



N° 195  
Décembre 2023

## SOMMAIRE

### ÉTUDES & COMMENTAIRES

#### De l'ANIL

Rénovation énergétique : intérêt à agir et adhésion des particuliers	2	Résidences autonomie : avant le début de la crise sanitaire, le nombre de places augmentait, mais celui des résidents diminuait	4
Lumière sur : « La crise du logement : comprendre et lever les blocages actuels »	2	Enquête auprès des locataires du parc social	4
De nos partenaires	3	Les mutations contemporaines des syndics de copropriété : point de vue sociologique sur le groupe professionnel	5
Éclairage n° 30 : l'Éco-prêt au logement social			
Rapport d'information : la rénovation énergétique des bâtiments	3		
Rapport de la Cour des Comptes : le soutien aux logements face aux évolutions climatiques et au vieillissement de la population			

### ACTUALITÉ JURIDIQUE

Loi	7	Assurance	16
Financement	7	Copropriété	16
Fiscalité	10	Qualité de l'habitat	17
Location	11	Urbanisme	18
Publics en difficulté	13	Droit général	22
Contrats	16		

### PROPOSITIONS, PROJETS

Plein emploi	23
Immigration et intégration	23
Accélération de la rénovation des copropriétés et de la lutte contre l'habitat dégradé	24
Projet de loi de finances pour 2024	24
Bâtir la société du bien vieillir en France	27
Remédier aux déséquilibres du marché locatif en zone tendue	28

### FENÊTRE SUR...

#### Les acteurs

CNH	29
CNL	29
Ush	29

### ÉDITION

#### ADEME

Anah	30
Fondation Abbé Pierre	30
Insee	30

## Études & commentaires ... De l'ANIL

### Rénovation énergétique : intérêt à agir et adhésion des particuliers

ANIL, décembre 2023

Les ménages français sont les premiers acteurs de la mise en œuvre de la rénovation énergétique du parc de logement, qui est l'un des piliers de la transition écologique soutenus par les pouvoirs publics. Comment accueillent-ils les enjeux de la rénovation énergétique ? Comment y adhèrent-ils ? Comment perçoivent-ils les aides et les accompagnements qui leur sont adressés pour réaliser des travaux dans leur résidence principale ? Lorsqu'ils sont bailleurs, comment gèrent-ils les obligations liées à la non-décente de leur patrimoine définies par la loi Climat et Résilience ?

Afin de répondre à ces questions, une enquête a été administrée auprès de 3.000 ménages à l'échelle nationale entre mai et juillet 2023. Les ménages ont été interrogés tous statuts confondus, y compris des locataires des secteurs privé et public. Lorsqu'ils possédaient un patrimoine locatif, ils ont été questionnés sur ce patrimoine. Aussi, les ménages ont pu être interrogés selon un double point de vue : sur le logement qu'ils occupent (soit leur résidence principale) et le cas échéant, sur le logement qu'ils louent quand sont par ailleurs bailleurs (soit leur patrimoine locatif).

Les résultats commentés de l'enquête sont présentés dans cette nouvelle publication de l'ANIL, autour de quatre axes : rénover le logement qu'on habite, rénover le logement qu'on loue, rénover son (ou ses) logement(s) de manière facilitée, rénover son logement selon son profil. Elle en tire cinq grands enseignements pour améliorer l'accompagnement des ménages dans leur parcours de rénovation.

Cette publication constitue le premier volet d'une étude plus globale sur la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat en faveur de la rénovation énergétique. Elle pose un premier jalon sur les besoins, les contraintes, les souhaits des ménages, comme promoteurs de la rénovation du parc. Un second volet analysera comment les politiques locales de l'habitat se déploient pour faciliter l'acte de rénover et lutter contre la précarité énergétique. Comment les collectivités contribuent-elles à solvabiliser les projets de travaux ? Quelles organisations sont déployées pour accompagner la rénovation énergétique ? Comment la politique l'habitat l'inscrit-elle dans un process global d'amélioration et de programmation de l'habitat ?

*En savoir plus : lire l'étude*

### Lumière sur : « La crise du logement : comprendre et lever les blocages actuels »

ANIL, décembre 2023

Ce premier numéro est signé par Odile Dubois-Joye, directrice des études de l'ANIL.

L'ANIL lance une nouvelle collection : « Lumière sur », dont l'objet est d'éclairer ou décrypter les sujets d'actualité dans les domaines du logement et de l'habitat.

Les contenus de « Lumière sur » s'appuient sur des études ciblées menées par des experts de l'ANIL.

Le premier numéro de « Lumière sur » est consacré à la crise du logement actuelle, caractérisée par la paralysie des parcours résidentiels. La hausse des taux de crédit immobilier est le facteur déclencheur, mais la vitesse à laquelle la chaîne du logement s'est bloquée est révélatrice de l'installation à bas bruit d'une situation de pénurie, en particulier dans le marché locatif, qu'il soit public ou privé.

La publication remet en perspective la notion de crise du logement, et analyse les différentes évolutions depuis le début des années 2000 qui ont fragilisé les équilibres offre-demande et qui permettent de décrypter l'effet ciseau dans lequel se trouvent actuellement les marchés de l'habitat français.

Ces analyses sont mises en perspective avec les différentes réflexions qui animent le débat public pour résoudre la crise du logement, et interpellent de fait les politiques publiques du logement : solvabilisation des accédants, reconstitution d'un volant locatif de qualité et en quantité suffisante, réaffirmation de l'échelon local dans la mise en œuvre des politiques du logement.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Études & commentaires ... De nos partenaires

### Éclairage n° 30 : l'Éco-prêt au logement social

#### Une réduction de la facture énergétique et de l'empreinte carbone qui bénéficie surtout aux villes du nord de l'Hexagone

Banque des territoires, novembre 2023

Le dispositif d'Éco-prêt au logement social a été mis en place en 2009 afin de contribuer à la réduction des émissions Gaz à effet de serre (GES) et à la neutralité carbone d'ici 2050. Le bâtiment est un levier important pour atteindre cet objectif puisqu'il représente 25 % des émissions de GES et 45 % de la consommation d'énergie finale en France.

Les logements sociaux sont porteurs d'enjeux particuliers, car un locataire sur cinq y réside, ainsi qu'un tiers des ménages en précarité énergétique.

Ce dispositif propose des prêts bonifiés aux opérateurs de logements sociaux dans le cadre de réhabilitations énergétiques et a permis de rénover 310 000 logements entre 2013 et 2023, soit 6 % du parc social.

Les prêts ont été davantage mobilisés dans les agglomérations de taille intermédiaire (entre 50 000 à 200 000 habitants) que dans les petites agglomérations (moins de 10 000 habitants) et les grandes agglomérations (hors région parisienne).

Les réhabilitations énergétiques réalisées via ce dispositif concernent plus souvent des logements de communes-centres situées près du centre principal des grandes agglomérations ainsi que des cœurs de villes de tailles intermédiaires.

Les Éco-prêts sont principalement mobilisés sur des territoires situés au nord d'une ligne allant de Rouen à Besançon, en raison d'un climat plus froid et d'un parc plus ancien, impliquant des consommations de chauffage plus importantes.

Les économies d'énergie théoriques apportées par ces réhabilitations sont les plus importantes dans certaines agglomérations du Nord, de l'Est et de l'Île-de-France qui ont bien engagé leur processus de rénovation énergétique du parc social. Les économies d'énergie théoriques réalisées grâce aux réhabilitations équivalent dans ces territoires à au moins 10 % de leur consommation énergétique.

Au total, les réhabilitations énergétiques des logements financées par l'Éco-prêt auraient permis d'économiser 287 millions d'euros, dont 47 millions pour les ménages d'Île-de-France. Les ménages des agglomérations de Rouen, Lille et Strasbourg ont aussi pu bénéficier d'économies importantes avec sept millions d'économies pour chacune d'elles. Les réhabilitations entreprises ont soutenu des gains en pouvoir d'achat significatifs pour les ménages des régions les plus concernées. « En réduisant la consommation énergétique d'origine thermique principalement dans les territoires du nord-est de la France, dont la sensibilité thermique est bien plus importante que dans les territoires du sud, l'Éco-prêt contribue ainsi à réduire la précarité énergétique des ménages qui sont exposés au froid », souligne l'auteur du rapport.

Les réductions des GES permises par ces réhabilitations équivaldraient à la consommation de 120 000 habitants. Ces baisses d'émissions seraient plus importantes dans les villes moyennes du nord-est où le gaz est plus utilisé que dans les autres régions.

Ainsi, le dispositif a eu des impacts bénéfiques tant sur le plan social en raison des économies réalisées par des ménages exposés à la précarité énergétique que sur le plan environnemental puisqu'il a permis une réduction significative des émissions des GES.

*En savoir plus : lire l'étude*

### Rapport d'information : la rénovation énergétique des bâtiments

Assemblée nationale, octobre 2023

Le 7 février 2023, une mission d'information commune sur la rénovation énergétique des bâtiments a été créée sur le fondement de l'article 145 du Règlement de l'Assemblée nationale. Cette mission se justifie par les impacts grandissant du réchauffement climatique à travers notamment l'augmentation des températures et la multiplication d'épisodes météorologiques dévastateurs. Le secteur du bâtiment en France est le quatrième secteur le plus émetteur, après ceux des transports, de l'agriculture et de l'industrie. Ainsi, la rénovation énergétique des logements et des bâtiments tertiaires s'impose comme un des chantiers prioritaires non seulement pour lutter contre le dérèglement climatique mais également afin de protéger les Français face à l'augmentation des prix de l'énergie. Le rapport investit trois axes. Le premier cherche à mesurer la capacité des ménages et des collectivités territoriales à optimiser les bâtiments. Le deuxième consiste à déterminer et assurer la disponibilité des ressources nécessaires afin d'aboutir dans la réalisation de leurs projets. Le troisième vise à évaluer la pertinence du cadre normatif ainsi que l'efficacité et la cohérence des instruments des politiques publiques.

La mission a ainsi interrogé des personnes-ressources disposant d'une expertise pouvant alimenter les réflexions parlementaires (experts institutionnels, société civile, collectivités territoriales, etc...). Suite à ces auditions, les rapporteuses rendent compte du besoin d'un changement de paradigme dans la rénovation des bâtiments en faisant de la baisse des consommations un principe fondamental et prioritaire. Les réhabilitations globales répondent au double objectif de parer à la précarité énergétique et aux conséquences du changement climatique. La mission juge ainsi nécessaire d'organiser et renforcer l'effort de l'action publique tout en levant les obstacles à l'engagement de projets de rénovation des bâtiments individuels et collectifs. Pour y parvenir, la mission émet plusieurs recommandations. On peut citer, notamment, la création d'un cadre budgétaire pluriannuel de la rénovation afin de garantir une stabilité des investissements publics, le lancement d'une réforme du label RGE en faveur de sa généralisation et d'une attribution plus exigeante, ou encore la neutralité, l'efficacité et la gratuité des dispositifs d'accompagnement en clarifiant notamment les missions et obligations de Mon Accompagnateur Rénov' (MAR). La mission invite par ailleurs à « faire des droits de mutation un outil fiscal de financement des rénovations dans les bâtiments individuels, mais aussi d'établir des obligations et des financements adaptés pour la rénovation des copropriétés. »

*En savoir plus : lire le rapport*

## Rapport de la Cour des Comptes : le soutien aux logements face aux évolutions climatiques et au vieillissement de la population

*Cour des comptes, octobre 2023*

La Cour des comptes lie l'urgence climatique et l'urgence démographique. Les prévisions tablent sur une augmentation des températures d'environ 2° Celsius d'ici 2050 en France ; dans le même temps, les Français âgés entre 75 et 84 ans seront 7,2 millions, soit 75 % de plus qu'aujourd'hui. Par conséquent, l'objectif du « *mieux vivre chez soi* » intègre non seulement les efforts de lutte contre le réchauffement climatique en améliorant le confort thermique des logements, mais aussi l'adaptation des résidences principales au vieillissement à domicile. L'action publique traite ces deux urgences principalement par le déploiement de subventions. La Cour souligne que les politiques publiques de l'habitat ont davantage priorisé la rénovation énergétique que la prise en compte du vieillissement de la population ces quinze dernières années. Cependant, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2024, MaPrimeAdapt' devrait s'ouvrir aux ménages modestes. Cette nouvelle aide distribuée par l'Anah s'inspire de MaPrimeRénov' ; elle fusionnera différentes aides nationales en une subvention unique afin notamment de simplifier le parcours des bénéficiaires.

Concernant le volet de la rénovation énergétique, la Cour constate qu'en dépit d'un engouement certain par les propriétaires du dispositif MaPrimeRénov', celle-ci n'a financé dans la majorité des cas que des travaux monogestes (73 % des dossiers aidés). Or, si l'on se réfère à la Stratégie nationale bas carbone (SNBC), seules les rénovations globales peuvent répondre aux objectifs de lutte contre le réchauffement climatique. À ce jour, elles ne représentent que 3 % des surfaces rénovées. À cet égard, la réforme de MaPrimeRénov' annoncée par le Gouvernement en juin 2023 visant à augmenter cette part dans les réhabilitations financées va dans le bon sens. Néanmoins, la Cour précise que l'atteinte des ambitions affichées repose sur une bonne mobilisation du secteur privé, notamment pour le financement du reste à charge ou encore la montée en puissance des entreprises du secteur du bâtiment, afin de répondre tant sur le plan quantitatif que qualitatif aux demandes de rénovation.

