



N° 198  
Juin 2024

## SOMMAIRE

### LE RÉSEAU

Renouvellement du Conseil d'administration de l'ANIL

2

### ÉTUDES & COMMENTAIRES

De l'ANIL et des ADIL

Rénovation énergétique : enjeux, intérêt à agir et adhésion des particuliers et prise en compte dans les politiques locales de l'habitat

3

De nos partenaires

Rapport d'information du Sénat fait au nom de la commission des affaires économiques sur la crise du logement

4

La non-imposition des loyers imputés : un cadeau pour Harpagon ? Une estimation dans le cas de la France

5

Les communes face à la loi SRU : entre contraintes réelles et manque de volonté politique ?

6

Le GIP du système national d'enregistrement de la demande de logement social (GIP SNE) /SNE

7

Quinze ans de PNRU : quels effets sur l'habitat et le peuplement ?

7

La moitié des personnes ayant habité en quartier prioritaire entre 2011 et 2020 y restent tout au long de la période

8

Ehpad : un résident sur dix a moins de 75 ans

9

Rapport d'information par le comité d'évaluation et de contrôle des politiques sur l'évaluation et l'adaptation des logements aux transitions démographique et environnementale

9

Avis d'expert sur la rénovation performante des logements

10

Efficacité énergétique des logements : rénover l'action publique

11

Tenir le cap de la décarbonation, Protéger la population

12

### ACTUALITÉ JURIDIQUE

Financement	13	Assurance construction / Assurance habitation	21
Fiscalité	14	Copropriété	22
Location	16	Qualité de l'habitat	23
Publics en difficulté	17	Urbanisme	24
Contrats	21	Droit général	27

### PROPOSITIONS, PROJETS

Remédier aux déséquilibres du marché locatif en zone tendue	29
Développement de l'offre de logements abordables	29

### FENÊTRE SUR...

Les acteurs

Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie

31

Anah

31

Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS)

31

CGLLS

31

Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique

31

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires

31

### ÉDITION

Action Logement	33	ANIL	34
Ademe	33	Fédération des acteurs de la solidarité	34
Anah	33		

## Le réseau

### Renouvellement du Conseil d'administration de l'ANIL

À l'issue de son Assemblée générale du 15 juin 2021, l'ANIL a procédé au renouvellement partiel des organisations membres de son Conseil d'administration réparties en quatre collèges :

#### Offreurs de biens et services concourant au logement

- Action Logement
- Groupe BPCE
- Caisse des Dépôts
- Confédération Nationale de Crédit Mutuel
- Conseil Supérieur du Notariat
- Crédit Agricole SA
- Engie
- Fédération Nationale de l'Immobilier
- Pôle Habitat - FFB
- Union Sociale pour l'Habitat (USH)

#### Représentants des consommateurs et des usagers

- Association Force Ouvrière Consommateurs
- ASSECO CFDT
- Confédération Générale du Logement
- Confédération Nationale du Logement
- Consommation Logement Cadre de Vie
- Fédération Nationale des Familles Rurales
- Familles de France
- Union Nationale des Associations Familiales
- INDECOSA CGT
- Union Fédérale des Consommateurs Que Choisir

#### Pouvoirs publics et organisations d'intérêt général

- Ministère en charge du Logement
- Agence Nationale de l'Habitat
- Agence Qualité Construction
- Assemblée des Communautés de France
- Assemblée des Départements de France
- Association des Maires de France
- Caisse Nationale des Allocations Familiales
- Cohabilis
- Fédération Soliha
- Qualitel

#### Agences départementales d'information sur le logement (ADIL)

- Hautes-Alpes et Alpes de Haute-Provence
- Aube
- Doubs
- Gard
- Haute-Garonne
- Ille-et-Vilaine
- Nord et Pas-de-Calais
- Puy-de-Dôme
- Savoie
- Hauts de Seine

## Études & commentaires ... De l'ANIL et des ADIL

### Rénovation énergétique : enjeux, intérêt à agir et adhésion des particuliers et prise en compte dans les politiques locales de l'habitat

ANIL, mai 2024

Le parc locatif privé apparaît comme un segment-clé de la mise en œuvre de la rénovation énergétique des logements : il comporte un tiers des logements peu performants énergétiquement, alors qu'il représente un quart des résidences principales ; les locataires du parc privé sont plus fréquemment exposés à la précarité énergétique ; les exigences en matière de non-décence énergétique s'invitent dans les rapports locatifs. Or, la dynamique de rénovation est aujourd'hui encore largement portée par les propriétaires de maisons individuelles.

Une partie de l'étude s'appuie sur les résultats d'une enquête administrée par le réseau des ADIL auprès de 3 000 ménages au printemps 2023, dont 1 135 sont propriétaires bailleurs. Ces derniers ont été interrogés à la fois sur la rénovation de leur résidence principale et de leur logement locatif. Les enseignements de cette enquête ont été détaillés dans une publication dédiée en décembre 2023 (cf. [Habitat Actualités n° 195](#), décembre 2023).

L'enquête confirme que l'intérêt à rénover se pose moins que la capacité à faire, qui renvoie aux dispositifs déployés par les pouvoirs publics. Les aides publiques sont indispensables, mais leur mobilisation peut se heurter à leur faible lisibilité ; il faut aider les ménages à les décrypter. Les besoins d'accompagnement sont ainsi largement exprimés, pour orienter, assister et rassurer les porteurs de projet. Mais la difficulté à trouver des artisans qualifiés est un frein largement remonté, bien identifié par les pouvoirs publics qui invitent à structurer la filière. Enfin, les bailleurs constituent une cible spécifique : ils sont moins captés par les dispositifs publics et évoquent davantage de contraintes à rénover leur logement locatif que leur propre résidence principale. La sécurisation du parcours de rénovation est un besoin largement suggéré. Enfin, l'enquête a mis en évidence l'écosystème limitant, ou du moins ralentissant, que peut constituer la copropriété.

L'étude a examiné comment les politiques locales de l'habitat, mises en œuvre par les collectivités, intègrent la rénovation énergétique, qui se caractérise peut-être plus que tout autre dispositif d'amélioration de l'habitat par une polarisation par les aides de l'Anah. L'opérationnalisation des politiques de rénovation repose très largement sur un faisceau d'acteurs privés et associatifs, en contact avec les ménages, qu'il convient de coordonner.

Trois niveaux d'intégration de la rénovation énergétique ont été identifiés dans les politiques locales de l'habitat, qui ne sont pas exclusifs l'un de l'autre :

- le 1<sup>er</sup> niveau est la « caisse de résonance » des orientations nationales. Cela passe par la contribution au déploiement des guichets uniques (ECFR) et l'instauration de relais de communication sur les aides nationales. Les aides locales viennent ici en abondement des aides de l'Anah, c'est-à-dire qu'elles apportent un supplément pour réduire les restes-à-charge mais épousent les critères des aides nationales (revenus, types de travaux, etc) ;
- le 2<sup>nd</sup> niveau embarque la rénovation énergétique dans les dispositifs locaux d'amélioration de l'habitat, souvent lorsqu'ils arrivent à une certaine maturité : une action de lutte contre la vacance utilise opportunément les aides à la rénovation énergétique pour améliorer l'attractivité des logements locatifs, notamment en marché peu tendu ; l'adaptation des logements au vieillissement des habitants comporte des changements de mode de chauffage, ou encore les actions ciblées sur des copropriétés fragiles intègrent une composante liée à la rénovation énergétique. Ainsi, les passerelles entre rénovation énergétique et autres cibles de l'amélioration de l'habitat sont renforcées ;
- le 3<sup>ème</sup> niveau intègre pleinement la rénovation énergétique dans la stratégie habitat, qui définit des dispositifs d'appui et des exigences propres (primes pour des matériaux bio sourcés, mise en place de parcours accompagnés « Éco rénovation », exigences d'atteinte BBC...). Les collectivités proposent des aides spécifiques et complémentaires aux aides nationales, ciblant des ménages ou des travaux non financés par l'Anah. Ces collectivités sont en réalité engagées de longue date dans la rénovation, souvent à compter de 2015, à travers l'intégration d'actions dans leur Programme local de l'habitat.

Enfin, « rénovation énergétique » et « lutte contre la précarité énergétique » sont souvent appariées. Les actions de lutte contre la précarité énergétique relèvent du champ de l'action sociale, et sont mises en œuvre par les CCAS des communes ou les Conseils départementaux. Mais la convergence entre lutte contre la précarité énergétique et rénovation s'opère difficilement, pour plusieurs raisons. La première est que le public en situation de précarité énergétique se compose surtout de locataires ; or, les bailleurs de ces locataires manifestent des difficultés à entrer dans un projet de rénovation énergétique global à brève échéance. Les travaux se réalisent davantage par le biais des outils de lutte contre l'habitat indigne et de non-décence. Enfin, la convergence se heurte à des temporalités différentes : celle de l'urgence sociale, pour éviter la coupure, et celui du temps long de la rénovation.

La politique nationale de rénovation énergétique s'appuie sur un partenariat public/privé fort pour accélérer la transition énergétique du parc résidentiel, qu'incarne le Service public de la rénovation de l'habitat à venir. Son efficacité repose cependant sur une qualité d'information et d'accompagnement homogène sur l'ensemble du territoire, et suppose pour l'État de garantir une norme d'accompagnement au plan national sachant s'appuyer sur des acteurs locaux qualifiés.

L'accélération de la rénovation énergétique ne pourra se réaliser sans le parc locatif privé : l'attention doit être portée prioritairement au déploiement de dispositifs d'aller-vers, à la sécurisation du parcours de rénovation des bailleurs et à la fluidification des travaux en copropriété.

Les collectivités jouent un rôle majeur de coordination de l'ensemble des acteurs, et doivent pouvoir localement stimuler la dynamique de rénovation grâce à la programmation de dispositifs en faveur de l'habitat privé. Au-delà d'aides locales, elles peuvent intensifier les actions dans des quartiers ou secteurs à enjeux. Les zones de rénovation concertées mériteraient ainsi d'être promues dans les Programmes locaux de l'habitat, voire les Plans locaux d'urbanisme. L'échelle locale est une échelle d'innovation.

La connaissance des qualités énergétiques du parc est indispensable pour calibrer la politique (diagnostics territoriaux), mais aussi pour l'évaluer (mesure de l'impact et de l'efficacité). Le Diagnostic de performance énergétique (DPE) est l'instrument de mesure, mais il convient d'en faire un référentiel homogène, stable et comparable. Des normes méthodologiques pour son exploitation statistique à l'échelle territoriale devraient pouvoir être garanties par un comité scientifique national.

L'enquête de l'ANIL confirme un point d'attention très largement relayé : les aides à la rénovation doivent désormais atteindre leur vitesse de croisière réglementaire. Les changements récurrents sont une source de difficulté pour les particuliers, les professionnels, les collectivités, qui ont besoin d'un cadre stable pour mener leur action.

Enfin, la politique est aujourd'hui fortement orientée vers la performance énergétique, mais la question du confort d'été et des aléas climatiques commence à émerger en lien avec l'adaptation de l'habitat au changement climatique.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Études & commentaires ... De nos partenaires

### Rapport d'information du Sénat fait au nom de la commission des affaires économiques sur la crise du logement

Sénat, avril 2024

Ce rapport d'information analyse les symptômes et les causes de la crise du logement actuelle et propose des solutions aussi bien à court qu'à moyen et long termes afin d'y remédier.

Cinq principaux symptômes sont identifiés : la chute de la construction neuve ; la forte baisse des transactions dans l'ancien et celle de la production de crédits ; une mise à l'arrêt du parcours résidentiel des ménages qui se traduit notamment par un effondrement des offres locatives longue durée et par une forte pression sur le parc social ; un mal-logement de grande ampleur.

Les causes de long terme sont par exemple l'effet inflationniste de l'environnement financier – notamment des taux bas et de l'argent « bon marché » – ayant entraîné une hausse des prix immobiliers ou encore une production de logements neufs qui n'est pas à la hauteur de la demande. Le rapport pointe la responsabilité du Gouvernement par l'adoption de mesures d'économies budgétaires, qui ont réduit le soutien financier de l'État aussi bien en direction des bailleurs sociaux (réduction du loyer de solidarité, passage de la TVA de 5,5 % à 10 %...), que des particuliers et des primo-accédants (suppression du dispositif « Pinel », réduction du périmètre du PTZ...) ou encore des maires (suppression de la taxe d'habitation, des aides aux maires bâtisseurs...). Pour finir, sont évoqués les effets de l'impact de la réglementation depuis 2017 (zéro artificialisation nette, interdiction de louer les passoires thermiques, RE2020...). Plusieurs éléments de court terme viennent compléter ce panorama des causes de la crise du logement comme la hausse brutale des taux d'intérêt ou la baisse du pouvoir d'achat. Cette crise s'annonce, selon les auteurs, durable, du fait de son caractère « multiségments », qui est le propre de toute crise profonde du logement.

À la suite de ce diagnostic, le rapport propose plusieurs pistes de solutions. À court terme, il est notamment préconisé de stopper l'attrition du marché locatif en donnant aux maires les moyens de réglementer les meublés de tourisme et en repoussant à 2028, en lieu et place de 2025, l'interdiction de louer des logements classés G au titre du diagnostic de performance énergétique. Il est également proposé de relancer l'accession à la propriété, en revenant

notamment sur le recentrage du Prêt à taux zéro (PTZ) et sur la suppression de l'APL-Accession. Il encourage le soutien à l'investissement locatif, qu'il soit privé, institutionnel ou public. À moyen terme, il s'agit avant tout de « simplifier », en réduisant notamment les délais et les recours, tout en soutenant les élus locaux et en développant une stratégie foncière pour mobiliser le foncier disponible, particulièrement dans le cadre de la requalification des zones commerciales en entrée de ville. Enfin, le rapport propose des pistes de solutions de long terme, soulignant à ce titre qu'aucune réflexion d'ensemble n'a été menée dans le domaine du logement depuis la réforme Barre de 1977. Ces propositions impliquent un changement de paradigme. Il s'agit dans un premier temps de rédiger un livre blanc refondant la politique du logement. Cet ouvrage devrait permettre de préparer des décisions politiques pour aboutir à une loi de programmation, engageante aussi bien d'un point de vue financier que calendaire. L'objectif premier de cette loi serait de permettre à chacun d'être logé dans de bonnes conditions, ce qui passerait par un appui renouvelé de l'État aux bailleurs sociaux. Le deuxième objectif serait de fluidifier les parcours résidentiels des classes moyennes via notamment un soutien actif à l'accession par un renforcement du PTZ et des formes d'accession progressive à la propriété. Enfin, le dernier objectif de cette loi mentionné par le rapport serait la reconnaissance du rôle économique et social du « statut du bailleur privé ».

*En savoir plus : lire le rapport*

## La non-imposition des loyers imputés : un cadeau pour Harpagon ? Une estimation dans le cas de la France

Insee, Économie et statistiques n° 541

Dans cet article, les auteurs Montserrat Botey et Guillaume Chapelle questionnent le modèle de fiscalisation du patrimoine foncier en France à travers le concept des loyers imputés qui correspondent aux loyers que les propriétaires paieraient s'ils étaient locataires de leur bien.

L'administration française a inclus ces loyers imputés dans l'assiette de l'impôt sur le revenu jusqu'à 1965. À partir de cette date, ils en ont été exclus afin de faciliter l'accès à la propriété dans un contexte d'émergence d'une classe moyenne de propriétaires. Les auteurs ont modélisé l'effet d'un rétablissement de l'imposition des loyers imputés - soit directement dans l'assiette de l'impôt sur le revenu, soit en remplaçant la taxe foncière actuelle par un impôt sur les loyers imputés - selon quatre scénarii prenant en compte différentes hypothèses économiques et fiscales. Ils calculent ainsi un manque à gagner fiscal annuel pour l'État, que les auteurs traduisent aussi par un montant de subventions à destination des propriétaires occupants, allant de 9 à 11 milliards d'euros. La non imposition des loyers imputés constituerait ainsi le deuxième dispositif d'aide après les allocations logement qui représentent 17 milliards d'euros selon le dernier compte du logement.

