



Agence Départementale
d'Information
sur le Logement

Habitat Actualité des ADIL de la Région Grand Est

Numéro 196 • Février 2024

ADIL 08

6 Rue Noël
08000 Charleville-Mézières
03 24 58 28 92
adil@adil08.fr
www.adil08.org

ADIL 10

17 rue Jean-Louis Delaporte
10000 Troyes
03 25 73 42 05
contact@adil10.fr
www.adil10.org

ADIL 54 - 55

48 esplanade Jacques Baudot
54000 Nancy
03 83 27 62 72
contact@adil54-55.fr
www.adil54-55.org

ADIL 57

8 rue Gambetta
57000 METZ
03 87 50 02 60
contact@adil57.fr
www.adil57.org

ADIL 67

5 rue Hannong
67000 STRASBOURG
03 88 21 07 06
contact@adil67.fr
www.adil67.org

ADIL 68

Colmar : 03 89 21 75 35
16a avenue de la Liberté
Mulhouse : 03 89 46 79 50
83 rue du Koechlin
contact@adil68.fr
www.adil68.org

A l'échelle de la région Grand Est, les 24 Conseillers des 6 ADIL réalisent plus de 60 000 consultations chaque année dans 7 lieux d'accueil permanents et sur 52 sites de proximité.

Ressource de référence, elles diffusent une information personnalisée et complète sur les règles juridiques, financières, fiscales en matière de logement en les articulant aux dispositifs spécifiques locaux.

Cette mission a une utilité préventive reconnue, notamment parce qu'elle permet d'éviter les conflits et écueils dus aux décisions mal préparées et aux risques mal évalués dans différents domaines.

L'avantage pour les ménages c'est que le conseil est gratuit, dépourvu de toute démarche commerciale et sans limite d'utilisation du service.

Les ADIL organisent et participent à de nombreux temps collectifs avec leurs partenaires (formations, ateliers, animations).

L'ANIL et les ADIL ont été créées par une circulaire de 1975 dans le cadre de la réforme de la politique du logement. Leur statut est consacré par la loi du 13/12/2000 relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain dite SRU, qui leur a donné un fondement législatif avec l'article L.366-1 du CCH.

Louer, acheter, construire, faire des travaux...

L'ADIL apporte une information complète, neutre et gratuite sur toutes les questions du logement

✓ Location

Bail, état des lieux, loyer et charges, diagnostics, réparations locatives, demande de logement social, dépôt de garantie, aides aux locataires, colocation, congé...

✓ Accession à la propriété

Achat avec ou sans travaux, construction, VEFA, rénovation, maison individuelle, mitoyenne, copropriété, indivision, usufruit, prêts, aides nationales et locales, relations avec les professionnels (agents immobiliers, promoteurs, constructeurs, artisans, maîtres d'œuvre, banquiers...), garanties et assurances...

✓ Maintien dans un logement

Impayés de loyer ou d'échéances de prêt, prévention des expulsions, DALO/DAHO, dispositifs nationaux et locaux, VISALE, FSL...

✓ Qualité de l'habitat

Réglementation sur la décence et l'insalubrité, habitat indigne, droit des occupants, diagnostic, amiante/plomb/termites, bruit...

✓ Copropriété

Fonctionnement d'une copropriété, assemblée générale, conseil syndical, syndic, travaux, charges, financement, règles de majorité, difficultés de gouvernance, achat en copropriété, immatriculation obligatoire...

✓ Travaux de rénovation, d'agrandissement, d'adaptation

Aides pour l'amélioration du confort du logement ou son adaptation au handicap, Ma Prim' Rénov', réglementation pour réaliser des travaux en maison individuelle ou en copropriété, devis, factures, assurances... Les ADIL sont membres du réseau France Rénov'.

✓ Fiscalité

Revenus fonciers, investissement locatif, impôts locaux, TVA, droits de mutation, crédits d'impôt, intermédiation locative, sous-location, loc'avantages...

✓ Assurances

Pour un emprunt, une construction, une habitation, des travaux, en tant que locataire, propriétaire, copropriétaire, bailleur...

✓ Urbanisme

Règles nationales et locales, permis de construire, déclaration de travaux, servitudes, règles de mitoyenneté et de voisinage...



**L'ADIL aide
à prendre les
bonnes décisions
en apportant tous
les éclairages
nécessaires**



SOMMAIRE

Études & Commentaires

De nos partenaires	2
Publications de l'Insee et du SDES relatives à la croissance démographique et son lien entre les besoins en logement et la consommation d'espaces	2
1,2 million de logements vacants supplémentaires en France depuis 1990, surtout dans les zones en déprise démographique	3
Les déterminants de la vacance longue durée des logements détenus par les personnes physiques	3
Au 1 ^{er} janvier 2023, 15,9 % des résidences principales sont des logements locatifs sociaux	4
La performance énergétique du parc locatif privé au 1 ^{er} janvier 2023	4
6 % de passoires thermiques dans le parc social : première estimation basée sur le nouveau mode de calcul du DPE - Tableau de bord 2023 des performances énergétiques du parc social de France métropolitaine	5
Performance énergétique du logement et consommation d'énergie: les enseignements des données bancaires, Conseil d'analyse économique	5
La valeur verte des logements en 2022 et tendances 2023	6
Le prix des terrains et bâti pour les maisons individuelles en 2022	6
Transparence sur les ZAC, jusqu'où l'acquéreur de logement neuf finance-t-il son quartier, son voisin et la non-artificialisation ?	7
Les réductions d'impôt « Malraux » et « Denormandie dans l'ancien »	8

Actualité Juridique

Loi	9
Financement	10
Fiscalité	13
Location	14
Publics en difficulté	17
Contrats	19
Assurance	20
Copropriété	21
Qualité de l'habitat	21
Habitat dégradé	23
Urbanisme	23
Professionnels	26
Droit général	26
Collectivités locales	27

Propositions, projets

Remédier aux déséquilibres du marché locatif en zone tendue	28
Décompte annuel des personnes sans abri dans chaque commune	28
Accélération et simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et grandes opérations d'aménagement	29
Transformation de bureaux en logements	30
Cohabitation intergénérationnelle solidaire	30

Fenêtre sur...

Les acteurs	31
AMF	31
Anah	31
Fédération des EPL	31
FNAIM	31
Gouvernement	31
Ministère des solidarités	32
Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires	32

Édition

Anah	33
Anah / ANIL / CLCV	33
Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires	34

Études & commentaires ... De nos partenaires

Publications de l'Insee et du SDES relatives à la croissance démographique et son lien entre les besoins en logement et la consommation d'espaces

Entre 2015 et 2021, la croissance démographique est deux fois plus élevée dans l'espace urbain que dans le rural

Insee, décembre 2023

Entre 2015 et 2021, la croissance démographique est deux fois plus élevée dans l'espace urbain que dans le rural. La croissance de la population, ainsi que les autres phénomènes de croissance (du nombre de ménages, de la surface consommée par l'habitat, du parc de résidences principales...) ont lieu de manière différenciée sur l'ensemble du territoire national. À l'échelle nationale, la croissance démographique ralentit, en raison d'une érosion du solde naturel. L'affaiblissement du solde naturel s'observe dans toutes les régions, excepté La Guyane. Entre 2015 et 2021, le taux de variation annuel moyen était de 0,3 % en France hors Mayotte. Il s'établit 0,4 % dans l'urbain : ce taux est deux fois plus élevé que dans le rural.

Cette partition urbain/rural prévaut pour d'autres indicateurs. Dans les départements de la diagonale des faibles densités, la consommation d'espace par l'habitat est surtout expliquée par le taux d'emprise au sol des logements ainsi que leur surface moyenne ; c'est aussi là que l'on observe le desserrement des ménages le plus élevé. À l'inverse, la consommation d'espace par l'habitat est majoritairement liée à la croissance démographique dans les départements les plus denses et ayant la plus forte croissance démographique (grandes métropoles et façade atlantique).

En savoir plus : lire l'étude

Le besoin en résidences principales, premier facteur de transformation des espaces naturels, agricoles et forestiers pour l'habitat

Insee, décembre 2023

Entre 2009 et 2021, l'espace urbanisé a augmenté de 8,7 %. Sur les 300 000 hectares (0,5 % du territoire national) d'espaces naturels, agricoles et forestiers consommés en France hors Mayotte, 67,5 % ont été convertis en habitat. Cette consommation a diminué au cours de la période d'étude, passant d'environ 20 000 hectares/an en 2009 à 15 000 hectares/an depuis 2016.

Un facteur permet d'expliquer les deux-tiers de la surface consommée pour l'habitat : la croissance du parc de résidences principales. Entre 2009 et 2019, elle est de 8,8 %. Cette croissance est le produit de la variation de la population au sein des ménages d'une part, et de leur taille moyenne d'autre part. Ainsi, la baisse de la taille moyenne de ménages, nommée « desserrement des ménages », explique un tiers de la surface consommée ; l'augmentation de la population y contribue pour l'autre tiers. La croissance du nombre de résidences secondaires, et indirectement, celle du nombre de logements vacants qui dévie une partie de la demande vers les logements neufs, contribuent à la consommation d'espace ; les auteurs évaluent un plus grand impact de l'augmentation du parc vacant que celle des résidences secondaires.

La consommation d'espace liée à l'habitat entre 2009 et 2019 augmente particulièrement dans les départements d'outre-mer, en Corse et dans le quart sud-ouest de la France. La hausse est plus modérée en Île-de-France.

En savoir plus : lire l'étude

De 2 à 6 millions de ménages supplémentaires en France entre 2018 et 2050

Insee, janvier 2024

Entre 2018 et 2050, le nombre de ménages devrait augmenter de 2 à 6 millions, avec une hypothèse centrale à 4,2 millions. La croissance du nombre de ménages devrait décélérer à compter de 2030 (0,25 % par an jusqu'en 2050 contre 0,70 % de 2008 à 2018). La hausse du nombre de ménages ne serait plus généralisée à l'ensemble du territoire national ; une baisse serait à prévoir dans 13 départements, la plupart situés sur la diagonale des faibles densités.

Entre 2008 et 2018, l'augmentation du nombre de ménages reposait d'abord sur la croissance démographique. Entre 2018 et 2050, la croissance démographique ne sera plus que le troisième facteur, après les effets de la structure démographique (soit le vieillissement de la population) et l'évolution des modes de cohabitation. La part des personnes seules va ainsi continuer à augmenter. La compréhension des mécanismes de desserrement des ménages est indispensable pour comprendre l'évolution du nombre des ménages.

Projections du nombre de ménages à horizon 2030 et 2050 : analyse des modes de cohabitation et de leurs évolutions

SDES, décembre 2023

L'étude du SDES relative aux projections du nombre de ménages à l'horizon 2030 et 2050 observe plusieurs phénomènes expliquant cette tendance, outre le vieillissement des structures démographiques : le net recul de la vie à deux aux âges intermédiaires (du fait de séparations qui ne sont plus compensées par des remises en couple) ; des couples vieillissants plus longtemps ensemble aux âges avancés (du fait du rééquilibrage de l'espérance de vie entre les hommes et les femmes) et des entrées plus tardives en structure collective dans le grand âge ; une diminution des cohabitations intergénérationnelles.

En savoir plus : lire l'étude

1,2 million de logements vacants supplémentaires en France depuis 1990, surtout dans les zones en déprise démographique

Insee, janvier 2024

L'Insee publie une étude concernant la mesure de la vacance des logements par le recoupement des données issues du recensement de la population et des sources fiscales.

En 2023, le nombre de logements vacants atteint 3,1 millions, soit 8,2 % du parc total de logements en France hors Mayotte. Le parc vacant a augmenté de 60 % en trente ans : en 1990, l'Insee dénombrait 1,9 million logements vacants, soit 7,2 % du parc de logement. Cette croissance n'est pas linéaire : un pic s'observe entre 2005 et 2017, où le parc vacant croît de 3,3 % par an en moyenne. La hausse se poursuit après 2017, mais selon un rythme plus modéré : + 0,8 % par an en moyenne entre 2017 et 2023. Les causes de ces fluctuations sont multiples selon les auteurs, certaines étant directement mesurables comme l'évolution de la population et de la construction. La conjoncture économique ou les évolutions fiscales et réglementaires qui influent sur les pratiques des particuliers et des promoteurs, peuvent contribuer à ces variations ; elles sont cependant moins directement mesurables.

L'étude calcule également l'évolution du taux de vacance par département entre 2009 et 2020 à partir des données du recensement de la population exclusivement. Au cours de cette période, tous les départements français connaissent une forte augmentation de la vacance au sein de leur parc de logement, à l'exception de la Corse et de l'Hérault. Les départements ruraux de France métropolitaine situés le long de la diagonale des faibles densités, parfois encore dénommée « diagonale du vide », ainsi que l'Orne, sont particulièrement touchés par la vacance en 2020 et l'étaient déjà en 2009. Les Antilles connaissent également un taux de vacance élevé. À l'inverse, la croissance du parc vacant est bien plus modérée dans les aires d'attraction des villes les plus peuplées, dans les territoires en croissance démographique ou dans ceux réputés pour leur attrait touristique. Ainsi, la vacance des logements est moins forte dans les départements alpins et ceux situés le long de l'Atlantique, en Île-de-France (hors Paris), ainsi qu'en Ile-et-Vilaine et dans le Var.

Enfin, l'étude montre qu'au sein des aires d'attraction des villes, quelle que soit leur taille, la vacance est en moyenne plus élevée dans la commune-centre que dans les autres communes du pôle ou celles de la périphérie. L'écart du taux de vacance avoisine ainsi les trois points entre les communes-centres et les autres communes du pôle hors périphérie dans les aires de moins de 700 000 habitants.

Les auteurs rappellent que la vacance d'un logement est principalement de deux natures. La vacance dite « frictionnelle » - nécessaire au fonctionnement du marché immobilier - correspond à la période durant laquelle un bien reste en vente ou disponible à la location. La vacance « structurelle », souvent plus longue, reflète généralement des difficultés dont les facteurs peuvent être multiples. Une récente étude du SDES se penche sur les déterminants de la vacance structurelle des logements détenus par les personnes physiques (cf. commentaire ci-après).

En savoir plus : lire l'étude

Les déterminants de la vacance longue durée des logements détenus par les personnes physiques

SDES, décembre 2023

Le SDES publie une étude sur les déterminants de la vacance de longue durée, dite aussi vacance « structurelle » ; elle se distingue de la vacance « frictionnelle », qui correspond à la période durant laquelle un bien reste en vente ou disponible à la location.

Dans cette étude, les auteurs procèdent à une description fine des logements les plus structurellement exposés à la vacance de longue durée, tant en termes de localisation géographique que de caractéristiques du bâti ou de leurs propriétaires, dans le but de mieux cerner les problématiques en jeu et les facteurs qui y contribuent. Certains des déterminants présentés dans cette étude pouvant se recouper, un examen « toutes choses égales par ailleurs » a été mis en œuvre afin d'isoler l'effet propre de chaque facteur, en neutralisant l'effet des autres caractéristiques observables.

Au 1^{er} janvier 2017, parmi les logements de France métropolitaine détenus par des personnes physiques, 4,3 % étaient concernés par de la vacance structurelle (c'est-à-dire des logements vacants depuis plus d'un an), soit

1,2 million de logements. Cette vacance n'est pas uniformément répartie au sein du parc de logements. L'étude rappelle qu'un taux de vacance élevé est l'indicateur d'un faible niveau de tension des marchés locaux du logement : ainsi, le taux de vacance est 3,3 fois plus élevé au sein des bassins de vie dont les prix immobiliers sont les plus bas par rapport aux localisations les plus chères. La vacance longue durée se concentre dans les villes-centres et en milieu rural. Les logements vacants se situent davantage à proximité des centralités commerciales ou des cœurs historiques des villes. L'exposition des logements à des nuisances est plus propice au maintien d'un parc durablement vacant (par exemple, la probabilité de vacance est multipliée par 2,1 le long des grands axes routiers). Les caractéristiques du bâti et des logements sont également déterminantes. Outre la moindre qualité, l'ancienneté du bâti est un facteur de vacance. Aussi, les logements de plus de 30 ans ont 5,6 fois plus de chance d'être vacants que ceux plus récents. Les logements de petites superficies et/ ou situés dans des petits immeubles, ou encore des « maisons de ville » avec une forte emprise au sol relativement à la taille du terrain, sont de bons candidats à la vacance.

La situation socio-économique des propriétaires des logements est également un facteur de vacance. Elle est d'autant plus fréquente que leurs moyens financiers sont limités ou lorsque les propriétaires résident en structures collectives, telles que les EHPAD ou les hôpitaux. L'étude révèle aussi l'influence du nombre d'usagers sur la probabilité de vacance (trois usagers et plus). La concentration de la propriété dans les immeubles accroît également le risque de vacance de longue.