Concernant le volet de l'adaptation des logements au vieillissement, le nouveau dispositif MaPrimeAdapt' devrait regrouper trois grandes aides nationales (Habiter facile de l'Anah, bien vieillir chez soi de la CNAV et le crédit d'impôt pour l'adaptation des résidences principales des personnes âgées) en une seule subvention. Cependant, la Cour des comptes estime que les objectifs de MaPrimeAdapt' sont modestes. En effet, le dispositif n'a à ce jour donné lieu à aucun arbitrage budgétaire. La Cour salue néanmoins une démarche méthodologique qui vise à simplifier les parcours en mettant en place un accompagnement des bénéficiaires et une réduction des délais d'instruction et de paiement. MaPrimeAdapt' prévoit de financer l'adaptation de 680 000 logements au vieillissement en dix ans. Selon la Cour, cette aide ne peut répondre seule à la volonté d'une immense majorité des Français de vieillir à domicile. Il convient de mieux prendre en compte l'adaptation des logements sociaux ainsi que le développement des différents parcours résidentiels. La programmation d'une offre nouvelle, bien insérée dans une ville inclusive, interroge la planification urbaine à l'aune de la transition démographique. « Au-delà d'une aide à l'adaptation des logements, l'État ne peut faire l'économie d'une réflexion globale sur les parcours résidentiels des personnes âgées. »

La Cour identifie plusieurs points d'attention afin de mieux soutenir la rénovation énergétique des logements et leur adaptation au vieillissement de la population : peuvent être citées la mise en cohérence des subventions MaPrimeRénov' et des CEE, la formalisation d'objectifs spécifiques en direction des copropriétés. Le rapport note que les aides à la rénovation énergétique relèvent des aides à la pierre, alors que celles en faveur de l'adaptation relèvent des aides à la personne, bien qu'elles soient désignées comme des aides à la pierre. « La catégorisation

des aides aux logements devient peu pertinente et dévoyée face aux nouveaux enjeux, invitant ainsi à une réforme et une simplification du système » conclut le rapport.

*En savoir plus : lire le rapport*

## Résidences autonomie : avant le début de la crise sanitaire, le nombre de places augmentait, mais celui des résidents diminuait (résultats de l'enquête EHPA 2019)

Études et résultats n° 1284, novembre 2023

L'enquête auprès des Établissements d'hébergement pour personnes âgées (EHPA) est réalisée tous les quatre ans. Elle collecte des informations sur l'activité des établissements médico-sociaux accueillant les personnes âgées, ainsi que sur le personnel qui y travaille et les personnes âgées qui y résident.

67 % des résidences autonomie sont des établissements publics ; 29 % relèvent du secteur privé à but non lucratif. Le secteur privé lucratif est davantage positionné sur les résidences services, non encadrées par la réglementation médico-sociale. Le nombre d'établissements est stable depuis 2011, alors que le nombre de places installées augmente ; le taux d'occupation est ainsi passé de 93 % en 2015 à 87 % en 2019. Les effectifs employés dans les résidences autonomie régressent également, mais dans des proportions comparables à celles des publics accueillis ; aussi, le taux d'encadrement demeure stable.

Un quart des occupants des résidences autonomie est âgé de moins de 75 ans. Comparée aux précédentes enquêtes, cette part marque un rajeunissement de l'occupation des résidences autonomie. Les trois-quarts des résidents sont autonomes ou quasi-autonomes. Les durées de séjour s'allongent (en moyenne 5 ans et 4 mois), l'installation de la dépendance signant le plus fréquemment le départ vers les EHPAD. 87 % des résidences autonomie perçoivent le forfait Autonomie, qui finance la prévention de la perte d'autonomie. Les résidences implantées en zones rurales accueillent cependant davantage de personnes âgées en situation de dépendance que celles localisées en zone dense. Au sein des zones denses, « les résidents sont en moyenne moins dépendants que dans celles qui le sont peu ou très peu ».

*En savoir plus : lire le rapport*

## Enquête auprès des locataires du parc social

ANCOLS, novembre 2023

L'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) publie la troisième année consécutive les résultats d'une enquête administrée auprès des ménages locataires du parc social. Le questionnaire comporte deux parties : la première est identique chaque année et évalue la satisfaction des locataires ; la seconde répond à des enjeux spécifiques. Comme pour l'année précédente, cette dernière partie porte sur les effets des hausses de prix sur la situation des ménages.

3 800 ménages locataires du parc social ont été interrogés en 2023, dont 17 % pour la deuxième année consécutive. Les résultats ont été pondérés pour être représentatifs de l'ensemble des ménages locataires du parc social.

Le niveau de satisfaction est globalement stable depuis 2021. Les locataires du parc HLM sont majoritairement satisfaits de leur quartier (81 %) ainsi que de leur logement (77 %). Néanmoins, ce taux recule pour les locataires habitant un quartier prioritaire de la politique de la ville (67 %) - cette tendance est plus marquée dans les territoires où la demande de logements est forte et chez les familles. Le problème de voisinage - en nette augmentation par rapport à 2022 (56 %) - ainsi que le mauvais état du logement (54 %) sont les deux principales sources d'insatisfaction. Les parties communes des immeubles continuent à prêter satisfaction pour 68 % des ménages.

Deux tiers des personnes âgées de plus de 65 ans jugent vivre dans un logement adapté au vieillissement. L'ascenseur et la salle de bain sont les deux principales adaptations identifiées comme nécessaires par les locataires. Le parc récent répond mieux à ces besoins. En effet, 87 % des personnes de plus de 65 ans ou en perte d'autonomie considèrent le logement adapté dès sa mise en service. Seuls 27 % d'entre eux ont émis une demande pour accéder à un logement adapté.

Au plan économique, 64 % des locataires du parc HLM déclarent faire face à des difficultés financières en fin de mois. Si cette part est en baisse par rapport à 2022, elle demeure plus élevée qu'en 2021 (56 %). Ces difficultés sont liées en grande partie à la hausse du prix de l'énergie qui augmente les charges. Les familles monoparentales sont les plus vulnérables : près de trois quarts d'entre elles ont des difficultés à boucler leur fin de mois ; 23 % déclarent sauter une journée de repas les deux dernières semaines et 85 % disent ne pouvoir faire face à une dépense imprévue.

Au cours de l'année, 13 % des enquêtés se sont retrouvés en situation d'impayés et 8% en situation d'impayés multiples. Dans un cas sur deux, le bailleur ou un autre organisme ont mis en place une solution ; la plus fréquente est un échelonnement de la dette sur plusieurs mois (83 %).

Comparé à l'enquête précédente, les ménages locataires du parc social expriment une amélioration de leur situation personnelle. En effet, 65% évaluent leur situation actuelle comme bonne, soit cinq points de plus qu'en 2022. Cependant, cette part varie selon la composition familiale, allant de 74 % chez les couples sans enfants à

57 % pour les familles monoparentales. La part des ménages se considérant comme pauvre diminue (25 % en 2022 contre 20 % en 2023).

Enfin, le désir de mobilité est exprimé pour quatre familles sur dix. Ce ratio est stable depuis trois ans. Le souhait de changer de logement est davantage relayé par les familles : 50 % pour les couples avec enfant et 45% pour les familles monoparentales. Il est également plus élevé dans les quartiers prioritaires (45 %). A contrario, celui-ci est moins présent chez les retraités (23 %). Les raisons évoquées sont principalement liées au logement (64 %, soit une part en hausse par rapport à 2022) : en cause, un logement trop petit. Le changement de logement est majoritairement effectué via une mobilité au sein du parc social. En effet, parmi les ménages souhaitant déménager, 82 % recherchent un logement HLM, soit une augmentation de sept points par rapport à 2022, tandis que la volonté de devenir propriétaire diminue de 12 points passant à 27 %. Ces taux sont à mettre en perspective avec les difficultés à accéder au parc privé en 2023, que ce soit pour une location ou pour un achat.

*En savoir plus : lire le rapport*

## Les mutations contemporaines des syndicats de copropriété : point de vue sociologique sur le groupe professionnel

Franziska Barnhusen, Anne-Claire Davy, Gaëtan Brisepierre, Claire Juillard, Sylvaine Le Garrec, l'institut Paris Région, octobre 2023

L'Institut Paris Région publie un rapport rendant compte des résultats intermédiaires d'une recherche sur la profession et le métier de syndic de copropriété. Il s'inscrit dans le cadre du programme de recherche plus vaste du Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA) « (Ré)généraliser les copropriétés : connaître et comprendre les copropriétés, les mobiliser pour la ville durable » lancé en 2022.

Ce rapport étudie d'un point de vue macroscopique le groupe professionnel formé par les syndicats de copropriété. Il se fonde sur une analyse bibliographique et le croisement de propos recueillis lors d'une quinzaine d'entretiens qui visent à restituer la manière dont la profession s'exprime sur son groupe professionnel, ses valeurs et ses pratiques. Les chercheurs annoncent qu'il sera suivi d'un second rapport déplaçant le regard au plus près des pratiques quotidiennes des syndicats à travers une enquête par entretiens auprès de professionnels exerçant spécifiquement en Ile-de-France.

Dans la mesure où ils gèrent neuf copropriétés sur dix (soit environ 9 millions de logements et près de 30% de l'ensemble des résidences principales), les syndicats professionnels sont identifiés par les pouvoirs publics comme des partenaires incontournables pour atteindre les objectifs fixés dans le cadre des différentes politiques du logement et notamment celles concernant la rénovation énergétique. Or, à l'inverse des bailleurs sociaux qui constituent structurellement des partenaires de l'action publique, les copropriétés témoignent de difficultés à dépasser les enjeux de gestion courante. Aussi, les auteurs de ce rapport ont souhaité combler une lacune de la recherche sur les copropriétés en documentant les pratiques des syndicats, leurs intérêts et leurs représentations de leur posture et de leur rôle.

Dans un premier volet de ce rapport, les chercheurs font état du « *groupe professionnel* » auquel appartiennent les syndicats de copropriété. Après avoir dressé un rappel historique des racines de la profession de syndic de copropriété, montrant comment ce groupe professionnel s'est structuré et institutionnalisé, les chercheurs en présentent le fonctionnement aujourd'hui. Au fil des années, il a diversifié sa conception du métier, ses pratiques et son modèle économique. Le rapport distingue les trois principaux segments qui composent ce groupe professionnel :

- les cabinets indépendants, figures historiques parfois dites « traditionnelles » ;
- les « groupes » apparus dans les années 1970 pour les premiers d'entre eux ;
- les « syndicats nouvelle génération » ou « néo-syndicats », entrants récents issus de l'économie numérique.

Le rapport présente ensuite les acteurs collectifs – syndicats et associations professionnels – dont l'objet est de valoriser et légitimer le métier ainsi que les mécanismes de régulation de la profession de syndic professionnel.

Le dernier volet du rapport se penche sur les grands enjeux actuels autour desquels se mobilise le groupe des syndicats professionnels. Les chercheurs identifient trois principaux enjeux : les défis posés par l'insuffisante valorisation de la profession ; les effets de la digitalisation des outils sur l'exercice du métier ; le rôle des syndicats professionnels dans les politiques publiques concernant la copropriété. Les chercheurs ont identifié des points de divergences quant à la mobilisation des syndicats autour de ces enjeux notamment du fait de ressources hétérogènes (financières et humaines) entre les différents segments qui composent le groupe professionnel (Indépendant, Groupe, Nouvel entrant), ainsi qu'en raison de points de vue pas toujours partagés dans l'organisation des syndicats (niveau central versus niveau local).

Le rapport conclut que la poursuite des travaux de recherche et l'enquête à venir auprès des syndicats devrait permettre d'affiner l'appréhension de ces différents enjeux par les praticiens en fonction de leurs différentes caractéristiques.

*En savoir plus : lire le rapport*

## Actualité juridique



### Orientation et programmation de la justice pour la période 2023/2027

(loi n° 2023-1059 du 20.11.23 : JO du 21.11.23)

La loi du 20 novembre 2023 d'orientation et de programmation du ministère de la justice 2023-2027 a pour objectif de rendre la justice « plus rapide, plus efficace, plus protectrice et plus proche » pour les citoyens. Elle constitue le volet législatif du plan d'action pour la justice annoncé par le garde des sceaux en début d'année (cf. [communiqué de presse du 5.1.23](#)) et renforce les mesures adoptées dans le cadre de la loi du 22 décembre 2021 pour la confiance dans l'institution judiciaire (cf. [Habitat actualité n° 184](#)).

Elle comporte à ce titre, des mesures relatives, notamment :

- à la simplification et à la modernisation de la procédure pénale ;
- aux postes d'attachés de justice et d'assistant spécialisés pour assister les magistrats dans le cadre de contentieux spécifiques ;
- aux juridictions disciplinaires des officiers ministériels et des avocats ;
- au transfert de compétences civiles du juge des libertés et de la détention ;
- à la procédure de saisie des rémunérations.

  

## Financement

### Anah

#### Aides de l'Anah : évolution des plafonds de ressources

(arrêté du 22.11.23 : JO du 29.11.23 / délibération n° 2023-42 : CA Anah du 18.10.23 / circulaire Anah du 29.12.23)

L'arrêté du 22 novembre 2023, qui a recueilli un avis favorable du Conseil d'administration de l'agence du 18 octobre 2023, modifie l'arrêté du 24 mai 2013 relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires des subventions de l'Agence nationale de l'habitat (Anah).

Il prévoit les mesures suivantes :

- en remplaçant le terme « province » par « autres collectivités », il étend les plafonds de ressources à l'outre-mer et, en conséquence, permet le déploiement sur ces territoires de la future aide aux propriétaires occupants en matière d'autonomie (MaPrimeAdapt') au 1<sup>er</sup> janvier 2024 ;
- afin d'harmoniser l'actualisation de l'ensemble des plafonds applicables aux aides gérées par l'Anah, il intègre les plafonds de ressources « intermédiaires » applicables aux bénéficiaires de MaPrimeRénov', cette évolution ne préjugant pas de l'ouverture des aides à la pierre gérées par l'Agence aux ménages dits intermédiaires (les régimes d'aides sont définis par délibération du Conseil d'administration conformément à l'article R.321-5 du CCH) ;
- afin de permettre une meilleure mise en œuvre des plafonds dès le 1<sup>er</sup> janvier, il modifie les règles de l'actualisation annuelle en indiquant que la révision des plafonds de ressources sera réalisée par l'Anah, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024, en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation hors tabac de septembre et non plus d'octobre.

En application de ce texte, la circulaire du 29 novembre 2023 fixe les plafonds de ressources applicables en 2024. Ainsi, dans un contexte d'inflation globale, les plafonds 2024 sont en augmentation de + 4,804 % par rapport à ceux de 2023.

#### Conséquences du décès du demandeur pour les aides de l'Anah

(instruction Anah du 26.9.23)

L'instruction du 26 septembre 2023 de l'Anah apporte des précisions concernant les modalités de gestion des dossiers de demande de subvention en cas de décès du demandeur en cours de traitement de son dossier. En effet, celles-ci diffèrent notamment selon la qualité du demandeur (propriétaires occupants, propriétaires bailleurs ou locataires) et l'état d'avancement dans le traitement du dossier au moment de la survenue du décès.