Les auteurs font surtout la démonstration que cette non-imposition « profite principalement aux ménages les plus âgés et les plus riches ». Selon les modélisations réalisées, les ménages de moins de 45 ans, principalement locataires ou propriétaires accédants, s'acquitteraient d'un impôt sur les loyers imputés nets (après neutralisation des intérêts d'emprunts) de respectivement 20 euros par an pour les ménages de moins de 30 ans et d'environ 100 euros pour les ménages âgés de 30 à 44 ans. Le montant d'imposition moyenne (ou subvention perçue implicitement) augmente ensuite très rapidement pour les ménages plus âgés, dont le taux d'accession à la propriété est plus élevé et qui sont plus susceptibles d'être des propriétaires sans charge de remboursement d'emprunt. Les ménages âgés de 45 à 59 ans ou de 75 et plus devraient payer un impôt sur les loyers imputés entre 400 et 550 euros par an, tandis que ceux âgés de 60 à 74 ans verraient le montant de leur impôt sur le revenu augmenter d'environ 600 euros. Corrélativement, ce sont principalement les ménages les plus riches qui « profitent de la non imposition des loyers imputés » car ils sont plus fréquemment propriétaires, et de surcroît plus fréquemment propriétaires de plein droit : leur charge d'emprunt minime, voire nulle, ne vient pas minorer le montant de leur loyer imputé.

Selon les auteurs, cette non-imposition renforce des inégalités intergénérationnelles « parce qu'elle profite aux ménages âgés qui ont déjà perçu de fortes plus-values dans les années 2000 et dont le patrimoine est important, tandis que les autres politiques relatives au logement semblent entraver l'accès à la propriété des ménages jeunes et plus pauvres ». Les auteurs estiment que cet accroissement de « l'écart de richesse entre les générations plus âgées et plus jeunes, devrait rouvrir le débat sur la possibilité de rétablir un impôt foncier par le biais de l'imposition des loyers imputés pour améliorer l'équité intergénérationnelle et intragénérationnelle ».

Aussi, ils proposent le remplacement de la taxe foncière actuelle qui « repose sur une valeur locative obsolète » par un impôt sur les loyers imputés. Selon leurs estimations, ce changement générerait quatre milliards d'euros de revenus supplémentaires par an à l'État. Il assurerait surtout un effet redistributif. En effet, une réforme de ce type profiterait principalement aux cinq premiers déciles de revenu, qui verraient leur impôt (actuelle taxe foncière) diminuer de 200 euros (500 € pour les propriétaires des deux premiers déciles). Elle serait transparente pour les déciles 6 à 9, tandis que les impôts du dixième décile augmenteraient de 800 euros.

Les auteurs concluent qu'« une évolution fiscale de ce type pourrait rendre l'accession à la propriété plus abordable pour les ménages plus jeunes et les plus pauvres, dont les taux d'accession sont extrêmement faibles, tout en augmentant le coût de l'accession à la propriété pour le décile de revenu le plus élevé ».

*En savoir plus : lire l'article*

## Les communes face à la loi SRU : entre contraintes réelles et manque de volonté politique?

Fondation Abbé Pierre, avril 2024

La Fondation Abbé Pierre publie un rapport portant sur la capacité des communes à atteindre les objectifs SRU et les leviers à leur disposition.

Les communes disposent de divers outils pour atteindre les objectifs de la loi SRU, bien que leur utilisation varie selon les politiques locales. Les principaux outils incluent le Plan local d'urbanisme (PLU), qui peut imposer des quotas de logements sociaux dans les constructions, et les actions de maîtrise foncière, permettant de négocier et d'acquérir les terrains nécessaires à la construction. Les subventions pour le logement social varient également, certaines communes offrant des aides substantielles tandis que d'autres les limitent. L'utilisation proactive ou minimale de ces outils reflète les priorités locales en matière de logement social.

L'étude identifie trois types de communes en fonction de leur engagement vis-à-vis de la loi SRU.

Les communes résolument engagées dans le rattrapage de leur retard associent une politique volontariste à une mobilisation active des outils et des partenariats existants. Par exemple, des communes déploient des « politiques foncières intercommunales de longue haleine, permettant la constitution d'un stock de réserves foncières publiques sur lesquelles la construction de logements sociaux est rendue possible ». Un autre met en œuvre une concertation avec les habitants pour accompagner l'acceptation d'une importante production de logements sociaux dans un foncier subventionné.

D'autres communes ne remplissent que partiellement les objectifs SRU, et partagent un discours plus ambigu vis-à-vis de la production de logements sociaux et une utilisation inégale des moyens à leur disposition. Elles n'affichent pas de franche hostilité aux exigences de la loi SRU, mais elles ne s'appuient pas nécessairement sur les partenaires locaux ou encore les ressources réglementaires. L'atteinte des objectifs quantitatifs et qualitatifs est empêchée par une volonté de ne pas densifier, de ne pas collaborer avec des acteurs locaux ou encore de limiter le développement de logements très sociaux. Ce groupe comprend au final des communes qui atteignent certains objectifs mais peinent à maintenir une stratégie cohérente sur le long terme.

Enfin, des communes renoncent à respecter la loi SRU, voire s'y opposent. Elles ne déploient pas de réelles stratégies significatives pour augmenter leur offre de logements sociaux et leur discours reflète souvent une résistance aux objectifs imposés par la loi, quand elles n'arguent pas de l'absence de disponibilités foncières. Ces communes sont majoritairement carencées.

L'étude rappelle l'omniprésence de la maîtrise du peuplement, que certaines communes mettent en œuvre pour exclure certaines populations, contournant ainsi les objectifs de mixité sociale portés par la loi SRU.

Elle alerte sur la propension à instrumentaliser des contraintes foncières, environnementales ou encore patrimoniales pour justifier la non-production de logements sociaux : « à contraintes similaires, écrivent les auteurs, certaines communes réussissent à amorcer une bien meilleure dynamique de construction que d'autres ». Elle appelle à une objectivation des freins et des solutions mises en place pour justifier un faible niveau de production.

Elle propose plusieurs modifications législatives à la loi SRU, dont l'augmentation de l'objectif de logements sociaux à 30 % dans les communes les plus tendues. Elle suggère également de retirer du décompte les logements sociaux vendus pendant cinq ans au lieu de dix, et de supprimer certains investissements déduits du prélèvement SRU des communes ne respectant pas leurs obligations. Pour les communes en déficit, il est recommandé d'instaurer un seuil de production de logements très sociaux (PLAI) à 40 % et de limiter la production de logements moins sociaux (PLS) à 20 %, voire 10 % dans les communes avec moins de 10 % de logements sociaux. Les sanctions financières applicables aux communes carencées pourraient être renforcées. Les contrats de mixité sociale ne devraient plus permettre de négocier des modulations à la baisse en l'absence d'une validation par une commission nationale SRU.

Enfin, des aides financières en faveur des maires constructeurs pourraient être mises en place pour financer les infrastructures nécessaires à l'accueil de nouveaux habitants, respectant ainsi le principe du Zéro artificialisation nette (ZAN).

*En savoir plus : lire le rapport*

## Le GIP du système national d'enregistrement de la demande de logement social (GIP SNE) /SNE

Cour des comptes, juin 2024

La Cour a effectué deux contrôles relatifs au système national d'enregistrement, l'un en 2018 sur le GIP SNE lui-même et l'autre en 2020 sur la numérisation de la demande de logement social. Elle a effectué un nouveau contrôle sur le suivi des recommandations émises lors des précédents contrôles.

En 2018, il avait été relevé que le GIP n'exerçait que très partiellement les missions que lui conféraient la loi et sa convention constitutive. Certaines missions étaient réalisées par des intervenants externes en raison d'un manque de personnel qualifié. Depuis 2022, le SNE s'est doté des compétences nécessaires et a réintégré dans son budget l'essentiel des dépenses engagées. Il dispose d'une feuille de route claire, élaborée avec la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) et l'Union sociale pour l'habitat (USH), qui décrit les évolutions et les développements à apporter au système pour trois ans : 26 % des projets de la feuille de route portent sur des évolutions fonctionnelles des applicatifs, 47 % sur des améliorations techniques et technologiques et 17 % sur des changements de gouvernance ou d'organisation interne. Concernant le dernier point, les responsabilités ont été clarifiées et le cadre contractuel mis à jour. La gouvernance a été structurée avec des instances politiques et stratégiques précises.

Lors du précédent contrôle, la Cour avait relevé la complexité et la faible lisibilité du schéma de financement du GIP. Depuis 2020, la gestion financière est plus lisible, avec une clarification des contributions en nature de l'État et une « situation financière confortable » pour le GIP. À noter qu'en 2022, les dépenses du GIP s'élevaient à 11,2 millions d'euros, dont 63 % des dépenses concernent l'externalisation des missions. Ce pourcentage est cependant en baisse depuis que le GIP exerce la quasi-totalité de ses missions. Le montant des dépenses devrait rester constant sur la période 2023-2025 malgré la montée en charge, grâce en partie à l'internalisation des ressources.

Le GIP a mis en place également des outils d'aides à la décision et des outils de suivi comme des tableaux de bords adressés à la DHUP, l'USH et l'assemblée générale du GIP SNE. Cependant, le contrôle financier reste insuffisant : « La Cour invite le GIP à matérialiser le contrôle interne par l'établissement d'une cartographie des risques par processus et la documentation des principales procédures budgétaires et comptables ».

Sur la gestion des demandes de logement social, la Cour avait recommandé par deux fois de « mettre en œuvre dans les meilleurs délais le numéro unique national prévu depuis 2017 » et de « déployer prioritairement le numéro unique national ». À ce jour, ce numéro unique n'est toujours pas mis en œuvre et les acteurs s'interrogent aujourd'hui sur sa pertinence.

En parallèle à la mise en œuvre du numéro unique national, la Cour recommandait de « préparer rapidement un plan de convergence des Systèmes particuliers de traitements automatisés des demandes (SPTA) et du SNE en proposant des services modulables selon les situations locales ». Cette vocation unificatrice du SNE n'a pas progressé : dans 33 départements désormais, contre 28 en 2018, l'enregistrement des demandes de logements relève du SPTA.

D'autre part, le SNE n'offre toujours pas un service comparable à celui rendu par un guichet physique et l'obligation du droit complet à l'information du demandeur prévue par l'article L.441-2-6 du Code de la construction et de l'habitation n'est pas assurée.

Par ailleurs, la moindre probabilité d'avoir une réponse positive pour les demandeurs soumettant uniquement leur dossier via le portail numérique par rapport à ceux qui recourent aux guichets physiques persiste. L'Agence nationale du contrôle du logement social (Ancols) a réalisé un calcul de suivi de cohorte, qui confirme cette différence de traitement entre les demandes selon leur modalité de dépôt. Le taux de succès des demandes au guichet est d'environ 50 % supérieur à celui des demandes en ligne. L'analyse des causes de ces disparités a fait l'objet d'une publication de l'Ancols, dont la synthèse est disponible dans le [numéro 193 de Habitat Actualité](#) (avril 2023).

*En savoir plus : lire le document*

## Quinze ans de PNRU : quels effets sur l'habitat et le peuplement ?

France stratégie, février 2024

175 000 logements ont été démolis dans le cadre du Programme national pour la rénovation urbaine (PNRU), 142 000 reconstruits, dont 81 000 logements privés. Les quartiers ciblés par le PNRU se distinguent par la forte proportion de logements locatifs sociaux et de ménages très modestes. L'objectif du PNRU est d'accroître la mixité sociale au sein de ces quartiers, au moyen notamment de la diversification des formes d'habitat et des statuts d'occupation.

Cette étude de France Stratégie évalue l'impact du PNRU selon l'ampleur des démolitions dans divers quartiers entre 2003 et 2019.

Une méthode par différence de différences a été utilisée pour comparer des quartiers traités par le PNRU à des quartiers témoins similaires, afin d'isoler ses effets spécifiques.

Les quartiers ayant subi les démolitions les plus importantes ont connu des transformations significatives. La démolition massive de logements a entraîné une baisse de la densité de population. Cette restructuration a modifié la composition du parc immobilier, avec une diminution notable de la proportion de logements sociaux. Ces quartiers ont enregistré une baisse marquée du taux de pauvreté, particulièrement le premier décile le plus pauvre, accompagnée d'une hausse du nombre de ménages modestes et moyens. De plus, les nouveaux logements sont souvent plus attractifs, entraînant une diminution du taux de vacance.

Dans les quartiers où les démolitions ont été moins nombreuses, les effets du PNRU se sont révélés plus modestes. Les changements du nombre de logements et de densité de population ont été moins marqués, avec une légère diminution ou une stabilisation de la population. La proportion de logements sociaux est restée relativement stable, tout comme le taux de pauvreté. Ces quartiers n'ont pas bénéficié des mêmes niveaux de réhabilitation des infrastructures et des espaces publics, limitant ainsi leur attractivité et leur potentiel de transformation. L'absence de changements significatifs dans la composition démographique et le parc immobilier souligne que l'impact des interventions du PNRU dans ces zones a été insuffisant pour induire des transformations majeures. Cela suggère que sans des actions plus intensives, les améliorations dans ces quartiers resteront marginales.

L'étude démontre que l'impact du PNRU varie fortement selon l'ampleur des démolitions. Les quartiers avec de fortes démolitions ont connu des transformations significatives, incluant une diminution de la pauvreté et une amélioration des conditions de vie, tandis que les quartiers avec peu de démolitions n'ont montré que des effets limités. Ces résultats soulignent l'efficacité des opérations de démolition intenses, permettant de faire évoluer les structures socio-économiques d'un quartier par la restructuration de l'espace urbain et la diversification de l'habitat qu'elles autorisent.

Les auteurs alertent sur un point : « pour vraiment juger de l'efficacité du PNRU pour les habitants des quartiers ciblés, il convient d'aller plus loin et de mesurer ce que le programme a changé en termes de sécurité, d'accès à l'emploi, de réussite éducative ou encore de mobilité sociale et géographique ». L'évaluation doit aussi contenir une composante environnementale, et constitue ainsi un chantier ambitieux, « car il devra être mené avec des données plus difficiles à réunir au plan national ».

*En savoir plus : lire l'étude*

## La moitié des personnes ayant habité en quartier prioritaire entre 2011 et 2020 y restent tout au long de la période

Insee Première n° 1996, mai 2024

En 2018, 8 % de la population française vivait dans l'un des 1 436 Quartiers prioritaires de la ville (QPV), quartiers marqués par une grande fragilité des ménages sur le plan socio-économique. Par comparaison, 43 % des habitants des QPV vivent sous le seuil de pauvreté contre 14 % pour ceux qui habitent dans les territoires non prioritaires situés dans les unités urbaines comprenant un ou plusieurs QPV (l'environnement urbain). Cela implique une plus grande difficulté pour les habitants de ces quartiers à évoluer dans leur parcours résidentiel et ainsi à disposer d'un logement correspondant à leurs besoins et attentes.

Entre 2011 et 2020, 53 % des habitants en QPV ont déménagé au moins une fois ; cette part s'élève à 47 % pour ceux de l'environnement urbain. Les habitants des QPV seraient donc plus mobiles, mais cela s'explique en partie par une mobilité moindre des habitants de l'environnement urbain où les propriétaires occupants sont surreprésentés et stables.

En se focalisant sur les locataires du parc privé, ces derniers sont plus mobiles lorsqu'ils résident hors QPV (73 %) qu'au sein d'un de ces quartiers (65 %). En revanche, à niveau de vie égal, les ménages ont tendance à plus déménager en quartier prioritaire qu'au sein de l'environnement urbain qui les entoure. Mais ces derniers déménagent souvent à une distance proche de leur logement d'origine : 36 % des habitants de QPV en 2011 qui ont déménagé se sont installés à moins de 2 km. Les locataires du parc social tendent à déménager moins loin, en particulier lorsqu'il s'agit d'une mutation au sein du parc HLM. Or, ils sont plus nombreux dans les QPV.

L'étude met également en avant qu'un habitant de quartier prioritaire sur deux en 2011 n'avait pas quitté ce type de quartier en 2020 : 37 % étaient restés dans le même logement et 11 % ont intégré un autre logement d'un quartier prioritaire. Le reste du flux se compose d'habitants en parcours sortant qui ont quitté la géographie prioritaire (27 %), de nouveaux entrants (12 %) et de « passagers » qui ont fait un aller-retour entre l'environnement urbain et un QPV au cours de la période. En moyenne, un « passager » a vécu deux ans et demi en QPV entre 2010 et 2020. À noter



également que la mobilité est moindre pour les jeunes de 18 à 29 ans des quartiers prioritaires comparée à l'environnement urbain : une insertion professionnelle plus difficile est à l'origine de décohabitations plus tardives.

Parmi les habitants des quartiers prioritaires ayant déménagé au cours de la période, 61 % étaient locataires du parc social en 2011 et 68 % l'étaient en 2021. Les habitants sortants ont tendance à migrer vers le parc locatif privé ou à devenir propriétaires. Les habitants entrants sont dans plus d'un cas sur deux des ménages qui ont obtenu un logement du parc locatif social. Sur la période, les habitants stables ou mobiles au sein des QPV sont ceux qui ont les niveaux de vie les plus faibles. À contrario, les sortants et les passagers sont ceux qui ont les revenus les plus importants parmi les habitants des quartiers prioritaires. « Ce phénomène pourrait illustrer l'effet « nasse » des quartiers prioritaires » pour les plus modestes, en concluent les auteurs, l'effet « sas » étant réservé aux moins fragiles au plan économique.

