



N° 200  
Octobre 2024

## SOMMAIRE

### LE RÉSEAU

Comment accélérer la rénovation énergétique des logements ? Une attention particulière au parc privé locatif et collectif et un objet d'attention des politiques locales de l'habitat »	2
Observation des loyers : agrément de deux observatoires locaux	5

### ÉTUDES & COMMENTAIRES

#### De nos partenaires

Le parc de logements au 1 <sup>er</sup> janvier 2024 : 38,2 millions de logements en France	6	L'adaptation du bâti au vieillissement et au handicap	9
Rapport du compte du logement 2023	6	4 <sup>ème</sup> baromètre de l'encadrement des loyers :	10
Le financement de l'habitat en 2023	7	L'encadrement des loyers est de mieux en mieux respecté en régions	
Perspectives - L'étude sur le logement social	8	70 ans de chiffrage de besoins en logements : trajectoire d'un indicateur controversé de la politique du logement en France	11

### ACTUALITÉ JURIDIQUE

Financement	13	Qualité de l'habitat	15
Location	14	Habitat dégradé	17
Publics en difficulté	14	Urbanisme	17
Contrats	14		

### PROPOSITIONS, PROJETS

Projet de loi de finances pour 2025	19
-------------------------------------	----

### FENÊTRE SUR...

#### Les acteurs

Ministère du Logement et de la Rénovation urbaine	20
Ministère de la Transition écologique, de l'Énergie, du Climat et de la Prévention des risques	20
Ministère des solidarités, de l'autonomie et de l'égalité entre les femmes et les hommes, chargée des personnes en situation de handicap	20

#### CGLLS

20

### ÉDITION

ADEME	21
Anah	21

## Le réseau

### « Comment accélérer la rénovation énergétique des logements ? Une attention particulière au parc privé locatif et collectif et un objet d'attention des politiques locales de l'habitat »

Table ronde de l'ANIL, 19 septembre 2024

Le programme de la table ronde prend appui sur les analyses et recommandations de l'étude réalisée par l'ANIL et publiée en mai 2024 intitulée : « Rénovation énergétique : enjeux, intérêt à agir et adhésion des particuliers, et prise en compte dans les politiques de l'habitat ». Les résultats de l'étude et les recommandations ont été présentés en introduction de la table ronde réunissant des acteurs des collectivités locales, du monde de la recherche, des professionnels de la rénovation et de son accompagnement sur les territoires. Deux séquences ont abordé les thèmes suivants :

- au cœur de l'accélération de la rénovation énergétique : le parc locatif privé ;
- une condition de l'accélération : l'intégration renforcée de la rénovation énergétique dans une politique locale de l'habitat.

#### Au cœur de l'accélération de la rénovation énergétique : le parc locatif privé

Parce que les logements énergivores et les ménages en situation de précarité énergétique y sont surreprésentés, et qu'il est soumis à une exigence de décence énergétique, le parc privé concentre l'attention particulière des politiques publiques en faveur de la rénovation énergétique. La rénovation de ce segment représente un levier essentiel pour atteindre les objectifs nationaux de réduction des consommations énergétiques, mais leur bonne atteinte se heurte encore à un ensemble de freins – en partie soulevés par les acteurs du logement qui accompagnent ces mutations et proposent des pistes d'amélioration.

**Élise Demay, directrice de l'ADIL du Morbihan**, rappelle que les récentes évolutions législatives intègrent progressivement la prise en compte de la notion de décence énergétique dans les obligations des bailleurs. En application de la loi Énergie et Climat de 2019, celle-ci s'apprécie de façon objective depuis 2023 par référence à la consommation d'énergie finale du logement : 450 kWh par mètre et par an. À compter de 2025, en application de la loi Climat et Résilience, l'appréciation de la décence énergétique d'un logement se fera en référence à l'étiquette du Diagnostic de performance énergétique : en Hexagone, les logements classés G ne pourront plus être proposés à la location à partir de 2025, puis ceux classés F à compter de 2028 et ceux classés E à l'horizon 2034. Depuis 2021, l'ADIL constate l'augmentation des congés délivrés par les propriétaires bailleurs, dont un dixième se révèlent être illégaux dans le Morbihan. Elise Demay souligne ainsi l'importance du rôle des ADIL dans l'accompagnement et l'information des bailleurs à l'égard de la législation en vigueur, mais aussi dans leur accès aux aides et plus généralement dans leurs démarches de rénovation. C'est dans cette optique que le réseau contribue, aux côtés d'autres acteurs engagés, au dispositif Bail Rénov' pour renforcer l'aller-vers à destination des bailleurs. Ce programme CEE a également vocation à s'adresser aux locataires morbihannais ; ces derniers peuvent bénéficier aussi du service Morbihan solidarité énergie, déclinaison locale du dispositif SLIME permettant l'accompagnement de ménages modestes en situation de précarité énergétique.

En Dordogne, **Carla Ferreira, directrice de l'ADIL** de la Dordogne précise que la lutte contre la précarité énergétique se matérialise depuis 2010 au travers d'un Service de médiation énergie assuré par son agence. Dans le cadre de partenariats avec des fournisseurs d'énergie (EDF, Engie), des visites à domicile sont réalisées par des Conseillères en économie sociale et familiale (CESF) qui proposent aux ménages un accompagnement comprenant le traitement de leurs impayés énergétiques, comme un accompagnement budgétaire et plus généralement l'évaluation de leur situation de logement. Lorsqu'elle se révèle nécessaire, l'intervention des juristes de l'ADIL permet un accompagnement global, social et juridique.

84% des bénéficiaires sont locataires du parc privé, disposant généralement des minima sociaux ou de faibles revenus. Carla Ferreira constate ainsi la part croissante de travailleurs pauvres parmi ce public, souvent confrontés au choix entre le paiement de leurs factures énergétiques, de leur loyer ou d'autres dettes, se privant parfois de chauffage afin de limiter leurs dépenses. Les locataires n'étant pas décisionnaires des travaux énergétiques à réaliser, les travailleuses sociales restent limitées dans l'information qu'elles délivrent. Il revient ainsi au locataire d'interpeller le bailleur sur la performance énergétique de leur logement. Les bailleurs s'adressent encore trop peu aux ADIL directement pour soulever ces questions – mais plus souvent à la suite des sollicitations, notamment par le biais de la plateforme Histologe – appuyant à nouveau la nécessité des approches d'aller-vers, et de la pertinence de dispositifs comme Bail Rénov'.

Au sein des copropriétés, la question de la rénovation énergétique se pose de façon spécifique, en ce qu'elle repose sur une nécessaire mobilisation collective. Pour **Sylvaine Le Garrec, sociologue chercheuse spécialiste des**

**copropriétés**, les évolutions législatives récentes ont entraîné des effets positifs sur les dynamiques internes aux copropriétés : couplée aux aides, la réglementation relative à la non-décence énergétique semble avoir entraîné un changement de posture chez les propriétaires bailleurs, qui tendent à s'investir davantage en matière de rénovation énergétique dans leur copropriété. Pour autant, ces dispositions financières et réglementaires ne sauraient suffire pour atteindre les objectifs fixés pour l'ensemble des copropriétés. Celles qui s'embarquent actuellement dans des travaux de rénovation énergétique reposent sur un système d'action, prenant notamment appui sur une figure de « leader énergétique » qui participe à l'émergence d'un climat propice à la projection collective et, *in fine*, à la prise de décision en faveur de la réalisation de travaux. Pour les autres copropriétés qui ne correspondent pas à ce cas de figure, la chercheuse souligne la nécessité d'un accompagnement humain de qualité, qui ne se limite pas à des aides au financement de travaux.

Les difficultés que peuvent rencontrer les copropriétés précèdent en effet la rénovation énergétique : elles concernent plus généralement la réalisation de travaux, voire l'entretien courant, et la prise de décision collective. Malgré des évolutions législatives en faveur de capacités de projets et de connaissance du patrimoine collectif – la mise en place d'un fonds de travaux, le DPE collectif, le Diagnostic technique global (DTG), ou encore la réalisation d'un Plan pluriannuel de travaux (PPT) – la massification de la rénovation énergétique ne semble pas encore être à l'ordre du jour, en particulier pour les petites copropriétés. Or, leur mise en mouvement contribuera à l'objectif de massification, soutenu par un accompagnement spécifique au local. Les collectivités doivent mettre en œuvre sur le temps long des politiques en faveur des copropriétés, inscrites dans des dynamiques territoriales et partenariales regroupant les acteurs du champ, y compris les syndicats – qui demeurent encore des acteurs isolés.

Ces dynamiques territoriales vertueuses autour des copropriétés sont notamment impulsées par le soutien des opérateurs aux collectivités, comme en témoigne **Estelle Baron, responsable du pôle conduite de projets de territoire à Soliha Grand Paris**. L'ingénierie de la structure, financée par les pouvoirs publics, est mise au service de l'accompagnement d'acteurs privés variés : propriétaires, agences immobilières, notaires... Le dispositif parisien *Solutions Pro* illustre cette action : la création d'un espace d'échange entre professionnels de la rénovation a fait émerger des besoins et conduit à la création d'une offre de services adaptée aux enjeux du territoire. Cette action s'est par la suite pérennisée avec le pilotage de l'Agence parisienne du climat qui anime ce réseau de professionnels et sert de guichet unique sur ce territoire.

Soliha inscrit son action dans une approche globale liée à l'amélioration de l'habitat au sein de périmètres ciblés. Estelle Baron insiste ainsi sur l'importance des besoins en rénovation que rencontre le parc collectif français, qui ne sauraient se limiter à la seule dimension énergétique. Pour y répondre, le déploiement d'une politique d'aller-vers permet d'adresser la rénovation globale auprès des propriétaires, notamment bailleurs, en intégrant un volet thermique non-isolé des autres problématiques. Pour autant, les gains énergétiques très ambitieux requis pour l'octroi d'aides aux particuliers restent principalement adaptés aux grandes copropriétés, où les économies d'échelle sont permises. Localement, les dispositifs des collectivités locales peuvent tenter de gommer ces effets de seuil en proposant des aides incitatives aux travaux, sans pour autant qu'ils correspondent aux objectifs nationaux.

L'ensemble des interventions met ainsi en exergue la nécessité des démarches d'aller-vers et d'un accompagnement adéquat pour guider les propriétaires vers la transition soutenue par les évolutions législatives en matière de rénovation énergétique du parc privé, qu'il s'agisse de logements individuels ou collectifs. Les dispositifs existants continuent de s'adapter en réponse aux spécificités locales et doivent être portés par des politiques publiques globales et de long terme pour la réussite d'une transformation à l'échelle attendue.