Dans l'hypothèse du décès du demandeur avant la décision d'attribution de la subvention (avec ou sans mandataire), et quel que soit la qualité du demandeur, l'Anah procèdera à l'annulation de la demande de subvention.

Dans l'hypothèse du décès du demandeur après la décision d'attribution, les héritiers du demandeur peuvent bénéficier d'un transfert du dossier à leur bénéficiaire, sous conditions :

- dans le cas d'un propriétaire occupant, les héritiers devront, avant tout versement de la subvention, s'engager à effectuer l'opération pour laquelle le défunt avait obtenu une subvention de l'Anah, et justifier de sa réalisation. Ils ne sont cependant pas tenus par l'engagement d'occupation du logement rénové. Toutefois, si une avance a été versée au défunt, et que les travaux n'ont pas commencé dans les six mois suivant la date de notification de la décision d'octroi (un an en cas de prorogation sur demande motivée du demandeur), les héritiers devront procéder au reversement de l'avance. En revanche, si un acompte ou le solde de la subvention a été versé au défunt, aucune demande de reversement ne peut être introduite à l'encontre des héritiers ;
  - dans le cas d'un propriétaire bailleur, les héritiers devront exprimer leur volonté de maintenir les engagements pris par le bénéficiaire décédé, tant en termes de travaux que de conventionnement, pour pouvoir prétendre à la subvention et justifier expressément du respect de l'ensemble des engagements réglementaires et conventionnels, du bénéficiaire initial de la subvention. Toutefois, s'ils ne souhaitent pas maintenir les engagements du défunt, des décisions de retrait et de reversement de la subvention peuvent être prises à leur encontre par l'Anah ;
  - dans le cas d'un locataire, si le décès intervient pendant les travaux, la prime pourra être versée aux héritiers, à condition qu'ils justifient de l'achèvement des travaux. En revanche, si le décès intervient après le versement de la prime alors il n'y a aucune conséquence pour les héritiers. Enfin, au départ du locataire, le propriétaire est tenu de lui rembourser le coût des travaux dont aura été déduite la subvention.
- La subvention devra être réglée selon les cas soit à l'héritier unique, soit à l'héritier se portant fort, soit au notaire chargé de la succession. Par ailleurs, si le dossier est déposé avec un co-demandeur, le dossier se poursuit au nom du co-demandeur survivant qui reste seul tenu des engagements souscrits.

### MaPrimeAdapt'

(dossier de presse du 1.11.23)

Au 1<sup>er</sup> janvier 2024, MaPrimeAdapt' devient la nouvelle aide unique pour les travaux d'adaptation des logements. L'objectif de cette aide est de prévenir les chutes et situations de fragilités dans le logement, pour tous les publics en perte d'autonomie, afin de leur permettre de vivre chez eux le plus longtemps possible.

Cette aide se substitue à trois aides qui coexistaient :

- l'aide « Habiter Facile », distribuée par l'Anah ;
- le crédit d'impôt pour certains types de travaux ;
- les aides de la CNAV pour l'adaptation du logement des personnes âgées.

Le dispositif MaPrimeAdapt' sera uniquement ouvert :

- aux personnes âgées de 70 ans et plus, quel que soit leur niveau de dépendance ou d'autonomie ;
- aux personnes entre 60 et 69 ans en perte d'autonomie précoce (GIR 1 à 6) ;
- aux personnes en situation de handicap, quel que soit leur âge, mais justifiant soit d'un taux d'incapacité supérieur ou égal à 50 %, soit d'être éligible à la Prestation de compensation du handicap (PCH).

Ces bénéficiaires pourront mobiliser ce dispositif, tant pour les travaux intérieurs (monte-escalier, aménagement de salle de bain, WC surélevés et barre d'appui, aménagement de cuisine, éclairage à détection de mouvement) que pour les travaux extérieurs (rampe d'accès vers l'entrée du pavillon, place de parking PMR, installation de volets roulants, élargissement de la porte d'entrée), dès lors qu'ils respectent les conditions cumulatives suivantes :

- être propriétaires occupants ou locataires du parc privé ;
- réaliser des travaux sur une résidence principale ;
- entrer dans la catégorie des revenus modestes ou très modestes.

Le montant de l'aide (plafonné à 22 000 € HT de travaux) s'adapte au niveau de ressources du ménage, et permet le financement jusqu'à :

- 70 % du coût des travaux pour les ménages aux revenus très modestes ;
- 50 % du coût des travaux pour les ménages aux revenus modestes.

Enfin, les bénéficiaires de l'aide devront avoir recours, dès la création du dossier de demande, à un accompagnement personnalisé assuré par un Assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) habilité par l'Anah, notamment pour la réalisation d'un diagnostic du logement, dont l'objectif est de définir les travaux nécessaires à réaliser. Un ergothérapeute pourra également être associé à la construction du projet si les fragilités de la personne le nécessitent.



## Évolution des aides pour la rénovation des logements en 2024

(communiqué de presse du 7.12.23)

Par un communiqué de presse du 7 décembre 2023, à la suite de l'adoption par son Conseil d'administration du 6 décembre, l'Anah informe sur l'augmentation de son budget alloué à la rénovation des logements fixée à plus de six milliards d'euros afin d'atteindre ses objectifs :

- 700 000 logements rénovés, dont 200 000 rénovations d'ampleur (y compris 80 000 logements en copropriété) avec son aide « MaPrimeRénov' » ;
- 45 000 logements adaptés avec son aide « MaPrimeAdapt' » ;
- 4 à 5 000 Accompagnateurs Rénov' agréés d'ici à 2025.

Par ailleurs, l'Anah décrit le périmètre d'intervention des trois aides favorisant l'accélération des rénovations de qualité, que sont :

- MaPrimeRénov', à destination des propriétaires occupants et bailleurs, avec pour objectif de donner la priorité aux rénovations ambitieuses au travers d'un parcours accompagné ;
- MaPrimeAdapt', à destination des locataires et propriétaires occupants du parc privé en situation de grand âge ou de handicap au travers d'un parcours accompagné, résultant de la fusion des aides précédentes de l'Anah, de la CNAV et du crédit d'impôt « autonomie » ;
- Ma Prime Logement Décent, à destination des propriétaires occupants et bailleurs, avec pour objectif de mieux financer les travaux lourds pour remettre en état les logements indignes très dégradés (conventionnement obligatoire résultant de la fusion des aides « Habiter Sain » et « Habiter Serein »).

Enfin, l'Anah précise le calendrier de déploiement de ses aides durant l'année 2024 :

### ■ À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024 :

- entrée en vigueur des nouvelles aides financières avec des barèmes d'aide renforcés (MaPrimeRénov', MaPrimeAdapt', Ma Prime Logement Décent) ;
- accompagnement systématique par un opérateur agréé « Mon Accompagnateur Rénov' » (MAR) des ménages réalisant une rénovation ;
- présentation obligatoire d'un DPE pour bénéficier des aides MPR par geste.

### ■ À compter du 1<sup>er</sup> avril 2024 :

- harmonisation des audits énergétiques autour d'une méthodologie unique ;
- réduction de 30 % des forfaits MaPrimeRénov' pour l'installation d'équipement de chauffage fonctionnant au bois.

### ■ À compter du 1<sup>er</sup> juillet 2024 :

- les propriétaires de maisons classées F et G au sens du DPE, c'est à dire les passoires énergétiques, ne pourront plus bénéficier de MaPrimeRénov' pour changer de système de chauffage et seront obligatoirement orientés vers une rénovation d'ampleur dans le cadre d'un parcours accompagné.

## CEE

### Report d'échéances et modification de modalités de contrôles

(arrêté NOR : ENER2325692A du 19.10.23 : JO du 16.11.23)

Pour rappel, le dispositif des Certificats d'économies d'énergie (CEE) oblige les fournisseurs d'énergie à inciter les consommateurs à réaliser des économies d'énergie. Afin d'obtenir des CEE, les fournisseurs d'énergie peuvent distribuer des aides financières aux particuliers pour financer leurs travaux d'économies d'énergie. Pour être éligibles, les travaux doivent correspondre aux critères de fiches de travaux standards qui déterminent les forfaits d'économies d'énergie correspondants. Des contrôles des travaux réalisés dans le cadre du dispositif d'attribution des CEE sont prévues afin de limiter les fraudes (cf. [Habitat actualité n° 187](#)).

L'arrêté du 19 octobre 2023 reporte les échéances de mise en œuvre des contrôles du 1<sup>er</sup> janvier au 1<sup>er</sup> juillet 2024 pour :

- les fiches d'opérations standardisées BAR-TH-125 « Système de ventilation double flux autoréglable ou modulé à haute performance (France métropolitaine) » ;
- les fiches d'opérations standardisées BAT-TH-113 « Pompe à chaleur de type air/eau ou eau/eau ».

De plus, l'arrêté définit les points de contrôles par contact pour les opérations relatives à la fiche d'opération standardisée BAR-EN-104 « Fenêtre ou porte-fenêtre complète avec vitrage isolant ». Doivent être contrôlés :

- l'existence des travaux ;
- le nombre de fenêtres, fenêtres de toitures, doubles fenêtres et portes-fenêtres installées ;
- l'absence de non-qualité manifeste détectée par le bénéficiaire sur les travaux réalisés.

Si l'un des points vérifiés révèle un écart, le contrôle est jugé non satisfaisant.

### Création, suppression et adaptation de fiches

(arrêté NOR ENER2332128A du 22.11.23 : JO du 29.11.23)

Dans le cadre des CEE, l'arrêté du 22 novembre 2023 crée :

- une fiche d'opération standardisée d'économie d'énergie BAR-TH-173 « Système de régulation par programmation horaire pièce par pièce » ouvrant droit à une aide à compter du 30 novembre 2023 ;
- une bonification Coup de pouce « Pilotage connecté du chauffage pièce par pièce » jusqu'au 31 décembre 2024 pour les demandeurs signataire de la charte d'engagement « Coup de pouce Pilotage connecté du chauffage pièce par pièce » engageant des opérations à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2023.

Par ailleurs, il supprime la fiche d'opération standardisée BAR-TH-118 « Système de régulation par programmation d'intermittence », à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024.

### Recommandation du HCSF : assouplissements dans l'octroi des crédits immobiliers

(communiqué de presse du 4.12.23)

Le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) a adopté le 4 décembre 2023 une nouvelle recommandation relative à l'octroi de crédits immobiliers résidentiels en France.

Après avoir examiné les évolutions récentes du marché immobilier résidentiel depuis sa précédente recommandation, le HCSF a pu constater une baisse importante de la production (hors renégociations) de crédits immobiliers entre septembre 2022 et 2023.

Le Haut Conseil précise tout d'abord que le seuil de 20 % de nouveaux crédits pouvant dépasser les critères de maturité et de taux d'effort (marge de flexibilité) pourra être dépassé sur un trimestre, à condition d'être respecté les deux trimestres suivants.

Le HCSF apporte également deux ajustements à sa précédente recommandation, à savoir :

- la possibilité pour les établissements de crédits d'exclure la charge d'intérêt associée aux prêts relais dans l'appréciation du taux d'effort de l'emprunteur, lorsque la quotité de financement est suffisamment prudente, c'est-à-dire inférieure ou égale à 80 % de la valeur du bien mis en vente ;
- l'abaissement à 10 % du coût total de l'opération, le coût des travaux permettant de prendre en compte l'existence d'un différé d'amortissement, afin de favoriser les travaux de rénovation énergétique.



## Fiscalité

### Réduction d'impôt sur le revenu et mise en location d'un logement neuf

(CE : 17.10.23)

Un contribuable qui acquiert un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement, faisant partie d'une résidence de tourisme classée dans une zone de revitalisation rurale et qui le destine à une location (dont le produit est imposé dans la catégorie des revenus fonciers), bénéficie d'une réduction d'impôt sur le revenu ([CGI : article 199 decies E](#)).

Pour l'application de cette disposition, le Conseil d'État précise la notion de logement neuf. Il s'agit d'un logement n'ayant fait l'objet au préalable d'aucune utilisation, occupation, location ou exploitation. En l'espèce, l'appartement, qui avait été donné en location avant son achat par les requérants, ne pouvait être considéré comme neuf, bien que résultant d'une construction neuve achevée depuis moins de cinq ans.

### Prise en compte de la famille dans la fiscalité

(Cour des comptes, octobre 2023)

La Cour des comptes a enquêté sur la manière dont les différentes règles fiscales prennent en compte la composition familiale (couple et enfants) pour l'impôt. Dans son rapport intitulé « La prise en compte de la famille dans la fiscalité », elle examine le fondement législatif de ces dispositions, analyse leur cohérence et apprécie leurs effets en gestion pour les services fiscaux et les contribuables.

Le principe selon lequel la contribution commune indispensable à l'entretien de la force publique et aux dépenses d'administration « doit être également répartie entre tous les citoyens, en raison de leurs facultés » (Déclaration des droits de l'Homme et du citoyen : art. 13), précisé par une abondante jurisprudence constitutionnelle, justifie l'existence de nombreux aménagements de la règle fiscale en fonction de la composition familiale. La Cour des comptes souligne que ces multiples dispositifs fiscaux représentent des enjeux financiers considérables. Elle évalue leur impact global à 28 Md€ de moindres recettes fiscales. Elle relève que « certains dispositifs hérités du passé apparaissent aujourd'hui trop favorables ou attachés à un statut davantage qu'aux ressources et aux charges réelles de leurs bénéficiaires ». Selon le rapport, la multiplication des règles fiscales est, en outre, source de complexité à la fois pour les contribuables et les services de la Direction générale des finances publiques (DGFIP). Elle ajoute que cette complexité peut également « favoriser des irrégularités, qu'elles soient intentionnelles ou non ».