Les auteurs concluent que compte tenu de leur nature, de leur situation et de celle de leurs propriétaires, la capacité de « mobilisation » des différents logements vacants apparaît inégale. Certains types de logements vacants peuvent appeler à des mesures spécifiques, tels les logements de mauvaise qualité requérant d'importants travaux de remise en état avant de pouvoir être occupés, ou les logements localisés en cœur de ville qui peuvent nécessiter des politiques de revitalisation urbaine.

En savoir plus : lire l'étude

Au 1^{er} janvier 2023, 15,9 % des résidences principales sont des logements locatifs sociaux

SDES, décembre 2023

Le service statistique (SDES) du ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires présente les caractéristiques et les évolutions du parc locatif social entre le 1^{er} janvier 2022 et le 1^{er} janvier 2023 à partir des données du Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS).

Au 1^{er} janvier 2023, le parc locatif social compte près de 5,3 millions de logements, soit 15,9 % des résidences principales en France. Il a augmenté de 1,1 % par rapport à l'année précédente. La construction de nouveaux logements par l'organisme bailleur contribue à 51 % des mises en service de l'année 2022, alors que la Vente en état futur d'achèvement (VEFA) y concourt à hauteur de 39 %.

Le parc social reste un parc très majoritairement collectif (85 %). Si les deux-tiers du parc sont composés de logements de trois et quatre pièces, le flux de production opère un rééquilibrage vers les petits logements : 39 % des logements mis en service ces cinq dernières années sont des logements d'une et deux pièces.

Le loyer moyen s'élève à 6,27 euros/m². Il a progressé de 3,6 % en un an. L'augmentation des loyers est plus élevée en Île-de-France (+ 4 %).

La vacance commerciale et la mobilité continuent à diminuer, ce qui indique une réduction du nombre de logements proposés à la relocation.

En 2022, 449 400 logements ont été attribués. Au 31 décembre 2022, 2,43 millions de demandes de logement n'étaient pas satisfaites. Ainsi, le rapport entre le nombre de demandes de logement social au 31 décembre 2022 et le nombre de logements disponibles à la location s'établit à 4,3. Le SDES rappelle qu'en 2019, ce même rapport était de 3,6. Cette évolution signe une intensification des tensions d'accès au logement social. Ces tensions sont exacerbées en Île-de-France, dans les littoraux atlantique et méditerranéen, dans la vallée du Rhône et dans le secteur frontalier avec la Suisse.

En savoir plus : lire l'étude

La performance énergétique du parc locatif privé au 1^{er} janvier 2023

SDES, 20 février 2024

Le SDES publie la nouvelle édition de la performance énergétique du parc locatif privé au 1^{er} janvier 2023.

Le parc locatif privé compte 8 millions de logements. Ce parc se spécifie par une plus forte densité de la forme collective (69 % d'appartements), de logements de petites surfaces (14 % de logements dont la superficie est inférieure à 30 m²) et de logements anciens. Plus d'un logement sur deux est équipé d'un chauffage électrique, contre 38 % pour l'ensemble. Enfin, le parc locatif accueille proportionnellement davantage de ménages modestes que le reste du parc privé.

Or, ce parc compte au 1^{er} janvier 2023 1,5 million de passoires énergétiques, c'est-à-dire des logements étiquetés F ou G. La part de logements éneergivores est donc de 18,5 % au sein du parc locatif privé, soit trois points de plus que l'ensemble des résidences principales, bien que cette part ait reculé en l'espace d'un an. Les spécificités du parc locatif privé expliquent cette surreprésentation.

Le SDES complète ce dénombrement par une analyse de l'occupation et de la propriété des passoires énergétique du parc locatif privé. Elles sont plus fréquemment occupées par des ménages modestes et près d'une sur deux est habitée par une personne seule. Elles sont détenues à 80 % par des personnes physiques, âgées à 73 % de plus de 50 ans ; 13 % des propriétaires ont plus de 80 ans. Ce patrimoine est par ailleurs davantage géré par des propriétaires déclarant des revenus modestes : la part de logements éneergivore diminue à mesure que le revenu des propriétaires augmente.

En savoir plus : lire l'étude

6 % de passoires thermiques dans le parc social : première estimation basée sur le nouveau mode de calcul du DPE - Tableau de bord 2023 des performances énergétiques du parc social de France métropolitaine

ANCOLS, décembre 2023

L'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) publie la première édition d'un tableau de bord relatif à la performance énergétique dans le parc locatif social métropolitain.

Au 1^{er} juillet 2021, l'entrée en vigueur des évolutions relatives au DPE a conduit à l'instauration de nouveaux seuils et modes de calcul. Les seuils de consommation ont été élargis pour les étiquettes allant de A à E, entraînant de façon concomitante une hausse des logements classés A, B ou C. De plus, le calcul du DPE se fonde désormais sur un double seuil : la consommation d'énergie d'un logement n'est plus le seul critère pris en compte puisqu'une seconde étiquette relative aux émissions de gaz à effet de serre est également attribuée aux logements. L'application par l'ANCOLS du nouveau mode de calcul du DPE entraîne ainsi la classification de 100 000 logements supplémentaires comme étant F ou G dans le parc social. Ces changements de calcul élèvent le taux de passoires énergétiques dans le parc social de 4 à 6 % ; la part de logements considérés comme performants (classe A et B) diminue de 10 points, passant de 16 à 6 %.

À l'échelle de l'ensemble du parc social, l'ANCOLS identifie les types de logements les moins performants énergétiquement : les logements construits avant 1960, les logements individuels et les T1 sont plus souvent classés F ou G. Cette part diminue à mesure que les années de construction avancent, à l'exception de la décennie 1980-1990 ; pour autant, les étiquettes C représentent encore la majorité des logements construits après 2010 (58 %), contre près d'un tiers des logements A ou B (34 %). En termes de typologie de logements, si les T1 sont plus souvent étiquetés F ou G, les logements les plus grands sont les plus rarement classés A ou B. En termes géographiques, le nord-est de la France concentre proportionnellement davantage de passoires énergétiques que le sud-ouest, ce qui s'explique pour partie seulement par la part plus importante de logements anciens dans le nord-est. De manière générale, l'ANCOLS mesure une concentration importante des passoires thermiques dans le patrimoine de certains bailleurs sociaux : 10 bailleurs possèdent à eux seuls 20 % des passoires thermiques et 30 en détiennent 40 %.

L'ANCOLS constate une amélioration des performances énergétiques du parc social au cours de ces quatre dernières années. La part de logement classés E, F ou G est ainsi passée de 53 % en 2017 à 45 % en 2020, ce qui s'explique à la fois par la réhabilitation de logements, par la mise en service de nouveaux logements mais aussi par la démolition ou vente d'une partie du parc. Ainsi, le renouvellement et la rénovation du parc social ont contribué à la diminution de 20 % des passoires thermiques en quatre ans. Pour autant, ce sont les parts des logements classés C ou D qui ont le plus augmenté, en comparaison aux logements A ou B, dont la hausse proportionnelle reste stable mais encore insuffisante pour atteindre les objectifs définis par la Stratégie nationale bas-carbone (SNBC). L'ANCOLS souligne enfin l'amélioration du renseignement du DPE dans le fichier RPLS : un logement sur huit était renseigné dans le RPLS 2022.

En savoir plus : lire l'étude

Performance énergétique du logement et consommation d'énergie: les enseignements des données bancaires, Conseil d'analyse économique

CAE, janvier 2024

Dans ce « Focus » n°123, le Conseil d'analyse économique (CAE) étudie en partenariat avec le Crédit Mutuel Alliance Fédérale l'écart entre la consommation énergétique réelle des ménages et la consommation théorique des étiquettes des Diagnostics de performance énergétique (DPE). Cette analyse est motivée par l'importance que prend le DPE des logements dans l'orientation des politiques publiques, notamment à travers son utilisation dans les modèles prévisionnels de demande énergétique et d'émissions de CO₂ du parc résidentiel. Le postulat de départ repose sur le fait que la prédiction de consommation énergétique du DPE peut diverger de la consommation réelle des ménages essentiellement pour deux raisons. La première est que la consommation théorique résultant du calcul du DPE n'intègre pas les comportements des ménages dans leur consommation énergétique. Sans cet élément, il est donc difficile de quantifier le gain attendu d'une rénovation. La seconde est que le modèle sous-jacent au DPE

peut conduire à surestimer des gains théoriques de la consommation énergétique. Par conséquent, il existe un écart plus ou moins grand entre consommation réelle et consommation théorique du DPE. Afin de mesurer l'ampleur de cet écart, l'étude s'appuie sur une base de données bancaires des clients du crédit Mutuel Alliance Fédérale et apparie celle-ci à la base de données publique sur les DPE. Les principaux enseignements de l'étude sont les suivants :

- la progressivité de la consommation réelle en fonction de la performance énergétique des logements se vérifie, tout en étant beaucoup moins forte que la consommation théorique du DPE ; de plus, cette progressivité s'estompe pour les grands logements ;
- la hausse de la consommation d'énergie au m² entre un logement classé A ou B et un logement classé G est six fois plus faible que celle prédite par le DPE ;
- les effets induits par le comportement des ménages expliquent en grande partie l'écart entre consommation réelle et consommation théorique du DPE.

Les ménages adaptent aussi bien leur comportement en fonction du prix du confort énergétique (et donc de la performance du logement) qu'en fonction de leurs caractéristiques sociodémographiques et notamment de leurs revenus. Ainsi, la consommation des ménages dépend autant des revenus que de l'étiquette DPE.

Selon les auteurs, ces résultats incitent à envisager des pistes d'amélioration et d'homogénéisation du DPE pour en faire un meilleur indicateur de la qualité énergétique des logements. Les effets comportementaux sont à mieux étudier afin de bien mesurer les économies d'énergies associées aux rénovations énergétiques.

En savoir plus : lire le focus

La valeur verte des logements en 2022 et tendances 2023

Notaire.fr, décembre 2023

La loi Climat et résilience d'août 2021 prévoit un cadre contraignant pour la location de logements présentant une étiquette énergétique de E à G. Un calendrier progressif de restrictions a été mis en place jusqu'en 2034 pour résorber les passoires énergétiques en incitant les propriétaires bailleurs à rénover leur logement. Depuis fin août 2022, il est interdit d'augmenter les loyers des logements avec une étiquette F ou G. Depuis le début de l'année 2023, il est interdit de mettre en location un logement classé en G. A terme, c'est-à-dire au 1^{er} janvier 2034, tous les logements locatifs classés en E, F et G seront exclus du marché locatif, soit environ 45 % du parc au 1^{er} janvier 2022 selon l'observatoire national de la rénovation énergétique. C'est dans ce contexte que l'étude publiée par les Notaires de France cherche à évaluer l'impact de ces annonces sur la vente de logements anciens étiquetés F ou G. Le mode de calcul du DPE ayant changé en 2021, les résultats observés sont néanmoins à interpréter avec prudence.

Avant 2022, la répartition des ventes selon l'étiquette énergétique est restée relativement stable : les logements énergivores (F et G) y représentaient 11 % des ventes totales (chiffre au 2^{ème} trimestre 2021). Au 4^{ème} trimestre 2022, cette proportion a progressé de 7 points, soit 18 % des ventes. En 2022, la hausse des ventes de logements très énergivores est constatée dans toutes les régions de France métropolitaine, mais c'est en Île-de-France que la croissance est la plus notable, avec + 6 points pour la classe F et + 8 points pour la classe G. Au niveau départemental, certains territoires déjà caractérisés par une part importante de logements très énergivores ont vu les ventes exploser : en Lozère, la part des ventes de logements très énergivores étaient de 53 % au même trimestre de 2023, soit un taux qui a doublé en deux ans. Cette hausse significative est également constatée dans d'autres départements ruraux, en particulier ceux des massifs central et sud-alpin, mais aussi à Paris et dans les départements de petite couronne.

Les logements anciens d'étiquettes énergie G vendus en 2022 sont majoritairement des maisons (71 %) et cette part a augmenté de 4 points en un an. En se focalisant uniquement sur les appartements, ceux construits avant 1980 constituent très majoritairement les ventes d'appartements anciens F ou G (83 % en 2022, + 13 points sur un an). Les logements les plus anciens, et potentiellement les plus dégradés, auraient donc été plus rapidement mis sur le marché de la vente à la suite des annonces de restrictions.

À l'échelle du territoire national, l'évolution des prix de vente varie fortement selon la localisation et les caractéristiques du logement. Ainsi, en 2022 et sur un an, les prix des appartements F ou G auraient augmenté de 27 % à Marseille, alors qu'ils auraient baissé de 16 % à Bordeaux (Notaires de France / BIEN et PERVAL). Une analyse de l'impact de l'étiquette énergétique sur le prix de vente a donc été menée en isolant l'effet de l'étiquette de la localisation et des autres caractéristiques du logement pour mesurer uniquement l'impact de la classification énergétique. Il en résulte que, toutes choses étant égales par ailleurs, les logements anciens classés A ou B se vendent globalement plus chers que les logements anciens classés D. Les logements anciens très énergivores F et G subissent une décote importante, quelle que soit la région observée.

En savoir plus : lire l'article

Le prix des terrains et bâti pour les maisons individuelles en 2022

SDES, décembre 2023

Le service statistique (SDES) du ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires présente les résultats de l'enquête sur le prix du terrain et du bâti pour les maisons individuelles en 2022 en France.

En 2022, le nombre de projets de construction a diminué de 14 % par rapport à l'année précédente ; il retrouve le niveau moyen d'avant COVID (entre 2016 et 2019). Le prix moyen du mètre carré de terrain pour bâtir une maison individuelle a augmenté de 2 % par rapport à 2021 et s'élève à 92 euros. Le prix varie selon les régions et les aires d'attraction ; le prix au mètre carré est plus faible en milieu rural (51 €/m²) tandis que celui de l'aire de Marseille est le plus élevé avec 259 €/m². Conjugué à la hausse de la surface moyenne des terrains (+ 3,4 %, soit 980 m²), le prix moyen des terrains progresse de 5,5% pour s'établir à 89 900 euros.

En constante augmentation depuis 2019, le coût de la construction a enregistré une hausse deux fois plus rapide qu'en 2021 (+ 9,1 %) pour s'établir à 1.731 €/m² - soit un coût moyen de 209.600 euros pour une surface moyenne habitable de 121 m². Cette forte hausse s'explique par une inflation élevée ainsi que la mise en place de la réglementation environnementale 2020 (RE 2020) plus exigeante que la précédente (RT 2012).

Ainsi, en 2022, les coûts de la maison et du terrain totalisent en moyenne 293 400 euros en 2022, soit une hausse de 8 % par rapport à l'année précédente. Le prix du terrain représente un tiers de l'investissement total ; cette proportion varie selon la taille de l'aire d'attraction où le projet de construction se réalise, allant de 25 % en milieu rural à 40 % dans l'aire parisienne.

En 2022, six maisons sur dix sont bâties par des constructeurs de maisons individuelles et près des trois quarts des constructions neuves intègrent des énergies renouvelables. La pompe à chaleur est le mode de chauffage le plus plébiscité (49 %) aux dépens des équipements tout électrique ou au gaz, en baisse. La hausse du prix des énergies fossiles ainsi que la nouvelle réglementation (RE 2020), fixant un plafond annuel d'émissions de gaz à effet de serre, expliquent cette tendance.

Le profil des ménages bâtisseurs évolue : la part des ménages de moins de 40 ans recule de cinq points alors que celle des 60 ans et plus augmente de trois points, poursuivant la tendance amorcée depuis 2010. La part des employés et des professions intermédiaires baisse de quatre points. Les transformations démographiques et l'augmentation du coût de l'investissement sont les deux facteurs de ces tendances.

La part des résidences secondaires diminue légèrement et représente 8 % des projets de construction de maisons individuelles autorisés en 2022, dont une personne sur deux est déjà propriétaire du terrain. Cette part va de 3 % en Île-de-France à 15 % en Corse.

Enfin, la part des terrains achetés diminue de trois points, tandis que celle obtenue par succession ou donation a augmenté de trois points pour atteindre 28 %, soit le niveau le plus élevé de ces 15 dernières années.

En savoir plus : lire l'étude

Transparence sur les ZAC, jusqu'où l'acquéreur de logement neuf finance-t-il son quartier, son voisin et la non-artificialisation ?

IDHEAL, Ibicity, janvier 2024

Cette étude part du constat d'une certaine méconnaissance des liens qui existent entre la production du logement et les mécanismes de l'aménagement. Elle analyse 13 bilans d'aménagement représentant plus de 22 000 logements en cherchant à mettre en lumière la traduction financière de choix qui guident les projets urbains. Une grille d'analyse physico-financière inédite a été ainsi mise au point, recensant 22 données clés par opération. Il s'agit d'identifier ce qui est financé lors de l'achat d'un logement en ZAC, en s'attachant à qualifier la véracité de 17 idées reçues sur les opérations d'aménagement.