### Une condition de l'accélération : l'intégration renforcée de la rénovation énergétique dans une politique locale de l'habitat

L'intégration de la rénovation énergétique dans une approche territoriale globale et concertée apparaît comme un levier essentiel pour accélérer son déploiement. L'implication croissante des collectivités locales, des organismes publics, et des professionnels du bâtiment semble primordiale pour offrir aux ménages et aux artisans un accompagnement adapté, en phase avec les réalités de terrain. À travers diverses initiatives locales, la coopération entre acteurs et la mise en place de structures dédiées renforcent l'efficacité des politiques de rénovation énergétique à l'échelle locale.

Dans l'optique d'une massification de la rénovation énergétique, **Yann Danion, président des métiers du plâtre et de l'isolation à la CAPEB**, insiste sur l'importance d'une information et d'un accompagnement de qualité pour les ménages par les acteurs publics, en meilleure concertation avec la filière du bâtiment. L'exemple d'une Maison de l'habitat dans le Morbihan est présenté comme une solution pertinente en milieu rural, représentant un espace d'information intercommunal accessible aux particuliers et aux artisans, permettant à chacun d'appréhender les dispositifs et aides liés à la rénovation énergétique. À cet égard, l'instabilité des aides et leurs évolutions fréquentes nuisent à leur bonne appropriation par les propriétaires et par les entreprises du bâtiment. Enfin, le prix des travaux

représente encore un frein important pour de nombreux ménages : plusieurs modes de financements doivent pouvoir leur être proposés à l'occasion d'un accompagnement de qualité, porté notamment par les collectivités.

Grâce à l'ensemble de ses sections départementales, la CAPEB s'investit sur les territoires pour faire émerger des pratiques professionnelles en faveur de la rénovation énergétique, aux côtés d'organismes comme les ADIL ou Soliha. Dans cette optique, la mise en place récente de l'application « GME 3 clics », couvrant le territoire français, doit permettre aux acteurs de terrain de mieux travailler ensemble grâce à l'apport de compétences des différents corps de métiers.

Contribuant au développement d'un écosystème de la rénovation énergétique, le réseau **Tynéo – Quimper Cornouaille Développement**, représenté par sa **coordinatrice Aurore Guiboux**, assure des missions d'information et de conseil qui dépassent son rôle d'espace France Rénov'. Porté par une agence d'urbanisme, le réseau est créé en 2016 sous la forme d'une plateforme locale de la rénovation locale de l'habitat dans le sud du Finistère. Dès lors, la mise en place de comités de partenaires, réunissant les acteurs de l'habitat a minima une fois par an, facilite la mutualisation des expertises, l'identification de problématiques et la construction de solutions locales afin de faire progresser la rénovation énergétique sur le territoire.

Depuis sa création, Tynéo œuvre à la création de liens avec les professionnels du bâtiment. En partenariat avec la CAPEB et la Fédération française du bâtiment (FFB), ces actions à destination des artisans se poursuivent aujourd'hui sous la forme d'ateliers autour de différentes thématiques. Animés par des partenaires variés tels que l'ADIL ou les Architectes des bâtiments de France (ABF), ils contribuent ainsi à la formation et à l'information des professionnels. Ces événements sont aussi l'occasion d'identifier les besoins remontés du terrain et de créer un dialogue entre les instances du territoire qui interviennent en matière de rénovation énergétique. C'est ainsi qu'une difficulté a pu être soulevée : au commencement des travaux, les professionnels éditent des factures que les particuliers ne parviennent pas à régler totalement ; l'avance des aides ne couvre pas plus de 70 % du montant total des travaux. Le reste à charge étant trop élevé pour les ménages, ce sont les artisans qui assurent alors leur trésorerie, ce qui fait peser un risque pour l'activité des entreprises insuffisamment anticipé à l'échelle nationale.

Les dynamiques de coopération territoriale apparaissent particulièrement vertueuses lorsque les collectivités les organisent, en faisant des politiques locales de l'habitat un outil fixant le cadre de référence des acteurs en matière de rénovation énergétique. **Claire Chalons, directrice habitat de la Métropole Rouen Normandie**, rappelle l'inscription d'objectifs ambitieux au sein de différents documents stratégiques de la Métropole, assortie en 2022 de la création de l'Agence Locale de la Transition Énergétique Rouen Normandie (ALTERN). Cette structure France Rénov' est l'entrée unique sur le territoire, adressant la rénovation des maisons individuelles, des copropriétés et du tertiaire ; chargée dans le même temps de l'animation d'un réseau de professionnels du territoire.

Claire Chalons expose ainsi les éléments d'une action efficace en matière de rénovation des copropriétés : le conseil et l'accompagnement des ménages par ALTERN, soutenu par les opérateurs ; l'accompagnement d'un réseau de professionnels et de syndicats dans le cadre d'un partenariat avec l'ADIL ; le caractère incitatif d'aides locales dont l'octroi est soumis à un contrôle de qualité à l'issue des travaux. Mais avant toute chose, le succès de cette politique repose sur un ensemble d'outils de veille et d'observation des copropriétés du territoire (POPAC), permettant de calibrer l'action publique, qui se matérialise notamment par la mise en place de dispositifs spécifiques pour les copropriétés en difficulté dans des périmètres ciblés (OPAH, PIC, ORCOD...).

La mise en place d'outils d'ingénierie publique permettant la bonne connaissance du territoire a également encouragé la mise en œuvre de démarches ciblées en matière de rénovation énergétique, en réponse aux objectifs de la collectivité : les Zones de rénovation concertées (ZRC), présentées par **Guilhem Andrieu, chef de projet à l'Agence d'urbanisme de la région nantaise (AURAN)**. Les ZRC ont vocation à essaimer dans une cinquantaine de zones pavillonnaires identifiées. Cette démarche innovante incarne l'aller-vers en mobilisant l'échelle de la proximité. Son objectif est ainsi de guider les propriétaires vers la rénovation grâce à un guichet unique, directement situé au sein de quartiers de logements homogènes, mobilisant des outils d'animation et de communication peu traditionnels. Encore peu répandues, ces ZRC requièrent d'impulser une synergie entre acteurs locaux, dans laquelle les communes sont des partenaires essentiels – car elles incarnent un tiers de confiance auprès de la population locale. Le taux de conversion actuel des intentions en projet est de 7%, mais il devrait augmenter au fil du temps, grâce à un effet « boule de neige » qui doit se poursuivre dans les années suivantes : lorsqu'un voisin entreprend des travaux, il en parle et incite les autres habitants à franchir le cap également.

Selon une approche similaire, le réseau Tynéo a initié une démarche d'accompagnement des habitants dans un quartier de maisons homogènes de l'agglomération quimpéroise, suite à la sollicitation par un conseil de quartier. Elle vise à apporter une réponse collective aux freins et aux craintes des ménages vis-à-vis de la rénovation énergétique, en dehors du cadre national.

L'ensemble des interventions met en avant le rôle central d'une coordination locale entre acteurs publics et privés, à l'origine d'initiatives vertueuses sur le temps long, dans l'accélération de la rénovation énergétique. Ces démarches collectives, ancrées dans la proximité, permettent de mieux répondre aux spécificités et besoins des territoires tout en renforçant la confiance des ménages dans l'importance et la faisabilité des travaux à réaliser.

*Replay de la table ronde disponible sur la chaîne YouTube de l'ANIL*

## **Observation des loyers : agrément de deux observatoires locaux**

(arrêté du 19.8.24 : JO du 29.8.24 et arrêté du 28.8.24 : JO du 5.9.24)

Un arrêté du 19 août 2024 et un arrêté du 28 juillet 2024 ont accordé un agrément d'Observatoire local des loyers (OLL) à :

- l'ADIL de l'Indre, pour un périmètre géographique de 13 communes ;
- l'ADIL de La Réunion, pour un périmètre géographique de 24 communes.



## Études & commentaires ... De nos partenaires

### Le parc de logements au 1<sup>er</sup> janvier 2024 : 38,2 millions de logements en France

Insee, septembre 2024

L'Insee publie un focus sur le parc de logements en France en 2024 et son évolution en 40 ans. Les auteurs avertissent que les données 2024 sont provisoires. Elles sont issues des Estimations annuelles du parc de logements (EAPL) qui synthétisent et mettent en cohérence plusieurs sources, la principale étant le recensement de la population, dont les dernières données disponibles sont celles au 1<sup>er</sup> janvier 2021, ainsi que les enquêtes Logement notamment.

Selon ces estimations, le parc de logements compte au 1<sup>er</sup> janvier 2024 38,2 millions de logements en France hors Mayotte. Depuis 1982, le nombre de logements augmente en moyenne de 1,1 % par an. Ce rythme de croissance a peu évolué sur l'ensemble de la période. « Il ralentit toutefois progressivement depuis 2010 : de 1,2 % en moyenne par an entre 2000 et 2009, il est passé à 1,1 % entre 2010 et 2015 et est désormais de 0,9 % par an depuis 2018 ». Les auteurs notent que dans les départements d'outre-mer hors Mayotte, le parc de logements augmente plus rapidement qu'en France hexagonale, mais selon un rythme qui ralentit également : +1,6 % en moyenne par an entre 2010 et 2024, contre +2,4 % entre 2000 et 2010 et +2,9 % entre 1982 et 2000.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2024, le parc de logements est constitué de 31,4 millions de résidences principales (82,2 % du parc de logements), 3,7 millions de résidences secondaires et logements occasionnels (9,8 % du parc) et 3,1 millions de logements vacants (8,0 % du parc). Après s'être stabilisée à un haut niveau au milieu des années 2000 (83,9 % de 2005 à 2007), la part des résidences principales a diminué jusqu'en 2018, puis s'est stabilisée. Le nombre de résidences principales a régulièrement crû, tirant la croissance du parc de logements dans son ensemble à un rythme supérieur à celui de la croissance de la population. Pour cause, « le nombre de personnes par logement diminue, en lien avec l'évolution des modes de vie (mises en couple plus tardives, séparations plus fréquentes, vieillissement de la population etc.) ; pour loger un nombre d'habitants donné, il faut donc plus de logements que par le passé ». Parallèlement, la part des résidences secondaires et des logements occasionnels se stabilise également : depuis 2017 après avoir diminué entre 1990 et 2014, elle atteint 9,8 % en 2024. Enfin, la part des logements vacants a significativement augmenté entre 2005 et 2019, passant de 6,3 % à 8,2 %. Pendant cette période, le nombre de logements vacants a progressé 3,1 fois plus vite que l'ensemble du parc de logements. Désormais, il évolue au même rythme que l'ensemble du parc.