La Cour des comptes ne propose cependant pas une réforme d'ensemble des dispositifs mais, dans le cadre constitutionnel et législatif actuel, formule dix recommandations dans le sens d'une plus grande cohérence des avantages fiscaux familiaux, d'une amélioration de leur gestion et d'une lutte plus efficace contre leur détournement :

- aligner le régime fiscal des veufs ayant des enfants à charge sur celui des parents isolés à l'issue d'une période transitoire consécutive au veuvage ;
- engager la suppression de la demi-part pour les personnes vivant seules ayant un enfant majeur non rattaché qu'elles ont élevé pendant au moins cinq années au cours desquelles elles vivaient seules ;
- homogénéiser progressivement les niveaux de plafonnement du gain en impôt procuré par les demi-parts additionnelles ;
- remplacer l'abattement en faveur des contribuables ayant des enfants majeurs mariés ou chargés de famille rattachés à leur foyer fiscal par l'attribution des mêmes parts de quotient familial que pour les enfants mineurs ;
- évaluer les effets de l'absence de conjugualisation de l'impôt sur la fortune immobilière et proposer des scénarios d'évolution ;
- uniformiser les majorations de revenu fiscal de référence pour toutes les demi-parts supplémentaires dans la détermination des seuils d'allègements fiscaux en matière de taxe foncière et de contributions sociales ;
- prévoir une obligation de dépôt des justificatifs attachés à la déclaration des revenus sur l'espace personnel numérique pour toute première demande d'un avantage lié à la situation familiale ;
- évaluer les effets du dispositif mis en place en 2023 pour s'assurer que les pensions alimentaires déduites du revenu imposable sont symétriquement déclarées par leurs bénéficiaires ;
- redresser, le cas échéant, les droits éludés de taxe foncière et de contributions sociales consécutivement à un contrôle fiscal ayant conduit à majorer le revenu fiscal de référence ou à minorer le nombre de parts fiscales ;
- mettre à disposition des services gestionnaires un applicatif de gestion des remboursements de malus CO<sup>2</sup> et de la taxe sur la masse en ordre de marche.



## Location

### Expérimentation de l'encadrement du niveau des loyers sur le territoire de Grenoble-Alpes Métropole

(décret n° 2023-1046 du 16.11.23 : JO du 18.11.23)

La loi ELAN a instauré à titre expérimental, dans les zones tendues, un dispositif d'encadrement du niveau des loyers applicables 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 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 16 novembre 2023 prévoit l'application de l'encadrement du niveau des loyers sur tout ou partie des 21 communes situées sur le territoire de Grenoble-Alpes Métropole.

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

À noter : le territoire du Pays Basque est également en attente de l'arrêté préfectoral (décret n° [2023-981](#) du 23.10.23).

### Congé pour reprise : justification du caractère réel et sérieux de la décision du bailleur

(Cass. Civ III : 12.10.23)

Pour mémoire, lorsque le bailleur adresse au locataire un congé pour reprise au terme du bail, il doit notamment préciser dans le congé le caractère réel et sérieux de sa décision de reprise (loi du 6.7.89 : art. 15).

Le moment où le caractère réel et sérieux de la reprise doit être justifié par le bailleur a été débattu pendant plusieurs années par les juges du fond. Pour certains, cette information doit impérativement être précisée, même de façon succincte, dans le congé du bailleur (par exemple, CA Paris : 15.3.22, n° 19/10692 ; CA Nancy : 23.2.23, n° 21/02675). Pour d'autres Cours d'appel, en revanche, la présence de cette mention dans le congé n'est pas prévue à peine de nullité (par exemple, CA Nîmes : 9.3.17, n° 15/04476 ; CA Amiens : 31.3.22, n° 20/04426).

La Cour de cassation confirme cette seconde analyse. Il est donc possible pour le bailleur de justifier le caractère réel et sérieux de son intention de reprise après l'envoi du congé, dès lors que les éléments fournis sont de nature à établir son intention d'établir sa résidence dans le logement loué (inscription sur les listes électorales, travaux, souscription de contrats de fourniture d'eau, de gaz et d'électricité, etc.).

### Covid 19 : report des effets de la clause résolutoire

(Cass. Civ III : 12.10.23)

Pour mémoire, dans le contexte de la crise sanitaire, l'ordonnance du 25 mars 2020 avait permis la prorogation de délais échus pendant une période appelée « période juridiquement protégée », instituée entre le 12 mars et le 23 juin 2020 (cf. [Analyse juridique n° 2020-12](#)).

En l'espèce, un locataire avait reçu un commandement de payer pendant la période juridiquement protégée. La clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location en cas de défaut de paiement du loyer ou des charges, appelée clause résolutoire, ne produisait effet que deux mois après le commandement de payer ([loi du 6.7.89 : art. 24. I](#), dans sa version antérieure à la loi du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite, cf. [Analyse juridique n° 2023-12](#)).

Les juges du fond n'avaient pas reporté les effets de la clause résolutoire et avaient constaté la résiliation de plein droit du bail deux mois après la signification du commandement de payer. Le locataire estimait que ce délai devait être reporté car le commandement avait été reçu au cours de la période juridiquement protégée.

Pour la Cour de Cassation, le report des effets des clauses résolutoires prévu par l'ordonnance du 25 mars 2020 n'est applicable que lorsque le délai de deux mois laissé au locataire pour apurer sa dette expire au cours de la période juridiquement protégée instituée entre le 12 mars et le 23 juin 2020.

C'est donc la date d'échéance du délai qu'il convient de prendre en compte pour le report, et non la date à laquelle le délai a commencé à courir.

### État des lieux : partage des frais du commissaire de justice

(Cass. Civ III : 26.10.23)

Lorsque les parties n'ont pas été convoquées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au moins sept jours à l'avance, celle qui a pris l'initiative de faire établir l'état des lieux par un commissaire de justice (ex huissier) ne peut obtenir le remboursement de la moitié de son coût.

Pour mémoire, à défaut d'avoir pu être réalisé à l'amiable, l'état des lieux peut être établi par un commissaire de justice, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire et à un coût fixé par décret en Conseil d'État. Les parties doivent être avisées par le commissaire de justice au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception (loi du 6.7.89 : art. 3-2).

En l'espèce, les locataires avaient été avertis moins de sept jours avant l'état des lieux. Les conditions de convocation n'ayant pas été respectées, la Cour en déduit que le bailleur ne peut pas obtenir le remboursement de la moitié des frais d'état des lieux établi par commissaire de justice.

Cette décision est conforme à la position de la Cour de cassation qui refuse au bailleur le remboursement de la moitié des frais lorsque les juges du fond constatent que le locataire n'a pas été régulièrement convoqué (Cass. Civ III : 27.5.03, n° [02-12.253](#)).

Dans cette même affaire, la Cour rejette la demande visant à charger le preneur du débarras de la cave à défaut d'avoir pu prouver que les locataires étaient responsables de son encombrement. En effet, l'état des lieux d'entrée ne comportait aucune mention relative à la cave et plusieurs attestations indiquaient que personne ne savait réellement à quels appartements correspondaient les caves, et que beaucoup d'entre elles étaient insalubres et inutilisables.

## Public en difficulté

### Modification du bouclier tarifaire (électricité et le gaz) en habitat collectif

(décret n° 2023-1051 du 17.11.23 : JO du 18.11.23)

Le décret du 17 novembre 2023 apporte des précisions aux décrets du 30 décembre 2022 mettant en œuvre le bouclier tarifaire sur l'électricité et le gaz en faveur des ménages résidant en habitat collectif pour 2023 (cf. [Habitat actualité n° 190](#)).

Concernant le bouclier tarifaire sur l'électricité, le décret :

- divise l'année 2023 en deux périodes successives (du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 31 juillet 2023 et du 1<sup>er</sup> août 2023 au 31 décembre 2023) pour le calcul de l'aide ;
- précise les règles de calcul de l'aide dans le cadre d'un contrat collectif de fourniture d'électricité ou d'approvisionnement en chaleur conclu, soit par un exploitant d'une installation collective fonctionnant avec de l'électricité et ses auxiliaires, soit par un gestionnaire d'un réseau de chaleur urbain, utilisant en partie de l'électricité pour la production de chaleur et les auxiliaires.

Concernant le bouclier tarifaire sur le gaz, le décret supprime l'engagement de reversement de l'aide à chaque client devant intervenir au plus tard 30 jours après son versement.

### Aide universelle d'urgence et violences conjugales

(décrets n° 2023-1088 et n° 2023-1089 du 24.11.23 : JO du 25.11.23)

Le décret du 24 novembre 2023 est pris en application de la loi du 28 février 2023 créant une aide universelle d'urgence pour les victimes de violences conjugales ([loi n° 2023-140 du 28.2.23 : art. 1<sup>er</sup>](#)). Il précise les modalités d'ouverture du droit, d'attribution de l'aide, ainsi que les conditions de remboursement lorsqu'elle est octroyée sous forme de prêt.

Concernant les conditions d'ouverture du droit, l'aide financière ne peut être attribuée qu'une fois par période de 12 mois à compter de la date de décision d'attribution. Les pièces justificatives attestant de la situation de violences familiales sont valables un an.

L'aide prend la forme d'un prêt sans intérêt (au-dessus de certains seuils fixés dans le décret) ou d'une aide non remboursable (en dessous de ces mêmes seuils).

Son montant est égal au montant forfaitaire du Revenu de solidarité active (RSA), majoré en fonction du nombre d'enfants à charge ou minoré lorsque le bénéficiaire perçoit des ressources supérieures au seuil fixé par le décret.

Les ressources prises en compte pour déterminer le montant de l'aide sont listées.

L'organisation, la gestion de l'aide et l'instruction de la demande sont précisées. C'est la Caisse d'allocations familiales (CNAF) et la Caisse centrale de la mutualité sociale agricole (CCMSA) qui assurent chacune en ce qui la concerne et pour le compte de l'État, la gestion administrative, comptable et financière de l'aide.

L'instruction de la demande d'aide est également détaillée. Elle est réalisée au moyen d'un formulaire homologué auprès de l'organisme en charge de son service. La décision d'attribution de l'aide ou de rejet de la demande est motivée et notifiée par l'organisme chargé d'instruire la demande.

Enfin, sont déterminées les modalités de remboursement de l'aide lorsqu'elle est attribuée sous forme de prêt.

Les dispositions du décret sont entrées en vigueur le 28 novembre 2023.

Un décret du 24 novembre 2023 prévoit les adaptations de ce dispositif à Mayotte.

### Volet pénal de la loi visant à « protéger les logements contre l'occupation illicite »

(circulaire du 23.11.23)

Le 23 novembre 2023, le ministère de la Justice a publié une circulaire de présentation des dispositions de la loi du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite ([loi n° 2023-668 du 27.7.23](#)). Elle détaille le volet pénal de la loi, autrement dit, son chapitre Ier « Mieux réprimer le squat ».

La circulaire caractérise, notamment, le délit de violation de domicile, en définissant les « manœuvres », les « menaces », la « voie de fait » et la « violence ». Elle explicite la distinction entre ce délit et le nouveau délit « d'occupation frauduleuse par voies de fait ou contrainte » ([Code pénal : art. 315-1](#)).

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2023-12*

## Mise en œuvre du Pacte des solidarités

(instructions NOR : FAMA2328362J du 27.10.23 et NOR : FAMA2328363J du 23.11.23)

Présenté le 18 septembre 2023, le « Pacte des solidarités » est programmé jusqu'en 2027 et entrera en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2024 (cf. [Habitat Actualité n°194](#)). Il prend la suite de la Stratégie nationale de prévention et de lutte contre la pauvreté pour la période 2024 à 2027.

Sa mise en œuvre territoriale est réalisée à travers des contrats et pactes locaux des solidarités conclus entre, d'une part, l'État et, d'autre part, les métropoles ou les départements.

L'instruction du 27 octobre 2023 concerne le volet métropolitain ; l'instruction du 23 novembre 2023 concerne le volet départemental.

### ■ Métropoles concernées

- Le terme « métropoles » employé dans l'instruction désigne :
- les 20 métropoles au sens de la [loi MAPTAM du 27 janvier 2014](#) ;
- la Communauté urbaine de Perpignan Méditerranée Métropole ;
- la Communauté d'agglomération Amiens Métropole ;
- la ville de Marseille.

### ■ Mise en œuvre à travers deux documents

Pour rappel, la mise en œuvre du « Pacte des solidarités » se concrétise par une dualité de documents :

- un « contrat local des solidarités » devant être conclu entre l'État et la métropole, d'un côté, et l'État et le département de l'autre, comprenant les engagements financiers de chacun et les fiches actions détaillant les actions dont la mise en place est prévue ;
- un « pacte local des solidarités » signé par l'ensemble des partenaires associés au diagnostic territorial (État, collectivités, organismes de protection sociale, agences régionales de santé, Pôle emploi, directions académiques des services de l'éducation nationale, centres communaux d'action sociale, voire des associations, etc.).

Des modèles sont présents en annexe (annexe 7 « Modèle de pacte local des solidarités » et annexe 8 « Trame de contrat local des solidarités entre l'État et la Métropole », etc.).

Sous réserve de l'accord du conseil départemental et de la métropole, un seul pacte peut être signé à l'échelle départementale.

### ■ Construction en quatre axes

À l'instar du « Pacte des solidarités », les contrats et pactes locaux doivent reposer sur quatre axes :

- la prévention de la pauvreté et la lutte contre les inégalités dès l'enfance ;
- l'amplification de la politique d'accès à l'emploi pour tous ;
- la lutte contre la grande exclusion grâce à l'accès aux droits ;
- la construction d'une transition écologique solidaire.

Chaque axe comporte un « référentiel » national détaillant l'objectif poursuivi par l'axe, les thématiques et les types d'actions.

### ■ Renforcement de la prévention des expulsions locatives

Un sous-axe est dédié à la prévention des expulsions locatives.

Les instructions précisent qu'en priorité, pour les territoires qui n'en ont pas été dotés, « il est recommandé de prévoir le renforcement de la CCAPEX par un chargé de mission dont le portage sera prioritairement confié aux Agences départementales d'information sur le logement (ADIL), conformément à la restructuration nationale de la politique de prévention des expulsions locatives opérée en 2023 dans le cadre du 3<sup>ème</sup> plan d'actions interministériel de prévention des expulsions locatives ».