Parmi les « idées reçues », l'étude confirme que la densité est une variable clé de l'équilibre financier des projets d'aménagement ou que le coût de remise en état d'un terrain tend à s'accroître dans la mesure où l'aménageur intervient sur des fonciers de plus en plus difficiles et coûteux à transformer. Elle confirme également que les locaux d'activité et de commerces sont généralement largement financés par les bureaux et les logements. Le prix de commercialisation des logements est une variable clé de l'équilibre de l'opération, et la péréquation des recettes entre les logements libre et social favorise la mise en œuvre des politiques de mixité sociale et fonctionnelle.

Néanmoins, il serait faux de penser que les bureaux financent le logement. La plupart du temps, ce serait même l'inverse. De même, les équipements ne constituent pas un poste important du bilan d'aménagement, d'autant plus que les collectivités participent à leur financement. Parmi d'autres idées reçues invalidées par l'étude, la corrélation « plus les opérations sont éloignées des zones denses, plus leur desserte est coûteuse » ne se vérifie pas. Les Voiries et réseaux divers (VRD) constituent également un poste important en zone urbaine. L'étude met aussi à mal l'idée qui consiste à penser que les acquisitions foncières sont toujours les principales dépenses d'un aménageur. Les situations sont en effet très variables : le coût de l'acquisition dépend du contexte urbain et de la tension du marché, mais il faut également tenir compte de la possibilité pour certains vendeurs de céder leur terrain à prix décoté ou d'une valeur négative du prix du terrain, car le coût de dépollution y a été intégré. Il est à noter que certains aménageurs se restreignent à l'opération d'aménagement, sans acquisition préalable des terrains.

Selon les auteurs, il est également faux de penser qu'un bilan d'aménagement permet de retracer l'ensemble des dépenses et recettes liées à un projet urbain : il ne comptabilise que les dépenses et recettes de l'aménageur et non celles de la collectivité ou des autres acteurs. Concernant la facilité d'accès aux informations des ZAC, l'étude rappelle que les documents à produire dans le cadre d'une ZAC sont encadrés, mais ils ne permettent pas toujours de disposer des informations pertinentes. Il n'est en effet pas toujours possible de faire le lien entre les données

financières présentes dans le bilan et les données physiques présentes dans le programme. Les prix de vente des logements ne sont par ailleurs pas accessibles.

Ces constats posent donc la question du degré de transparence nécessaire en matière de ZAC. Question à se poser collectivement et dont cette étude cherche à poser les prémices, tout en rappelant le rôle essentiel joué par l'aménageur dans la chaîne de fabrication du logement et la production de la ville : habiter ne se limite pas à occuper un espace privé, mais intègre des espaces vécus à l'intérieur et à l'extérieur du logement.

En savoir plus : lire l'étude

Les réductions d'impôt « Malraux » et « Denormandie dans l'ancien »

IGEDD, IGAC et IGF, 31 janvier 2024

Les réductions d'impôt « Malraux » et « Denormandie dans l'ancien » poursuivent un objectif commun : soutenir un investissement locatif visant à remettre sur le marché locatif des logements réhabilités ou restaurés. Le Parlement a demandé au Gouvernement d'en réaliser une évaluation conjointe, dans la perspective du projet de loi de finances pour 2024. Elle a été confiée à une mission composée d'inspecteurs de l'IGF, de l'IGEDD et de l'IGAC.

Les auteurs rappellent les limites méthodologiques de l'exercice. La première tient aux divergences de modalités de mise en application des deux dispositifs (géographie éligible, taux, assiette, modalité d'imputation...). La deuxième est le faible volume d'opérations concernées, qui obère la significativité statistique. Enfin, la troisième porte sur l'incomplétude des données collectées par l'administration fiscale. Ces dernières doivent être enrichies pour constituer une meilleure base d'analyse.

Ceci posé, les auteurs ont tiré quelques enseignements. D'abord, sur le profil des investisseurs : ils appartiennent à la tranche de revenu la plus imposée, en particulier pour ceux qui choisissent le Malraux ; ils investissent à proximité de leur résidence principale, en particulier pour ceux qui choisissent le Denormandie. Ensuite, sur les opérations : elles sont situées dans les villes où les loyers sont relativement plus élevés ; sans surprise, ce sont les restaurations réalisées en « Malraux » qui présentent les coûts de travaux les plus élevés.

Selon les auteurs du rapport, ces éléments ne permettent de conclure ni sur l'efficacité et l'efficience des deux dispositifs, ni sur leur prolongation. Cependant, ils recommandent de mettre en concordance la durée des dispositifs avec le calendrier des programmes nationaux dans lesquels ils s'appliquent, à savoir dans les quartiers anciens concernés par le Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) et le Nouveau programme national de renouvellement urbain (PNRU).

Ils soulignent la cohérence des opérations aidées par les deux dispositifs fiscaux avec les objectifs de transition énergétique du logement et du Zéro artificialisation nette (ZAN) : « Une opération de restauration ou d'amélioration présente en effet un impact environnemental plus favorable que la construction neuve, qui est amplifié lorsque des travaux de maîtrise de la consommation énergétique sont prévus dans le programme de travaux. » Leur contribution restant cependant très modeste, les auteurs invitent à faire évoluer ces dispositifs fiscaux dans le cadre d'une réflexion plus large sur le financement du logement et son efficacité vis-à-vis des objectifs de la transition écologique. Et recommandent de procéder à leur évaluation sur la base d'un socle d'informations plus complet.

En savoir plus : lire le rapport

Actualité juridique



Loi de finances pour 2024

(loi n° 2023-1322 du 29.12.23 : JO du 30.12.23)

La loi du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 porte plusieurs mesures en lien avec le logement, concernant les thèmes suivants : la fiscalité du bailleur, les prêts sans intérêts, les crédits d'impôts, la TVA, les dispositifs d'investissement locatif, etc.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2024-01

Financement de la sécurité sociale pour 2024

(loi n° 2023-1250 du 26.12.23 pour le financement de la sécurité sociale : JO du 27.12.23)

Comme annoncé en septembre 2023 (cf. [dossier de presse du 27.9.23](#)), la Loi de financement de la sécurité sociale (LFSS) pour 2024 poursuit plusieurs objectifs, notamment :

- la transformation du système de santé pour renforcer la prévention et l'accès aux soins ;
- la lutte contre la fraude sociale ;
- la poursuite des politiques de soutien à l'autonomie ;
- l'investissement en faveur de l'emploi.

En lien avec le logement, la LFSS comporte une mesure relative aux EHPAD. Il s'agit d'une expérimentation, qui sera mise en place pour une durée de quatre ans à compter du 1^{er} janvier 2025, dans 20 départements volontaires (loi du 26.12.23 : art. 79). Elle consiste à déployer un régime adapté de financement de ces établissements. Plus concrètement, elle vise à appliquer aux résidents un forfait global unique, fusionnant les forfaits « soins » et « dépendance ». Ce forfait global unique prendra en compte le niveau de dépendance moyen et les besoins en soins requis des résidents de ces établissements. Il permettra notamment de financer des actions de prévention ou des mesures de revalorisation salariale des personnels, dont les rémunérations sont financées, en tout ou partie, par les tarifs journaliers afférents à l'hébergement.

Immigration et intégration

(loi n° 2024-42 du 26.1.24 : JO du 27.1.24)

La loi du 26 janvier 2024 pour contrôler l'immigration, améliorer l'intégration a été publiée au Journal officiel du 27 janvier 2024. Elle comporte des dispositions concernant la lutte contre l'habitat indigne et le regroupement familial à Mayotte.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n°2024-14

Loi pour le plein-emploi

(loi n° 2023-1196 du 18.12.23 : JO du 19.12.23)

La loi du 18 décembre 2023 pour le plein emploi a pour ambition « un emploi pour tous » à travers, notamment, un accompagnement socioprofessionnel renforcé des personnes qui en ont le plus besoin et une transformation du service public de l'emploi et de l'insertion. Elle comporte une disposition en lien avec le logement, dans le cadre de l'orientation et l'accompagnement des demandeurs d'emploi.

Les personnes demandeurs d'emploi devront être orientées vers un organisme référent chargé d'assurer leur accompagnement. Il pourra s'agir de l'opérateur « France Travail » (ex-Pôle emploi), des conseils départementaux, des organismes délégataires d'un conseil départemental, des missions locales, des organismes de placement spécialisés dans l'insertion professionnelle des personnes en situation de handicap.

La décision d'orientation vers l'organisme référent devra être prise en fonction de critères qui tiennent compte notamment du niveau de qualification de la personne, de sa situation au regard de l'emploi et, le cas échéant, des difficultés particulières qu'elle rencontre, notamment en matière de santé, de logement, de mobilité et de garde d'enfants ou tenant à sa situation de proche aidant.

Les personnes demandeurs d'emploi bénéficieront alors d'un accompagnement vers l'accès ou le retour à l'emploi (le cas échéant par la reprise ou la création d'entreprise), qui peut notamment comporter des aides à la formation, à la mobilité et à visée d'insertion sociale.

Lorsqu'il apparaît que des difficultés, notamment en matière de santé, de logement, de mobilité, de garde d'enfants ou tenant à leur situation de proche aidant, font temporairement obstacle à leur engagement dans une démarche de recherche d'emploi, les personnes devront bénéficier au préalable, de la part de l'organisme référent vers lequel elles sont orientées, d'un accompagnement à vocation d'insertion sociale. Cette mesure reprend l'une des préconisations du rapport remis par Thibaut Guilly, en avril 2023 : « France Travail, une transformation profonde de notre action collective pour atteindre le plein emploi ». Les Agences départementales d'information sur le logement (ADIL) s'impliqueront dans ce cadre pour travailler les liens entre l'insertion dans le travail et le logement.



Financement

Travaux d'amélioration en outre-mer

(décret n° 2024-14 et arrêté du 8.1.24 : JO du 9.1.24)

Pour mémoire, des subventions à l'amélioration de l'habitat peuvent être attribuées à des collectivités locales, établissements publics administratifs, organismes d'Habitations à loyer modéré (HLM), lorsqu'ils exécutent des travaux dans des immeubles à usage locatif dont ils sont propriétaires ou gestionnaires (CCH : D.323-13).

Le décret du 8 janvier 2024 propose de clarifier certaines dispositions réglementaires de ce dispositif, applicable en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et nouvellement, à Mayotte. L'actualisation proposée a été réalisée à l'aune du travail mené récemment par le ministère chargé du logement sur le dispositif hexagonal équivalent (Prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale, PALULOS). L'arrêté du 8 janvier 2024 actualise en conséquence les conditions de financement de ces travaux d'amélioration.

La liste des bénéficiaires dans les collectivités d'outre-mer reste inchangée. Sont précisés :

- l'application des conditions d'occupation des logements subventionnés devenus vacants (CCH : D.323-14) ;
- les travaux d'amélioration pouvant faire l'objet d'une subvention (CCH : D.323-15) ainsi que ceux ne pouvant donner lieu à son attribution (CCH : D.323-16) ;
- les modalités de la prise de décision par l'autorité compétente (CCH : D.323-17) ainsi que celles de sa demande (CCH : D.323-18) ;
- les règles tenant au déroulement des travaux (CCH : D.323-19) ;
- les conditions de versement de la subvention (CCH : D.323-20) ou de son remboursement (CCH : D.323-22).

Enfin, le décret du 8 janvier 2024 prévoit les règles d'application de ce dispositif en cas de convention de délégation de compétence entre l'État et un Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ou une collectivité.

Aide MOBILI-JEUNE : évolution des conditions d'éligibilité

(directive du 20.12.23)

L'aide MOBILI-JEUNE est une subvention accordée par Action Logement aux jeunes de moins de 30 ans en formation professionnelle, afin de les aider à supporter les dépenses liées à l'accès ou au changement de logement. Cette aide, de nouveau disponible depuis le jeudi 15 février 2024, a fait l'objet d'évolutions.

Les nouvelles conditions d'éligibilité sont les suivantes :

- une offre réservée aux alternants (contrat d'apprentissage ou de professionnalisation) gagnant au plus 80 % du SMIC ;
- une prise en charge jusqu'à 1 100 euros maximum sur 11 mois, par année de formation ;
- un rapprochement du lieu de travail :
 - soit avec un nouveau logement à plus de 70 km de l'ancienne adresse ;
 - soit en justifiant d'une double charge de loyer (occupation de deux logements sur la même période) ;
- l'entrée dans le logement et la demande d'aide doivent être effectuées dans les trois mois qui précèdent ou qui suivent la date de début du contrat d'alternance ;
- l'aide peut être sollicitée sur deux années de formation maximum, consécutives ou non, soit deux fois 11 mois.

Les détails des nouvelles conditions figurent sur la [fiche produit](#) du site www.actionlogement.fr.

Anah

Aides de l'Anah : les nouveaux dispositifs d'aide financière en 2024

(délibérations n° 2023-45 à n°2023-54 : CA Anah du 6.12.23 / décret n°2023-1258 du 22.12.23 : JO du 27.12.23 / décret n° 2023-1365 du 29.12.23 et arrêtés NOR : TREL2332041A et NOR : TREL2334067A du 29.12.23 : JO du 30.12.23)

Les délibérations du Conseil d'administration de l'Anah du 6 décembre 2023 ont notamment permis la création et l'adaptation des régimes d'aides financières qu'elle octroie aux propriétaires occupants, syndicats des copropriétaires et locataires depuis le 1^{er} janvier 2024 :

■ pour l'hexagone :

- MaPrimeRénov' Parcours accompagné (dit aussi « MPR Accompagné »), pour des travaux de rénovation énergétique (cf. [Analyse juridique n° 2024-03](#)) ;
- MaPrimeRénov' Copropriété (dit aussi "MPR Copro"), pour des travaux de rénovation énergétique visant à améliorer la performance globale des logements situés dans une copropriété (hors copropriété en difficulté) (cf. [Analyse juridique n° 2024-04](#)) ;
- MaPrimeRénov' Petite copropriété (dit aussi "MPR Petite copro"), pour des travaux de travaux énergétique visant à améliorer la performance globale des logements situés dans des copropriétés de 20 lots ou moins (cf. [Analyse juridique n° 2024-06](#)) ;
- Ma Prime Logement décent (MPLD), pour des travaux de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé (cf. [Analyse juridique n° 2024-08](#)) ;

■ pour les outre-mer :

- MaPrimeRénov' Copropriété Outre-mer (dit aussi « MPR Copro outre-mer »), pour des travaux de rénovation énergétique visant à améliorer la performance globale des logements (hors copropriété en difficulté). Une Instruction a été publiée le 12 janvier 2024 précisant les conditions et modalités d'application du régime, en particulier s'agissant du contenu et de l'établissement de l'audit énergétique, des travaux subventionnables et de leurs caractéristiques techniques, de la mission d'AMO et des règles d'instruction et de paiement des subventions (cf. [Analyse juridique n° 2024-05](#)) ;

■ pour l'hexagone et les outre-mer :

- MaPrimeAdapt' (MPA), pour les travaux d'adaptation et d'accessibilité des logements en faveur des personnes âgées et handicapées (cf. [Analyse juridique n° 2024-09](#)) ;
- MaPrimeRénov' Copropriété en difficulté (dit aussi « MPR Copro en difficulté »), pour des travaux de rénovation énergétique (cf. [Analyse juridique n° 2024-07](#)).

Elles permettent également d'abaisser le seuil minimal de recevabilité des dossiers de 1 500 à 1 000 euros HT et d'amender le Règlement général de l'Anah (RGA) afin de le mettre en cohérence avec les évolutions réglementaires du Code de la construction et de l'habitation (CCH). En ce sens, le décret du 22 décembre 2023 :

- étend le champ de compétences de l'Anah aux propriétaires occupants et assimilés en outre-mer, en particulier dans les départements et régions d'outre-mer, pour les travaux d'accessibilité et d'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap, et ce en vue de la mise en place de l'aide MaPrimeAdapt' ;
- clarifie le pouvoir de sanction de l'Anah en faisant explicitement référence aux mandataires, et ce afin de sécuriser le lancement de cette nouvelle aide ;
- supprime la condition tenant à un accord exprès du bailleur pour l'éligibilité des locataires aux subventions de l'Anah, afin d'encourager la réalisation de travaux d'accessibilité des logements.

Par ailleurs, le décret du 29 décembre 2023 fixe les nouvelles conditions d'attribution de l'aide MaPrimeRénov' (MPR) dédiée au financement des travaux de rénovation énergétique des logements et destinée aux propriétaires bailleurs comme aux propriétaires occupants. Les arrêtés du même jour précisent, notamment, les montants de l'aide ainsi que les caractéristiques techniques des travaux. Ces nouvelles modalités sont applicables aux demandes de prime déposées depuis le 1^{er} janvier 2024.

À noter : dans un communiqué de presse du 15 février 2024, Christophe Béchu, ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, et Guillaume Kasbarian, ministre délégué chargé du Logement, ont annoncé des travaux avec les acteurs du logement, en vue de lever les restrictions de financement concernant les gestes de rénovation simples et efficaces ([communiqué de presse du 15.2.24](#)).

