



N° 194  
Octobre 2023

## SOMMAIRE

### ÉTUDES & COMMENTAIRES

<b>De nos partenaires</b>	
37,8 millions de logements en France au 1 <sup>er</sup> janvier 2023	2
Atlas des centres : Mesurer les dynamiques des centres-villes français	2
Rapport du compte du logement 2022	3
Perspectives - L'étude sur le logement social	4
Quels besoins en logements sociaux à l'horizon 2040 ?	5
Quelles difficultés d'accès des ménages les plus pauvres au parc social ?	5
Éclairages n° 29 - La performance énergétique du logement Hlm	6
Les rénovations énergétiques aidées par MaPrimeRénov' entre 2020 et 2022	7
Rénovation énergétique des bâtiments : comment répondre aux besoins en emploi et en formation ?	7
L'auto-rénovation accompagnée. Impacts et perspectives économiques pour les entreprises du bâtiment	8
Changement climatique et immobilier résidentiel : quels risques pour le secteur bancaire ?	8

### ACTUALITÉ JURIDIQUE

Financement	10	Qualité de l'habitat	20
Location	15	Habitat dégradé	21
Publics en difficulté	16	Urbanisme	22
Contrats	19	Collectivités locales	23
Copropriété	20	Droit général	23

### PROPOSITIONS, PROJETS

Projet de loi de finances pour 2024	25
Attribution des logements sociaux et renforcement du rôle des maires	37
Lutter contre l'attrition des logements permanents en zone touristique	37

### FENÊTRE SUR...

<b>Les acteurs</b>			
ADEME	39	Fédération des directeurs généraux d'OPH	39
Anah	39	Ministère de la Transition écologique et de la	39
Anru	39	Cohésion des territoires	
CGLLS	39		

### ÉDITION

Réseau des ADIL	40
ADEME	40
Anah	40

## Études & commentaires ... De nos partenaires

### 37,8 millions de logements en France au 1<sup>er</sup> janvier 2023

Insee, Focus n° 309, octobre 2023

Selon l'Insee, au 1<sup>er</sup> janvier 2023, la France (hors Mayotte) compte 37,8 millions de logements. Le parc de logements a augmenté de 1,1 % par an ces 40 dernières années. Sa croissance est moins rapide depuis 2007, en particulier ces cinq dernières années (+ 0,9 % par an).

Le parc de logements reste majoritairement composé de logements individuels (55 %). Cette part est cependant en léger recul depuis 2007. L'habitat individuel est d'autant plus fréquent que la taille de l'unité urbaine à laquelle appartient la commune est petite, quelle que soit la catégorie de logements.

Huit logements sur dix sont des résidences principales. Cette proportion avait diminué au profit des logements vacants et des résidences secondaires jusqu'en 2008, mais est stable depuis.

57 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale. Ce taux est en très légère érosion depuis 2014. Quatre ménages sur dix louent leur résidence principale. Cette part n'a pas évolué depuis 40 ans. 17 % des locataires habitent un logement social ; cette part se maintient depuis le début des années 2000, après avoir sensiblement progressé entre 1983 et 1997. La part de locataires est plus élevée dans les DOM (43 %) que dans l'Hexagone (40 %). En 1983, la situation était inversée : les locataires étaient plus nombreux en France métropolitaine qu'en Outre-Mer.

En 2023, les logements sont proportionnellement plus nombreux dans les unités urbaines hors Paris que 40 ans auparavant. 58,7 % des logements vacants sont localisés dans une commune hors unité urbaine ou dans des unités urbaines peuplées de moins de 100 000 habitants, où leur part s'est renforcée entre 1983 et 2023 (28,9 % contre 34,8 %).

*En savoir plus : lire l'étude*

### Atlas des centres : Mesurer les dynamiques des centres-villes français

FNAU, France urbaine, intercommunalités de France, septembre 2023

La Fédération nationale des agences d'urbanisme (FNAU) publie une étude dans laquelle elle mesure les dynamiques des centres-villes français. Pour ce faire, la FNAU, en collaboration avec plusieurs agences, a identifié et étudié plus de 3 000 centralités. Elles sont réparties en cinq grandes familles, que composent le maillage urbain français en s'intéressant à leurs fonctionnements et leurs spécificités. L'objectif est de permettre aux acteurs territoriaux d'avoir un outil de comparaison multithématique à leur disposition pour d'une part, les aider dans leurs stratégies de revitalisation et d'autre part décrypter les évolutions territoriales au sein l'espace français.

L'atlas dresse des portraits statistiques des centres-villes et de leurs périphéries à travers six thèmes : le logement, l'approvisionnement, le divertissement, la mobilité, la santé et le travail.

2,2 millions de ménages représentant 4,3 millions d'habitants vivent en centre-ville. Leur taille moyenne y est plus faible que dans les périphéries, avec deux personnes contre 2,3. Ceci peut s'expliquer par une plus grande part de personnes vivant seules (48 % contre 37 %). Néanmoins, cette proportion varie selon les régions. En effet, les régions possédant des centres-villes avec une part importante de logements sociaux concentrent des ménages de plus grande taille comme en Île-de-France (2,19) ou dans les Hauts-de-France (2,08). Ces territoires comprennent ainsi moins de personnes vivant seules (moins de 45 % de ménages). En revanche, les autres régions comptent des ménages de plus petite taille (1,87 personnes en moyenne) et une proportion plus élevée de personnes vivant seules (plus d'un ménage sur deux). C'est le cas pour les régions de l'ouest (plus de 54 % de ménages composés d'une personne seule).

De manière globale, le peuplement des centres-villes se distingue de celui des autres territoires par des structures démographiques plus jeunes ; il est marqué par une plus forte présence d'actifs. Le critère démographique les distribue en cinq groupes. Le premier comprend des centres-villes faiblement peuplés avec une forte proportion de personnes âgées de 65 ans ou plus (37 %), principalement situés sur le littoral ouest du pays. Le deuxième comprend des centres-villes avec des parts élevées de seniors (24 %), principalement en Nouvelle-Aquitaine et Occitanie, mais plus dispersés sur le territoire. Certains centres-villes composent des groupes avec des profils plus « familiaux », caractérisés par la présence notable d'enfants et d'adolescents et leurs parents (moins de 40 ans). Dans le quatrième groupe, ces profils représentent près de la moitié de la population, et ces centres-villes sont principalement situés en Île-de-France, dans les Hauts-de-France et dans les métropoles. Dans le troisième groupe, la part des moins de 18 ans est de 21 %, mais les 40-54 ans sont davantage représentés (22 %). Ce profil est plus présent en Auvergne-Rhône-Alpes, en Occitanie et dans le Grand Est. Dans le cinquième groupe situé principalement dans la moitié est et le nord du pays, les centres-villes se distinguent par une part importante des 18-39 ans (38 %) excédant la moyenne nationale (31 %), mais une sous-représentation des enfants et adolescents.

Les ménages composant ces centres-villes sont en général plus pauvres toutes régions confondues. En effet, 18 % des ménages sont touchés par la pauvreté contre 15 % hors des cœurs de ville. Ce phénomène est

particulièrement marqué dans les régions méridionales comme en Occitanie (26 %), en Provence-Alpes-Côte d'Azur (24 %), ou bien en Corse (23 %), dont le parc de logement est ancien et dégradé.

Par ailleurs, les centres-villes sont composés en moyenne de petits logements d'une ou deux pièces (41 %) et de locataires (33 % contre 47 % en périphérie).

Sur le plan immobilier, après un nombre élevé de ventes en 2019, celles-ci diminuent progressivement, et ce, pour tous les types de centres-villes, jusqu'en 2021, tout en conservant un niveau supérieur à celui de 2015. Entre 2015 et 2021, 17 % des logements des centres-villes du panel a changé de propriétaires. Ce taux est plus important pour les logements de petite taille (T1 et T2), et plus encore pour les T3. En effet, la préférence pour les T3 dans le parcours résidentiel et l'attrait des petits logements pour les investisseurs influencent cette dynamique. Ces tendances de changement de propriétaires varient en fonction des caractéristiques des logements, mais sont observées dans tous les types de centres-villes.

Enfin la construction dans les centres-villes est moins importante ces dix dernières années, ralentie par un développement urbain qui s'est effectué en extension pour certains cas. La construction est plutôt tournée vers la production de petits logements d'une et deux pièces : les centres-villes comptent 44 % de petits logements parmi les logements de moins de dix ans contre 34 % en dehors. La production récente tend à renforcer la spécialisation des centres-villes dans l'accueil de petits logements.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Rapport du compte du logement 2022

SDES, septembre 2023

Le compte satellite du logement vise à présenter les principaux indicateurs macroéconomiques de référence sur le logement (dépenses totales en logement, dépenses courantes, d'investissement, taille et composition du parc de logements, activité immobilière, aides au logement, prélèvements). Le rapport annuel sur le compte du logement est élaboré par le Service des données et études statistiques (SDES). Il est examiné par la Commission de l'économie du développement durable (CEDD), spécifiquement assistée dans cette mission par la formation permanente du logement.

En 2022, la dépense de l'ensemble des agents économiques dans le domaine du logement est de 581 milliards d'euros en 2022, soit 22 % du PIB. Elle progresse de + 3,3 % entre 2021 et 2022. L'investissement en logement y contribue à 1,4 % et les dépenses courantes à 2%.

Les dépenses courantes des occupants des logements ordinaires incluent les loyers - réels et imputés - les charges acquittées par les occupants ou les propriétaires des logements vacants et les redevances des locaux d'hébergement collectif. Elles s'établissent à 401 milliards d'euros en 2022 et progressent sensiblement depuis 2021 (+ 2,6 %). Cette progression est plus rapide que celle observée en moyenne ces dix dernières années. Cependant, alors que les prix de ces dépenses s'accroissent (+ 3,0 %, après + 1,1 % en 2021), les volumes diminuent pour la première fois depuis 2014 (- 0,4 %, contre + 2,8 % en 2021). La hausse des prix est imputable à la croissance des prix de l'énergie tandis que les prix des loyers connaissent une évolution beaucoup plus modérée, limitée par les effets du « bouclier loyer » mis en place courant 2022 selon les auteurs.

L'activité immobilière regroupe l'ensemble des dépenses d'investissement en logements neufs et anciens, en terrains d'assise et en gros travaux. Elle progresse de 3,4 % en 2022, après une année 2021 particulièrement dynamique (+ 22,2 % en 2021). Le ralentissement est perceptible pour chaque segment (neuf, ancien, travaux), malgré une accélération de la hausse des prix. L'activité immobilière dans le neuf évolue peu (+ 0,2 %, après + 13,9 %), l'évolution des prix (+ 7,9 % en 2022, après + 4,7 %) étant presque entièrement compensée par une baisse des volumes. Les auteurs évaluent la baisse de nombre de logements neufs achevés à 5,9 % avec 375 700 logements livrés en 2022. Les acquisitions dans l'ancien s'infléchissent nettement (+ 2,6 %, après + 25,2 %) malgré une hausse des prix de 6,3 % également sous l'effet d'une baisse des quantités physiques : le nombre de transactions s'établit à 1,11 millions après le volume record de 2021. L'activité en gros travaux d'amélioration poursuit sa forte croissance, dans un contexte d'incitations à la rénovation des logements et de forte hausse des prix.

Dans le même temps, les aides au logement 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 s'élèvent à près de 42 milliards d'euros en 2022. Elles connaissent, tout comme l'année précédente, une progression de + 4,2 % (soit + 1,7 Md€ en 2022), sous l'effet de la montée en puissance des aides à la rénovation énergétique et des mesures mises en place pour amortir le choc de la hausse des prix de l'énergie.

Enfin, les prélèvements relatifs au logement sont estimés à 97 milliards d'euros, soit 8,1 % de l'ensemble des prélèvements obligatoires. La taxe foncière sur les propriétés bâties, les droits de mutations à titre onéreux, les

impôts sur les revenus immobiliers et les plus-values et les taxes d'urbanisme en représentent près de 60 %, tandis que près d'un tiers sont des dépenses de TVA portant sur les charges liées à l'occupation du logement ou aux investissements en logement. La baisse observée en 2022 (- 0,6 %, après + 9,2 % en 2021) est notamment expliquée par la quasi-annulation de la Taxe intérieure sur la consommation finale d'électricité (TICFE) à la suite de la mise en place du « bouclier tarifaire » limitant la hausse du coût de l'électricité pour les ménages.

*En savoir plus : lire le rapport*

## Perspectives - L'étude sur le logement social

Banque des Territoires, septembre 2023

La direction des prêts du fonds d'épargne de la Banque des Territoires propose chaque année une analyse financière rétrospective et prospective de la situation financière du secteur du logement social.

Ce dixième numéro de Perspectives présente le patrimoine des bailleurs sociaux en 2021, analyse leurs comptes consolidés entre 2016 et 2021 et propose une projection à 40 ans de la situation financière du secteur du logement social, marqué par la montée de l'inflation et des taux d'intérêt, qui impacte l'exploitation comme les coûts d'investissement.

Fin 2021, le parc social français comptabilise 5,6 millions logements, gérés essentiellement par des Offices publics de l'habitat (OPH) et des Entreprises sociales pour l'habitat (ESH). L'étude met en avant une situation financière globalement favorable de ces bailleurs en 2021.

D'une part, les fonds propres à leurs bilans se stabilisent à un niveau élevé depuis 2016, en pourcentage des immobilisations comme en pourcentage de la dette financière. Les fonds propres cumulés avec provisions atteignent 35,7 % du total du bilan en 2021, soit 1,5 point de plus qu'en 2016. La trésorerie cumulée des bailleurs atteint le niveau record de 3 277 euros par logement en 2021 (+ 10,9 % par rapport à 2020 et + 16,5 % par rapport à 2016).

D'autre part, le potentiel financier – qui correspond aux ressources mobilisables par les bailleurs pour leurs investissements futurs, une fois qu'ils ont fait face au financement de leur patrimoine locatif - s'affiche en nette augmentation entre 2020 et 2021, passant de 8,1 milliards d'euros à 9,9 milliards d'euros. Rapporté au nombre de logements, le potentiel financier s'établit à 1 790 euros par logement en 2021, en hausse de 20,1 % par rapport à 2020 après un creux observé en 2019 (1 370 €).

Les auteurs alertent sur le fait que ces résultats positifs s'inscrivent dans un contexte particulier, dans la mesure où ils font suite à une année 2020 très atypique en raison de la crise sanitaire ayant entraîné une suspension temporaire des chantiers de construction et des travaux, l'instauration de mesures exceptionnelles par le Gouvernement, la tenue d'élections municipales, etc. Ainsi, l'année 2021 a pu être marquée par un « effet rattrapage » avec la réalisation de projets et de dépenses empêchés durant l'année 2020.

En outre, les auteurs estiment que la consolidation de la situation financière est d'autant plus nécessaire que le secteur sera confronté à des défis majeurs à court terme comme à moyen-long terme. Le contexte inflationniste entraînant une hausse notable des coûts de construction et un relèvement du taux du livret A, ainsi que le programme patrimonial induit par la loi Climat et résilience de 2021, risquent d'impacter considérablement les équilibres financiers du secteur dans les années à venir.

Ainsi, selon le scénario économique retenu dans la partie prévisionnelle de l'étude, les bailleurs sociaux pourraient faire face à d'importants investissements de rénovations thermiques du parc social pour répondre aux enjeux de la Stratégie Nationale Bas-Carbone (SNBC), selon un rythme atteignant jusqu'à 125 000 réhabilitations par an en 2026 et 2027. En dépit du maintien du taux du livret A à 3 % jusqu'à fin janvier 2025, cette trajectoire ambitieuse ne serait envisageable que grâce à la situation financière initiale saine des bailleurs et au détriment de la construction de logements sociaux.

Selon les auteurs, l'arbitrage entre renoncement à la construction neuve ou à la réhabilitation dépendra au final du choix de plan stratégique patrimonial qui sera fait à l'échelle de chaque bailleur. À un plan plus macroscopique, l'étude conclut que le secteur n'est plus en capacité financière de soutenir le plan d'investissement présenté en 2022, qui prévoyait 100 000 constructions de nouveaux logements par an sur le long terme, à politiques publiques constantes.

Pour précautions de lecture, les auteurs soulignent que l'analyse du secteur dans sa globalité ne reflète pas l'hétérogénéité des situations financières des différents bailleurs et que la projection de long terme reste très sensible aux hypothèses retenues, dans un contexte d'incertitudes géopolitiques et conjoncturelles.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Quels besoins en logements sociaux à l'horizon 2040 ?

Union sociale pour l'habitat, HTC, septembre 2023

L'Union sociale pour l'habitat (USH) a présenté au Congrès Hlm les conclusions de l'étude sur les besoins en logements sociaux à l'horizon 2040 qu'elle a commanditée au cabinet HTC. L'étude évalue les besoins en nouveaux logements, puis la part qu'y représente la production locative sociale.

L'évaluation des besoins en logements nouveaux convoque le calcul du « point mort », c'est-à-dire le nombre de logements à construire pour compenser l'effet du desserrement des ménages, du renouvellement du parc et de la variation du stock de logements inoccupés (besoins dits endogènes). Elle prend également en compte les dynamiques démographiques, influant sur l'évolution du nombre de ménages à loger (effet démographique) et les besoins liés au mal-logement.

Les hypothèses prospectives tiennent d'abord compte du ralentissement de la taille moyenne des ménages et de l'érosion du solde naturel d'ici les 20 prochaines années en raison du vieillissement de la population, alors que le solde migratoire devrait augmenter. Si les auteurs tablent sur une stabilisation de la vacance, ils misent sur une accélération du renouvellement du parc, notamment ses composantes les plus énergivores. Ils intègrent par ailleurs les besoins évalués par la Fondation Abbé Pierre pour résorber le mal-logement.

Ils établissent un besoin global annuel de 518 000 logements pour couvrir l'ensemble des besoins en logements. 57 % serviraient à satisfaire les seuls besoins endogènes. Près d'un logement sur cinq accompagnerait la croissance démographique, tandis que près d'un logement sur quatre devrait résoudre les situations de mal-logement. Cet objectif représente une augmentation substantielle par rapport à la moyenne des logements neufs autorisés annuellement entre 2017 et 2022, évaluée à 420 000 logements. Il est à préciser d'une part que le volume de mises en chantier s'effondre depuis ces 18 derniers mois et d'autre part, qu'une perte en ligne s'observe entre les autorisations et les mises en chantiers.

Les auteurs calculent la part à affecter au logement social, qu'ils infèrent d'une approche de la tension d'accès au logement social par EPCI pour en déduire un objectif de production de logements locatifs sociaux. La méthode utilisée par HTC reprend celle largement éprouvée de la territorialisation des besoins en logements sociaux. Ainsi, 198 000 logements sociaux devraient être annuellement produits ces 20 prochaines années, soit 38 % de l'effort de production globale. Pour point de repère, l'étude rappelle qu'en 2022, 125 000 logements ont été programmés. On peut aussi rapprocher ce besoin de la diminution du volume d'agréments délivrés depuis plusieurs années.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Quelles difficultés d'accès des ménages les plus pauvres au parc social ?

Pierre Madec, Maxime Parodi, Xavier Timbereau, Xavier Joutard, Edgar Aubisse (OFCE) avec la collaboration de Pauline Portefaix (FAP), Éclairages – Défenseur des droits, octobre 2023

Le Défenseur des Droits soutient des activités d'études et de recherche afin d'éclairer les réflexions et le débat public qui animent ses domaines de compétences.

La présente publication constitue la synthèse d'une recherche sur les difficultés d'accès au logement social des plus pauvres, menée par l'Observatoire français des conjonctures économiques (OFCE). Les travaux s'appuient sur une approche statistique et des techniques économétriques avancées, exploitant notamment une version inédite des données du Système national d'enregistrement de la demande (SNE).

« Existe-t-il une discrimination systémique lors de l'attribution des logements sociaux en raison de la précarité économique, supposée ou réelle, des demandeurs ? ». C'est la question posée par les travaux des auteurs.