L'étude propose également une analyse selon le statut d'occupation des logements. En 2024, 57 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale en France hors Mayotte, part qui recule légèrement depuis 2014 (-0,8 point). Les logements détenus par des bailleurs privés représentent 22,9 % des résidences principales, part qui ne cesse d'augmenter depuis 2014 (+1,2 point sur la période), tandis que celle des logements loués par des bailleurs publics a diminué au cours de la même période pour atteindre 17,2 % en 2014 et s'est stabilisée depuis. Enfin, la proportion des ménages logés gratuitement a baissé de façon continue entre 1982 et 2014, passant de 8,6 % à 2,6 % et reste stable depuis.

*En savoir plus : lire l'étude*

### Rapport du compte du logement 2023

SDES, octobre 2024

Ce rapport annuel détermine, pour l'ensemble des logements et des locaux d'hébergement, la dépense de logement. Il décrit la place du logement dans l'économie et décrit l'état du parc, son mode d'occupation et son évolution, pour l'année 2023. Il est rédigé par le Service des données et études statistiques (SDES) en tant que service élaborant l'information statistique du ministère chargé du logement et examiné par la Commission de l'économie du développement durable (CEDD), spécifiquement assistée dans cette mission par la formation permanente du logement.

Le rapport fait état d'une dépense de l'ensemble des agents économiques dans le domaine du logement de 612 milliards d'euros (Md€) en 2023 (soit 21,7 % du PIB, contre 22,5 % en 2022). Cette dépense totale en logement comprend les dépenses courantes totales (loyers, charges, redevances, etc.), et les dépenses en capital (en logements neufs, terrains, travaux ainsi que les frais liés à toute opération immobilière). Elle progresse de +2,3 % en 2023, après le rebond consécutif à la crise sanitaire (+3,1 % en 2022, +7,6 % en 2021). L'augmentation de la dépense en logement est entièrement portée par la progression en valeur des dépenses courantes, tandis que l'investissement en logement diminue.

Les dépenses courantes des occupants des logements couvrent l'ensemble des dépenses supportées par les ménages pour se loger. Elles s'établissent à 441 Md€ en 2023 et ont augmenté de +4,8 % en un an (après +2,8 % en 2022 et +4,0 % en 2021).

Les dépenses de loyers qui s'élèvent à 300 Md€ pèsent pour plus des deux tiers des dépenses courantes totales. Dans le détail, les locataires acquittent 91 Md€ de loyers réels, dont 15,8 % sont pris en charge par les administrations publiques via des aides personnelles au logement (APL, ALS et ALF) et les loyers imputés des propriétaires occupants (loyers dont les propriétaires s'acquitteraient s'ils étaient locataires d'un logement) sont évalués à 209 Md€, dont 181 Md€ pour leurs résidences principales et 28 Md€ au titre de leurs résidences secondaires. Ces dépenses totales de loyers progressent de 3,2 % en un an (après +2,2 % l'année précédente) et contribuent à près de la moitié de la croissance des dépenses courantes. Cette progression s'explique par une augmentation en volume de +1,4 % (c.à.d. par une croissance du parc de logements) et par une augmentation en prix des loyers de +1,8 % (après +0,8 % en 2022 et +0,7 % en 2021). Les auteurs soulignent que « cette progression en prix demeure toutefois très en-deçà de celle de l'indice des prix à la consommation (+4,9 % en 2023), les hausses de loyers ayant été limitées par le « bouclier loyer » mis en place entre octobre 2022 et mars 2024 ».

Les charges acquittées par les ménages pour leur logement s'élèvent à 128 Md€ en 2023, soit 29 % de l'ensemble des dépenses courantes des logements ordinaires. Près de 50 % de ce montant est consacré aux dépenses d'énergie qui ont connu une croissance de 12,2 % en un an (après +2,6 % entre 2021 et 2022) contribuant au tiers de l'évolution des dépenses courantes totales.

Les dépenses courantes intègrent enfin 9 Md€ de redevances acquittées par les 1,1 million de résidents de locaux d'hébergement collectif ainsi que 4 Md€ de charges des producteurs liées aux logements vacants.

Les dépenses en capital correspondent à la formation brute de capital fixe qui comptabilise les dépenses liées à l'acquisition de logements neufs, aux gros travaux d'entretien et d'amélioration, ainsi que les frais liés aux opérations d'acquisition (des logements neufs ou d'occasion). Elles intègrent également les investissements en terrains correspondants, ainsi que certains avantages fiscaux liés à l'investissement (exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties, avantages du taux réduit de TVA pour l'investissement locatif social). En 2023, elles concourent à hauteur de 170 Md€ à la dépense totale en logement et diminuent de 3,8 % sur un an (après +3,8 % en 2022). Les auteurs soulignent que « la dynamique des prix ne compense pas la forte diminution des volumes de ces dépenses ». Le rapport dresse également un bilan comptable de l'année 2023 concernant l'activité immobilière, les aides au logement ainsi que les prélèvements et taxes.

L'activité immobilière cumule les dépenses liées à trois types d'opérations : l'investissement en logements neufs, les gros travaux d'entretien et d'amélioration et les transactions sur les logements anciens. Dans un contexte de forte remontée des taux des crédits habitat et de réduction de la production de crédits nouveaux, l'activité immobilière recule, en 2023, de 15,7 % par rapport à 2022 (après +3,0 % en 2022) et s'élève à 378,7 Md€. Ce très net recul traduit le repli des marchés immobiliers, à la fois pour les logements d'occasion (-23,0 % de baisse de l'activité immobilière dans l'ancien, après +2,4 %), et pour l'investissement en logement neuf (-6,8 %, après -1,0 %). Les auteurs notent que « dans un contexte d'incitation à la rénovation thermique des logements, le secteur des gros travaux d'entretien et d'amélioration progresse de 6,6 % (après +12,1 % en 2022) ». Cette progression tient davantage à l'augmentation des prix des travaux (+5,8 % entre 2022 et 2023, après +9,8 %) qu'à une augmentation des volumes des logements rénovés.

Les aides au logement sont principalement composées de prestations d'aide au logement et d'avantages fiscaux, mais également de subventions d'exploitation et d'investissement, et d'avantages de taux. En 2023, elles s'élèvent à près de 44 Md€, soit 1,5 % du PIB. Elles bénéficient aux occupants pour 23 Md€ (dont 16 milliards d'euros d'aides personnelles au logement) et aux propriétaires pour 21 Md€.

Les aides à destination des occupants ont progressé de 1,1 % entre 2022 et 2023, tandis que celles adressées aux propriétaires ont connu une augmentation plus significative (+8,8 %), principalement en raison de la forte hausse des avantages de taux face à la remontée des taux de marché.

Au global, les aides au logement progressent de 4,6 % (après +4,7 % en 2022).

En 2023, le compte du logement estime à 97 Md€ les prélèvements relatifs au logement, soit 7,9 % de l'ensemble des prélèvements obligatoires acquittés par les ménages. Ils reculent de 1,9 % (après une baisse de 0,2 % en 2022), principalement sous l'effet de la contraction des volumes de transactions immobilières et du repli des prélèvements sur les mutations (-22,8 %, soit -4,6 Md€) qui en découle.

*En savoir plus : lire le rapport*

## Le financement de l'habitat en 2023

ACPR, juillet 2024

Dans le cadre de son enquête annuelle sur le financement de l'habitat, l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) publie une étude pour l'année 2023. Cette dernière repose sur les réponses collectées par son secrétariat général, ainsi que sur l'exploitation des données du suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat

des particuliers auprès d'un échantillon de banques représentatives. L'analyse se base également sur des données statistiques de la Banque de France et de sources externes telles que l'Insee, le Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), et d'autres instances européennes.

Dans un contexte de poursuite de la remontée des taux d'intérêt, le marché immobilier français a poursuivi son repli en 2023. Les prix dans l'ancien ont reculé de 3,9 % en métropole, avec une baisse plus marquée en Île-de-France (-6,9 %) qu'en Province (-2,9 %). Le nombre de transactions annuelles a atteint 869 000, soit une diminution de 22 % par rapport à 2022. Les taux des crédits à l'habitat ont atteint 4,04 % en décembre 2023, un niveau inédit depuis 2012, mais qui reste inférieur à ceux observés dans les autres grands marchés de la zone euro. La production annuelle de crédits à l'habitat s'est établie à 152,9 milliards d'euros, soit une baisse significative de 41,1 % par rapport à 2022, retrouvant ainsi des niveaux proches de ceux de 2014-2015, avant la période de taux historiquement bas. La production de nouveaux crédits, hors rachats et renégociations, s'est élevée à 128,6 milliards d'euros, en baisse de 40,9 %, mais reste supérieure à la moyenne de la zone euro en termes de PIB (5 % contre 3,5 %).

En 2023, le montant moyen des prêts a reculé de 6,3 % sur un an, atteignant 196 800 euros, ce qui reflète la baisse de la capacité d'emprunt d'une partie des emprunteurs dans un contexte de hausse des taux d'intérêt. En parallèle, le taux d'effort moyen a augmenté de 0,7 point pour atteindre 30,7 %, traduisant la progression de la charge d'intérêt que supportent les ménages.

L'endettement des ménages français a légèrement diminué, atteignant 97 % du revenu disponible brut en décembre 2023, un recul de 5 points par rapport à l'année précédente. Toutefois, ce niveau reste supérieur à la moyenne de la zone euro (88 %). Le Haut conseil de stabilité financière (HCSF) a poursuivi en 2023 l'application de sa mesure macro-prudentielle, limitant la part des prêts les plus risqués. En effet, la proportion des crédits dont le taux d'effort excède 35 % s'est maintenue à 14 %, loin des 29,3 % observés en 2020. De plus, la part des prêts dont la maturité dépasse 25 ans reste faible à 6,7 %.

L'étude souligne un risque de crédit maîtrisé, avec un taux de sinistralité quasi stable de 0,44 % sur l'année. La faible sinistralité des crédits et un coût du risque négligeable confirment que les fondamentaux du marché restent solides.