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2024-02

Chèque conversion au profit des consommateurs de gaz naturel

(décret n° 2023-1237 du 21.12.23 : JO du 23.12.23)

Pour rappel, le « chèque conversion » est mis en place par la loi de finances pour 2019 (cf. [Analyse juridique n° 2018-11](#)), sur le modèle du chèque énergie, afin de permettre le remplacement (ou l'adaptation) d'appareils ou d'équipements gaziers utilisés pour le chauffage ou la production d'eau chaude sanitaire d'un local à usage d'habitation, en amont de la modification de la nature du gaz acheminé dans le réseau (passage du « gaz B » au « gaz H », particulièrement dans la région des Hauts-de-France).

Le décret du 21 décembre 2023 modifie le plafond des aides financières mises en place par les gestionnaires de réseau de distribution de gaz naturel au profit du propriétaire afin de lui permettre d'acquitter tout ou partie du montant de son remplacement.

Calcul des aides personnelles au logement pour l'année 2024

(arrêté NOR : TREL2328932A du 15.12.23 : JO du 21.12.23)

L'arrêté du 15 décembre 2023 modifie les modalités de calcul des aides personnelles au logement et de la prime de démenagement.

Au 1^{er} janvier 2024, il revalorise :

- de 4,8 % le paramètre « R0 », en Métropole et en Outre-Mer ; ce paramètre est une composante du calcul de l'aide au logement, qui consiste en un abattement forfaitaire appliqué aux ressources du ménage et fixé en fonction de la composition familiale du foyer (CCH : D.823-17) ;
- de 3,49 % le montant forfaitaire des ressources applicables aux étudiants, en Métropole (CCH : D.822-21).

Les dispositions de l'arrêté s'appliquent aux prestations dues à compter du 1^{er} janvier 2024.

Mon Accompagnateur Rénov' (MAR) : nouveau calendrier

(arrêté NOR : ENER2332774A du 14.12.23 : JO du 16.12.23)

Pour mémoire et dans le cadre de la mise en œuvre du Service public de la performance énergétique de l'habitat (SPPEH), structuré par la loi Climat et Résilience (cf. [Habitat Actualité spécial « Climat & Résilience »](#)), l'arrêté du 5 juillet 2023 a créé le programme CEE « Mon Accompagnateur Rénov' » (MAR') pour financer l'accompagnement à la rénovation énergétique des logements individuels et collectifs jusqu'au 31 décembre 2026 (cf. [Habitat Actualité n° 193](#)).

L'arrêté du 14 décembre 2023 confirme les annonces faites au travers du communiqué de presse du 1^{er} septembre 2023 (cf. [Habitat Actualité n°194](#)) en reportant l'entrée en vigueur des prestations d'accompagnement du MAR' au 1^{er} janvier 2024, et prolongeant au 1^{er} janvier 2026 la dérogation bénéficiant aux conventions d'Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) et aux Programmes d'intérêt général (PIG) d'amélioration de l'habitat pour réaliser les prestations préalablement en vigueur.

Par ailleurs, l'arrêté élargit les conditions de sous-traitance aux accompagnateurs agréés par l'Anah et permet à ces derniers de signer une convention avec le ménage accompagné. Il autorise également les diagnostiqueurs énergétiques certifiés à réaliser l'audit énergétique effectué lors de la prestation. Enfin, le dossier de candidature à l'agrément MAR' est clarifié afin de simplifier les attentes à l'égard du candidat.

À noter : dans un communiqué de presse du 15 février 2024, Christophe Béchu, ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, et Guillaume Kasbarian, ministre délégué chargé du Logement, ont annoncé des travaux avec les acteurs du logement, en vue de limiter les obligations de recourir à un accompagnateur agréé, seulement aux subventions les plus élevées ([communiqué de presse du 15.2.24](#)).

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2022-09

Certificats d'économies d'énergie (CEE)

Nouvelles fiches d'opérations standardisées

(arrêté NOR ENER2334670A du 19.12.23)

L'arrêté du 19 décembre 2023 crée deux fiches d'opérations standardisées applicables depuis le 1^{er} janvier 2024 pour les logements occupés à titre de résidence principale (à destination des propriétaires occupants et des bailleurs) :

- BAR-TH-174 « Rénovation d'ampleur d'une maison individuelle (France métropolitaine) » ;
- BAR-TH-175 « Rénovation d'ampleur d'un appartement (France métropolitaine) ».

Il met en cohérence les critères d'éligibilité avec le dispositif MaPrimeRénov' avec accompagnement obligatoire (cf. [Analyse juridique n°2024-02](#)). Il supprime la fiche d'opération standardisée BAR-TH-164 « Rénovation globale d'une maison individuelle (France métropolitaine) ».

L'arrêté crée une nouvelle bonification Coup de pouce « Rénovation d'ampleur des maisons et appartements individuels » pour les opérations engagées jusqu'au 31 décembre 2025 et achevées au plus tard le 31 décembre 2026. Il crée enfin un nouveau référentiel de contrôle relatif à ces fiches.

Plafonds de revenus 2024

(arrêté NOR ENER2333434A du 20.12.23)

L'arrêté du 20 décembre 2023 actualise les plafonds de revenus définissant les catégories de ménages modestes et de ménages en situation de précarité énergétique dans le cadre des CEE. L'arrêté s'applique aux opérations engagées à compter du 1^{er} janvier 2024, toutefois, les attestations sur l'honneur conformes à la réglementation applicable avant le 1^{er} janvier 2024 peuvent être utilisées pour les opérations engagées avant le 1^{er} juillet 2024.

Révision de fiches d'opérations standardisées

(arrêté NOR ENER2333440A du 20.12.23 : JO du 28.12.23, arrêté NOR : ENER2333436A du 22.12.23 : JO du 29.12.23)

Un autre arrêté du 20 décembre 2023 révisé les fiches d'opérations standardisées :

- BAR-TH-127 « Ventilation mécanique simple flux hygroréglable (France métropolitaine) » ;
- BAR-TH-130 « Surperformance énergétique pour un bâtiment neuf (France métropolitaine) » ;
- BAR-TH-171 « Pompe à chaleur de type air/eau » ;
- BAR-TH-172 « Pompe à chaleur de type eau/eau ou sol/eau ».

Il crée une fiche d'opérations standardisées BAR-TH-176 « Système de régulation de la consommation d'un chauffe-eau électrique à effet Joule ». Par ailleurs, il simplifie la référence aux tableaux de synthèse des contrôles dans l'arrêté du 28 septembre 2021 relatif aux contrôles dans le cadre du dispositif des CEE.

L'arrêté du 22 décembre 2023 modifie, quant à lui, la fiche d'opération standardisée BAT-TH-116 « Système de gestion technique du bâtiment pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire, le refroidissement/climatisation, l'éclairage et les auxiliaires ».

Suppression des bonifications pour le remplacement d'une chaudière au fioul

(CE : 4.1.24)

Pour rappel, l'arrêté du 22 octobre 2022 crée des bonifications et des niveaux minimaux d'incitations financières spécifiques et temporaires pour le remplacement d'une chaudière au fioul par une pompe à chaleur, un système solaire combiné, une chaudière biomasse ou un raccordement à un réseau de chaleur alimenté majoritairement par des énergies renouvelables ou de récupération (cf. [Habitat actualité n°189](#)).

Le Conseil d'État annule partiellement, et à compter du 1^{er} avril 2024 ce texte. Il juge en effet que les dispositions relatives au remplacement des chaudières au fioul doivent être regardées comme ayant une incidence directe et significative sur l'environnement. Dès lors, leur adoption devait être précédée, à peine d'illégalité, d'une consultation du public.

Les dispositions concernant la bonification attachée à la fiche d'opération standardisée BAT-TH-116 « Système de gestion technique du bâtiment pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire, le refroidissement/climatisation, l'éclairage et les auxiliaires » demeurent applicables.

Fiscalité

Droits d'enregistrement et taxe de publicité foncière : modifications des modalités de paiement différé

(décret n° 2023-1324 du 28.12.23 : JO du 30.12.23)

Pour rappel, sont soumises à des droits d'enregistrement ou à une taxe de publicité foncière les mutations de propriété à titre onéreux d'immeubles ou de droits immobiliers (usufruit, nue-propriété, servitudes foncières, emphytéose, etc.), dont le paiement peut être fractionné ou différé sur autorisation du comptable public. Pour statuer sur le bien-fondé de la demande du crédit de paiement différé, le contribuable doit fournir au comptable public une offre de prêt et constituer des garanties sérieuses.

Le décret du 28 décembre 2023 vient réduire le délai d'instruction de la demande du crédit de paiement en différé, passant de quatre à deux mois. En revanche, le contribuable aura toujours un délai de quatre mois pour constituer les garanties nécessaires. Par ailleurs, dans le cas où le comptable public demande au contribuable de constituer des garanties complémentaires après l'octroi du crédit de paiement différé, le décret vient allonger le délai pour y répondre, passant celui-ci de un à deux mois.

En outre, le décret confirme la doctrine administrative étendant le crédit de paiement différé aux mutations pour lesquelles le conjoint successible a manifesté sa volonté de bénéficier des droits viagers d'habitation et d'usage (Code civil : art. 764).

Enfin, les références à l'hypothèque légale du Trésor sont complétées et mises à jour.

Crédit d'impôt en faveur de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie ou au handicap

(arrêté NOR TSSA2335628A du 30.12.23 : JO du 27.1.24)

Pour rappel, suite au lancement de l'aide MaPrimeAdapt' (cf. [Analyse juridique n° 2024-09](#)) au 1^{er} janvier 2024, la loi de finances pour 2024 (cf. [Analyse juridique n° 2024-01](#)) a recentré le crédit d'impôt en faveur de l'aide à la personne sur les travaux d'adaptation du logement.

L'arrêté du 30 décembre 2023 vient préciser la liste des équipements éligibles au crédit d'impôt en faveur des dépenses engagées pour l'adaptation du logement à la perte d'autonomie ou au handicap du contribuable ou d'un membre de son foyer fiscal ouvrant droit au bénéfice du crédit d'impôt pour les dépenses réalisées à compter du 1^{er} janvier 2024.

Loc'Avantages : actualisation des données pour la définition des plafonds de loyers

(arrêté NOR : TREL2335049A du 28.12.23 : JO du 31.12.23)

Pour mémoire, la loi de finances pour 2022 a mis en place le dispositif d'investissement locatif « Loc'Avantages » par lequel le bailleur s'engage entre autre à louer son logement à un niveau de loyer inférieur au marché local.

L'arrêté du 28 décembre 2023 a pour objet de fixer les données à retenir, notamment l'année de leur collecte et les modalités de leur actualisation, pour établir la nouvelle estimation des loyers de marché hors charges selon les modalités de fixation des plafonds de loyer définies par le décret du 31 mars 2022 (cf. [Habitat Actualité n° 186](#)). En outre, il publie les valeurs des plafonds de loyer ainsi définis, applicables pour les baux conclus, reconduits ou renouvelés en 2024.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2022-05

Imposition des locations de meublés de tourisme

(Bofip du 14.2.24)

La loi de finances pour 2024 modifie les modalités d'application du régime des micro-entreprises (dit « micro-BIC ») pour les activités de location meublée de tourisme (cf. [Analyses juridiques n° 2024-01](#)).

Le BOFIP précise ces éléments concernant l'application du régime micro-BIC :

- dans le cadre d'une activité de location de meublés de tourisme classés et de chambre d'hôte, un abattement de 71 % sera appliqué si le chiffre d'affaire est inférieur à 188 700 euros ;
- dans le cadre d'une activité de location de meublé, un abattement forfaitaire de 50 % sera appliqué si le chiffre d'affaire est inférieur à 77 700 euros ;
- dans le cadre d'une activité de location de meublés de tourisme non classés : un abattement forfaitaire de 30 % sera appliqué si le chiffre d'affaires est inférieur à 15 000 euros.

Par ailleurs, est rappelée l'instauration d'un abattement supplémentaire de 21 % pour les activités de location de locaux meublés classés lorsque ces derniers respectent les conditions cumulatives suivantes :

- l'activité est située en dehors des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements ;
- le chiffre d'affaires hors taxes n'excède pas 15 000 euros au cours de l'année civile précédente.

Enfin, le BOFIP précise que ce nouveau régime est par principe applicable dès l'imposition des revenus 2023. Toutefois, le contribuable peut décider de reporter d'une année l'application de ce nouveau régime.



Location

Fonctionnement de la Caisse de garantie du logement locatif social

(décret n° 2024-116 du 15.2.24 : JO du 17.2.24)

Le décret du 15 février 2024 modifie les règles d'éligibilité des demandes de concours financiers accordés par la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS), destinés à :

- accompagner les réorganisations, les fusions et les regroupements des organismes d'HLM, des organismes de maîtrise d'ouvrage agréés (CCH : L.365-1), et des Sociétés d'économie mixte (SEM) agréées (CCH : L.481-1) ;
- à financer les actions de formation et de soutien technique au profit de ces organismes pour leur permettre de mener des actions ou opérations de renouvellement urbain ;
- à prévenir les difficultés financières et concourir au redressement de ces organismes.

Il rend également exécutoire sous 15 jours les décisions de la Caisse relatives au budget. Il établit que les administrateurs de la Caisse sont nommés par arrêté du ministre chargé du logement et modifie la composition du comité d'audit. Enfin, il fixe les règles relatives à la vacance du poste de directeur général et à la délégation de signature aux personnels de la Caisse.

Conditions d'accès au logement social : dérogations aux conditions de ressources

(décret n° 2023-1364 du 29.12.23 : JO du 30.12.23)

L'attribution de logements locatifs sociaux est conditionnée au respect de plafonds de ressources fixés par arrêté ministériel (cf. [Analyse juridique n° 2023-14](#)). Des plafonds dérogatoires peuvent être fixés par arrêté préfectoral ou décidés par les présidents d'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI). Ces dérogations visent, notamment, à résoudre des problèmes de vacance de logements, ainsi qu'à favoriser la mixité sociale dans les grands ensembles et les Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

Le décret du 29 décembre 2023 procède à l'harmonisation et à la clarification de la rédaction de dispositions du CCH (CCH : R.441-1-1 et R.441-1-2). Il assouplit les conditions de dérogation aux plafonds de ressources que peuvent définir les préfets ou décider les président d'EPCI.

En outre, le décret prolonge jusqu'à leurs termes, les dérogations en cours dans les actuels QPV, ou parties de QPV qui ne sont plus considérés comme prioritaires depuis le 1^{er} janvier 2024.

Réduction de loyer de solidarité (RLS) pour 2024

(arrêté NOR : TREL2329881A du 29.12.23 : JO du 30.12.23)

L'arrêté du 29 décembre 2023 fixe les plafonds de ressources permettant le bénéfice de la réduction de loyer de solidarité, ainsi que le montant de cette réduction, à compter du 1^{er} janvier 2024.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2018-05

Actualisation des plafonds de ressources HLM pour 2024

(arrêté NOR : TREL2334174A du 18.12.23 : JO du 23.12.23)

L'arrêté du 18 décembre 2023 procède à l'actualisation des plafonds de ressources annuelles pour l'attribution des logements locatifs sociaux, à compter du 1^{er} janvier 2024.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2023-14 et n° 2023-17

Plafonnement du Supplément de loyer de solidarité (SLS)

(arrêté NOR : TREL2332532A du 11.12.23 : JO du 17.12.23)

Pour mémoire, le Supplément de loyer de solidarité (SLS) est appliqué par les Organismes d'Habitations à loyer modéré (HLM) aux locataires dont les ressources de l'ensemble du foyer excèdent d'au moins 20 % les plafonds de ressources pour l'attribution des logements sociaux (CCH : L.441-3).

Le montant du SLS est obtenu en appliquant le coefficient de dépassement du plafond de ressources au Supplément de loyer de référence (SLR) du logement.

Ce montant est plafonné lorsque, cumulé avec le montant du loyer principal, il excède :

- 30 % des ressources du ménage (CCH : L.441-4) ;
- par mètre carré de surface habitable, les plafonds fixés en fonction des loyers moyens constatés dans la zone géographique concernée ; cette mesure concerne les locataires dont le logement a été acquis et conventionné par un bailleur social et qui, au moment de la conclusion du bail, avaient des ressources supérieures aux plafonds de ressources en vigueur pour l'attribution de leur logement (CCH : D.441-20-1).

L'arrêté du 11 décembre 2023 révisé, à compter du 1^{er} janvier 2024, ces valeurs maximales.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2020-09

Plafonds des loyers des logements conventionnés

(avis du 8.2.24)

L'avis du 8 février 2024 a notamment pour objet de fixer les valeurs maximales des loyers des logements nouvellement conventionnés à l'APL et de rappeler les modalités de révision des loyers des conventions en cours.