Le premier enseignement d'une analyse du taux d'attribution par tranche de niveau de vie est que les plus pauvres accèdent moins au parc social. Les ménages percevant moins de 500 euros par mois et par Unité de consommation (UC) présentent le taux d'accès le plus faible (inférieur à 12 %). Ce taux atteint 15 % pour la tranche de revenus supérieure (soit entre 500 et 600 € / mois / UC), et varie entre 17 et 19 % pour les autres tranches de revenus. L'étude valide ainsi le constat que les plus précaires accèdent moins au parc locatif social, d'autant plus si celui-ci est situé en zone tendue. Mais est-ce que leur situation économique suffit « à expliquer leur plus faible probabilité d'attribution par rapport à l'ensemble des demandeurs » ? Aussi, les auteurs ont mis en œuvre une modélisation économétrique pour contrôler les caractéristiques des ménages, afin de produire une analyse « toutes choses égales par ailleurs » (modèle linéaire). Celle-ci confirme que plus les ménages sont pauvres, plus les chances d'accès au parc social se réduisent.

Des différences entre zones géographiques sont néanmoins patentes, à l'aune des pratiques d'attribution qui varient sensiblement au plan local.

De manière évidente, la disponibilité de l'offre influe sur les choix des acteurs locaux. Ceux-ci sont d'autant plus contraints que l'offre est réduite, ce qui est particulièrement le cas en zone tendue. Les ménages les plus pauvres

peuvent se trouver en situation de concurrence avec d'autres ménages, moins pauvres mais réunissant des critères prioritairement pris en compte dans les politiques locales de l'habitat. Cette concurrence est accrue en présence d'une faible disponibilité de l'offre.

Les auteurs ont mis au point un modèle non linéaire de la probabilité d'attribution, qui utilise un algorithme de machine learning pour intégrer des variables qualitatives d'une part et d'autres part, capter des effets ignorés par le modèle linéaire. L'étude des cas-types mise en œuvre par cette modélisation explore ainsi les écarts entre la probabilité théorique d'accéder à un logement social et la probabilité effective d'attribution. Dans les zones tendues, les chances d'accès effectif au parc social apparaissent encore plus faibles que les chances théoriques. Les résultats indiquent ainsi à quel point le processus d'attribution et les logiques de peuplement sont impactantes, en particulier la priorisation de la demande. En effet, la priorisation des demandeurs portée par le système de cotation peut s'avérer efficace pour l'accès au logement des plus précaires, dès lors que la priorisation prévoit qu'à caractéristiques équivalentes, les ménages les plus pauvres bénéficient d'un avantage. Autrement dit, leur inscription dans la file des demandes prioritaires augmente leurs chances d'accéder au parc social. Les auteurs questionnent ce constat, « puisque le critère du niveau de vie ne constitue pas en tant que tel, dans les systèmes de cotation et procédures d'attribution observés, un critère de priorisation de la demande ».

*En savoir plus : lire l'étude*

## Éclairages n° 29 - La performance énergétique du logement Hlm

Banque des Territoires, octobre 2023

La Banque des Territoires publie une étude sur la performance énergétique des logements Hlm. Elle la compare avec celle du logement privé (locataires et propriétaires confondus). Les résultats présentés dans cette étude, que ce soit à l'échelle nationale ou territoriale, sont des estimations tirées d'une méthodologie inédite, construite à partir des données du recensement de la population et d'un ensemble de données sur la consommation énergétique locale hébergées sur le site du SDES.

L'étude évalue que la consommation énergétique du parc Hlm atteint près de 50 térawattheures (TWh) d'énergie finale, contre 400 TWh dans le parc privé. La consommation énergétique par logement est estimée à 11,5 mégawattheures (MWh) dans le logement Hlm, et à 15,7 MWh dans le parc privé, ce qui traduit une meilleure performance énergétique du parc social. Plusieurs raisons sont évoquées pour expliquer cet écart : l'ancienneté du bâti, le type de logement (maison ou appartement), le mix énergétique ainsi que la localisation.

Les différences dans la composition du mix énergétique des parcs social et privé sont très liées au fait que les appartements et les maisons ne sont pas alimentés par les mêmes combustibles, et que ces deux types d'habitat ne sont pas représentés dans les mêmes proportions dans les parcs Hlm et privé (80 % de la surface du parc Hlm se compose d'appartements, contre un quart dans le parc privé). Quand les appartements sont majoritairement approvisionnés en gaz et en chauffage urbain (67 % contre 43 % pour les maisons), les maisons individuelles sont davantage alimentées par un mix électricité fioul (57 % contre 32 % pour les appartements). L'étude montre que quel que soit le combustible utilisé, la consommation énergétique « finale » par m<sup>2</sup> est plus forte dans les appartements, notamment parce que les appartements sont en moyenne plus peuplés que les maisons.

Comme les combustibles et le type de l'habitat, l'ancienneté du parc de logement influe sur les niveaux de consommation énergétique dans le résidentiel : l'intensité de la consommation énergétique par m<sup>2</sup> est en moyenne d'autant plus faible que le logement a été construit récemment, même si cette tendance est plus marquée pour les maisons. Ainsi, les deux-tiers de la surface habitable du logement Hlm ont été construits après 1971, lorsque sont apparues les premières réglementations en matière d'isolation de bâtiments, contre 59 % de la surface du logement privé.

Enfin, l'étude montre que les consommations énergétiques du parc Hlm varient également fortement selon les régions françaises. Le facteur climatique est un déterminant important de la consommation énergétique du parc résidentiel. Parmi les régions où les consommations d'énergie par m<sup>2</sup> sont les plus élevées, figurent cinq régions localisées dans la partie nord de la France : le Grand-Est, les Hauts-de-France, l'Île-de-France, la Bourgogne-Franche-Comté, et la Normandie.

Les auteurs concluent que les résultats de cette étude pourraient être approfondis en prenant en compte, dans le calcul de la consommation énergétique les comportements des usagers. La précarité énergétique étant plus marquée dans le parc Hlm, dans quelle mesure les comportements des habitants impactent les niveaux de consommations énergétiques associées aux logements au-delà-même de leurs caractéristiques en termes de bâti et de mix énergétique ?

*En savoir plus : lire l'étude*

## Les rénovations énergétiques aidées par MaPrimeRénov' entre 2020 et 2022

### Propriétaires occupants, bailleurs, copropriétés

SDES, ONRE, Thomas Le Jeannic, octobre 2023

Cette publication analyse les rénovations énergétiques aidées par les différentes modalités du dispositif MaPrimeRénov' (MPR) entre 2020 et 2022.

Entre 2020 et 2022, 1,7 millions de dossiers ont été déposés pour des projets de rénovation énergétique, et près d'un million ont atteint la fin du processus. Le nombre de dépôts de dossiers pour MPR a été multiplié par trois entre 2021 et 2020, passant de 192 000 en 2020 à 765 000 en 2021 puis 747 000 en 2022. En 2020, seulement 27 % des dossiers déposés ont été soldés, contre plus de la moitié en 2022.

En lien avec la forte montée en charge des dossiers engagés entre 2020 et 2021, les économies conventionnelles d'énergie escomptées ont fortement augmenté sur cette période : de 0,8 TWh/an à 3,7 TWh/an en 2021 comme en 2022, soit environ 0,8 % de la consommation totale d'énergie finale des résidences principales en France métropolitaine. En 2022, la réduction d'émissions de Gaz à effet de serre (GES) générée par les travaux engagés est estimée à 1,56 millions de tonnes d'équivalent CO2 par an. En moyenne, les gains conventionnels d'énergie par logement aidé sont d'environ 6 MWh/an.

Les rénovations aidées s'effectuent essentiellement en maisons individuelles. Ces dernières représentent 92 % des gestes et 93 % des économies conventionnelles d'énergie générées ces trois dernières années. L'installation de systèmes de chauffage ou d'eau chaude sanitaire sont les principaux types de travaux réalisés : 70 % des gestes soldés en 2022. Parmi eux, l'installation de Pompes à chaleur (PAC), gestes parmi les plus efficaces énergétiquement, représente 21 % des gestes et 58 % des économies d'énergie en 2022. Les travaux d'isolation (toiture, murs, fenêtres) sont moins fréquents : 25 % des gestes des dossiers soldés en 2022, une part croissante depuis 2020 compte tenu du temps plus long pour réaliser les travaux. Les rénovations multigestes ont progressé de cinq points entre 2021 et 2022, pour atteindre 15 % des rénovations aidées par MPR en 2022. Les associations de gestes les plus fréquentes sont l'installation d'une PAC avec un système d'eau chaude sanitaire à énergie renouvelable (56 % des multigestes).

Les logements anciens sont les principaux bénéficiaires de la rénovation aidée par MPR « classique ». Les maisons construites entre 1949 et 1974 représentent 16 % de la surface habitable du parc des maisons individuelles et 28 % des économies d'énergie associées aux travaux de rénovation énergétique.

Les départements situés dans une diagonale allant du centre des Pyrénées au Nord-Est, dont le parc est souvent ancien, sollicitent plus fortement MPR « classique ». Inversement le pourtour méditerranéen et la Corse en sont moins consommateurs, du fait d'un climat plus clément mais aussi d'un parc de logements plus récents.

Le coût total des travaux subventionnés par MPR est de 5,6 milliards d'euros. Les primes MPR couvrent en moyenne 30,4 % du coût des travaux. Le montant moyen d'aide MPR par dossier soldé en 2022 est de 3 274 euros pour des travaux dont le coût moyen est de 10 775 euros. Ce taux de prise en charge décroît fortement avec le niveau de vie des ménages : 44 % pour le 1<sup>er</sup> décile de niveau de vie, 13 % pour le 10<sup>ème</sup>. Parmi les gestes les plus fréquents, l'isolation des murs extérieurs est la plus coûteuse (17 400 € en moyenne) devant l'installation d'une pompe à chaleur air-eau (13 800 €) et l'isolation des toitures (10 500 €).

Au-delà du forfait rénovation globale de MPR « classique », trois dispositifs subventionnent la rénovation globale, selon des volumes bien plus modérés cependant :

- MPR Sérénité a financé 34 000 propriétaires occupants qui ont engagé des travaux en 2022 pour des gains énergétiques conventionnels estimés à 18 MWh/an par logement et 0,6 TWh/an au total. Dans 60 % des cas, les logements concernés sont des passoires énergétiques et, neuf fois sur dix, les travaux devraient permettre de quitter ce statut ;
- Loc'Avantages a financé 4 100 propriétaires bailleurs qui ont engagé des travaux d'amélioration de la performance énergétique en 2022 pour des gains énergétiques conventionnels estimés à 17 MWh/an par logement et 0,07 TWh/an au total. Ce dispositif concerne dans trois quarts des cas des passoires énergétiques ;
- MPR a subventionné 25 900 logements en 2022 pour des gains énergétiques conventionnels estimés à 8,2 MWh/an par logement et 0,21 TWh/an au total.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Rénovation énergétique des bâtiments : comment répondre aux besoins en emploi et en formation ?

France Stratégie, La note d'analyse n° 127, septembre 2023

Cette note d'analyse vise d'une part à évaluer l'évolution de la demande des ménages en matière de travaux de rénovation et d'autre part à estimer son impact sur la capacité des entreprises à y répondre. Pour la satisfaire, le

volume d'entreprises en capacité d'assurer les travaux doit augmenter tout comme le vivier de travailleurs disponibles. Ce qui nécessite de développer la formation de ces derniers pour le développement de compétences spécifiques liées à la rénovation énergétique des bâtiments.

Le nombre d'entreprises en capacité de réaliser des rénovations performantes serait aujourd'hui insuffisant. Bien qu'il soit difficile de recenser les entreprises réalisant des travaux de rénovation, la direction générale des entreprises a réalisé une estimation sur la base d'une liste de 17 activités. En 2021, on recenserait 725 000 établissements dans le secteur. Mais en se fondant sur les entreprises labélisées RGE, il est constaté que seulement 6 % d'entre elles réalisent des travaux de rénovation énergétique. Pour de nombreux professionnels, le marché ne serait pas suffisamment pérenne pour entrer dans un processus de qualification trop coûteux. Cette offre limitée est un frein à l'amplification de la réalisation de travaux avec une efficacité énergétique performante.

Si l'atteinte des objectifs de rénovation fixés pour 2030 requiert davantage d'entreprises qualifiées, elle nécessite plus de travailleurs impliqués dans les travaux de rénovation énergétique. France Stratégie évalue à un million le nombre de travailleurs qui exercent un métier nécessaire à la rénovation énergétique, mais ceux-ci sont mobilisés sur d'autres types de travaux.

En plus de préconiser une augmentation du nombre d'entreprises en capacité de mener des travaux de rénovation énergétique, France-Stratégie recommande d'accompagner les travailleurs dans l'acquisition de compétences spécifiques à la rénovation, d'accroître la formation initiale afin d'anticiper les risques de métiers en tension, de faciliter et de sécuriser les transitions professionnelles vers les métiers de la rénovation et de renforcer l'offre de formation.

*En savoir plus : lire la note*

## L'auto-rénovation accompagnée. Impacts et perspectives économiques pour les entreprises du bâtiment

ADEME, octobre 2023

Dans un contexte de décarbonation des bâtiments, les objectifs de rénovation énergétique ont pour ambition d'améliorer l'efficacité énergétique des logements et ainsi diminuer leur consommation énergétique. Selon les résultats de l'enquête TREMI sur les travaux réalisés en 2019, une partie non négligeable des gestes d'amélioration des maisons individuelles ont été réalisés en auto-rénovation. On distingue deux types d'auto-rénovation. La première est dite autonome, le maître d'œuvre réalisant lui-même les travaux sans assistance (26 %). La deuxième est qualifiée d'Auto-rénovation accompagnée (ARA) c'est-à-dire qu'elle prend la forme d'une collaboration entre professionnels et particuliers. En moyenne, 3 % des gestes de travaux en maison individuelle seraient réalisés via ce procédé.

Les raisons qui amènent les maîtres d'œuvre à utiliser ce procédé sont multiples. Elles sont d'abord d'ordre économique : l'auto-rénovation permettrait de faire baisser les coûts des travaux ou permettrait la réalisation de travaux plus ambitieux pour un même budget. Elle peut aussi être motivée par l'attrait du « faire soi-même » qui peut amener les ménages à se lancer dans une rénovation de façon autonome.

Cependant, la réalisation de travaux énergétiques nécessite des compétences spécifiques pour qu'ils soient réalisés dans de bonnes conditions et avec un résultat qualitativement satisfaisant. C'est pour cela que la collaboration entre professionnels et particuliers peut constituer une solution adéquate dans le cadre d'une rénovation énergétique. C'est dans ce cas de figure qu'elle peut être qualifiée d'ARA.

L'objectif de cette étude menée par l'ADEME est de déterminer les impacts et les perspectives de l'ARA d'un point de vue économique pour les entreprises du secteur de la rénovation.

Si les résultats montrent que cette pratique reste encore embryonnaire avec peu d'acteurs sur le marché (200 professionnels interviendraient en ARA), elle pourrait se développer dans les années à venir, à condition de créer un cadre sécurisant, tant sur le plan juridique qu'économique, pour que les professionnels se mobilisent pleinement sur ce segment. Le développement de cette pratique est un levier pour démultiplier des travaux de rénovation énergétique et contribuer aux objectifs de décarbonation du secteur.

*En savoir plus : lire l'étude, regarder le replay du webinaire de présentation de l'étude sur Dailymotion*

## Changement climatique et immobilier résidentiel : quels risques pour le secteur bancaire ?

Banque de France, septembre 2023

La Banque de France publie un article visant à qualifier les risques potentiels encourus par le secteur bancaire face aux impacts du changement climatique dans l'immobilier résidentiel et à caractériser les canaux de transmission de ces risques.

En effet, l'immobilier résidentiel français subit déjà les conséquences des phénomènes climatiques à travers notamment l'impact direct de catastrophes naturelles. De plus, ces conséquences devraient s'intensifier dans les années à venir, à mesure que le changement climatique s'accroît. Pour preuve, l'été 2023 aura été le plus chaud jamais mesuré au niveau mondial. Ces changements ont un impact financier certain, comme le souligne France Assureurs qui estime à plus d'un milliard d'euros le montant des dégâts occasionnés aux seules habitations par les



intempéries du mois de juin 2022. Il dénombrait ainsi à plus de 930 000 les nouveaux sinistres habitation liés à des événements climatiques sur toute l'année 2022. Parallèlement, selon le Ministère de la transition écologique, l'immobilier concentre environ 32 % de la consommation énergétique et 11 % des émissions de gaz à effet de serre en France. La neutralité carbone passera donc forcément par une transformation du parc de logements (rénovation énergétique).

L'analyse apporte aussi un éclairage sur les risques climatiques affectant l'immobilier résidentiel sur le plan de l'économie réelle. Les auteurs explorent deux catégories de risques climatiques qui s'exercent sur les logements et les ménages propriétaires. Les premiers sont « physiques » : ils se caractérisent par les retraits gonflements des sols argileux, les inondations, les incendies ou encore l'érosion pouvant engendrer des travaux de remise en état, de reconstruction ou même une obligation de déménagement. Le coût estimé de ces aléas climatiques pourrait doubler en 2050 (143 Md€ selon France Assureurs). Ces risques physiques impacteraient également de façon indirecte la valeur des biens avec par exemple des aléas répétés sur une zone pouvant à terme déprécier les biens autour. Les seconds risques seraient « de transition » en lien avec la nécessité d'entreprendre des changements structurels pour réaliser une transition vers une économie bas-carbone. À titre d'exemple, de nouvelles obligations sont en vigueur pour les logements destinés à la location en lien avec le DPE. Ces politiques pourraient mettre les ménages en difficulté financière leur imposant d'assumer le coût financier d'une rénovation globale.

L'étude constate qu'en France, la transmission des risques climatiques reste indirecte et relativement maîtrisée, grâce aux règles de conditions d'octroi de crédits (priorité à la solvabilité des ménages) et à l'existence de mécanismes spécifiques de mutualisation des risques (régime Cat Nat, caisse centrale de réassurance (CCR) et mécanismes de cautionnement). Les principales vulnérabilités proviennent d'impacts plus indirects, notamment sur l'activité économique ou sur les revenus des futurs ménages emprunteurs.

Enfin, les auteurs s'interrogent sur la soutenabilité des mécanismes de mutualisation des risques face au changement climatique. À ce jour, malgré une maîtrise globale de l'exposition du secteur bancaire aux risques climatiques à travers l'immobilier résidentiel, ce constat peut évoluer au regard non seulement du caractère systémique du changement climatique, mais aussi du potentiel retard pris dans l'adaptation et la transition de l'immobilier résidentiel.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Actualité juridique



### Financement

#### Nouvelle directive européenne sur le crédit aux consommateurs

(directive (UE) 2023/2225 du Parlement européen et du Conseil du 18.10.23 relative aux contrats de crédit aux consommateurs et abrogeant la directive 2008/48/CE : JOUE du 30.10.24)

La nouvelle directive européenne du 18 octobre 2023 abroge la directive 2008/48/CE relative aux contrats de crédit aux consommateurs. L'évolution technologique depuis l'adoption de cette directive a entraîné d'importants changements sur le marché du crédit aux consommateurs, tant du côté de l'offre que du côté de la demande, tels que l'apparition de nouveaux produits et l'évolution du comportement et des préférences des consommateurs.

Pour faire face aux évolutions du marché du crédit liées à la numérisation, la nouvelle directive vise ainsi à garantir un niveau élevé de protection des consommateurs et à faciliter le marché transfrontière du crédit.

Elle prévoit notamment :

- une extension de son champ d'application aux produits « Achetez maintenant, payez plus tard », permettant aux consommateurs de faire des achats et de les payer au fur et à mesure, ainsi qu'aux prêts inférieurs à 200 euros ;
- un droit à l'oubli pour les personnes qui ont survécu à un cancer ou qui sont en rémission de longue durée. Ce délai fixé par les États membres ne devrait pas dépasser 15 ans à compter de la fin du traitement médical du consommateur ;
- une présentation claire et compréhensible des informations relatives au crédit ;
- l'interdiction de l'octroi non sollicité d'un crédit, tel que l'envoi de cartes de crédit pré-approuvées ;
- la réduction des pratiques abusives en matière de crédits accordés à des consommateurs surendettés et la création de mesures efficaces contre les coûts trop élevés. La directive souligne l'importance que les prêteurs n'octroient pas de prêts de manière irresponsable ou n'accordent pas de crédits sans évaluation préalable de la solvabilité. Les États membres devront exercer la surveillance nécessaire afin de prévenir de tels comportements de la part des prêteurs, et définir les moyens nécessaires pour sanctionner ces pratiques ;
- un droit de rétractation pour le consommateur dans un délai de 14 jours sans justification.