Enfin, malgré la hausse des taux, les conditions de financement en France demeurent plus favorables qu'ailleurs en Europe, et la croissance des encours de crédits à l'habitat a légèrement progressé de 0,9 % sur l'année 2023.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Perspectives - L'étude sur le logement social

Banque des Territoires, septembre 2024

La direction des prêts du fonds d'épargne de la Banque des Territoires publie son étude *Perspectives* qui propose chaque année une analyse financière rétrospective et prospective de la situation financière du secteur du logement social. Ce onzième numéro présente le patrimoine des bailleurs sociaux en 2022, analyse leurs comptes consolidés entre 2017 et 2022 et établit une projection à 40 ans.

Fin 2022, le parc social comprend 5,7 millions de logements soit 56 400 unités de plus qu'en 2021, après une croissance nette de 59.400 logements au cours de l'année précédente. Ce ralentissement de la croissance du parc social intervient dans un contexte de tensions inflationnistes et de hausse des taux d'emprunt depuis 2021, qui a compliqué les chantiers de construction neuve. Par ailleurs, alors que la mise en chantier de nouveaux logements sociaux s'est stabilisée en 2022 en comparaison à 2021, les opérations de réhabilitation thermique se sont, quant à elles, nettement accélérées. En 2022, environ 40.000 logements sociaux ont été réhabilités, soit une augmentation de plus de 30 % par rapport à l'année 2021.

Sur le plan financier, après une année 2021 atypique, marquée par des effets de rattrapage post-Covid, les organismes de logement social ont été impactés en 2022 par le choc inflationniste et la remontée des taux d'intérêt, touchant aussi bien leurs coûts d'exploitation que leur activité de vente HLM. Le résultat de fonctionnement du secteur du logement social est illustré dans l'étude par l'autofinancement global, qui est le résultat généré par l'ensemble des activités des bailleurs sociaux : résultat de l'activité locative (somme des produits d'exploitation diminuée des charges d'exploitation et des annuités de remboursement de la dette) et résultat exceptionnel (essentiellement les plus-values issues des ventes de logements aux particuliers). Pour 100 € de loyers perçus, cet autofinancement s'établit en 2022 à 17,3 %, et interrompt sa trajectoire haussière en cours depuis 2018. Il reste cependant supérieur à celui observé dans la période pré-Covid (14,7% en moyenne sur la période 2017-2019). Dans le même temps, la situation d'attente face à l'incertitude économique et politique a conduit les bailleurs à temporiser leurs investissements, ce qui s'est traduit par une amélioration du volume de fonds propres disponibles et du potentiel financier du secteur.



Les auteurs estiment que cette amélioration permettra aux organismes de logement social de faire face aux dépenses d'investissement nécessaires à court et moyen terme pour répondre aux exigences réglementaires imposées par la loi Climat et résilience dans un contexte économique caractérisé par des tensions inflationnistes encore manifestes à court terme et des taux d'intérêt plus élevés qu'il y a quelques années. Les auteurs anticipent que dans ce contexte de contrainte financière, « les organismes devraient être amenés à arbitrer entre constructions neuves et réhabilitations pour conserver une situation financière soutenable ».

Ainsi, le scénario économique retenu dans la partie prévisionnelle de cette étude priorise l'effort sur les réhabilitations et prévoit un ajustement structurel à la baisse de la construction neuve par rapport aux prévisions établies avant le Covid. Dans ce scénario volontariste, le secteur pourrait augmenter son effort d'investissement et arriver au nombre important de 130 000 logements rénovés par an entre 2024 et 2027. Une fois cette phase d'accélération passée, la trajectoire anticipée de réhabilitations reviendrait progressivement à un rythme de 80 000 unités par an en moyenne à partir de 2040, soit un niveau toujours ambitieux et supérieur à celui des constructions neuves de longue période (72 000 unités par an).

Les auteurs avertissent que l'analyse du secteur dans sa globalité ne reflète pas l'hétérogénéité des situations financières et des caractéristiques des parcs des différents bailleurs. La projection de long terme reste très sensible aux hypothèses retenues. Cet exercice de projection est d'autant plus incertain qu'il est réalisé à partir de politiques publiques connues aujourd'hui. Il ne tient ainsi pas compte de futurs dispositifs affectant le secteur ou de mesures de soutien qui seraient éventuellement mises en place dans les années à venir, notamment en faveur de l'adaptation du parc de logements au changement climatique.

*En savoir plus : lire l'étude*

## L'adaptation du bâti au vieillissement et au handicap

ANCOLS, août 2024

L'Agence nationale de contrôle du logement sociale (ANCOLS) publie une étude sur l'adaptation des logements sociaux face au vieillissement et au handicap en faisant le point sur les pratiques des Organismes de logement social (OLS). En collaboration avec le cabinet CREDOC, une enquête qualitative a été menée auprès d'acteurs institutionnels, suivie d'une enquête quantitative auprès des bailleurs sociaux. Après un premier état des lieux en 2018, le rapport révèle que la situation a peu évolué en cinq ans, malgré l'importance accordée à ces enjeux par la majorité des bailleurs.

L'étude souligne une méconnaissance du parc adapté de la part des bailleurs. Bien que le niveau d'accessibilité est généralement bien appréhendé par les bailleurs grâce à une réglementation stricte, la moitié d'entre eux n'est pas en mesure d'indiquer le nombre de logements adaptés pour au moins 70 % de leur parc. Or, 600.000 ménages expriment un besoin d'aménagement en raison de la perte d'autonomie, auxquels s'ajoutent les 1,3 million de locataires âgés de plus de 65 ans, qui sont potentiellement demandeurs d'une adaptation du logement. D'après les estimations de l'Insee et de la DREES pour 2040, 2,4 millions de logements adaptés seraient à prévoir. Actuellement, seulement 10 % des logements sont considérés comme adaptés, tandis que 32 % sont jugés adaptables. À cela, les bailleurs privilégient souvent une approche réactive, se contentant de répondre aux demandes ponctuelles des résidents, ces dernières s'effectuant rarement en anticipation des difficultés de maintien à domicile. Bien que la prise en compte du vieillissement des locataires soit jugée prioritaire pour la quasi-totalité des bailleurs, et qu'ils déclarent mobiliser différentes stratégies pour y répondre, les résultats demeurent peu visibles. Seuls 44 % d'entre eux intègrent l'adaptation des logements dans leurs programmes de rénovation et 23 % ont réalisé des travaux d'adaptation sur plus de 1 % de leur parc en 2022. Un tiers d'entre eux prévoit des travaux d'adaptation pour un horizon supérieur à 2030. En outre, parmi les deux tiers des bailleurs affectant des moyens humains à ce sujet, 14 % seulement ont un service traitant réellement ces questions.

Pour comprendre la diversité des approches des bailleurs, l'étude propose une typologie en cinq groupes distincts selon leur degré de maturité. Les « leaders » (8 %), composés majoritairement de très gros bailleurs, sont les plus engagés et disposent de stratégies formalisées et mobilisent des ressources conséquentes, tandis que les "matures" (32 %) ont un engagement significatif mais moindre en termes de moyens et d'outils et se concentrent principalement sur l'adaptation des logements existants. À l'inverse, les « freinés » (15 %) et les « non-engagés » (31 %), représentés par des bailleurs disposant d'un petit parc généralement récent, font face à de nombreuses contraintes, qu'elles soient financières, organisationnelles, ou liées à un manque d'expertise, ce qui limite leurs actions. Enfin, les bâtisseurs (14 %) répondent au vieillissement à travers les opérations de construction neuve. Au total, 54 % bailleurs sont engagés, pour 46 % peu ou non engagés.

En 2022, près de 50 000 demandes d'adaptations ont été reçues, dont les deux tiers concernent le vieillissement. Les critères d'éligibilité incluent notamment une attestation médicale (78 %), l'accessibilité du logement (71 %) ou bien la présence d'un ascenseur (61%). Environ 75 % des demandes sont acceptées, mais des refus peuvent

survenir pour des raisons principalement techniques (86 %), financières, ou de risque de sur-spécialisation du logement (54 %). Les travaux concernant principalement la salle de bain, telles que l'installation de douches à la place des baignoires et la pose de barres d'appui. Couplés à un manque d'anticipation de la part des locataires sur leur besoin futur, les autres aménagements, pourtant essentiels pour garantir une autonomie à long terme, sont souvent délaissés car perçus comme trop spécifiques. De plus, seuls 30 % des bailleurs déclarent attribuer après le départ du locataire un logement adapté à une personne ayant le même besoin comme le stipule réglementation (CCH : R.441-4).

Concernant le financement de l'adaptation des logements, le dégrèvement de la Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) est la principale source de financement utilisée par 85 % des bailleurs, suivi par l'utilisation des fonds propres (82 %), tandis que d'autres sources de financement restent sous-utilisées, car plus spécifiques et trop rigides au niveau des critères. Néanmoins, plus d'un bailleur sur deux exprime le souhait d'un soutien financier accru pour faciliter la mise en œuvre des travaux, afin de répondre de manière plus adéquate aux besoins croissants de la population vieillissante et des personnes en situation de handicap.

L'ANCOLS formule plusieurs recommandations, telles que la mutualisation des ressources via les Sociétés de Coordination (SAC) afin de mieux gérer les demandes de suivi des travaux ; le développement de bonnes pratiques avec le renforcement de partenariats pour étendre l'adaptation et aller au-delà de la simple modification de la salle de bain ; la révision des critères d'éligibilité pour assurer une égalité de traitement entre les bailleurs et faciliter l'accès aux adaptations en s'alignant sur MaPrimeAdapt'. La communication auprès des locataires doit également être renforcée pour les informer des solutions existantes. L'amélioration du suivi des besoins et des logements adaptés est essentielle pour optimiser les attributions et répondre plus efficacement aux enjeux du vieillissement et du handicap. Ainsi, bien que des stratégies aient été mises en place, leur mise en œuvre reste limitée par des contraintes financières, techniques et organisationnelles, et des efforts significatifs sont nécessaires pour répondre aux besoins croissants de la population en perte d'autonomie.

*En savoir plus : lire l'étude*

## 4<sup>ème</sup> baromètre de l'encadrement des loyers : L'encadrement des loyers est de mieux en mieux respecté en régions

Fondation Abbé Pierre, septembre 2024

La Fondation Abbé Pierre (FAP) publie son 4<sup>ème</sup> baromètre visant à évaluer le respect des plafonds de loyers appliqués au parc locatif privé de certaines grandes agglomérations dans le cadre de l'expérimentation de l'encadrement des loyers. Cette publication intervient dans un contexte inflationniste, de pénurie de logements locatifs privés accessibles et d'un accès difficile au parc locatif social avec un nombre de demandeurs en attente record. Depuis la mise en place de l'expérimentation, le dispositif d'encadrement des loyers a été instauré à Paris, dans plusieurs communes de Seine-Saint-Denis (Territoires de Plaine-Commune & Est-Ensemble), à Lille, Lyon, Montpellier et Bordeaux. L'expérimentation démarrera également à Grenoble et Bayonne en 2024.