Cette actualisation prend en compte l'évolution de l'IRL au deuxième trimestre, soit une augmentation de + 3,50 % pour la France Hexagonale, + 2,50 % pour l'Outre-mer et + 2 % pour la collectivité de Corse.

Congé du locataire : justification du préavis réduit en zone tendue

(Cass. Civ III : 11.1.24)

Lorsque le locataire donne congé et souhaite bénéficier d'un préavis réduit à un mois, il doit impérativement préciser et justifier dans la lettre de congé le motif lui permettant d'y prétendre (loi du 6.7.89 : art. 15). La jurisprudence apprécie strictement cette exigence et considère qu'à défaut de respecter ces conditions, le locataire est tenu de réaliser un préavis de trois mois ([Cass. Civ III : 11.4.19, n° 18-14.256](#)), même lorsqu'il apporte les justificatifs nécessaires après l'envoi de son congé ([Cass. Civ III : 28.11.19, n° 18-16.352](#)).

Concernant les modalités de justification du préavis réduit en zone tendue, la Cour de cassation juge que le fait pour le locataire de mentionner l'adresse du bien dans son congé et de revendiquer le bénéfice d'un préavis réduit au visa des dispositions de la loi ALUR suffit à préciser et à justifier le motif invoqué.

Jusqu'à présent, les juges du fonds semblaient partagés. Pour certains, le préavis réduit à un mois en zone tendue n'avait pas à être justifié puisqu'il était institué de façon légale et réglementaire et s'imposait donc au bailleur, même lorsqu'il n'avait pas été invoqué par les locataires (CA Paris : 17.3.22, n° 19/15971). En sens contraire toutefois, certains juges considéraient qu'à défaut de préciser dans le congé que le logement était situé en zone tendue et d'apporter un justificatif, le locataire devait respecter un préavis de 3 mois (CA Aix : 16.11.22, n° 21/00831).

Location meublée de tourisme : preuve de l'usage d'habitation

(Cass. Civ III : 11.1.24)

Une déclaration souscrite pour la contribution foncière après le 1^{er} janvier 1970 ne permet pas d'établir l'usage d'habitation du bien à cette date.

En l'espèce, un propriétaire et son locataire avaient été assignés par la Ville de Paris pour avoir changé l'usage d'un local à usage d'habitation en le louant de manière répétée, pour de courtes durées, à une clientèle de passage n'y élisant pas domicile.

Pour mémoire, un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1^{er} janvier 1970. Cette affectation peut être établie par tout mode de preuve (CCH : L.631-7).

La Cour de Cassation rappelle que la preuve que le local a été affecté à un usage d'habitation postérieurement à cette date est inopérante (Cass. Civ III : 28.5.20, n° 18-26.366). Une fiche « modèle R », qui a pour seul objet de décrire la situation de l'immeuble à la date de sa souscription, le 9 octobre 1970, ne permet pas de déduire l'usage des lieux au 1^{er} janvier 1970.

La Cour de Cassation confirme ainsi sa jurisprudence suivant laquelle une déclaration remplie après le 1^{er} janvier 1970 ne permet pas d'en établir l'usage à cette date, ni de le faire présumer (Cass. Civ III : 7.9.23, n° 22-18.101, cf. Habitat Actualité n° 194 p. 16).

Logement non décent et conservation de l'allocation logement

(Cass. Civ III : 14.12.23)

Pour mémoire, pour ouvrir droit à une Aide personnelle au logement (APL ou AL), le logement doit répondre à des exigences de décence (CCH : L.822-9). À défaut, après constat, l'organisme payeur de l'allocation de logement (caf ou CMSA) peut faire application de la procédure de conservation, entraînant ainsi la suspension du versement de l'aide au bailleur jusqu'à la mise en conformité du logement (CCH : L.843-1 à L.843-7).

La Cour de cassation rappelle le principe selon lequel le locataire n'est tenu que du paiement du montant du loyer et des charges récupérables, diminué du montant des allocations de logement conservé par l'organisme payeur, sans que ce paiement puisse fonder une action du propriétaire à son encontre pour obtenir la résiliation du bail (CCH : L.843-1). Le bailleur qui ne met pas le logement en conformité dans le délai imparti ne peut ni récupérer le montant de l'allocation logement conservée par l'organisme payeur, ni demander au locataire le paiement de la part de loyer non perçue correspondant au montant de l'allocation conservée (CCH : L.843-2).

En l'espèce, l'arrêt de la cour d'appel, ayant condamné le locataire au paiement intégral de l'arriéré locatif, sans en déduire le montant des allocations de logement, est cassé. Le versement partiel du loyer ne peut être considéré comme un défaut de paiement du locataire. Le bailleur ne peut donc pas lui en réclamer le paiement devant le juge judiciaire, quand bien même ce dernier considérerait, au contraire de l'organisme payeur ayant conservé les allocations, que le logement était décent.

Caractère probant de l'état des lieux

(Cass. Civ : 16.11.23)

L'état des lieux de sortie, réalisé par le propriétaire de façon unilatérale, ne permet pas de rapporter la preuve des dégradations par le locataire.

En l'espèce, un bailleur avait prélevé une somme sur le dépôt de garantie au titre des dégradations locatives.

Pour la Cour de Cassation, si l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elle, il est établi par un huissier de justice (devenu commissaire de justice), sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire (loi du 6.7.89 : art. 3-2). Un constat d'huissier de justice, même non contradictoirement dressé, vaut à titre de preuve dès lors qu'il est soumis à la libre discussion des parties (voir en ce sens : Cass. Civ I : 12.4.03, n° 02-15.507). Ce constat est valable même lorsque les règles de convocation n'ont pas été respectées et que le bailleur n'a pas pu partager les frais de son établissement avec le locataire (voir en ce sens : Cass. Civ III : 26.10.23, n° 22-20.183). En revanche, un état des lieux de sortie établi unilatéralement par le bailleur, sans recours à un commissaire de justice, et dont le défaut de contradiction est dû à sa carence, ne peut faire la preuve de dégradations imputables au locataire. La Cour de Cassation rappelle ainsi l'importance de respecter le formalisme de l'état des lieux.

Décence énergétique : un objectif à valeur constitutionnelle

(CE : 21.12.23)

Un logement, pour être considéré comme décent, doit respecter certains critères de performance énergétique (loi du 6.7.89 : art. 6 modifié et décret n°2002-120 du 30.1.02 modifié). Ces critères ont progressivement été renforcés depuis le 1^{er} janvier 2023, en application de la loi Énergie et Climat du 8 novembre 2019 (cf. [Analyse juridique n° 2019-17](#)) et de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 (cf. [Habitat Actualité n° spécial « Loi climat et résilience »](#)).

Pour le Conseil d'État, les critères de performance énergétique et d'émissions de gaz à effet de serre introduits dans les caractéristiques du logement décent ne méconnaissent pas le droit de propriété protégé par la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen. Ils répondent aux objectifs de valeur constitutionnelle que constituent la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent (C. Constit : 7.12.00, n° 2000-436 DC) et la protection de l'environnement. En effet, ils favorisent l'amélioration du confort thermique des logements et la réduction de la part, dans le budget des ménages, des dépenses consacrées au chauffage ou, en outre-mer, à la climatisation.



Public en difficulté

Bouclier tarifaire pour 2024

(décrets n° 2023-1369 et n° 2023-1370 du 29.12.23 : JO du 30.12.23 / arrêté NOR ECOE2333215A du 29.12.23 : JO du 30.12.23 / arrêté NOR : ECOE2335817A du 25.1.24 : JO du 31.1.24)

Pour rappel, dans un souci de préservation du pouvoir d'achat des ménages, la loi du 30 décembre 2021 de finances pour 2022 a mis en place un « bouclier tarifaire » pour le gaz et l'électricité (cf. [Analyse juridique n° 2021-15](#)).

La loi de finances pour 2024 a prolongé le bouclier tarifaire pour l'électricité et précisé ses modalités d'application pour 2024-2025. Le dispositif comporte un volet fiscal qui se matérialise par une baisse de la contribution au service public de l'électricité (accise) qui correspond à la Taxe intérieure sur la consommation finale d'électricité (TICFE). L'accise sur l'électricité, qui devait être fixée à son niveau minimum jusqu'au 31 janvier 2025, a été réhaussée, conformément à la possibilité donnée par la loi de finances dans la limite d'une hausse de 10 %. Ainsi, l'arrêté du 25 janvier 2024 porte le tarif de l'accise à 21 €/MWh (au lieu de 1 €/MWh précédemment) pour la période du 1^{er} février 2024 au 31 janvier 2025.

Concernant le gaz (le bouclier tarifaire ayant pris fin en juin 2023), la loi de finances pour 2024 a prévu que le Gouvernement pourrait relever le tarif d'accise sur le gaz naturel à usage combustible dans la limite de 16,37 €/MWh pour tenir compte de l'évolution des prix hors taxes (cf. [Analyse juridique n° 2024-01](#)).

L'arrêté du 29 décembre 2023 a ainsi fixé le tarif normal de l'accise sur les gaz naturels à usage combustible à 16,37 euros le mégawattheure à compter du 1^{er} janvier 2024 (8,45 € jusqu'alors) et l'arrêté du 25 janvier 2024 fixe les tarifs de l'accise sur l'électricité applicables entre le 1^{er} février 2024 et le 31 janvier 2025.

En outre, les ménages chauffés collectivement au gaz naturel (logements sociaux, copropriétés avec un contrat de chaleur, EHPAD, etc.) sont couverts par une aide spécifique (bouclier « collectif »), qui réplique le mécanisme du bouclier tarifaire. Les logements disposant d'un chauffage collectif électrique (copropriété ou gérés par un organisme d'HLM) bénéficient également d'un bouclier « collectif » sur l'électricité (cf. [Habitat Actualité n° 190](#)).

Deux décrets du 29 décembre 2023 prolongent, pour 2024, le bouclier tarifaire pour :

- les ménages chauffés collectivement à l'électricité ou par un réseau de chaleur utilisant de l'électricité ;
- les ménages chauffés collectivement au gaz naturel ou par un réseau de chaleur utilisant du gaz.

Les textes fixent les modalités de calcul des aides.

Fixation des nouveaux Quartiers prioritaires de la politique de la ville

(décrets n° 2023-1312 et n° 2023-1314 du 28.12.23 : JO du 29.12.23 / circulaire du 18.12.23 : JO du 28.12.23)

La loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine définit la politique de la ville comme une politique de cohésion urbaine et de solidarité, nationale et locale, envers les quartiers défavorisés et leurs habitants. Elle est mise en œuvre au moyen d'un accord, dénommé « contrat de ville », signé entre l'État, les collectivités territoriales (communes, départements, régions) et leur groupements (intercommunalités) et d'autres acteurs institutionnels (cf. [Habitat Actualité n° 140](#)). Les Quartiers prioritaires de la Ville (QPV) constituent depuis 2014 la géographie d'intervention majeure de la politique de la ville au bénéfice de laquelle se déploie la stratégie formalisée dans le contrat de ville (cf. [Habitat Actualité n° 194](#)).

Un premier décret du 28 décembre 2023 définit la méthodologie retenue pour l'identification des QPV et la délimitation de leurs contours depuis le 1^{er} janvier 2024. Il actualise ainsi les modalités de détermination de QPV dans les départements métropolitains. Un second décret du 28 décembre 2023 fixe la nouvelle liste des QPV.

En outre, par la circulaire du 18 décembre 2023 relative à la mixité sociale dans les QPV, il est demandé aux préfets de :

- déployer dans les QPV entre le maire, les bailleurs et les réservataires des dispositifs spécifiques de recherche de candidats locataires visant à favoriser la mixité sociale (location choisie, annonces sur des sites de locations immobilières privées...);
- renforcer le rôle du maire dans les attributions dans les QPV tout en accompagnant davantage les habitants à la mobilité résidentielle;
- amplifier l'effort d'accueil des plus fragiles en dehors des QPV, notamment en incitant les bailleurs à modifier la structure de leurs loyers et en contrôlant mieux le respect de leurs obligations légales;
- ne plus attribuer de logements aux ménages DALO les plus en difficulté dans les QPV et ne plus y créer de places d'hébergement;
- adapter l'offre de logements sociaux en QPV à la diversité de la demande en encourageant plus fortement la diversification des typologies de logements et des modalités de gestion des logements neufs ou rénovés dans les QPV;
- poursuivre l'effort de diversification de l'offre dans les QPV par l'introduction de programmes aux statuts diversifiés et par une attention portée à la rénovation du parc privé existant afin qu'il joue pleinement son rôle dans le parcours résidentiel des ménages.

Aide exceptionnelle pour les gestionnaires de logements-foyers

(décret n°2023-1244 du 22.12.23 : JO du 24.12.23)

Le décret du 22 décembre 2023 réforme les conditions de versement de l'aide exceptionnelle de 192 euros par logement, accordée aux gestionnaires de logements-foyers ([décret n° 2023-643 du 20.7.23](#)).

Pour rappel, cette aide leur a été accordée, dans un contexte de hausse du prix des énergies entraînant des coûts élevés des contrats de fluides.

Sont concernés les résidences sociales ([CCH : L.633-1](#)), les Foyers de travailleurs migrants (FTM) non encore transformés en résidences sociales, ainsi que les Foyers de jeunes travailleurs (FJT) non encore transformés en résidences sociales ([CCH : R.832-20, 3°](#)).

Le nouveau décret étend le versement de l'aide au-delà du 31 décembre 2023. Par ailleurs, il clarifie la recevabilité et la validité des pièces justificatives nécessaires pour instruire la demande (la date de 2022 étant appréciée pour l'éligibilité et non la date de 2023).

EHPAD : prix de l'hébergement

(arrêté du 26.12.23 : JO du 31.12.23)

Pour mémoire, dans les EHPAD, le prix du socle des prestations et les prix des autres prestations d'hébergement sont librement fixés lors de la signature du contrat. Ils varient ensuite, dans des conditions fixées par décret, dans la limite d'un pourcentage fixé au 1^{er} janvier de chaque année par arrêté ministériel, compte tenu de l'évolution des coûts de la construction et des loyers, des produits alimentaires et des services et du taux d'évolution des retraites de base (CASF : L.342-3).

L'arrêté du 26 décembre 2023 fixe ce taux d'évolution maximal en 2024 à 5,48 % par rapport à 2023.

Sont concernés les EHPAD :

- lorsqu'ils ne sont ni habilités à recevoir des bénéficiaires de l'aide sociale ni conventionnés au titre de l'Aide personnalisée au logement (APL);
- lorsqu'ils n'accueillent pas à titre principal des bénéficiaires de l'aide sociale pour la fraction de leur capacité au titre de laquelle ils ne sont pas habilités à recevoir des bénéficiaires de l'aide sociale;
- conventionnés au titre de l'APL et non habilités à recevoir des bénéficiaires de l'aide sociale, pour ce qui concerne les prestations qui ne sont pas prises en compte dans le calcul de la part de la redevance assimilable au loyer et aux charges locatives récupérables;
- habilités au titre de l'aide sociale lorsqu'ils accueillent en moyenne moins de 50 % de bénéficiaires de l'aide sociale sur les trois exercices précédents, à condition qu'une convention aide sociale ad hoc ait été conclue avec le département.

Participation financière des demandeurs d'asile aux frais d'hébergement

(arrêté NOR : IOMV2323662A du 12.12.23 : JO du 20.12.23)

L'arrêté du 12 décembre 2023 fixe les modalités de calcul du montant de la participation financière des personnes hébergées dans un lieu d'hébergement pour demandeurs d'asile ([CESEDA : R.552-4](#)).

Lorsque ces personnes disposent d'un niveau de ressources mensuelles égal ou supérieur au montant du Revenu de solidarité active (RSA) ([CASF : L.262-2](#)), elles doivent s'acquitter d'une participation financière à leurs frais d'hébergement et d'entretien dans les conditions ci-dessous.

■ Ressources prises en compte dans le calcul de la participation

Après un mois échu de présence dans un lieu d'hébergement pour demandeurs d'asile, le niveau de ressources pris en compte est égal à la moyenne mensuelle de l'ensemble des ressources de la personne hébergée au titre des trois mois précédant l'examen de sa situation.

Les ressources prises en considération comprennent celles de l'intéressé et, le cas échéant, de son conjoint, partenaire lié par un Pacte civil de solidarité (PACS), concubin ou tout autre membre de la famille, si ces personnes sont hébergées dans le même lieu d'hébergement ([arrêté du 12.12.23 : art. 1^{er}](#)).

D'autres ne sont pas prises en compte, comme :

- l'Allocation pour demandeur d'asile (ADA) ;
- les aides sociales facultatives ([arrêté du 12.12.23 : art. 2](#)).

La situation familiale et le niveau de ressources sont appréciés le jour de l'entrée dans le lieu d'hébergement, puis le premier jour du mois suivant chaque changement de situation de la personne hébergée et, dans tous les cas, au moins une fois tous les six mois ([arrêté du 12.12.23 : art. 1^{er}](#)).