Les États membres pourront transposer la directive jusqu'au 20 novembre 2025. Le droit français de la consommation prévoit déjà des mesures protectrices analogues à celles prévues par la directive.

#### Anah

##### Mon Accompagnateur Rénov' (MAR') et MaPrimeRénov' (MPR) 2024

(décret n° 2023-980 du 23.10.23 : JO du 25.10.23 / communiqué de presse du 1.9.23 / dossier de presse du 11.10.23)

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

Le décret du 23 octobre 2023 modifie le décret du 22 juillet 2022 et recentre le périmètre des aides de l'État concernées par l'obligation d'accompagnement :

- il écarte de l'obligation les travaux de deux gestes ou plus dont le coût est supérieur à 5 000 euros TTC et qui font l'objet d'une demande d'aide dont le montant est supérieur à 10 000 euros ;
- il ajoute, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024, l'ensemble des travaux de rénovation globale du logement dont le coût est supérieur à 5 000 euros TTC.

En outre, le décret maintient en outre-mer la possibilité de recourir à une évaluation énergétique en lieu et place de la prestation d'audit énergétique au-delà du 1<sup>er</sup> juillet 2024. De plus, la période pendant laquelle les Espaces Conseil France Rénov' et les opérateurs de l'Anah (opérateurs agréés et habilités par l'Anah, opérateurs d'OPAH et de PIG) sont réputés agréés, est prolongée jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2024, date à laquelle un agrément formel devra être détenu.

Enfin, le décret prévoit que le délégué de l'agence dans la région ou dans le département peut déléguer sa signature aux personnes placées sous son autorité pour l'exercice de ce pouvoir.

Dans un communiqué de presse du 1<sup>er</sup> septembre 2023 et un dossier de presse du 11 octobre, l'Anah annonçait en plus du décret une série d'ajustements relatifs au cadre d'intervention de MAR', dont :

- les délais de mises en conformité des dispositifs d'opérations programmées (OPAH/PIG) avec les dispositions du MAR' qui devront intervenir :
  - au plus tard le 31 décembre 2025 pour les conventions conclues avant fin 2023 ;
  - dès la date de conclusion de l'opération programmée pour celles conclues à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2024.
- l'accessibilité de la plateforme d'agrément MAR' qui est depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2023 ouverte à tous les acteurs ;
- le financement du MAR' qui, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2024, sera assuré à :
  - 100 % pour les ménages très modestes ;
  - 80 % pour les ménages modestes ;
  - 40 % pour les ménages intermédiaires ;
  - 20 % pour les ménages de ressources supérieures.

Ce financement devra respecter un plafond fixé à :

- 2 000 euros par principe ;
- 4 000 euros par exception dans le cadre de situation spécifique de traitement de l'habitat indigne et de précarité énergétique pour les ménages aux revenus les plus modestes.

L'évolution des modalités d'accompagnement s'inscrit dans un cadre plus large d'amélioration des dispositifs d'aides selon une structuration en deux piliers distincts :

- le « pilier efficacité » ou parcours non-accompagné : comprenant des financements « par geste » visant à la décarbonation de logements bénéficiant de conditions d'isolations suffisantes sera à destination exclusive des logements qui ne sont pas considérés comme des passoires thermiques. Ce parcours ciblera donc un changement obligatoire du système de chauffage ou d'eau chaude sanitaire ;
- le « pilier performance » ou parcours accompagné : concernant des financements à la rénovation globale visant les rénovations performantes en une ou plusieurs étapes sera à destination des logements considérés comme des passoires thermiques. Ce parcours bénéficiera de modalités financières largement améliorées.

Ainsi, chaque ménage en fonction de sa situation bénéficiera :

- pour le parcours accompagné :
  - d'un parcours unique, ouvert à tous, sans conditions de ressources (abrogation des parcours spéciaux comme MPR Sérénité ou encore le forfait rénovation globale) ;
  - d'un accompagnement MAR' obligatoire ;
  - d'une aide unique avec la constitution d'un seul dossier (l'Anah sera chargée de faire la demande d'aide CEE pour le compte du bénéficiaire et d'intégrer le montant dans son aide) ;
  - d'un renforcement des aides attribuées avec une assiette de travaux éligible comprise entre 40 000 et 70 000 euros HT selon le projet envisagé ;
  - d'une prime, sous la forme d'une majoration de 10 % de l'aide attribuée, sera octroyée dès lors que le projet permet le passage d'une passoire thermique à une étiquette D du DPE après travaux ;
  - de dispositifs facilitant l'aide au paiement du reste à charge par la mobilisation de l'éco-PTZ reconduit jusqu'en 2027, du prêt avance rénovation ou encore le bénéfice d'avance d'aide de l'Anah ;
- pour le parcours non-accompagné :
  - d'un parcours réservé au logement individuel dont l'étiquette énergie est à minima E (un DPE valide sera obligatoire) ;
  - d'une amélioration des forfaits pour l'installation d'une PAC (air/eau ou géothermique) ;
  - d'une obligation d'installation d'un équipement de chauffage renouvelable en complétant le cas échéant par une isolation.

Les modalités précises que les deux piliers feront l'objet de communiqués et textes réglementaires futurs.

### MaPrimeRénov'

(arrêté NOR : TREL2320819A du 21.9.23 : JO du 27.9.23)

L'arrêté du 21 septembre 2023 prévoit des modifications de l'arrêté du 17 novembre 2020 relatif aux caractéristiques techniques et modalités de réalisation des travaux et prestations dont les dépenses sont éligibles à MaPrimeRénov'.

Tout d'abord, des modifications concernant les critères techniques relatifs à certains équipements et matériaux éligibles à la prime de transition énergétique. Ces changements, qui s'appliqueront aux demandes de prime déposées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024, concernent :

- les différents équipements de chauffage (sauf les déposes de cuve à fioul) ;
- les équipements de chauffage ou de fourniture d'eau chaude sanitaire fonctionnant à l'énergie solaire ;
- les pompes à chaleur (autre qu'air/air) ;

- les VMC doubles flux ;
- l'isolation thermique des parois vitrées, des murs en façade ou en pignon, des rampants de toiture et de plafonds de combles, des toitures terrasses).

De plus, l'arrêté prévoit des modifications sur le contenu de l'audit énergétique dit « incitatif » c'est-à-dire financé ou utilisé pour bénéficier de certaines aides à la rénovation énergétique globale des logements privés (prime de transition énergétique, aides des CEE, éco-prêt à taux zéro). En effet, le contenu des audits énergétiques dit « incitatifs » est harmonisé avec le contenu de l'audit énergétique dit « réglementaire », c'est-à-dire utilisé dans le cadre de la vente d'une maison individuelle ou d'un immeuble non soumis au statut de la copropriété considéré comme une « passoire énergétique » (en Hexagone : G et F dès le 1<sup>er</sup> avril 2023 / E dès le 1<sup>er</sup> janvier 2025 / D dès le 1<sup>er</sup> janvier 2034) et ne pouvant donner lieu à une aide financière (CCH : L.126-28-1). De plus, et dans le cadre de la copropriété uniquement, l'audit devra en plus comprendre notamment :

- une évaluation de la consommation énergétique pour les usages de refroidissement, de production d'eau chaude sanitaire, de ventilation et d'éclairage telle que résultant de la situation existante avant travaux et telle que projetée après travaux ;
- une évaluation du confort thermique tel que résultant de la situation existante avant travaux et tel que projeté après travaux ;
- des préconisations concernant les travaux à réaliser et les critères de performances techniques à satisfaire.

Ces dispositions sont entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2023. Toutefois, des modalités d'application transitoires sont prévues. Ainsi, les audits énergétiques dit « incitatifs » réalisés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2024 et selon les modalités en vigueur du 1<sup>er</sup> juillet 2023 au 1<sup>er</sup> octobre 2023, resteront toutefois valables :

- pour les logements individuels, jusqu'au 30 juin 2024 ;
- pour les copropriétés, jusqu'au 31 décembre 2024.

### Majoration des taux de subvention de MaPrimeRénov' Sérénité

(délibération Anah n° 2023-39 du 6.9.23)

MaPrimeRénov' Sérénité est une aide à la rénovation énergétique globale destinée aux propriétaires occupants dont les revenus ne dépassent pas un plafond de ressources (revenus modestes et revenus très modestes).

Le Conseil d'administration de l'Anah du 6 septembre 2023 a majoré de 15 points le taux maximal de la subvention. Cette majoration exceptionnelle s'applique aux dossiers de demandes d'aides déposés par les propriétaires entre le 1<sup>er</sup> octobre et le 31 décembre 2023 :

- ménages aux revenus très modestes, le taux de financement est porté à 65 % du montant des travaux (contre 50 % auparavant) ;
- ménages aux revenus modestes, le taux de financement est porté à 50 % du montant des travaux (contre 35 %).

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2018-03*

## CEE

### Prolongation du programme SARE

(arrêté NOR : ENER2323553A du 29.9.23 : JO du 6.10.23)

À la suite de la concertation sur le futur Service public de la rénovation de l'habitat (SPRH) à l'horizon 2025, lancée par le Gouvernement afin de poursuivre la montée en puissance du déploiement d'un réseau de guichets d'information et de conseil à la rénovation, dits « Espace Conseil – France Rénov' » (ECFR) et de renforcer l'efficacité de son organisation, un nouveau pacte territorial doit être co-construit avec les collectivités territoriales, les acteurs locaux et l'État (cf. [Habitat Actualité n° 192](#)).

Ainsi pour assurer la sécurisation des fonds permettant le financement de « France Rénov' », l'arrêté du 29 septembre 2023 proroge jusqu'au 31 décembre 2025 l'arrêté du 5 septembre 2019 relatif au programme d'information PRO-INFO-23 « Service d'accompagnement pour la rénovation énergétique » (cf. [Habitat Actualité n° 170](#)).

### Créations, suppression et mises à jour de fiches d'opérations standardisées

(arrêtés NOR : ENER2325207A du 15.9.23 : JO du 30.9.23 et NOR : ENER2325697A du 4.10.23 : JO du 6.10.23)

Dans le cadre du dispositif des CEE, plusieurs fiches d'opérations standardisées sont modifiées (arrêté du 15.9.23) concernant :

- à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2023, les fiches BAR-TH-160 « Isolation d'un réseau hydraulique de chauffage ou d'eau chaude sanitaire (France métropolitaine) » qui ouvre droit à un financement jusqu'au 31 mars 2028 et BAR-TH-161 « Isolation de points singuliers d'un réseau » ;
- à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024, les fiches :

- BAR-EN-101 : « Isolation des combles ou de toiture » qui ouvre droit à un financement jusqu'au 30 avril 2027 ;
- BAR-EN-104 : « Fenêtre ou porte-fenêtre complète avec vitrage isolant » qui ouvre droit à un financement jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2028 ;
- BAR-EN-108 : « Fermeture isolante » qui ouvre droit à un financement jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2028 ;
- BAR-TH-123 : « Optimiseur de relance en chauffage collectif comprenant une fonction auto-adaptative » qui ouvre droit à un financement jusqu'au 30 juin 2028 ;
- BAR-TH-125 : « Système de ventilation double flux autoréglable ou modulé à haute performance (France métropolitaine) » qui ouvre droit à un financement jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2028 ;
- BAR-TH-127 : « Ventilation mécanique simple flux hygro-réglable (France métropolitaine) » qui ouvre droit à un financement jusqu'au 30 juin 2028 ;
- BAR-TH-130 : « Surperformance énergétique pour un bâtiment neuf (France métropolitaine) » qui ouvre droit à un financement jusqu'au 31 décembre 2027.

L'arrêté du 4 octobre 2023 supprime à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024 les fiches d'opérations standardisées suivantes :

- BAR-TH-104 : « Pompe à chaleur de type air/eau ou eau/eau » ;
- BAR-TH-106 : « Chaudière individuelle à haute performance énergétique ».

Les arrêtés du 15 septembre et du 4 octobre créent de nouvelles fiches :

- à compter 1<sup>er</sup> octobre 2023 :
  - BAR-SE-109 « Désembouage d'un réseau hydraulique de chauffage collectif en France métropolitaine » ;
  - BAR-TH-170 « Récupération de chaleur fatale issue de serveurs informatiques pour l'eau chaude sanitaire collective ».
- à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024 :
  - BAR-TH-171 « Pompe à chaleur de type air/eau » ;
  - BAR-TH-172 « Pompe à chaleur de type eau/eau ou sol/eau ».

La fiche BAR-SE-109 « Désembouage d'un réseau hydraulique de chauffage collectif en France métropolitaine » est à destination des bâtiments résidentiels collectif pour le désembouage de l'ensemble du système de distribution par boucle d'eau d'une installation de chauffage collectif alimentée par une chaudière utilisant un combustible fossile ou alimentée par un réseau de chaleur dont le montant de l'aide peut s'élever selon la zone climatique concernée :

- pour une installation alimentée par une chaudière hors condensation : de 8 900 à 12 600 euros par logement ;
- pour une installation alimentée par une chaudière à condensation ou un réseau de chaleur : de 2 800 à 4 200 euros par logement.

La fiche BAR-TH-170 « Récupération de chaleur fatale issue de serveurs informatiques pour l'eau chaude sanitaire collective » concerne les opérations réalisées avant le 1<sup>er</sup> juillet 2028 et est à destination des appartements neufs ou existants pour la mise en place d'un système neuf de récupération de la chaleur fatale issue de serveurs informatiques pour répondre aux besoins en eau chaude sanitaire collective, accompagnée d'un contrat assurant l'exploitation et la maintenance de l'installation. Le montant de l'aide est fixé à 82 300 euros par Pélec.

La fiche BAR-TH-171 « Pompe à chaleur de type air/eau » concerne les bâtiments résidentiels existants pour la mise en place d'une Pompe à chaleur (PAC) de type air/ eau pour des opérations réalisées jusqu'au 30 juin 2028.

La fiche BAR-TH-172 « Pompe à chaleur de type eau/eau ou sol/eau » concerne les maisons individuelles existantes pour la mise en place d'une Pompe à chaleur (PAC) de type eau/ eau ou sol/ eau pour des opérations réalisées jusqu'au 30 juin 2028.

Par ailleurs, l'arrêté du 4 octobre 2023 met en cohérence les dispositions concernées de l'arrêté du 29 décembre 2014 modifié relatif aux modalités d'application du dispositif des CEE et de l'arrêté du 28 septembre 2021 modifié relatif aux contrôles dans le cadre du dispositif des CEE.

### Création du programme « Toits d'abord 2 »

(arrêté NOR : ENER2313573A du 5.7.23 : JO du 18.7.23)

L'arrêté du 5 juillet 2023 prévoit notamment la création du programme d'accompagnement en faveur des économies d'énergie dit « Toits d'abord 2 », porté par la Fondation Abbé Pierre (FAP).

Ce programme, qui s'inscrit dans le cadre de la cinquième période (2022-2025) du dispositif des Certificats d'économies d'énergie (CEE), vise à proposer aux ménages les plus défavorisés et en situation de grande précarité énergétique, une offre locative à loyers « très sociaux » et à très haute performance énergétique (étiquette A, B ou C).

Le programme a pour objectif de permettre de réhabiliter ou de rénover 1 500 à 1 800 logements classés en étiquette G, F ou E pour leur faire atteindre une étiquette C, B ou A sur la période 2024-2026.

### Modification du zonage A/B/C

(arrêté du 2.10.23 : JO du 3.10.23)

Pour mémoire, l'application de certains dispositifs d'aide au logement dépend du classement des communes du territoire national en zones géographiques (A bis, A, B1, B2, C), établi en fonction du déséquilibre entre l'offre et la demande de logement (CCH : D.304-1). Ce zonage est notamment utilisé pour déterminer les zones éligibles et moduler le niveau d'incitation financière des aides à l'investissement locatif (Pinel, Denormandie, Loc'Avantages, etc.) et à l'accession à la propriété (Prêt à taux zéro, etc.). Il doit faire l'objet d'une révision au moins tous les trois ans.

L'arrêté du 2 octobre 2023 modifie l'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2014 qui établit ce zonage. Il opère ainsi un reclassement de plus de 200 communes.

### Outre-mer : barème des APL et de l'aide à l'accession sociale et à la sortie de l'insalubrité

(arrêté NOR : TREL2321292A du 22.9.23 : JO du 27.9.23)

L'arrêté du 22 septembre 2023 revalorise les paramètres relatifs à la dépense de logement du barème des aides personnelles au logement et de l'aide à l'accession sociale et à la sortie de l'insalubrité dans les départements et régions d'outre-mer selon la dernière évolution de l'indice de référence des loyers connue, soit 3,50 %.

Le texte s'applique aux prestations dues à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2023.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2020-02*

### APL : précisions sur la notion de « concubinage »

(CE : 26.7.23)

Une allocataire s'est vue notifier une décision de trop-perçus d'Aide personnalisée au logement (APL) par une Caisse d'allocations familiales (Caf) qui a considéré que, l'intéressée vivant en concubinage depuis plusieurs années avec le père de son enfant, les ressources à prendre en compte pour déterminer le montant de l'aide devaient également comprendre celles du concubin.

La requérante a saisi le juge administratif. Ce dernier a rejeté sa demande, car le couple habitait à la même adresse. La requérante a contesté ce jugement, car le tribunal n'avait pas répondu à l'argumentation par laquelle elle contestait l'existence d'une vie de couple stable et continue, en invoquant les condamnations de monsieur pour violences à son endroit assorties de l'interdiction de la rencontrer et en affirmant que, s'ils résidaient à la même adresse, leurs logements étaient distincts.

Le Conseil d'État annule le jugement, estimant que, pour être considérés comme concubins, l'existence d'une « vie de couple stable et continue » devait être établie, ce qui n'était pas le cas en l'espèce.

La juridiction assimile au conjoint, la personne vivant en concubinage avec le bénéficiaire de l'APL ou le partenaire lié à celui-ci par un pacte civil de solidarité (voir précédemment : [CE : 6.4.18, n° 403339](#)).

### Convention quinquennale 2023-2027 entre l'État et Action Logement

(Convention quinquennale 2023-2027 entre l'État et Action Logement : JO du 12.8.23)

La Convention quinquennale 2023-2027 entre l'État et Action Logement, signée le 16 juin 2023, a été publiée au Journal officiel le 12 août 2023.

Pour mémoire, la dernière Convention 2018-2022 avait pour objet de répondre aux évolutions des besoins de logement selon les territoires et de lutter contre la fracture territoriale (cf. [Habitat Actualité n° 160](#)). Celle-ci a fait l'objet de deux avenants importants :

- le plan d'investissement volontaire du 25 avril 2019, qui a renforcé les actions du groupe en matière de rénovation énergétique des logements, de facilitation des mobilités, de transformation de bureaux en logements, d'amélioration de l'habitat dans les outre-mer, de production de logements et de lutte contre la dégradation de l'habitat ancien ; ce plan a également marqué un tournant dans le modèle économique du groupe, mobilisant ses réserves et des ressources obligataires à long terme ;
- le plan de reprise du 15 février 2021, pour soutenir la croissance économique et plus particulièrement la production de logements abordables, la rénovation urbaine, l'accès au logement locatif privé des salariés à revenus modestes et l'accession à la propriété.

Dans le cadre de la convention quinquennale 2023-2027, Action Logement définit trois axes prioritaires :

- accompagner les salariés dans leur parcours résidentiel en lien avec l'emploi ;
- répondre à la diversité des besoins dans les territoires métropolitains et ultramarins ;

- contribuer à la transition écologique et à la stratégie bas carbone.