Selon l'instruction, ce chargé de mission pourra s'attacher à :

- accompagner l'animation du dispositif métropolitain de prévention des expulsions et particulièrement le renforcement et l'extension de la coordination opérationnelle entre les acteurs des différents champs professionnels intervenant auprès des ménages en situation d'impayé ;

- développer les liens avec les collectivités du bloc communal grâce au recensement par le chargé de mission des initiatives communales ou intercommunales menées en ce domaine ;
- assurer la mise en place des antennes de prévention des expulsions locatives sur chaque métropole en lien avec le réseau des ADIL, de façon à assurer une prise en charge sociojuridique de premier niveau de tous les ménages menacés d'expulsion sur l'ensemble du territoire national conformément à l'action 16 du 3<sup>ème</sup> Plan d'actions interministériel de prévention des expulsions locatives ;
- coordonner une stratégie de relogement au sein du parc social, en particulier en matière de relogement précoce des locataires dont le maintien dans le logement est irrémédiablement compromis du fait d'une disproportion entre leur loyer et leurs ressources ;
- adapter le dispositif métropolitain de prévention aux nouvelles évolutions de la loi du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite.

Pourront également être financées des actions visant à :

- développer la formation des acteurs à la réalisation du nouveau Diagnostic social et financier (DSF) transmis aux magistrats avant l'audience ;
- développer une prise en charge spécifique des personnes sorties d'institutions (pénitentiaire, hospitalière) afin d'éviter leur expulsion locative ;
- développer des actions en matière de prise en charge des troubles du comportement et/ou des maladies chroniques pouvant compromettre le maintien des locataires dans leur logement, en veillant à la coordination des acteurs sanitaires et sociaux.

## **Droit de préemption et hébergement de réfugiés ukrainiens**

(CE : 13.10.23)

Le Droit de préemption urbain (DPU) ne peut être exercé que pour la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations d'aménagement répondant à certains objets, comme la mise en œuvre d'un projet urbain ou d'une politique locale de l'habitat (CU : L.210-1 et L.300-1).

Les collectivités titulaires du droit de préemption urbain doivent :

- justifier, à la date à laquelle elles l'exercent, de la réalité d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement répondant aux objets ;
- et faire apparaître la nature de ce projet dans la décision de préemption. En outre, la mise en œuvre de ce droit doit répondre à un intérêt général suffisant.

Dans sa décision du 13 octobre 2023, le Conseil d'État juge que l'hébergement de personnes déplacées en provenance d'Ukraine et bénéficiaires de la protection temporaire peut être regardé comme s'inscrivant dans une politique locale de l'habitat, constituant une action ou une opération d'aménagement justifiant la mise en œuvre du droit de préemption urbain.

## **DALO : caractère inadapté du logement et troubles psychologiques**

(CE : 20.10.23)

Un requérant a été reconnu comme prioritaire et devant être relogé en urgence (CCH : L.441-2-3, II). N'ayant pas été relogé, il a saisi le tribunal administratif demandant qu'il soit enjoint au préfet d'assurer son relogement.

Pour établir que son maintien dans un logement inadapté était à l'origine de troubles dans ses conditions d'existence, il a soutenu qu'un accident provoqué par son fils avait entraîné le décès d'un enfant du voisinage proche et que le sentiment d'une hostilité du quartier à l'égard des membres de sa famille depuis cet accident était à l'origine, pour eux, de troubles psychologiques graves.

Le tribunal administratif a rejeté sa demande, considérant qu'il ne pouvait utilement se prévaloir de telles circonstances pour établir le caractère inadapté du logement à l'origine de troubles dans ses conditions d'existence.

Le Conseil d'État annule ce jugement, en considérant qu'au contraire, « l'existence de troubles médicaux, y compris d'ordre psychologique, est, lorsque ces troubles sont suffisamment caractérisés pour présenter un lien direct et certain avec le maintien de l'intéressé dans son logement, de nature à établir le caractère inadapté du logement ».

Cette décision est en cohérence avec la doctrine du Conseil d'État, qui a déjà considéré que le juge du fond doit apprécier souverainement les pièces du dossier et déterminer si le logement occupé est inadapté à la situation financière et aux besoins du demandeur (CE : 31.5.22, n° 447036).

---

## Contrats

---

### Vente et garantie des vices cachés : absence d'exonération pour les vendeurs – constructeurs

(Cass. Civ III : 19.10.23)

Le vendeur d'un logement ne peut bénéficier de la clause d'exonération des vices cachés prévue dans l'acte de vente lorsqu'il est lui-même le constructeur à l'origine des travaux objet des désordres.

En principe, le vendeur est tenu à l'égard de l'acquéreur d'un bien immobilier, d'une garantie des vices cachés (CC : art. 1625 et 1641). Une clause exonérant le vendeur de cette garantie peut être prévue dans l'acte de vente (CC : art. 1643), à condition que le vendeur ignore l'existence du vice et que la vente soit réalisée entre non professionnels.

Un professionnel est en effet présumé connaître les défauts cachés de la chose vendue (par exemple : [Cass. Civ III : 30.3.00, n° 98-15.286](#) ; [Cass. Civ III : 27.10.16, n° 15-24.232](#)).

La Cour de cassation rappelle en l'espèce sa jurisprudence constante selon laquelle le vendeur qui a réalisé lui-même les travaux à l'origine des vices de la chose vendue doit être considéré comme un vendeur professionnel. Il ne peut donc se prévaloir d'une clause limitative ou exclusive de garantie des vices cachés ([Cass. Civ III : 9.2.11, n° 09-71.498](#) ; [Cass. Civ III : 10.7.13, n° 12-17.149](#) ; [Cass. Civ III : 29.6.17, n° 15-20.646](#)). Tel est le cas d'une SCI ayant elle-même réalisé les travaux, objet du vice, par l'intermédiaire de son gérant, sans faire appel à un professionnel.

---

## Assurance

---

### Garantie catastrophe naturelle et frais de relogement d'urgence

(décret n° 2023-1090 et arrêté NOR : ECOT2331653A du 25.11.23 : JO du 26.11.23)

La loi du 28 décembre 2021 relative à l'indemnisation des catastrophes naturelles a introduit une obligation pour les organismes d'assurance, de prendre en charge les frais de relogement d'urgence des personnes sinistrées au titre de la garantie (loi n° 2021-1837 du 28.12.21 : art. 6, cf. [Habitat Actualité n° 184](#)).

Le décret et l'arrêté du 30 décembre 2022, pris en application de cette loi, prévoyait l'entrée en vigueur de cette obligation au 1er janvier 2024. Les contrats en cours à cette date devaient demeurer soumis à la loi ancienne, y compris pour leurs effets légaux et pour les dispositions d'ordre public (décret n° 2022-1737 du 30.12.22 : art. 4, cf. [Habitat Actualité n° 190](#)).

Le décret et l'arrêté du 25 novembre 2023 modifient les conditions d'entrée en vigueur de cette mesure, afin de renforcer l'efficacité du régime des catastrophes naturelles. Ils prévoient que l'obligation pour l'organisme d'assurance de prendre en charge les frais de relogement d'urgence des personnes sinistrées du fait d'une catastrophe naturelle est entrée en vigueur le 1er novembre 2023.

Les contrats d'assurance conclus avant cette date demeurent soumis à la loi ancienne. La prise en charge des frais de relogement d'urgence, pour ces contrats, dépend donc de l'étendue de la police d'assurance souscrite.

---

## Copropriété

---

### Dégât des eaux : indemnisation d'un copropriétaire au titre de la responsabilité civile

(Cass. Civ II : 21.9.23)

Si le contrat d'assurance Multirisque immeuble (MRI) de la copropriété le stipule, un copropriétaire peut être indemnisé en cas de sinistre sur le fondement de la responsabilité civile de la copropriété, en tant que tiers par rapport à la copropriété.

En l'espèce, un copropriétaire avait subi un dégât des eaux dû à la rupture d'une colonne d'alimentation en eau collective. L'assureur du syndicat des copropriétaires l'avait indemnisé au titre des dommages subis, mais avait refusé l'indemnisation complémentaire en valeur à neuf. Le contrat multirisque habitation comportait, d'une part, une garantie dommages subis, qui a pour objet l'indemnisation des dommages causés aux biens de l'assuré, et, d'autre part, une garantie responsabilité civile vis-à-vis des voisins et des tiers, qui assure les conséquences de la



responsabilité civile de l'assuré à raison des dommages que ses biens peuvent causer à autrui. La garantie responsabilité civile présente l'avantage de permettre la réparation intégrale du dommage.

Pour la Cour de Cassation, le copropriétaire exerçait une action directe contre l'assureur, au titre de la garantie responsabilité civile du syndicat des copropriétaires, et le contrat d'assurance stipulait que chaque copropriétaire était un tiers à l'égard du syndicat. Il pouvait donc solliciter cette garantie en cas de dommages causés par les parties communes.



## Qualité de l'habitat

### **Outre-mer : prise en compte du risque cyclonique pour les constructions**

(décret n° 2023-1087 du 23.11.23 : JO du 25.11.23)

Le décret du 23 novembre 2023 codifie les règles particulières de construction destinées à prévenir le risque cyclonique dans les territoires de Guadeloupe, de Martinique, de La Réunion et de Mayotte.

Ainsi le décret prévoit des règles particulières de construction para-cyclonique ayant pour but d'assurer la résistance des bâtiments selon l'importance du risque, leurs fonctions ou leurs dimensions et le nombre de personnes accueillies (classement en quatre catégories) pour :

les bâtiments nouveaux, y compris reconstruits ;

les bâtiments existants modifiés par juxtaposition, surélévation ou création de surfaces nouvelles ;

les bâtiments existants faisant l'objet de modifications de structure importantes.

Par ailleurs, le décret soumet au contrôle technique obligatoire les opérations de construction ayant pour objet la réalisation de bâtiments appartenant aux catégories d'importance III (risque élevé en raison de leur importance socio-économique) et IV (risque majeur pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public).

Les dispositions entreront en vigueur à une date définie par arrêté ou au plus tard le 1er janvier 2026.

Directive européenne sur l'efficacité énergétique

(directive n° 2023/1791 du 13.9.23 : JOUE du 20.9.23)

Pour mémoire, la première directive relative à l'efficacité énergétique adoptée le 25 octobre 2012 est entrée en vigueur en décembre 2012 et exigeait des États membres qu'ils établissent des objectifs indicatifs nationaux en matière d'efficacité énergétique afin de garantir que l'Union atteigne son objectif clé de réduction de la consommation d'énergie de 20 % d'ici à 2020.

En novembre 2018, dans le cadre du paquet « Une énergie propre pour tous les Européens », une première révision de la directive relative à l'efficacité énergétique a été proposée pour porter les objectifs de réduction de la consommation d'énergie primaire et de la consommation d'énergie finale de l'Union à 32,5 % d'ici à 2030, par rapport aux prévisions de consommation pour 2030 établies en 2007. Ce projet de révision voulait imposer aux États membres de proposer des objectifs énergétiques et de mettre en place des plans nationaux intégrés en matière d'énergie et de climat d'une durée de dix ans pour la période 2021-2030.

En juillet 2021, dans le cadre du paquet « Ajustement à l'objectif 55 », une seconde révision de la directive relative à l'efficacité énergétique a été proposée pour aligner ses objectifs en matière d'efficacité énergétique sur les nouvelles ambitions climatiques de l'Union. Le nouveau projet de révision voulait enjoindre aux États membres de réduire la précarité énergétique en donnant la priorité aux clients vulnérables, d'introduire des obligations en matière d'audit et des exigences en matière de compétences techniques, en particulier en ce qui concerne les grands consommateurs d'énergie.

En mai 2022, dans le cadre de son plan « REPowerEU », une nouvelle révision de la directive relative à l'efficacité énergétique a été proposée pour relever une nouvelle fois l'objectif contraignant d'efficacité énergétique. Ce nouveau projet enjoignait par ailleurs les États membres à :

accélérer les changements de comportement à court terme en proposant de lancer des campagnes de communication ciblant les ménages et les entreprises ;

avoir recours à des mesures budgétaires pour inciter aux économies d'énergies, telles que la diminution du taux de TVA pour les systèmes de chauffage à haut rendement énergétique, pour l'isolation des bâtiments et pour l'achat d'appareils et de produits plus efficaces.

Entre juillet et décembre 2022, le dernier projet de directive a été complétée par l'introduction de nouveaux objectifs de réduction, tant obligatoire (réduction de l'électricité de 5 % pendant les heures de pointe), que volontaires (réduction du gaz de 15 % entre août 2022 et mars 2023, réduction brute de l'électricité de 10 % entre décembre 2022 et mars 2023).

Cette succession de projets de révision a donné lieu à l'adoption de la directive du 13 septembre 2023 qui vient abroger la directive du 25 octobre 2021 relative à l'efficacité énergétique. Elle a donc pour objectif de renforcer les exigences en matière d'efficacité énergétique de l'Union notamment par :

le renforcement des exigences auprès du secteur public mais aussi auprès des grandes entreprises, des centres de données ou encore des acteurs de la rénovation ;

la protection des ménages prioritaires, c'est-à-dire, au sens de la directive, les personnes se trouvant ou risquant de se trouver en situation de précarité énergétique, les clients vulnérables, y compris les utilisateurs finals, les ménages à faibles revenus et à revenus moyens ainsi que les personnes vivant dans des logements sociaux.

Concernant les ménages prioritaires, la directive impose aux États membres que le principe de primauté de l'efficacité énergétique leur soit appliquée. Cela signifie entre autre que les mesures destinées à améliorer l'efficacité énergétique et à réduire la précarité énergétique devront être mises en œuvre en priorité pour améliorer la situation de ces catégories de ménage. Toutefois, leur mise en œuvre ne doit pas contribuer à ce que les autres politiques et mesures aient un effet négatif sur ces personnes et ces ménages notamment par une augmentation disproportionnée des coûts liés au logement, à la mobilité ou à l'énergie.

Aussi, la directive fait état, pour ces ménages prioritaires, de pistes de réflexion pouvant être adoptées par les États membres, qui portent sur la mise en œuvre de mécanismes d'obligation en matière d'efficacité énergétique, de mesures alternatives de politique publique (ou une combinaison des deux), ou des programmes ou mesures financés au titre d'un Fonds national pour l'efficacité énergétique, dans le but d'éliminer les effets négatifs et d'assurer une transition énergétique juste et inclusive.