*En savoir plus : lire l'article*

## Ehpad : un résident sur dix a moins de 75 ans

DREES, mai 2024

La Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques (DREES) établit le profil des personnes âgées de moins de 75 ans résidant en Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad). Elle s'appuie sur la base 2022 Badiane ainsi que sur l'enquête auprès des Établissements pour personnes âgées (EHPA) 2019, contenant les informations relatives aux établissements médico-sociaux, au personnel et aux résidents.

En 2019, bien que l'âge moyen des résidents en Ehpad, en constante augmentation, s'élève à 86 ans et 10 mois, près d'un résident sur dix a moins de 75 ans (67 000), dont 14 000 sont âgés de moins de 65 ans, soit 2 %.

Au niveau national, on retrouve une plus grande proportion des jeunes résidents dans les régions d'outre-mer (dont 27 % pour la Guyane), en Corse et dans le nord-est de la France. Cette prévalence est davantage marquée dans les communes plutôt défavorisées, dans lesquelles le revenu médian par habitant est faible, ou qui comptabilisent peu de seniors très âgés.

L'étude révèle que ces jeunes résidents ont des caractéristiques spécifiques par rapport à leurs aînés. Les hommes représentent 57 % des résidents de moins de 65 ans. Cette proportion diminue fortement avec l'âge : moins d'un résident sur quatre de plus de 75 ans est un homme. Les jeunes résidents présentent plus de handicaps de longues durées - la moitié des résidents de moins de 65 ans ont eu une reconnaissance administrative du handicap avant 60 ans, contre 1,7 % pour les plus de 75 ans. Ils font davantage face à des troubles psychiques et sont plus fréquemment sous protection juridique représentée souvent par une association du fait d'un plus grand isolement familial. Ainsi, ils proviennent plus fréquemment d'établissements spécialisés pour adulte (handicapés ou psychiatriques) contrairement aux plus âgés qui viennent deux fois plus souvent de leur domicile. Enfin, comparés aux plus de 75 ans, les jeunes résidents sont plus précaires économiquement - plus de la moitié d'entre eux touchent l'Aide sociale à l'hébergement (ASH) pour pouvoir financer une partie des frais de l'établissement contre 16 % pour les plus âgés.

De ce fait, ils sont plus souvent pris en charge par les établissements ayant des places réservées à l'ASH et par les Ehpad publics hospitaliers. Environ 15 % des Ehpad publics accueillent les moins de 75 ans contre 8 % pour les Ehpad privés à but lucratif.

Les établissements dédiés à l'accueil de ces jeunes seniors atteints de déficience intellectuelle restent rares. Ces établissements disposent d'une charge et de capacité de travail assez proches des autres Ehpad avec davantage de personnel socio-éducatif.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Rapport d'information par le comité d'évaluation et de contrôle des politiques sur l'évaluation et l'adaptation des logements aux transitions démographique et environnementale

Assemblée nationale, mai 2024

Ce rapport d'information, présenté par les députées Véronique Louwagie et Annie Vidal en mai 2024, examine les politiques publiques d'adaptation des logements qui visent à répondre aux défis de la transition démographique, face à une population française vieillissante nécessitant des logements adaptés, et de la transition écologique, exigeant une meilleure performance énergétique des bâtiments compte tenu des enjeux climatiques. Les rapporteuses s'intéressent particulièrement aux dispositifs « MaPrimeRénov' » et « MaPrimeAdapt' », portés et mis en œuvre par l'Anah, formulant au total 24 propositions en faveur d'un cadre propice à une rénovation et une adaptation massive des logements en France.

Tout d'abord, le dispositif MaPrimeRénov' (MPR), accompagnant la rénovation énergétique des logements, est identifié comme portant des objectifs ambitieux méritant d'être soutenus, mais qui peine toutefois à être mobilisé compte tenu d'une importante complexité et d'une forte instabilité juridique. Les rapporteuses observent ainsi que le nombre de rénovations globales reste relativement faible, malgré l'importance des moyens déployés, face à des aides par geste qui peuvent décourager des projets d'ampleur efficaces pour les particuliers. Elles font le constat de critères d'éligibilité aux aides trop complexes et variables, à l'instar du régime juridique dont elles relèvent. Initiée en 2024, la récente réforme destinée à recentrer les aides sur la rénovation globale, et finalement suspendue, participe également de la confusion et des difficultés de lisibilité du dispositif MPR pour l'ensemble des acteurs. Le rapport invite à unifier le régime juridique des aides de l'Anah et à en simplifier leur accès sans toutefois réduire l'objectif de performance énergétique.

De l'autre côté, le dispositif MaPrimeAdapt' (MPA), dont l'objectif est de permettre l'adaptation des logements des personnes âgées, est perçu comme un meilleur élève parmi les dispositifs de l'Anah. La fusion de trois aides en un seul et même dispositif facilite en effet le parcours des usagers grâce à la création d'un point unique d'accès et à la simplification des critères d'éligibilité. Sont toutefois pointés des axes d'amélioration, notamment concernant les critères d'éligibilité qui doivent permettre davantage la réalisation de travaux d'adaptation nécessaires et cohérents avec les trajectoires des personnes. De plus, le rôle de l'accompagnateur gagnerait à être davantage défini et étendu afin de répondre au mieux à l'ensemble des besoins des bénéficiaires. Dans l'attente d'une solution pour élargir MPA aux ménages intermédiaires, les rapporteuses proposent de proroger le crédit d'impôt autonomie en leur faveur.

De manière générale, les deux dispositifs rencontrent des problématiques communes, dont le manque de transparence des budgets de l'Anah, compliquant ainsi le suivi et l'évaluation des dépenses. Le rapport préconise d'intégrer la dotation MPR dans une action spécifique du programme 135. Ensuite, les rapporteuses pointent un nécessaire perfectionnement du rôle de l'accompagnateur dans le cadre des deux dispositifs, et invitent à la création de passerelles pour encourager des rénovations globales et « adaptantes ». Pour ce faire, elles invitent à un double agrément des accompagnateurs pour les ménages sollicitant MPA et pour les personnes âgées de plus de 70 ans sollicitant MPR, à donner la possibilité de constituer un dossier unique MPA et MPR et à faire converger l'éligibilité des deux dispositifs dès lors que le projet combine adaptation du logement et amélioration de la performance énergétique.

Ce rapport invite à d'autres réformes pour surmonter des obstacles juridiques et administratifs persistants. En s'intéressant aux normes et aux critères d'éligibilité, il est notamment proposé de recentrer les critères sur les travaux réalisés plutôt que sur les gains énergétiques obtenus. De plus, est attendue une clarification de l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) pour répondre aux éventuelles complications liées aux exigences patrimoniales. Le rapport propose en outre de restreindre la compétence de l'Architecte des bâtiments de France (ABF) aux seuls lots de travaux visibles depuis la rue emportant modification de la façade. Enfin, des mesures incitatives sont suggérées, comme des obligations d'isolation plus strictes lors des ravalements, ou encore la clarification des conséquences juridiques de la non-décence énergétique sur la réalisation des travaux imputables aux bailleurs.

*En savoir plus : lire le rapport*

## Avis d'expert sur la rénovation performante des logements

ADEME, mai 2024

L'ADEME publie un rapport sur l'importance des rénovations énergétiques performantes dans le cadre de la lutte contre le changement climatique et la précarité énergétique. Le rapport se concentre sur les modalités de mise en œuvre de ces rénovations et les bénéfices associés. Ainsi, une rénovation énergétique/ carbone performante, telle que définie par le Code de la Construction modifié par la loi Climat & Résilience de 2021, vise à atteindre les seuils de consommation d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre des étiquettes A et B du DPE. Cela nécessite alors une approche globale des travaux.

Afin de répondre aux objectifs climatiques de 2050, notamment la neutralité carbone selon la Stratégie Nationale Bas Carbone, le parc de logements doit être constitué de 80 à 90 % de logements atteignant les étiquettes A et B, contre seulement 6 % aujourd'hui. Les logements restants devraient se classer en étiquette C, à condition d'utiliser une énergie décarbonée. Or, entre 70 et 90 % des logements de 2050 existent déjà. Par conséquent, la rénovation BBC doit être privilégiée autant que possible, et la cible du label C doit être réservée aux logements techniquement ou architecturalement incompatibles avec une isolation performante. Selon les auteurs, pour les bâtiments techniquement complexes à isoler, l'atteinte des classes A ou B peut être facilitée par l'utilisation massive d'énergies renouvelables performantes, comme le solaire ou la géothermie, ainsi que des réseaux de chaleur décarbonés. La rénovation énergétique performante, caractérisée par des travaux d'ampleur, doit être intégrée dans une vision globale des enjeux liés aux logements, offrant ainsi une opportunité de mutualiser les coûts. Enfin ; l'adaptation au changement climatique, en particulier le confort d'été, est à prendre en compte dès maintenant dans les rénovations, nécessitant un élargissement du champ des diagnostics du logement pour couvrir ces aspects.

L'ADEME souligne que la rénovation performante est rentable en termes d'impact carbone global. En effet, les économies de carbone réalisées grâce à la rénovation sur une période de 50 ans dépassent les émissions de carbone générées par les travaux et les matériaux utilisés. Plus la rénovation est ambitieuse, plus le carbone total évité est important. Les principaux défis pour accélérer le marché de la rénovation performante ne sont pas d'ordre technique. En effet, les connaissances techniques actuelles permettent de mener à bien des rénovations performantes.

Selon les auteurs, le développement du marché de la rénovation performante présente à la fois un défi et une opportunité économiques. Il nécessite une augmentation des investissements, actuellement estimés à 20 milliards d'euros par an, qui doivent être réalloués et doublés pour soutenir la rénovation performante. De plus, un recrutement massif est nécessaire dans les activités de rénovation, avec des besoins supplémentaires en main-d'œuvre estimés entre 170 000 et 250 000 équivalents temps plein d'ici 2030. Les besoins existent à tous les niveaux de la filière, de la conception à la mise en œuvre et à l'exploitation, offrant une opportunité de relai de croissance pour les acteurs de la construction neuve.

Pour développer le marché de la rénovation performante, l'ADEME identifie plusieurs actions clés avec notamment le développement de la garantie de performance, l'accompagnement des ménages tout au long du projet de rénovation, la formation des artisans, le renforcement du contrôle qualité des travaux ou encore l'adaptation des financements et des politiques publiques pour orienter l'offre et la demande vers la performance énergétique. Les auteurs insistent sur la nécessité de planifier une phase transitoire de montée en puissance des dispositifs et du nombre de professionnels qualifiés. Une ligne pluriannuelle claire et un accompagnement des acteurs sont nécessaires pour atteindre les objectifs de massification.

*En savoir plus : lire le rapport*

## **Efficacité énergétique des logements : rénover l'action publique**

Conseil d'analyse économique, juin 2024

L'objectif de décarbonation du parc de logements à l'horizon 2050 repose majoritairement sur le parc existant. L'amélioration de son efficacité énergétique draine d'importants moyens. Les politiques de rénovation énergétique sont cependant exposées à des critiques sur leur efficacité.

Les auteurs se sont appuyés sur des modélisations fines pour évaluer la rentabilité privée et sociale de la rénovation énergétique selon une approche coût / bénéfice. Le coût d'investissement prend pour hypothèse des rénovations combinant isolation et remplacement du mode de chauffage pour atteindre une étiquette A ou B. Sont pris en compte les coûts techniques et de financement. Les bénéfices sont évalués pour les 25 prochaines années. Pour les ménages, il s'agit des économies réalisées sur la facture d'énergie et des gains de confort. Pour l'environnement, c'est la réduction attendue d'émissions de CO<sub>2</sub>. Les résultats obtenus sont estimés robustes, malgré les biais potentiels. Ces derniers sont notamment liés au volume modéré de travaux réalisés permettant d'étudier finement les comportements de rénovation.

Pour les ménages, seules 5 % des rénovations sont considérées rentables, compte tenu de la barrière à l'investissement. Une fois cette barrière levée au moyen d'aides publiques, cette part est multipliée par cinq (soit 26 %). Le delta est encore plus important avec le bénéfice social de la rénovation, qui concerne 55 % du parc, soit 15 millions de logements. Ce bénéfice se mesure par une baisse de 70 % des émissions de CO<sub>2</sub>. « Le gisement de rénovations énergétiques socialement rentables est considérable », observent les auteurs, bien qu'inégalement réparti dans le parc de logements.

La levée des barrières à l'investissement justifie la mise en place de dispositifs d'aides. Les auteurs invitent à sanctuariser un budget annuel de 8 milliards pour soutenir la rénovation énergétique. La transformation des CEE en contribution au budget de MaPrimeRénov' permettrait de simplifier les dispositifs d'aides. L'attribution des aides devrait en outre privilégier des réhabilitations performantes, ciblant en particulier les passoires énergétiques et les ménages modestes. Ils recommandent de développer davantage « l'aller-vers » les propriétaires, en identifiant au préalable les secteurs et logements à rénover. La vente apparaît un moment opportun pour inciter à une rénovation : les auteurs préconisent de majorer les droits de mutation en cas de vente de logements G ou F. Le supplément serait remboursé à l'acquéreur une fois les travaux réalisés ; ou serait reversé, en cas de non réalisation des travaux, au financement local de la rénovation énergétique. La mise en œuvre de travaux est confrontée à la disponibilité des artisans labellisés RGE. La simplification de la labellisation est encouragée, mais en contrepartie, les auteurs suggèrent de créer un service public de contrôle de la qualité ex-post, en renforçant les sanctions en cas de défauts de qualité avérés. La formation de la filière apparaît comme une condition de réussite. Enfin, ils confirment la nécessité d'enrichir et robustifier la statistique publique sur la connaissance de l'efficacité énergétique et la rénovation.

*En savoir plus : lire la note*

## Tenir le cap de la décarbonation, Protéger la population

Rapport annuel 2024 du Haut Conseil pour le climat, juin 2024

Le rapport du Haut conseil pour le climat traite de l'ensemble des composantes contribuant à la décarbonation du territoire national (transport, agriculture, industrie, énergie, bâtiment, forêt). La synthèse qui suit restitue les constats et recommandations portant sur le logement.

16 % des émissions de CO<sub>2</sub> proviennent du secteur du bâtiment. Les logements en constituent le principal contributeur (62 %), soit 40 Mt eqCO<sub>2</sub>. Le chauffage est le principal émetteur (80 %). Le volume d'émission a diminué de 5,5 % comparé à 2022 ; cette évolution peut s'expliquer par l'effort de rénovation énergétique du parc et l'ajustement des comportements des ménages en faveur de consommations plus sobres. Elle confirme une trajectoire baissière depuis de 2010, qui est conforme à celle définie par la Stratégie nationale bas carbone 2 (SNBC 2). Le nombre de passoires énergétiques a reculé de 7 % entre 2022 et 2023.

Mais l'évolution des émissions ne suffit pas à valider une évolution satisfaisante à long terme de la situation du secteur du bâtiment en l'absence de rénovations combinant isolation et changement du mode de chauffage. En effet, selon le rapport, bien que les aides soient en nette hausse, les travaux soutenus par des dispositifs publics restent principalement des mono-gestes, malgré l'inflexion décidée fin 2023 et finalement annulée en 2024. Le Haut conseil regrette l'instabilité réglementaire qui pénalisent l'efficacité des aides publiques : les changements trop fréquents nuisent à la confiance des ménages et à l'organisation des filières. « Ces changements fragilisent également la trajectoire provisoire de la SNBC 3, qui vise à accélérer fortement le nombre de rénovations profondes, comme le recommande le Haut conseil pour le climat » précisent les auteurs.

L'accélération de la rénovation énergétique doit lever, selon le rapport, trois principaux freins : le défaut de formation des professionnels, l'absence de contrôle de la qualité des travaux et la difficulté à faire aboutir les projets dans les copropriétés.

Par ailleurs, le rapport rappelle que la rénovation énergétique des logements existants porte en premier lieu sur le confort d'hiver. Le confort d'été est désormais mieux pris en compte, mais surtout dans les logements neufs. L'exigence de l'adaptation au changement climatique nécessite en outre de considérer la vulnérabilité aux mouvements des terrains argileux et au risque d'inondation. Le logement neuf est plus adapté à ces risques, les solutions de traitement restent à construire pour transformer le parc existant.