Différents objectifs sont formalisés concernant les emplois de la Participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC), notamment en faveur des personnes physiques :

- 230 000 accédants à la propriété seront accompagnés sur la période, dont 58 000 à travers le « prêt accession » qui pourra faire l'objet d'adaptation par directive, avec deux cibles prioritaires, les primo-accédants sous conditions de ressources et les salariés locataires désireux d'acquérir leur logement ;
- 29 000 salariés (propriétaires occupants ou locataires du parc privé) bénéficiaires d'aides à la réalisation de travaux à la rénovation du parc privé ;
- 800 000 salariés accompagnés dans le cadre de leur mobilité professionnelle (particulièrement les jeunes actifs), avec des aides (avance, prêt, subvention ou garantie) qui seront refondues par voie de directives ;
- 100 000 ménages bénéficiaires du dispositif d'Accompagnement des salariés en difficulté (ASD), dont 55 000 bénéficiaires d'une aide financière ;
- plus de deux millions de garanties VISALE contractualisées sur la période (866 000 sur la période 2018-2022) ; l'extension de VISALE aux travailleurs saisonniers sera étudiée avant le 31 décembre 2023. Au cours du premier semestre 2024, une étude sera menée pour une extension complémentaire aux travailleurs indépendants, aux baux glissants conclus dans le cadre de l'intermédiation locative et aux baux intergénérationnels.



## Location

### Expérimentation de l'encadrement du niveau des loyers sur le territoire du Pays basque

(décret n° 2023-981 du 23.10.23 : JO du 25.10.23)

La loi ELAN a instauré à titre expérimental, dans les zones tendues, un dispositif d'encadrement du niveau des loyers. Il s'applique sur demande des collectivités (cf. [Habitat Actualité spécial Loi ELAN](#)).

À ce jour, sont concernés :

- Paris depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2019 ;
- Lille et ses communes associées (Hellemmes et Lomme) depuis le 1<sup>er</sup> mars 2020 ;
- le territoire de l'EPT Plaine Commune depuis le 1<sup>er</sup> juin 2021 ;
- le territoire de l'EPT Est Ensemble depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2021 ;
- Lyon et de Villeurbanne, depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2021 ;
- Montpellier, depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2022 ;
- Bordeaux, depuis le 15 juillet 2022.

Le décret du 23 octobre 2023 prévoit l'application de l'encadrement du niveau des loyers sur le territoire de la communauté d'agglomérations du Pays basque, comprenant 24 communes.

L'encadrement entrera en vigueur en fonction de la publication par arrêté préfectoral des loyers de référence pour ce territoire (à paraître).

### Loi de 48 : réévaluation des loyers à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2023

(décret n° 2023-897 du 27.9.23 : JO du 28.9.23)

Les loyers des locaux d'habitation régis par la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 peuvent être augmentés au 1<sup>er</sup> juillet de chaque année dans des conditions définies par décret (loi du 1.9.48 : art. 30).

Le décret du 27 septembre 2023 revalorise les prix de base au mètre carré permettant de déterminer la valeur locative de chacune des catégories de logement.

Le taux d'augmentation, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2023, est de 3,49 % pour les locaux des catégories III A et III B, II A, II B et II C.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2007-49*

### Réduction de loyer de solidarité au 1<sup>er</sup> octobre 2023

(arrêté NOR : TREL2321293A du 21.9.23 : JO du 24.9.23)

Depuis 2018, les locataires de logements locatifs sociaux bénéficiant de l'aide personnalisée au logement peuvent, sous certaines conditions, obtenir une réduction du montant de leur loyer : la Réduction de loyer de solidarité (RLS) ([CCH : L.442-2-1](#)).

L'arrêté du 21 septembre 2023 revalorise les plafonds de ressources et fixe les nouveaux montants de la RLS, à partir du 1<sup>er</sup> octobre et jusqu'au 31 décembre 2023.

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

## Location meublée touristique : preuve de l'usage d'habitation et amende civile

(Cass. Civ III : 7.9.23)

L'amende civile pour absence de communication du nombre de jours de location d'un meublé de tourisme ne s'applique qu'aux résidences principales. L'usage d'habitation du bien est déterminé au 1<sup>er</sup> janvier 1970. En l'espèce, la Ville de Paris avait assigné un propriétaire ayant mis son bien en location meublée touristique. Elle soutenait qu'il n'avait pas effectué les démarches afin d'obtenir une autorisation de changement d'usage requise et qu'il n'avait pas transmis le nombre de jours au cours desquels le bien avait été loué ([CCH : L.631-7](#) / [Code du tourisme : L.324-1-1](#)).

Pour mémoire, un local est considéré comme étant à usage d'habitation lorsqu'il était affecté à cet usage au 1<sup>er</sup> janvier 1970 ([CCH : L.631-7, al. 2](#)). Les locaux construits après cette date sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction a été autorisée, tout comme les locaux qui ont fait l'objet de travaux entraînant un changement de destination ([CCH : L.631-7, al. 3](#)). Pour prouver que le bien transformé avait un usage d'habitation, la Ville s'appuie généralement sur un formulaire appelé « H2 ». Dans cet arrêt, le formulaire avait été rempli le 17 août 1970.

Pour la Cour de Cassation, la seule mention, sur une déclaration remplie postérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 1970, d'une occupation d'un local par son propriétaire, ne permet pas d'en établir l'usage à cette date ni de le faire présumer.

Elle avait déjà eu l'occasion de se prononcer sur ce point concernant un formulaire H2 rempli en 1978, soit huit ans après la date recherchée ([Cass. Civ III : 18.2.21, n° 19-11.462](#)). Cet arrêt confirme qu'une déclaration effectuée plusieurs mois après le 1<sup>er</sup> janvier 1970 ne constitue pas une preuve suffisante.

Par ailleurs, concernant les sanctions, dans les communes ayant mis en œuvre la procédure d'enregistrement de la déclaration préalable, toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme qui est déclaré comme sa résidence principale ne peut le faire au-delà de 120 jours au cours d'une même année civile ([Code du tourisme : L.324-1-1, IV](#)). La commune peut, jusqu'au 31 décembre de l'année suivant celle de la location, demander au loueur de lui transmettre le nombre de jours au cours desquels le logement a été loué. L'amende civile pour refus de communication de ces informations peut s'élever à 10 000 euros ([Code du tourisme : L.324-1-1, IV et V, al. 2](#)). En l'espèce, le logement ne constituait pas la résidence principale du loueur.

La Cour de Cassation a donc précisé que l'amende civile prévue par le Code du tourisme est applicable aux seules personnes offrant à la location un meublé de tourisme déclaré comme leur résidence principale.



## Public en difficulté

### Bouclier tarifaire gaz en faveur de l'habitat collectif résidentiel

(décret n° 2023-877 du 14.9.23 : JO du 15.9.23)

Pour mémoire, le gel des tarifs réglementés du gaz, d'abord destiné aux consommateurs résidentiels individuels, a été étendu par le décret du 9 avril 2022 aux immeubles collectifs. Il prévoit une aide équivalente pour les ménages chauffés collectivement au gaz naturel ou par un réseau de chaleur utilisant du gaz (logements sociaux, copropriétés avec un contrat de chaleur, EHPAD, etc.). Cette aide a été prolongée jusqu'au 31 décembre 2023 par le décret du 30 décembre 2022 qui en fixe les modalités de demande et de calcul (cf. [Habitat Actualité n° 190](#)). Le décret du 14 septembre 2023 modifie les formules de calcul du montant de l'aide perçue en application du bouclier tarifaire gaz pour l'habitat collectif afin de tirer les conséquences de la baisse des prix du gaz sur les marchés de gros et de la non-reconduction après le 1<sup>er</sup> juillet 2023 du bouclier tarifaire gaz individuel.

### Expérimentation « Territoires zéro non-recours »

(instruction du 9.10.23 : BO du 16.10.23)

Pour mémoire, l'expérimentation « Territoires Zéro Non Recours » a été prévue par la loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite « 3DS » (art.133). S'inscrivant dans la [Stratégie nationale de lutte contre la pauvreté](#), cette expérimentation vise à lutter contre le non-recours aux droits sociaux et à détecter les situations dans



lesquelles les personnes éligibles à percevoir des prestations et avantages sociaux n'ont pas vu leurs droits ouverts, faute de démarche accomplie en ce sens.

Le décret du 13 juillet 2023 (décret n° [2023-602](#) du 13.7.23) fixe les modalités de mise en œuvre de l'expérimentation, prévue pour une durée de trois ans à compter du 15 juillet 2023, ainsi que les éléments dont il est tenu compte pour établir la liste des territoires retenus (au nombre de dix initialement). Ce sont finalement 39 territoires qui ont été sélectionnés pour mener l'expérimentation d'ici à 2024 ([arrêté du 4.8.23](#)).

L'instruction du 9 octobre 2023 présente les attendus de l'expérimentation, les modalités de son pilotage et de son évaluation et précise plus particulièrement le rôle des services déconcentrés. Elle ne concerne que les 11 territoires menant l'expérimentation dès 2023. L'instruction explicite le rôle des différents acteurs qu'elle vise (préfets de région, commissaire à la lutte contre la pauvreté, préfets de département). Sont détaillées les conditions de financement du dispositif. Il s'agit d'une contribution de l'État, formalisée par la conclusion d'une convention entre le préfet de département et la collectivité ou l'établissement chef de file de l'expérimentation. Les préfets de région sont chargés du pilotage budgétaire des expérimentations et les préfets de département sont quant à eux responsables du versement des subventions.

Enfin, les modalités de mise en place et la composition du comité local, chargé de définir les plans d'actions de l'expérimentation et qui en assure la mise en œuvre dans chaque territoire, sont précisées.

## **DALO : refus d'une proposition de logement pour motif impérieux**

(CE : 20.6.23)

Un requérant avait été reconnu prioritaire par la commission de médiation pour bénéficier en urgence d'un logement. N'ayant pas eu de proposition, il avait saisi la juridiction administrative.

Celle-ci avait ordonné au préfet d'assurer le relogement du requérant DALO, sous astreinte. Cette décision n'ayant pas été suivie d'effet, le requérant avait exercé un recours indemnitaire, demandant la condamnation de l'État à lui verser la somme de 11 000 euros en réparation des préjudices qu'il estime avoir subi résultant de son absence de relogement.

Le juge a fait droit à cette demande et a condamné l'État à lui verser la somme de 300 euros, considérant que la responsabilité de l'État (pour défaut d'exécution de la décision de la commission de médiation dans le délai de six mois) avait expiré à la date à laquelle le requérant avait refusé sans « motif impérieux » une proposition de logement adaptée.

Le Conseil d'État a censuré ce raisonnement. Il a relevé qu'il résultait des pièces du dossier que le requérant âgé de 66 ans et disant souffrir de douleurs articulaires handicapantes a refusé la proposition de logement, aux motifs qu'il se situait au neuvième étage, que l'ascenseur était en panne lors de la visite et que ce problème lui avait été décrit (par le gardien de l'immeuble) comme récurrent. Par conséquent, le tribunal administratif a commis une erreur de droit, en se bornant à indiquer que le logement disposait d'un ascenseur pour en déduire qu'il était adapté aux besoins et capacités du requérant et que son refus de ce logement lui avait fait perdre son droit à indemnisation, sans rechercher s'il avait justifié d'un « motif impérieux » pour en refuser l'attribution.

## **Qualité d'officier de police judiciaire du maire : compétence du juge administratif**

(CE : 11.10.23)

Un propriétaire a demandé au maire de la commune (par courrier) d'effectuer un constat d'occupation illicite d'un appartement dont il est propriétaire, sur le fondement des dispositions de l'article 38 de la loi du 5 mars 2007 instituant le Droit au logement opposable (DALO), dans sa rédaction résultant de la loi du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite (cf. [Analyse juridique n° 2023-12](#)).

En l'absence de réponse du maire, le propriétaire a demandé au juge des référés du tribunal administratif d'enjoindre à ce dernier de procéder à ce constat (CJA : L.521-2). Le juge a rejeté cette demande, au motif qu'il n'appartient qu'à la juridiction judiciaire de connaître des refus d'établir un tel constat et qu'en l'espèce, la condition d'urgence n'est pas remplie (CJA : L.521-2). Le propriétaire a interjeté appel.

La Conseil d'État souligne qu'il ressort des travaux préparatoires de la loi du 27 juillet 2023 que le législateur a entendu préciser que le maire était compétent, en sa qualité d'officier de police judiciaire, pour constater l'occupation illicite d'un logement, au même titre que l'ensemble des officiers de police judiciaire. Il n'en résulte pas pour autant que le litige né de son refus de constater l'occupation illicite échapperait à la compétence de la juridiction administrative. Par conséquent, c'est à tort que le juge des référés du tribunal administratif a considéré qu'il n'appartenait qu'au juge judiciaire de connaître de l'action engagée par le propriétaire.

Dans cette décision du 11 octobre 2023, le Conseil d'État consacre ainsi la compétence de la juridiction administrative pour connaître des litiges nés du refus du maire, qui a également la qualité d'autorité administrative, d'effectuer un constat d'occupation illicite d'un logement sur le fondement des dispositions de l'article 38 de la loi du

5 mars 2007 dans sa rédaction résultant de la loi du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite.

Toutefois, en l'espèce, le Conseil d'État rejette la requête, car la condition d'urgence n'était pas remplie. Il précise, d'une part, que le constat de l'occupation illicite d'un bien dans le cadre des dispositions de l'article 38 de la loi DALO dans sa nouvelle rédaction n'est pas enserré dans un délai particulier et, d'autre part, que le requérant n'a pas établi se trouver dans l'impossibilité matérielle de faire constater l'occupation illicite par un commissaire de justice, également compétent pour y procéder en vertu de ces mêmes dispositions.

## Deuxième plan quinquennal pour le Logement d'abord (2023-2027)

(dossier de presse du 5.9.23)

Le 20 juin 2023, le ministre délégué à la Ville et au Logement a présenté le deuxième plan quinquennal pour le Logement d'abord. L'objectif est de favoriser l'insertion par le logement des personnes en situation de grande précarité.

Le premier plan Logement d'abord (2018-2022) a permis à 440 000 personnes sans domicile d'accéder à un logement. Le Gouvernement a décidé de poursuivre et de renforcer cette stratégie. Le deuxième plan (2023-2027) permettra, notamment, de consolider les actions structurelles déjà engagées. Il s'articule autour de plusieurs axes :

- produire et mobiliser des solutions de logements adaptés et abordables pour les personnes en grande précarité, en poursuivant les efforts de production de logements à bas niveau de quittance (PLAI et PLAI adaptés) ;
- proposer des parcours d'accompagnement s'adaptant aux besoins des personnes, orientés vers l'accès au logement et la prévention des ruptures, en soutenant l'accompagnement des locataires et des bailleurs sociaux pour prévenir les difficultés par le biais du plan d'action « Santé mentale dans le logement » en partenariat avec l'Union Sociale pour l'Habitat ;
- mettre la territorialisation et les partenariats au centre de la politique du Logement d'abord pour créer 30 000 nouvelles places d'intermédiation locative dans le parc privé et 10 000 nouvelles places de pensions de famille.

Il s'agit d'avoir une approche globale de réduction de la grande exclusion, portant les logiques intégrées entre l'emploi, la santé, le logement.

Le deuxième plan Logement d'abord s'attachera à renforcer les dispositifs de prévention des expulsions locatives pour empêcher la bascule dans la grande pauvreté des ménages présentant des fragilités sociales et financières. En s'appuyant sur le troisième plan interministériel de prévention des expulsions locatives, le nouveau plan maintient les équipes mobiles de prévention des expulsions locatives et le dispositif des chargés de mission. Par ailleurs, le Pacte des Solidarités permettra de déployer des permanences socio-juridiques, concourant à la réduction des expulsions locatives pour impayés de loyer.

Le plan préconise l'installation d'un observatoire du sans-abrisme, en renouvelant l'enquête nationale « Sans Domicile » conduite par l'Insee.

L'évaluation de la performance du plan Logement d'abord sera réalisée par un suivi dans le temps des personnes relogées.

## Pacte des solidarités

(communiqué de presse du 19.9.23)

La Première ministre a présenté le 18 septembre 2023 le Pacte des solidarités qui entrera en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2024.

Le Pacte regroupe plus de 40 mesures concrètes, réunies en quatre axes prioritaires :

- la prévention de la pauvreté et la lutte contre les inégalités dès l'enfance, notamment, en offrant un meilleur accompagnement aux enfants mal logés ;
- la sortie de la pauvreté par le retour à l'emploi pour tous, grâce à des actions pour lever les freins périphériques (modes de garde, santé, logement, mobilité) ainsi que les freins financiers ponctuels à la reprise d'activité et pour déployer les dispositifs d'accompagnement des personnes les plus éloignées de l'emploi qui ont montré leur efficacité, tels que le Contrat d'Engagement Jeune (CEJ) pour les jeunes en rupture ;
- l'accès aux droits avec, en complément de la solidarité à la source, le déploiement massif des démarches d'aller-vers et le renforcement du réseau des accueils sociaux pour mieux lutter contre le non recours, l'amplification de la politique de soutien à la domiciliation et un plan complet de prévention des expulsions locatives ;
- la transition écologique et solidaire, visant à réduire les dépenses contraintes des ménages en matière d'alimentation, d'énergie et de mobilité, grâce notamment au déploiement des plateformes de lutte contre la précarité énergétique ou encore le soutien financier et technique aux intercommunalités les plus fragiles pour déployer la tarification sociale de l'eau.

La liste des mesures est présentée dans un [support dédié](#).

Concernant la prévention des expulsions locatives, en complément et en appui des équipes mobiles déployées dans le cadre du plan Logement d'abord, la Pacte prévoit :

- la création d'équipes socio-juridiques pour accompagner 30 000 ménages par an ;
- le renforcement des politiques départementales et de l'action de Commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) dans le cadre des Pactes locaux des solidarités.



## Contrats

### Marchés globaux de performance énergétique à paiement différé

(décret n° 2023-913 du 3.10.23 : JO du 4.10.23)

Pour rappel, depuis la loi du 30 mars 2023 visant à ouvrir le tiers financement pour favoriser les travaux de rénovation énergétique, l'État et ses établissements publics, ainsi que les collectivités territoriales, leurs établissements publics et leurs groupements peuvent, à titre expérimental et pendant une durée de cinq ans, conclure des contrats de performance énergétique sous la forme d'un marché global de performance (cf. [Habitat Actualité n° 191](#)).

Le décret du 3 octobre 2023 vient définir les modalités d'application de ce dispositif expérimental en précisant les conditions de réalisation tant de l'étude préalable qui doit être effectuée pour justifier le recours à la nouvelle catégorie de marchés globaux de performance (décret du 3.10.23 : art. 1 à 3), que de l'étude de soutenabilité budgétaire qui doit être préparée préalablement à la décision de recourir à ce type de contrat (décret du 3.10.23 : art. 4 à 6).

Le décret indique que le bénéfice de cette expérimentation n'est possible qu'après le respect de la procédure ci-dessous :

- un avis d'un organisme expert qui doit être rendu dans un délai d'un mois à compter de sa saisine sur l'étude préalable du projet qui doit comprendre :
  - une présentation générale des caractéristiques du projet, de son équilibre économique et de ses enjeux ainsi que de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre de référence retenus pour apprécier la performance énergétique du projet ;
  - une description des options de montages contractuels de la commande publique qui sont écartées et des options qui sont envisagées pour mettre en œuvre le projet ;
  - une appréciation portant sur l'ensemble des avantages et inconvénients de ce marché par rapport aux autres options envisagées ;
- un avis motivé du ministre chargé du budget qui doit être rendu sur l'étude de soutenabilité budgétaire qui doit comprendre :
  - le coût prévisionnel du contrat, hors prise en compte des risques, indiqué en moyenne annuelle et précisant la part des dépenses d'investissement, de financement et de fonctionnement ;
  - la part que ce coût représente par rapport à la capacité d'autofinancement annuelle de l'acheteur, et son effet sur sa situation financière. Pour les collectivités territoriales, leurs établissements publics et leurs groupements, celle-ci doit indiquer la part que les dépenses de fonctionnement et les dépenses de financement représentent par rapport aux recettes réelles de fonctionnement ainsi que la part que les dépenses d'investissement représentent par rapport à l'épargne brute de l'acheteur et son effet sur sa situation financière ;
  - l'impact du contrat sur l'évolution des dépenses obligatoires de l'acheteur, ses conséquences sur son endettement et ses engagements hors bilan ;
  - une analyse des coûts prévisionnels pouvant résulter d'une rupture anticipée du contrat ;
  - une appréciation des principaux risques du projet ;
- l'autorisation préalable au lancement de la procédure d'attribution d'un tel contrat par les ministres chargés du budget et de l'économie (le cas échéant, de l'organe délibérant de l'établissement public de l'État concerné). Ces derniers ont un mois à compter de la réception de l'ensemble des documents et avis pour se prononcer, à défaut, l'autorisation est tacite ;
- la signature dudit contrat après l'accord des ministres chargés du budget et de l'économie dans un délai d'un mois à compter de la réception du projet de contrat (le cas échéant du ministre de tutelle de l'établissement public d'État).

