.
- Aide aux travaux pour l'autonomie de la personne : permet d'adapter les logements aux besoins des personnes âgées ou en situation de handicap.

Conditions d'octroi

Pour bénéficier de ces aides, les bailleurs doivent respecter certaines conditions :

- Signer une convention avec l'Anah et s'engager à louer le logement rénové à un loyer encadré.
- Réaliser des travaux éligibles : mise aux normes, amélioration énergétique, sécurisation des installations.
- Respecter les plafonds de ressources des locataires : ces aides visent à favoriser l'accès à un logement décent pour les ménages modestes.

Montant des aides et primes complémentaires

Le montant de l'aide varie en fonction du type de travaux réalisés et du niveau de revenu du bailleur. Des primes complémentaires peuvent être accordées pour des rénovations ambitieuses ou des projets favorisant la transition énergétique.

Un accompagnement obligatoire

Les bailleurs bénéficiaires doivent suivre un accompagnement technique et administratif pour garantir la bonne exécution des travaux et le respect des engagements pris.