Enfin, le rapport rappelle l'aggravation de la précarité énergétique. L'application du calendrier de la non-décence énergétique peut « constituer un levier pour lutter contre précarité énergétique chez les ménages locataires ». Mais les politiques de rénovation actuelles ne permettent pas, selon le rapport, d'obtenir des performances énergétiques suffisantes pour enrayer durablement la précarité énergétique. Ce constat interpelle la capacité des propriétaires, notamment lorsqu'ils sont modestes, à s'engager dans de tels travaux considérant un reste-à-charge « prohibitif » malgré les aides possibles.

Le Haut conseil pour le climat formule quatre recommandations pour le secteur du bâtiment, dont trois concernent directement le parc résidentiel :

- « fixer une trajectoire d'augmentation du montant global du soutien public aux rénovations énergétiques globales dans les dispositifs d'accompagnement pour réaliser l'ensemble de la rénovation de haut niveau de performance dans la durée en complément des changements de mode de chauffage » ;
- « suivre la mise en œuvre effective de l'interdiction de location des passoires thermiques et évaluer l'effet de cette réglementation sur la décarbonation du parc immobilier, sur l'offre locative et sur les risques sanitaires liés à la chaleur extrême » ;
- « intégrer dans la réglementation environnementale RE 2020 les dispositions de la nouvelle directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments concernant la production d'énergie locale pour atteindre un parc à émissions nulles en 2050 et la trajectoire d'adaptation au changement climatique pour le calcul du confort d'été ».

*En savoir plus : lire le rapport*

## Actualité juridique

### Financement

#### Chèque énergie : nouvelles modalités d'attribution

(décret n° 2024-411 du 4.5.24 : JO du 5.5.24 / arrêté NOR : ECOR2404880A du 4.5.24 : JO du 5.5.24 / arrêté NOR : ECOR2414842A du 12.6.24 : JO du 20.6.24)

Pour mémoire, la loi de finances pour 2024 (art. 231) a ouvert l'usage du chèque énergie pour le paiement des charges récupérables incluant des frais d'énergie quittancées pour l'occupation d'un logement conventionné (CCH : L.353-1). Les gestionnaires suivants sont désormais tenus d'accepter le chèque énergie pour le paiement de ces charges (cf. [Analyse juridique n° 2024-01](#)) :

- les organismes d'Hlm (CCH : L.411-2) ;
- les sociétés d'économie mixte (CCH : L.481-1) ;
- la société anonyme Sainte-Barbe, l'association foncière logement (CCH : L.313-34) et les sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association ;
- ou les organismes qui exercent des activités de maîtrise d'ouvrage agréés (CCH : L.365-2).

Le décret du 4 mai 2024 prévoit ces nouvelles modalités d'application du chèque énergie conformément à la loi de finances pour 2024.

Par ailleurs, le décret fixe les conditions d'éligibilité au chèque énergie émis au titre de l'année 2024 en précisant notamment que le Revenu fiscal de référence (RFR) pris en compte pour l'attribution du chèque énergie est celui de l'année 2021. Il précise un cas dérogatoire pour 2024 : les ménages qui sont éligibles au chèque énergie au titre de leur situation en 2022, mais qui ne l'étaient pas au titre de leur situation en 2021, peuvent encore, pour l'année 2024, déposer une demande de chèque énergie auprès de l'ASP jusqu'au 31 décembre 2024. Sont, dans ce cas, pris en compte :

- le RFR annuel calculé à partir des revenus perçus en 2022 et déclarés à l'administration fiscale en 2023 ;
- le nombre de personnes qui composent le ménage au 31 décembre 2022.

L'arrêté du 12 juin 2024 indique que cette demande pourra être faite soit en ligne, au travers d'un portail dédié, soit sous format papier. Cette demande devra être accompagnée de pièces justificatives dont la liste est détaillée dans l'arrêté du 12 juin.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2024-10*

#### CEE : création de quatre programmes en lien avec le logement

(arrêté NOR : ECOR2412448A du 2.5.24 : JO du 15.5.24)

L'arrêté du 2 mai 2024 crée six nouveaux programmes d'accompagnement en faveur des économies d'énergie dans le cadre du dispositif des Certificats d'économies d'énergie (CEE), dont quatre en lien avec le logement.

Le programme « Watt Watchers » dont l'objectif est de :

- accompagner 600 000 foyers à la sobriété à travers un parcours complet d'économie d'énergie, en exploitant des leviers innovants basés sur les sciences du comportement et la technologie ;
- expérimenter à grande échelle différentes méthodes de mesure des économies d'énergie réelles en utilisant les données disponibles via les compteurs communicants (électricité, gaz et bois).

Le programme « CUBE Logement » dont l'objectif est de faciliter l'apprentissage de la sobriété énergétique pour les organisations participantes (gestionnaires de résidences d'habitat collectif) en accompagnant les acteurs dans le déploiement d'actions de sobriété énergétique auprès des habitants et de tout personnel de gestion ou d'accompagnement.

Le programme « ECONOMEE » dont l'objectif est de mesurer les économies d'énergie générées par des travaux de rénovation énergétique financés en tout ou partie par le dispositif des CEE et d'amplifier les économies d'énergie qu'ils auront permises grâce à des actions de sobriété énergétique.

Le programme « BUNGALOW 2 » dont l'objectif est d'accompagner les établissements hôteliers ultramarins de La Réunion, Mayotte, Guadeloupe, Martinique et Guyane dans la réduction de leurs consommations énergétiques et leurs impacts environnementaux.



## Fiscalité

### Plus-value immobilière professionnelle : taux réduit pour les locaux transformés

(décret n° 2024-495 du 30.5.24 : JO du 1.6.24)

Pour mémoire, les contribuables soumis à l'impôt sur les sociétés sont imposés par principe au taux de 25 % sur les plus-values immobilières réalisées. Toutefois, et selon l'opération ayant donné lieu à une plus-value, celle-ci bénéficie d'un taux spécifique. Tel peut être le cas pour les plus-values résultant de la cession de locaux à usage de bureaux ou à usage commercial, de locaux à usage industriel ou d'un terrain à bâtir, pour laquelle l'acquéreur, personne morale, s'engage à les transformer pour partie (ou à construire sur le terrain) en locaux à usage d'habitation. En effet, ces opérations peuvent bénéficier du taux réduit à 19 % (CGI : art. 210 F).

Le décret du 30 mai 2024, pris en application de [l'article 51](#) de la loi de finances pour 2024, précise l'une des conditions nécessaires pour bénéficier de l'application du taux réduit (cf. [Habitat Actualité n° 196](#)).

Ainsi, le décret conditionne le bénéfice du taux réduit fixé à 19 % à la mention dans l'acte d'engagement du cessionnaire de la proportion de la surface totale du bien transformé ou construit affecté à l'habitation, qui doit représenter au moins 75 % de la surface totale de l'immeuble construit ou transformé dès lors que la surface totale mentionnée sur le permis de construire (ou sur la déclaration préalable de travaux) n'est pas intégralement affectée à des locaux à usage d'habitation.

Par ailleurs, le décret permet, à la personne morale cessionnaire d'un bien immobilier dont la cession a bénéficié du taux d'imposition réduit, de solliciter une prolongation du délai initial, lorsque s'applique le délai de six ans prévu pour les opérations d'envergure.

### Crédit d'impôt et bornes de recharges pilotables pour véhicule électrique

(arrêté NOR : ECOE2403008A du 24.4.24 : JO du 4.5.24)

Pour mémoire, la loi de finances pour 2024 (art. 18) a réorienté le bénéfice du crédit d'impôt permettant de bénéficier, sous condition, d'une déduction sur son impôt correspondant à 75 % du montant des dépenses pour l'acquisition et la pose de systèmes de charge pour véhicule électrique vers un système de charge pilotable. Il s'agit de pouvoir moduler la puissance électrique appelée ou l'énergie consommée lors de la recharge du véhicule électrique pour ne pas surcharger le réseau d'électricité, dans le logement (cf. [Analyse juridique n° 2024-01](#)).

L'arrêté du 24 avril 2024 procède aux adaptations des caractéristiques techniques des systèmes de charge pour véhicule électrique éligibles au crédit d'impôt. Ainsi, l'arrêté précise que sont concernées les bornes pilotables de recharge pour véhicule électrique qui cumulativement :

- possèdent un point de recharge équipé d'un socle de prise de courant ou d'un connecteur pour véhicules de type 2 (cf. règlement (UE) 2023/1804 du 13.9.23 : annexe II) ;
- disposent de la capacité de moduler temporairement la puissance électrique appelable sur le point de recharge, sur réception et interprétation des signaux tarifaires transmis par les fournisseurs d'électricité et des signaux transmis par les gestionnaires du réseau de distribution ;
- sont installées suivant une configuration spécifique.

L'arrêté indique enfin que sont concernées les dépenses effectivement supportées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024 pour l'acquisition ou la pose d'un système de charge pilotable pour véhicule électrique au sein de la résidence principale ou secondaire, dans la limite d'une résidence secondaire par contribuable.

### Surface prise en compte dans le cadre du dispositif « Robien classique »

(CE : 17.5.24)

Le dispositif « Robien classique » est un dispositif d'incitation fiscale à l'investissement locatif qui permet de déduire des revenus tirés de la location un pourcentage du montant du bien acquis. Il s'applique aux investissements réalisés pour l'acquisition de logements neufs et la réhabilitation de logements anciens entre le 3 avril 2003 et le 31 août 2006. Afin que le contribuable puisse bénéficier de l'avantage, le loyer doit être inférieur à un plafond fixé par décret (CGI : art. 31, I, h).

Le Conseil d'État rappelle qu'en application de l'article 2 terdecies A de l'annexe II du Code général des impôts, la surface à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer s'entend de la surface habitable au sens de [l'article R.156-1 du Code de la construction et de l'habitation](#), excluant ainsi la prise en compte des sous-sols.

## Doctrines fiscales

(BOFIP du 15.5.24, du 28.5.24, 12.6.24, du 19.6.24 et du 20.6.24)

Le Bulletin officiel des finances publiques (BOFIP) est mis à jour sur plusieurs mesures en lien avec le logement, pour prendre en compte :

- l'extension de la possibilité de bénéficier du dispositif « Girardin social » en cas de travaux de rénovation ou de réhabilitation des logements (CGI : art. 199 undecies C, VI bis) à l'ensemble des territoires d'outre-mer pour toute déclaration préalable de travaux ou demande de permis de construire déposée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024 (cf. [Analyse juridique n° 2024-01](#)) et l'actualisation, pour 2024, des plafonds de loyer et de ressources des locataires ainsi que du plafond de la base de calcul de l'avantage fiscal ([BOFIP du 15.5.24](#)) ;
- le retour, depuis le 1<sup>er</sup> février 2024, au calcul trimestriel des seuils de l'usure qui étaient, à titre transitoire, actualisés mensuellement par la banque de France depuis l'arrêté du 26 janvier 2023 (cf. [Habitat Actualité n° 190 / BOFIP du 15.5.24](#)) ;
- le recentrage du crédit d'impôt aux seuls systèmes de charge pilotable pour véhicule électrique et l'augmentation du plafond de dépenses éligibles (cf. [Analyse juridique n° 2024-01 / BOFIP du 28.5.24](#)) ;
- la prorogation, jusqu'au 31 décembre 2027, du crédit d'impôt en faveur des établissements de crédit et des sociétés de financement qui octroient des Prêts à taux zéro (PTZ) destinés à financer la première accession à la propriété et les aménagements, à compter du 1<sup>er</sup> avril 2024, du dispositif du PTZ comme, par exemple, le recentrage sur les logements situés dans un bâtiment d'habitation collectif en zones tendues (A et B1) ou le rehaussement des plafonds relatifs aux conditions de ressources de l'emprunteur (cf. [Analyse juridique n° 2024-01 / BOFIP du 12.6.24](#)) ;
- la prorogation, jusqu'au 31 décembre 2026, du bénéfice du taux réduit de l'impôt sur les sociétés pour les plus-values réalisées par les personnes morales lors des cessions de locaux professionnels transformés en logement ou de terrains à bâtir sur lesquels sont construits des logements. Il prend également en compte l'instauration d'un délai de six ans pour la réalisation d'opérations dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 20 000 m<sup>2</sup>, ainsi que l'ouverture du dispositif aux opérations mixtes, dès lors que le cessionnaire s'engage à réaliser un local dont la surface habitable représente au moins 75 % de la surface totale de l'immeuble réalisé ([BOFIP du 12.6.24](#)) ;
- l'extension du champ d'application de la créance d'impôt sur les sociétés en faveur du logement locatif intermédiaire à l'ensemble des personnes morales ([BOFIP du 12.6.24](#)) ;
- la prorogation, pour la période 2025-2030, de l'abattement de 30 % de Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les logements situés dans les Quartiers prioritaires de la ville (QPV) et l'appréciation au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition, et non plus au 1<sup>er</sup> octobre de l'année précédente, pour le bénéfice de l'abattement, de la condition relative à la signature du contrat de ville et de la convention annexée. Le BOFIP prend également en compte la reconduction de cet abattement pour les impositions établies au titre de 2024 pour les logements ayant bénéficié du dispositif en 2023, sous réserve que ces logements vérifient toujours les conditions d'application ([BOFIP du 19.6.24](#)) ;
- la mise à jour des commentaires doctrinaux relatifs aux Taxes spéciales d'équipement (TSE) en lien avec l'institution de cette taxe au profit de l'office foncier de Corse, des établissements publics fonciers et d'aménagement de la Guyane et de Mayotte et de l'établissement public Société du Grand Projet du Sud-Ouest (SGPSO) perçue depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023. Le BOFIP prend également en compte les commentaires des règles de répartition de son produit et les conséquences de la suppression de la Taxe d'habitation sur les résidences principales sur le calcul de certaines TSE. Enfin, le BOFIP prend en compte l'instauration de la taxe spéciale complémentaire à la TSE affectée au SGPSO (cf. [Habitat Actualité n° spécial loi ALUR / Analyses juridiques n° 2016-36 et n° 2023-01 / BOFIP du 19.6.24](#)) ;
- la prorogation pour trois ans, soit jusqu'au 31 décembre 2026, du volet du crédit d'impôt au titre des dépenses pour la réalisation de diagnostics préalables aux travaux et travaux prescrits par un Plan de prévention des risques technologiques (PPRT) et l'extension du délai pour réaliser ces travaux à 11 ans à compter de l'approbation du plan, ou avant le 1<sup>er</sup> janvier 2027 si le plan a été approuvé avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016. Le BOFIP prend également en compte la prorogation pour deux ans, soit jusqu'au 31 décembre 2025, et l'aménagement du volet du crédit d'impôt en faveur des dépenses permettant l'adaptation des logements à la perte d'autonomie ou au handicap. Enfin, le BOFIP intègre que le bénéfice de ce volet du crédit d'impôt est conditionné, pour les dépenses payées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024, à des seuils et plafonds de revenus et réservé aux seuls contribuables justifiant d'une perte effective d'autonomie ou de handicap, en lien avec la mise en place d'une subvention pour la réalisation de travaux d'accessibilité ou d'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap, dite « MaPrimeAdapt' » (cf. [Analyse juridique n° 2024-01 / BOFIP du 20.6.24](#)).

## Location

### Locations meublées touristiques : centralisation des données

(loi n° 2024-449 du 21.5.24 : JO du 22.5.24)

La loi du 21 mai 2024 visant à sécuriser et à réguler l'espace numérique instaure notamment un dispositif de centralisation des données relatives à la location de meublés de tourisme. Cette mesure fait suite au bilan positif tiré de l'expérimentation d'une plateforme en ligne pour faciliter la transmission des données par les intermédiaires de location, appelée « API Meublés », mise en place dans cinq territoires pilotes (Bordeaux, Lyon, La Rochelle, Nice et Strasbourg).

Selon ce texte, les communes pourront demander la transmission des données à un organisme unique, chargé de collecter les données de manière électronique auprès des intermédiaires de location participant à la location des meublés de tourisme ([Code du tourisme : L.324-2-1, II](#)). Ces données seront de nature à permettre aux communes concernées de contrôler le respect des obligations pesant sur les loueurs. L'obligation faite aux intermédiaires de location de meublés de tourisme de transmettre les informations dans un délai d'un mois aux communes qui en font la demande a ainsi été supprimée.

Un décret en Conseil d'État (à paraître) désignera l'organisme unique chargé de collecter les informations, et précisera la nature des données collectées, leur durée de conservation, ainsi que les délais de réponse auxquels sera soumis l'organisme, la fréquence et les modalités techniques de transmission des données.