Le décret du 3 octobre précise que le dispositif est applicable en Hexagone, en Martinique, en Guadeloupe, en Guyane, à La Réunion, à Mayotte, en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française, dans les îles Wallis et Futuna et dans les TAAF.

## CCMI : conditions de prise en charge des travaux prescrits par le PLU

(Cass. Civ III : 13.7.23)

Dans le cadre d'un Contrat de construction de maison individuelle (CCMI), le coût des travaux devant obligatoirement être édités pour respecter les règles locales d'urbanisme et l'autorisation de construire doit être inclus dans le prix forfaitaire ou chiffré au titre des prestations restant à la charge des maîtres de l'ouvrage.

En l'espèce, le Plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur au jour de la signature du CCMI prévoyait que, dans la zone d'implantation de la maison, les terrains devaient être clôturés par des haies végétales. Les plans déposés pour obtenir le permis de construire mentionnaient cette clôture et ce dernier avait ainsi été accordé aux maîtres d'ouvrage sous réserve du respect de ces prescriptions relatives à la clôture du terrain.

La Cour de cassation précise que le CCMI doit notamment comporter une mention précisant que la construction projetée est conforme aux règles de construction et d'urbanisme (CCH : L.231-2). Elle rappelle également sa jurisprudence selon laquelle les exigences relatives à la fixation du prix du CCMI ont pour finalité d'informer le maître de l'ouvrage du coût total de la construction projetée et d'éviter qu'il ne s'engage dans une opération qu'il ne pourra mener à son terme ([Cass. Civ III : 10.11.2, n° 20-19.3231](#) ; [Cass. Civ III : 12.10.22, n° 21-12.507](#)).

En l'absence de précision du CCMI concernant les conditions de prise en charge de l'installation de la clôture végétale, elle en déduit que le coût de cette dépense, qui conditionnait l'octroi de l'autorisation d'urbanisme, doit être pris en charge par le constructeur.

En revanche, tel n'est pas le cas lorsque les aménagements de clôtures et des espaces verts ne figurent pas sur la notice descriptive du CCMI et ne constituent pas des éléments indispensables à l'implantation ou à l'utilisation de l'immeuble ([Cass. Civ III : 21.1.15, n° 13-26.047](#)).



## Copropriété

### Petites copropriétés : autorisation écrite et travaux sur les parties communes

(Cass. Civ III : 29.6.23)

L'autorisation écrite pour effectuer des travaux affectant les parties communes ne peut remplacer une décision d'Assemblée générale (AG).

Pour mémoire, l'ordonnance du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2020 facilite la prise de décision dans les petites copropriétés et dans celles composées de deux copropriétaires. Ainsi, elles peuvent arrêter une décision par écrit sans convoquer l'assemblée générale ([loi du 10.7.65 : art. 41-17](#) / cf. [Analyse juridique n° 2019-16](#)).

En l'espèce, dans un immeuble composé de deux copropriétaires, l'un d'eux avait reçu l'accord de l'autre, avant le 1<sup>er</sup> juin 2020, pour réaliser des travaux de remplacement de fenêtres et de création de balcons. L'autre copropriétaire l'avait finalement assigné pour obtenir leur démolition, les travaux ayant été réalisés sans autorisation de l'assemblée générale.

En l'état du droit antérieur à l'ordonnance du 30 octobre 2019, l'autorisation donnée, en dehors de toute assemblée générale, par l'un des copropriétaires, n'a pas pour effet de rendre réguliers les travaux effectués, sans autorisation de l'assemblée, par l'autre.



## Qualité de l'habitat

### Autoconsommation collective d'électricité : critère de la proximité géographique

(arrêté NOR : ENER2323480A du 19.9.23 : JO du 7.10.23)

Pour mémoire, l'autoconsommation collective est un dispositif permettant de partager de l'électricité produite localement, entre producteurs et consommateurs raccordés au réseau public de distribution, et relevant d'un même « périmètre géographique proche » défini par l'arrêté du 21 novembre 2019.

L'arrêté du 19 septembre 2023 assouplit le critère de périmètre géographique proche en étendant la distance entre les deux participants les plus éloignés d'une opération d'autoconsommation collective en zone rurale ou périurbaine.

En principe limitée à deux kilomètres et par dérogation à 20 kilomètres en zone rurale, cette distance peut désormais être portée, de manière dérogatoire, à 10 kilomètres lorsque tous les participants sont exclusivement situés dans une ou plusieurs zones communales rurales ou périurbaines.

Cette mesure est entrée en vigueur le 8 octobre 2023.

## Modification des critères d'éligibilité du label « haute performance énergétique rénovation »

(arrêté NOR : TREL2306395A du 3.10.23 : JO du 12.10.23)

L'arrêté du 3 octobre 2023 vient modifier le contenu et les conditions d'attribution du label « haute performance énergétique rénovation » (CCH : R.171-7) pour tout type de bâtiment. En ce sens, il abrogera l'arrêté du 29 septembre 2009 au 1<sup>er</sup> janvier 2024 (cf. [Habitat Actualité n° 111](#)).

Pour rappel, ce label permet de fixer des exigences minimales de performance permettant de caractériser une rénovation énergétique ambitieuse et cohérente avec les objectifs de lutte contre le changement climatique portés par le Grenelle de l'Environnement. Il peut également être une condition nécessaire pour l'obtention de certaines aides à la rénovation énergétique (prime BBC par exemple).

Pour les bâtiments à usage d'habitation, l'arrêté prévoit deux niveaux de labellisation pour lesquelles l'arrêté précise les caractéristiques techniques, les modalités d'évaluation et de contrôle ainsi que le niveau de performance énergétique attendu :

- le niveau « bâtiment basse consommation rénovation résidentiel, BBC rénovation résidentiel 2024 » nécessitant notamment l'atteinte de la classe énergétique A ou B ;
- le niveau « bâtiment basse consommation énergétique rénovation résidentiel - première étape, BBC rénovation 2024 - première étape » nécessitant notamment l'atteinte de la classe énergétique C.

Le label ne pourra être délivré que par un organisme ayant passé une convention spéciale avec l'État.

Toutefois, les dispositions de l'arrêté du 29 septembre 2009 resteront applicables pour toutes les demandes de labellisation déposées avant le 31 décembre 2023.



## Habitat dégradé

### Rapport relatif à la lutte contre l'habitat indigne

(rapport du 23.10.23)

Le ministre délégué au logement Patrice Vergriete a reçu le lundi 23 octobre 2023, les 24 propositions de Michèle Lutz, maire de Mulhouse, et Mathieu Hanotin, maire de Saint-Denis, élaborées dans le cadre de la mission relative aux outils d'habitat et d'urbanisme à créer ou à améliorer pour renforcer la lutte contre l'habitat indigne.

Ces propositions visent à accélérer le traitement des situations dégradées et à renforcer les obligations des travaux. La lettre de mission adressée par le ministre avait identifié trois enjeux majeurs :

- établir des propositions sur les outils fonciers à développer pour accélérer le traitement des situations ;
- proposer de diversifier les sources de financement ;
- renforcer les mesures coercitives à l'égard des propriétaires indécis.

Afin d'y répondre, le rapport centre les propositions autour de quatre axes d'intervention :

- renforcer la capacité à agir de la puissance publique, notamment en facilitant son action sur le foncier ; en ce sens, il s'agit de définir des cas spécifiques dans lesquels elle se rend propriétaire de fonciers et de simplifier les conditions et délais de cette maîtrise ;
- encourager les interventions des acteurs de l'habitat privé, en leur donnant les moyens de pouvoir faire mieux de manière autonome, mais aussi en les accompagnant, notamment au travers la création d'un acteur spécialisé : le syndicat d'intérêt général ;
- améliorer l'accompagnement et la protection des habitants ; il s'agit de conforter le permis de louer, de garantir le droit à l'hébergement lors des procédures et de mieux associer les assureurs dans le cas de sinistre grave ; il est aussi proposé de garantir un accompagnement socio-juridique pour chaque victime d'habitat indigne, en assurant un financement ad-hoc des dispositifs déployés localement (certains sont déjà portés par des ADIL) ;
- accentuer les mesures coercitives envers les propriétaires indécis et les marchands de sommeil.

Un [document](#) synthétise les propositions de la mission.

Plusieurs propositions relèvent d'évolutions législatives que les rédacteurs du rapport appellent à porter très prochainement auprès de la représentation nationale. Certaines ont déjà pu être déclinées dans le projet de loi en cours de préparation « copropriétés et habitat dégradé ».

## Foire aux questions relative au permis de louer

(communiqué de presse du 8.9.23)

La Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) publie sur le site du Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires une Foire aux questions (FAQ) dédiée à la mise en œuvre des dispositifs de Déclaration de mise en location (DML) et d'Autorisation préalable de mise en location (APML), dits « permis de louer ».

## Urbanisme

### Dispense de formalités d'urbanisme et constructions démontables

(décret n° 2023-894 du 22.9.23 : JO du 24.9.23)

Le décret du 22 septembre 2023 pérennise le dispositif mis en place par le décret du 24 juin 2021 (cf. [Habitat Actualité n° 181](#)) en le codifiant à l'[article R.421-5 du Code de l'urbanisme](#).

Pour rappel, une dispense d'autorisation d'urbanisme est prévue pour une durée de 24 mois pour toutes constructions démontables à usage :

- de résidence universitaire ;
- de résidence sociale ;
- de centre d'hébergement et de réinsertion sociale ;
- de structure d'hébergement d'urgence ;
- de relogement temporaire rendu nécessaire par des opérations d'aménagement urbain dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

Cette dispense ne s'applique cependant pas dès lors que la construction démontable se situe dans une zone où les constructions sont interdites au regard :

- d'un Plan de prévention des risques naturels (PPRN) ;
- d'un Plan de prévention des risques miniers (PPRM) ;
- d'un Plan de prévention des risques technologiques (PPRT).

### Permis d'aménager : changement du formulaire Cerfa

(arrêté NOR : TREL2323323A du 22.9.23 : JO du 29.9.23)

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024, la demande de permis d'aménager devra être effectuée au travers du formulaire Cerfa n° 16297. Pour rappel, celle-ci doit être réalisée jusqu'au 31 décembre 2023 avec le formulaire Cerfa n° 13409.

### Effet de l'injonction faite par le juge de réexaminer une demande de permis de construire

(CE : 20.7.23)

En l'espèce, le juge des référés a suspendu l'exécution d'un refus de permis de construire et enjoint à la commune de réexaminer la demande du pétitionnaire dans un délai précis. La commune a gardé le silence pendant ce délai.

Pour le Conseil d'État, il ne résulte d'aucun texte ni d'aucun principe que la seule injonction faite à la commune par le juge des référés du tribunal administratif (au travers de son ordonnance suspendant l'exécution du refus de permis de construire opposée à la société pétitionnaire) de réexaminer la demande de permis de construire de cette société, aurait été de nature à faire courir un délai ouvrant droit à une autorisation tacite en cas de silence gardé par la commune.

Par conséquent, la décision attaquée doit en l'espèce être regardée, non comme le retrait d'un permis de construire tacite dont la société pétitionnaire serait dans ces conditions devenue titulaire, mais comme un refus de permis de construire.

## Collectivités locales

### Nouvelle génération des contrats de ville 2024-2030

(circulaire du 31.8.23)

La loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine définit la politique de la ville comme une politique de cohésion urbaine et de solidarité, nationale et locale, envers les quartiers défavorisés et leurs habitants. Elle est mise en œuvre au moyen d'un accord, dénommé « contrat de ville », signé entre l'État, les collectivités territoriales (communes, départements, régions), et leur groupements (intercommunalités) et d'autres acteurs institutionnels. Chaque partenaire s'engage à mettre en œuvre des actions concertées pour améliorer la vie quotidienne des habitants dans les quartiers connaissant des difficultés (cf. [Habitat Actualité n° 140](#)).

Les contrats de ville actuels prenant fin au 31 décembre 2023, les préfets ont d'abord été invités à dessiner, en co-construction avec les collectivités (communes, EPCI), les contours de la nouvelle géographie prioritaire et, sur la base de cette nouvelle cartographie, à mener une consultation citoyenne devant permettre aux habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville de s'exprimer sur leurs attentes et leurs priorités pour les contrats de ville de demain. La circulaire du 31 août 2023, diffusée à tous les préfets pour application immédiate, fixe les modalités calendaires et méthodologiques d'élaboration de la nouvelle génération de contrats de ville « Engagements Quartiers 2030 ». Elle reporte, en conséquence des violences urbaines qui se sont déroulées au début du mois de juillet, le terme de la concertation locale et les conclusions de la commission « Participation citoyenne » au 31 octobre 2023. La phase d'élaboration se fera ensuite en deux temps :

- jusqu'à fin 2023, définition des grandes priorités identifiées à l'issue de la consultation citoyenne ;
- avant le 31 mars 2024, finalisation des contrats de ville, sur la base des résultats de la concertation.

Les nouveaux contrats de ville devront comporter un socle consacré à des thématiques transversales et une partie dédiée aux projets spécifiques à chaque quartier. Les futurs contrats de ville ne seront, par conséquent, plus organisés en piliers, mais recentrés sur les enjeux locaux les plus prégnants, identifiés en lien étroit avec les habitants. Cette stratégie intégrera également un volet investissement qui devra prévoir les modalités de soutien aux projets identifiés par les habitants lors des concertations et portés notamment par les collectivités territoriales et leurs groupements, mais également par des acteurs publics ou privés. Ces projets seront financés via la mobilisation des dotations de l'État (dotation politique de la ville, dotation de soutien à l'investissement local, fonds vert), de ses opérateurs (Anah, ANCT, ADEME, etc.), de la Banque des territoires, des collectivités territoriales et de leurs groupements, ainsi que des bailleurs sociaux et des investisseurs privés. Les préfets devront veiller à identifier, mobiliser et accompagner les acteurs privés susceptibles de s'investir dans les quartiers, au titre notamment des investissements dans les équipements et le cadre de vie des quartiers.

La circulaire invite à déterminer des poches de pauvreté situées hors de Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), mais couvertes par un contrat de ville, qui pourront se voir allouer une part de l'allocation territoriale des crédits du programme 147. Pour rappel, les QPV constituent depuis 2014 la géographie d'intervention majeure de la politique de la ville au bénéfice de laquelle se déploie la stratégie formalisée dans le contrat de ville. Les épisodes récents de violence urbaine ont illustré les difficultés sociales existantes dans certaines zones ne répondant pas strictement aux critères de la géographie prioritaire de la politique de la ville mais en présentant certaines caractéristiques.

Les contrats de ville entreront en vigueur pour une durée de 6 ans. Ils feront l'objet, en 2027, d'une actualisation qui permettra d'ajuster les priorités identifiées et les stratégies déployées au terme des trois premières années de contractualisation.

## Droit général

### Trouble de voisinage : dommage occasionné en cas de travaux sur le fonds voisin

(Cass. Civ III : 14.9.23)

Le propriétaire d'un terrain sinistré ne peut être indemnisé du coût des travaux de reprise devant être entrepris sur une autre parcelle, dont il n'est pas propriétaire.

En l'espèce, des travaux réalisés par un propriétaire ont provoqués l'effondrement du terrain voisin. Un expert judiciaire a préconisé la réalisation de travaux confortatifs sur les deux terrains.

Pour la Cour d'appel, l'auteur du dommage, compte-tenu de sa carence à suivre les avis techniques reçus, devait être condamné à verser à son voisin une indemnité correspondant au coût de l'ensemble des travaux de reprise afin qu'il puisse lui-même les réaliser.

Pour la Cour de cassation toutefois, en l'absence d'accord entre les parties, le propriétaire victime des dommages ne pouvait pas entreprendre des travaux sur un terrain dont il n'était pas propriétaire et devait donc percevoir une indemnisation correspondant à la prise en charge des travaux sur son seul terrain.



## Propositions, Projets

### Projet de loi de finances pour 2024

(Projet de loi de finances pour 2024 du 20.10.23)

Le Projet de loi de finances pour 2024 (PLF) a été présenté au Conseil des ministres du 27 septembre 2023. Après l'examen par l'Assemblée nationale en séance publique les 17 et 18 octobre, la Première ministre a engagé la responsabilité du Gouvernement en déployant l'article 49, alinéa 3 de la Constitution.

À ce stade, le PLF prévoit certaines mesures en lien avec le logement, notamment celles détaillées ci-dessous.

#### Plus-values immobilières foncières

##### ■ Exonération

(PLF : art. 3 sexies / CGI : art. 150 U, II, 7°, a / CGI : art. 150 U, II, 7°, b nouveau / CGI : art. 150 U, II, 8°)

À l'occasion de la cession à titre onéreux de biens immobiliers bâtis ou non bâtis ou de droits relatifs à ces biens, les plus-values réalisées par les personnes physiques ou les sociétés ou groupements sont passibles de l'impôt sur le revenu, sauf cas d'exonération (CGI : art. 150, U, I).

Pour rappel, sont concernées par l'exonération sur les plus-values les opérations de cessions réalisées jusqu'au 31 décembre 2023 dans lesquelles des cessionnaires s'engagent, dans l'acte authentique, à réaliser et à achever des logements sociaux (CCH : L.831-1) ou des logements faisant l'objet d'un Bail réel solidaire (BRS) hors quartiers faisant l'objet d'une convention dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) :

- dans un délai de 10 ans à compter de la date de l'acquisition pour des cessionnaires limitativement énumérés par la loi (organismes d'habitations à loyer modéré, Organismes de foncier solidaire, OFS, notamment) ;
- dans un délai de quatre ans à compter de la date de l'acquisition, pour tous les autres cessionnaires.

Le PLF prévoit les modifications suivantes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024 :

- le report de la date de l'exonération sur les plus-values au 31 décembre 2025 ;
- l'élargissement des conditions d'engagement des cessionnaires au logement intermédiaire (CCH : L.302-16) se situant (pour tout ou partie de leur surface) dans des communes classées par arrêté dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements ;
- le renforcement de la condition d'engagement des cessionnaires avec l'obligation :
  - de réaliser un ou plusieurs bâtiments d'habitation collectifs (CCH : L.111-1), dont le gabarit est au moins égal à 75 % du gabarit maximal autorisé par le Plan local d'urbanisme (PLU) ou document d'urbanisme en tenant lieu ;
  - d'affecter au moins 25 % de la surface totale des constructions réalisées aux logements sociaux, lorsque le bien est situé dans une commune soumise aux obligations de la loi SRU (cf. [Analyse juridique n° 2020-08](#)) et que celle-ci n'atteint pas les seuils fixés (CCH : L.302-5). En outre, en cas de fusion de sociétés, les engagements souscrits par le cessionnaire ne seraient pas rompus lorsque la société absorbante s'engagerait, dans l'acte de fusion, à se substituer à la société absorbée pour le respect des engagements dans le délai restant à courir. Le non-respect de cet engagement par la société absorbante entraînerait l'application à cette société de l'amende prévue pour le cessionnaire.

En cas d'acquisitions successives, les engagements souscrits par le cessionnaire ne seraient pas rompus lorsque le nouvel acquéreur s'engagerait, dans l'acte authentique d'acquisition, à se substituer au cédant pour le respect des engagements pris par celui-ci dans le délai restant à courir. Le non-respect de cet engagement par le nouvel acquéreur entraînerait l'application d'une amende.

