



N° 191  
Avril 2023

## SOMMAIRE

<b>ADIL 38</b>			<b>2</b>
<b>LE RESEAU</b>			
Observatoire local des loyers : nouveau périmètre d'agrément de l'ADIL du Doubs			3
<b>ÉTUDES &amp; COMMENTAIRES</b>			
De l'ANIL et des ADIL		La précarité énergétique en 2021 : une hausse limitée par le chèque énergie	9
Études 2022 du réseau des ADIL	4	Surendettement des ménages, enquête typologique	9
Bien vieillir chez soi ? Bilan et perspectives pour les politiques locales de l'habitat	4	Dépenses de logement et de transport : quels arbitrages ?	10
De nos partenaires		Restes à dépenser et territoires	11
Résidences-services seniors : des résidents au niveau de vie supérieur à celui des seniors en logement ordinaire	6	Alimentation, logement, transport : sur qui l'inflation pèse-t-elle le plus ?	11
Rapport « Lutte contre l'attrition des résidences principales dans les zones touristiques en Corse et sur le territoire continental »	7	Dématérialisation de l'enregistrement de la demande de logement social : quelle différence d'aboutissement par rapport aux dépôts en guichets physiques ?	12
Exode urbain : un mythe, des réalités	7	Défenseur des droits : rapport annuel d'activité 2022	12
Les rénovations énergétiques aidées du secteur résidentiel entre 2016 et 2020 – résultats provisoires	8		
<b>ACTUALITÉ JURIDIQUE</b>			
Loi	14	Contrats	26
Financement	14	Copropriété	27
Fiscalité	17	Qualité de l'habitat	27
Location	19	Urbanisme	28
Habitat dégradé	21	Droit général	31
Publics en difficulté	22		
<b>PROPOSITIONS, PROJETS</b>			
Rénovation énergétique : tiers financement ouvert à l'État et aux collectivités territoriales			32
Dégâts causés par le retrait-gonflement de l'argile			32
Protéger les logements contre l'occupation illicite			32
Décence énergétique des meublés touristiques			33
Assemblée générale de copropriété : interdiction de vote pour les copropriétaires en défaut de paiement			33
Logement non-décent : consignation du loyer			33
<b>FENÊTRE SUR...</b>			
Les acteurs			
Ademe	34	Ministère de la Transition énergétique	34
Anah	34	Observatoire national de la politique de la ville (ONPV)	34
Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires	34		
<b>ÉDITION</b>			
ANIL / FAS / USH	35	Fapil	35
Anah	35	Ordre des géomètres-experts	35

## L'ADIL de l'Isère et ses partenaires

La communauté de communes le Grésivaudan organise le **24.06** une matinée conseil sur la rénovation énergétique à la mairie d'Allevard- Les- Bains de 9h30 à 12h.

Une juriste de l'ADIL 38 sera présente et pourra répondre aux questions des visiteurs venus à sa rencontre sur son stand.



Le **24 avril**, une juriste de l'ADIL 38, en partenariat avec Action Logement, la CAF et le service habitat du département, a animé une soirée d'information à destination des élus de la **communauté de communes de la Matheysine** sur la thématique « *Du bâti ...à la gestion locative* »



**Grenoble Alpes Métropole** a organisé le **30.03** en lien avec l'ADIL 38, la CLCV, SOLIHA et l'UNPI un forum avec pour thème « *Petite copropriété : bien s'organiser pour voter des travaux* »

Une juriste de l'ADIL 38 est intervenue dans le cadre de cette réunion participative et elle a pu répondre aux questions des visiteurs venus à sa rencontre sur le stand de l'ADIL 38.

## 6<sup>ème</sup> édition de la journée nationale de l'accès au droit

L'ADIL 38 sera présente le **24 mai** à la manifestation organisée par le Conseil Départemental de l'Accès au Droit de l'Isère (**CDAD 38**) Place Victor Hugo à Grenoble, de 10 heures à 17 heures, aux côtés de nombreux professionnels du droit et de la justice.



## Le réseau

### **Observatoire local des loyers : nouveau périmètre d'agrément de l'ADIL du Doubs**

(arrêté du 30.1.23 : JO du 17.3.23)

L'arrêté du 30 janvier 2023 délivre l'agrément d'Observatoire local des loyers (OLL) à l'ADIL du Doubs pour un périmètre géographique d'observation comprenant 20 communes

## Études & commentaires ... Des ADIL et de l'ANIL

### Études 2022 du réseau des ADIL

Les ADIL publient des études sur le logement, leur occupation et les marchés de l'habitat à l'échelle intercommunale, départementale, voire régionale.

Ces travaux sont fondés sur les données statistiques disponibles localement, sur des enquêtes auprès des promoteurs ou des agents immobiliers, mais aussi sur des outils d'observation mis en place par les ADIL elles-mêmes ou encore sur les données collectées lors des consultations qu'elles délivrent. Ils peuvent être enrichis d'une approche qualitative alimentée par les contacts réguliers des ADIL avec les particuliers, les professionnels, les associations et les institutions.

L'ANIL procède chaque année au recensement des études réalisées par les ADIL, qu'elle indexe et synthétise dans une publication annuelle. En 2022, 78 sont ainsi présentées parmi celles réalisées par le réseau des ADIL. Les références d'étude sont organisées en cinq thématiques : la conjoncture et la structure des marchés immobiliers locaux, l'accession à la propriété, les marchés locatifs privés, le logement locatif social et enfin, la connaissance des publics spécifiques ou rencontrant des difficultés de logement.

Plusieurs ADIL animent un observatoire de l'habitat et publient ainsi des analyses sur le marché de l'habitat. Ainsi, parmi les études publiées en 2022, 17 portent principalement sur l'analyse de la conjoncture et 18 s'intéressent plus spécifiquement à la structure des marchés locaux de l'habitat.

Concernant l'observation des loyers du parc privé, 30 études font état du marché sur des territoires à une échelle allant de la commune au département. La plupart des publications s'inscrit dans les travaux menés en 2022 par les ADIL membres du réseau des Observatoires locaux des loyers (OLL). Les autres publications s'appuient sur des méthodes différentes, généralement sur une collecte auprès de professionnels de l'immobilier ou de particuliers (bailleurs et/ou locataires) venus consulter l'ADIL. Elles se concentrent donc, le plus souvent, sur les mises en location.

Afin de mieux connaître le segment locatif social, neuf études analysent l'évolution de l'offre, de la demande et de l'occupation du parc social et les comparent avec d'autres indicateurs.

Les ADIL informent les ménages préparant un projet d'accession à la propriété, tant sur les aspects juridiques qu'économiques. Deux études ont été consacrées en 2022 à la thématique de l'accession à la propriété.

Enfin deux études portent sur les questions d'expulsions locatives et de leur prévention. Elles s'inscrivent dans la continuité de la mission d'information des ADIL sur ces questions, en étroite collaboration avec l'État, les départements, les autres collectivités locales, les Caisses d'allocations familiales et les Caisses de mutualité sociale agricole, dans le cadre des PDALHPD.

*En savoir plus : Lire l'étude*

### Bien vieillir chez soi ? Bilan et perspectives pour les politiques locales de l'habitat

ANIL, avril 2023

Afin de contribuer aux réflexions nationales sur le bien vieillir, l'ANIL propose une étude qui aborde le parcours résidentiel de nos seniors dans leur diversité et la manière dont les politiques locales de l'habitat s'en saisissent. Cette publication fait suite à une première étude réalisée par l'ANIL parue en 2010 sur la convergence des politiques publiques du vieillissement et des politiques locales de l'habitat. Celle-ci avait été menée dans le cadre du programme de recherche « Vieillesse de la population et Habitat » du Plan urbanisme construction architecture (PUCA). Dix années après, les constats réalisés alors conservent-ils leur actualité et les vecteurs d'amélioration identifiés ont-ils été mis en œuvre ?

Dans le sillage des rapports récents sur la question du logement des seniors, l'étude vise à donner quelques clés permettant de mieux prendre en compte l'enjeu du vieillissement dans les politiques locales de l'habitat (objectifs, programmation, dispositifs). Elle se fonde sur une grille de questionnements multiples sur les besoins et les souhaits résidentiels, les formes d'habitat adaptées, l'intégration dans les politiques de l'habitat, les perspectives.... Afin de réaliser cette étude, plusieurs sources d'analyse ont été mobilisées : données statistiques et publications récentes, entretiens semi-directifs auprès de différents acteurs et résultats d'une enquête auprès de 3 700 seniors administrée par le réseau des ADIL, avec l'aide de la MSA et de l'UNAF.

En 2020, un Français sur cinq est âgé de plus de 65 ans, en 2050, soit dans 30 ans, cette part atteindra 27 %. Le vieillissement des structures démographiques touchera l'ensemble du territoire, avec une acuité particulière sur la façade atlantique et les territoires insulaires.

Le principal lieu de vie des seniors est leur domicile, et le parc qui les logera demain restera leur domicile. Celui-ci existe déjà en très grande majorité. L'enquête réalisée auprès de 3 700 seniors sur leurs souhaits résidentiels confirme qu'ils veulent rester chez eux. Les structures d'hébergement collectif ne s'envisagent que pour des situations de dépendance sévère. Ce constat, connu et reconnu, plaide en faveur du virage domiciliaire que les politiques publiques empruntent et soutiennent. La réalisation de travaux d'adaptation du logement favorise le maintien à domicile, encore faut-il qu'ils soient effectués suffisamment tôt. Or, les seniors ne se projettent pas dans de tels travaux, associés à une perte d'autonomie davantage subie qu'anticipée. Les résultats de l'enquête sont univoques sur ce point : les seniors ont réalisé les travaux en réaction à l'installation des difficultés, qu'ils associent peu à la perte d'autonomie. Ils se projettent plus volontiers dans des travaux d'amélioration du confort d'usage du logement. Un des enseignements est donc le choix de la bonne sémantique pour communiquer autour des aides publiques, qui renvoient certainement trop à la perte d'autonomie.

L'enquête montre aussi que la rénovation énergétique embarque plus facilement des travaux d'adaptation du logement aux tracas de l'âge, à laquelle sont sensibilisés les plus jeunes seniors. Ceux-ci y adhèrent plus volontiers, et la transition écologique est un bon levier pour traiter les enjeux de l'autre grande transition : la transition démographique.

L'étude met en évidence que bien vieillir chez soi peut être un autre chez soi : les seniors d'aujourd'hui et de demain sont plus enclins à (ré)intégrer un logement locatif, plus proche des services. Les seniors sondés ont plutôt une bonne image des résidences services ou de l'habitat partagé – quand ils sont connus. Globalement, ces solutions alternatives restent méconnues, et un tiers des répondants admet être mal informé des solutions habitat qui leur sont destinées.