■ Taux de participation financière

La participation financière est acquittée mensuellement par la personne hébergée. Son montant est fixé selon un barème, eu égard à la présence ou non d'une offre de restauration.

Le préfet de département peut moduler, dans la limite de cinq points de pourcentage, le barème applicable pour chaque établissement, afin de tenir compte des conditions particulières offertes par cet établissement, notamment la qualité des prestations d'hébergement, de restauration et d'entretien ([arrêté du 12.12.23 : art. 3](#)).

■ Cas de majoration de la participation financière

En cas de présence indue, la participation financière des personnes hébergées est majorée de dix points.

Par décision motivée, le directeur de l'établissement hébergeant une personne en présence indue peut l'exempter de cette majoration ([arrêté du 12.12.23 : art. 4](#)).

Rétablissement personnel sans liquidation : périmètre d'effacement des dettes

(Cass. Civ II : 23.11.23)

La Cour de cassation juge que l'effacement des dettes résultant du rétablissement personnel sans liquidation judiciaire concerne le passif existant à la date de la décision de la commission de surendettement, qui n'avait pas fait l'objet d'une contestation ([Code de la consommation : L.741-2](#)). Elle censure l'arrêt de la Cour d'appel qui avait pris en compte le passif existant à la date de recevabilité du dossier de surendettement.

Contrats

PSLA et au BRS : plafonds de ressources 2024

(arrêté NOR : TREL2334003A du 11.12.23 : JO du 14.12.23)

L'arrêté du 11 décembre 2023 prévoit, à compter du 1^{er} janvier 2024, l'alignement des plafonds de ressources du Prêt social de location-accession (PSLA) et du Bail réel solidaire (BRS) sur ceux du Prêt locatif social accession (PLS accession).

D'autres ajustements sont prévus :

- la modification de l'indice de revalorisation annuelle de ces plafonds (l'Indice de référence des loyers au lieu de l'indice des prix à la consommation hors tabac) ;
- la création d'un barème pour la zone B1 ;
- la modification de la catégorisation des ménages, qui s'aligne sur celle des habitations à loyer modéré ([cf. arrêté du 29.7.87 : art. 2](#)).

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2023-16

Condition suspensive de prêt : notion d'offre de prêt

(Cass. Civ III : 9.11.23)

L'accord de principe portant sur l'octroi d'un prêt par un établissement bancaire ne constitue pas une offre de prêt ferme et sans réserve, permettant la réalisation de la condition suspensive prévue dans une promesse de vente.

En l'espèce, des acquéreurs ont déposé plusieurs demandes de prêt non conformes aux stipulations de la condition suspensive de leur promesse de vente. Bien que l'une d'elles ait été acceptée « sous réserve de l'accord des assurances et d'une caution » par la banque, les acquéreurs ne se sont pas présentés pour la réitération de la vente.

Pour la Cour d'appel, les acquéreurs ont agi avec une légèreté blâmable en s'engageant à solliciter un prêt qu'ils n'auraient pas la possibilité d'obtenir, en raison de leur niveau de revenus. De ce fait, et compte-tenu de l'accord de principe qu'ils avaient obtenu pour le financement de leur projet, la non réitération de la vente leur était imputable et justifiait l'application de la clause pénale prévue dans leur promesse de vente.

La Cour de cassation a toutefois précisé à plusieurs reprises qu'aucune faute ne pouvait être reprochée aux emprunteurs pour avoir sollicité un prêt non conforme aux stipulations du contrat, dès lors que la banque leur aurait de toutes façons refusé le prêt en raison de l'insuffisance de leurs capacités financières ([Cass. Civ III : 12.9.07, n° 06-15.640](#) ; [Cass. Civ III : 1.4.21, n° 19-25.180](#)). Elle rappelle également que seule une offre de prêt ferme et sans réserve, conforme aux stipulations de la promesse, permet l'accomplissement de la condition suspensive et qu'un accord de principe de la banque ne constitue pas une telle offre ([Cass. Civ III : 7.11.07, n° 06-17.413](#) ; [Cass. Civ III : 1.4.21, n° 19-25.180](#)).

Dans une jurisprudence antérieure, la Cour de cassation avait précisé qu'une attestation de prêt émise par une banque « sous réserve de l'acceptation à l'assurance des emprunteurs » constituait une offre ferme de prêt et non un accord de principe ([Cass. Civ III : 23.6.10, n° 09-15.963](#)). Elle ne se prononce toutefois pas, en l'espèce, sur la qualification d'« accord de principe » accordée à la réponse de la banque ayant accepté sous conditions la demande de prêt des acquéreurs.



Assurance

Indemnisation des sinistres liés à la sécheresse et la réhydratation des sols

(décret n° 2024-82 du 5.2.24 : JO du 6.2.24)

Le décret du 5 février 2024 met en œuvre les obligations fixées par l'ordonnance du 8 février 2023 relative à la prise en charge des conséquences des désordres causés par le phénomène naturel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. [Habitat Actualité n° 190](#)).

Concernant la prise en charge de l'indemnisation, il est précisé que :

- l'indemnité perçue en réparation d'un dommage causé à un immeuble ayant eu pour cause déterminante les mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols doit être utilisée pour la remise en état effective de cet immeuble, sauf si le montant des travaux de réparation permettant la remise en état effective du bien est supérieur à la valeur vénale du bien ;
- l'assuré doit entreprendre les travaux dans un délai de 24 mois, éventuellement prolongé de 12 mois lorsque les délais d'obtention des autorisations administratives ou ceux de réalisation des études préalables à l'engagement des travaux le nécessitent ;
- à la réception des factures, l'assureur dispose d'un délai de 21 jours pour verser le solde de l'indemnisation due ;
- à défaut de réception de ces factures, l'assureur peut demander la restitution de l'acompte de l'indemnité déjà versé ;
- en cas de vente du bien assuré et lorsqu'il dispose du rapport d'expertise qui lui a été communiqué par l'assureur, le vendeur est tenu d'informer l'acquéreur des travaux permettant un arrêt des désordres existants non réalisés bien qu'ayant été indemnisés.

Par ailleurs, les dommages garantis sont ceux qui affectent la solidité du bâti ou entravent l'usage normal des bâtiments. S'ils ne présentent pas ces caractéristiques au moment du constat des désordres, ils peuvent également être couverts dès lors qu'ils sont de nature à évoluer défavorablement et à affecter la solidité du bâti ou à entraver l'usage normal des bâtiments (Code des assurances : R.125-7 [nouveau]).

En revanche, sont exclus du champ de la garantie les dommages survenus sur les annexes aux parties à usage d'habitation ou professionnel, telles que les remises, les garages et parkings, les terrasses etc. L'exclusion ne s'applique pas lorsque ces éléments font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.

Ces mesures sont applicables aux litiges survenus depuis le 1^{er} janvier 2024.

Garantie catastrophe naturelle

Augmentation du taux de cotisation

(arrêté NOR ECOT2335091A du 22.12.23 : JO du 28.12.23)

Les contrats d'assurance garantissant les dommages à des biens (notamment, les assurances habitation) doivent impérativement contenir une clause de garantie des dommages occasionnés par une catastrophe naturelle. Cette garantie catastrophe naturelle est couverte par une cotisation additionnelle, calculée à partir d'un taux unique défini par arrêté pour chaque catégorie de contrat d'assurance (Code des assurances : L.125-2).

L'arrêté du 22 décembre 2023 modifie le taux unique permettant le calcul de cette cotisation. Pour les contrats d'assurance garantissant les dommages aux biens, le taux s'élèvera à 20 % à compter du 1^{er} janvier 2025 (le taux est actuellement de 12 %).

Exclusion des frais de relogement

(Cass. Civ III : 9.11.23)

Pour mémoire, afin de renforcer l'efficacité du régime des catastrophes naturelles, la loi du 28 décembre 2021 relative à l'indemnisation des catastrophes naturelles a introduit une obligation pour les organismes d'assurance de prendre en charge les frais de relogement d'urgence des personnes sinistrées au titre de la garantie (cf. [Habitat actualité n° 184](#)). Cette mesure est entrée en vigueur le 1^{er} novembre 2023 (décret et arrêté du 30.12.22 modifiés par le décret et l'arrêté du 25.11.23, cf. [Habitat actualité n° 195](#)). Elle concerne les contrats d'assurances signés, reconduits ou renouvelés depuis cette date (décret du 30.12.22 : art. 4 / CC : art. 1214 et art. 1215).

Avant le 1^{er} novembre 2023, la garantie contre les effets des catastrophes naturelles couvrait exclusivement les dommages matériels directs non assurables causés par l'intensité d'un agent naturel.

La Cour de cassation précise ainsi que les dommages immatériels, tels que les frais de relogement et de garde-meuble des personnes sinistrées, ne sont donc pas couverts au titre de la garantie. La jurisprudence avait déjà eu l'occasion de se prononcer en ce sens (CA Aix : 7.1.13, JurisData n° 2013-029710 ; CA Toulouse : 28.10.13, Jurisdata n° 2013-028386).



Copropriété

Responsabilité du syndic et suivi des travaux de la copropriété

(Cass. Civ III : 16.11.23)

La responsabilité du syndic ne peut pas être écartée sans vérifier qu'il ait accompli toutes les diligences lui incombant dans le cadre de ses missions.

En l'espèce, un syndicat des copropriétaires, à la suite de malfaçons et d'un abandon de chantier d'une entreprise, a engagé la responsabilité du syndic pour faute de gestion.

Pour la Cour d'appel, le syndicat des copropriétaires ne démontrait ni que le syndic ait manqué à son devoir de conseil, en n'attirant pas l'attention des copropriétaires sur la nécessité de s'adjoindre le concours d'un maître d'œuvre au regard de l'importance du chantier, ni que le professionnel ait signé sans précaution le marché de travaux. Aucune faute de gestion ne pouvait ainsi lui être reprochée.

Pour la Cour de cassation, toutefois, le syndicat des copropriétaires invoquait des manquements du professionnel dans le suivi des travaux et dans les paiements faits à l'entreprise. L'action des copropriétaires ne pouvait donc pas être rejetée sans rechercher si le syndic avait accompli toutes les diligences lui incombant dans la gestion des travaux.



Qualité de l'habitat

Audit énergétique réglementaire

Référentiel de compétences des diagnostiqueurs immobiliers

(décret n° 2023-1219 du 20.12.23 : JO du 21.12.23)

En application de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 (cf. [Habitat Actualité n° spécial « Loi climat et résilience »](#)), la réalisation d'un audit énergétique est obligatoire dans le cas d'une vente si elle concerne :

- les maisons individuelles ou les immeubles non soumis au statut de la copropriété ;
- appartenant aux classes énergétiques D, E, F ou G (au sens du CCH : L.173-1-1) ;
- lors de la mise en vente de tout ou partie de ces bâtiments.

Cet audit doit être réalisé par un auditeur dont les conditions de qualification sont encadrées.

Lorsque l'audit a pour objet un bâtiment à usage d'habitation composé d'un seul logement, il peut notamment être réalisé par une personne certifiée pour réaliser un Diagnostic de performance énergétique (DPE) et justifiant :

- soit de compétences nécessaires pour réaliser l'audit, attestés via le respect d'un référentiel de compétence ;
- soit, à titre dérogatoire, de l'attestation d'un organisme de certification.

Le décret du 20 décembre 2023 définit le référentiel de compétences applicables aux diagnostiqueurs immobiliers réalisant des audits, qui entrera en vigueur le 1^{er} juillet 2024. Il précise également les modalités de contrôle des compétences de ces professionnels et prolonge, sous conditions, jusqu'au 30 avril 2025, la dérogation permettant aux diagnostiqueurs de réaliser un audit grâce à l'attestation d'un organisme de certification.

Contenu de l'audit

(arrêté NOR : TREL2329517A du 29.12.23 : JO du 30.12.23)

L'arrêté du 29 décembre 2023 modifie à compter du 1^{er} avril 2024 le contenu de l'audit énergétique pour la France métropolitaine. L'auditeur devra proposer des scénarios qui permettent d'atteindre l'exigence du label « haute performance énergétique rénovation », à l'étape finale de travaux (CCH : R.171-7) :

- un scénario en une étape permettant une amélioration de deux classes énergétique du bâtiment ou de la partie de bâtiment et de réaliser le traitement de deux postes d'isolation ou en deux étapes permettant au moins l'atteinte de la rénovation performante (CCH : L.111-1, 17° bis) ;
- un scénario permettant un traitement satisfaisant des interfaces et interactions qui devra intégrer l'atteinte d'un niveau satisfaisant de confort hygrothermique.

Par ailleurs, le contenu de l'audit énergétique ne sera plus exprimé en surface habitable, mais en surface après travaux et devra obligatoirement comprendre :

- un descriptif des travaux avec notamment la mention des caractéristiques et critères de performance des matériaux ou équipements proposés par l'auditeur et, le cas échéant, la mention du type de matériau d'isolation proposé par l'auditeur ainsi que les surfaces d'isolant à poser ;
- et lorsque le renouvellement de l'air est insuffisant ou non-maîtrisé, les travaux permettant d'y remédier devront être présentés dès la première étape du parcours de travaux.

Enfin, et à la demande du commanditaire de l'audit, l'auditeur pourra proposer des propositions de travaux supplémentaires.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n°2022-07

Réforme du DPE

(Communiqué de presse du 14.2.24)

La loi Énergie et Climat du 8 novembre 2019, puis la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 (cf. [Analyse juridique n° 2017-06](#)), ont fixé un calendrier de la décence énergétique qui impose aux bailleurs le respect de seuils minimum de performance énergétique :

- depuis le 1^{er} janvier 2023, avoir une consommation d'énergie finale inférieure à 450 kWhEF/m²/an ;
- à partir du 1^{er} janvier 2025, avoir au moins la classe F du Diagnostic de performance énergétique (DPE) ;
- à partir du 1^{er} janvier 2028, avoir au moins la classe E du DPE ;
- à partir du 1^{er} janvier 2034, avoir au moins la classe D du DPE.

Toutefois, les logements d'une surface inférieure à 40 m² sont souvent moins bien classés que la moyenne par le DPE. Aussi, pour mieux prendre en compte cette disparité, une réforme de la méthode de calcul est proposée, pour permettre de :

- rendre les seuils DPE plus équitables pour les petits logements ;
- garantir une évaluation plus juste de leur performance énergétique.

Ainsi, un projet d'arrêté visant à modifier les seuils des étiquettes du DPE pour les logements de petites surfaces et actualisant les tarifs annuels de l'énergie est actuellement soumis à consultation (www.consultations-publiques.developpement-durable.gouv.fr). Il prévoit notamment que :

- une attestation pourra être générée pour les petites surfaces sur le site de l'Observatoire des DPE de l'ADEME à compter du 1^{er} juillet 2024 qui remplacera le DPE initialement réalisé durant sa période de validité ;
- une adaptation des seuils pour les étiquettes F et E selon que le bien est situé à une altitude supérieure ou inférieure à 800 m ;
- le remplacement de la « surface habitable » par la « surface de référence » qui inclut la surface habitable, la surface des vérandas chauffées et la surface des locaux transformés en lieu de vie.

Habitat dégradé

Local impropre à l'habitation

(CE : 14.11.23)

En l'espèce, un arrêté préfectoral a déclaré un logement impropre à l'habitation (CSP : [L.1331-23](#)) et ordonné le relogement des occupants sous deux mois. Le logement, d'une superficie totale de 28 m², comportait deux pièces dont l'une, de 14 m², comprenait sur la moitié de sa surface une mezzanine en bois qui supporte un chauffe-eau électrique et des espaces de rangement.

Saisi dans le cadre d'un référé-suspension (CJA : [L.521-1](#)), le juge des référés a estimé qu'il n'existait pas de doute sérieux quant à la légalité de l'arrêté préfectoral. Cependant, pour le Conseil d'État, bien que sous cette mezzanine, la hauteur disponible ne soit que de 2,10 m, le logement ne pouvait pas être qualifié d'impropre à l'habitation, compte tenu de la configuration des lieux et notamment du caractère réversible des aménagements.

Urbanisme

ZAN : précision sur le calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)

(décret n° 2023-1408 du 29.12.23 : JO du 31.12.23 / décret n° 2023-1259 du 26.12.23 : JO du 27.12.23 / décret n° 2023-1311 du 27.12.23 : JO du 29.12.23 / arrêté NOR : TREL2211878A : du 29.12.23 : JO du 31.12.23 / circulaire NOR : TREL2402347C du 31.1.24 : JO du 2.2.24)

Pour mémoire, la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a fixé l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » en 2050, avec une étape intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'Espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) dans les dix prochaines années, d'ici à 2031 (cf. [Habitat Actualité spécial Climat & Résilience](#)).