L'analyse de la FAP est permise grâce à un outil de mesure permettant de comparer les valeurs de loyers affichées dans les annonces aux plafonds en vigueur. Au total, elle a analysé les données de 23 505 annonces pour l'ensemble des territoires soumis à un décret d'encadrement en vigueur entre août 2023 et août 2024.

La FAP a calculé des taux de dépassement et leurs évolutions par rapport aux précédents baromètres. À Paris, la fondation constate une baisse du nombre de loyers dépassés entre 2021 (35 %) et 2024 (30 %) mais déplore dans le même temps une sensible remontée du taux par rapport à 2023 (28 %). Il est supposé que cette hausse soit due à l'organisation des Jeux Olympiques à Paris en 2024 qui ont pu inciter un certain nombre de bailleurs à revoir leurs loyers à la hausse. D'un arrondissement à l'autre, la FAP observe de fortes disparités. L'Ouest parisien ainsi que les arrondissements centraux sont ceux dont les taux de dépassement sont les plus élevés. Alors que les arrondissements du Nord-est, de l'Est et du Sud sont pour la plupart bien en dessous de la moyenne parisienne de 30 %. Une bipolarité entre les arrondissements les plus cotés d'une part et les arrondissements les moins attractifs d'autre part est donc observée.

Dans les autres agglomérations françaises, les taux de dépassement sont assez disparates, mais ont tendance à diminuer d'une année sur l'autre. À Montpellier, le taux de dépassement est évalué à 14 % en 2024, alors qu'il était de 37 % en 2022. Durant les mêmes périodes, il a également baissé à Lyon (29 % contre 36 %) ou à Lille (32 % contre 43 %). En revanche, il a augmenté dans le secteur de Plaine Commune, pour atteindre 44 % en 2024. Au global, pour l'ensemble des territoires, ce taux s'élève à 29 % (32 % en 2022).

La fondation a également calculé des estimations des dépassements pour les annonces non conformes. Pour l'ensemble des territoires encadrés, il est estimé que le dépassement moyen était de 194 € en 2024, celui-ci variant en moyenne entre 110 € et 180 € hors Paris et atteignant 251 € en moyenne à Paris.

Les studios sont les typologies les plus concernées par des dépassements de plafond : 34 % seraient en dépassement en 2024, contre 26 % des deux pièces et 24 % des trois pièces et plus. Par ailleurs, les loyers des logements meublés dépassent les plafonds de 40 %, soit +15 points par rapport aux logements loués vides, quand bien même ces plafonds sont plus élevés que pour les logements loués vides à caractéristiques égales.

Enfin, la FAP constate la mobilisation des autorités locales qui mettent en place des plateformes de signalement ou des contrôles afin d'identifier les infractions et dédommager les locataires lésés. Néanmoins, elle préconise de faciliter les recours, d'élargir le dispositif et mieux réguler les locations de meublés touristiques qui échappent à l'encadrement. Selon la Fondation, l'évaluation du dispositif expérimental est essentielle, ainsi que sa pérennisation, celui-ci étant efficace pour les ménages les plus modestes et peu coûteux pour les collectivités.

*En savoir plus : lire le baromètre*

## 70 ans de chiffrage de besoins en logements : trajectoire d'un indicateur controversé de la politique du logement en France

Alexandre Coulondre et Claire Juillard, USH et PUCA, Panorama n°16, septembre 2024

Aux lendemains de la Seconde guerre mondiale, l'État a mis en place des plans pluriannuels pour développer et moderniser le parc de logements français. Il s'agissait de faire cesser une pénurie de logements quasi séculaire, que les destructions du conflit mondial, conjuguées à la pression démographique, ont aggravé. Mais l'exercice de planification nécessite des objectifs : ici, combien construire ? C'est ainsi que les premières quantifications annuelles des besoins en logements sont nées, sous l'égide des travaux de Louis Henry, dont les fondamentaux restent encore utilisés dans les calculs des besoins en logement. L'évaluation des besoins en logement au plan national, parfois considérée comme un mantra par certains, traverse les décennies malgré l'évolution des contextes et demeurent une boussole puissante des politiques en matière de logement. Des chiffres sont régulièrement annoncés, variant de 300.000 à 500.000 logements par an. Ils sont aussi régulièrement soumis à controverse au regard d'une certaine porosité entre objectifs, objet politique et besoins.

Au plan local, le calcul des besoins en logements est au cœur de l'élaboration des Programmes locaux de l'habitat, et peut interroger également la pertinence d'une notion quantitative où la gestion de la décroissance donne la primauté à une approche qualitative, c'est-à-dire où et quoi construire. Au plan national, le ralentissement de la croissance des ménages, l'optimisation de la consommation foncière et l'adaptation du parc de logements aux grandes transitions démographiques et écologiques remettent en cause des chiffrages très présents dans le débat public et leur méthode d'évaluation. Les besoins en logements ne sont pas qu'une question technique, sur laquelle les experts peuvent diverger sans jamais avoir réellement dépassé le « point mort », ils portent aussi une vision politique et sociétale. L'Union sociale de l'habitat et le Plan urbanisme construction architecture se sont associés pour organiser une recherche scientifique visant à « éclairer et irriguer les débats méthodologiques, opérationnels et politiques en cours et de renouveler les approches sur l'évaluation, la quantification et la programmation des logements à l'heure de la transition écologique ».

Le rapport publié en septembre 2024 retrace un historique de l'histoire du chiffrage des besoins en logements, puis décrypte les controverses dont il fait l'objet et enfin propose une note de mise en perspective internationale.

La première partie, très documentée, montre l'autonomisation relative de l'indicateur au sein de la statistique publique, qui a survécu aux politiques de plan qui l'ont légitimé. Son champ de production s'est cependant étendu et diversifié avec le temps, et son calcul a pu être porté par des acteurs économiques, universitaires ou fédératifs. Ces derniers fournissent des quantifications qui viennent interpeller le politique et les politiques à l'entame au seuil des années 2020, marqué par une crise du logement inédite (NDLR : le besoin en logement est une notion qui devient affaire publique lorsque la notion de pénurie surgit) et une transition écologique qui prône davantage de frugalité énergétique et foncière (construire moins vs réhabiliter plus). Face à cette diversification, quel est le rôle de l'État aujourd'hui ? L'État est clairement attendu pour établir un indicateur de référence et outiller l'expertise locale. Il a ainsi créé Otelo. « Otelo permet d'adapter l'estimation des besoins en logements non seulement aux particularités des territoires, mais également à la vision politique portée par les élus locaux. »

La deuxième partie fait le point sur les controverses, et pour mieux les saisir, les méthodes de calcul des besoins en logement. Pas moins de 58 références françaises discutent ces méthodes et la pertinence des résultats obtenus, soit 1.500 pages de débats et de discussions. Mais la pertinence elle-même de la démarche n'est pas remise en cause. La méthode la plus utilisée est celle de la « demande potentielle », qui évalue le nombre de logements

souhaitables au regard de l'évolution du parc résidentiel et des ménages au sein d'un territoire donné. Ce nombre vient corriger les décalages, pour restaurer un équilibre parc / population des ménages. La différence quantifie donc le besoin, auquel la construction neuve doit répondre. À noter que ces méthodes sont scénarisées en fonction d'hypothèses de projection et fixent des fourchettes. Elles sont cependant très sensibles au paramétrage des hypothèses, qui peut faire varier considérablement les résultats (renouvellement du parc, variation de la vacance, desserrement des ménages...). L'autre limite est conceptuelle : évalue-t-on la demande « potentielle » ou les « besoins » ? Des indicateurs ne sont pas utilisés alors que selon la théorie économique, la demande est dépendante des prix des logements, des revenus et des dépenses publiques en faveur du logement. Par ailleurs, le besoin doit se référer à une norme. Si ces critiques ont été formulées, l'approche reste centrée sur la projection des flux à venir, en particulier démographiques, et demeure non indexée à une norme.

L'autre controverse est l'absence de prise en compte des besoins préexistants, en particulier les besoins non satisfaits au moment de la projection, c'est-à-dire les insuffisances du stock. Autrement dit, rattraper le déficit accumulé et résoudre le non et le mal-logement. Pour ce dernier point, l'estimation des besoins au titre de la résorption du mal-logement se heurte à la définition d'une norme de qualité minimale. En effet, la question de la qualité devrait également s'inviter dans le dimensionnement des besoins en logement. Celle-ci est éminemment normative, car elle convoque des critères de confort, de taille ou encore de taux d'effort acceptables. De même, la qualité renvoie à la fluidité des parcours résidentiels, et par effet de miroir, à la difficulté à les opérer faute d'offre adaptée et les situations de mal-logement. Or, la statistique publique ne fournit pas de données pour mieux caractériser ces blocages et plus largement, le mal-logement, en dehors de l'Enquête Logement. Mais celle-ci tarde à s'actualiser.

Enfin, le rapport conclut sur la controverse écologique, qui confronte le développement résidentiel aux objectifs de neutralité carbone à l'horizon 2050, tels que fixés par les Accords de Paris. Le paradigme de calcul des besoins en logement publié par l'ADEME en 2022 est totalement nouveau, puisqu'il s'agit ici de questionner les leviers pour réduire les besoins en logement. Le postulat prend en compte une réalité puissante : le ralentissement de la croissance démographique sous l'effet du vieillissement de la population à l'horizon 2050, qui permet d'envisager le réinvestissement des bâtiments existants, conjuguée à des politiques favorisant le réemploi de l'ensemble du parc, résidentiel ou économique. Les différents scénarii évaluent de 111.000 à 348.000 le besoin de constructions neuves - besoin qui ne sera pas linéaire, car la période de projection prend en compte le point d'inflexion démographique à compter de 2040. À noter que certains scénarii restent sous la barre des 200.000 logements, ce qui est inédit « dans l'histoire du corpus sur les besoins en logement. »

En conclusion, les auteurs précisent que les besoins en logement « encapsulent non pas seulement de la technique, mais aussi des valeurs et des représentations. Choisir d'intégrer ou de ne pas intégrer tel ou tel paramètre dans un calcul revient à orienter la définition qui peut être faite de la désirabilité sociale ». Cela emporte des logiques d'acteurs, et les controverses, en particulier récentes, sont autant de lignes de crêtes méthodologiques que de lignes de tension entre intérêts et oppositions qui animent les politiques publiques. « Ainsi intégré dans des logiques sociales, l'indicateur n'est pas neutre. Il est un enjeu. Il est controversé ». L'indicateur est amené à se repositionner entre deux logiques supposées antagonistes : sobriété foncière et construction neuve. Il est aussi utile de rappeler que les besoins sont aussi affaire de moyens alloués à la politique. Encore faut-il que ces derniers soient cohérents avec l'ambition et les objectifs.