Peuvent être citées à titre d'exemple les mesures suivantes :

recourir à un mécanisme d'obligation, fondé sur des critères objectifs et non discriminatoires, des parties obligées (gestionnaires de réseau de transport, gestionnaires de réseau de distribution, distributeurs d'énergie, entreprises de vente d'énergie au détail, distributeurs de carburants destinés aux transports, détaillants de carburants destinés aux transports, etc.) à participer financièrement, au travers d'actions permettant la réalisation d'économies d'énergie (installation de dispositifs tels que des dispositifs d'isolation et de chauffage, rénovation de bâtiments notamment sociaux, soutien des initiatives en matière d'économies et d'efficacité d'énergie conformément aux régimes nationaux de financement et d'aide, ou aux audits énergétiques, etc.), soit directement auprès des ménages prioritaires, soit au travers d'un fonds national pour l'efficacité énergétique ;

recourir aux fonds publics disponibles au niveau de l'Union (Fonds social pour le climat, recette des quotas du SEQE) et au niveau national pour investir de manière stratégique dans des mesures d'amélioration de l'efficacité énergétique, notamment au profit des ménages prioritaires ;

compléter les mécanismes de financement nationaux par des dispositifs appropriés assurant une meilleure information, une assistance technique et administrative et un accès plus aisé au financement au profit des ménages prioritaires ;

mettre en place des instruments de financement, y compris des garanties publiques, afin d'accroître le recours aux investissements privés dans l'efficacité énergétique ainsi qu'aux produits de prêt en faveur de l'efficacité énergétique et aux mécanismes innovants.

La directive prévoit également que les États membres peuvent exiger des parties obligées qu'elles coopèrent avec les services sociaux, les autorités régionales, les municipalités ou autres autorités locales pour promouvoir les mesures d'amélioration de l'efficacité énergétique.



## Urbanisme

### **Violences urbaines : reconstruction et réfection des bâtiments dégradés**

(ordonnances NOR : TREL2321592R et NOR : TREB2321157R du 13.9.23 : JO du 14.9.23 ; projets de loi n° 2023-870, n° 2023-871 et n°2023-660 du 11.10.23)

Les émeutes urbaines survenues du 27 juin au 5 juillet 2023 ont causé de nombreux dégâts. Dans plusieurs communes, de très nombreux bâtiments ont été endommagés ou détruits (écoles, bibliothèques, mairies, commerces, etc.). Pour mémoire, la loi du 25 juillet 2023 relative à l'accélération de la reconstruction et de la réfection des bâtiments dégradés ou détruits au cours des violences urbaines de juin et juillet 2023 a, dans ce

contexte, autorisé le Gouvernement à prendre, par voie d'ordonnances, toute mesure relevant du domaine de la loi destinée, pendant une durée limitée, à accélérer ou à faciliter les opérations de reconstruction ou de réfection des bâtiments visés. Le Gouvernement a également été autorisé à faciliter le financement des projets de reconstruction des bâtiments et équipements publics locaux dégradés ou détruits et à prendre des mesures destinées à simplifier les règles de la commande publique. Sur le fondement de cette habilitation, l'ordonnance du 26 juillet 2023 a adapté les règles de passation des marchés de travaux et créé un nouveau cas de recours au marché de conception (cf. [Habitat actualité n° 193](#)).

À la suite des premiers textes, deux ordonnances en date du 13 septembre 2023 ont été publiées.

Par dérogation aux règles de droit commun, la première ordonnance vise accélérer la délivrance et la mise en œuvre des autorisations d'urbanisme. Elle prévoit, durant une période de 18 mois à compter de son entrée en vigueur, la possibilité de :

- assurer la reconstruction ou la réfection des bâtiments, même si les reconstructions sont différentes du bâtiment d'origine, dès lors qu'elles interviennent dans le cadre d'adaptations limitées ou de modifications justifiées par l'amélioration de la performance environnementale, de la sécurité ou de l'accessibilité du bâtiment concerné et qu'elles ne contreviennent pas aux règles applicables aux risques naturels, technologiques ou miniers et, le cas échéant, sous réserve des prescriptions de sécurité dont l'autorité compétente peut assortir le permis quand bien même une disposition d'urbanisme, le plan local d'urbanisme ou la carte communale s'y oppose ;
  - débiter les opérations et travaux préliminaires de reconstruction ou de réfection dès le dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme ou de la déclaration sans attendre l'obtention de l'autorisation d'urbanisme ou le caractère exécutoire de la déclaration ;
  - bénéficier d'adaptations procédurales, notamment de publicité, dès lors que la demande d'autorisation d'urbanisme précise que le projet est soumis au régime dérogatoire prévu par l'ordonnance et, le cas échéant, contient une motivation spécifique des adaptations de la construction initiale envisagées.
  - accélérer l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme portant sur ces opérations de reconstruction ou de réfection, en divisant par deux, voire trois, la durée totale d'instruction notamment en prévoyant que la durée totale d'instruction ne pourra pas, sauf cas très exceptionnels, dépasser un mois et demi, et que les majorations et prolongations de délais requises pour le recueil des avis, accords ou autorisations prévus sont réduits et soumis à un principe de silence vaut acceptation ;
  - recourir à une procédure de participation du public par voie électronique en lieu et place d'une enquête publique.
- La seconde ordonnance du 13 septembre 2023 vise à faciliter le financement de la reconstruction et de la réfection des bâtiments dégradés. En ce sens, elle ouvre la possibilité aux collectivités territoriales de bénéficier des dérogations, à certaines dispositions du Code général des collectivités territoriales (CGCT), notamment sur :
- le Fonds de compensation de la TVA (FCTVA), en leur permettant d'en bénéficier l'année qui suit la réalisation de la dépense (ou pour partie l'année de la réalisation de la dépense) au lieu d'en bénéficier deux ans après la réalisation de la dépenses éligibles ;
  - les subventions versées aux collectivités territoriales, en leur permettant de bénéficier de subventions allant jusqu'à 100 % du coût des travaux au lieu d'une limitation fixée à 80 % maximum ;
  - les fonds de concours qui peuvent être versés entre les EPCI et leurs communes en supprimant exceptionnellement la règle selon laquelle le montant attribué au titre des fonds de concours ne peut excéder le montant hors subvention financé par la collectivité bénéficiaire.

Deux projets de loi ratifiant les ordonnances du 13 septembre 2023 ont été présentés par le ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires et déposés au Parlement le 11 octobre 2023.

Un troisième projet de loi ratifiant l'ordonnance du 26 juillet 2023 relative au volet commande publique a été présenté par le ministre de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle et numérique et déposé le 11 octobre 2023.

## Simplification du mécanisme de transmission des autorisations d'urbanisme

(décret n° 2023-1037 du 10.11.23 : JO du 14.11.23)

Le décret du 10 novembre 2023 supprime, pour toute demande déposée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024, l'obligation pour le maire, lorsqu'il est l'autorité compétente pour statuer sur une demande nécessitant la réalisation d'une déclaration préalable, de transmettre au préfet un exemplaire de cette demande dans la semaine qui suit son dépôt.

Par ailleurs, le décret supprime la nécessité pour l'autorité compétente, lorsque le délai d'instruction de droit commun d'une demande est prolongée ou modifiée, de transmettre au préfet une copie de la notification qu'elle doit adresser au demandeur ou à l'auteur de la déclaration préalable.

Toutefois, cela ne remet pas en cause la nécessité pour le maire, lorsqu'il est autorité compétente pour statuer, de respecter les règles de transmission au contrôle de légalité des actes des collectivités territoriales et de leurs groupements pour les demandes ne faisant pas l'objet d'une déclaration préalable. De même, le décret ne remet pas en cause l'obligation, dans le cadre du contrôle de légalité et pour toute autorité compétente pour statuer sur une demande, de transmettre le dossier de la demande ou de la déclaration préalable au préfet au moment de la naissance de la décision, qu'elle soit expresse ou tacite.

## Recours en matière d'autorisations environnementales

(décrets n° 2023-1103 du 27.11.23 : JO du 29.11.23)

Pris pour l'application de la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergie renouvelables (cf. [Analyses juridiques n° 2023-08](#)), le décret du 27 novembre 2023 précise les modalités de l'obligation de notifier les recours dirigés contre les autorisations environnementales.

En cas de recours contentieux à l'encontre d'une décision refusant de retirer ou d'abroger une autorisation environnementale (ou à l'encontre d'un arrêté fixant une ou plusieurs prescriptions complémentaires), l'auteur du recours est tenu de notifier celui-ci à l'auteur de la décision et au bénéficiaire de la décision par lettre recommandée avec avis de réception, dans un délai de 15 jours francs à compter du dépôt du recours contentieux ou de la date d'envoi du recours administratif.

Tout manquement entraînerait un rejet du recours sur le fondement de l'irrecevabilité et la non prorogation du délai de recours contentieux.

Le décret s'applique aux requêtes enregistrées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024 et aux recours administratifs parvenus à leur destinataire à compter de cette même date.

## Règlement général de l'ANRU : modifications

(arrêté du 13.11.23 : JO du 28.11.23)

L'arrêté du 13 novembre 2023 approuve la mise à jour du règlement général de l'Agence nationale de renouvellement urbain (ANRU) relatif au Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), adoptée par délibération du conseil d'administration de l'agence. Il abroge, en conséquence, l'arrêté du 24 août 2021 fixant l'ancien règlement (cf. [Habitat actualité n° 182](#)).

Les modifications apportées visent notamment l'aide accordée par l'ANRU aux organismes de logement social qui assurent le relogement des ménages lorsqu'une opération NPNRU l'a rendu nécessaire. Ainsi, pour les baux signés à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2023, les conditions d'octroi de l'indemnité pour minoration de loyer sont les suivantes :

- le relogement définitif doit être réalisé soit dans un logement locatif social neuf ou mis en location pour la première fois dans le parc locatif social à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009, soit dans un logement locatif social de classe A, B ou C d'après le Diagnostic de performance énergétique (DPE) ;
- le loyer inscrit dans le bail du ménage relogé ne doit pas dépasser le plafond de loyer pour l'attribution de l'APL majoré de 10 % et arrondi au centime supérieur. Il doit également avoir fait l'objet d'une réduction, permettant ainsi de respecter les orientations relatives à la maîtrise du reste à charge.

En outre, le nouveau règlement général précise que, pour les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, le barème du montant forfaitaire de l'aide est celui de la zone 1 bis. Il instaure, en outre, une majoration de cette aide pour chaque relogement définitif réalisé dans un logement du parc locatif social d'un organisme tiers.

La nouvelle version du règlement général, est entrée en vigueur le 29 novembre 2023.

## Expropriation : évaluation des servitudes

(Cass. Civ III : 28.9.23)

Dans le cadre d'une expropriation, l'évaluation des terrains à bâtir expropriés pour cause d'utilité publique ne prend en compte que les servitudes et restrictions administratives à caractère permanent.

Pour mémoire, afin d'évaluer les terrains à bâtir, le juge doit tenir compte des servitudes affectant l'utilisation des sols et notamment des servitudes d'utilité publique, y compris les restrictions administratives au droit de construire (Code de l'expropriation : L.322-4).

En l'espèce, dans le cadre d'une contestation du montant de l'indemnité d'expropriation, l'expropriant considère que la localisation du bien dans un secteur couvert par un Périmètre d'attente de projet global (PAPG), restreignant fortement les possibilités de construction pendant un délai de cinq ans, constitue un motif de moins-value.

La Cour de cassation, saisie pour la première fois sur ce point, écarte cet argument au motif que le PAPG est une servitude temporaire.

Si l'article L.322-4 du Code de l'expropriation n'évoque pas le caractère permanent des servitudes, la Cour se fonde sur les débats parlementaires concernant la modification de l'article L.322-2, prévoyant que « seules les servitudes et restrictions administratives affectant de façon permanente l'utilisation ou l'exploitation des biens à la date de référence doivent être prises en compte ». Pour la Cour, « le législateur a entendu aligner l'évaluation des terrains selon leur usage effectif et celle prévue pour les terrains à bâtir quant à la prise en compte des servitudes ». Elle en déduit que seules les servitudes permanentes sont prises en compte dans l'évaluation de la parcelle.

## Zéro artificialisation nette (ZAN) : conditions d'application et de mise en œuvre

(CE : 4.10.23, n° 465341 et n° 465343/ décrets n° 2023-1096, n° 2023-1097 et n° 2023-1098 du 27.11.23 : JO du 28.11.23)

Pour mémoire, la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 (cf. [Habitat actualité spécial](#)) a fixé un objectif de « Zéro artificialisation nette » (ZAN) des sols en France à l'horizon 2050 afin de limiter la conversion d'Espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) en espaces urbanisés. Les conditions de mise en œuvre de cet objectif et, pour la première période décennale (2021-2031), de l'objectif de division par deux du rythme de la conversion des ENAF en espaces urbanisés, ont été définies par deux décrets du 29 avril 2022 (cf. [Habitat actualité n° 186](#)). L'Association des maires de France (AMF) a déposé des recours en annulation contre ces décrets.

La requête a été rejetée par le Conseil d'État concernant le décret du 29 avril 2022 relatif aux objectifs et aux règles générales en matière de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET). Le juge considère que la fixation des objectifs de réduction de l'artificialisation à un niveau régional, dans le cadre des SRADDET, objectifs qui s'imposeront ensuite aux documents locaux au niveau intercommunal et communal, est conforme à la loi Climat et Résilience ([CE : 4.10.23, n° 465343](#)).

En revanche, le Conseil d'État a annulé partiellement le décret du 29 avril 2022 relatif à la nomenclature de l'artificialisation des sols pour la fixation et le suivi des objectifs dans les documents de planification et d'urbanisme. Il indique qu'« en se référant à la simple notion de « polygone », et en renvoyant, pour la définition de la surface de ces derniers, à un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme et aux standards du Conseil national de l'information géographique, lesquels ne font pas l'objet d'une définition par décret en Conseil d'État, les auteurs du décret attaqué n'ont pas établi l'échelle à laquelle l'artificialisation des sols doit être appréciée dans les documents de planification et d'urbanisme » ([CE : 4.10.23, n° 465341](#)).

Le décret du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols, fait suite à l'annulation partielle du décret du 29 avril 2022 par le Conseil d'État afin d'ajuster et de compléter les conditions d'application du processus d'artificialisation des sols. Il précise les surfaces devant être considérées comme artificialisées et celles comme non artificialisées, en indiquant notamment les seuils de référence applicables par catégorie de surfaces dans le cadre de la fixation et du suivi de l'objectif du ZAN dans les documents de planification et d'urbanisme.