Dans le cadre de la fixation et du suivi des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols, le solde entre les surfaces artificialisées et les surfaces désartificialisées est évalué au regard de catégories prédéfinies, mais dont la qualification dépend de l'occupation effective du sol observée, et non selon les zones ou secteurs délimités par les documents de planification et d'urbanisme. Par ailleurs, les zones considérées comme des friches, si elles doivent être comptabilisées dans la catégorie des surfaces artificialisées, peuvent, au travers d'actions de renaturation, devenir une surface désartificialisée et permettre ainsi de compenser la consommation d'ENAF.

Le décret et l'arrêté du 29 décembre 2023 viennent préciser les critères permettant aux surfaces sur lesquelles sont implantées des installations de production d'énergie solaire photovoltaïque d'être considérées comme des surfaces non artificialisées.

De même, le décret du 26 décembre 2023 précise les critères permettant à un site d'être qualifié de friche ([CU : L.111-26](#)) en excluant :

- les terrains non bâtis à caractère agricole ou forestier ;
- les terrains à caractère naturel, y compris après avoir fait l'objet d'une renaturation.

Le décret du 27 décembre 2023, détermine la liste des zones considérées comme des friches.

La circulaire du 31 janvier 2024 vise à accompagner la mise en œuvre de la réforme, notamment au travers de documentations adaptées pour les acteurs territoriaux (portail de l'artificialisation, guides et fascicules interprétatifs, formation...). Par ailleurs, la circulaire impose la désignation d'un référent territorial pour la mise en œuvre du ZAN avant le 9 février 2024. Enfin, les régions sont en particulier consultées sur le projet d'arrêté listant les Projets d'envergure nationale ou européenne (PENE) d'intérêt général majeur, dont la consommation d'ENAF sera mutualisée dans le cadre d'un forfait national.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2023-11

Modalités d'exercice du droit de préemption dans les espaces naturels sensibles

(décret n° 2023-1174 du 12.12.23 : JO du 14.12.23)

Le département peut créer des zones lui permettant de disposer d'un droit de préemption afin de protéger des Espaces naturels sensibles (ENS) dans l'objectif de préserver des sensibilités écologiques et paysagères et de contribuer à la prévention des risques naturels d'inondation (CU : L.215-4). La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a introduit la possibilité pour les titulaires du droit de préemption dans les ENS de faire usage de leur prérogative dans les anciens périmètres sensibles institués par l'État avant la création de la compétence des départements en matière d'ENS par la loi du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement (cf. [Habitat Actualité spécial « Climat & Résilience »](#))

Le décret du 12 décembre 2023 prévoit que la mise en œuvre du droit de préemption dans ces anciennes zones « périmètres sensibles » s'exerce dans les mêmes conditions que le droit de préemption en vigueur pour les ENS.

Contrôle des règles de construction

(décrets n° 2023-1173 et n° 2023-1175 du 12.12.23 : JO du 14.12.23 / arrêté NOR : TREL2326228A du 21.12.23 : JO du 28.12.23 / arrêté NOR : TREL2326229A du 21.12.23 : JO du 31.12.23 / arrêté NOR : TREL2326226A du 22.12.23 : JO du 29.12.23 / arrêté NOR TREL2326231A du 26.12.23 : JO du 29.12.23 / arrêté NOR : TREL2326232A du 26.12.23 : JO du 31.12.23)

Pour mémoire, la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a habilité le Gouvernement à adopter par voie d'ordonnance les dispositions nécessaires pour compléter et modifier les dispositions du Code de la construction et de l'habitation (CCH) relatives au contrôle des règles de construction afin d'améliorer la qualité de celles-ci (cf. [Habitat Actualité n°188](#)). Ainsi, l'ordonnance du 29 juillet 2022 modifie, pour les constructions neuves, la liste des attestations à la charge des maîtres d'ouvrage justifiant du respect des règles de construction exigées au stade de la demande de permis de construire ou de l'achèvement des travaux.

Les décrets du 12 décembre 2023 apportent à compter du 1^{er} janvier 2024 des précisions sur le contenu et les modalités de réalisation des attestations listée par l'ordonnance du 29 juillet 2022 en matière de risques sismiques, de risques de retrait-gonflement des sols argileux et d'exigences énergétiques et environnementales pouvant être exigées au stade de la demande de permis de construire ou de l'achèvement des travaux. Il est également précisé le contenu des attestations exigées au dépôt de permis de construire et à la déclaration d'achèvement des travaux pour certains projets de construction situés dans une zone sismique (arrêté du 22.12.23).

Les décrets précisent également le contenu des attestations à fournir, à compter du 1^{er} janvier 2024, au stade de la déclaration d'achèvement des travaux pour certains projets de construction situés en zone d'aléa moyen ou fort (arrêté du 21.12.23), ou soumis à la réglementation acoustique (décret du 12.12.23 et arrêté du 26.12.23), ou encore soumis à la réglementation accessibilité (arrêté du 26.12.23).

Par ailleurs, les décrets définissent les zones sismiques et les catégories de bâtiments pour lesquelles une attestation du respect des règles relatives aux risques sismiques est exigée au stade de la conception (à joindre à la demande de permis de construire) et à l'achèvement des travaux (à joindre lors de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux).

Actualisation des communes classées en Zone de revitalisation des centres-villes

(arrêté NOR : TREB2332748A du 22.12.23 : JO du 27.12.23)

La loi ELAN du 23 novembre 2018 a créé un outil permettant aux collectivités locales de porter et mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbains, économiques et sociaux, pour lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-villes : l'Opération de revitalisation des territoires (ORT) (cf. [Habitat Actualité spécial « loi ELAN »](#)). Pour compléter ce dispositif, la loi du 28 décembre 2019 de finances pour 2020 a instauré des Zones de revitalisation des centres-villes (ZRCV) (cf. [Analyse juridique n° 2019-20](#)).

L'arrêté du 22 décembre 2023 actualise la liste des territoires classés en ZRCV. Ce classement prend effet au 1^{er} janvier 2024.

Accélération de la production d'énergie renouvelable : caractéristiques des toitures végétalisées

(arrêtés NOR : TREL2309051A et NOR : TREL2313126A du 19.12.23 : JO du 29.12.23)

Pour mémoire, la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 (cf. [Habitat Actualité spécial « Climat & Résilience »](#)) fixe une obligation à certaines constructions de bâtiments ou parties de bâtiments (hors bâtiment à usage d'habitation) d'intégrer :

- soit un procédé de production d'énergies renouvelables ;

- soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité ;
- soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Les arrêtés du 19 décembre 2023 fixent le nombre de toitures devant être couvertes par des systèmes de production d'énergies renouvelables ou de végétalisation, ainsi que les caractéristiques que doivent respecter les toitures végétalisées (CCH : L.171-4), notamment l'épaisseur de substrat, la capacité de rétention en eau, le nombre et les types de végétaux ou encore l'alimentation en eau et l'entretien. Celles-ci pourront être adaptées selon la nature des travaux (construction neuve, extension ou rénovation lourde) et leur localisation géographique (hexagone ou outre-mer).

Par ailleurs, ils précisent les conditions économiquement acceptables dans lesquelles un système de végétalisation ou de production d'énergies renouvelables en toiture doit être installé.

Indemnités en cas de relogement de l'exproprié

(Cass. Civ III : 16.11.23)

La Cour de cassation est ici saisie d'une demande d'avis concernant la fixation des indemnités versées au propriétaire-occupant dépossédé de son bien et ayant accepté une offre de relogement émanant de l'entité expropriante.

La Haute juridiction expose les modalités de fixation de ces indemnités. Elle rappelle le principe selon lequel le propriétaire-occupant, qui accepte d'être relogé, bénéficie d'une réparation en nature d'une partie du préjudice résultant de l'expropriation, devant être prise en compte lors de la fixation des indemnités ([Code de l'expropriation : R.423-9](#)).

En effet, même s'il accède à un nouveau logement en qualité de locataire, le relogement qu'il accepte lui évite l'aléa d'une recherche et lui permet de jouir d'un bien décent, en bon état général, adapté à ses besoins personnels et familiaux, à proximité du domicile exproprié.

En revanche, ce relogement ne constitue pas une moins-value affectant la valeur vénale du bien exproprié. La Cour de cassation poursuit son raisonnement en expliquant que, comme sur le marché libre, le bien occupé par son propriétaire ne peut être dévalué en raison de cette occupation, dès lors qu'il sera libéré à l'occasion du transfert de propriété.

Enfin, il est précisé que les modalités de prise en compte de ce relogement relèvent du pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond et peuvent se traduire, notamment, par un abattement, fixe ou en pourcentage.

Expropriation : calcul du prix de cession d'un bien délaissé

(Cass. Civ III : 9.11.23)

Pour déterminer l'indemnisation pour délaissement, le juge peut appliquer un abattement sur la valeur d'un bien délaissé en raison de l'illicéité d'une partie des constructions qui y sont édifiées, et ce même si l'action en démolition de ces constructions est prescrite.

Pour mémoire, lorsqu'une parcelle est identifiée par le Plan local d'urbanisme (PLU) comme un emplacement réservé (par exemple car la collectivité publique souhaite étendre un cimetière, comme en l'espèce), elle est grevée d'une servitude limitant le droit à construire. En contrepartie de cette dernière, le propriétaire bénéficie d'un droit de délaissement lui permettant d'exiger de la collectivité qu'elle acquiert l'emprise concernée. Le prix est fixé comme en matière d'expropriation (CU : L.152-2, L.230-1 et L.230-3).

Le propriétaire a mobilisé ce droit de délaissement mais faute d'accord sur le prix, la commune a saisi le juge de l'expropriation.

La Cour de cassation estime que, pour fixer le prix et appliquer un abattement, il est possible de prendre en compte la présence de constructions irrégulières sur le terrain, qui constituent une moins-value. En effet, seuls les préjudices directs, matériels et certains causés par l'expropriation sont indemnisables (Code de l'expropriation : L.321-1), ce qui exclut les situations illicites ([Cass. Civ III : 18.3.21, n° 20-13.562](#)).

Enfin, l'argument tenant à la prescription décennale de l'action en démolition des constructions irrégulières ne fait pas obstacle à l'application de l'abattement.



Professionnels

Règlement professionnel du notariat

(arrêté du 29.1.24 : JO du 31.1.24)

Pris en application de l'ordonnance du 13 avril 2022 et du décret du 28 décembre 2023 qui avaient organisé la déontologie et la discipline de la profession, l'arrêté du 29 janvier 2024 remplace l'ancien règlement national du notariat.

Le règlement est divisé en trois parties :

- les principes régissant le bon exercice de la profession de notaire ;
- les règles d'attribution de la minute d'un acte notarié, et de partage des émoluments entre notaires ;
- les règles fixant le fonctionnement des instances et organismes statutaires du notariat.

Il complète le Code de déontologie des notaires ([décret n° 2023-1297 du 28.12.23](#)) et entre en vigueur à la même date, le 1^{er} février 2024.



Droit général

Taux de l'intérêt légal

(arrêté NOR : ECOT2335314A du 21.12.23 : JO du 24.12.23)

L'arrêté du 21 décembre 2023 fixe les taux de l'intérêt légal pour le premier semestre 2024.

Pour les créances des personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels, il s'élève à 8,01 % (au lieu de 6,82 % au premier trimestre 2023). Pour les autres cas, le taux de l'intérêt légal est fixé à 5,07 % (au lieu de 4,22 au premier semestre 2023).

Ces mesures entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2024.

Aide juridictionnelle : plafonds de ressources et de patrimoine

(circulaire NOR JUST2401297C du 17.1.24 : BO du 17.1.24)

La circulaire du 17 janvier 2024 fixe les plafonds d'admission à l'aide juridictionnelle pour 2024, calculés avec l'indice des prix à la consommation mis à jour en décembre 2023. Trois types de plafonds sont à respecter :

- les plafonds relatifs aux ressources ;
- les plafonds relatifs au patrimoine mobilier ;
- les plafonds relatifs au patrimoine immobilier.

Le dépassement d'un seul de ces seuils entraîne la non admission à l'aide juridictionnelle. Ils sont applicables aux demandes déposées à compter du 18 janvier 2024.

Concubinage : critère de stabilité et de continuité de la vie de couple

(CE : 9.11.23)

Le Conseil d'État précise la notion de « vie de couple stable et continue ».

La loi définit le concubinage comme étant « une union de fait, caractérisée par une vie commune présentant un caractère de stabilité et de continuité, entre deux personnes, de sexe différent ou de même sexe, qui vivent en couple » (Code civil : art. 515-8).

En l'espèce, la requérante se déclarait comme allocataire isolée depuis 2012. À ce titre, elle bénéficiait de l'Allocation de logement familiale (ALF), du Revenu de solidarité active (RSA) et de primes exceptionnelles de fin d'année.

Lors d'un contrôle réalisé par un agent de la Caisse d'allocations familiales (Caf), ce dernier a relevé que la requérante vivait en concubinage depuis 2016. Il a ainsi procédé au re-calcul de ses droits, en intégrant aux ressources du foyer les ressources du concubin. En conséquence, la requérante s'est vue notifier un indu d'un montant total de 21 511,84 euros, au titre de l'ALF, du RSA et des primes exceptionnelles de fin d'années. Cette dernière a alors saisi le tribunal administratif.

Le juge a rejeté sa demande, en retenant l'existence d'une vie de couple stable et continue entre la requérante et son concubin de 2017 à 2020, en raison de leur parentalité commune sur leurs trois enfants nés entre 2012 et 2017, de la mention de l'adresse de la requérante sur le compte bancaire du concubin, de l'existence de mouvements financiers réguliers entre leurs deux comptes bancaires et d'un mail adressé en 2016 à la Caf par la requérante déclarant la reprise de la vie commune entre les deux concubins.

La requérante a formé un pourvoi en cassation devant le Conseil d'État, lui demandant également de régler l'affaire au fond (CJA : L.821-2).

Celui-ci a jugé que les pièces fournies au dossier ne permettaient pas de conclure au maintien d'une vie de couple stable et continue durant la période en cause. Il a censuré les décisions de la Caf (concernant l'ALF), de la métropole (pour le RSA) et le jugement du tribunal administratif, considérés comme entachés d'erreur de fait et d'inexactitude. Ils sont donc annulés.

À la lecture de cet arrêt, il ressort que, lorsqu'un organisme décide de priver un allocataire d'une prestation, au motif qu'il n'a pas déclaré un concubinage modifiant l'appréciation de ses ressources et de lui réclamer le remboursement d'un indu, il doit rapporter la preuve par tous moyens d'une vie commune durable et continue entre les concubins. Selon cet arrêt, le concubinage suppose une relation unique et durable. Le juge apprécie les éléments de preuve souverainement au cas par cas.



Collectivités locales

Territoires engagés pour le logement

(Dossier de presse du 14.2.24)

Dans le cadre du programme « Territoires engagés pour le logement », 22 opérations d'aménagement ont été sélectionnées pour bénéficier notamment des mesures de simplifications administratives renforcées actuellement en cours de discussion au Parlement (participation du public par voie électronique, procédure intégrée de mise en compatibilité des documents de planification, prise de possession anticipée des biens en matière d'expropriation, ...) et d'un accompagnement financier de l'État dans le but d'accélérer la production de logement d'ici à 2027.

Sont concernés les territoires d'Auvergne-Rhône-Alpes, de Bretagne, du Grand Est, de Guyane, des Hauts-de-France, d'Île-de-France, de La Réunion, de Mayotte, de Normandie, de Nouvelle-Aquitaine, d'Occitanie, des Pays de la Loire et de Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Propositions, Projets

Remédier aux déséquilibres du marché locatif en zone tendue

(Proposition de loi visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif en zone tendue : 29.1.24)

La proposition de loi visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif en zone tendue a été adoptée par l'Assemblée Nationale le 29 janvier 2024.

Pour mémoire, le texte avait été amendé par la Commission des affaires économiques le 29 novembre 2023, qui avait notamment adopté (cf. [Habitat Actualité n° 195, p. 27](#)) :

- l'instauration de quotas pour limiter le nombre d'autorisations de changement d'usage temporaire pour la location de courte durée (PPL : art. 2) ;
- la généralisation du numéro de déclaration des meublés de tourisme (PPL : art. 1^{er} A) ;
- l'alignement du régime des locations meublées de tourisme sur le calendrier de la rénovation énergétique issu de la loi Climat et résilience. L'article 1er intègre en effet à la réglementation du changement d'usage des locaux d'habitation, les obligations énergétiques qui s'imposent aux logements en application de la loi Climat et résilience du 22 août 2021, en prévoyant l'application, dès la promulgation du texte, d'une obligation d'avoir une étiquette A à D pour l'obtention d'une autorisation de changement d'usage définitif, et d'une obligation de respecter les obligations échelonnées de performance énergétique pour l'obtention d'une autorisation de changement d'usage temporaire ([amendement n° CE 182 / PPL : art. 1](#)) ;
- la possibilité d'abaisser le nombre maximal de jours durant lesquels toute personne peut offrir à la location un meublé de tourisme qui est déclaré comme sa résidence principale, dans la limite de 90 jours au minimum contre 120 jours aujourd'hui (PPL : art. 1 bis).