La question économique affleure : si l'attachement au logement est un réel frein pour en changer, la question du financement en est un second plus suggéré qu'exprimé. La difficulté du recours à l'emprunt et la baisse des ressources sont les freins les plus cités. Et nombre de répondants exprime une charge de logement devenue incompatible avec les ressources, surtout dans le parc locatif. Cette difficulté est particulièrement exprimée par les femmes qui constituent un groupe particulièrement vulnérable au sein du panel. Outre les problématiques économiques, elles souffrent davantage de l'isolement.

L'enquête du réseau ANIL / ADIL confirme la trajectoire résidentielle une fois passée la retraite, à savoir la mobilité en U décrite par plusieurs publications. Les seniors sont moins mobiles que le reste de la population. 4 % des 65 ans et plus ont déménagé en 2018, contre 11 % pour le reste de la population. Mais ils vont plus loin : un quart ont changé de département, contre 16 % pour les moins de 65 ans. Cette mobilité lointaine s'effectue au départ à la retraite, au sud d'une ligne Cherbourg-Chambéry. Elle se caractérise par un mouvement de retour au pays, et les mobilités se font d'ailleurs en direction des espaces moins denses : la proximité des polarités de services n'est pas une préoccupation. Puis entre 70 et 80 ans, les mobilités s'atténuent, et lorsqu'elles se font, c'est vers des espaces plus denses, autrement dit en plus grande proximité des services. Le statut de locataire s'envisage alors davantage. Passé 80 ans, la mobilité remonte, et plutôt en direction du collectif.

L'étude s'est attachée à comprendre comment les politiques de l'habitat intègrent la transition démographique dans leur définition et leur mise en œuvre.

Les politiques publiques sont encore imprégnées d'une approche biomédicale de la vieillesse, c'est-à-dire les conséquences de la perte d'autonomie. Si elle reste un point majeur de la vieillesse, l'accompagnement du bien vieillir ne s'y réduit pas. Il doit traiter de la question de l'isolement et intégrer l'ensemble des ruptures qui émaillent le parcours résidentiel des seniors (retraite, veuvage) et qui interrogent les besoins en logement.

Les politiques publiques sont par ailleurs de plus en plus questionnées par les différentes échelles du bien vieillir chez soi : celle du logement, mais aussi celle de l'immeuble, celle du quartier, celle de la ville et de l'accès à la ville. Chaque échelle suppose une réponse appropriée, qui relève du registre de la programmation du logement, de l'organisation des services à la personne, de la planification urbaine et de l'aménagement du territoire, au premier rang duquel l'offre de transport.

Quelques collectivités s'en sont saisies en créant des aides aux travaux, en proposant des aides au déménagement, en programmant des habitats inclusifs, en priorisant les fonciers les mieux adaptés (proximité des services, des transports, etc.) et en pilotant la prise en compte du vieillissement de manière transversale. Mais ces exemples n'ont rien de systématique, beaucoup de collectivités s'emparent du logement des seniors via les aides à l'adaptation du logement. Il reste complexe pour une intercommunalité d'insuffler une dynamique transversale entre l'urbanisme, l'habitat, le médico-social, domaines qui peuvent relever de compétences et d'échelles différentes. Mais comparé à 2010, l'échelle de la ville, comme la nécessité d'une vision coordonnée, est plus présente dans les réflexions locales.

L'étude propose plusieurs pistes pour s'assurer de la convergence des différentes politiques qui traitent des différentes échelles du bien vivre chez soi. Pour cela, elle suggère une délégation interministérielle à la vieillesse, qui a été recommandée par d'autres rapports. Cette recommandation reste d'actualité pour, au-delà de l'indispensable guichet unique pour accélérer l'adaptation du parc de logement français à la démographie, aider à faire changer le regard sur la vieillesse :

- profiter du déploiement de Ma Prime Adapt pour changer la sémantique sur les travaux d'adaptation et rendre les seniors acteurs de l'adaptation en s'appuyant sur leur expertise d'usage. La qualité de l'information sur le logement est à cet égard primordiale ;
- prendre en compte la transition démographique dans la construction neuve : il conviendrait d'intégrer dès la conception du logement l'évolutivité du bâti, ce qui nécessite de créer des référentiels et normes bâtimentaires basées sur l'expertise d'usage ;
- faire de la transition démographique une donnée d'entrée des documents de programmation des collectivités : définir des objectifs d'habitat locatif accessible aux seniors, identifier des fonciers gérontocapables, les inscrire dans les PLU, négocier des chartes promoteurs. Pour ce faire, il conviendrait d'outiller les collectivités locales en organisant des ressources qui ne manquent pas et en valorisant des initiatives locales inspirantes ;
- se saisir aussi de la recherche et développement autour de la silver économie pour trouver des solutions dans l'aménagement des logements, des villes et des transports qui permettront de tendre vers l'accessibilité universelle.

*En savoir plus : Lire l'étude*

## Études & commentaires ... De nos partenaires

### Résidences-services seniors : des résidents au niveau de vie supérieur à celui des seniors en logement ordinaire

DREES, mars 2023

La Direction de la recherche des études de l'évaluation et des statistiques (DREES) publie une étude permettant qualifier le profil des personnes de plus de 60 ans qui vivent dans des Résidences-services seniors (RSS).

En 2019, 96 % des personnes de 60 ans ou plus résident en logement ordinaire, et 4 % (soit 700 000 seniors) vivent dans des structures collectives telles que les Etablissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD). Cette part augmente à mesure que les seniors avancent en âge. Certains seniors, tout en habitant un logement ordinaire, vivent dans des structures qui mutualisent des services : les résidences-services. Le nombre de ces résidences augmente en France passant de 540 en 2016 à environ 972 en 2022. Le nombre de seniors qu'elles accueillent est difficile à déterminer. De manière non exhaustive, l'étude comptabilise 30 000 seniors en 2019, un chiffre bien inférieur comparé au nombre de personnes vivant en EHPAD. Les résidents des RSS sont légèrement plus jeunes que ceux vivant en EHPAD. La moitié des personnes de 60 ans ou plus en résidence-services seniors est âgée de 86 ans ou plus pour une moyenne d'âge de 84 ans. La répartition femmes-hommes est similaire dans les RSS et les EHPAD, avec une surreprésentation des femmes (73 %), dont les deux tiers sont veuves. Un autre enseignement concerne le niveau de vie des résidents. Le montant moyen de leur pension s'établit à 2 140 euros. Ce montant est plus élevé de 32 % que la pension moyenne des seniors vivant en logement ordinaire. L'écart est surtout porté par les 80 ans et plus. Quelles que soient les configurations matrimoniales, les hommes perçoivent une pension de retraite plus élevée que les femmes, particulièrement les résidents mariés avec une pension mensuelle médiane 2,5 fois supérieure (2 340 €, contre 920 € pour les femmes en 2019). Enfin, l'étude relève que les résidences-services seniors sont principalement situées dans les grandes aires urbaines. Ainsi, près de 75 % des résidents en RSS vivent dans une commune non rurale de grande aire urbaine (hors Paris), tandis que ces communes regroupent 46 % seulement de la population métropolitaine âgée de 60 ans ou plus. Les résidents vivent beaucoup moins dans les territoires ruraux que l'ensemble des seniors de 60 ans ou plus.

À noter que les données associées à l'étude sont téléchargeables et des encarts apportent des précisions méthodologiques très instructives sur les sources utilisées.

*En savoir plus : Lire l'étude*

## Rapport « Lutte contre l'attrition des résidences principales dans les zones touristiques en Corse et sur le territoire continental »

Jérôme Duchêne, Marie-Christine Soulié, IGEDD ; Julien Dubertret, Pierre Cunéo, Léa Marty, Marion Frédy, Paul Joho, IGF ; Philippe Debrosse, IGA, juin 2022

Une mission interministérielle a été initiée par le Gouvernement en février 2022 afin d'établir un état des lieux des tensions sur les marchés du logement dans les zones touristiques (à l'exclusion des métropoles) et de déterminer les dispositifs de la lutte contre l'éviction dont sont victimes certains ménages actifs pour accéder à une résidence principale dans ces territoires.

En effet, ces zones touristiques, fréquemment soumises aux lois Montagne et Littoral, se caractérisent par des prix de l'immobilier parmi les plus élevés. Ces derniers évoluent plus vite qu'ailleurs, occasionnant des difficultés d'accès au logement, tant dans le parc social que dans le parc privé. Le développement des résidences secondaires et l'expansion des locations de courte durée à des fins touristiques amplifient les déséquilibres des marchés locaux du logement. Le fonctionnement de ces marchés contraint certaines populations, comme les primo-accédants et les saisonniers, à s'éloigner pour trouver leur résidence principale, voire à renoncer à leur projet d'installation.

Ainsi, la mission constituée par l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), l'Inspection générale des Finances (IGF) et l'Inspection générale de l'administration (IGA) a rendu un rapport sur « la lutte contre l'attrition des résidences principales dans les zones touristiques en Corse et sur le territoire continental ». Pour ce faire, plusieurs sources de données statistiques en lien avec le logement ont été mobilisées (RP INSEE, Sitadel, DVF, carte des loyers...) et des auditions ont été menées auprès d'acteurs du logement.

La mission constate que la croissance du parc de logement ne suffit pas à contenir les tensions immobilières et la hausse des prix de l'immobilier, compte tenu du poids des résidences secondaires et des meublés de tourisme, dont la croissance a pu être favorisée par des dispositifs fiscaux et réglementaires. Si de nombreux outils de planification et de régulation sont à disposition des collectivités locales, ils ne sont pas pleinement mobilisés.

Afin de pallier à ces situations, le rapport fait état de plusieurs propositions notamment en matière fiscale, en proposant la suppression de l'avantage dont profite la location meublée touristique. Elle propose une évolution du zonage de la politique du logement afin de mieux représenter les tensions immobilières et contrôler les usages concurrents de la résidence principale. Une recommandation concerne les obligations en termes de performance énergétique à appliquer aux locations de courte durée, dans les mêmes conditions que les locations en résidences principales. Un lot de propositions vise à outiller les collectivités locales pour réguler le développement du parc à vocation touristique et ses impacts (réglementation du changement d'usage, prise en compte des résidences secondaires dans l'objectif SRU, politique foncière, création d'une servitude de résidences principales dans les PLUI...).

À plus long terme, la mission recommande la poursuite de l'effort de construction et de rénovation du parc afin de répondre aux évolutions récentes aussi bien en termes de pratiques résidentielles (habitat polytopique) qu'en termes d'activité professionnelle (développement du télétravail).

Enfin, la mission fournit un tableau de bord des tensions sur le logement, qui constitue un outil permettant aux collectivités de bénéficier d'un éclairage sur les orientations relatives à leur développement.

Ainsi, parmi les mesures avancées, quelques-unes dépendent de l'État mais certaines incombent aux collectivités territoriales concernées, qui doivent « apprécier l'équilibre nécessaire entre tourisme et maintien d'une population permanente ».