Par ailleurs, pris en application de la loi ZAN du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux a apporté des adaptations (cf. [Analyse juridique n° 2023-11](#)), deux décrets ont été adoptés afin de mettre en place de nouveaux dispositifs et des moyens renforcés pour favoriser la déclinaison territoriale des objectifs.

Le décret du 27 novembre 2023 relatif « à la mise en œuvre de la territorialisation des objectifs de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols » ajuste et complète les modalités d'application pour l'intégration et la déclinaison des objectifs de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols dans les documents d'urbanismes. Le décret ne prévoit plus par ailleurs la fixation obligatoire d'une cible chiffrée d'artificialisation à l'échelle infrarégionale dans les règles générales du SRADDET et fait mention explicite de la prise en compte des efforts passés, notamment dans le cadre de certaines spécificités locales telles que les enjeux de communes littorales ou de montagne et plus particulièrement de ceux relevant des risques naturels prévisibles ou du recul du trait de côte.

Le décret du 27 novembre 2023 relatif « à la composition et aux modalités de fonctionnement de la commission régionale de conciliation sur l'artificialisation des sols » précise la composition et les modalités de fonctionnement de la commission. Le décret précise qu'elle peut être saisie en cas de désaccord entre l'État et la région sur la liste

nationale des projets d'envergure nationale ou européenne présentant un intérêt général majeur ; pour mémoire, ces projets doivent faire l'objet d'une comptabilisation spécifique afin que la consommation qu'ils emporteront pendant la première tranche (2021-2031) ne soit pas directement imputable à la commune et à la région dans lesquelles ils sont implantés.



## Droit général

### France Services

(décret n° 2023-1052 du 17.11.23 : JO du 18.11.23)

Les Espaces France Services sont des guichets uniques visant à accompagner les usagers dans diverses démarches administratives, telles que le droit, la santé ou le logement. Ces espaces sont régis par des conventions France Services qui peuvent être conclues entre l'État, des collectivités territoriales, ainsi que leurs groupements et des organismes nationaux ou locaux chargés d'une mission de service public ou concourant à la satisfaction des besoins de la population (cf. [Habitat actualité n° spécial février 2022](#)). Le décret du 17 novembre 2023 définit le contenu des conventions France Services et précise leurs modalités d'élaboration, d'adoption et de suivi.

### Consentement à la signification par voie électronique d'un acte de commissaire de justice

(arrêté NOR : JUSC2328875A du 17.11.23 : JO du 21.11.23)

Pour mémoire, la signification électronique d'un acte de commissaire de justice n'est possible que si le destinataire a accepté expressément de recevoir des actes ainsi signifiés (CPC : art. 662-1). Dans ce cas, le destinataire d'un acte qui consent à sa signification dématérialisée, adresse, par voie électronique, une déclaration à la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ) selon un modèle établi par celle-ci (cf. décret n° 2021-1625 du 10.12.21 / [Habitat Actualité n° 184](#)).

L'arrêté du 17 novembre 2023 liste les pièces permettant de justifier de l'identité de l'auteur de la déclaration, en distinguant plusieurs catégories (personnes physiques, entreprise individuelle, etc.). Il abroge celui du 22 mai 2012 qui avait le même objet.

Enfin, il est à noter que la CNCJ doit tenir à jour la liste des personnes ayant consenti à ce type de signification et les données recueillies sont conservées dans des conditions garantissant leur intégrité et leur confidentialité.

## Propositions, Projets

### Plein emploi

(projet de loi pour le plein emploi : 14.11.23)

Le projet de loi pour le plein emploi a été déposé en juin 2023. Il a pour ambition « un emploi pour tous » à travers un accompagnement socioprofessionnel renforcé des personnes qui en ont le plus besoin et une transformation du service public de l'emploi et de l'insertion. La commission mixte paritaire est parvenue à un accord et le texte a été adopté le 14 novembre 2023 ; le Conseil constitutionnel a été saisi le 16 novembre. Il comporte quelques dispositions en lien avec le logement, dans le cadre de l'orientation et l'accompagnement des demandeurs d'emploi.

La liste des personnes demandeurs d'emploi est modifiée. Pôle emploi devient l'opérateur « France Travail ». Ainsi, est inscrite sur la liste des demandeurs d'emploi, auprès de cet opérateur (P JL : art.1) :

- la personne à la recherche d'un emploi qui demande son inscription ;
- la personne qui demande le R revenu de solidarité active (RSA) (CASF : L.262-1), ainsi que son conjoint, son concubin ou le partenaire auquel elle est liée par le PACS ;
- la personne à la recherche d'un emploi qui sollicite un accompagnement par une mission locale ;
- la personne qui sollicite un accompagnement par un organisme de placement spécialisé dans l'insertion professionnelle des personnes en situation de handicap.

Ces personnes demandeurs d'emploi seront orientées par un organisme référent chargé d'assurer l'accompagnement vers un autre organisme référent. Il peut s'agir de l'opérateur France Travail, des conseils départementaux, des organismes délégataires d'un conseil départemental, des missions locales, des organismes de placement spécialisés dans l'insertion professionnelle des personnes en situation de handicap.

La décision d'orientation vers l'organisme référent sera prise en fonction de critères qui doivent être fixés par le comité national pour l'emploi (Code du travail : L.5311-9 nouveau). Ces critères tiendront compte du niveau de qualification de la personne, de sa situation au regard de l'emploi, de ses aspirations et, le cas échéant, des difficultés particulières qu'elle rencontre, notamment en matière de santé, de logement, de mobilité et de garde d'enfants ou tenant à sa situation de proche aidant.

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

Toutefois, lorsqu'il apparaît que des difficultés, notamment en matière de santé, de logement, de mobilité, de garde d'enfants ou tenant à leur situation de proche aidant, font temporairement obstacle à leur engagement dans une démarche de recherche d'emploi, les personnes devront bénéficier au préalable, de la part de l'organisme référent vers lequel elles sont orientées, d'un accompagnement à vocation d'insertion sociale. Cette mesure reprend l'une des préconisations du rapport remis par Thibaut Guilly, en avril 2023 : « [France Travail, une transformation profonde de notre action collective pour atteindre le plein emploi](#) ».

### Immigration et intégration

(projet de loi pour contrôler l'immigration, améliorer l'intégration : 2.12.23)

Le projet de loi pour contrôler l'immigration, améliorer l'intégration a été déposé au Sénat le 1<sup>er</sup> février 2023 et a été adopté en première lecture le 14 novembre 2023, après engagement de la procédure accélérée. Le texte a été largement amendé à la suite de son examen en commissions de l'Assemblée nationale (AN). Le 11 décembre 2023, les députés ont voté une motion de rejet contre l'ensemble du texte.

Dans sa dernière version avant rejet (texte adopté le 2 décembre 2023 par la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République de l'AN), le projet de loi contenait plusieurs dispositions en lien avec le logement, notamment :

- un durcissement des conditions permettant à une personne étrangère de demander le bénéfice d'un regroupement familial (P JL : art.1<sup>er</sup> B) ;
- un contrôle accru par le maire du respect des conditions de logement et de ressources dans le cadre de l'instruction des demandes de regroupement familial ; en ce sens, le maire de la commune de résidence d'un étranger qui souhaite bénéficier d'un regroupement familial, ou le maire de la commune où il envisage de s'établir, devrait procéder à la vérification des conditions de logement et de ressources de cette personne, dans un délai fixé par le décret en Conseil d'État ; l'avis du maire serait réputé rendu, à l'expiration de ce délai ; par

- ailleurs, un conventionnement entre les municipalités et l'Office français de l'immigration et de l'intégration (OFII) pourrait être établi pour la vérification des conditions de ressources et de logement (P JL : art.1<sup>er</sup> D) ;
- la délivrance de plein droit d'une carte de séjour temporaire d'un an aux étrangers victimes de marchands de sommeil, sous condition d'avoir porté plainte pour soumission à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine ([CP : art. 225-14](#)) (P JL : art. 15 bis) ;
  - l'appréciation de la vulnérabilité de la personne pour le maintien des déboutés du droit d'asile dans l'hébergement qu'ils occupent (P JL : art.19 quater).

## Accélération de la rénovation des copropriétés et de la lutte contre l'habitat dégradé

(projet de loi relatif à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement : 12.12.23)

Lors du conseil des ministres du 12 décembre 2023, le ministre délégué au Logement, Patrice Vergriete, a présenté le projet de loi relatif à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement.

Ce projet s'inscrit dans un contexte particulier de crise de l'immobilier favorisant les situations de mal logement. Il s'appuie en partie sur le [rapport remis le 23 octobre 2023](#) par les maires de Saint-Denis et de Mulhouse, Mathieu Hanotin et Michèle Lutz qui avaient estimé à 400 000, le nombre de logements indignes en métropole et 100 000 en outre-mer. Il s'intéresse en particulier au traitement des copropriétés en difficulté.

Ses mesures consistent notamment à :

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

La procédure accélérée a été engagée sur ce projet, qui sera inscrit à l'ordre du jour de l'Assemblée Nationale la semaine du 22 janvier 2024.

## Projet de loi de finances pour 2024

(projet de loi de finances pour 2024 : 12.12.23)

Le Projet de loi de finances pour 2024 (PLF) a été présenté au Conseil des ministres du 27 septembre 2023. Après examen en séance publique les 17 et 18 octobre, la première partie du projet de loi (« recettes ») a été adoptée sans vote par l'Assemblée nationale en première lecture, après recours à l'article 49.3 de la Constitution par la Première ministre (cf. [Habitat actualité n° 194](#)).

Le 9 novembre 2023, l'Assemblée nationale a adopté sans vote en première lecture la deuxième partie (« dépenses ») et l'ensemble du PLF, après recours à l'article 49.3 de la Constitution par la Première ministre.

Les mesures suivantes figurent dans la seconde partie telle qu'adoptée par l'Assemblée nationale (cf. [texte adopté le 9 novembre 2023](#)) :

- le renvoi à un décret le soin de préciser les obligations de service public d'Action Logement Services au titre des garanties de loyers impayés et de dégradations locatives, c'est à dire Visale (PLF : art. 49) ;
- l'extension du champ d'intervention d'Action Logement à Saint-Martin et Saint-Pierre-et-Miquelon (PLF : art. 55 bis) ;
- l'évolution des zonages des Quartiers prioritaires de la Ville (QPV) et des contrats de ville (PLF : art. 50 D) ;
- une modification des modalités de calcul de la Réduction de loyer de solidarité (PLF : art. 50 E) ;



- le renforcement des sanctions en cas de fraude dans le cadre de MaPrimeRénov' et l'extension du dispositif au territoire de Saint-Pierre-et-Miquelon (PLF : art. 50, 50 bis et 50 ter) ;
- la prolongation temporaire du bouclier tarifaire sur l'électricité et la modification des conditions d'établissement des tarifs réglementés de vente de l'électricité (PLF : art. 52) ;
- le renforcement des compétences des agences des 50 pas géométriques en outre-mer (PLF : art. 52 ter) ;
- le prolongement du dispositif expérimental dénommé « Mieux reconstruire après inondation » (PLF : art. 52 quater) ;
- la modification des conditions d'attribution de l'Aide pour l'adulte handicapé (AAH) (PLF : art. 64 et 65).

Le 12 décembre 2023, le Sénat a adopté avec modifications le PLF 2024 en première lecture (cf. [texte adopté le 12 décembre 2023](#)). Dans cette version, il comporte de nombreuses mesures en lien avec le logement, notamment concernant les thèmes ci-dessous.

#### ■ Plus-values immobilières foncières :

- le report au 31 décembre 2025 et l'élargissement de l'exonération sur les plus-values des opérations de cession dans lesquelles le cessionnaire s'engage à réaliser des logements sociaux (PLF : art. 3 sexies) ;
- la prorogation au 31 décembre 2025 et l'extension du périmètre de l'abattement prévu en cas de cession de biens immobiliers situés dans le périmètre des grandes opérations d'urbanismes ou dans celui délimité dans les conventions d'Opération de revitalisation de territoire (ORT) (PLF : art. 3 sexies).

#### ■ Exonération des Droits de mutation à titre gratuit (DMTG) :

- la création d'un cas d'exonération des DMTG, pour la première transmission à titre gratuit d'un immeuble acquis neuf ou en VEFA dont l'acte authentique d'achat est signé par le donateur ou le défunt entre le 1<sup>er</sup> janvier 2024 et le 31 décembre 2025 dans la limite de 150 000 euros par part reçue par chacun des donataires ou héritiers (PLF : art. 3 duovicies A) ;
- la création d'un cas d'exonération des DMTG lorsqu'un don de sommes d'argent est versé, entre le 1<sup>er</sup> janvier 2024 et le 31 décembre 2025 et dans la limite de 100 000 euros, dans le cadre familial et est affecté par le donataire à l'acquisition ou à la construction de sa résidence principale ou à des travaux de rénovation énergétique effectués dans son habitation principale (PLF : art. 3 duovicies D).

#### ■ Crédit d'impôt :

- la création d'un crédit d'impôt pour dépenses de travaux de débroussaillage (PLF : art. 3 quater A) ;
- la transformation de la réduction d'impôt afférente à la dépendance en crédit d'impôt (PLF : art. 3 decies A) ;
- la prorogation au 31 décembre 2026 et l'augmentation à 25 000 € du plafond des dépenses éligibles au 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 (PPRT) (PLF : art. 3 quaterdecies) ;
- la réorientation à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024 du crédit d'impôt pour l'acquisition et la pose de systèmes de charge des véhicules électriques sur l'acquisition et la pose d'un système de charge pilotable, avec une hausse du montant du plafond à 500 euros (PLF : art. 3 quindecies) ;
- la prorogation au 31 décembre 2025 du crédit d'impôt en faveur de l'adaptation des logements, avec un recentrage sur les ménages intermédiaires (PLF : art. 6, II, 1<sup>o</sup>, III, VI) ;
- l'extension du champ d'application et du périmètre d'application du crédit d'impôt pour les logements locatifs sociaux situés en outre-mer pour les demandes de permis de construire régulièrement déposées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023 sur l'ensemble des départements et régions d'outre-mer (PLF : art. 6, II, 4<sup>o</sup> et 4<sup>o</sup> bis A et VII A).

#### ■ Fiscalité du bailleur :

- la 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) ;
- la création d'un seuil spécifique (15 000 € avec un abattement forfaitaire de 30 %) pour les meublés de tourisme soumis au régime Micro-BIC (PLF : art. 5 duodécies).