Sont également concernées par l'exonération sur les plus-values, les opérations de cessions réalisées jusqu'au 31 décembre 2023 dans les mêmes modalités que précédemment aux collectivités territoriales. Le PLF prévoit dans ce cadre les modifications suivantes à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2024 :

- le report de la date permettant le bénéfice de l'exonération sur les plus-values au 31 décembre 2025 ;
- l'élargissement des conditions d'engagement des cessionnaires au logement intermédiaire (CCH : L.302-16) ;
- l'augmentation des cas donnant lieu à une amende en cas de manquement aux engagements prévus par l'organisme, la société ou l'association.

##### ■ Abattement

(PLF : art. 3 sexies / CGI : art. 150 VE)

À l'occasion de la cession à titre onéreux de biens immobiliers bâtis ou de droits relatifs à ces mêmes biens, situés pour tout ou partie de leur surface dans les périmètres des grandes opérations d'urbanisme (CU : L.312-4) ou dans les périmètres délimités dans les conventions d'Opération de revitalisation de territoire (ORT), un abattement de

70 % est prévu sur les plus-values réalisées (CGI : art. 150 VE ancien) lorsque les deux conditions cumulatives suivantes sont réunies :

- la cession est précédée d'une promesse unilatérale de vente ou d'une promesse synallagmatique de vente, signée et ayant acquis date certaine à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021, et au plus tard le 31 décembre 2023 ;
- la cession est réalisée au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle au cours de laquelle la promesse unilatérale de vente ou la promesse synallagmatique de vente a acquis date certaine.

L'abattement est bonifié (à hauteur de 85 %) lorsque le cessionnaire s'engage à réaliser et à achever des logements sociaux ou intermédiaires (CCH : L.831-1 et L.302-16) dont la surface habitable représente au moins 50 % de la surface totale des constructions mentionnées sur le permis de construire du programme immobilier.

En cas de fusion de sociétés, l'engagement souscrit par le cessionnaire n'est pas rompu lorsque la société absorbante s'engage, dans l'acte de fusion, à se substituer à la société absorbée pour le respect de l'engagement précité dans le délai restant à courir.

Le PLF prévoit les modifications suivantes :

- l'extension du périmètre permettant le bénéfice de l'abattement :
  - aux terrains à bâtir (CGI : art. 257) et aux biens immobiliers bâtis ou aux droits relatifs à ces mêmes biens, situés, pour tout ou partie de leur surface, dans des communes classées par arrêté dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements ;
  - aux opérations d'intérêt national (CU : L.102-13) ;
- la prorogation de l'abattement jusqu'au 31 décembre 2025 ;
- la création d'un taux d'abattement fixé à 60 % pour les terrains à bâtir et les biens immobiliers bâtis et aux droits relatifs à ces mêmes biens, situés, pour tout ou partie de leur surface, dans des communes classées dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements ;
- l'ajustement du taux d'abattement à 75 % pour les biens immobiliers bâtis ou de droits relatifs à ces mêmes biens situés pour tout ou partie de leur surface dans les périmètres des grandes opérations d'urbanisme ou des opérations d'intérêt national ;
- l'extension du périmètre permettant de bénéficier de la bonification à 85 % :
  - à du logement social faisant l'objet d'un BRS ;
  - à du logement intermédiaire dont le loyer n'excède pas les plafonds du dispositif d'investissement locatif « Loc'Avantages » (CGI : art. 199 tricies) ;
- l'exclusion du bénéfice de la bonification de l'abattement pour les opérations réalisées dans le périmètre des communes situées dans le cadre d'un Nouveau projet national de renouvellement urbain (NPNRU) ;
- le renforcement de la condition d'engagement des cessionnaires avec l'obligation d'affecter au moins 25 % de la surface totale des constructions réalisées aux logements sociaux lorsque le bien est situé dans une commune soumise aux obligations de la loi SRU (cf. [Analyse juridique n° 2020-08](#)) et que celle-ci n'atteint pas les seuils fixés (CCH : L.302-5) ;
- l'ajout des cas d'acquisitions successives pour lesquelles les engagements souscrits par le cessionnaire ne sont pas rompus lorsque le nouvel acquéreur s'engage dans l'acte authentique d'acquisition à se substituer au cédant pour le respect des engagements pris par celui-ci dans le délai restant à courir.

L'évaluation du dispositif, prévue par la loi du 30 décembre 2022 de finances pour 2023, est reportée au 1<sup>er</sup> septembre 2025 (cf. [Analyse juridique n° 2023-01](#)).

## Crédit d'impôt

### ■ Crédit d'impôt afférent aux dépenses en faveur de l'aide à la personne pour les logements couverts par un Plan de prévention des risques technologiques

(PLF : art. 3 quaterdecies / CGI : art. 200 quater A, 1 bis / C. env : L.515-16-2, I, al. 2 et L.515-19, I, al. 1)

Les Plans de prévention des risques technologiques (PPRT) peuvent prescrire des mesures de protection des populations contre les risques encourus, relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, des ouvrages, des installations et des voies de communication existant à la date d'approbation du PPRT. Ces mesures doivent être prises par les propriétaires, exploitants et utilisateurs dans les délais que le plan détermine.

Par ailleurs, la personne qui occupe un logement à titre de résidence principale peut, pour les travaux qu'elle réalise, bénéficier, sous condition, d'un crédit d'impôt au titre de l'aide à la personne. Il s'applique notamment aux dépenses afférentes à un immeuble achevé avant l'approbation d'un PPRT au titre des travaux de prévention des risques ou aux dépenses afférentes aux diagnostics préalables à ces travaux. Pour mémoire, la loi du 29 décembre 2020 de finances pour 2021 avait prolongé l'aide pour trois ans, soit jusqu'au 31 décembre 2023 (cf. [Analyse juridique n° 2020-23](#)).

Le PLF prévoit les modifications suivantes :

- une nouvelle prolongation du crédit d'impôt jusqu'au 31 décembre 2026 ;

- un allongement des délais pour permettre aux propriétaires des logements et aux exploitants des installations à l'origine du risque et aux collectivités territoriales (ou EPCI) de réaliser les prescriptions du PPRT. Ces derniers auraient désormais un délai de 11 ans à compter de l'approbation du plan pour réaliser leurs obligations respectives, si le plan a été approuvé avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016 ou, pour les PPRT approuvés après cette date, avant le 1<sup>er</sup> janvier 2027.

De plus, le PLF impose au Gouvernement d'élaborer un rapport d'évaluation sur les dispositifs (CGI : 200 quater A et C. env : L.515-19) qu'il devra remettre au Parlement, avant le 30 septembre 2026.

### ■ Crédit d'impôt pour l'acquisition et la pose de systèmes de charge des véhicules électriques

(PLF : art 3 quindecies / CGI : art. 200 quater C)

Un contribuable peut, au titre des travaux qu'il réalise dans son logement, 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 dans la limite de 300 € par système de charge.

Le PLF prévoit les modifications suivantes :

- réorienter le dispositif du crédit d'impôt sur l'acquisition et la pose d'un système de charge pilotable pour véhicule électrique, qui sert à moduler la puissance électrique appelée ou l'énergie consommée lors de la recharge du véhicule électrique afin de ne pas surcharger le réseau d'électricité dans le logement ;
- réhausser le montant du plafond à 500 euros par système de charge pour les dépenses payées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024 ;
- permettre au contribuable dont les dépenses seront payées en 2024 mais pour lesquelles il justifie de l'acceptation d'un devis et du versement d'un acompte entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2023 de bénéficier du dispositif dans sa version antérieure, c'est-à-dire pour une borne de recharge non pilotable avec un plafond fixé à 300 euros par système de charge.

### ■ Prorogation du crédit d'impôt en faveur de l'adaptation des logements

(PLF : art. 6, II, 1°, III, VI / CGI : art. 200 quater A, 1, a, 1°, 2° et b, 2° et 3° / CGI : art. 200 quater A, 1, c, 1° et 2° nouveau / CGI : art. 200 quater A, 1, d nouveau / CGI : art. 200 quater A, 2, 4 et 10 / LPF : L.98 E nouveau)

La personne qui occupe un logement à titre de résidence principale peut bénéficier, sous condition, d'un crédit d'impôt en faveur de l'adaptation des logements au titre des travaux ou équipements :

- spécialement conçus pour l'accessibilité des personnes âgées ou handicapées (CGI : art. 200 quater A, 1,a,1°) ;
- ou permettant l'adaptation des logements à la perte d'autonomie ou au handicap (CGI : art. 200 quater A,1,a,2°).

Par ailleurs, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024, l'Anah mettra en place l'aide « MaPrimeAdapt' » qui aura pour but de contribuer au financement des travaux d'adaptation du logement. Cette aide sera à destination des personnes âgées et des personnes en situation de handicap dont les revenus sont modestes et très modestes.

Compte tenu de la mise en œuvre cette aide, le PLF apporte au dispositif du crédit d'impôt en faveur de l'adaptation des logements, les ajustements suivants :

- l'interdiction pour les bénéficiaires du dispositif MaPrimeAdapt' de solliciter également un crédit d'impôt en faveur de l'adaptation des logements ;
- la prorogation du dispositif jusqu'au 31 décembre 2025 ;
- le recentrage du dispositif sur la perte d'autonomie et le handicap avérée au sein du foyer fiscal ;
- la modification des conditions d'éligibilités au dispositif à savoir :
  - pour la perte d'autonomie, être âgé de 60 ans ou plus et souffrir d'une perte d'autonomie entraînant son classement dans l'un des groupe iso-ressources (GIR) ;
  - pour le handicap, présenter un taux d'incapacité supérieur ou égal à 50 % reconnu par la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées (CASF : L.241-5).
- le recentrage du dispositif sur les ménages intermédiaires selon des modalités spécifiques.

### ■ Extension du champs d'application du crédit d'impôt pour les logements locatifs sociaux en outre-mer

(PLF : art. 6, II, 4° / CGI : art. 244 quater X, I)

Pour mémoire, ouvrent droit au bénéfice du crédit d'impôt les travaux de rénovation ou de réhabilitation réalisés en Martinique, en Guadeloupe, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte :

- dans des logements acquis ou construits neufs par certains organismes Hlm (CCH : L.365-1) ;
- et permettant aux logements d'acquies des performances techniques voisines de celles des logements neufs ou permettant leur confortation contre le risque sismique ou cyclonique.

De plus le logement doit respecter les conditions cumulatives suivantes :

- être achevé depuis plus de 20 ans ;
- être situé dans les Quartiers prioritaires de la ville (QPV) ou couvert par le Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

Le PLF prévoit l'extension du champ d'application du crédit d'impôt à l'ensemble du territoire de la Martinique, de la Guadeloupe, de la Guyane, de La Réunion et de Mayotte pour toute demande de permis de construire (ou déclaration préalable) déposée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024, en supprimant la condition de localisation géographique.

### Fiscalité du bailleur

#### ■ Prorogation du dispositif d'exonération de l'impôt sur le revenu de la location ou sous-location d'une partie de la résidence principale

(PLF : art 5 ter / CGI : art. 35 bis I et II)

Les personnes qui louent ou sous-louent jusqu'au 15 juillet 2024 en meublé une ou plusieurs pièces de leur habitation principale sont exonérées de l'impôt sur le revenu pour les produits de cette location sous réserve que les pièces louées constituent pour le locataire ou le sous-locataire en meublé sa résidence principale ou sa résidence temporaire, dès lors qu'il justifie d'un contrat conclu pour une activité saisonnière (C. travail : L.1242-2) et que le prix de location demeure fixé dans des limites raisonnables.

De même, jusqu'au 31 décembre 2023, les personnes qui mettent de façon habituelle à la disposition du public une ou plusieurs pièces de leur habitation principale sont exonérées de l'impôt sur le revenu sur le produit de ces locations lorsque celui-ci n'excède pas 760 euros par an.

Le PLF prévoit une prorogation pour les deux dispositifs jusqu'au 31 décembre 2026.

#### ■ Modification des conditions d'application du régime Micro-BIC pour les meublés de tourisme

(PLF : art. 5 duodécies / CGI : art. 50-0, 1 et al. nouveau / CGI : art. 151-0, III)

Le régime forfaitaire d'imposition dit « micro-BIC » (CGI : art. 50-0) prévoit deux seuils d'application différents en fonction du chiffre d'affaires (188 700 € et 77 700 €) et deux abattements différents (71 % et 50 %), selon la catégorie d'activité exercée.

La location de locaux classés meublés de tourisme peut bénéficier du régime micro-BIC dès lors que le chiffre d'affaire annuel n'excède pas 188 700 euros HT. Dès lors, il bénéficie d'un abattement de 71 %.

Le PLF prévoit de réajuster le régime d'imposition applicable aux locaux meublés de tourisme classés en alignant les conditions d'application du régime micro-BIC sur celui de la location de locaux meublés classiques. Ainsi, la location de locaux classés meublés de tourisme relèverait désormais du seuil de 77 700 euros, et bénéficierait de l'abattement forfaitaire représentatif de charges de 50 %.

Le PLF prévoit également un abattement complémentaire de 21 % du chiffre d'affaires afférent à l'activité de location de locaux classés meublés de tourisme effectif en 2026 dès lors que les conditions cumulatives suivantes seraient réunies :

- le chiffre d'affaire annuel est inférieur à 50 000 euros (hors taxe) ;
- l'activité est située en dehors des zones marquées par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logement.

### Dispositifs d'investissement locatif

#### ■ Prorogation du « Malraux »

(PLF : art. 3 undécies / CGI : art. 199 ter viciés)

Dispositif d'incitation fiscale à l'investissement locatif, le « Malraux » permet de bénéficier d'une réduction d'impôt pouvant atteindre 30 % du montant des travaux de restauration sur une période de quatre ans pour les opérations réalisées entre le 29 décembre 2008 et le 31 décembre 2023.

Le PLF prévoit de le proroger jusqu'au 31 décembre 2024.

#### ■ Prorogation du « Denormandie »

(PLF : art. 6 bis / CGI : art. 199 novoviciés, I, B, 5°)

Dispositif d'incitation fiscale à l'investissement locatif, le « Denormandie » permet de bénéficier d'une réduction de l'impôt sur le revenu, à condition :

- d'acheter un logement ancien, situé sur le territoire d'une commune couvert par le programme national Action cœur de ville (ACV) ou sur le territoire d'une commune ayant passé une convention d'Opération de revitalisation de territoire (ORT) ;

- et d'y réaliser des travaux d'envergure pour le mettre en location.
- Il s'applique aux opérations réalisées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2019 et le 31 décembre 2023.  
Le PLF prévoit de le proroger jusqu'au 31 décembre 2024.

#### ■ Extension géographique du « Girardin »

(PLF : art. 7 quater / CGI : art. 199 undecies C, VI bis, A)

Dispositif d'incitation fiscale, le « Girardin » permet notamment de bénéficier d'une réduction d'impôt pour le financement de la rénovation de logements anciens pour le compte de bailleurs sociaux situés dans les collectivités d'outre-mer de Polynésie française, de Nouvelle-Calédonie et de Saint-Martin.

La réduction d'impôt prévue au titre des travaux de rénovation ou de réhabilitation des logements et accordée au titre de l'année d'achèvement des travaux, est ouverte aux travaux réalisés sur les logements respectant les conditions cumulatives suivantes :

- être achevés depuis plus de 20 ans ;
- être détenus par un bailleur social en outre-mer ou un opérateur spécialisé qui constitue une société de portage ou une société mixte exerçant une activité immobilière en outre-mer ;
- une mise en location dans les 12 mois suivant la fin des travaux à un ménage respectant des plafonds de ressources et de loyers qui en fait sa résidence principale ;
- être situés sur l'île de Tahiti, dans les communes de Nouméa, Dumbéa, Païta, Le Mont-Dore, Voh, Koné et Pouembout et à Saint-Martin.

Les travaux doivent par ailleurs permettre aux logements d'acquies des performances techniques voisines de celles des logements neufs ou permettant leur confortation contre le risque sismique ou cyclonique.

Le PLF prévoit une extension de ce dispositif à l'ensemble des territoires d'outre-mer pour toute déclaration préalable de travaux ou demande de permis de construire déposée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024.

#### ■ Prolongation, abrogation et modification des dispositifs d'investissement locatifs

(PLF : art. 17 / CGI : art. 31, I, 1°, f, g, h, j, m et o / CGI : art. 199 septvicies / CGI : art. 199 sexvicies / CGI : art. 199 decies E, I et G bis)

Conformément aux orientations données par le projet de loi de programmation des finances publiques 2023-2027, le PLF prévoit de rationaliser la législation fiscale en supprimant ou en limitant les effets dans le temps de 21 dépenses fiscales et taxes considérées comme inefficaces, obsolètes ou contraire aux objectifs fixés par les enjeux du Zéro artificialisation nette (cf. [Analyse juridique n° 2023-11](#)).

Parmi elles, 12 correspondent à des dispositifs fiscaux en faveur du logement pour lesquels le PLF prévoit une date limite pour le bénéfice de leurs effets.

Les dispositifs d'investissement locatif concernés sont les suivants :

- Périssol (CGI : art 31, I, 1°, f), il ne s'appliquera plus pour les logements ou travaux achevés à compter du 2 juillet 2025 ;
- Besson neuf (CGI : art 31, I, 1°, g), il ne s'appliquera plus pour les logements et travaux achevés à compter du 2 juillet 2025 ;
- Robien et Robien recentré (CGI : art. 31, I, 1°, h), ils ne s'appliqueront plus pour les logements et travaux achevés à compter du 2 juillet 2025 ;
- Scellier (CGI : art 199 septvicies), il ne s'appliquera plus pour les logements ou les travaux de réhabilitation ou de transformation achevés à compter du 2 juillet 2025 ;
- Besson ancien (CGI : art. 31, I, 1°, j), le PLF l'abroge à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024 ;
- Borloo ancien (CGI : art. 31, I, 1°, m), le PLF permet, pour les contribuables ayant opté pour ce dispositif, le renouvellement par période triennale jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2024 ;
- Cosse dit « Louer abordable (CGI : art. 31, I, 1°, o), le PLF permet, pour les contribuables ayant opté pour ce dispositif, le renouvellement par période triennale jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2024 ;
- Censi-bouvard (CGI : art 199 sexvicies), il ne s'appliquera plus :
  - pour les logement ou les travaux de réhabilitation ou de transformation achevés à compter du 2 juillet 2025 ;
  - ou dans le cas de logements acquis en l'état futur d'achèvement après le 1<sup>er</sup> juillet 2021, lorsque les logements sont achevés dans un délai de quatre ans à compter de la date d'acquisition ;
- réduction d'impôt au titre de l'acquisition d'un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement dans les résidences de tourisme (CGI : art. 199 decies E), il ne s'appliquera plus pour les logements achevés à compter du 2 juillet 2025 ;
- réduction d'impôt au titre des investissements dans des résidences hôtelières à vocation sociale (CGI : art. 199 decies I), il ne s'appliquera plus pour les logements achevés ou la réception des travaux réalisés à compter du 2 juillet 2025 ;
- réduction d'impôt en faveur des travaux de réhabilitation des résidences de tourisme (CGI : art. 199 decies G bis), le PLF l'abroge à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024.

## Prêts sans intérêt

### ■ Prorogation et élargissement du dispositif Prêt à taux zéro (PTZ)

(PLF : art. 6, I, V et VII, C / CCH : L.31-10-2, al. 2 nouveau et 4 / CCH : L.31-10-3, II et V / CCH : L.31-10-9, al. 1 / CCH : L.31-10-10, al. 1 et dernier alinéa / CCH : L.31-10-11 avant dernier alinéa / CCH : L.353-9-2, al. 2 et 3 nouveau / Loi du 29.12.10 de finances 2011 : art. 90, V)

Le Prêt à taux zéro (PTZ) est un dispositif de soutien à l'accession à la propriété des ménages à revenus modestes et intermédiaires. Il permet d'acquérir sa première résidence principale et est accordé sous conditions de ressources. Le PTZ est un prêt sans intérêt, gratuit et d'une durée de 20, 22 ou 25 ans avec une période de remboursement différé d'une durée de 5, 10 ou 15 ans (cf. [Analyse juridique n°2021-10](#)).