### Seuil de ressources des demandeurs du premier quartile

(arrêté NOR : TREL2404428A du 13.5.24 : JO du 11.6.24)

Pour mémoire, la loi du 27 janvier 2017 (art. 70) relative à l'égalité et à la citoyenneté a instauré de nouvelles règles d'attribution pour les bailleurs sociaux (cf. [Habitat Actualité n° spécial Loi égalité et citoyenneté](#)). Selon ce texte, au moins 25 % des attributions annuelles de logements sociaux situés en dehors des Quartiers prioritaires de la ville (QPV) doivent être consacrées :

- à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ou d'une opération de requalification des copropriétés dégradées ;
- ou aux demandeurs de logement social les plus modestes (en dessous d'un seuil fixé annuellement par arrêté), dits « du premier quartile » (le montant des ressources pris en compte par l'arrêté correspond au niveau de ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social situé sur le territoire de l'EPCI ou, en Île-de-France sur le territoire de la région, enregistrés dans le système national d'enregistrement).

L'arrêté du 13 mai 2024 fixe, pour 2024, le seuil de ressources des demandeurs appartenant à ce premier quartile, sur le périmètre de chaque EPCI concerné (tableau en annexe).

### Cotisations dues à la CGLLS et à l'ANCOLS

(arrêté NOR : TREL2414872A du 10.6.24 : JO du 14.6.24)

Pour mémoire, pour l'accomplissement de ses missions, l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) dispose notamment de cotisations versées par :

- les organismes d'HLM ;
- les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage ;
- les sociétés d'économie mixte exerçant une activité locative sociale (CCH : L.342-21).

Par ailleurs, au titre de leur activité locative sociale, les organismes précités versent, chaque année, une cotisation à la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS). Cette dernière est due pour l'année entière par le redevable qui exerce l'activité assujettie à cette cotisation le 1<sup>er</sup> janvier de l'année précédant l'année de contribution (CCH : L.452-4).

L'arrêté du 10 juin 2024 détermine de nouveaux paramètres de calcul et fixe les taux de la cotisation due à la CGLLS ainsi qu'à l'ANCOLS. Par ailleurs, il précise que les bailleurs sociaux jusqu'au 28 juin 2024 pour télépayer leurs cotisations CGLLS et ANCOLS sur la base des nouveaux paramètres.

### Appréciation de l'obligation de délivrance d'un logement décent

(Cass. Civ III : 16.5.24, n° 23-12.438)

La Cour de cassation a été amenée à se prononcer sur l'étendue de l'obligation de délivrance d'un logement décent (Code civil : art. 1719 et loi du 6.7.89 : art. 6). Selon ces textes, le bailleur est obligé, par la nature du contrat et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de délivrer au locataire un logement décent.



Selon la Cour, même si les critères de décence sont respectés lors de l'entrée dans les lieux, seul un cas de force majeure peut exonérer le bailleur de son obligation de délivrance d'un logement décent, apparus au cours du bail. En l'espèce, bien que le logement était décent lors de l'entrée dans les lieux et que les bailleurs aient procédé à des travaux visant à remédier aux désordres, ces motifs ne pouvaient suffire pour rejeter l'indemnisation demandée par les locataires. Dès lors, les bailleurs sont tenus d'indemniser le locataire des préjudices subis du fait de l'incompatibilité du logement avec les normes de décence, apparus au cours du bail (problèmes d'humidité).

## Visale : extension du dispositif aux travailleurs saisonniers

(communiqué de presse du 5.6.24)

Action Logement a publié le 5 juin 2024 un communiqué de presse annonçant la possibilité pour les travailleurs saisonniers de bénéficier depuis le 4 juin 2024 de la garantie Visale, en application de la [Convention Quinquennale 2023-2027](#).

L'élargissement des bénéficiaires éligibles au dispositif est destiné à favoriser l'accès au logement de ces nouveaux publics et à soutenir les employeurs dans le secteur du tourisme.

La mise en œuvre du dispositif est toutefois aménagée. Ainsi, Visale couvre :

- les impayés locatifs sur des durées d'occupation réduites, de un à neuf mois, avec un loyer ne dépassant pas 600 euros (800 € en Île-de-France) (contre 36 mois et des loyers de 1 300 € à 1 500 € pour les autres bénéficiaires) ;
- et les dégradations pour un équivalent de trois mois de loyer, dont un mois au titre des dégradations des meubles (contre deux mois en complément du dépôt de garantie pour les autres locataires).

De plus, Visale couvre tous types de logements, notamment les habitations légères dites de loisirs, les mobil-homes, les caravanes et les structures de logement fluvial (bateaux ou péniches). En revanche, elle ne porte pas sur les tentes, les cabanes, les camping-cars et les logements de tourisme loués via des plateformes de locations saisonnières.



## Publics en difficulté

### Durée de validité de l'attestation des tarifs minorés d'énergie

(décret n° 2024-451 du 21.5.24 : JO du 22.5.24)

L'électricité et le gaz naturel sont soumis à plusieurs impositions dont l'accise, impôt indirect qui comporte cinq fractions regroupant les anciennes taxes intérieures de consommation, dont la Taxe intérieure sur la consommation finale d'électricité (TICFE) et la Taxe intérieure de consommation sur le gaz naturel (TICGN). L'accise est collectée par les fournisseurs d'énergie sur la base des quantités d'électricité et de gaz naturel livrées au consommateur final (CIBS : L.312-1 à L.312-17) (cf. [Habitat Actualité n° 196](#)).

Dans un souci de préservation du pouvoir d'achat des ménages, la loi de finances pour 2022 a mis en place un « bouclier tarifaire » pour le gaz et l'électricité (cf. [Analyse juridique n° 2021-15](#)). Le dispositif comporte un volet fiscal qui se matérialise par une baisse de l'accise. Pour l'électricité, la loi de finances pour 2024 a prolongé le dispositif jusqu'au 31 janvier 2025 tout en donnant la possibilité au Gouvernement d'ajuster par arrêté avant le 1<sup>er</sup> février 2024 la minoration appliquée jusqu'alors et ce dans la limite d'une hausse de 10 % maximum. Le décret du 21 mai 2024 supprime, à des fins de simplification et pour éviter la multiplication des attestations, la limite de durée de validité de 12 mois qui s'applique aux attestations de tarifs minorés transmises par le consommateur à son fournisseur et qui permettent à ce dernier de fournir l'énergie à un tarif minoré.

### Aides au logement : prise en compte des revenus différés

(CE : 30.4.24)

Le Conseil d'État considère que les revenus différés perçus par un allocataire sont pris en compte en totalité sur la période de référence pour le calcul des aides personnelles au logement.

En l'espèce, la Caisse d'allocations familiales (CAF) avait notifié à une allocataire avoir mis fin au versement de l'allocation de logement au motif que le montant total des revenus nets catégoriels perçus au cours de la période de référence excédait le plafond de ressources pour l'octroi de l'allocation, par application des articles [R.822-3](#) et [R.822-4](#) du CCH. Les revenus pris en compte incluaient plusieurs rappels de pension de retraite dus au titre de mois antérieurs à la période de référence, mais perçus pendant cette période.

Le Conseil d'État a estimé que le tribunal administratif n'avait pas commis d'erreur de droit en retenant que les revenus différés devaient être pris en compte en totalité dans les ressources retenues pour déterminer les droits à l'allocation de logement social de l'allocataire.

## Établissements accueillant des personnes âgées : dispositifs de vidéosurveillance dans les chambres

(délibération de la CNIL du 29.2.24)

À la suite de la médiatisation de cas de maltraitance au sein d'Établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), certains organismes sociaux et médico-sociaux ont interrogé la Commission nationale pour l'informatique et les libertés (CNIL) concernant la possibilité et les conditions d'installation de dispositifs de vidéosurveillance au sein des chambres des résidents.

En principe, l'installation de tels dispositifs est autorisée dans les espaces des EHPAD ouverts aux résidents, à leurs invités et au personnel. Cependant, la commission rappelle que ce point soulève de nombreuses interrogations juridiques et éthiques et adopte la présente recommandation visant à encadrer la mise en place de vidéosurveillance par les EHPAD.

Les enjeux sont rappelés par la CNIL :

- trouver un équilibre entre la sécurité offerte par ce système aux personnes hébergées et le respect de leur vie privée et de leur intimité (CEDH : art. 8 et Code civil : art. 9) ;
- veiller à ne pas porter une atteinte disproportionnée aux droits et libertés fondamentaux des salariés.

La commission fixe ensuite les conditions de mise en œuvre du dispositif en évoquant deux objectifs :

- celui d'assurer la sécurité des personnes hébergées ;
- la nécessité de réaliser une analyse d'impact relative à la protection des données.

## Procédure administrative d'évacuation forcée en cas de squat

(circulaire du 2.5.24)

Pour mémoire, la procédure administrative d'évacuation des squats a été instaurée par la loi du 5 mars 2007 instituant le Droit au logement opposable (DALO) (art. 38) et complétée par la loi 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification publique, dite « loi ASAP » (cf. [Analyse juridique n° 2020-22](#)). Elle ouvre la possibilité au propriétaire ou au locataire d'un domicile occupé à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou de contrainte, de saisir les services préfectoraux d'une demande d'expulsion de l'occupant, sous certaines conditions. Elle permet au préfet, après mise en demeure de l'occupant de quitter les lieux dans un délai de 48 heures, de procéder à l'évacuation forcée du logement.

La loi du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite a réformé la procédure administrative d'évacuation des squats (cf. [Analyse juridique n° 2023-12](#)), notamment en ce que :

- son champ d'application a été élargi à tout local à usage d'habitation (le texte visait auparavant le domicile d'autrui) ;
- la faculté de constater l'occupation illicite du logement est étendue aux maires et aux commissaires de justice ;
- la preuve de la propriété est facilitée lorsque le propriétaire ne peut apporter la preuve de son droit en raison du squat.

La circulaire du 2 mai 2024 vise à informer les services concernés, en particulier les services de l'État et les parquets, des nouvelles modalités de mise en œuvre de la procédure. Elle remplace la [circulaire du 22 janvier 2021](#). Sont détaillés :

- les conditions d'engagement de la procédure et son champ d'application ;
- la forme et le contenu de la demande ;
- les délais de la procédure et ses différentes étapes (instruction, mise en demeure de l'occupant et évacuation du logement) ;
- la coordination de l'ensemble des services.

Elle organise également le suivi de l'application de la loi du 27 juillet 2023. À cet effet, les services concernés doivent faire remonter mensuellement des données concernant les squats et les impayés de loyers.

## Notification de l'assignation pour expulsion au préfet

(Cass. Civ III : 25.4.24, n° 23-10.844)

Une bailleuse assigne sa locataire en résiliation du bail à la suite de manquements aux obligations de jouissance paisible du logement et de paiement du loyer. La locataire invoque en défense l'irrecevabilité de la demande en raison du non-respect du délai légal de deux mois imparti pour notifier l'assignation au préfet du département (loi du 6.7.89 : art. 24, II et III).

La Cour de cassation annule l'arrêt de la Cour d'appel ayant retenu que l'assignation en résiliation du bail n'avait pas été notifiée au préfet dans le respect du délai de deux mois. Pour la haute juridiction, la bailleuse avait produit l'accusé de réception justifiant de la notification de l'assignation, effectuée par voie électronique et par l'intermédiaire du système « Exploc », dans le délai imparti.

## Application dans le temps de la loi du 27 juillet 2023 : modalités d'acquisition de la clause résolutoire

(Cass. Civ III : 13.6.24, n° 24-70.002)

La Cour de cassation a été saisie d'une demande d'avis sur l'application dans le temps de l'article 10 de la loi du 27 juillet 2023 qui modifie l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989.

La Cour a déclaré irrecevable la partie de la demande qui portait sur l'application de la loi aux contrats tacitement reconduits ou renouvelés postérieurement à son entrée en vigueur.

Son avis concerne donc uniquement le cas de figure d'un contrat conclu, renouvelé ou reconduit avant le 29 juillet 2023.

La Cour a rappelé que la loi du 27 juillet 2023 ne comprend pas de disposition dérogeant à l'article 2 du Code civil, selon lequel la loi ne dispose que pour l'avenir et n'a point d'effet rétroactif.

Dès lors, elle a estimé que l'article 10 de cette loi, en ce qu'il fixe désormais à six semaines le délai minimal accordé au locataire pour apurer sa dette, au terme duquel la clause résolutoire est acquise ne s'applique pas immédiatement aux contrats en cours. Ces contrats demeurent régis par les stipulations des parties, telles qu'encadrées par la loi en vigueur au jour de la conclusion du bail, et ne peut avoir pour effet d'entraîner leur réfaction.

## Mise en application de la loi du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite

(rapport d'information, Assemblée nationale, 15 mai 2024)

Le rapport d'information étudie la mise en application de la [loi du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite](#) (cf. [Analyse juridique n° 2023-12](#)). Celui-ci reprend l'ensemble des articles de la loi afin de vérifier que les mesures règlementaires nécessaires à la bonne application de celle-ci ont été prises et qu'elles sont bien conformes à l'intention du législateur ou aux engagements qui auraient pu être pris par le Gouvernement les concernant lors des débats parlementaires.

### ■ Concernant le chapitre premier de la loi (articles 1 à 8) :

Ce chapitre contient essentiellement des mesures d'ordre pénal permettant de lutter contre les squats. Celles-ci sont d'application immédiate. Le rapport indique que, faute de recul, il n'est pas encore possible d'analyser la manière dont le juge s'est emparé des nouvelles peines prévues. Ces dispositions ont été présentées aux magistrats par une [circulaire du 23 novembre 2023](#). Aucune difficulté particulière n'est aujourd'hui à relever ; le rapport souligne seulement la difficulté de prouver et de justifier la qualification de « voie de fait » ou de « manœuvre » devant les autorités judiciaires et administratives.

Par ailleurs, la [circulaire du 2 mai 2024 relative à la réforme de la procédure administrative d'évacuation forcée en cas de « squat »](#) précise que le délai d'instruction de la demande d'expulsion par le préfet, limité à 48 heures dans le cadre de la procédure prévue à l'[article 38 de la loi du 5 mars 2007](#) (loi DALO), ne commencera à courir qu'à compter du retour de l'administration fiscale saisie d'une demande en ce sens. Cette même circulaire demande aux préfets de faire remonter à un rythme mensuel des indicateurs sur l'utilisation de la procédure prévue à l'[article 38 de la loi du 5 mars 2007](#) afin d'en mesurer l'efficacité.

### ■ Concernant les chapitres II et III (articles 9 à 13) :

Les deuxième et troisième volets de la loi entendent, d'une part, sécuriser les rapports locatifs principalement en accélérant le traitement judiciaire des impayés de loyers et l'expulsion et, d'autre part, renforcer le rôle des CCAPEX.

En l'absence de décrets d'application pris à ce jour, et de dispositions transitoires prévoyant les modalités d'application de la loi aux contrats de baux existants, ces dispositions restent largement inappliquées à l'exception de deux dispositions : la suppression du pouvoir du juge d'accorder d'office au locataire le maintien dans son logement et la réduction des délais de grâce.

**Concernant l'insertion obligatoire d'une clause résolutoire dans les baux**, en l'absence de mesures transitoires prévues par la loi, les professionnels du droit continuent à appliquer le droit contractuel en vigueur au moment de la promulgation de la loi. Selon les retours de la DHUP, l'obligation de clause résolutoire est suffisamment claire pour être d'application immédiate aux nouveaux baux et aux baux renouvelés après la loi du 27 juillet 2023, ceci même si la généralisation de la clause résolutoire nécessite une actualisation du [décret du 29 mai 2015 et de ses annexes](#) concernant les contrats types. En revanche, le rapport note qu'en l'absence de dispositions transitoires, la question de son application aux contrats en cours se pose. Tout en reconnaissant le principe de survie de la loi ancienne, le rapport interroge les exceptions à ce principe appliquées à la généralisation de la clause résolutoire. Il indique

notamment que, selon la Direction des affaires civiles et du sceau (DACS), l'obligation de clause résolutoire s'appliquerait aux contrats en cours, soit sur le fondement de l'ordre public, soit sur le fondement de l'effet légal du contrat. Cela signifierait que le bailleur pourrait se prévaloir de la clause résolutoire et diligenter une procédure en constatation de l'acquisition de cette clause, même si le contrat de bail n'en fait pas mention.

Par ailleurs, les pouvoirs du juge ont été fortement limités ne leur permettant plus de suspendre d'office les effets de la clause résolutoire. Le rapport, tout comme l'Association nationale des juges de la protection, s'inquiètent d'une augmentation des expulsions sèches liés à la faible présence des locataires lors de l'audience.