*En savoir plus : Lire l'étude*

## « Exode urbain : un mythe, des réalités »

Hélène Milet, Eva Simon, Aurore Meyfroidt et Nicolas Maisetti, PUCA/POPSU, février 2023

À la suite de la publication d'une première synthèse en février 2022, le programme POPSU Territoires revient en détail sur le travail de trois équipes de recherche dans un rapport intitulé « Exode Urbain : un mythe, des réalités ». Cette étude des trajectoires et des projections résidentielles déconstruit l'idée d'un départ massif des habitants des villes vers les campagnes françaises à l'aune de la crise sanitaire. Plutôt que d'avoir bouleversé les dynamiques migratoires en ce sens, la pandémie a renforcé des tendances préexistantes en accélérant des processus de littoralisation, de périurbanisation et de renaissance rurale à la marge, dans un contexte national où les grandes métropoles conservent une place prépondérante dans la structuration des flux.

Comme constaté dans la première publication du programme, la renaissance rurale s'est accélérée dans certains territoires sans pour autant qu'il s'agisse d'un phénomène de grande ampleur. De petits flux ont toutefois des effets

démographiques relativement importants dans des territoires dont les dynamiques migratoires d'avant-crise étaient plus faibles. Ces résultats sont à mettre en perspective avec le ralentissement de la croissance dans certaines régions très attractives, notamment les espaces littoraux, du fait d'une saturation des marchés qui entraîne un report des trajectoires vers d'autres territoires plus accessibles.

À l'échelle nationale, les grandes villes concentrent encore le plus grand nombre de déménagements en leur sein. En revanche, elles continuent de perdre des habitants au profit d'espaces périphériques aux centres urbains et de villes plus petites. De manière générale, les phénomènes de périurbanisation et de desserrement urbain se sont intensifiés, les ménages quittant relativement plus souvent leur lieu de résidence pour des territoires moins denses et moins peuplés. A ce titre, ce sont les couronnes périurbaines qui enregistrent les variations de population les plus importantes en sortie de crise.

Ces différentes tendances convergent en l'idée d'un rééquilibrage de l'armature urbaine à l'échelle nationale, avec une diffusion croissante des flux vers des espaces urbains moins peuplés qui s'est accrue suite à la pandémie. Afin d'illustrer ces dynamiques migratoires, l'étude présente un nouvel outil cartographique interactif « PopFlux », qui visualise les déménagements et les variations de soldes migratoires en France à différentes échelles (maille urbaine, département et région) d'une année à l'autre entre 2017 et 2022. On peut y apprendre, à titre d'exemple, que le département de l'Aisne a gagné 80 habitants au détriment du département du Nord entre mars 2021 et mars 2022.

Rappelant qu'il existe une diversité de profils parmi les ménages quittant les espaces urbains pour la ruralité, cette étude met également en avant les différentes motivations qui amènent les ménages à déménager. S'il peut s'agir de projets résidentiels rendus possibles grâce au télétravail, ou de désirs de campagne mis en pause pendant un confinement, l'analyse de données du site Meilleurs Agents montre également l'évolution des recherches de logement des ménages, qui sont de plus en plus nombreux à désirer une pièce en plus ainsi qu'un espace extérieur tel un jardin ou une terrasse. La crise sanitaire, si elle a eu des effets sur les trajectoires résidentielles des ménages en quête d'un environnement moins urbain, a également modifié le rapport à l'habitat lui-même.

*En savoir plus : Lire l'étude*

## Les rénovations énergétiques aidées du secteur résidentiel entre 2016 et 2020 - Résultats provisoires

Observatoire national de la rénovation énergétique, février 2023

En France, entre 2016 et 2020, plusieurs aides cohabitent afin d'aider les ménages à financer la rénovation énergétique de leur logement. Il en existe quatre principales qui sont les suivantes : le Crédit impôt rénovation énergétique (CITE), les Certificats d'économie d'énergie (CEE), MaPrimeRénov' (MPR) et le dispositif « Habiter mieux sérénité » (HMS).

En 2020, et selon les résultats provisoires reportés dans ce rapport, ces dispositifs ont contribué à la rénovation de 2,1 millions de logements en France métropolitaine. D'un point de vue global, ces rénovations permettraient d'économiser 7,7 TWh/an en 2020, soit plus qu'en 2016 où les économies associées aux rénovations aidées n'étaient que de 4,8 TWh/an.

Le gain énergétique par logement s'est également accru de 31 % entre 2016 et 2020. En 2020, c'est le dispositif des CEE qui a le plus contribué à des rénovations de logements avec près de 1,8 millions de logements aidés sur les 2,1 millions du total.

Au niveau des gestes effectués, les rénovations aidées qui ont eu pour objet le remplacement du système de chauffage ou d'eau chaude ont contribué à hauteur de 57 % des économies d'énergie. Une part en hausse, puisqu'elle représentait 51 % des économies en 2017 et 55 % en 2018 et 2019. Viennent ensuite l'isolation des différents types de parois (38 %) puis le remplacement des ouvertures, fenêtres, portes et volets qui représentaient 12 % des économies d'énergie en 2016, mais n'en représentent plus que 2,4 % en 2020.

Les maisons individuelles occupées par leurs propriétaires ont davantage profité des différents dispositifs en place, puisque sur la période 2016-2020, elles représentent 67 % des logements rénovés aidés et 71 % des économies d'énergies associées à ces rénovations. C'est plus que leur poids dans le parc des résidences principales où elles ne représentent que 56 % de l'ensemble. La part des maisons individuelles dans l'ensemble des logements rénovés à l'aide du CITE est très élevé, puisqu'il est de 85 %. Ce chiffre est de 84 % pour le dispositif Habiter mieux Sérénité et de 89 % pour MaPrimeRénov'. MaPrimeRénov' et « Habiter mieux Sérénité » ciblent les ménages les plus modestes alors que le CITE bénéficie surtout aux ménages aisés.

Au sein du parc de logements collectifs, les CEE sont le dispositif le plus utilisé, puisque les appartements représentent 42 % des logements rénovés à l'aide de celui-ci sur la période 2016-2020.

Que ce soit pour les appartements ou les maisons, les logements rénovés datent le plus souvent d'avant la première réglementation thermique, soit d'avant 1974. Pour les maisons, celles d'avant 1975 constituent plus de 45 % de la surface totale ayant fait l'objet d'une rénovation aidée ; pour les appartements, plus de 50 %.

Sur le plan géographique, les rénovations énergétiques sont principalement situées sur un axe allant des Pyrénées au nord-est de la France. Les gains énergétiques associés à ces rénovations sont davantage concentrés dans les communes périurbaines ou éloignées des pôles urbains et sont plus faibles dans les villes-centres de grandes agglomérations où l'habitat individuel est moins représenté.

*En savoir plus : Lire l'étude*

## La précarité énergétique en 2021 : une hausse limitée par le chèque énergie

Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, CGDD, mars 2023

Cette publication du Commissariat général au développement durable (CGDD) met en évidence une augmentation de la précarité énergétique en 2021, qui a toutefois pu être limitée en grande partie par le versement du chèque d'énergie. L'indicateur de précarité énergétique se base sur le taux d'effort énergétique qui est le ratio des dépenses d'énergie dans le logement sur le revenu du ménage.

En 2021, 11,9 % des ménages sont en situation de précarité énergétique (hors correction météo), soit une hausse de 1,4 point (environ 440 000 ménages) par rapport à 2020. Cette hausse s'explique d'abord par des températures hivernales 2021 plus proches des normales saisonnières comparé à 2020 qui était l'année la plus chaude jamais mesurée en France. La consommation de chauffage a donc fortement augmenté pour représenter cette année environ 60 % des dépenses énergétiques annuelles. Après correction de l'effet de la météo, 11,7 % des ménages sont en situation de précarité énergétique contre 11,5 % en 2020. La hausse s'explique également par l'augmentation des prix de l'énergie. En 2021, les prix HT des énergies ont été dans l'ensemble nettement supérieurs en moyenne à ceux de 2020. La cause principale a été la reprise économique en sortie de la crise sanitaire, conjuguée à une demande forte de gaz naturel, provoquant un déséquilibre entre l'offre et la demande d'énergie. Ainsi, le fioul a augmenté de 19 %, le gaz de 23 % et l'électricité de 1,8 %.

Mais la hausse de la précarité énergétique est limitée par la progression des revenus des ménages entre 2020 et 2021. Cette augmentation provient principalement de la reprise d'activité après la crise sanitaire et également aux aides gouvernementales (indemnité « activité partielle » et indemnité « inflation » pour les personnes gagnant moins de 2 000 €).

La hausse est également contenue par une baisse de la consommation d'énergie. La sortie de crise sanitaire a permis de retrouver des comportements de consommation des ménages proches de ceux mesurés avant 2020. En effet, les périodes de confinement et de restrictions survenues en 2021 ont été plus courtes et plus faibles que celles de 2020 réduisant la consommation entre autre l'usage d'eau chaude sanitaire et du matériel de cuisson. D'autre part, l'été 2021 a été le plus frais depuis 2014. L'usage de la climatisation a ainsi fortement ralenti par rapport à 2020. La hausse de la précarité énergétique a été également limitée par la mise en place d'un dispositif d'aide au bénéfice des ménages les plus modestes pour le paiement des factures liées à l'énergie du logement nommé le « chèque énergie ». Il a bénéficié à 5,8 millions de ménages en 2021 et son montant annuel varie de 48 à 277 euros. Exceptionnellement, un deuxième chèque énergie de 100 euros a été distribué en décembre 2021. Ces deux chèques, qui viennent diminuer la facture énergétique, ont permis à 700 000 ménages « d'échapper à la précarité énergétique ». Ainsi, parmi les 10 % des ménages les plus modestes, 67,4 % d'entre eux seraient en précarité énergétique sans l'aide du chèque énergie, contre 48,1 % avec l'aide des deux dispositifs.

*En savoir plus : Lire l'étude*

## Surendettement des ménages, enquête typologique

Banque de France, février 2023

En 2022, 113 000 dossiers de surendettement ont été déposés en France. Par rapport à l'année précédente, ce nombre baisse de 7 %. Les personnes ayant recours à la procédure pour la première fois représentent plus de la moitié des dossiers (57 %). L'année 2022 confirme la tendance à la baisse enclenchée depuis huit ans. Cela s'explique principalement par l'adoption de plusieurs réformes dans le but de prévenir le surendettement mais aussi à optimiser les procédures de traitement des dossiers. L'amélioration du marché de l'emploi constitue également un facteur explicatif favorable. Ainsi, l'endettement global des ménages surendettés s'établit à 4,3 milliards d'euros en 2022, en baisse de 12 % par rapport à 2021. De manière générale, les personnes surendettées sont des adultes isolés, plus souvent des femmes, fréquemment en situation monoparentale. Les taux de surendettement des particuliers les plus importants se trouvent principalement dans les Hauts-de-France, en Haute-Normandie, dans certaines parties du Grand Est et de Nouvelle-Aquitaine, et dans le centre de la France.