### ■ Prêts sans intérêt :

- la prorogation du Prêt à taux zéro (PTZ) jusqu'au 31 décembre 2026, avec notamment un rehaussement à 49 000 euros de son plafond maximal de ressources et une modification progressive de son périmètre d'éligibilité (PLF : art. 6, I, 1, 1° bis, 2°, 2° bis, 3°, 4° et 5°, V et VII, A bis et C) ;
- la prorogation de l'éco-PTZ jusqu'au 31 décembre 2026 et l'extension de son champ d'application notamment aux travaux d'installation de panneaux photovoltaïques d'une puissance inférieure ou égale à 9 kilowatts-crête, dans le cadre d'une opération d'autoconsommation (PLF : art. 6, II, 3°, III ter, IV, et VII, C et IX) ;
- la prorogation de l'éco-PTZ copropriété jusqu'au 31 décembre 2026, avec notamment la possibilité de souscrire un éco-PTZ copropriété complémentaire, quelle que soit la nature des travaux financés par l'avance initiale dans un montant maximum de 30 000 € (PLF : art. 6, II, 3°, III ter, IV, et VII, C et IX) ;
- la modification du prêt avance mutation, avec notamment le financement des frais liés à une hypothèque et la création d'un prêt avance mutation à taux zéro à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024 consenti sous conditions de ressources pour des travaux de rénovation énergétique (PLF : art. 6, I, A, 1° et 2°, I, 4° bis, II, 1° A, 2° bis, 2° ter, 2° quater, 3° et 8°, III bis, III ter, VII, B bis, C et VII D).

### ■ TVA :

- l'extension du champ d'éligibilité de la TVA à taux réduit à 10 % pour les livraisons de logements et une précision quant à la date d'appréciation de la condition de localisation des logements au regard de l'évolution du zonage A, B, C (PLF : art. 6, II, 5° et VIII) ;
- l'exclusion des locations de meublés de tourisme des cas d'exonération de la TVA à taux réduit à 10 % prévus pour les prestations hôtelières et para hôtelières dès lors que le chiffre d'affaire est supérieur à 15 000 euros (PLF : art. 10 ter) ;
- l'extension de la liste des travaux pouvant bénéficier de la TVA à taux réduit à 5,5 % aux travaux lourds d'amélioration de la qualité énergétique pour les livraisons à soi-même de logements locatifs sociaux (PLF : art. 6, II, 4 bis) ;
- l'extension du périmètre d'application de la TVA à taux réduit dans le secteur de l'accession-sociale à la propriété aux opérations réalisées sur le territoire d'une collectivité située dans ou à la limite d'un QPV faisant l'objet d'un contrat de ville (PLF : art. 10 quinquies, I) ;
- l'extension du bénéfice de la TVA à taux réduit à 5,5 % aux abonnements et à la fourniture de froid renouvelable (PLF : art. 10 octies C).

### ■ Dispositifs d'investissement locatif :

- la prorogation du dispositif d'investissement locatif « Malraux » jusqu'au 31 décembre 2024 (PLF : art. 3 undecies) ;
- la prorogation du dispositif d'investissement locatif « Denormandie » jusqu'au 31 décembre 2026 (PLF : art. 6 bis) ;
- l'extension du périmètre géographique du dispositif d'investissement locatif « Girardin social » à l'ensemble des Départements et régions d'outre-mer (DROM) (PLF : art. 7 quater) ;
- la prolongation des dispositifs d'investissement locatif « Périssol », « Besson neuf », « Robien », « Robien recentré », « Scellier », « Censi-bouvard », « réduction d'impôt au titre des investissements dans les résidences hôtelières à vocation sociale » et « réduction d'impôt au titre de l'acquisition d'un logement neuf ou en VEFA dans les résidences de tourisme » lorsque l'achèvement du logement ou des travaux intervient au plus tard le 1<sup>er</sup> juillet 2025 (PLF : art. 17) ;
- l'abrogation au 1<sup>er</sup> janvier 2024 des dispositifs d'investissement locatif « Besson ancien » et de la « réduction d'impôt en faveur des travaux de réhabilitation des résidences de tourisme » (PLF : art. 17) ;
- la fin du renouvellement par période triennale de la convention permettant le bénéfice des dispositifs d'investissement locatif « Borloo ancien » et « Cosse – Louer Abordable » (PLF : art. 17).

### ■ Taxes locales :

- un ajustement de la taxe d'aménagement, à la suite du transfert de la compétence de gestion à la Direction générale des finances publiques (DGFIP) et de l'ordonnance du 14 juin 2022 (cf. [Habitat actualité n° 188](#)) (PLF : art. 16 quinquies) ;
- la création d'une expérimentation visant à faciliter le processus déclaratif déconcentré de la taxe de séjours (PLF : art. 23 terdecies) ;
- l'évolution des conditions d'exonération de la Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) en faveur des économies d'énergie et l'actualisation de la liste des travaux éligibles ouvrant droit à l'exonération (PLF : art. 27 sexies) ;

- la création d'un cas de dégrèvement de TFPB en faveur du logement locatif social ancien (PLF : art. 6, II, 2°, 6° et 7°) ;
- l'ouverture aux collectivités de la possibilité de supprimer l'exonération de la TFPB pour les constructions nouvelles, reconstructions et additions de construction à usage d'habitation (PLF : art. 27 quaterdecies B) ;
- une précision quant à la date d'exigibilité de la taxe d'aménagement (PLF : art. 27 quaterdecies J) ;
- la modification des règles d'encadrement de la fixation du taux de la Taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS) par les collectivités (PLF : art. 27 terdecies) ;
- la fusion de la Taxe sur les logements vacants (TLV) et de la Taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) (PLF : art. 27 terdecies).

#### ■ Zonages :

- des précisions quant aux modalités d'application de la perte du droit au maintien dans les lieux dans le logement social lorsque la collectivité sur le territoire duquel le logement est situé fait l'objet d'un changement de zonage QPV (PLF : art. 10 quinquies II, 2° et 3°) ;
- des précisions quant aux modalités d'application du Supplément de loyer de solidarité (SLS) lorsque la collectivité sur le territoire duquel le logement est situé fait l'objet d'un changement de zonage QPV ou de Zone de revitalisation rurales (ZRR) (PLF : art. 10 quinquies, II, 1°) ;
- la compensation financière de l'État au profit des collectivités ayant perdu des recettes suite à la modification du zonage TLV (PLF : art. 25).

La Commission mixte paritaire (CMP) a été réunie le 12 décembre, mais les travaux de la CMP n'ont pas pu aboutir à un texte commun.

Le texte est en cours d'examen par la Commission des finances, de l'économie générale et du contrôle budgétaire de l'Assemblée nationale et une séance publique est prévue le 14 décembre 2023.

## Bâtir la société du bien vieillir en France

(proposition de loi portant mesures pour bâtir la société du bien vieillir en France : 23.11.23)

La proposition de loi portant mesures pour bâtir la société du bien vieillir en France a été déposée en décembre 2022 afin de répondre aux enjeux représentés par le vieillissement de la population et la perte d'autonomie. Adopté en première lecture par l'Assemblée nationale le 23 novembre 2023, le texte comporte plusieurs dispositions en lien avec l'hébergement des personnes âgées, au sein d'un titre III, visant à garantir à chacun des conditions d'habitat ainsi que des prestations de qualité et accessibles.

- Concernant la prévention de la perte d'autonomie et le renforcement de l'aide à domicile :
- la création d'une conférence nationale de l'autonomie chargée du pilotage national de la politique de prévention de la perte d'autonomie (PPL : art. 1<sup>er</sup>) et un service public de l'autonomie à l'échelle des départements pour les personnes âgées, les personnes handicapées et les proches aidants (PPL : art. 1<sup>er</sup> bis) ;
- l'expérimentation d'une carte professionnelle d'ici 2025 aux aides à domicile intervenant auprès des personnes âgées et handicapées (PPL : art. 6) ;
- la création d'une aide financière annuelle pour les départements soutenant la mobilité des professionnels de l'aide à domicile (PPL : art. 7) ;
- dans le cadre de l'aide sociale à l'hébergement, la suppression de l'obligation alimentaire pour les petits-enfants et leurs descendants (PPL : art. 9).

Concernant les Etablissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) :

- le renforcement du contrôle des acteurs privés lucratifs et des sanctions en cas de constat du mauvais état d'entretien d'un immeuble ou de travaux non réalisés (PPL : art. 11 ter nouveau) ;
- la désignation d'un référent prévention salarié ou bénévole dans toutes les structures prenant en charge des personnes âgées ou handicapées (Ehpad, maisons de retraites, etc.) (PPL : art. 1<sup>er</sup> bis nouveau).

Concernant le développement de l'habitat inclusif :

- la possibilité de location de locaux communs de logements sociaux pour mettre en œuvre un projet de vie sociale et partagée dans un habitat inclusif (PPL : art. 13) ;
- la définition et l'encadrement des lieux d'habitation d'un habitat inclusif (PPL : art. 13 bis A) ;
- la possibilité pour les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale avec la mention « habitat inclusif », de sous-louer un logement faisant partie d'un habitat inclusif, à des personnes salariées. Celles-ci doivent assurer à tout ou partie des habitants un accompagnement quotidien dans le cadre de leurs fonctions ou être salariées de la personne morale en charge de mettre en œuvre le projet de vie sociale et partagée (PPL : art. 13 bis C).

## Remédier aux déséquilibres du marché locatif en zone tendue

(proposition de loi visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif en zone tendue : 29.11.23)

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

Selon la version du texte adopté en Commission des affaires économiques de l'AN le 29 novembre 2023, la proposition de loi prévoit notamment : dans le cadre du plan Logement d'abord, la Pacte prévoit :

- de soumettre la mise en location d'un meublé de tourisme à la réalisation préalable d'un DPE, ce qui entraînerait le respect des exigences de décence énergétique pour ce type de location. Le conseil municipal aurait toutefois la possibilité de déroger à cette obligation en justifiant de circonstances locales particulières. Il est également prévu d'adosser les obligations de performance énergétique de ces locaux à l'autorisation de changement d'usage et d'opérer une distinction entre le changement définitif ou temporaire d'usage du bien loué. Les obligations de performance énergétique s'appliqueraient aux locaux loués pour de courtes durées, lorsque ceux-ci font l'objet d'un changement d'usage définitif, ce qui signifie que le local devrait déjà répondre aux exigences minimales de performance énergétique (classes DPE A à D). Ceux loués dans le cadre d'un changement d'usage temporaire devraient respecter le calendrier de la loi Climat et Résilience (cf. [amendement n° CE182](#)) ;
- de permettre aux communes qui le souhaitent de limiter le nombre d'autorisations de changement d'usage temporaire pour la location de courte durée (cf. [amendement n° CE177](#)) ;
- de soumettre au régime du changement d'usage d'un local l'ensemble des zones tendues. Actuellement, seules les communes de plus de 200 000 habitants ainsi que les Hauts-de-Seine, la Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne sont concernés ([CCH : L.631-7](#)). Les communes exclues de ce périmètre pourraient également appliquer le régime du changement d'usage sans passer par une autorisation préfectorale, par délibération motivée au regard de la tension immobilière du marché locatif local ;
- le renforcement de l'encadrement des nouvelles opérations de construction dans les zones urbaines et les zones à urbaniser ;
- lorsqu'un logement en copropriété fait l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune, pour une mise en location en qualité de meublé de tourisme, le copropriétaire ou le locataire qui y a été autorisé en informerait le syndic ([Code du tourisme : L.324-1-1](#)). L'information serait inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale, et affichée dans les parties communes de l'immeuble.

Par ailleurs, la fiscalité des logements meublés serait réorganisée, selon la proposition suivante :

- pour les meublés de tourisme classés, l'abattement fiscal en « micro-BIC » serait abaissé à 30% dans le cadre d'un plafond de revenus de 30 000 euros ;
- pour les meublés de tourisme classés situés en zone rurale (définie comme très peu dense au sens de la grille communale de densité de l'Insee) ou en station classée de sport d'hiver : l'abattement de 30 % serait complété d'un abattement supplémentaire de 41 % sous réserve d'un chiffre d'affaires plafonné à 50 000 euros ;
- pour les meublés de tourisme non classés, l'abattement serait également abaissé de 50 % à 30 %, dans le cadre d'un plafond de chiffre d'affaires limité à 15 000 euros. Au-delà de ce plafond, les propriétaires devraient être soumis au régime réel (cf. [amendement n° CE2021](#)).

## Fenêtre sur...

### Les acteurs

#### CNH

(arrêté du 15 décembre 2023)

L'ensemble des membres du Conseil national de l'habitat a été renouvelé pour trois ans **Roselyne Conan** et **Louis du Merle** représentent l'ANIL.

#### CNL

**Eddie Jacquemart** réélu pour un quatrième mandat de président de la CNL.

#### Ush

**Claire Guidi**, chargée de mission auprès du président de la Fédération française du bâtiment, est la nouvelle présidente du Conseil social de l'Union HLM. Elle succède à **Bruno Lailheugue**.

## Édition

## 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



MaprimeAdapt'

Cette plaquette de présentation de l'aide MaprimeAdapt' rappelle pourquoi adapter son logement, à qui s'adresse cette aide et qui contacter pour obtenir cette aide ?

*En savoir plus : lire la plaquette*

## Fondation Abbé Pierre



Le guide du logement des Jeunes

La Fondation et ses partenaires ont actualisé le guide du logement des Jeunes afin de faciliter leur accès au logement et les accompagner dans leurs démarches.

*En savoir plus : lire le guide*

## Insee

France,  
portrait social



« France, portrait social »

La première partie de cette édition 2022 de « France, portrait social » dresse un panorama des inégalités sociales dans plusieurs domaines.

*En savoir plus : lire la publication*

Date de publication : 18 décembre 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, Ariane Laederiche, Erwan Lefay, Louis du Merle, Arthur Parent, Clément Pavard, Laure Perset, Jérémie Rondel, Aurane Sérot, Elvire Tribalat

Assistants de rédaction : Mariana Rodrigues

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

[@Anil\\_Officiel](#) [company/agencenationaleinformationlogement/](#) [ANIL Agence Nationale Information Logement](#)

[ANIL.logement](#) - [Anilofficiel](#)