Lors de la séance publique en première lecture à l'Assemblée nationale, différents amendements ont été adoptés, concernant notamment :

- l'institution d'une servitude de résidence principale dans le document d'urbanisme (amendement CE176 / PPL : art. 2). L'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme peut instituer, dans le règlement des zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs où les constructions nouvelles à destination d'habitation sont soumises à une obligation d'usage au titre de résidence principale. Cette capacité ne sera ouverte qu'aux collectivités qui connaissent un taux de résidences secondaires supérieur à 20 % ou dans les communes où est applicable la taxe annuelle sur les logements vacants et où une majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires est permise (amendement n° 105 / PPL : art. 2, II) ;
- la suppression de l'obligation d'affichage dans les parties communes, qu'un logement est loué en meublé de tourisme, prévue dans la proposition initiale (amendement n° 71 / PPL : art. 5).

Le texte sera prochainement examiné en première lecture par le Sénat.

Décompte annuel des personnes sans abri dans chaque commune

(proposition de loi visant à mettre en place un décompte annuel des personnes sans abri dans chaque commune : 24.1.24)

La proposition de loi visant à mettre en place un décompte annuel des personnes sans abri dans chaque commune a été déposée au Sénat le 6 juillet 2023. Elle a été adoptée le 24 janvier 2024 en première lecture au Sénat.

Le lendemain, le texte a été transmis à l'Assemblée nationale.

Dans cette version, la proposition de loi comporte deux dispositions :

- chaque commune devrait collecter et transmettre annuellement au préfet de département, les données relatives au nombre de personnes sans abri sur son territoire (PPL : art. 1). Les services de l'État chargés de la politique de prévention et de lutte contre le sans-abrisme devraient centraliser ces données et coordonner les décomptes. S'agissant des communes de plus de 100 000 habitants, le texte indique qu'elles devraient procéder à ce décompte par l'intermédiaire de travailleurs sociaux et de bénévoles, de nuit et une fois par an. Les modalités seraient précisées par décret, pris après avis du Conseil national des politiques de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale (CNLE). Ce décompte permettrait aux services départementaux de l'État d'élaborer un diagnostic territorial, afin d'évaluer les moyens à mettre en œuvre en matière d'hébergement d'urgence et d'accompagnement social ;
- chaque année, le Gouvernement devrait remettre au Parlement un rapport d'évaluation, à la suite d'un diagnostic national issu de l'ensemble des décomptes. Il devrait présenter les éléments de ce diagnostic et formuler des recommandations (en termes de planification du développement de l'offre de logement adapté ou d'hébergement).

Le CNLE émettrait un avis sur ces recommandations, qui sera annexé au rapport (PPL : art. 2).

Par ailleurs, le rapport devrait préciser le nombre de femmes et d'enfants sans abri dans chaque commune et au niveau national.

Accélération et simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et grandes opérations d'aménagement

(projet de loi relatif à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement : 23.1.24)

Le projet de loi relatif à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement a été présenté au Conseil des ministres le 12 décembre 2023 (cf. [Habitat et Actualité n° 195](#)).

Pour mémoire, dans sa version initiale, ce projet poursuit trois objectifs :

- - faciliter les opérations stratégiques et d'ampleur pour la réalisation ou la rénovation de logements ;
- - permettre une intervention le plus en amont possible, en modernisant les outils à la main des collectivités et des opérateurs ;
- - simplifier les procédures judiciaires et administratives.

Il propose des mesures visant à :

- élargir le champ d'application des Opérations de restauration immobilière (ORI) ;
- mettre en place un prêt global collectif pour les copropriétés pour le financement de travaux essentiels et de rénovation énergétique ;
- créer une procédure d'expropriation dans les copropriétés dont la dégradation est remédiable ;
- rendre insaisissables les comptes des copropriétés sous mandat ad hoc ou sous administration judiciaire ;
- faciliter le recours au mandat ad hoc en cas de difficultés d'administration (en particulier comptables) ;
- renforcer la responsabilité des syndic en cas de non-respect de leur devoir d'alerte ;
- instituer un contrat type de « concession d'aménagement » afin d'encourager l'intervention d'opérateurs de portage immobilier de redressement ;
- clarifier le régime du droit de préemption urbain afin de sécuriser les dispositifs de préemption à destination des copropriétés dégradées ;
- introduire une obligation d'information des copropriétaires et des occupants lorsqu'un immeuble ou un logement est concerné par des procédures de lutte contre l'habitat indigne ;
- étendre la procédure de prise de possession anticipée aux Opérations de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD) ;
- créer une procédure de scission des grandes copropriétés ;
- ajuster la procédure dite « Vivien » ;
- instituer une présomption de graves difficultés financières ou de gestion de la copropriété lorsqu'elle n'est pas en mesure de produire ses comptes devant l'expert ou le juge, et ce pour faciliter la reconnaissance de l'état de carence.

Le texte a été adopté en première lecture à l'Assemblée nationale (AN) le 23 janvier 2024 (cf. [texte adopté par l'AN le 23.1.24](#)), puis en première lecture par la Commission des affaires économiques (CAE) du Sénat, le 14 février 2024 ([texte adopté par la CAE du Sénat le 14.2.24](#)).

Les amendements dernièrement adoptés par la CAE concernent, notamment :

- le permis de louer ; le rôle des communes serait renforcé pour la délimitation des zones soumises au permis de louer et l'instruction des dossiers (amendement [N° COM-142 rect.](#)) ; un cadre juridique pour le droit de visite à l'occasion de l'instruction d'un permis de louer serait prévu (amendement [N° COM-138](#)) ; les collectivités pourraient elles-mêmes appliquer les amendes prévues en cas d'infraction au permis de louer (amendement [N° COM-98 rect.](#)) ;
- la prévention de la dégradation des copropriétés ; par exemple, il est proposé que le préfet et le président de l'EPCI compétent en matière d'habitat (et non plus seulement le maire) reçoivent les procès-verbaux des assemblées générales de copropriété lorsqu'ils sont signataires d'un arrêté de traitement de l'insalubrité (amendement [N° COM-14](#)) ;
- le dispositif « Denormandie » ; il est proposé, d'une part, de prolonger le dispositif et, d'autre part, de l'élargir aux travaux de rénovation de l'habitat dégradé dans les copropriétés en grave difficulté sous administration provisoire ou dans le périmètre d'une ORCOD ou d'une ORCOD-IN (amendement [N° COM-26](#)) ;
- le prêt collectif au nom du syndicat de copropriétaires (amendements [N° COM-24](#), [N° COM-28](#), [N° COM-29](#), [N° COM-30](#)) ;
- la procédure d'expropriation (amendements [N° COM-38](#), [N° COM-39](#), [N° COM-40](#)).

Le projet de loi sera discuté en séance publique du Sénat à partir du 27 février 2024.

Transformation de bureaux en logements

(Proposition de loi visant à faciliter la transformation des bureaux en logements : 15.12.23)

Face au constat de la baisse des chiffres de la construction, une proposition de loi a été déposée à l'Assemblée nationale le 15 décembre 2023 visant à simplifier les règles pour faciliter les opérations de transformation de bureaux en logements. Il s'agit ainsi d'augmenter le stock de logements disponibles.

Il est notamment proposé de :

- créer un permis de construire à destinations successives, qui permettrait d'autoriser la réalisation d'une construction nouvelle présentant plusieurs destinations différentes au sens du Code de l'urbanisme. Cette mesure est destinée à faciliter le montage des projets des aménageurs (PPL : art. 4) ;
- faciliter la création de logements étudiants, en permettant au CROUS de recourir sans condition à la conception réalisation, comme cela est déjà le cas pour les organismes d'Habitation à loyer modéré (PPL : art. 5). La loi du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée impose de dissocier la mission de maîtrise d'œuvre de celle de l'entrepreneur pour la réalisation des ouvrages publics. Cependant, elle prévoit des dérogations pour la réalisation d'ouvrages particuliers, en associant l'entreprise et le concepteur dès les premières phases du projet. Le CROUS pourrait donc bénéficier de cette dérogation ;
- limiter les cas d'opposition à un changement d'usage dans les copropriétés, en permettant à un copropriétaire de changer l'usage de ses parties privatives, d'un usage tertiaire vers un usage d'habitation, sans que l'assemblée générale des copropriétaires ne puisse s'y opposer (PPL : art. 6) ;
- faciliter la modification de la répartition des charges spéciales de copropriété qui résulterait de ce changement d'usage, en abaissant à la majorité simple le vote applicable à cette décision (PPL : art. 7).

La proposition a été renvoyée à la Commission des affaires économiques. Le texte sera discuté en séance publique les 31 janvier et 1^{er} février 2024.

Cohabitation intergénérationnelle solidaire

(Proposition de loi visant au développement de la cohabitation intergénérationnelle solidaire : 7.11.23)

La proposition de loi déposée au Sénat le 7 novembre 2023 prévoit une modification de la définition de la cohabitation intergénérationnelle. Actuellement, le texte précise que le contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire est un contrat par lequel une personne de 60 ans et plus, propriétaire ou locataire, s'engage à louer ou sous-louer une partie de son logement à une personne de moins de 30 ans moyennant une contrepartie financière modeste (CCH : L.631-17). Il serait ajouté l'encadrement du caractère modeste de la contrepartie financière par un plafonnement ainsi que la possibilité de prévoir l'engagement d'une présence constituant, en tout ou partie, ladite contrepartie (PPL : art.1). Il est également proposé de préciser les structures qui peuvent accompagner la cohabitation solidaire générationnelle, ainsi que la surface et le volume habitable des locaux privatifs qui devraient être au moins égaux respectivement, à 9 mètres carrés et à 20 mètres cube (PPL : art. 1).

Une exonération fiscale sur l'impôt sur le revenu pourrait également inciter l'engagement dans le dispositif (PPL : art. 2).

Enfin, un fonds national expérimental de 10 millions d'euros annuel serait créé pour trois ans. L'objectif de ce fond serait notamment de participer au fonctionnement et au développement des associations accompagnant les personnes logées dans le cadre de la cohabitation intergénérationnelle (PPL : art. 3).

Fenêtre sur...

Les acteurs

AMF

Murielle FABRE est réélue secrétaire générale.

Anah

(arrêté du 22.12.23 : JO du 24.12.23)

Valérie MANCRET-TAYLOR, architecte-urbaniste général de l'État, est renouvelée dans les fonctions de directrice générale de l'Agence pour une durée de trois ans à compter du 8 janvier 2024

Fédération des EPL

Philippe Laurent, maire de Sceaux, vice-président de l'Association des maires de France (AMF) et président de l'Association Française du Conseil des Communes et Régions d'Europe (AFCCRE), est élu président de la fédération pour une durée de trois ans.

FNAIM

Rachel CHANE-SEE-CHU rejoint la Fnaim en tant que directrice de cabinet du président.

Gouvernement

(décret du 8.2.24 : JO du 8.2.24) - Composition du nouveau gouvernement.

Nicole BELLOUBET, ministre de l'éducation nationale et de la jeunesse ;

Stanislas GUERINI, ministre de la transformation et de la fonction publiques ;

Amélie OUDÉA-CASTÉRA, ministre des sports et des jeux Olympiques et Paralympiques.

Sont nommés ministres délégués et participent au conseil des ministres pour les affaires relevant de leurs attributions :

- auprès du ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique :
 - **Roland LESCURE**, chargé de l'industrie et de l'énergie ;
 - **Olivia GRÉGOIRE**, chargée des entreprises, du tourisme et de la consommation ;
 - **Thomas CAZENAVE**, chargé des comptes publics ;
- auprès du ministre de l'intérieur et des outre-mer et du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires :
 - **Dominique FAURE**, chargée des collectivités territoriales et de la ruralité ;
- auprès du ministre de l'intérieur et des outre-mer :
 - **Marie GUÉVENOUX**, chargée des outre-mer ;
- auprès de la ministre du travail, de la santé et des solidarités, de la ministre de l'éducation nationale et de la jeunesse et du garde des sceaux, ministre de la justice :
 - **Sarah EI HAÏRY**, chargée de l'enfance, de la jeunesse et des familles ;
- auprès de la ministre du travail, de la santé et des solidarités :
 - **Fadila KHATTABI**, chargée des personnes âgées et des personnes handicapées ;
 - **Frédéric VALLETOUX**, chargé de la santé et de la prévention ;
- auprès du ministre de l'agriculture et de la souveraineté alimentaire :
 - **Agnès PANNIER-RUNACHER** ;
- auprès du ministre de l'Europe et des affaires étrangères :
 - **Franck RIESTER**, chargé du commerce extérieur, de l'attractivité, de la francophonie et des Français de l'étranger ;
 - **Jean-Noël BARROT**, chargé de l'Europe ;
- auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires :
 - **Patrice VERGRIETE**, chargé des transports ;
 - **Guillaume KASBARIAN**, chargé du logement.

Sont nommés secrétaires d'État et participent au conseil des ministres pour les affaires relevant de leurs attributions :

- auprès du ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique :
 - **Marina FERRARI**, chargée du numérique ;
- auprès du ministre de l'intérieur et des outre-mer et du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires :
 - **Sabrina AGRESTI-ROUBACHE**, chargée de la ville ;
- auprès du ministre de l'intérieur et des outre-mer :
 - **Sabrina AGRESTI-ROUBACHE**, chargée de la citoyenneté ;
- auprès du ministre des armées :
 - **Patricia MIRALLÈS**, chargée des anciens combattants et de la mémoire ;
- auprès du ministre de l'Europe et des affaires étrangères :
 - **Chrysoula ZACHAROPOULOU**, chargée du développement et des partenariats internationaux ;
- auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires :
 - **Hervé BERVILLE**, chargé de la mer et de la biodiversité.

Ministère des solidarités

(décret du 12.12.23 : JO du 13.12.23)

Anne RUBINSTEIN est nommée depuis le 8 janvier 202, déléguée interministérielle à la prévention et à la lutte contre la pauvreté.

Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires

(arrêté du 3.1.24 : JO du 5.1.24, du 16.2.24 : JO du 21.2.24 et du 20.2.24 : JO du 23.2.24)

- **Benoît AMEYE** est nommé sous-directeur des politiques de l'habitat au sein de la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages de la direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature.
- **Simon CHASSARD** et **Alexis VUILLEMIN** sont nommés directeurs adjoints au cabinet du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires.
- **Mehdi AOUAT** est nommé directeur adjoint du cabinet du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires et directeur du cabinet du ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé du logement.

Édition

Anah

**Guide pas à pas à destination des demandeurs MaPrimeRénov'**

Ce guide vous accompagne dans votre démarche de dépôt de dossier MaPrimeRénov'.

En savoir plus : lire le guide

**Guide des aides financières 2024**

Pour tout savoir sur les aides financières 2024 pour rénover votre logement : plafonds de ressources, détail des aides, montants des aides, conditions d'obtention.

En savoir plus : lire le guide

**Tout savoir sur la rénovation énergétique de votre copropriété**

Ce guide accompagne les copropriétaires, conseils syndicaux et syndicats pour leur donner tous les outils pour convaincre, rassurer, donner envie et emporter l'adhésion de la copropriété dans l'intérêt général qu'est la transition écologique.

En savoir plus : lire le guide

**Les chiffres clés 2023**

Découvrez les grands chiffres de l'année 2023 de l'activité de l'Anah.

En savoir plus : lire le guide

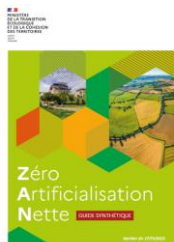
Anah/ANIL/CLCV

**Guide du syndic bénévole**

Ce guide est destiné à informer et conseiller les syndicats bénévoles ou futurs Syndics (mise à jour 2024)

En savoir plus : lire le guide

Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires



Zéro Artificialisation nette

Ce guide synthétique sur le ZAN présente en 16 pages les points essentiels de la réforme
En savoir plus : lire le guide

Date de publication : 29 février 2024
N° ISSN : 2780-4518

Directrice de la publication : Roselyne Conan
Comité de rédaction : Anaïs Aber, Romain Bonny, Baptiste Boffeli, Carine Boukhari, Cécile Can, Odile Dubois-Joye, Fabienne Jean-Baptiste, Naima Kherbouche, Wael Jradi, Erwan Lefay, Louis du Merle, Arthur Parent, Clément Pavard, Laure Perset, Jérémie Rondel, Elvire Tribalat,
Conception : Pôle communication & diffusion

Internet : www.anil.org - www.observatoires-des-lovers.org - Abonnez-vous à nos lettres d'information : [ANIL](#) et [OLL](#)
[@Anil_Officiel](#) [in](#) [company/agencenationaleinformationlogement/](https://www.linkedin.com/company/agencenationaleinformationlogement/) [yt](#) [ANIL Agence Nationale Information Logement](#)
[f](#) [ANIL.logement](#) - [ig](#) [Anilofficiel](#)