Au-delà de ces données globales, l'étude de la Banque de France détermine les cas de surendettement en lien avec le logement. En effet, il existe plusieurs types de dettes dont certaines sont directement ou indirectement liées à des difficultés relatives au logement des personnes surendettées. Cela concerne essentiellement deux grands types de dettes :

- les dettes de logement incluant le loyer et les charges locatives, les charges de copropriété, les frais de maison de retraite, les frais de maison spécialisée ou encore les dépôts de garantie. Ces dettes font partie des dettes de charges courantes.
- les dettes immobilières comprenant les prêts immobiliers, les arriérés de paiement ou encore le solde après-vente de la résidence principale.

En 2022, la part des dettes immobilières dans l'endettement global recule passant de 31,5 % à 29 %. La part des dettes à la consommation progresse très légèrement, à 38,2 %, tandis que les dettes de charges courantes (dont les dettes de logement) et les autres dettes augmentent de deux points à hauteur de 32,8 %. En cinq ans, l'endettement immobilier a baissé de 1,4 milliard d'euros. Paradoxalement, cette évolution tranche avec l'évolution dynamique des crédits à l'habitat atteignant en 2022 un niveau historique, malgré une remontée des taux d'intérêt en fin d'année.

Cependant, une minorité des ménages surendettés possède un bien immobilier, consistant souvent en une résidence principale en cours d'acquisition. La part des ménages surendettés propriétaires de leur logement a fortement baissé, passant de 11,3 % en 2020 à 9 % en 2022. En effet, ils sont nettement moins souvent propriétaires, avec ou sans charge de remboursement de crédit immobilier, que les autres ménages français. A contrario, les trois quarts des ménages surendettés sont locataires. Cette proportion est presque deux fois supérieure à celle de l'ensemble des ménages français. Ces ménages sont aussi cinq fois plus souvent hébergés à titre gratuit.

Dans le cadre des solutions apportées, l'effacement des dettes constitue l'une des réponses au soutien des ménages surendettés. Dans le cas des dettes immobilières, seules les dettes résiduelles qui subsistent après la vente de la résidence principale ou d'un autre bien immobilier peuvent donner lieu à un effacement. En outre, les dettes de logement affichent un taux d'effacement de 49 %. L'importance de ce taux s'explique en partie par le fait que la part des dettes de logement dans l'endettement est souvent d'autant plus élevée que le revenu est faible. Ainsi, les dossiers avec dette de logement sont nombreux à bénéficier d'un effacement total des dettes.

*En savoir plus : Lire l'étude*

---

France stratégie publie en février 2023 trois études consacrées aux dépenses des ménages en matière de logement, de transport et d'alimentation dans un contexte d'inflation durable des biens de consommation. Ces études analysent notamment comment les budgets consacrés à ces postes de dépense impactent les ménages en fonction de leurs lieux de résidence et de leurs caractéristiques sociodémographiques ou économiques.

## **Dépenses de logement et de transport : quels arbitrages ?**

France Stratégie, Pierre-Henri Bono, Boris Le Hir, février 2023

Cette note vise en particulier à questionner les effets liés aux mécanismes d'agglomération des villes sur les dépenses en logement et en transport.

Pour explorer les écarts territoriaux dans ces dépenses, les auteurs découpent le territoire en plusieurs catégories de localisation comparables. Puis, ils neutralisent les hétérogénéités de composition sociale et démographique au sein des territoires.

Pour analyser de l'effet de localisation, les auteurs ont retenu les différentes catégories « d'Aires d'attraction des villes » (AAV) développées par l'Insee. La géographie ainsi dessinée distingue les territoires hors AAV, les AAV de moins de 200 000 habitants, les AAV de 200 à 700 000 habitants, les AAV de plus de 700 000 habitants (hors Paris), et l'AAV de Paris. Au sein de chacune des AAV, les auteurs distinguent également les pôles urbains et les périphéries (et même la ville centre pour l'AAV de Paris) aboutissant à dix niveaux de granularité.

Ils étudient ensuite les niveaux de dépenses en logement et en transport à l'échelle de ce zonage et les écarts entre ces territoires à partir des données de l'enquête Budget de famille de l'Insee. Sans contrôle de la composition sociodémographique, la dépense cumulée de transport et de logement est 15 % plus élevée en périphérie des grandes aires urbaines que dans les pôles des aires urbaines de taille moyenne pris comme référence. Les ménages parisiens dépensent en moyenne presque 30 % de plus. Cependant, après contrôle de la composition sociodémographique (intégrant également des aspects relatifs aux revenus), les écarts entre catégories de territoires sont fortement réduits. Seuls les ménages vivant en Île-de-France affichent des montants de dépenses agrégées significativement plus élevés que ceux du territoire de référence. Paris intra-muros se détache particulièrement avec un niveau de dépenses supérieur de près de 15 % à celui du territoire de référence, pour un ménage aux caractéristiques identiques : l'écart est donc réduit de moitié après contrôle de la composition sociodémographique.

S'agissant du seul logement, les dépenses sont d'autant plus élevées que la métropole est importante et qu'on s'approche de son centre. Après contrôle des caractéristiques, un ménage parisien dépense 30 % de plus qu'un ménage résidant dans un pôle urbain d'une aire de 200 000 à 700 000 habitants, qui lui-même dépense 10 % de plus qu'un ménage en milieu rural. Les ménages compensent les prix élevés par des surfaces plus petites. En effet, les auteurs calculent qu'à surface de logement égale, ces écarts seraient encore plus larges, respectivement plus de 75 % et plus de 40%.

## Restes à dépenser et territoires

France Stratégie, Ana G. Prada-Aranguren, Pierre-Yves Cusset, Alain Trannoy, février 2023

Venant compléter le travail commenté ci-avant, cette note s'attache à mettre en perspective les dépenses d'alimentation, de transport et de logement avec les revenus des ménages pour traiter cette problématique sous l'angle du pouvoir d'achat. L'étude vise ainsi à montrer dans quelle mesure le lieu de vie affecte le pouvoir d'achat des ménages.

Pour ce faire, les auteurs ont construit un indicateur de pouvoir d'achat, le « reste à dépenser », qui prend en compte à la fois les ressources des ménages, leurs besoins et le niveau des prix auxquels ils font face. Ce reste à dépenser constitue ce qu'il reste aux ménages une fois qu'ils ont pourvu aux dépenses d'alimentation, de transport et de logement. Il est établi à partir des données de l'enquête Budget de famille de l'Insee.

L'étude conclut que globalement les niveaux moyens de reste à dépenser suivent les niveaux moyens de niveau de vie. Les ménages connaissant un niveau de vie comme un reste à dépenser faibles se situent plus souvent au centre des agglomérations, ou, à l'inverse, dans les communes qui sont les plus éloignées des zones d'emploi.

La région parisienne fait figure d'exception puisque que les restes à dépenser y sont en moyenne plus élevés qu'ailleurs, en raison de revenus nettement supérieurs et malgré le fait que s'y loger coûte beaucoup plus cher. Cependant, les auteurs nuancent ce constat en précisant que dans les zones chères, les ménages habitent des logements plus petits et/ou de moindre qualité. Ainsi, si les ménages parisiens ont en moyenne un reste à dépenser plus élevé qu'ailleurs, c'est aussi parce qu'ils consentent des renoncements importants sur leurs conditions de logement.

## Alimentation, logement, transport : sur qui l'inflation pèse-t-elle le plus ?

France Stratégie, Pierre-Yves Cusset, Alain Trannoy, février 2023

Après avoir étudié les effets des lieux d'habitation sur les budgets des ménages (cf. ci-avant), France Stratégie complète ces travaux en se focalisant sur les effets de l'inflation qui a touché de nombreux postes de dépenses avec des hausses importantes ces cinq dernières années, et particulièrement en 2021 et 2022. L'étude cherche en particulier à identifier les ménages les plus touchés par cette inflation globale.

Les auteurs notent que pour un ménage, l'impact de l'inflation dépend du poids des différents biens et services dans son budget. En effet, les hausses de prix varient fortement d'un type de bien à l'autre. Si les prix des énergies fossiles se sont envolés ces dernières années (140 % d'augmentation pour le fioul entre 2017 et 2022), certains produits ou services ont en revanche été relativement épargnés par la hausse des prix, comme les loyers.

Pour mesurer les effets de l'inflation sur les budgets des ménages, la méthode mise en œuvre consiste à évaluer la hausse du prix du panier alimentation, logement et transport, à volume de consommation inchangé depuis 2017. Les auteurs précisent que cette hypothèse ignore volontairement le fait que, face à une élévation du prix d'un bien, les ménages ont tendance, quand ils le peuvent, à réduire leur volume d'achat pour ce bien.

Concernant la hausse des prix, l'étude établit plusieurs constats.

De manière absolue, la hausse du prix du panier est un peu plus forte pour les classes moyennes que pour les autres ménages. Les personnes âgées sont également plus touchées par l'augmentation des prix. Si l'on rapporte cette hausse au revenu des ménages à son niveau de 2017, ses conséquences sont nettement plus fortes pour les ménages pauvres : pour les 10 % les plus pauvres, le prix du panier a augmenté d'un peu moins de 14 %, mais cette hausse représente 13 % de leurs ressources ; pour les 10 % les plus riches, la hausse est estimée à 16 %, mais elle correspond à moins de 5 % de leurs ressources.

La hausse des prix est presque deux fois plus forte pour les propriétaires que pour les locataires. En effet, les loyers, qui représentent respectivement 46 % et 37 % du coût du panier total pour les locataires du parc privé et ceux du parc social, ont très peu augmenté entre 2017 et 2022 (+ 3 %), tirant donc vers le bas la hausse moyenne de l'ensemble du panier pour ces ménages.

Par ailleurs, les ménages jeunes, qui sont le plus souvent locataires, sont moins affectés par la hausse des prix : celle-ci atteint environ 6 % de leur revenu, contre 8 % pour les plus de 65 ans.

Enfin, le prix du panier augmente davantage lorsque les logements sont plus grands, que leurs occupants en sont propriétaires ou encore lorsqu'il est nécessaire de prendre sa voiture pour se déplacer. L'augmentation des prix du panier est ainsi plus importante à mesure que l'on s'éloigne de la centralité, compte tenu du poids des frais de carburant dans le budget des ménages.

La hausse des dépenses de logement, de transport et d'alimentation est donc la plus forte pour les classes moyennes, les ménages ruraux, les propriétaires et les personnes âgées. L'étude met en perspective l'évolution du prix du panier avec celle des revenus des ménages pour traduire les évolutions des niveaux de vie. Et lorsque l'on rapporte cette hausse au revenu des ménages à son niveau de 2017, c'est au final sur les ménages les plus pauvres que pèse le plus la croissance des prix.

## Dématérialisation de l'enregistrement de la demande de logement social : quelle différence d'aboutissement par rapport aux dépôts en guichets physiques ?

ANCOLS, février 2023

L'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) publie une étude visant à expliquer les différences d'aboutissements des demandes de logement social selon qu'elles soient déposées en guichet physique ou en ligne. L'étude se focalise sur les demandes déposées dans des départements ayant opté pour le Système national d'enregistrement (SNE) et dont les modalités de dépôts sont distinguées, ce qui représente 78 % des demandes créées entre 2015 et 2020. Les territoires tendus sont couverts par le SNE. Parmi ces demandes, 27 % ont été faites en ligne.