*En savoir plus : lire le rapport*

## Actualité juridique

### Financement

#### Modalités du Prêt avance mutation à taux zéro

(décret n° 2024-887 du 3.9.24 : JO du 4.9.24 / arrêté NOR : TREL2421064A du 3.9.24 : JO du 4.9.24)

Le Prêt avance mutation (PAM) à taux zéro est un prêt destiné à financer les travaux d'amélioration de la performance énergétique de logements achevés depuis plus de deux ans, occupés à titre de résidence principale. Ce prêt s'appuie sur la garantie d'une hypothèque et son remboursement est exigible au moment de la vente du logement ou de la succession. L'octroi du prêt est conditionné au respect d'un plafond de ressources. Il a été créé par la loi de finances pour 2024 (art. 71) qui a, par ailleurs, instauré un crédit d'impôt accordé aux établissements de crédit, sociétés de financement et sociétés de tiers-financement, en contrepartie des prêts avance mutation sans intérêt qu'ils octroient (cf. [Analyse juridique n° 2024-01](#)).

Le décret du 3 septembre 2024 précise les conditions et modalités d'attribution du prêt, ainsi que les caractéristiques financières, notamment la durée et le montant maximum du prêt.

Le décret fixe en outre :

- les modalités de conventionnement entre l'État, la SGFGAS et les établissements de crédit, sociétés de financement et sociétés de tiers-financement ;
- les modalités de calcul du crédit d'impôt dont bénéficient les établissements de crédit, les sociétés de financement et les sociétés de tiers-financement ;
- les modalités de contrôle, de reversement des avantages indus et d'application des sanctions.

L'arrêté du 3 septembre détermine les conditions de ressources applicables aux emprunteurs souscrivant à ce prêt et les modalités de justification que doivent fournir les emprunteurs et les entreprises réalisant les travaux.

L'arrêté approuve par ailleurs les conventions-types régissant les relations :

- entre les établissements de crédit, les sociétés de financement, les sociétés de tiers-financement et l'État (annexe 4) ;
- entre la SGFGAS et les établissements de crédit, les sociétés de financement et les sociétés de tiers-financement (annexe 5) ;
- entre l'État et la SGFAS (annexe 6).

L'ensemble des modalités s'appliquent aux offres de PAM à taux zéro émises à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2024.

*Pour en savoir plus : lire l'Analyse juridique n° 2024-23*

#### Revalorisation des aides personnelles au logement et de l'aide à l'accession sociale et à la sortie de l'insalubrité en outre-mer

(arrêté NOR : LRUL2420421A du 27.9.24 : JO du 28.9.24)

L'arrêté du 27 septembre 2024 revalorise les paramètres relatifs à la dépense de logement du barème des aides personnelles au logement, conformément aux dispositions prévues à l'article L.823-4 du CCH.

Il concerne :

- la revalorisation des paramètres du barème des aides personnelles au logement représentatifs de la dépense de logement en secteur locatif ordinaire, en logements-foyers et en accession ;
- et la revalorisation des paramètres intervenant dans le barème de l'aide à l'accession sociale et à la sortie de l'insalubrité en outre-mer.

Cette évolution se fait, selon l'évolution de l'Indice de référence des loyers (IRL) du deuxième trimestre 2024, soit 3,26 %.

Les paramètres suivants sont impactés par la revalorisation :

- les plafonds de loyers ;
- les plafonds des charges de remboursement de contrats de prêts dont la signature est postérieure à la date de révision du barème ;



- le montant forfaitaire des charges ;
- les équivalences de loyer et de charges locatives ;
- le terme constant de la participation personnelle du ménage.

Sont ainsi modifiés deux arrêtés :

- l'arrêté du 27 septembre 2019 relatif au calcul des aides personnelles au logement et de la prime de déménagement ([arrêté NOR : LOGL1925404A du 27.9.19](#)) ;
- l'arrêté du 2 janvier 2020 relatif au calcul de l'aide à l'accession sociale et à la sortie de l'insalubrité spécifique à l'outre-mer ([arrêté NOR : LOGL1934154A du 2.1.20](#)).

Ces modifications s'appliquent aux prestations dues à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2024.

*En savoir plus : lire l'Analyse juridique n° 2024-24*



## Location

### Règles de gestion financière du Fonds national des aides à la pierre

(arrêté NOR : TREL2422229A du 6.9.24 : JO du 13.9.24)

Le Fonds national des aides à la pierre (FNAP) est chargé de contribuer, sur le territoire de la France hexagonale, au financement des opérations de développement, d'amélioration et de démolition du parc de logements locatifs sociaux. L'arrêté du 6 septembre 2024 modifie une partie des règles de gestion financière du FNAP. Il précise que le montant des opérations et actions du FNAP, prévues à l'article L.435-1 du CCH, engagées par l'État et n'ayant pas encore donné lieu à paiements au 31 décembre de l'année précédente, doit être minoré des crédits de paiement déjà versés par l'établissement au profit de l'État mais non consommés.

Pour rappel, ce montant ne peut être supérieur à six fois le montant des versements effectués par le FNAP au profit de l'État au cours de l'exercice.



## Publics en difficulté

### Surendettement : appréciation souveraine du juge de l'absence de bonne foi

(Cass. Civ II : 4.7.24, n° 22-18.416)

La Cour de cassation, dans cette décision, rappelle qu'en matière de surendettement, l'appréciation de la bonne foi du débiteur relève du pouvoir souverain du juge du fond.

En l'espèce, la débitrice ayant suspendu, de son propre chef, le paiement de ses loyers courants à l'origine de son surendettement, le juge du tribunal judiciaire a pu en déduire, dans l'exercice de son pouvoir souverain d'appréciation, l'absence de bonne foi de celle-ci.



## Contrats

### Réception tacite d'un ouvrage inachevé

(Cass. Civ III : 19.9.24, n° 22-24.808)

La réception de l'ouvrage peut être tacite si la volonté non équivoque du maître de l'ouvrage de l'accepter est établie, y compris en présence d'un ouvrage inachevé.

Pour mémoire, la réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves (CC : art. 1792-6).

En l'espèce, un maître d'ouvrage avait confié à un constructeur la réalisation de travaux de gros œuvre et d'élévation d'un pavillon. À la suite d'un retard dans l'exécution des travaux et de la constatation des désordres constatés, il avait assigné le constructeur et son assureur en réparation de ses préjudices. L'assureur contestait la réception même de l'ouvrage. Selon lui, la garantie décennale ne pouvait donc pas être mise en jeu.

Les juges du fond ont retenu que les désordres étaient de nature décennale.

Pour la Cour de Cassation, le maître d'ouvrage avait tacitement réceptionné l'ouvrage puisqu'il avait procédé au paiement de la quasi-totalité du prix du devis signé et des factures complémentaires. Le fait qu'il ait tenté d'obtenir la reprise des malfaçons trois mois après la prise de possession de l'ouvrage en partie inachevé et recherché des solutions d'hébergement alternatives en urgence ne retirait rien à la réalité de sa prise de possession de l'ouvrage. Cette décision est en cohérence avec une jurisprudence constante, considérant 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](#)).



## Qualité de l'habitat

### **RE2020 : adaptations aux exigences de performance énergétique et environnementale pour les habitations légères de loisirs de moins de 50 m<sup>2</sup>**

(arrêté NOR : TREL2312219 du 14.8.24 : JO du 29.8.24)

La Réglementation environnementale 2020 (RE2020) fixe les normes de construction des bâtiments neufs situés en France hexagonale, notamment les exigences de performance énergétique et environnementale minimale, et détermine les méthodes de calcul des indicateurs. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, les constructions d'habitations légères de loisirs d'une surface inférieure à 50 m<sup>2</sup> sont soumises à la RE2020. Toutefois, pour ces constructions, des adaptations aux exigences de performance énergétique et environnementale pouvaient être définies par arrêté ([cf. décret n° 2021-1004 du 29.7.21](#) / [Habitat Actualité n° 182](#)).

L'arrêté du 14 août 2024 prévoit, à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2024, ces adaptations.

### **CEE**

Le dispositif des Certificats d'économies d'énergie (CEE) a été créé par la loi du 13 juillet 2005 de Programme fixant les orientations de la politique énergétique, dite « loi POPE ». Dans ce cadre, les fournisseurs d'énergie (les « obligés ») sont incités à promouvoir l'efficacité énergétique auprès des consommateurs d'énergie et notamment des ménages. Ils peuvent ainsi leur proposer des aides pour financer partiellement ou totalement les travaux d'économies d'énergie de leur logement. Les travaux concernés sont des travaux dits « standards », identifiés dans des fiches d'opération standardisée. À côté de ces aides, des « coups de pouce » ont été mis en place pour certains travaux non standardisés répondant à des critères particuliers. Ils sont distribués par des fournisseurs ayant signé des chartes spécifiques. Leur montant varie selon la nature des travaux et selon les ressources du ménage.

#### **Suppression et modifications de fiches d'opérations standardisées**

(arrêté NOR : ECOR2422700A du 22.8.24 : JO du 30.8.24)

L'arrêté du 22 août 2024 modifie différents textes relatifs aux CEE ([arrêté du 4.9.14](#) modifié fixant la liste des éléments d'une demande de Certificats d'économies d'énergie et les documents à archiver par le demandeur / [arrêté du 22.12.14](#) modifié définissant les opérations standardisées d'économies d'énergie / [arrêté du 28.9.21](#) modifié relatif aux contrôles dans le cadre du dispositif des CEE).