Pour en bénéficier les logements anciens doivent :

- se situer en zone B2 et C ;
- nécessiter des travaux représentant au moins 25 % du montant de l'opération à financer et permettre de limiter la consommation énergétique annuelle du logement à 331 kWh/m².

Le PLF apporte pour les offres de prêts émises à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024, les modifications suivantes :

- une prorogation de quatre ans (soit jusqu'au 31 décembre 2027) du dispositif ;
- l'exclusion de son champ d'application, des dispositifs de chauffage fonctionnant aux énergies fossiles ;
- un rehaussement du plafond maximal de ressources à hauteur de 49 000 euros ;
- un rehaussement du plafond de la quotité du coût total de l'opération retenu à hauteur de 50 % ;
- une augmentation du coefficient familial à partir de deux personnes ;
- une modification de la durée de la première période de remboursement qui ne pourra être inférieure à deux ans ;
- des modifications sur les conditions d'éligibilité :
  - pour les projets de travaux d'amélioration (dans l'ancien ou en vente Hlm) est inclus un niveau de performance énergétique minimal ;
  - pour les projets d'achat dans le neuf seuls seraient éligibles les projets en habitat collectif situés dans les zones tendues (A et B1). Toutefois, le PTZ resterait ouvert sur l'ensemble des communes et pour tout type de logement neuf dans les cas :
    - d'acquisitions de logements neufs en location-accession à la propriété immobilière (PSLA) ;
    - d'acquisition de logement neufs en Bail réel solidaire (BRS) ;
    - d'acquisitions en TVA à taux réduit en zone QPV et ANRU.

### ■ Éco-PTZ

(PLF : art. 6, II, 3°, III ter, IV et VII, C / CGI : art. 244 quater U / Loi du 27.12.8 de finances pour 2009 : art. 99, VII / Loi du 10.7.65 : art. 26-4, al. nouveau)

Les propriétaires de logements anciens peuvent bénéficier d'un Éco-Prêt à taux zéro (Éco-PTZ) destiné à financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique de leur logement jusqu'au 31 décembre 2023. Pour les logements en copropriété, un Éco-PTZ peut être accordé aux syndicats de copropriété (cf. [Analyse juridique n° 2009-04](#) et n° [2019-15](#)).

Le PLF apporte à l'Éco-PTZ les ajustements suivants :

- une prorogation de cinq ans (soit jusqu'au 31 décembre 2028) du dispositif ;
- une extension de sa distribution aux sociétés de tiers financement ;
- une extension des cas pouvant bénéficier d'un Éco-PTZ à hauteur de 50 000 euros (et selon les mêmes modalités) : Éco-PTZ MPR et l'Éco-PTZ lié aux aides de l'Anah ;
- un alignement des formalités administratives pour l'obtention de l'Éco-PTZ liée aux aides de l'Anah avec l'Éco-PTZ MPR ;

Le PLF apporte également à l'Éco-PTZ copropriété les ajustements suivants :

- une prorogation de cinq ans (soit jusqu'au 31 décembre 2028) du dispositif ;
- une extension de sa distribution aux sociétés de tiers financement ;
- une extension des travaux pouvant bénéficier du dispositif en incluant les travaux permettant d'améliorer la performance énergétique de la copropriété qui ouvrent droit aux aides de l'Anah et ce, dans un délai maximal de 20 ans et sans condition d'ancienneté du logement. Les modalités de détermination de ces travaux seraient fixées par décret. La demande d'avance s'appuierait sur la décision d'octroi de l'aide adressée à l'emprunteur par l'Anah. La justification que les travaux ont été effectivement réalisés serait assurée par la notification du versement de l'aide adressée à l'emprunteur par l'Anah ;
- la possibilité pour les copropriétaires de bénéficier d'un Éco-PTZ copropriété complémentaire dans la limite d'un montant de 50 000 euros.

Le PLF précise que ces nouvelles modalités s'appliqueraient aux offres de prêts émises à compter du 1er janvier 2024.

#### ■ Prêt avance rénovation

(PLF : art. 6, II, 3°, III bis, III ter, et VII, C / CGI : art 244 quater U, I, 1° / C. conso. : L315-2, al 4 nouveau / Loi du 10.7.65 : art. 26-4, al. nouveau)

Le Prêt avance rénovation est un prêt hypothécaire destiné aux ménages modestes souhaitant financer des travaux de rénovation énergétique dans leur logement. Son remboursement s'effectue in fine, c'est-à-dire en une seule fois, lors de la revente du bien ou au moment de la succession.

Le PLF crée un Prêt avance rénovation à taux zéro qui permettrait aux ménages les plus modestes, dont les ressources sont insuffisantes pour faire face au reste à charge de souscrire un Prêt avance rénovation à taux zéro. Ces ménages n'auraient ainsi que le capital emprunté à rembourser au moment de la mutation.

Le PLF précise que seules les offres de prêts émises à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024 seront concernées.

## TVA

#### ■ TVA à taux réduit pour les livraisons de logements : extension du champs d'éligibilité

(PLF : art. 6, II, 5° / CGI : art. 279-0 bis A, I, 1°, 3° et 5° / CGI : art. 279-0 bis A, I bis nouveau)

Les livraisons de logements intermédiaires consenties aux investisseurs institutionnels sont soumises au taux de TVA réduit à 10 % (au lieu du taux normal à 20 %), sous réserve de respecter des conditions relatives aux bénéficiaires des logements, à la situation géographique et à la location.

Le PLF prévoit une extension du champ d'application des livraisons de logements pouvant bénéficier de la TVA à taux réduit de 10 %. Aussi, les adaptations sur les conditions d'éligibilité au dispositif émanant du PLF portent sur la localisation géographique du bien à la date du dépôt de la demande de permis de construire, la nature du logement et sa destination.

Dans le cadre des adaptations liées à la localisation géographique du bien, le PLF permettrait l'extension du périmètre éligible aux :

- territoires de communes de réindustrialisation où sont réalisés des projets d'intérêt national majeur (CU : L.300-6-2) ;
- territoires de communes qui ont conclu un contrat de projet partenarial d'aménagement (CU : L.312-1) ;
- territoires de communes ayant conclu une convention d'Opération de revitalisation de territoire (ORT) (CCH : L.303-2) ;
- périmètres d'une Grande opération d'urbanisme comportant la transformation d'une zone d'activité économique (CU : L.312-3 et L.318-8-1), d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (CCH : L.303-1) ou d'une opération de requalification de copropriétés dégradées (CCH : L.741-1).

Dans le cadre des adaptations liées à l'extension des logements en fonction de leur nature, le PLF rendrait également éligible au dispositif les logements résultant d'une opération d'acquisition-amélioration (CGI : art. 278 sexies) dans des bâtiments ou parties de bâtiment à usage résidentiel qui conduit à une amélioration de la performance énergétique dans des conditions déterminées par arrêté.

Le PLF précise que les travaux d'amélioration relevant de l'acquisition-amélioration réalisés par l'acquéreur sur les bâtiments ou les parties de bâtiment à usage résidentiel qui conduit à une amélioration de la performance énergétique dans des conditions déterminées par arrêté conjoint des ministres chargés du budget, de l'énergie et du logement bénéficierait également du dispositif.

Dans le cadre des adaptations liées à la destination du logement, le PLF rendrait éligibles au dispositif :

- les logements destinés par le preneur à la location à usage de résidence principale en exonération de TVA ;
- les logements en résidence-service mais uniquement sur la part de la quittance liée au loyer dont les plafonds sont fixés par décret selon la localisation géographique et le type de logement concerné et le cas échéant la nature des services.

Toutefois, le PLF précise que pour être éligibles au dispositif dans le cadre des logements en résidences-services :

- les terrains des logements à construire n'ont pas à être situés, à la date du dépôt de la demande de permis de construire, sur le territoire d'une commune comptant déjà plus de 25 % de logements locatifs sociaux (CCH : L.302-5) ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (CGI : art. 278 sexies) ;
- la proportion du nombre des logements locatifs sociaux (CGI : art. 278 sexies) n'a pas à excéder 25 % des logements de l'ensemble immobilier.

### ■ Prestations hôtelières et para hôtelières : cas d'exonération de TVA et taux réduit à 10 %

(PLF : art. 10 ter / CGI : art. 261 D, 4°, a, b et b bis nouveau / CGI : art. 279, a, al nouveau / CGI : art. 297, I, 1, 5°, c)

Sont exonérées de la TVA les locations occasionnelles, permanentes ou saisonnières de logements meublés ou garnis à usage d'habitation. En outre, la TVA est perçue au taux réduit de 10 % en ce qui concerne les prestations relatives à la fourniture de logements dans les établissements d'hébergement.

Le PLF prévoit des précisions concernant les cas d'exclusion de l'exonération de TVA au titre des prestations d'hébergement.

Seraient exclus en plus du secteur hôtelier :

- les secteurs ayant une fonction similaire au secteur hôtelier qui remplissent les conditions cumulatives suivantes :
  - elles sont offertes au client pour une durée n'excédant pas trente nuitées, sans préjudice des possibilités de reconduction proposées ;
  - elles comprennent la mise à disposition d'un local meublé et au moins trois des prestations suivantes : le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception, même non personnalisée, de la clientèle ;
- les locations de logements meublés à usage résidentiel dans le cadre de secteurs autres que le secteur hôtelier ou les secteurs ayant une fonction similaire au secteur hôtelier, qui sont assorties de trois des prestations suivantes : le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception, même non personnalisée, de la clientèle.

Ces prestations seraient soumises à la TVA à 10 %.

En outre, le PLF supprime pour les départements de Corse, la TVA à 8 % pour les fournitures de logement en meublé ou en garni.

### ■ TVA à taux réduit pour les livraisons à soi-même de travaux portant sur les logements locatifs sociaux

(PLF : art. 6, II, 4 bis / CGI : art. 278 sexies A, 6° nouveau)

Les livraisons à soi-même de travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement ou d'entretien, autres que l'entretien d'espaces verts et les travaux de nettoyage, portant sur les logements locatifs sociaux bénéficient, lorsqu'ils ne bénéficient pas du taux réduit de 5,5 %, du taux réduit de TVA à 10 %.

Le PLF prévoit l'extension de la liste des travaux pouvant bénéficier d'un taux de TVA réduit à 5,5 % aux travaux lourds d'amélioration de la qualité énergétique des logements locatifs sociaux dès lors que les travaux portent sur des logements qui respectent les conditions cumulatives suivantes :

- être achevés depuis au moins 40 ans à la date de dépôt de la demande d'agrément pour la réalisation de travaux de rénovation lourde ;
- et qui, pendant 40 ans, répondent à l'une des conditions suivantes :
  - être un logement locatif social (CGI : art. 278 sexies) ;
  - ou appartenir à ou être gérés par un organisme d'Hlm, sous réserve d'avoir été soit construits, soit améliorés, soit acquis et améliorés avec le concours financier de l'État.

Pour bénéficier du taux de TVA réduit à 5,5 %, les travaux devraient respecter les conditions suivantes :

- transformer des logements très peu performants ou extrêmement peu performants en logements extrêmement performants ou très performants. En Hexagone, ces niveaux de performance s'entendent de l'atteinte d'une étiquette énergétique classée « B » ou « A » (CCH : L.173-1-1). Pour la Guadeloupe, la Martinique, la Guyane, La Réunion et Mayotte, il s'agira de respecter des critères de performances énergétiques minimales fixés par décret ;
- respecter les normes d'accessibilité, de qualité sanitaire ou de sécurité d'usage à l'exception des cas d'incompatibilité avec les contraintes architecturales ou patrimoniales pesant sur le bâtiment ou lorsque les travaux nécessaires au respect de ces critères font courir un risque sur l'intégrité du bâti dont les conditions seront fixées par décret (décret à paraître).

### ■ TVA à taux réduit dans le secteur de l'accession-sociale à la propriété

(PLF : art. 10 quinquies, I / CGI : art. 278 sexies, III, 2°, b et art. 278 sexies B nouveau)

Dans le secteur de l'accession sociale à la propriété, relèvent des taux réduits de la TVA, les opérations suivantes :

- les livraisons de logements et de travaux ;
- les livraisons de logements et de travaux à soi-même.



Ces opérations doivent, en outre, pour bénéficier du taux réduit de TVA, respecter les conditions cumulatives suivantes :

- faire l'objet d'un contrat d'accession à la propriété pour lequel le prix de vente ou de construction n'excède pas un plafond ;
- être intégrés à un ensemble immobilier partiellement situés à moins de 300 mètres et entièrement situé à moins de 500 mètres de la limite d'un Quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) faisant l'objet d'une convention de renouvellement urbain à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

Le PLF prévoit une extension des opérations pouvant bénéficier du taux réduit de la TVA en incluant celles qui sont intégrées à un ensemble immobilier en proximité d'un QPV (selon les mêmes critères de distance) et faisant l'objet d'un contrat de ville (prévu à l'article 6 de la loi du 21 février 2014).

Il est en outre précisé que les anciens quartiers prioritaires s'entendraient des quartiers qui répondent aux conditions cumulatives suivantes :

- ils ne sont pas des quartiers prioritaires de la politique de la ville mais répondaient à cette définition le 31 décembre 2023 ;
- ils font l'objet d'une convention de renouvellement urbain conclue au plus tard le 31 décembre 2023.
- Il est également précisé que sont assimilés à des logements et travaux situés dans un QPV ou à proximité d'un tel quartier les logements et travaux suivants situés dans un ancien quartier prioritaire ou à proximité d'un tel quartier :
  - les logements locatifs sociaux qui ont fait l'objet d'une demande d'aide de l'État ou de prêt réglementé au plus tard le 31 décembre 2026 à laquelle l'administration a donné une réponse favorable ;
  - les logements et travaux faisant l'objet d'un contrat d'accession à la propriété pour lesquels la demande de permis de construire est déposée au plus tard le 31 décembre 2026.

Sont assimilés à des travaux portant sur des logements situés en zone QPV, les travaux portant sur des logements situés dans un ancien quartier prioritaire qui sont engagés avant le 1er janvier 2027.

## Taxes locales

### ■ Modification des cas d'exonération de la taxe d'aménagement

(PLF : art. 16 quinquies / CGI : art. 235 ter ZG, III, 1 / CGI : art. 1635 quater D, II / CGI : art. 1635 quater E, II / CGI : art. 1635 quater I / ordonnance n° 2022-883 du 14.6.22 : art. 14)

Le transfert de la gestion des taxes d'urbanisme des Directions départementales des territoires (DDT) à la Direction générale des finances publiques (DGFIP) a été décidé par la circulaire du 12 juin 2019 relative à la mise en œuvre de la réforme de l'organisation de l'État.

L'ordonnance du 14 juin 2022 relative au transfert de la gestion des taxes d'urbanisme à la DGFIP a organisé le travail de codification au sein du Code général des impôts (CGI) et du Livre des procédures fiscales (LPF) et établi les modifications législatives nécessaires au transfert (cf. [Habitat actualité n° 188](#)).

Le PLF prévoit plusieurs ajustements en sus de la ratification de l'ordonnance du 14 juin 2022, en :

- alignant le régime d'exonération de la taxe d'archéologie préventive sur celui de la taxe d'aménagement en matière de création de surface de stationnement intégrée au bâti en projection verticale, afin d'inciter les porteurs de projets à une gestion raisonnée et économe des sols ;
- apportant des précisions sur la mise en conformité avec le droit européen des exonérations et de l'abattement de la taxe d'aménagement relatives aux constructions et aux aménagements dans le domaine du logement social ;
- harmonisant les méthodes de revalorisation annuelle des valeurs forfaitaires par mètre carré de surface de construction de l'assiette de la taxe d'aménagement (CGI : art. 1635 quater H) pour mettre fin à la différence de méthode appliquée pour la revalorisation annuelle entre le stock d'autorisations d'urbanisme, géré par les services de l'urbanisme, et le flux de ces dernières, géré par la DGFIP à la suite du transfert de la gestion de ces taxes en 2022, qui aboutit à un écart de valeur forfaitaire de l'ordre d'un euro par mètre carré.

### ■ Facilitation des déclarations dans la perception de la taxe de séjours et autres taxes additionnelles

(PLF : art. 23 terdecies / CGCT : L. 2333-34)

Les communes ou les EPCI peuvent instituer une taxe de séjour due par les résidents occasionnels ou par les logeurs ou hôteliers qui la récupèrent sur leurs clients. La décision doit être prise avant le 1er juillet de l'année N pour être applicable à compter du 1er janvier de l'année suivante (N+1).

Le logeur ou l'hôtelier doit alors adresser, au plus tard un mois avant la période de perception, une déclaration à la mairie, indiquant :

- la nature de leur hébergement ;

- la période d'ouverture ou de mise en location ;
- la capacité d'accueil qui sert de base au calcul de la taxe.

Le montant forfaitisé doit être versé au comptable local aux dates fixées par le conseil municipal ou l'organe délibérant.

En réponse à la difficulté d'exploitation des déclarations de taxe de séjour adressées par les plateformes numériques de réservation de séjour par les collectivités territoriales et EPCI, il est proposé d'expérimenter un service de télédéclaration centralisé de cette taxe pour ces professionnels, mis en œuvre par l'administration fiscale.

Le PLF prévoit ainsi dans le cadre d'une expérimentation législative, une dérogation à l'actuel processus déclaratif déconcentré de la taxe de séjour où chaque plateforme de réservation déclare directement à chaque collectivité concernée. Dans ce cadre, serait réalisé le dépôt d'une déclaration unique pour chaque période de versement de la taxe auprès de l'administration fiscale, qui couvrirait l'ensemble du territoire national et qui assurerait la ventilation des informations et leur mise à disposition à chacune des collectivités concernées.

Sans changer le calendrier déclaratif ou les sanctions applicables, cette expérimentation prévoit la transmission de nouveaux éléments par rapport à ceux actuellement demandés (CGCT : L.2333-34) :

- le numéro SIREN de la commune de l'hébergement et le numéro SIREN de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale ayant institué la taxe de séjour afin de pouvoir répartir les séjours entre chaque collectivité concernée ;
- la nature de l'hébergement dont dépend le régime d'imposition forfaitaire ou réel applicable à l'hébergement et qui permettra à la collectivité de mieux contrôler la bonne liquidation de la taxe ;
- la date à laquelle se termine le séjour comme élément de contrôle de cohérence des informations déclarées, en référence notamment au nombre de « nuitées ».

Cet article prévoit par ailleurs que les opérateurs numériques puissent transmettre aux collectivités :

- le numéro d'identification du séjour utilisé par le système d'information de l'opérateur afin de pouvoir servir de référence dans les échanges entre collectivités et plateformes numériques dans le cadre de procédures de contrôle ;
- le nom du loueur afin de permettre l'identification précise de l'hébergement, notamment dans les zones urbaines où les adresses communiquées par les opérateurs numériques concernant l'habitat collectif ne permettent pas aux collectivités de mener à bien leurs procédures de contrôle.

L'expérimentation donnerait lieu à un bilan qui permettrait de proposer la pérennisation, l'ajustement ou l'abandon du dispositif.

### ■ **Modification des conditions d'exonération de la Taxe foncière sur les propriétés bâties lié aux économies d'énergie**

(PLF : art 27 sexies / CGI : art. 1383-0 B et art. 1383-0 B bis)

Les collectivités territoriales peuvent décider, au travers d'une délibération, d'exonérer, totalement ou partiellement, de Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), les propriétaires qui réalisent des travaux d'économie d'énergie sous certaines conditions (CGI : art. 1383-0 B).

Elles peuvent également décider, par délibération, d'exonérer les logements qui satisfont cumulativement aux conditions suivantes pendant une durée ne pouvant être inférieure à cinq ans (CGI : 1383-0 B bis) :

- construction neuve achevée après le 1<sup>er</sup> janvier 2009 ;
- respect d'un niveau élevé de performance énergétique globale qui doit être supérieur à celui défini pour l'obtention du label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 » (décret n° 2009-1529 du 9.12.9 / arrêté du 3.5.7 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « haute performance énergétique »).