Les ménages ayant enregistré leur demande en ligne ont une probabilité d'attribution de logement social inférieure de 28 % à celle des ménages ayant enregistré leur demande auprès d'un guichet. De même, la probabilité de radiation pour non-renouvellement des demandes est plus forte lorsque celles-ci sont dématérialisées.

Les ménages s'enregistrant sur internet sont plus jeunes avec des niveaux de ressources plus élevés et moins souvent locataires du parc social. En effet, près de deux tiers des ménages déposant leur demande en ligne ont moins de 40 ans contre la moitié de ceux s'inscrivant auprès d'un guichet. Ces demandes enregistrées en ligne portent plutôt sur les petites typologies en zone tendue.

Pour autant, la différence de probabilité d'attribution entre les deux populations ne s'explique ni par les différences de caractéristiques des ménages, ni par des demandes davantage tournées vers les zones tendues.

Ainsi, une fois les caractéristiques des ménages et des logements demandés isolées, la probabilité d'attribution de logement social reste quasi similaire avec une baisse de l'écart entre les deux modalités de demande de 1 % seulement.

Plusieurs hypothèses sont évoquées pour expliquer la plus forte probabilité d'aboutissement d'une demande déposée au guichet par rapport à une demande effectuée en ligne. Parmi celles-ci, le SNE ne permet pas de déterminer si le parc social est la seule option résidentielle envisagée par les ménages ou s'il s'agit d'une option parmi d'autres. De plus, le niveau de renseignement des pièces justificatives pourrait influencer l'attribution des logements. Les dossiers déposés auprès de guichets pourraient être plus complets, favorisant leur sélection. En outre, l'étude ne prend en compte que la modalité de dépôt de la demande, sans considérer les contacts avec les bailleurs. Les entretiens menés avec les bailleurs révèlent que leur utilisation du SNE n'est pas automatique, et leurs pratiques en termes d'instruction des dossiers et de sélection des candidats varient.

Enfin, l'étude confirme que la différence de volatilité de la demande entre les modalités d'enregistrement est davantage liée aux caractéristiques des populations concernées qu'aux effets produits par les modalités elles-mêmes. Les demandes créées par voie dématérialisée ont une probabilité de radiation pour non-renouvellement supérieure de seulement 3 % à celle des demandes enregistrées en guichet, un niveau quasi équivalent.

*En savoir plus : Lire l'étude*

## Défenseur des droits : rapport annuel d'activité 2022

Défenseur des droits, avril 2023

Le rapport d'activité 2022 du Défenseur des droits constate une augmentation du nombre de sollicitations : près de 226 000 sollicitations, dont 125 456 réclamations, informations et orientations (soit une hausse de 9 % entre 2021 et 2022). 3 % des réclamations reçues par le Défenseur concernent le logement.

Le rapport est structuré autour des priorités menées par l'institution :

- aller au plus près des personnes les plus éloignées de leurs droits ;
- redonner tout son sens au service public (prioriser l'accès au droit) ;
- combattre le cumul des discriminations ;
- avoir comme boussole l'intérêt supérieur de l'enfant ;
- agir en tant qu'organe de contrôle externe des forces de sécurité ;
- protéger et orienter les lanceurs d'alerte.

Concernant le logement, le rapport indique que 6 % des réclamations reçues pour discrimination concernaient le logement (le plus souvent, au motif de la vulnérabilité économique du ménage). Il souligne également quelques points de vigilance quant au respect du cadre légal dans les procédures d'expulsion, en citant notamment une décision de décembre 2022 relative à l'expulsion de 15 personnes d'un campement ([décision n°2022-213 du 8.12.22](#)).

Par ailleurs, le rapport relève des dysfonctionnements du dispositif MaPrimeRénov' (plus de 500 réclamations reçues sur ce sujet) et rappelle les recommandations faites à l'Anah en octobre 2022 ([décision n° 2022-1499 du 14.10.22](#)), notamment la résolution définitive des difficultés techniques de la plateforme d'enregistrement des demandes d'aide et la diminution des délais de traitement.

## Actualité juridique

### ▼ Loi

#### **Loi ENR : accélération de la production d'énergies renouvelables**

(Loi n° 2023-175 du 10.3.23 : JO du 11.3.23)

La loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables favorise la mise en place d'installations d'énergies renouvelables, notamment :

- en copropriété, en fixant une majorité simple de l'article 24 pour décider d'installer des ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque et thermique sur les toits, les façades et les garde-corps ;
- en permettant des dérogations aux Plans de prévention des risques naturels prévisibles ;
- en renforçant les exigences énergétiques et environnementales des constructions neuves ;
- en prévoyant une dérogation à la règle de gabarit des constructions ;
- en intégrant l'enjeu de l'accélération de la production d'énergies renouvelables dans les documents d'urbanisme locaux (SCoT, PLU, cartes communales...).

*En savoir plus : Lire l'analyse juridique n° 2023-08*

#### **Rénovation énergétique : tiers financement ouvert à l'État et aux collectivités territoriales**

(Loi n° 2023-222 du 30.3.23 : JO du 31.3.23)

Pour mémoire la loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové, dite « loi ALUR », a donné une définition juridique au mécanisme de « tiers-financement » qui consiste à faire financer une rénovation thermique de bâtiments par un tiers qui gère l'opération (cf. [Analyse juridique 2015-06](#)).

Afin de massifier la rénovation énergétique des bâtiments publics et favoriser l'atteinte des objectifs de réduction de leur consommation d'énergie fixés par la loi du 23 novembre 2018 dite "Elan" (cf. [Habitat actualité spécial Loi Elan](#)), une proposition de loi visant à ouvrir le tiers financement à l'État, à ses établissements publics et aux collectivités territoriales a été déposée le 29 novembre 2022. Le Sénat le 21 mars, puis l'Assemblée nationale le 22 mars, ont adopté le texte issu de la Commission mixte paritaire (CMP).

La loi a été publiée le 31 mars 2023 au Journal officiel.

Le texte propose d'expérimenter, pendant cinq ans, un régime dérogeant au droit de la commande publique qui proscrie tout paiement différé. Il fait reposer une partie du financement des travaux de rénovation sur les économies d'énergie qui en résulteront, le coût initial, immédiat, étant pris en charge par un tiers financeur. L'État et ses établissements publics, ainsi que les collectivités territoriales, leurs établissements publics et leurs groupements pourront conclure des contrats de performance énergétique sous la forme d'un marché global de performance.

### ▼ Financement

#### **Fonds national des aides à la pierre : règles relatives au budget et à la gestion financière**

(décret n° 2023-125 du 21.2.23 et arrêté NOR : TREL2304518A du 23.2.23 : JO du 23.2.23)

Le Fonds national des aides à la pierre (FNAP) est un établissement public chargé de contribuer, sur le territoire métropolitain, au financement des opérations de développement, d'amélioration et de démolition du parc de logements locatifs sociaux.

Le décret du 21 février 2023 modifie les règles relatives au budget du FNAP prévues aux articles R.435-3 et R.435-4 du Code de la construction et de l'habitation.

L'arrêté du 23 février 2023 précise les règles de gestion financière du FNAP. Il prévoit notamment que le montant total de financement des opérations de développement, d'amélioration et de démolition du parc de logements locatifs sociaux appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré, aux sociétés d'économie mixte et aux organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage programmées et engagées annuellement par le FNAP ne peut être supérieur à deux fois le montant des versements effectués par l'établissement au profit de l'État au cours de l'exercice.

## Anah

### Actualisation de la gouvernance et simplification du fonctionnement

(décret n° 2023-126 du 22.2.23 : JO du 23.2.23)

Le décret du 22 février 2023 renforce la représentation des territoires au sein du Conseil d'administration de l'Agence nationale de l'habitat (Anah).

Pris en application des lois du 22 août 2021 dite "Climat et Résilience" (art. 170) (cf. [Habitat actualité spécial Loi Climat et résilience](#)) et du 21 février 2022 dite "3DS" (art. 58) (cf. [Analyse juridique 2022-02](#)), le texte intègre l'association France Urbaine (représentant les communes et les EPCI) et l'association Régions de France au collège des représentants « élus ». Afin de respecter le principe de parité (en nombre) entre les trois collèges, les collèges « État » et « personnalités qualifiées » évoluent parallèlement avec l'entrée de nouveaux membres représentant :

- pour le collège de l'État et ses établissements publics : le ministère chargé de l'outre-mer et les services déconcentrés de l'État (DDT/DREAL) ;
- pour le collège des personnalités qualifiées : la Fédération des Services Energie Environnement (pour le secteur de la rénovation énergétique) et la filière Silver Economie (pour le secteur de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et au handicap).

Le décret du 22 février 2023 procède également à des allègements procéduraux et des clarifications rédactionnelles afin de faciliter l'instruction des dossiers concernant notamment :

- le recentrage des missions de la Commission nationale pour la lutte contre l'habitat indigne (CNLHI) sur les dossiers pour lesquels le montant prévisionnel de subvention dépasse un seuil fixé par le Conseil d'administration de l'Agence. Le Directeur général de l'Agence gardera néanmoins la possibilité de saisir la CNLHI sur tout dossier de Résorption de l'habitat insalubre et de Traitement de l'habitat insalubre, remédiable ou dangereux et des opérations de restructuration immobilière (RHI-THIRORI) ;
- l'évolution de la liste des structures d'hébergement éligibles aux aides à l'humanisation de l'Agence (CCH : R.321-12). Les structures bénéficiant de l'agrément d'organisme d'accueil communautaire et d'activité Solidaire (OACAS) et les « lits d'accueil médicalisés » (LAM) sont désormais explicitement ajoutés aux structures éligibles aux aides de l'Agence.

### MaPrimeRénov' : évolution de l'attestation de travaux pour le forfait rénovation globale et pour les bonus « BBC » et « Sortie de passoire thermique »

(arrêté NOR : TREL2307947A du 7.4.23 : JO du 14.4.23)

MaPrimeRénov' est une aide de l'Anah qui vise à faciliter la rénovation énergétique des logements. Elle s'adresse à l'ensemble des propriétaires, occupants ou bailleurs (cf. [Analyse juridique n°2020-07](#)).

L'arrêté du 7 avril 2023 modifie l'attestation de travaux pour les demandes de prime relatives :

- au forfait rénovation globale ;
- aux bonus « BBC » et « Sortie de passoire énergétique ».

À partir du 15 avril 2023, ces demandes de primes devront être faites selon un [nouveau modèle d'attestation présenté en annexe de l'arrêté](#).