En ce sens, il prévoit notamment :

- la suppression, à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2024, de la fiche d'opération standardisée « BAT-TH-160 » relative aux vannes de régulation étanches à servomoteurs économes (France métropolitaine) ;
- la révision, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, de la fiche d'opération standardisée « BAR-TH-101 » relative au chauffe-eau solaire individuel (France métropolitaine) ;
- la modification, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, du modèle d'attestation sur l'honneur des fiches d'opérations standardisées afin d'intégrer la possibilité de mise en œuvre des opérations par les services techniques des bénéficiaires personnes morales ;
- la modification, pour les opérations engagées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, des référentiels de contrôle relatifs aux fiches d'opérations standardisées « BAR-TH-171 » et « BAR-TH-172 » relatives respectivement aux pompes à chaleur de type air/eau et de type eau/eau ou sol/eau.

#### **Modification du Coup de pouce « Rénovation performante de bâtiment résidentiel collectif »**

(arrêté NOR : ECOR2416035A du 6.9.24 : JO du 17.9.24)

L'arrêté du 6 septembre 2024 supprime la fiche d'opération standardisée BAR-TH-145 « Rénovation globale d'un bâtiment résidentiel collectif (France métropolitaine) » et la remplace par la nouvelle fiche BAR-TH-177 portant le même nom. Cette dernière reprend les éléments de la fiche supprimée et y intègre notamment les modifications suivantes :

- le contrôle peut être réalisé par un tiers ;
- la formule du montant de certificats accordés est constituée d'un forfait fixe par m<sup>2</sup> ;
- un nouveau référentiel de contrôle est créé.

L'arrêté modifie également le coup de pouce « Rénovation performante d'un bâtiment résidentiel collectif » associé. Sont ainsi bonifiées les opérations engagées jusqu'au 31 décembre 2025 et achevées au plus tard le 31 décembre 2027.

L'ensemble des dispositions entrent en vigueur pour les opérations engagées à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2024, sous réserve des dérogations suivantes :

- en copropriété, lorsqu'une assemblée générale des copropriétaires réunie avant le 1<sup>er</sup> janvier 2025 a décidé de travaux relevant de la fiche BAR-TH-145, les dispositions de cette fiche et l'ancien coup de pouce associé s'appliquent aux opérations engagées jusqu'au 28 février 2025, achevées au plus tard le 30 avril 2027 ;
- hors copropriété, pour les bâtiments pour lesquels une demande de permis de construire (ou une déclaration préalable de travaux) a été déposée avant le 1<sup>er</sup> novembre 2024 mentionnant des travaux relevant de la fiche BAR-TH-145, les dispositions de cette fiche et de l'ancien coup de pouce s'appliquent aux opérations engagées jusqu'au 28 février 2025, achevées au plus tard le 30 avril 2027.

### Rapport sur le dispositif des Certificats d'économie d'énergie

(Cour des comptes, septembre 2024)

Le dispositif des Certificats d'économies d'énergie (CEE), créé par la loi du 13 juillet 2005 de Programme fixant les orientations de la politique énergétique, dite « loi POPE », repose sur une obligation triennale de réalisation d'économies d'énergie imposée par les pouvoirs publics aux fournisseurs d'énergie (les « obligés »). Ceux-ci sont ainsi incités à promouvoir l'efficacité énergétique auprès des consommateurs d'énergie et notamment des ménages par exemple en leur proposant des aides pour financer partiellement ou totalement les travaux d'économies d'énergie de leur logement. Dans le cadre du paquet « Fit for 55 » présenté par la Commission européenne (ensemble de 12 textes visant à adapter les politiques de l'Union européenne en matière de climat, d'énergie, d'utilisation des terres, de transport et de fiscalité afin de lui permettre d'atteindre les objectifs fixés par le Pacte vert pour l'Europe), la France a proposé en 2023 de rehausser ses efforts pour réduire de 30 % sa consommation d'énergie finale en 2030. Les CEE sont les principaux outils de cette politique d'efficacité énergétique visant à réduire les consommations d'énergie.

Sollicitée par la commission des finances de l'Assemblée nationale, la Cour des comptes a analysé la gouvernance du dispositif des CEE, son coût et son efficacité, s'attachant à s'assurer également de sa cohérence avec les autres outils de politique énergétique.

La Cour des comptes considère que :

- le mécanisme est de plus en plus complexe. Le dispositif, initialement axé sur les économies d'énergie les plus rentables, a connu de multiples aménagements pour inclure des objectifs comme le soutien aux ménages précaires (CEE précarité) ou des bonifications temporaires au profit de certaines opérations comme le changement de chaudière. Ces évolutions ont complexifié le dispositif, qui repose désormais sur des règles et mécanismes multiples et instables, différenciés selon les énergies, les fournisseurs assujettis, le niveau d'obligation, la valorisation des économies d'énergie ou encore les modalités de contrôle des dossiers ;
- les coûts sont de plus en plus importants. Les fournisseurs d'énergie répercutent les coûts nécessaires à l'obtention des certificats dans leurs prix de vente. Le coût associé aux CEE est donc supporté par les ménages et les entreprises du secteur tertiaire, s'apparentant sur le plan économique à une taxe sur l'énergie ;
- les économies d'énergie sont sensiblement surestimées. La principale faiblesse du dispositif réside dans l'incertitude qui entoure ses résultats réels. En effet, le volume de certificats délivrés ne correspond pas aux économies d'énergie réelles. Basés sur des calculs théoriques, non vérifiés par une mesure des consommations d'énergie réelles après les opérations, les résultats affichés surévalueraient les économies d'énergie réalisées en 2022 et 2023 d'au moins 30 % selon les estimations de la Cour. Par ailleurs, le dispositif des CEE soutient de manière fréquente des opérations financées également par d'autres dispositifs de politique publique, en particulier MaPrimeRénov' et le Fonds Chaleur, de sorte qu'il est difficile de déterminer l'impact réel de ce seul mécanisme. Enfin, la Cour constate que le dispositif des CEE est toujours confronté à d'importants phénomènes de fraude, en particulier dans le secteur du bâtiment, qui le discréditent, posant aussi la question de la réalité des économies obtenues.

La Cour des comptes en conclut que la suppression du dispositif des CEE pourrait être envisagée, à l'instar du choix fait par le Danemark. D'autres modalités d'organisation du dispositif ont été esquissées par la Cour, à la demande de la Commission des finances, sur la base d'exemples européens, comme la transformation des CEE en fonds budgétaires ou le ciblage du dispositif sur un seul public. Si le législateur optait pour son maintien, des réformes structurelles profondes seraient nécessaires pour atteindre des objectifs de réduction des consommations d'énergie.

## Habitat dégradé

### Annulation partielle du décret portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité

(CE : 29.8.24, n° 488640)

Le Conseil d'État a annulé partiellement le décret du 29 juillet 2023 en se fondant sur le défaut de nouvelle consultation du Haut conseil de la santé publique (HCSP) entre le décret modifié et sa publication.

En effet, selon une jurisprudence déjà établie par le Conseil d'État ([CE : 29.1.18, n° 412210](#)), « l'organisme dont une disposition législative ou réglementaire prévoit la consultation avant l'intervention d'une décision doit être mis à même d'exprimer son avis sur l'ensemble des questions soulevées par cette décision ». Dans le cas où, après avoir recueilli son avis, l'autorité compétente pour prendre ladite décision envisage d'apporter à son projet des modifications, elle doit procéder à une nouvelle consultation de cet organisme lorsque ces modifications posent des questions nouvelles. Concernant le décret en question, la consultation du HCSP est prévue par l'article L.1311-1 du CSP.

En l'espèce, le Conseil d'État a considéré que le décret publié différait du projet de décret soumis au HCSP, en ce qu'il :

- ne comportait plus de condition relative à la proportion d'enfouissement dans le sol, au-delà de laquelle le local ne pouvait plus être considéré comme propre à l'habitation ;
- retenait comme suffisante pour un usage d'habitation, une Hauteur sous plafond (HSP) de 2,20 mètres, mais susceptible d'être abaissée à 1,80 mètre, par renvoi à l'article 4 du décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent ; cette disposition ne prenait alors pas en compte l'avis du HCSP, qui estimait qu'une HSP comprise entre 2,20 mètres et 2,50 mètres pouvait contribuer à qualifier une situation d'insalubrité et excluait les locaux d'une hauteur inférieure à 2,20 mètres.

Les modifications ainsi apportées, portant sur des critères essentiels au regard des règles de salubrité des locaux d'habitation, devaient être regardées comme une question nouvelle, imposant une seconde consultation du HCSP. Une telle omission de consultation a également été susceptible d'exercer une influence sur le contenu du décret attaqué.

En conséquence, le Conseil d'État a annulé la sous-section 2 de la section 3 introduite dans le CSP, relative aux caractéristiques des locaux propres à l'habitation, dans sa rédaction issue du décret du 29 juillet 2023. Il s'agit des articles R.1331-17 à R.1331-23 du CSP qui traitaient de :

- la définition des locaux par nature impropres à l'habitation (CSP : R.1331-17) ;
- la mise à disposition, sous réserve du respect de conditions cumulatives, des sous-sols, combles, pièces dont la HSP est insuffisante et autres locaux (CSP : R.1331-18 et R.1331-19) ;
- la HSP exigée pour les pièces de vie et de service du logement (CSP : R.1331-20) ;
- la présence d'une ouverture sur l'extérieur donnant à l'air libre (CSP : R.1331-21) ;
- l'éclairage naturel des pièces de vie (CSP : R.1331-22) ;
- la non-exiguïté des locaux (CSP : R.1331-23).

*En savoir plus : lire l'Analyse juridique n°2023-13*

## Urbanisme

### Expropriation : prescription de l'action en rétrocession

(Cass. Civ III : 19.9.24, n° 23-20.053)

En matière de droit de rétrocession, la demande préalable formée par un propriétaire exproprié ne suffit pas à interrompre le délai de prescription.

Pour mémoire, après une expropriation, si les immeubles n'ont pas reçu, dans le délai de cinq ans à compter de l'ordonnance d'expropriation, la destination prévue ou ont cessé de recevoir cette destination, les anciens propriétaires (ou ayants droit) peuvent en demander la rétrocession pendant un délai de 30 ans à compter de cette ordonnance, sauf nouvelle déclaration d'utilité publique ([Code de l'expropriation : L.421-1](#)). Cette demande doit intervenir dans un délai de deux mois à compter de la réception de la notification de la décision administrative de rejet ([Code de l'expropriation : R.421-6](#)).

En l'espèce, des propriétaires expropriés ont demandé, par lettre recommandée et dans le délai de 30 ans précité, la rétrocession de leurs parcelles au motif qu'elles n'avaient reçu que partiellement la destination prévue. L'autorité expropriante n'ayant pas donné suite, les propriétaires l'ont assignée quatre mois plus tard. La demande a été rejetée par la Cour d'appel qui a opposé la prescription de la demande. Or pour les propriétaires expropriés, le délai de prescription a été interrompu par leur demande préalable auprès de l'autorité expropriante.