Le PLF prévoit des modifications des conditions d'éligibilité pour bénéficier de l'exonération de la TFPB en vue d'amplifier les efforts en faveur de l'amélioration de la performance énergétique des logements :

- concernant les logements achevés avant 1989 (CGI : art. 1383-0 B) :
  - actualisation de la liste des dépenses de travaux de rénovation énergétique éligibles à l'exonération de la TFPB en faveur des logements anciens, en s'alignant sur celles éligibles au taux réduit de TVA ;
  - remplacement de la condition liée à la date d'achèvement du logement par une durée d'ancienneté fixée à plus de 10 ans au 1<sup>er</sup> janvier de la première année au titre de laquelle l'exonération est applicable.
- concernant les logements achevés à compter de 2009 (CGI : 1383-0 B bis) :
  - actualisation des modalités d'obtention de l'exonération de la TFPB en faveur des logements neufs dont le niveau élevé de performance énergétique globale est supérieur à celui imposé par la législation en vigueur. Cela fait notamment suite à la parution de l'arrêté du 3 octobre 2023 qui rend obsolète le label « BBC 2005 » à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024 avec la parution des labels « bâtiment basse consommation rénovation résidentiel, BBC rénovation résidentiel 2024 » et « bâtiment basse consommation énergétique rénovation résidentiel - première étape, BBC rénovation 2024 - première étape » ;

- complète les justificatifs à transmettre pour bénéficier du dispositif par la transmission d'un certificat établi au niveau départemental par l'administration chargée de l'équipement constatant le respect des critères de performance énergétique et environnementale de la construction. Celui-ci devra être déposée au plus tard le 31 mars 2024 pour bénéficier du dispositif le cas échéant pour l'imposition établie au titre de 2024 ;
- précision sur la durée maximale de l'application de l'exonération par bénéficiaire à laquelle les collectivités ne peuvent déroger dans leur délibération. Celle-ci ne pourra être supérieure à 15 ans ;
- suppression de la condition liée à la date d'achèvement du logement.

Les collectivités auront jusqu'au 29 février 2024 pour voter une délibération s'ils souhaitent limiter ou supprimer ces cas d'exonération respectant ces nouvelles conditions.

Toutefois, et seulement pour les bénéficiaires de l'exonération prévue pour les logements achevés avant 1989 (CGI : art. 1383-0 B) :

- ils demeureront exonérés pour la durée restant à courir même si la collectivité vote la limitation ou la suppression ;
- ils bénéficieront d'une période transitoire durant laquelle :
  - les logements qui rempliront au 1<sup>er</sup> janvier 2024 les conditions dans sa rédaction antérieure pour l'application de la première année de l'exonération, seront exonérés de la TFPB au titre des impositions 2024 à 2026 ;
  - et les dépenses d'équipement conformes à la liste éligible antérieurement et payées jusqu'au 31 décembre 2023 (ou pour lesquelles le contribuable justifie de l'acceptation d'un devis et du versement d'un acompte en 2023 et de leur paiement en 2024) seront prises en compte seulement si la commune ou l'EPCI à fiscalité propre ne l'a pas supprimée.

#### ■ Exonération de TFPB en faveur du logement locatif social ancien

(PLF : art. 6, II, 2°, 6° / CGI : art. 220 Z septies / CGI : art. 1384 C bis nouveau / CGI : art. 1391 E)

La Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) est un impôt local qui est dû pour les propriétés dites « bâties » et par exception, pour diverses catégories de propriétés non-bâties (terrains industriels, par exemple). La loi prévoit des cas d'exonération permanentes ou temporaires qui s'appliquent selon la nature du logement, sa localisation, sa destination, sa date de construction, ou encore selon le propriétaire.

Le PLF insère un nouveau cas d'exonération de la TFPB à destination du parc locatif social ancien.

Seraient ainsi éligibles à cette exonération les logements :

- dont la construction est achevée après le 1<sup>er</sup> janvier 2023 ;
- et constituant depuis au moins 40 ans des logements locatifs sociaux ou appartenant à un organisme d'Hlm ou gérés par un tel organisme dès lors qu'ils ont été soit construits, soit améliorés, soit acquis et améliorés avec le concours financier de l'État.

Ils doivent, en outre, respecter plusieurs conditions cumulatives, comme être achevés depuis au moins 40 ans à la date de dépôt de la demande d'agrément pour la réalisation de travaux de rénovation lourde, disposer d'une étiquette énergétique classée « F » ou « G » avant travaux en Hexagone ou être en deçà d'une performance énergétique minimale pour la Guadeloupe, la Martinique, la Guyane, La Réunion et Mayotte, et faire l'objet d'une décision d'agrément délivrée par le préfet du Département à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024 pour la réalisation de travaux de rénovation lourde.

Lorsque le logement satisfait à l'ensemble des conditions d'éligibilité, l'exonération serait prévue l'année suivant celle de l'achèvement de l'opération unique de travaux de rénovation lourde pour une durée :

- de 15 ans pour les demandes d'agrément qui ont été déposées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2024 ;
- de 25 ans pour les demandes d'agrément qui ont été déposées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2024 et le 31 décembre 2026.

Toutefois, les bénéficiaires de cette exonération ne pourraient prétendre au dégrèvement prévu pour les travaux visant la réalisation d'économie d'énergie (CGI : art. 1391 E).

#### ■ Assouplissement des règles applicables aux impôts directs locaux.

(PLF : art. 27 terdecies / CGI : art. 1636 B sexies, I, 4 nouveau et 6 nouveau)

La loi de finances pour 2021 a supprimé la Taxe d'habitation sur les résidences principales dont bénéficiaient les communes et EPCI, leur laissant une taxe d'habitation portant désormais exclusivement sur les résidences secondaires et les dépendances non rattachées à une habitation principale (THRS). Depuis 2023, pour se prémunir d'une hausse trop importante, la variation du taux de THRS peut :

- être liée à celle de la Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), de la taxe sur les autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale et de la cotisation foncière des entreprises (CFE) ;
- être fixée librement indépendamment des autres taxes, dans le respect d'un plafond encadré qui énonce que :
  - ne peuvent, par rapport à l'année précédente, être augmentés dans une proportion supérieure à l'augmentation du taux de la TFPB ou, si elle est moins élevée, à celle du taux moyen des taxes foncières, pondéré par l'importance relative des bases de ces deux taxes pour l'année d'imposition ;
  - ou doivent être diminués, par rapport à l'année précédente, dans une proportion au moins égale, soit à la diminution du taux de la TFPB ou à celle du taux moyen pondéré des taxes foncières, soit à la plus importante de ces diminutions lorsque ces deux taux sont en baisse.

Le PLF prévoit de compléter l'encadrement sur la fixation du taux de THRS par les communes et les EPCI à fiscalité propre existant comme suit :

- pour les communes, le taux de THRS doit être inférieur à un plafond de 75 % du taux moyen constaté dans les communes du département l'année précédente et la hausse doit être limitée à 5 % de ce plafond ;
- pour les EPCI à fiscalité propre, le taux de THRS doit être inférieur à un plafond de 75 % du taux moyen national constaté dans les EPCI de sa catégorie l'année précédente et la hausse doit être limitée à 5 %.

## Zonages

### ■ Modalité d'application de la perte du droit au maintien des lieux

(PLF : art. 10 quinquies II, 2° et 3° / CCH : L.442-3-1, al 6 et L.442-3-3, al 2)

Pour mémoire, le droit au maintien dans les lieux peut être remis en cause :

- en cas de sous-occupation d'un logement Hlm ;
- en cas de dépassement d'au moins 150 % du plafond de ressources pour l'attribution d'un logement.

Dans le premier cas, l'organisme Hlm doit proposer un nouveau logement au locataire qui perd son droit au maintien dans les lieux, s'il refuse par trois fois les offres de relogement faites par le bailleur et que son logement est en zone tendue (arrêté du 2.10.23 modifiant l'arrêté du 1.8.14).

Dans le second cas, un locataire dont les revenus dépassent de 150 % pendant deux années consécutives les plafonds de ressources, doit quitter le logement dans un délai de 18 mois.

Toutefois, la remise en cause en cas de sous-occupation d'un logement Hlm ou en cas d'un dépassement des plafonds de ressource, ne s'appliquent pas aux locataires occupants des logements situés dans des Quartiers prioritaires de la ville (QPV).

Le PLF prévoit que, dans le cas d'un changement de zonage, seul les futurs locataires pourraient être contraints de quitter les lieux, c'est-à-dire que la perte du droit au maintien dans les lieux ne s'appliquerait ni aux locataires de logements situés dans les zones QPV ni à ceux qui y étaient situés au moment de leur emménagement.

### ■ Modalité d'application du SLS en cas de changement de zonage

(PLF: art. 10 quinquies, II, 1° / CCH : L.441-3, al nouveau)

Pour rappel, un Supplément de loyer de solidarité (SLS) peut être réclamé au locataire lorsque ses revenus dépassent d'au moins 20% les revenus maximums à respecter pour l'attribution d'un logement social. Le SLS n'est pas applicable dans les Zones de revitalisation rurales (ZRR) et dans une zone classée Quartier prioritaire de la ville (zone QPV).

Le PLF prévoit que dans le cas d'un changement de zonage donnant lieu à l'application du SLS, seuls les futures locataires pourront s'y voir contraints : le SLS ne s'appliquera ni aux locataires de logements situés dans les zones de non-application, ni à ceux qui y étaient situés au moment de leur emménagement.

### ■ Compensation financière au profit des collectivités ayant perdu des recettes suite à la modification du zonage TLV

(PLF : art 25)

Le décret du 25 août 2023 a modifié la liste des communes pouvant instaurer la Taxe sur les logements vacants (TLV), et pouvant instaurer une majoration de la Taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS) (cf. [Habitat actualité n° 193](#)). Pour rappel, la TLV s'applique de fait sur le territoire des collectivités comprises dans le zonage. En revanche, la Taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) ne peut s'appliquer que sur le territoire des collectivités se situant en dehors du zonage TLV et ayant décidé de la mettre en œuvre par délibération.

Or, si la THLV est collectée pour le compte des collectivités, la TLV, elle, est collectée pour le compte de l'État. En conséquence, l'agrandissement du zonage a engendré pour certaines collectivités une perte nette de recettes

affectant les finances locales quand bien même il est possible pour ces collectivités, au travers d'une délibération, de mettre en place la majoration de la THRS pour compenser la perte de la THLV. En effet, cette dernière ne permet pas toujours de compenser en totalité la perte de la THLV.

Ainsi le PLF instaure qu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024, il est institué un prélèvement sur les recettes de l'État visant à compenser, pour les communes et les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre, les pertes de recettes liées à la THLV.

La compensation de la perte de recettes est égale :

- pour chaque commune, à sa part du produit de THRS perçu à ce dernier titre pour l'année 2023 ;
- pour chaque établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, à sa part du produit de THRS perçu à ce dernier titre pour l'année 2023.

Cette compensation serait versée chaque année.

### Autres mesures

D'autres mesures du PLF prévoient de stabiliser les contributions des bailleurs sociaux au financement des aides à la pierre, de maintenir le tarif de l'accise sur l'électricité au niveau minimum requis par le droit européen afin d'accompagner la sortie du bouclier tarifaire, d'adapter la fiscalité liée aux enjeux environnementaux relatifs à la pollution et à la raréfaction de la ressource en eau en instaurant des redevances au profit de l'agence de l'eau et de priver des droits à réductions et crédits d'impôt les auteurs de fraude fiscale aggragée.

## Attribution des logements sociaux et renforcement du rôle des maires

(Proposition de loi visant à renforcer le rôle des maires dans l'attribution des logements sociaux : 10.10.23)

En répondant aux besoins des personnes de ressources modestes, l'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement (CCH : L.441).

Pour mémoire, chaque bailleur social crée une Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL). Elle est créée sur demande d'un Établissement public de coopération intercommunale (EPCI), d'un Établissement public territorial (EPT) de la métropole du Grand Paris ou de la commune de Paris, lorsque sur le territoire concerné, un même organisme dispose de plus de 2 000 logements locatifs sociaux. Elle est composée de six représentants du bailleur, du maire de la commune concernée, du représentant de l'État dans le département et du président de l'EPCI ou du président du conseil de territoire de l'EPT de la métropole du Grand Paris où sont situés les logements. La présidence de la commission est assurée par un représentant de l'organisme d'Hlm (CCH : L.441-2).

La proposition de loi, déposée au Sénat le 4 avril 2023, vise à renforcer le rôle des communes dans l'attribution des logements sociaux. Composée d'un article unique, le texte invite à modifier l'article L.441-2 du CCH, afin de redonner au maire une place centrale dans la CALEOL, en lui confiant la présidence de celle-ci.

Le 10 octobre 2023, la proposition de loi a été adoptée en première lecture, avec modifications, par le Sénat. Le texte ainsi adopté comporte trois articles :

- article 1<sup>er</sup> : la présidence de la CALEOL serait confiée au maire, avec un droit de veto sur l'attribution. Un membre du conseil départemental siègerait au sein de cette commission. La délégation au maire des droits de réservation de l'État serait généralisée lors de la première attribution d'un programme (cette mesure serait précisée par un décret en Conseil d'État) ;
- article 2 : une commission de concertation pour le suivi des programmes neufs de logements sociaux serait créée dans chaque organisme d'Hlm. Elle serait présidée de droit par le maire de la commune où sont implantés les logements en construction (ou par son représentant) et composée de tous les réservataires du programme ;
- article 3 : le maire (président de la CALEOL) serait chargé de deux notifications :
  - au demandeur, lors du rejet de sa demande d'attribution ;
  - au réservataire, pour les décisions de non-attribution au candidat qu'il a proposé. En cas de contestation, la commission de concertation serait saisie comme instance de précontentieux.

Le 10 octobre 2023, la proposition de loi a été transmise à l'Assemblée nationale pour la poursuite de l'examen parlementaire.

## Lutter contre l'attrition des logements permanents en zone touristique

(Dossier de presse du 18.7.23)

Le gouvernement a présenté, le 18 juillet 2023, un dossier de presse contenant des propositions afin de lutter contre l'attrition des logements permanents en zone touristique.

L'axe 1 vise à améliorer la connaissance pour mieux mettre en œuvre et évaluer la politique de lutte contre l'attrition des logements permanents, à travers cinq actions :

- la création d'un observatoire du logement dans les territoires touristiques ;

- l'amélioration de la connaissance des dynamiques des territoires touristiques en Europe et des réglementations existantes ;
- la diffusion à l'ensemble des parties prenantes (communes, plateformes, loueurs, locataires) du [guide pratique de la réglementation des meublés de tourisme](#) ;
- le renforcement des évaluations sur l'effectivité de la régulation du meublé de tourisme sur le marché du logement ;
- l'identification de 10 territoires pilotes pour un accompagnement « sur-mesure », avec l'appui en ingénierie des agences de l'État (CEREMA, Anah, ANCT, etc.), afin de définir une stratégie territoriale et de mobiliser les outils disponibles ou à structurer.

L'axe 2 vise à réguler le développement des meublés de tourisme et des résidences secondaires :

- en engageant des réflexions sur la fiscalité des revenus locatifs afin de favoriser les locations de longue durée ;
- Ce point fait l'objet de propositions dans le cadre du projet de loi de finances pour 2024 ;
- en rendant plus efficaces les contrôles de l'administration fiscale, en apparant dans une base unique le numéro d'enregistrement avec le numéro fiscal du logement ;
  - en adaptant les outils d'urbanisme (plans locaux d'urbanisme) afin de permettre aux communes de favoriser le développement de résidences principales.

L'axe 3 vise à étendre et renforcer la réglementation permettant la régulation des meublés de tourisme. Il s'agit de :

- donner à davantage de communes la possibilité d'appliquer la réglementation permettant de réguler les meublés de tourisme, via un nouveau classement des communes en zone TLV (cf. § [Modification du zonage A, B, C / arrêté du 2.10.23](#)) ;
- renforcer la réglementation permettant la régulation des meublés de tourisme en améliorant la sécurité juridique des décisions d'autorisation de changement d'usage ; en ce sens, il est prévu que les communes n'auront plus à faire attester de l'usage d'habitation du local à la date du 1<sup>er</sup> janvier 1970 ;
- simplifier le contrôle des meublés de tourisme par les collectivités en créant une plateforme unique qui permettra la collecte et la transmission des données par les opérateurs ;
- donner la possibilité d'appliquer aux meublés de tourisme les mêmes règles d'interdiction de location des passoires énergétiques que pour les locations de longue durée ; le maire serait libre d'appliquer à ce type de location les nouvelles exigences de décence énergétique.

L'axe 4 vise à favoriser le développement d'une offre locative à l'année et soutenir le développement de foncières locales. En ce sens, il est envisagé de :

- réviser les plafonds du dispositif Loc'Avantages en zone tendue afin de faciliter le développement d'une offre locative pérenne en zone touristique ;
- soutenir la création de foncières locales en mobilisant la Banque des Territoires.

## Fenêtre sur...

### Les acteurs

#### ADEME

**Patricia BLANC** et **Baptiste PERRISSIN FABERT** sont nommés directeurs généraux délégués.

#### Anah

(arrêté du 5.9.23 : JO du 24.9.23 / arrêté du 17.10.23 : JO du 20.10.23)

Ces arrêtés désignent les nouveaux membres du conseil d'administration de l'Agence.

#### Anru

(arrêté du 29.9.23 : JO du 11.10.23)

Sont nommés au conseil d'administration en qualité de représentant du ministre chargé du logement, **Damien BOTTEGHI** (titulaire) et **Stéphane FLAHAUT** (suppléant) de la DHUP.

#### Fédération des directeurs généraux d'OPH

**Jean-Luc TRIOLLET** succède à **Christophe BOUSCAUD** à la présidence de la fédération des directeurs généraux d'OPH.

#### Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires

##### Cabinet de Patrice VERGRIETE

(arrêté du 21.8.23 : JO du 23.8.23 / arrêté du 11.9.23 : JO du 13.9.23 / arrêté du 25.9.23 : JO du 28.9.23 / arrêté du 11.10.23 : JO du 17.10.23)

Sont nommés, **Marianne DESSERRIÈRES** en qualité de directrice adjointe du cabinet, **Laure-Emmanuelle BARILLET** en qualité de conseillère parlementaire, **Valentine FOURNIER** en qualité de conseillère hébergement, **Marthe POMMIÉ** en qualité de conseillère territorialisation des politiques de l'habitat et **Hugues PIAZZA** en qualité de conseiller logement et urbanisme.

##### Cabinet de Christophe BÉCHU

**Clément TONON** est nommé conseiller spécial, à compter du 16 octobre 2023.

## Édition

## Réseau des ADIL



Vous êtes élu-e ? Bénéficiez d'une expertise sur le logement et l'habitat

Réalisée à l'occasion du congrès national des Maires Ruraux de France du 25 septembre à l'Alpe d'Huez, en collaboration avec les ADIL AURA, cette plaquette met en avant l'expertise des ADIL au service des collectivités.

*En savoir plus : lire la plaquette*

## ADEME



Guide d'orientation des particuliers face aux fraudes à la rénovation énergétique

Ce guide est à destination des acteurs publics et privés, interlocuteurs de particuliers confrontés à des arnaques ou des fraudes en lien avec un projet de rénovation énergétique.

*En savoir plus : lire le guide*

## Anah



La rénovation énergétique de l'habitat privé

Cette publication présente le service public de la rénovation de l'habitat France Renov' ainsi que les chiffres clés du dispositif MaPrimeRénov'.

*En savoir plus : lire la publication*



Les Cahiers de l'Anah – Hors-série n° 4 - Spécial rénovation en copropriétés

Ce numéro présente les enjeux et les problématiques auxquelles sont confrontés les copropriétés et l'importance de les accompagner et de les aider dans leurs travaux de rénovation et d'adaptation.

*En savoir plus : lire la publication*

Date de publication : 31 octobre 2023

N° ISSN : 2780-4518

Directrice de la publication : Roselyne Conan

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

Assistants de rédaction : 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](#)