### Nouvelles délibérations

(délibérations n° 2023-01, n° 2023-02, n° 2023-03, n° 2023-04, n° 2023-06, n° 2023-11, n° 2023-12, n° 2023-13, n° 2023-14 du 15.3.23 : publiées le 18.4.23)

Plusieurs délibérations du Conseil d'administration de l'Anah ont été publiées le 18 avril 2023. Certaines font suite au renouvellement du Conseil d'administration intervenu en mars 2023, comme la délibération n° 2023-01 qui adopte le règlement intérieur du Conseil d'administration, conformément à l'article R. 321-5 (2°) du Code de la construction et de l'habitation qui précise que le Conseil d'administration doit arrêter son règlement intérieur à chaque renouvellement. Le règlement intérieur adopté le 28 février 2020 est actualisé notamment afin de tenir compte des évolutions réglementaires intervenues entre 2020 et 2023.

D'autres font suite à la publication du décret du 22 février 2023 :

- la délibération n°2023-11 met en cohérence le Règlement général de l'Agence (RGA) avec les articles R.321-5, R.321-6-4, R.321-7 et R.321-12 du Code de la construction et de l'habitation tels que modifiés par le décret

- n° 2023-126 du 22 février 2023, concernant, d'une part, le champ de compétences de la CNLHI et, d'autre part, les structures d'hébergement éligibles aux aides à l'humanisation versées par l'Agence ;
- la délibération n° 2023-12 approuve le règlement intérieur de la CNLHI tel que révisé à la suite de l'évolution du champ de compétences de cette dernière induite par le décret du 22 février 2023 relatif à l'Agence nationale de l'habitat ;
  - la délibération n° 2023-13 actualise le régime applicable aux opérations de RHI et THIRORI à la suite de la publication du décret du 22 février 2023 relatif à l'Agence nationale de l'habitat. Sur le fondement des articles R.321-5 et R.321-6-4 du Code de la construction et de l'habitation, la présente délibération précise le seuil au-delà duquel les opérations de RHI-THIRORI sont obligatoirement soumises à l'avis de la CNLHI : sont concernées les opérations dont le montant prévisionnel de la subvention excède 450 000 euros TTC. Elle complète également la liste des travaux éligibles aux aides de l'Agence ;
  - la délibération n° 2023-14 actualise la liste des structures d'hébergement éligibles aux aides à l'humanisation versées par l'Agence, afin d'y intégrer les organismes d'accueil communautaire et d'activités solidaires et les A lits d'accueil médicalisés B, à la suite de la publication du décret du 22 février 2023.

### MaPrimeRénov' Copropriété

(instruction du 17.3.22 : publication Anah du 22.3.23)

Pour mémoire, MaPrimeRénov' Copropriété est une aide, créée par la délibération du Conseil d'administration de l'Anah n°2020-54 du 2 décembre 2020, qui permet de financer les travaux de rénovation énergétique sur les parties communes des copropriétés. La délibération de l'Anah n° 2022-52 du 22 décembre 2022 a fait évoluer le régime de l'aide. Au 1<sup>er</sup> janvier 2023, le plafond de travaux de l'aide socle et les primes individuelles ont, notamment, été revalorisés (cf. [Analyse juridique n° 2020-07](#)).

Ces évolutions sont intégrées dans l'instruction du 17 mars 2023 qui précise les conditions et les modalités d'application de la délibération. L'instruction formalise également certains éléments de doctrine relatifs :

- à la condition d'ancienneté des immeubles, en précisant que peuvent être bénéficiaires de l'aide les copropriétés achevées depuis 15 ans au moins, en application de l'article R.321-4 du CCH ;
- aux modalités de calcul du taux d'impayés pour l'identification des copropriétés fragiles.

### Certificats d'économie d'énergie : création de programmes

(arrêté NOR : ENER2300899A du 12.1.23 : JO du 20.1.23)

Le dispositif des Certificats d'économies d'énergie (CEE) a été créé par la loi du 13 juillet 2005 de Programme fixant les orientations de la politique énergétique, dite « loi POPE ». Ce dispositif repose sur une obligation triennale de réalisation d'économies d'énergie imposée par les pouvoirs publics aux fournisseurs d'énergie (les « obligés »). Ceux-ci sont ainsi incités à promouvoir l'efficacité énergétique auprès des consommateurs d'énergie et notamment des ménages. Ils peuvent ainsi leur proposer des aides pour financer partiellement ou totalement les travaux d'économies d'énergie de leur logement. Les travaux concernés sont des travaux dits « standards », identifiés dans des fiches d'opération standardisée. En complément des opérations standardisées, d'autres actions spécifiques ouvrent droit aux CEE, comme les programmes d'information, de formation et d'innovation en faveur de la maîtrise de la demande énergétique ou de la réduction de la précarité énergétique.

Le « plan de sobriété énergétique » présenté en octobre dernier vise à limiter les consommations de carburant, de gaz et d'électricité (cf. [Habitat actualité n° 188](#)). Pour en faciliter la mise en œuvre, plusieurs mesures ont été prévues, comme le lancement d'un appel à programmes, dans le cadre des CEE, pour accompagner les ménages en situation de précarité énergétique. L'arrêté du 12 janvier 2023 créé neuf programmes d'accompagnement. Parmi eux, le programme PRO-INNO-75, dit « Bail Rénov », porté par la Fédération SOLIHA et fédérant un consortium de huit acteurs déjà engagés autour de l'information et de l'accompagnement des propriétaires bailleurs : l'UNPI, Habitat et Humanisme, l'ANIL et le réseau des ADIL, Càsba, Energies Demain et Sonergia. Ce programme poursuit le double objectif de sensibiliser les locataires et les bailleurs à la question de la précarité énergétique et de les accompagner vers un projet de rénovation énergétique. Il s'articule autour de trois axes :

- repérer les besoins des propriétaires bailleurs et des locataires et leur proposer des actions ciblées d'information et de sensibilisation ;
- embarquer les bailleurs et les locataires du parc privé dans un parcours « travaux et sobriété » en lien direct avec France Rénov' ;

- expérimenter des démarches innovantes pour des économies durables (performance énergétique des travaux et usage adapté du logement). Dans ce cadre, le réseau des ADIL sera particulièrement mobilisé sur des actions de sensibilisation collective en direction des bailleurs et des locataires. Les actions seront mises en place cette année et jusqu'en 2026.



## Fiscalité

### Patrimoine protégé : conditions de déduction des travaux et d'exonération de droit de mutation

(décret n° 2023-103 du 16.2.23 : JO du 18.2.23)

La loi de finances rectificative pour 2020 (art. 7) a modifié les conditions d'octroi du label délivré par la Fondation du patrimoine. Il s'applique aux immeubles non protégés au titre des monuments historiques, bâtis ou non bâtis, situés dans certains secteurs géographiques (zones rurales, bourgs et petites villes de moins de 20 000 habitants, sites patrimoniaux remarquables, sites classés au titre du Code de l'environnement) (Code du patrimoine : L.143-2). Le coût des travaux réalisés sur les immeubles « labellisés », visibles de la voie publique ou que le propriétaire s'engage à rendre accessibles au public, est déductible du revenu global imposable à l'impôt sur le revenu sous réserve que la Fondation du patrimoine octroie, pour leur réalisation, une subvention dont le montant ne peut être inférieur à 2 % de leur coût.

Le décret du 16 février 2023 précise les règles de déduction des charges foncières supportées par les propriétaires de ces immeubles. Pour les immeubles qui font partie du patrimoine national à raison du label délivré par la « Fondation du patrimoine », ouvrent droit à déduction :

- les travaux d'entretien et de réparation afférents aux murs, aux façades et aux toitures, pour les immeubles bâtis ;
- les travaux intérieurs d'entretien et de réparation reconnus comme indissociables de l'intérêt historique, artistique ou culturel que présente le bien par l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine territorialement compétente, pour les immeubles bâtis non habitables ;
- les travaux de réparation et d'entretien pérenne et qui ne nécessitent pas de renouvellement pendant la durée de validité du label, pour les immeubles non bâtis.

Le texte indique que la déduction des charges est limitée à 50 % de leur montant. Cette déduction est toutefois portée à 100 % lorsque les travaux sont subventionnés par la « Fondation du patrimoine » à hauteur de 20 % au moins de leur montant. Ces pourcentages de déduction s'appliquent à la seule fraction des travaux non couverte par une subvention.

Pour l'ensemble des immeubles ayant reçu le label, les travaux de destruction, de reconstruction, de restauration et de remise en état qui ont pour objet de restaurer l'immeuble dans sa situation d'origine ouvrent également droit à déduction lorsqu'ils sont prescrits par l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine.

Le décret précise également que l'immeuble est considéré comme rendu accessible au public lorsqu'il satisfait, pour chaque année courant pendant la durée de validité du label, les conditions déterminées par arrêté. Pour les immeubles bâtis non habitables et pour les immeubles non bâtis, l'engagement est satisfait à condition que les travaux dont ils ont fait l'objet soient eux-mêmes visibles ou accessibles au public dans les mêmes conditions.

Par ailleurs, sont exonérés des droits de mutation à titre gratuit (CGI : art. 795 A) :

- les biens immeubles, par nature ou par destination qui sont, pour l'essentiel, classés ou inscrits au titre des monuments historiques ;
- les biens meubles qui en constituent le complément historique ou artistique, sous certaines conditions.

Cette exonération est subordonnée à la souscription, par les héritiers, donataires ou légataires, d'une convention à durée indéterminée, avec l'autorité administrative compétente, après avis conforme du ministre chargé du budget. Cette convention prévoit notamment les modalités d'accès du public. Le décret du 16 février 2023 aligne les conditions d'ouverture au public sur celles posées en matière d'impôt sur le revenu et les modalités de déclaration des jours et heures d'ouverture au public auprès de la direction départementale des finances publiques.

Le décret est entré en vigueur le 19 février 2023.

## Taxe d'aménagement et taxe d'archéologie préventive : transfert de la gestion à la direction générale des finances publiques

(décret n° 2023-165 du 7.3.23 : JO du 9.3.23)

Pour rappel, la loi du 29 décembre 2020 de finances pour 2021 (art. 155) a posé le cadre du transfert de la gestion de la taxe d'aménagement et de la composante logement de la redevance d'archéologie préventive (renommée taxe d'archéologie préventive) des services déconcentrés du Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires à ceux de la Direction générale des finances publiques (DGFIP). Elle a, en outre, habilité le Gouvernement à prendre par voie d'ordonnance toute mesure relevant du domaine de la loi pour établir le cadre normatif de l'intégration de la gestion des taxes d'urbanisme dans le Code général des impôts (CGI) et le Livre des procédures fiscales (LPF) (cf. [Analyse juridique n° 2020-23](#)).

L'ordonnance du 14 juin 2022 relative au transfert à la direction générale des finances publiques de la gestion de la taxe d'aménagement et de la part logement de la redevance d'archéologie préventive a ainsi procédé au transfert, dans le CGI, des dispositions législatives relatives à la taxe d'aménagement et à la taxe d'archéologie préventive figurant respectivement dans le Code de l'urbanisme et le Code du patrimoine (cf. [Habitat Actualité n° 188](#)).