En outre, la loi a inséré une condition nouvelle permettant de suspendre l'application de la clause résolutoire tendant à la reprise intégrale du loyer courant. Selon la chancellerie auditionnée par les rapporteurs, le loyer doit être entendu au sens strict, sans charge ni accessoire.

**Concernant la réduction des délais procéduraux préalables à l'audience** : en l'absence de dispositions transitoires, ces nouveaux délais sont d'application immédiate. Une difficulté a été relevée par le rapport concernant le délai de suspension des effets de la clause résolutoire après le commandement de payer. La DHUP considère que ce nouveau délai ne s'applique pas aux baux en cours lorsqu'ils comportent des dispositions expressément contraires. Son application serait donc limitée aux contrats nouveaux ou reconduits à compter du 29 juillet 2023 (date d'entrée en vigueur de la loi). Le rapport note que dans les faits, et par précaution, les commissaires de justice et les avocats continuent d'appliquer le délai ancien.

La Cour de cassation vient de rendre un avis sur ce sujet ([Cass. avis : 13.6.24, n° 27-70.002](#)). Dans celui-ci, la Cour estime que l'article 10 de la loi précitée, en ce qu'il fixe désormais à six semaines le délai minimal accordé au locataire pour apurer sa dette, au terme duquel la clause résolutoire est acquise, ne s'applique pas immédiatement aux contrats en cours (cf. § Application dans le temps de la loi du 27 juillet 2023 : modalités d'acquisition de la clause résolutoire).

Le Conseil d'État devrait être également saisi d'une question sur l'application de ces nouvelles dispositions aux contrats ayant cours dans certains HLM.

**La refonte du rôle et du fonctionnement des CCAPEX** nécessite plusieurs décrets et arrêtés d'application, attendus d'ici la fin de l'année :

- la refonte du décret du 30 octobre 2015 relatif à la Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) qui a fait l'objet d'une concertation entre novembre 2023 et février 2024 auprès des DDETS ;
- la révision en Conseil d'État du décret du 6 juin 2016 relatif aux aides personnelles au logement qui aménage les modalités de maintien et de suspension de ces aides au logement, dont la compétence est confiée par la loi aux CCAPEX. Sa publication est prévue pour le mois de novembre 2024. La révision de ce décret devrait également intégrer la possibilité pour les propriétaires de percevoir directement les prestations sociales des locataires défaillants en cas de refus de celui-ci de souscrire au contrat d'accompagnement social personnalisé ou du non-respect de ses clauses ;
- la révision simple du décret du 5 janvier 2021 relatif au contenu et aux modalités de réalisation du Diagnostic social et financier (DSF) devrait déboucher sur une publication prévue au mois d'octobre 2024. La Dihal a précisé que le décret prévoirait une mise à jour du DSF dix jours avant le début de l'audience ;
- divers arrêtés devront également être publiés concernant respectivement le formulaire type de saisine du Fonds de solidarité pour le logement (FSL) par la CCAPEX, le formulaire type de saisine du Service intégré de l'accueil et de l'orientation (SIAO) par la CCAPEX, et le nouveau fonctionnement du système informatique Exploc.

Enfin, **l'harmonisation des règles d'indemnisation des bailleurs en cas de refus du concours de la force public** doit encore faire l'objet d'un décret d'application, actuellement, en cours de concertation avec les préfetures. Au final, sur les six décrets nécessaires pour pleinement appliquer la loi, un seul a aujourd'hui été publié, il concerne la pérennisation du dispositif de mise à disposition temporaire de logements vacants à des fins sociales ([décret n° 2024-260 du 22.3.24 : JO 24.3.24](#)).

## Contrats

### Déchéance du terme : durée de préavis raisonnable

(Cass. Civ III : 29.5.24, n° 23-12.904)

Une clause qui prévoit la résiliation du contrat de prêt immobilier sans préavis d'une durée raisonnable est abusive. Pour mémoire, une clause est considérée comme abusive au sens du Code de la consommation lorsqu'elle a pour objet ou pour effet de créer, au détriment du non-professionnel ou du consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat (C. conso : L.212-1). Le contentieux des clauses abusives est abondant et a fait l'objet de diverses questions préjudicielles pour interpréter la [directive 93/13/CEE](#).

Dans l'arrêt Banco Primus du 26 janvier 2017 (CJUE : 26.1.17, n° C-421/14), la Cour de justice de l'Union européenne (CJUE) a défini les critères pour apprécier si une clause est ou non abusive. Le juge national doit ainsi examiner :

- si la faculté laissée au professionnel de déclarer exigible la totalité du prêt dépend de l'inexécution par le consommateur d'une obligation qui présente un caractère essentiel ;
- si l'inexécution revêt un caractère suffisamment grave au regard de la durée et du montant du prêt ;
- si ladite faculté déroge aux règles de droit commun applicables en la matière en l'absence de dispositions contractuelles spécifiques ;
- si le droit national offre aux consommateurs des moyens adéquats et efficaces lui permettant de remédier aux effets de l'exigibilité du prêt.

Elle a par la suite précisé que ces critères ne sont ni alternatifs, ni cumulatifs, mais qu'ils constituent un faisceau d'indices qui permet au juge national d'apprécier le caractère abusif d'une clause (CJUE : 8.12.22, n° C-600/21).

En l'espèce, un emprunteur contestait la déchéance du terme prononcée par la banque quinze jours seulement après mise en demeure.

La Cour de Cassation rappelle que la clause qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat de prêt après une mise en demeure de régler une ou plusieurs échéances impayées sans préavis d'une durée raisonnable, crée un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au détriment du consommateur ainsi exposé à une aggravation soudaine des conditions de remboursement. Cet arrêt s'inscrit dans la continuité de la jurisprudence de la Cour de Cassation prise sur le fondement de la jurisprudence européenne précitée (Cass. Civ I : 22.3.23, n° 21-16.476 et n° 21-16.044).

## Assurance construction / Assurance habitation

### Catastrophe naturelle : régime de garantie et procédure de reconnaissance

(instruction interministérielle du 29.4.24 et rapport d'information du 15.5.24)

Pour mémoire, un phénomène naturel peut être considéré comme une catastrophe naturelle en raison de son intensité anormale et lorsque les mesures habituelles à prendre pour prévenir les dommages en découlant n'ont pu empêcher leur survenance ou n'ont pu être prises (Code des assurances : L.125-1). Dans ce cas, les sinistres qui en découlent sont pris en charge dans le cadre d'une garantie spécifique du contrat d'assurance habitation.

Pour être qualifié de catastrophe naturelle, l'évènement doit être reconnu comme tel par un arrêté interministériel, prononcé sur demande de chaque commune concernée. Cet arrêté détermine les zones et les périodes concernées par la catastrophe, ainsi que la nature des dommages en résultant.

L'instruction du 29 avril 2024 précise les modalités d'instruction des demandes communales de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle par les services de l'État. Elle comporte plusieurs annexes permettant de préciser notamment :

- l'objet et le champ d'application de la garantie catastrophe naturelle ;
- les différentes étapes de l'instruction des demandes de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ;
- les conditions dans lesquelles une procédure accélérée peut être mise en œuvre pour faire face aux phénomènes naturels d'ampleur exceptionnelle ;
- les critères utilisés par les autorités ministérielles pour caractériser l'origine et l'intensité des phénomènes naturels susceptibles de donner lieu à une décision de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ;
- les conditions de communication des documents administratifs produits dans le cadre de la procédure, les modalités d'examen des recours administratifs et contentieux déposés contre les arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ainsi que les modalités pratiques de réexamen des demandes communales.

L'instruction prend également en compte les dispositions de l'ordonnance du 8 février 2023 relative à la prise en charge des conséquences des désordres causés par les mouvements de terrain différentiels consécutifs à la

sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. [Habitat Actualité n° 190](#)). Elle présente les conditions d'instruction particulières des demandes communales déposées au titre de ce phénomène.

Par ailleurs, un rapport d'information consacré au régime d'indemnisation des catastrophes naturelles a été établi par Mme Christine Lavarde, rapporteure spéciale de la mission « Écologie, développement et mobilité durables » du Sénat, suite à son contrôle budgétaire sur ce régime de garantie. Il a été examiné le 15 mai 2024 par la commission des finances. Le rapport met en avant la nécessité d'une réforme de ce régime d'indemnisation, justifiée notamment par les changements climatiques et l'augmentation des sinistres soumis à ce régime.

## Réception tacite en cas de travaux sur un ouvrage existant

(Cass. Civ III : 23.5.24, n° 22-22.938)

En cas de travaux sur un ouvrage existant, la prise de possession permettant, avec le paiement du prix, de faire présumer la réception, ne peut résulter du seul fait que le maître de l'ouvrage occupait déjà les lieux.

En l'espèce, une commune avait fait construire un bâtiment, sur lequel étaient apparues des fissures en façade. Suite aux travaux de réparation réalisés, la commune avait dénoncé à l'assureur dommages-ouvrage l'apparition de nouvelles fissures, en précisant que la stabilité de la structure était compromise et que les travaux de reprise avaient été inefficaces. Selon les assureurs, la responsabilité décennale était applicable. Or les juges du fond avaient écarté la responsabilité décennale, inapplicable en l'absence de réception de l'ouvrage.

Il est de jurisprudence constante que la réception tacite est présumée en cas de prise de possession et de paiement du prix ([Cass. Civ III : 13.7.16, n° 15-17.208](#) ; [Cass. Civ III : 15.9.16, n° 15-20.143](#)). Cet arrêt vient préciser que l'occupation des lieux antérieure aux travaux n'est pas un élément suffisant pour présumer de la réception tacite de l'ouvrage.



## Copropriété

### Action du copropriétaire et désordres dans ses parties privatives

(Cass. Civ III : 16.5.24, n° 23-12.807)

Un copropriétaire qui subit des désordres du fait de travaux réalisés dans les parties communes de la copropriété peut solliciter une indemnisation auprès du professionnel en charge de ces travaux.

En l'espèce, un copropriétaire ayant noté l'apparition de fissures au sein de son logement à la suite de travaux de ravalement de l'immeuble sollicitait l'indemnisation de son préjudice auprès de l'entreprise ayant réalisé les travaux. Sa demande a été rejetée par la Cour d'appel, cette dernière considérant qu'il n'avait aucun lien contractuel avec le professionnel, puisque le maître d'ouvrage était le syndicat des copropriétaires.

Pour la Cour de cassation, toutefois, le tiers à un contrat peut invoquer, sur le fondement de la responsabilité délictuelle, un manquement contractuel, dès lors que ce manquement lui a causé un dommage.

Le copropriétaire aurait également pu assigner le syndicat des copropriétaires, puisque ce dernier est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers et ayant leur origine dans les parties communes (voir par exemple : [Cass. Civ III : 28.1.21, n° 19-19.261](#)).

### Association syndicale libre : nullité d'une résolution en cas de non-respect des modalités de vote

(Cass. Civ III : 25.4.24, n° 22-20.174)

Une résolution de l'assemblée générale d'une Association syndicale libre (ASL) est nulle du seul fait que cette assemblée n'a pas respecté les règles statutaires relatives aux modalités de vote.

En l'espèce, assigné en paiement de charges, un membre d'une ASL a contesté la capacité à agir de cette dernière, invoquant la nullité de la décision de mise en conformité. En effet, les statuts de l'ASL avaient certes été mis en conformité par une résolution d'assemblée générale, mais en méconnaissance de la règle de majorité prévue par les statuts.

Pour mémoire, l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004 impose aux ASL existantes à cette date, la mise à jour de leurs statuts pour être conformes aux nouvelles dispositions. À défaut, elles perdent la capacité d'ester en justice ([Cass. Civ III : 14.10.14, n° 13-10.621](#)) qu'elles ne recouvrent qu'en publiant des statuts mis en conformité ([Cass. Civ III : 19.5.15, n° 14-111.97](#)). Par ailleurs, les statuts en vigueur à la date de publication de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004 demeurent applicables jusqu'à leur mise en conformité ([ordonnance n° 2004-632 du 1.7.04 : art. 60](#)).

Pour la Cour d'appel, la mise en conformité des statuts étant une obligation légale, le respect ou non du quorum est indifférent, la résolution était donc valable et l'action de l'ASL était recevable.

Ce raisonnement est censuré par la Cour de cassation : est nulle la décision qui n'a pas été régulièrement adoptée faute de respecter les règles statutaires relatives aux modalités de vote. Et à défaut d'avoir mis ses statuts en conformité avec l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004, l'ASL n'avait pas recouvré sa capacité d'ester en justice.

## Qualité de l'habitat

### Prévention et lutte contre l'intensification et l'extension du risque incendie

(décret n° 2024-405 du 29.4.24 : JO du 2.5.24)

Pour mémoire, la loi du 10 juillet 2023 visant à renforcer la prévention et la lutte contre l'intensification et l'extension du risque incendie contenait une série de mesures de prévention et de lutte, notamment l'obligation d'indiquer sur un ou plusieurs documents graphiques et annexés au Plan local d'urbanisme (PLU) ou au document d'urbanisme en tenant lieu ou à la carte communale, les périmètres des terrains concernés par des obligations de débroussaillage (cf. [Habitat Actualité n° 193](#)).

Le décret du 2 mai 2024 met à jour la procédure d'élaboration de l'état des risques et définit les informations qui y figurent. De plus, et à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, le décret impose, au vendeur ou au bailleur d'un bien immobilier concerné par une zone assujettie à des obligations légales de débroussaillage, d'en informer le potentiel acquéreur ou locataire à chaque étape de la vente ou de la location, et cela dès l'annonce immobilière. Pour rappel, ces zones sont annexées au PLU et à la carte communale (cf. [Habitat Actualité n° 197](#)).

Par ailleurs, le décret instaure des dispositions particulières relatives à la prévention des incendies de forêt et de végétation. Ainsi, le décret précise notamment :

- les modalités de mise à disposition de la carte analysant la sensibilité du territoire français au danger prévisible de feux de forêt et de végétation qui devra être arrêtée au plus tard le 31 décembre 2026 ;
- les modalités d'élaboration de la liste des communes exposées à un danger élevé ou très élevé de feux de forêt et de végétation ;
- les modalités d'instauration et les conditions dans lesquelles la « zone de danger » et les dispositions qui y sont applicables cessent d'être opposables (comme les servitudes).

### Abrogation de l'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques

(arrêté NOR : TREP2410213A du 30.4.24 : JO du 17.5.24)

Pour mémoire, l'ordonnance du 8 juin 2005 relative au dossier de diagnostic unique prévoit une information de l'acquéreur ou du locataire d'un immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou des risques naturels prévisibles (cf. [Habitat Actualité n° 94](#)).

À cet effet, un état des risques naturels et technologiques devait être établi par le vendeur ou le bailleur, sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral, conformément à un modèle défini par l'arrêté du 13 octobre 2005 (cf. [Habitat Actualité n° 96](#)).

L'arrêté du 30 avril 2024 abroge le modèle d'imprimé défini par l'arrêté du 13 octobre 2005.

### Refonte de la directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments

(Directive (UE) 2024/1275 du 24.4.24)

Pour mémoire, le [règlement \(UE\) 2021/1119](#) consacre dans le droit de l'Union européenne l'objectif de neutralité climatique d'ici à 2050 au plus tard et établit un engagement contraignant à réduire les émissions nettes de Gaz à effet de serre (GES) d'au moins 55 % d'ici à 2030 par rapport aux niveaux de 1990.

La nouvelle directive du 24 avril 2024 promeut l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et la réduction des émissions de (GES) provenant des bâtiments dans l'Union européenne, en vue de parvenir à un parc immobilier à émissions nulles d'ici à 2050, compte tenu des conditions climatiques extérieures, des conditions locales, des exigences de qualité de l'environnement intérieur et du rapport coût/efficacité.