La Cour de Cassation confirme le raisonnement des juges d'appel : le délai n'a pas été interrompu car la demande ne constitue ni un recours hiérarchique ou gracieux au sens de [article L.411-2 du CRPA](#) qui prévoit une interruption du délai, ni une demande en justice ([Code civil : art. 2241](#)). L'action judiciaire en rétrocession doit être engagée dans le délai de deux mois à compter de la réception de la notification de la décision administrative de rejet et dans le délai de 30 ans à compter de l'ordonnance d'expropriation.

## Expropriation : indemnité d'expropriation

(Cass. Civ III : 19.9.24, n° 23-19.783)

Pour fixer le montant de l'indemnité d'expropriation ou de délaissement, le juge de l'expropriation peut se fonder sur les termes de comparaison invoqués par les parties dans leurs conclusions, même en l'absence de production des actes de vente dont ils sont issus, dès lors que ces éléments sont extraits de bases de données accessibles au public.

Le litige concerne la fixation de l'indemnité issue du droit de délaissement. Ce droit permet au propriétaire exproprié de mettre en demeure l'autorité expropriante d'acquérir son bien s'il ne l'a pas fait au bout d'un an suivant la Déclaration d'utilité publique (DUP). L'exercice de ce droit implique le versement d'une indemnité calculée comme en matière d'expropriation ([Code de l'expropriation : L.241-1 et L.241-2](#)). Pour fixer l'indemnité, le juge peut notamment se baser sur des actes de mutation produits par les parties afin de disposer d'éléments de comparaison : c'est la méthode dite « de comparaison » ([Cass. Civ III : 14.1.14, n° 12-27.704](#)).

Le propriétaire exproprié soutenait que la fixation de l'indemnité fondée sur des termes de comparaison non produits par la communauté d'agglomération expropriante constitue un manquement au principe du contradictoire.

Pour la Cour de cassation, il n'est pas exigé de produire les éléments de comparaison. Ils sont valables dès lors qu'ils comportent les informations énoncées à l'article R.112 A-1 du Livre des procédures fiscales (date et nature de la mutation, prix, adresse, références cadastrales et descriptif du bien) et les références de publication permettant d'accéder aux actes auprès du service de publicité foncière.



## Propositions, Projets

### Projet de loi de finances pour 2025

(Projet de loi de finances pour 2025 du 10.10.24)

Le Projet de loi de finances pour 2025 (PLF) a été présenté au Conseil des ministres du 10 octobre 2024. À ce stade, le PLF prévoit certaines mesures en lien avec le logement, notamment :

- l'adaptation des tarifs d'accise sur l'électricité en sortie de bouclier tarifaire afin de garantir au consommateur une baisse de 9 % du tarif réglementé de vente en 2025 à partir du 1<sup>er</sup> février 2025 (PLF : art. 7) ;
- l'exclusion, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, de la fourniture et de l'installation de chaudières recourant à des énergies fossiles du bénéfice du taux réduit de TVA (5,5 % ou 10 %), à l'exception des travaux d'entretien ou de réparation sur les chaudières existantes (PLF : art. 10) ;
- la réintégration, pour les cessions intervenant à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, des amortissements admis en déduction dans l'assiette de la plus-value imposable réalisée lors de la cession de locaux ayant fait l'objet d'une location meublée dans le cadre d'une activité exercée à titre non professionnel (PLF : art. 24) ;
- l'intégration, depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2024, des communes ayant perdu le bénéfice du régime des Zones de revitalisation rurale (ZRR) au 1<sup>er</sup> juillet 2024, dans le Zonage France ruralités revitalisation (ZFRR), jusqu'au 31 décembre 2027 (PLF : art. 27) ;
- la prorogation du dispositif d'exonérations fiscales et sociales dans les Bassins d'emploi à redynamiser (BER) jusqu'au 31 décembre 2027 (PLF : art. 27) ;
- l'adaptation des modalités de classement des communes les plus vulnérables dans le zonage France ruralités revitalisation « plus » (ZFRR+) à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025 (PLF : art. 27) ;
- la définition de nouvelles modalités d'établissement de la liste des bénéficiaires du chèque énergie pour l'année 2025. Cette liste devra être établie en fonction (PLF : art. 60) :
  - du numéro de point de livraison d'électricité du logement occupé à titre de résidence principale ;
  - et des paramètres fiscaux du foyer fiscal (revenu fiscal de référence et rattaché) pour lequel un des déclarants est titulaire du contrat de fourniture d'électricité pour le logement occupé à titre de résidence principale.

Selon le [dossier de presse](#), d'autres mesures seront proposées par le Gouvernement par voie d'amendements, notamment :

- une extension du Prêt à taux zéro (PTZ) sur tout le territoire pour les primo-accédant ;
- un maintien du rendement de la Réduction de loyer de solidarité (RLS) afin de soutenir la production de nouveaux logements dans le parc social.

## Fenêtre sur...

### Les acteurs

#### Ministère du Logement et de la Rénovation urbaine

(arrêté du 3.10.24 : JO du 5.10.24 / arrêté du 3.10.24 : JO du 10.10.24 / arrêté du 10.10.24 : JO du 12.10.24 / arrêté du 11.10.24 : JO du 15.10.24)

À la suite de sa nomination en qualité de ministre du logement et de la rénovation urbaine, Mme Valérie **LÉTARD** a constitué son cabinet de la manière suivante :

- M. Mehdi **AOUAT**, conseiller auprès de la ministre ;
- Mme Maï-Caroline **BULLIER**, conseillère budget et fiscalité ;
- M. Benoît **CHANTOISEAU**, conseiller logement ;
- Mme Ferial **HERLAUT**, cheffe de cabinet ;
- M. Olivier **LAIGNEAU**, conseiller hébergement et accès au logement ;
- Mme Virginie **LASSERRE**, directrice du cabinet ;
- Mme Coralie **LE BESCONT**, conseillère urbanisme et aménagement du territoire ;
- Mme Lou **LE NABASQUE** conseillère parlementaire ;
- M. Guillaume **VOISARD**, directeur adjoint du cabinet.

Elle a en charge les domaines du logement, de la construction, de l'urbanisme, de l'aménagement foncier, de l'hébergement d'urgence, de la politique de la ville et de la rénovation urbaine. En lien avec le ministre des Solidarités, de l'autonomie et de l'égalité entre les femmes et les hommes, elle interviendra pour définir les règles en matière de lutte contre l'habitat indigne et d'adaptation du logement au vieillissement et au handicap. Pour l'élaboration des réglementations propres aux bâtiments, et la conduite des "politiques relatives à l'efficacité énergétique et à la performance environnementale de l'habitat", la ministre travaillera également en coordination avec la ministre de la Transition écologique et de l'Énergie. En lien avec le ministre chargé du budget et des comptes publics, elle participe à l'élaboration de la législation fiscale et financière en matière de logement et de construction et à la mobilisation du foncier public au profit de la construction de logements et est associé à l'amélioration de la qualité des bâtiments publics.

#### Ministère de la Transition écologique, de l'Énergie, du Climat et de la Prévention des risques

(arrêté du 3.10.24 : JO du 8.10.24 / arrêté du 9.10.24 : JO du 12.10.24 / arrêté du 11.10.24 : JO du 15.10.24)

À la suite de sa nomination en qualité de ministre de la transition écologique, de l'énergie, du climat et de la prévention des risques, Mme Agnès **PANNIER-RUNACHER** a constitué son cabinet de la manière suivante :

- Mme Violaine **TARIZZO**, conseillère énergies renouvelables, planification et filières industrielles ;
- M. Yves-Marie **CANN**, conseiller médias et communication, chef de pôle ;
- Mme Mahault **FERNAGU**, conseillère médias et communication adjointe ;
- Mme Louise **ORIOU**, directrice adjointe en charge de la durabilité ;
- M. Simon **PECNARD**, conseiller en charge de la stratégie, des parties prenantes et des discours.

#### Ministère des solidarités, de l'autonomie et de l'égalité entre les femmes et les hommes, chargée des personnes en situation de handicap

(décret du 21.9.24 : JO du 22.9.24 / arrêté du 10.10.24 : JO du 12.10.24)

- M. Paul **CHRISTOPHE** est désigné en qualité de ministre des solidarités, de l'autonomie et de l'égalité entre les femmes et les hommes et Charlotte **PARMENTIER-LECOCQ**, ministre déléguée chargée des personnes en situation de handicap.
- M. Vincent **REYMOND** est nommé directeur du cabinet de la ministre déléguée auprès du ministre des solidarités, de l'autonomie et de l'égalité entre les femmes et les hommes, chargée des personnes en situation de handicap,

#### CGLLS

Jusqu'ici directeur des garanties, Claude **BONACOSSA** est nommé directeur général adjoint de la CGLLS, en charge des fonctions support, du contrôle permanent, de la conformité et des risques, fait savoir la Caisse depuis le 3 octobre dernier.

## Édition

## ADEME

**Adopter le chauffage au bois**

Aujourd'hui, 7,5 millions de foyers français se chauffent au bois, ce qui fait du bois-énergie la première énergie renouvelable consommée en France.

*Lire la plaquette*



Mettre en mouvement les petites copropriétés vers la rénovation et la transition écologique

Ce guide est le résultat d'une étude menée par l'ONPE et l'ADEME et s'appréhende comme un recueil d'expériences. Il dresse un état des lieux des connaissances et propose une boîte à outils pour mieux comprendre les petites copropriétés et donc, mieux les accompagner.

*Lire le guide*

## Anah

**Guide des aides financières 2024 en outre-mer**

L'Anah a publié son guide des aides financières 2024 en outre-mer.

*En savoir plus : lire la guide*



*Le guide du propriétaire bailleur : rénovation énergétique d'un logement en location*

Propriétaires bailleurs, anticipez les futures obligations pour bénéficier d'aides financières et continuer de louer.

*En savoir plus : lire le guide*

Date de publication : 22 octobre 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, Ariane Laederich, Erwan Lefay, Arthur Parent, Clément Pavard, Laure Perset, Jérémie Rondel, Aurane Sérot, Elvire Tribalat

Conception : Fabienne Jean-Baptiste

Internet : [www.anil.org](http://www.anil.org) - [www.observatoires-des-lovers.org](http://www.observatoires-des-lovers.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](#) - [ig](#) [Anilofficiel](#)