Le décret du 7 mars 2023 tire les conséquences au niveau réglementaire de ce transfert :

- il intègre les dispositions réglementaires relatives à la taxe d'aménagement et à la taxe d'archéologie préventive dans le CGI en prévoyant une adaptation des dispositions transférées aux seules fins d'assurer une cohérence rédactionnelle dans les articles concernés ;
- il réécrit les règles relatives aux services compétents, au contrôle, au recouvrement applicables aux taxes d'urbanisme et supprime les dispositions devenues obsolètes ou caduques dans les Codes de l'urbanisme, du patrimoine et le CGI ;
- il fixe les dispositions transitoires applicables en matière de gestion du stock d'autorisations d'urbanismes déposées pour la taxe d'aménagement et la taxe d'archéologie préventive.

## Déficit foncier : les dépenses de rénovation énergétique pour bénéficier du doublement du seuil d'imputation

(décret n° 2023-297 du 21.4.23 : JO du 22.4.23)

Pour mémoire, le déficit foncier est constitué lorsque les charges excèdent les revenus fonciers perçus par les bailleurs. Ce déficit peut être imputé sur le revenu global du contribuable et réduire ainsi son imposition, dans la limite d'un plafond. La loi de finances rectificative pour 2022 (LFR 2022 / [Analyse juridique n° 2023-01](#)) a doublé le montant du déficit foncier imputable sur le revenu global, le portant à 21 400 €. Ce dispositif temporaire est applicable aux propriétaires bailleurs réalisant des travaux de rénovation énergétique permettant à un logement de passer d'une classe énergétique E, F ou G à une classe énergétique A, B, C ou D.

En application de la LFR 2022, le décret du 21 avril 2023 précise :

- les dépenses de travaux de rénovation énergétique ouvrant droit au bénéfice du rehaussement temporaire du déficit foncier imputable sur le revenu global ;
- les obligations déclaratives pour les contribuables qui souhaitent bénéficier de ces dispositions ;
- les justificatifs permettant d'attester du changement de classe énergétique du bien.

Ce dispositif s'applique au titre des dépenses de rénovation énergétique pour lesquelles le contribuable justifie de l'acceptation d'un devis à compter du 5 novembre 2022 et qui sont payées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2023 et le 31 décembre 2025.

## Doctrine fiscale

(BOFIP des 13.4.23 et 16.2.23)

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

- la prorogation jusqu'au 31 décembre 2023 de la réduction d'impôt « Malraux » dans les quartiers anciens dégradés et dans les quartiers présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé ([BOFIP du 13.4.23](#)) ;
- la prorogation jusqu'au 31 décembre 2024 de l'exonération, sous conditions, de la plus-value résultant de la cession d'un droit de surélévation ([BOFIP du 16.2.23](#)).



## Location

---

### Production de logements sociaux : dispositif SRU

(décret n° 2023-107 du 17.2.23 : JO du 18.2.23 / décret n° 2023-230 du 29.3.23 : JO du 31.3.23 / décret n° 2023-154 du 2.3.23 : JO du 4.3.23)

Les communes peuvent être exemptées par décret des obligations prévues par la loi SRU, en raison de leur faible attractivité ou de la faible tension exercée sur leur parc locatif social. Le [décret du 17 février 2023](#) définit les notions d'isolement et de difficultés d'accès aux bassins de vie et d'emplois ainsi que les indicateurs permettant d'apprécier la faible attractivité des communes. Le [décret du 29 mars 2023](#) fixe pour la 8<sup>ème</sup> période triennale 2023-2025, la liste des agglomérations et EPCI ainsi que la valeur du ratio de tension sur la demande de logement social en deçà duquel les communes membres de ces territoires peuvent prétendre à l'exemption du dispositif. Le seuil de ce ratio est fixé à 2.

S'agissant des communes qui n'atteignent pas leur taux légal de logements sociaux, elles font l'objet d'un prélèvement annuel sur leurs ressources fiscales. La loi « 3DS » prévoit que le représentant de l'État dans le département s'assure de la bonne utilisation de ces prélèvements, par la mise en place d'une procédure de contrôle et de mesures coercitives à l'encontre des bénéficiaires. Le [décret du 2 mars 2023](#) précise, notamment, le contenu du rapport qui doit être remis au préfet, chaque année avant le 31 mars, par les bénéficiaires des prélèvements SRU.

*En savoir plus : Lire l'analyse juridique n° 2020-08*

### Attribution de logements sociaux aux sapeurs-pompiers volontaires

(décret n° 2023-220 du 28.3.23 : JO du 30.3.23)

L'article 37 de la loi du 25 novembre 2021 visant à consolider notre modèle de sécurité civile et valoriser le volontariat des sapeurs-pompiers et les sapeurs-pompiers professionnels, dite « MATRAS » prévoit des dispositions en matière d'attribution de logements sociaux aux sapeurs-pompiers volontaires.

Ainsi, le décret du 28 mars 2023 précise les modalités de mise en œuvre de l'objectif d'attribution de logements sociaux à leur bénéfice prévu par la convention intercommunale d'attribution.

Le décret dispose que les EPCI tenus de se doter d'un Programme local de l'habitat (PLH) ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un Quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), ainsi que les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris concernés peuvent inscrire, dans leur convention intercommunale d'attribution, un objectif d'attribution des logements aux sapeurs-pompiers volontaires en fonction des besoins en logements constatés par les services d'incendie et de secours.

### Cotisations CGLLS et ANCOLS 2023

(arrêté du 3.2.23 : JO du 18.2.23)

Pour l'accomplissement de leurs missions, l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) et la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) bénéficient de cotisations dues par les Organismes d'Habitations à loyer modéré (HLM).

L'arrêté du 3 février 2023 fixe les modalités de déclaration des éléments d'assiette des cotisations au titre de l'année 2023. Ces éléments devront être déclarés par les organismes redevables par voie électronique via le site internet <https://teledeclaration.cglls.fr>.

Les formulaires de déclaration (à ne remplir qu'en cas de déclaration rectificative) sont homologués sous les numéros CERFA 15268\*06 et 14049\*12.

La période de télédéclaration s'est déroulée du 6 mars au 4 avril 2023.

### Modification de la notice d'information annexée aux baux d'habitation

(arrêté du 16.2.23 : JO du 19.3.23)

Depuis le 1<sup>er</sup> août 2015, une notice d'information doit être annexée au contrat de location afin d'informer les bailleurs et les locataires de leurs droits et obligations ainsi que des voies de conciliation et de recours qui leurs sont ouvertes pour régler leurs litiges (loi du 6.7.89 : art. 3).

L'arrêté du 16 février 2023 modifie l'arrêté du 29 mai 2015 prévoyant le contenu de cette notice. Cette modification permet de prendre en compte les différentes évolutions législatives entrées en vigueur depuis sa publication, par

exemple relatives à l'encadrement du niveau des loyers dans certaines communes de zone tendue, au gel des loyers des logements énergivores ou encore à la décence énergétique.

L'arrêté permet également d'intégrer à la notice un paragraphe consacré à l'application du plan gouvernemental de lutte contre les infestations de punaises de lit. Il y est fait référence aux informations juridiques pouvant être obtenues auprès des ADIL.

### **Mise à jour du formulaire de demande de logement social**

(arrêté du 20.4.23 : JO du 27.4.23)

L'arrêté du 20 avril 2023 modifie le formulaire CERFA de demande de logement social et sa notice pour mieux tenir compte des travailleurs essentiels, des sortants de l'aide sociale à l'enfance et des sapeurs-pompiers volontaires. Il modifie également la liste des pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement social pour mieux tenir compte de ces situations.

### **HLM : acquisition de logements loués et supplément de loyer solidarité**

(CE : 1.2.23)

Lors d'une acquisition de patrimoine privé par un organisme HLM, les locataires en place ne sont pas soumis aux mêmes dispositions selon que la convention (signée entre le bailleur et l'État) a été signée avant ou après la loi ELAN du 23 novembre 2018 (cf. [Habitat Actualité spécial Loi ELAN](#)). Cette différence de traitement découle des règles relatives à l'entrée en vigueur de la loi nouvelle et ne va pas à l'encontre du principe d'égalité.

Pour mémoire, avant l'entrée en vigueur de la loi ELAN, la jurisprudence considérait que les dispositions de la convention s'appliquaient de plein droit au locataire ou à l'occupant de bonne foi en place dans le logement au moment de la signature de la convention ([Cass. Civ III : 10.7.13, n° 12-18.918](#) ; [Cass. Civ III : 20.6.19, n° 18-17.028](#)). Pour les conventions signées depuis l'entrée en vigueur de la loi ELAN, le locataire peut accepter ou refuser la proposition de nouveau bail et les dispositions qui en découlent ([Cass. Civ III : 3.6.21, n°20-12.353](#)).

Le Conseil d'État précise, pour les conventions conclues avant l'entrée en vigueur de la loi ELAN, que l'assujettissement au Supplément de loyer de solidarité (SLS) des titulaires de baux en cours à la date de l'entrée en vigueur d'une convention ne constitue pas une privation du droit de propriété. Le principe de ce surloyer correspond à une politique de solidarité nationale, qui poursuit des objectifs d'intérêt général, notamment celui de favoriser la mobilité sociale au profit des personnes aux ressources modestes et les plus défavorisées. De plus, en contrepartie de cet assujettissement au SLS, qui est plafonné, les locataires conservent en principe le droit de se maintenir dans les lieux. Il en résulte que l'atteinte portée à l'exercice du droit de propriété, d'une part, et à la liberté contractuelle, d'autre part, est justifiée par un objectif d'intérêt général et proportionnée à l'objectif poursuivi. La Cour de cassation avait déjà eu l'occasion de se prononcer en ce sens concernant les conséquences d'un conventionnement en cours de bail ([Cass. Civ III : 18.1.18, n° 17-40.065](#)).

### **Location meublée : formalisme d'un acte de cautionnement**

(Cass. Civ III : 15.2.23)

Les règles relatives au cautionnement prévues par la loi du 6 juillet 1989 ne sont pas applicables aux actes de caution conclus avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR du 24 mars 2014 au titre d'un contrat de location meublée. Pour mémoire, la loi ALUR a apporté d'importantes modifications au régime de la location meublée, en prévoyant l'application à ces contrats d'un certain nombre de dispositions de la loi du 6 juillet 1989, dont les dispositions relatives au formalisme des actes de cautionnement (loi du 6.7.89 : art.25-3), auxquelles ils n'étaient pas soumis avant son entrée en vigueur (cf. [Habitat Actualité spécial loi ALUR](#)).

La Cour de cassation précise donc que les dispositions de l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 relatives au cautionnement ne peuvent s'appliquer qu'aux actes de cautionnement conclus après l'entrée en vigueur de la loi ALUR et non aux contrats en cours.

### **Meublés de tourisme : changement d'usage des locaux sans autorisation par le locataire**

(Cass. Civ III : 15.2.23)

Le locataire qui sous-loue un local meublé destiné à l'habitation est passible d'une condamnation au paiement d'une amende civile.