Elle comporte notamment diverses mesures concernant :

- **la mise en place d'un plan de rénovation des bâtiments** : chaque État membre doit établir un plan national de rénovation des bâtiments pour garantir la rénovation des bâtiments résidentiels et non résidentiels, tant publics que privés, visant à transformer les bâtiments existants en bâtiments à émissions nulles. Les États membres doivent élaborer et soumettre à la Commission leur projet de plan national de rénovation des bâtiments tous les cinq ans. La transmission doit être faite au plus tard le 31 décembre 2025 pour le premier projet de plan de rénovation, et le 31 décembre 2026 pour les plans définitifs ;

- **les exigences minimales de performance énergétique** : l'annexe I de la directive fixe le cadre général commun d'une méthode de calcul de la performance énergétique des bâtiments. La Commission révisera le cadre méthodologique comparatif de calcul des niveaux optimaux en fonction des coûts des exigences minimales de performance énergétique pour les bâtiments neufs et les bâtiments existants au plus tard le 30 juin 2025 ;
- **l'objectif d'atteindre des émissions nulles**, qui concernera tous les bâtiments neufs à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2030 ;
- la diminution de la consommation moyenne d'énergie primaire dans le parc résidentiel d'au moins 16 % en 2030 et de 20 à 22 % d'ici à 2035 ;
- **la production d'énergie solaire** : les bâtiments neufs devront être conçus de façon à optimiser le potentiel de production d'énergie solaire. Les États membres devront inclure des mesures concernant le déploiement des installations d'énergie solaire dans leurs plans nationaux de rénovation des bâtiments. Tous les nouveaux bâtiments résidentiels et les parcs de stationnement doivent être progressivement équipés d'installations solaires, lorsque cela est techniquement et économiquement réalisable, au plus tard le 31 décembre 2029 ;
- **le passeport de rénovation** : ces passeports constituent une feuille de route qui permet aux propriétaires de planifier leur rénovation selon un calendrier défini. Les États membres doivent prendre des mesures pour s'assurer que les passeports de rénovation soient abordables, et envisager la mise en place ou non d'un soutien financier aux ménages vulnérables souhaitant rénover leurs bâtiments ;
- **la facilitation de l'échange de données** : les États membres doivent veiller à ce que les propriétaires, locataires et gérants de bâtiments disposent d'un accès direct aux données de leurs systèmes de bâtiment ;
- **Diagnostic de performance énergétique (DPE)** : en droit européen, les DPE sont appelés Certificats de performance énergétique (CPE). La directive établit un modèle commun de CPE, figurant en annexe V ;
- **la disparition progressive des chaudières à combustibles fossiles** : dans un objectif d'abandon des chaudières à combustibles fossiles à l'horizon 2040, les États membres ne fourniront plus de subventions pour l'installation de chaudières autonomes utilisant des combustibles fossiles dès le 1<sup>er</sup> janvier 2025 ;
- **recharge des véhicules électriques** : la directive fixe un calendrier et des exigences de nombre de points de recharge électriques par type de bâtiment, comprenant également la pose d'un précâblage et un nombre d'emplacements de vélo minimum ;
- **guichets uniques pour la performance énergétique des bâtiments** : les États membres doivent veiller à la mise en place et au fonctionnement de services d'assistance technique, notamment au moyen de guichets uniques inclusifs pour la performance énergétique des bâtiments. Un nombre minimum de guichets devra être mis en place selon des critères géographiques et de densité (par exemple, au minimum un guichet pour 80 000 habitants et par région).



## Urbanisme

### Modalités d'application du certificat de projet dans les friches

(décret n° 2024-452 du 21.5.24 : JO du 22.5.24)

Pour mémoire, la loi Climat et résilience du 22 août 2021 a institué, à titre expérimental et pour une durée de trois ans, un certificat de projet dans les friches visant à faciliter et sécuriser les projets de reconversion de friches (cf. [Habitat Actualité n° spécial « loi Climat et résilience »](#)). La création de ce certificat s'inscrit dans la volonté du Gouvernement de faciliter l'acte de construire sur des friches en cohérence avec l'objectif de réduction de l'artificialisation des sols, mais également de mieux accompagner les porteurs de projet dans l'application des différentes procédures réglementaires par le concours des services de l'État.

Le décret du 21 mai 2024 précise les modalités de dépôt de la demande de certificat de projet dans les friches qui doit être adressée au préfet du département dans lequel est situé le projet par pli recommandé avec demande d'avis de réception, déposée en préfecture ou envoyée par voie électronique. Le décret précise également le contenu de la demande qui doit comporter :

- l'identité du demandeur ;
- la localisation, la nature et les caractéristiques principales du projet ;
- une description succincte de l'état initial des espaces concernés par le projet et ses effets potentiels sur l'environnement.

Le décret définit, en outre, les modalités d'instruction et de délivrance du certificat. Le préfet de département doit ainsi accuser réception de la demande et peut proroger le délai d'instruction d'un mois par rapport au délai de quatre mois fixé par la loi Climat et résilience.



Le décret d'application précise enfin les articulations entre le certificat de projet et les dispositions relatives à l'évaluation environnementale, à l'archéologie préventive, ainsi qu'avec la délivrance du certificat d'urbanisme prévu par le Code de l'urbanisme. Le décret prévoit par exemple que la demande de certificat d'urbanisme doit être jointe à la demande de certificat de projet.

Le certificat est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2024.

## Zéro artificialisation nette : aide à l'analyse et à la maîtrise de l'artificialisation des sols

(décret n° 2024-531 du 10.6.24 : JO du 11.6.24 / arrêté NOR : TREL2410389A du 31.5.24 : JO du 9.6.24)

Pour mémoire, la loi Climat et résilience du 22 août 2021 a fixé l'objectif d'atteindre le « Zéro artificialisation nette des sols » (ZAN) 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 « loi Climat et résilience »](#)). Ces objectifs sont intégrés dans les documents de planification régionale et déclinés dans les documents d'urbanisme au niveau de chaque collectivité territoriale. Les décrets du 29 avril 2022 (cf. [Habitat Actualité n° 186](#)), complétés par deux décrets du 27 novembre 2023 (cf. [Habitat Actualité n° 195](#)), fixent les objectifs et les modalités permettant de pouvoir prendre en compte les différents éléments propres aux territoires concernés, notamment les grands projets d'envergure nationale ou européenne dont la consommation d'espace est comptabilisée dans l'enveloppe nationale dédiée (12 500 hectares pour l'ensemble du pays dont 10 000 hectares qui sont mutualisés entre les régions couvertes par un SRADET au prorata de leur enveloppe d'artificialisation).

L'arrêté du 31 mai 2024 recense les projets d'envergure nationale ou européenne qui présentent un intérêt général majeur et dont la consommation d'ENAF est prise en compte au niveau national. L'arrêté mentionne également une liste de projets susceptibles d'être identifiés comme projet d'envergure nationale ou européenne à l'occasion d'une modification ultérieure. L'arrêté précise également que les opérations de construction ou d'aménagement de postes électriques incluent :

- les postes de transformation du réseau public de transport d'une tension supérieure ou égale à 220 kilovolts, tant en courant continu qu'en courant alternatif, notamment ceux portés par la société Réseau de transport d'électricité (RTE) en France métropolitaine continentale et les gestionnaires compétents en Corse et dans les départements et régions en outre-mer ;
- les postes de répartition et les stations de conversion lorsqu'ils intègrent un niveau de tension équivalent.

En outre, pour accompagner les élus locaux dans l'atteinte des objectifs du ZAN, la loi visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux du 20 juillet 2023 s'est notamment traduite pour les collectivités par (cf. [Habitat Actualité n° 193](#)) :

- un diagnostic de consommation d'ENAF sur la période 2011-2021, recommandé pour estimer l'objectif d'ici 2031 ;
- un rapport triennal de l'artificialisation des sols, obligatoire pour suivre la réduction progressive des surfaces artificialisées ;
- un pilotage régulier, recommandé pour s'inscrire dans la trajectoire de la loi Climat et résilience.

La circulaire du 31 janvier 2024 vise à accompagner la mise en œuvre de la réforme issue de la loi du 20 juillet 2023, notamment au travers de documentations adaptées pour les acteurs territoriaux (portail de l'artificialisation, guides et fascicules interprétatifs, formation, ...) (cf. [Habitat Actualité n° 196](#)).

Le portail « [MonDiagnosticArtificialisation](#) » permet notamment aux collectivités, grâce aux données du CEREMA, de l'Institut national de l'information géographique et forestière (IGN) et de l'Institut national de la statistique et des études économiques (Insee), d'analyser et de suivre la consommation d'espaces de leur territoire des dix dernières années et de simuler les objectifs non-réglementaires de réduction de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (NAF) d'ici 2031.

Par ailleurs, l'ordonnance du 6 avril 2022 prévoit un régime spécifique pour les communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées au phénomène du recul du trait de côte (cf. [Habitat Actualité n° 186](#)). Le décret du 10 juin 2024 modifie la liste des communes exposées au phénomène hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral et qui avait été établie par le décret 29 avril 2022 et modifié une première fois par le décret du 31 juillet 2023 (cf. [Habitat Actualité n° 193](#)).

En savoir plus : lire l'[analyse juridique n° 2023-11](#)

## Modification du zonage de revitalisation rurale

(arrêté NOR : TREB2416551A du 19.6.24 : JO du 20.6.24)

Pour mémoire, dans les Zones de revitalisation rurale (ZRR), les collectivités territoriales et les EPCI dotés d'une fiscalité propre peuvent exonérer de taxe foncière :

- les logements acquis puis améliorés avec une aide de l'Anah ;
- les hôtels, les locaux classés meublés de tourisme et les chambres d'hôtes.

Par ailleurs, sur ces territoires le Supplément de loyer de solidarité (SLS) ne s'applique pas.

L'arrêté du 19 juin 2024 modifie, à compter du 1er juillet 2024, la liste constatant le classement des communes classées en ZRR.

## Création du zonage France ruralités revitalisation

(arrêté NOR : TREB2414964A du 19.6.24 : JO du 20.6.24)

Pour mémoire, le plan France ruralités, annoncé le 15 juin 2023, visait à répondre de manière adaptée aux besoins des territoires ruraux et était structuré autour de quatre axes, dont l'un visait à la pérennisation des Zones de revitalisation rurale (ZRR) (cf. [Habitat Actualité n° 192](#)).

Dans la continuité de ce plan, la loi de finances pour 2024 (cf. [Analyse juridique n° 2024-01](#)) inscrit la réforme des ZRR, à compter du 1er juillet 2024, en créant un nouveau zonage appelé France Ruralités Revitalisation (FRR).

L'arrêté du 19 juin 2024 liste les communes classées en FRR.

## Loi littoral : précisions sur l'agrandissement d'une construction

(CE : 30.4.24)

Le Conseil d'État précise les conditions d'appréciation de l'agrandissement d'une construction sur le littoral.

Pour mémoire, depuis la loi du 3 janvier 1986, dite « Loi littoral », toute construction isolée est interdite dans les communes du littoral. Par exception, l'extension de l'urbanisation ne peut s'opérer qu'en continuité avec les agglomérations ou villages existants ([CU : L.121-8](#)).

Le Conseil d'État avait déjà indiqué que le simple agrandissement d'une construction existante ne constitue pas une extension de l'urbanisation soumise au principe de continuité ([CE : 3.4.20, n° 419139](#)).

Dans son avis du 30 avril 2024, il précise la notion d'agrandissement et, en particulier, la date de la comparaison à laquelle l'administration doit se livrer pour qualifier le projet.

Tout d'abord, pour apprécier le caractère nécessairement limité de l'agrandissement permettant de ne pas être assimilé à une extension de l'urbanisation, il convient de prendre en compte la taille du projet, sa proportion par rapport à la construction (initiale ou au 5 janvier 1986, date de l'entrée en vigueur de la loi Littoral) et la nature de la modification apportée.

Ensuite, en principe, le projet doit être confronté à l'état initial de la construction sans tenir compte des éventuels agrandissements intervenus depuis. En revanche, lorsque le bâtiment existant a été édifié avant le 5 janvier 1986, alors il convient de retenir cette dernière date.

## Permis de construire : pièces manquantes lors de l'instruction

(CE : 30.4.24)

Le Conseil d'État précise la marche à suivre lorsque l'autorité administrative signale l'incomplétude d'un dossier de demande de permis de construire. Il rappelle tout d'abord que l'administration doit inviter le demandeur, dans un délai d'un mois à compter de son dépôt, à compléter sa demande dans un délai de trois mois en lui indiquant, de façon exhaustive, les pièces manquantes ([CU : R.423-38 et R.423-39](#)).

Ensuite, il distingue les trois hypothèses susceptibles de survenir :

- soit le demandeur produit, dans ce délai de trois mois à compter de la réception du courrier, l'ensemble des pièces manquantes, alors le délai d'instruction commence à courir à la date à laquelle l'administration les reçoit et, si aucune décision n'est notifiée à l'issue du délai d'instruction, un permis de construire est tacitement accordé ;
- soit le demandeur ne fait pas parvenir l'ensemble des pièces manquantes dans le délai de trois mois et une décision tacite de rejet naît à l'expiration de ce délai ;
- soit l'administration estime, au vu des nouvelles pièces ainsi reçues dans ce délai de trois mois, que le dossier reste incomplet : elle peut alors inviter à nouveau le pétitionnaire à le compléter (par un deuxième courrier de demande de pièces manquantes), cette demande étant toutefois sans incidence sur le cours du délai et la naissance d'une décision tacite de rejet au bout de ce délai, sauf régularisation.

Enfin, le Conseil d'État confirme que le délai d'instruction n'est ni interrompu, ni modifié par une demande de l'administration, illégale, tendant à compléter le dossier par une pièce non obligatoire. Dans ce cas, une décision de non-opposition à déclaration préalable ou un permis tacite naît à l'expiration du délai d'instruction, sans qu'une telle demande puisse y faire obstacle ([CE : 9.12.22, n° 454521](#), Commune de Saint-Herblain).



## Droit général

### Droit de la publicité foncière : modification et codification

(ordonnance n° 2024-562 du 19.6.24 : JO du 20.6.24)

L'ordonnance du 19 juin 2024 modifiant et codifiant le droit de la publicité foncière a été prise en application de la loi du 20 novembre 2023 d'orientation et de programmation du ministère de la justice 2023-2027 (cf. [Habitat Actualité n° 195](#)).

Pour rappel, la publicité foncière contient l'ensemble des règles destinées à faire connaître aux administrés la situation juridique des immeubles, notamment à travers d'un fichier immobilier et la publicité des droits portant sur ces immeubles (privilèges, hypothèques, etc.). Le fichier immobilier résulte du décret-loi du 4 janvier 1955 et de son décret d'application du 14 octobre 1955.

Elle est obligatoire pour tous les actes portant ou constatant entre vifs, mutation ou constitution de droits réels immobiliers et sa méconnaissance entraîne l'inopposabilité de l'acte aux tiers.

Son régime était essentiellement encadré par ces textes datant de 1955. Face à la croissance du nombre de mutations, de l'allongement des délais de traitement..., un nouveau régime était attendu. L'ordonnance du 19 juin 2024 a vocation à rendre plus intelligible et à moderniser le droit de la publicité foncière.

Elle vise à :

- améliorer la lisibilité du droit de la publicité foncière, notamment en réunissant et en adaptant, au sein du même livre du Code civil, l'ensemble des règles relatives à la publicité foncière ;
- moderniser le régime de la publicité foncière et renforcer son efficacité, notamment en précisant et en adaptant les conditions de mise en œuvre et les effets du principe de publication du titre antérieur, en affirmant le principe de la préférence au primo-publiant indépendamment de sa bonne ou de sa mauvaise foi, en recentrant la liste des actes soumis à la publicité foncière sur ceux relatifs à des droits réels ou susceptibles d'en faire naître, en améliorant les sanctions des publications, en harmonisant le régime d'opposabilité des actes publiés et en rationalisant le cadre juridique des décisions de refus de dépôt et de rejet de la formalité ;
- moderniser et clarifier le régime de l'inscription des privilèges immobiliers et des hypothèques ;
- tirer les conséquences des dispositions spécifiques applicables dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle.

Elle abroge le décret du 4 janvier 1955 et entrera en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'État et au plus tard le 31 décembre 2028.

Un [rapport](#) au Président de la République présente les nouvelles mesures.

### Appréciation du délai de recours contentieux

(CE : 13.5.24)

Le Conseil d'État a été amené à préciser les règles relatives au respect des délais de saisine des juridictions administratives dans le cadre d'un recours contentieux, envoyé par voie postale. En matière de logement, un tel recours peut, par exemple, être formé contre un arrêté de police de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité. Pour rappel, la juridiction ne peut être saisie que par voie de recours formé contre une décision, et ce, dans les deux mois à partir de la notification ou de la publication de la décision attaquée (CJA : R.421-1). Il s'agit d'une condition de recevabilité d'ordre public.

La Haute juridiction fait évoluer sa jurisprudence en consacrant ici la règle de la date d'expédition pour déterminer la recevabilité du recours. Elle précise que, sauf pour certaines dispositions législatives spécifiques, la date à prendre en considération pour apprécier si un recours contentieux adressé à une juridiction administrative par voie postale a été formé dans le délai de recours contentieux est celle de l'expédition du recours, le cachet de la poste faisant foi.

La section du contentieux abandonne sa jurisprudence constante selon laquelle, pour apprécier si un recours contentieux formé par voie postale devant les juridictions administratives était ou non tardif, il convenait de prendre en compte le jour de la présentation du pli au greffe de la juridiction ([CE 30.7.03, n° 240756](#)).

### Troubles anormaux du voisinage : délai de la demande d'indemnisation

(Cass. Civ III : 16.5.24, n° 23-12.119)

Le fait, pour la victime d'un trouble anormal du voisinage, d'avoir attendu un long délai avant de solliciter l'indemnisation de son préjudice n'empêche pas le juge de vérifier l'effectivité du trouble invoqué.

En l'espèce, les propriétaires d'une maison sollicitaient de leur voisin l'indemnisation d'un trouble anormal du voisinage, occasionné par la hauteur de leur maison et la création de vis-à-vis avec leur voisin.

Leur demande est rejetée par la Cour d'appel. Pour cette dernière, la responsabilité des voisins découlant du non-respect des prescriptions de leur permis de construire aurait dû être recherchée sur le fondement des dispositions du Code civil (CC : art. 1240) et non sur le trouble anormal du voisinage. Par ailleurs, la Cour d'appel a considéré que le fait d'avoir mis dix ans à invoquer un trouble du voisinage à ce titre excluait la réalité même de ce trouble. Pour la Cour de cassation, toutefois, indépendamment du non-respect de la réglementation relative aux ouvertures et à l'altimétrie de la propriété soulevé par les demandeurs, la Cour d'appel aurait dû rechercher si ces derniers subissaient effectivement un trouble anormal du voisinage en raison de la hauteur excessive de la maison voisine et de sa position en surplomb de leur propriété.

## 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 : 21.5.24)

Pour mémoire, une proposition de loi visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif en zone tendue a été déposée à l'Assemblée nationale (AN) le 28 avril 2023. Elle a pour objectif de lutter contre les phénomènes d'éviction des résidents permanents des zones tendues en favorisant la mise sur le marché de logements destinés à la location de moyenne et longue durée, tout en intégrant les spécificités des territoires (cf. [Habitat Actualité n° 195](#)).

Les sénateurs ont modifié l'objet même du texte, qui ne se limite plus seulement aux zones tendues, mais qui est étendu à l'ensemble du territoire. Les principaux amendements votés par le Sénat concernent :

- le rejet de l'abaissement de la durée des locations de courte durée à 90 jours au lieu de 120 jours ;
- l'augmentation de l'amende civile pour violation du changement d'usage de 50 000 à 100 000 euros ;
- l'ajout de la durée de validité de la déclaration d'enregistrement, fixée à cinq ans ;
- l'obligation pour le loueur d'effectuer la déclaration personnellement ;
- le montant de l'amende sanctionnant le défaut de transmission des données par les plateformes fixé à 50 000 euros ;
- la possibilité pour le maire de suspendre le numéro de déclaration du loueur, en cas d'absence d'autorisation d'usage ;
- le report de l'obligation d'enregistrement des meublés touristiques sur l'ensemble du territoire au 1<sup>er</sup> janvier 2026 ;
- lorsque la location de courte durée est soumise à l'autorisation des copropriétaires au sein du règlement de copropriété, le procès-verbal de l'assemblée générale devrait être impérativement fourni dans le cadre de la procédure de changement d'usage.

La commission mixte paritaire a été convoquée le 22 mai 2024.

### Développement de l'offre de logements abordables

(projet de loi relatif au développement de l'offre de logements abordables : 6.5.24)

Le projet de loi relatif au développement de l'offre de logements abordables a été présenté au conseil des ministres du 3 mai 2024. Il a été déposé sur le bureau du Sénat le 6 mai 2024. Le projet de loi initial s'articulait autour de quatre chapitres et contenait 15 articles.

Le premier chapitre vise à octroyer des droits nouveaux aux maires en permettant notamment :

- la prise en compte, sous certaines conditions, du logement locatif intermédiaire dans le décompte de la loi SRU (cf. [Analyse juridique n° 2020-08](#)) pour les communes qui s'engagent dans une trajectoire de rattrapage (contrat de mixité sociale) (art. 1<sup>er</sup>) ;
- de leur confier le choix de la primo attribution des logements sociaux (sauf pour les communes ayant fait l'objet d'un arrêté de carence) et la présidence de la Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) (art. 2) ;
- l'élargissement des motifs de recours au droit de préemption urbain face au renchérissement des prix du foncier et de l'immobilier (art. 3).

Le deuxième chapitre simplifie et accélérerait les procédures d'urbanisme notamment par des mesures visant à :

- la réduction des délais de recours applicables aux demandes d'autorisation d'urbanisme (art. 4) ;
- la facilitation du renouvellement urbain des zones pavillonnaires et des zones d'activité économique (art. 5) ;
- la généralisation et l'élargissement du permis d'aménager multisites (art. 6).

Le troisième chapitre vise à renforcer les capacités d'investissement des bailleurs sociaux notamment par :

- le doublement des capacités de production de logements intermédiaires par les bailleurs sociaux (art. 7) ;
- une politique des loyers optimisée permettant aux bailleurs de réviser les loyers à la relocation dans la limite des plafonds réglementaires (art. 8) ;
- la diversification des ressources des bailleurs par la clarification des activités de co-promotion immobilière, le recours à l'usufruit locatif social, une évolution des modalités de vente de la VEFA inversée, l'augmentation de la part maximale des logements pouvant être vendus à des personnes privées et la simplification des démarches (art. 9).

Le quatrième chapitre vise à faciliter l'accès au logement, en location comme en accession, notamment par des mesures permettant :

- la possibilité pour le préfet de déléguer son contingent à Action Logement (art. 10) ;

- le renforcement des critères justifiant la fin du maintien dans les lieux et l'augmentation des sanctions pour les bailleurs (art. 11) ;
- l'abaissement du seuil d'application du Supplément de loyer de solidarité (SLS), la limitation des dérogations et l'abaissement du pourcentage de la part des recettes susceptibles d'être reversées à la CGLLS (art. 12) ;
- l'introduction du principe d'échange d'informations entre le groupement d'intérêt public qui gère le Système national d'enregistrement (SNE) et l'administration fiscale ;
- l'ouverture du bail mobilité au logement social (art. 13) ;
- la simplification de la vente directe aux locataires dans le parc social (art. 14).

La commission des affaires économiques du Sénat a examiné ce projet de loi le 5 juin, adoptant 55 amendements sur plus de 200 amendements déposés. Des évolutions significatives ont été apportées au texte d'origine, notamment :

- un amendement [COM-180](#) a été adopté pour revoir le champ d'application de l'article 55 de la loi SRU afin de renforcer les motifs d'exemption des communes et la nature des sanctions infligées aux communes par la suppression d'une partie d'entre elles (reprise des droits des maires en matière d'autorisation de construction par le préfet, taux plancher de pénalité ou encore versement de celle-ci au Fonds national des aides à la pierre (FNAP). L'amendement supprime également la commission nationale SRU et le taux minimal de rattrapage de 25 % pour la conclusion d'un contrat de mixité sociale ;
- ce même amendement exclut les logements intermédiaires du décompte des résidences principales. Par ailleurs, la condition fixée par l'article premier, de souscrire à un contrat de mixité sociale pour pouvoir décompter les LLI au titre de l'article 55 de la loi SRU a été supprimée ;
- un amendement [COM-179](#) étend les pouvoirs d'opposition du maire en matière d'attribution de logements à l'ensemble des attributions, et non aux seules primo attribution. Il étend également le champ d'application de l'article aux communes carencées. Par ailleurs, il prévoit la délégation systématique du contingent préfectoral aux élus ;
- un amendement [COM-181](#) exclut du champ d'application du SLS les personnes occupant des logements sociaux PLAI. Par ailleurs, la prime « Macron » ne sera pas prise en compte dans l'examen des ressources afin de définir l'éligibilité au SLS ;
- ce même amendement revient la suppression de la possibilité donnée aux PLH de définir des zones où le SLS ne serait pas exigible ;
- un amendement [COM-183](#) accroît la possibilité pour les communes de s'opposer à la vente de logements sociaux, y compris dans le cadre des Conventions d'utilité sociale (CUS) ;
- un amendement [COM-184](#) supprime les sanctions nouvelles créées par le projet de loi concernant les bailleurs sociaux qui ne respecteraient pas leur obligation de réexamen périodique ou de libération des logements en cas de dépassement des plafonds ;
- un amendement [COM-188](#) a créé un nouveau type de logement pour les salariés en mobilité ou ayant un contrat à durée indéterminée intitulé Résidence à vocation d'emploi (RVE) ;
- plusieurs amendements ont fait évoluer l'exercice de droit de préemption prévu à l'article 3. Notamment, l'amendement [COM-194](#) étend les bénéficiaires de ce droit de préemption à d'autres personnes que des organismes HLM ;
- un amendement [COM-202](#) créé un certificat de projet pour les projets de réalisation de plus de cinquante logements ;
- un amendement [COM-87](#) crée un nouvel article pour exclure du décompte du Zéro artificialisation nette (ZAN) pour la période 2021/2031, la consommation d'Espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) découlant de la création de logements locatifs sociaux dans le cadre des obligations de rattrapage ;
- un amendement [COM-94](#) permet à une personne morale de prendre à bail un logement intermédiaire sous réserve qu'elle le sous loue effectivement à une personne physique ne dépassant pas les plafonds de ressources ;
- un amendement [COM-97](#) supprime l'autorisation administrative du préfet pour la révision du loyer au-delà de l'Indice de référence des loyers (IRL) en cas de travaux de réhabilitation.

## Fenêtre sur...

### Les acteurs

#### Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie

(décret du 3.6.24 : JO du 5.6.24)

**Thomas ESPELLAC** est nommé membre du conseil d'administration de l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie en qualité de représentant de l'État, sur proposition du ministre chargé du budget, en remplacement de **Laurent PICHARD**.

#### Anah

(arrêté du 28.5.24 : JO du 9.6.24)

**Benoît AMEYE**, sous-directeur des politiques de l'habitat à la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages, est nommé suppléant du conseil d'administration de l'Agence nationale de l'habitat, au sein du collège des représentants de l'État et de ses établissements publics, en qualité de représentant du ministre chargé du logement, en remplacement de **Stéphane FLAHAUT**.

#### Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS)

(arrêté du 16.5.24 : JO du 9.6.24)

Cet arrêté dresse la liste de membres nommés au comité des études de l'Agence nationale du contrôle du logement social.

#### CGLLS

(arrêté du 5.6.24 : JO du 8.6.24)

**Marianne LAURENT** est renouvelée dans les fonctions de directrice générale de la Caisse de garantie du logement locatif social, à compter du 8 juin 2024, pour une durée de 3 ans.

#### Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique

(arrêté du 22.5.24 : JO du 30.5.24)

Cet arrêté indique les membres nommés au Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique à compter du 1<sup>er</sup> juin 2024.

#### Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires

(décret du 31.5.24 : JO du 1.6.24)

**Vincent MONTRIEUX**, est désigné adjoint au directeur de la DHUP au sein de la DGALN du ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, pour une durée de deux ans, à compter du 1<sup>er</sup> juin 2024.

(arrêté du 25.4.24 : JO du 8.5.24)

**William ELMAN** est nommé directeur adjoint du cabinet du ministre délégué auprès du ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, chargé des transports, à compter du 23 avril 2024.

(arrêté du 3.5.24 : JO du 9.6.24)

Sont nommés membres du Comité scientifique de l'observation des loyers : **Stéphane GREGOIR**, **Stéphane GALLON**, **Florence GOFFETTE-NAGOT**, **Aurélien GOIN**, **Daniel WAHL**. **Stéphane GREGOIR** est nommé président du Comité scientifique.

(arrêté du 29.5.24 : JO du 1.6.24)

**Aude LEDAY-JACQUET** est nommée conseillère territoires et urbanisme au cabinet du ministre délégué auprès du ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, chargé du logement, à compter du 27 mai 2024.

(arrêté du 5.6.24 : JO du 19.6.24)

**Hugues PIAZZA** est nommé conseiller construction, aménagement et ville durable au cabinet du ministre délégué auprès du ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, chargé du logement, à compter du 29 mai 2024.

(arrêté du 12.6.24 : JO du 14.6.24)

**Céline BONHOMME**, est nommée sous-directrice de l'aménagement durable au sein de la DHUP de la DGALN, à l'administration centrale du ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, à compter du 15 juin 2024, pour une durée de trois ans, avec une période probatoire de six mois.

(arrêté du 18.6.24 :JO du 20.6.24)

**Michel STOUMBOFF**, est nommé chef de service, adjoint du directeur général de la DGALN, à l'administration centrale du ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, à compter du 15 juillet 2024, pour une durée de trois ans, avec une période probatoire de six mois.



## Édition

## Action Logement

**Guide d'information sur le dispositif Louer pour l'Emploi**

Le dispositif Louer pour l'Emploi poursuit l'objectif prioritaire de mise à disposition de logements abordables et de qualité, au plus près de l'emploi, pour des salariés du secteur privé. Ainsi, chaque financement accordé aux propriétaires bailleurs fait l'objet de contreparties (droit de réservation) au bénéfice d'Action Logement pour le logement des salariés des entreprises.

*En savoir plus : consultez le guide*

**Guide d'information sur le logement des saisonniers**

Pour les actifs des secteurs du tourisme et de l'agriculture, les enjeux du logement sont de plus en plus complexes. Fort de ce constat, Action Logement se mobilise en faveur du logement des travailleurs saisonniers.

*En savoir plus : consultez le guide*

## Ademe

**Comment garder son logement frais tout l'été ?**

Rester au frais dans son logement en été, tout en évitant de consommer trop d'énergie, c'est possible. Des aménagements adaptés du logement et du jardin permettent d'éviter de recourir à la climatisation. Et si l'installation d'un système de climatisation est nécessaire, il existe des solutions satisfaisantes pour limiter les coûts énergétiques et les risques pour l'environnement. Mais pour les mettre en oeuvre, il faut y penser à l'avance : un équipement acheté dans l'urgence pour faire face à une situation exceptionnelle risque fort de se révéler coûteux à l'usage et mal adapté.

*En savoir plus : consultez le guide*

## Anah

**Dépliant les 4 règles d'or pour bien monter son dossier MaPrimeRénov'**

Comment bien remplir son dossier MaPrimeRénov' ? Comment éviter les erreurs et être serein dans la réalisation de ses travaux ? Suivez le guide.

*En savoir plus : consultez le dépliant*



### MaPrimeRénov' - Le mode d'emploi

Une aide unique pour tous les projets de rénovation énergétique.  
*En savoir plus : consultez le guide*



### Dépliant vademecum Mon Accompagnateur Rénov'

Retrouvez dans ce document, les éléments clés à connaître sur Mon Accompagnateur Rénov' : les prestations, le financement, le cadre déontologique et réglementaire...  
*En savoir plus : consultez le dépliant*

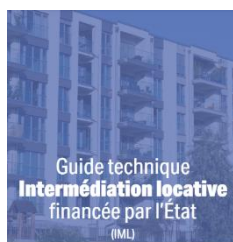
## ANIL



### Dépliant « bien se préparer à une audience en résiliation de bail »

Il vise à aider les ménages à bien comprendre le déroulement d'une procédure et rappelle l'importance d'être présent en cas de convocation à une audience en résiliation de bail.  
*En savoir plus : consultez le dépliant*

## Fédération des acteurs de la solidarité



### Guide technique Intermédiation locative financée par l'État

Ce guide est conçu comme un outil, au service des acteurs de l'intermédiation locative (services de l'Etat, SIAO, opérateurs IML, travailleurs sociaux...)  
*En savoir plus : consultez le guide*



Date de publication : 25 juin 2024

N° ISSN : 2780-4518

Directrice de la publication : Roselyne Conan

Comité de rédaction : Anaïs Aber, Baptiste Boffeli, Romain Bonny, Carine Boukhari, Cécile Can, Louis du Merle, Odile Dubois-Joye, Coriolan Gout, Cécile Goutmann, Fabienne Jean-Baptiste, Wael Jradi, Naima Kherbouche, Laederich, Erwan Lefay, Arthur Parent, Clément Pavard, Laure Perset, Jérémie Rondel, Aurane Sérot, Elvire Tribalat  
 Conception : Aurélie Vitrat

Internet : [www.anil.org](http://www.anil.org) - [www.observatoires-des-loyers.org](http://www.observatoires-des-loyers.org) - Abonnez-vous à nos lettres d'information : [ANIL](#) et [OLL](#)

[@Anil\\_Officiel](#) [in](#) [company/agencenationaleinformationlogement/](https://www.company/agencenationaleinformationlogement/) [yt](#) [ANIL Agence Nationale Information Logement](#)

[f](#) [ANIL.logement](https://www.anil.logement) - [ig](#) [Anilofficiel](#)