Pour mémoire, le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage des locaux (CCH : L.631-7). Dans certaines communes, ce changement d'usage est soumis à autorisation préalable. Toute personne, qui enfreint ces dispositions, peut être condamnée au paiement d'une amende civile (CCH : L.651-2).

En l'espèce, le contrat de location, conclu entre deux sociétés, comprenait une clause autorisant le locataire à sous-louer le logement meublé pour des séjours de courte durée. Par un avenant au contrat, la société bailleuse lui avait garanti la possibilité de procéder en toute légalité à des sous-locations à destination d'une clientèle de passage n'y élisant pas domicile. La société locataire en déduisait qu'il incombait à la bailleuse d'obtenir les autorisations prévues par la loi et qu'en n'y procédant pas, elle avait manqué à son obligation de délivrance. Pour la Cour de cassation, toutefois, il appartenait à la société locataire de s'assurer de l'autorisation du changement d'usage. La présence d'un avenant lui garantissant la licéité de la sous-location meublée de courtes durées ne pouvait pas exonérer la locataire de sa responsabilité.

De plus, la locataire avait la possibilité de mettre en place une sous-location conforme aux dispositions légales et contractuelles, de telle sorte que la bailleuse n'a pas manqué à son obligation de délivrance.

### **Congé pour vendre : droit de préemption subsidiaire et honoraires du mandataire**

(Cass. Civ III : 1.3.23)

Le locataire qui exerce son droit de préemption subsidiaire dans le cadre d'un congé pour vendre n'a pas à supporter les honoraires du professionnel mandaté pour la vente par le bailleur.

Lorsque le bailleur adresse au locataire un congé pour vendre au terme du bail, ce dernier dispose d'un droit de préemption sur le logement. Si le locataire refuse cette offre et que le bailleur décide, par la suite, de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux, une nouvelle offre de vente à ces conditions doit être notifiée au locataire (loi du 6.7.89 : art. 15, II).

En l'espèce, le locataire ayant refusé la première offre de vente qui lui avait été adressée, les bailleurs avaient mandaté une agence immobilière pour la vente. Une nouvelle offre de vente à des conditions et prix plus avantageux a été notifiée au locataire, comprenant les honoraires du professionnel.

Pour refuser au locataire le remboursement de ces honoraires, la Cour d'appel a considéré qu'en exerçant son droit de préemption subsidiaire, le locataire s'était substitué aux acquéreurs présentés par le professionnel et avait accepté d'acquiescer aux mêmes conditions que ces derniers. Les juges du fond avaient déjà eu l'occasion de se prononcer en ce sens (CA Aix : 4.2.14, n° 13.06.869).

Pour la Cour de cassation, toutefois, le locataire a exercé son droit de préemption subsidiaire en acceptant l'offre notifiée par le notaire. Cette offre n'ayant pas à être présentée par l'agent immobilier mandaté par le bailleur, le locataire ne pouvait pas se voir imposer le paiement d'une commission renchérissant le prix du bien.

La Cour de cassation a eu l'occasion à plusieurs reprises de préciser que le locataire n'était pas redevable des honoraires de l'agent immobilier dans le cadre de l'offre de vente jointe au congé du bailleur ([Cass. Civ III : 1.6.10, n° 09-65.557](#) ; [Cass. Civ III : 3.7.13, n° 12-19.442](#)). Elle étend ici sa jurisprudence constante au droit de préemption subsidiaire du locataire.



## **Habitat dégradé**

### **Péril imminent et recouvrement de sommes engagées par une commune**

(Rép. Min. n°04196 : JO Sénat du 8.12.22)

Dans une question ministérielle en date du 26 janvier 2023, le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires est interrogé sur le cas de propriétaires en indivision d'un immeuble, objet d'un arrêté de mise en sécurité, et qui refusent de rembourser les frais engagés par la commune pour remédier au danger.

Le Ministre rappelle que dans le cadre d'un arrêté de mise en sécurité, le maire ou le président de l'EPCI peut dans l'exercice de ses prérogatives de police administrative, ordonner toutes les mesures indispensables pour mettre fin au danger causé par un immeuble insalubre ([CCH : L.511-1](#) et [L.511-19](#)). En application du Code de la construction et de l'habitation, les propriétaires en indivision de cet immeuble sont solidairement tenus à l'exécution des travaux prescrits par l'expert et au remboursement des frais engagés par la commune dans l'exécution de l'arrêté ([CCH : L.511-16](#)). Les propriétaires indivis encourent une sanction pénale en cas de non-exécution de leurs obligations ([CCH : L.511-22](#)).

### **Arrêté de péril et relogement des locataires**

(Rép. Min. n° 03012 : JO Sénat du 12.1.23)

Dans une réponse ministérielle en date du 12 janvier 2023, le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires rappelle qu'aux termes du Code de la construction et de l'habitation, il incombe au propriétaire de

reloger ou d'héberger les locataires à la suite d'un arrêté de mise en sécurité avec interdiction d'habiter, si l'arrêté a été pris en raison de causes propres à l'immeuble ([CCH : L.511-18](#)). Toutefois, en cas de défaillance du propriétaire à assurer le relogement des locataires, le maire ou le président de l'EPCI peut prendre les dispositions nécessaires afin de les reloger ([CCH : L.521-3-2](#)).

En outre, il est précisé que dans l'exercice de ses prérogatives de police administrative générale, l'autorité compétente peut reloger les locataires lorsque le risque « n'émane pas à titre prépondérant de causes qui sont propres à l'immeuble » ou en cas de danger grave ou imminent ([CGCT : L.2212-2](#) et [L.2212-4](#)).



## Publics en difficulté

### Impayés d'électricité et coupure : période d'alimentation minimale préalable

(décret n°2023-133 du 24.2.23 : JO du 26.2.23)

En période de trêve hivernale (du 1<sup>er</sup> novembre de chaque année au 31 mars de l'année suivante), les fournisseurs d'électricité, de chaleur et de gaz ne peuvent procéder à l'interruption, y compris par résiliation de contrat, pour non-paiement des factures, de la fourniture d'électricité, de chaleur ou de gaz aux personnes ou familles. Les fournisseurs d'électricité peuvent néanmoins, durant cette période, procéder à une réduction de puissance, sauf pour les consommateurs bénéficiaires du chèque énergie. La loi du 16 août 2022 sur la protection du pouvoir d'achat a renforcé la protection des ménages en interdisant aux fournisseurs d'électricité de procéder, durant le reste de l'année et dans une résidence principale, à l'interruption de la fourniture d'électricité, y compris par résiliation de contrat, pour non-paiement des factures, sans avoir respecté préalablement une période de réduction de puissance (cf. [Analyse juridique n°2022-13](#)).

Le décret du 24 février 2023 fixe les modalités d'application de cette mesure.

À compter du 1<sup>er</sup> avril 2023, hors période d'hiver, à défaut de règlement de la facture dans un délai supplémentaire de 30 jours, le fournisseur d'énergie ne pourra interrompre la fourniture d'électricité qu'après une période de réduction de puissance jusqu'à 1 kVA d'au moins 60 jours. Cette mesure concerne les ménages :

- bénéficiaires du chèque énergie et du Fonds de solidarité pour le logement (FSL) ;
- équipés d'un dispositif de comptage communicant.

Le fournisseur peut procéder à cette réduction de puissance à défaut d'accord avec le consommateur sur les modalités de paiement dans ce délai de 30 jours et en l'absence d'une demande d'aide déposée auprès du FSL. Pendant la période de réduction de puissance, le fournisseur contacte le client au moins deux fois, dont une fois par écrit et une fois oralement, pour trouver un accord sur le règlement de sa facture. À défaut de réponse du client ou d'accord sur les modalités de paiement dans un délai de 60 jours à compter de la réduction de puissance, le fournisseur peut procéder à l'interruption de fourniture ou à la résiliation du contrat. Il en avise le consommateur au moins 20 jours à l'avance par courrier.

Lorsque la réduction de puissance de 60 jours est suspendue par l'arrivée de la trêve hivernale, la réduction de puissance reprend pour la durée restante à l'issue de cette période.

Les destinataires du chèque énergie bénéficient :

- de la gratuité de la mise en service et de l'intervention pour la réduction de puissance dans le cadre de la période minimale d'alimentation en électricité en cas d'impayés des factures d'électricité ;
- de l'enregistrement de leur contrat de fourniture d'électricité ou de gaz naturel ;
- d'un abattement de 80 % sur la facturation d'un déplacement en raison d'une interruption de fourniture imputable à un défaut de règlement.

Les services sociaux du département et, le cas échéant, les services sociaux communaux sont informés par le fournisseur de l'interruption de fourniture ou de la réduction de puissance pour impayés. Le fournisseur doit informer le consommateur de la possibilité pour lui de s'opposer à la transmission de ces informations. Dans ce cas, seules les données nécessaires à l'appréciation de la situation du consommateur sont transmises aux services sociaux (nom et prénom, adresse, option tarifaire pour l'électricité, montant de sa dette en valeur, période de consommation correspondante).

Le fournisseur d'énergie transmet à la CRE et au Médiateur national de l'énergie :

- le nombre de réductions de puissance de clients domestiques mises en œuvre pour non-paiement des factures en distinguant par niveau de puissance ;
  - le nombre de transmissions d'informations aux services sociaux départementaux et communaux.
- Les informations transmises à la CRE et au Médiateur national de l'énergie sont également transmises une fois par an, avant le 31 mars, au ministre chargé de l'énergie.

## Chèques énergie

### Conditions d'éligibilité pour 2023

(arrêté NOR : ENER2301913A du 3.3.23 : JO du 21.3.23)

Pour mémoire, la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte (TECV) a mis en place le chèque énergie (cf. [Analyse juridique n°2015-26](#)). D'abord mis en œuvre à titre expérimental dans quatre départements, il a été généralisé le 1er janvier 2018.

Il s'agit d'une aide nominative destinée aux ménages les plus modestes, pour les aider à payer :

- les factures d'énergie et achats de combustible ;
- certains travaux ou dépenses énergétiques du logement ;
- les charges d'énergie incluses dans la redevance, pour les occupants de résidences sociales.

L'arrêté du 3 mars 2023 définit les conditions d'éligibilité du chèque énergie applicables à compter du 1er janvier 2023 et abroge l'arrêté du 24 février 2021. Le bénéfice du chèque énergie est ouvert aux ménages dont le revenu fiscal de référence par Unité de consommation (UC) est inférieur à 11 000 euros (jusqu'ici inférieur à 10 800 €) ;

- la valeur faciale TTC du chèque énergie, fixée en fonction du revenu fiscal de référence du ménage par UC, reste comprise entre 48 et 277 euros ;
- la valeur faciale TTC de l'aide spécifique aux résidences sociales reste de 192 euros. Les frais de gestion des gestionnaires de résidences sociales ne peuvent pas excéder 5 % du montant de l'aide distribuée.

Pour rappel, la première personne du ménage compte pour 1 UC, la deuxième pour 0,5 UC, les suivantes pour 0,3 UC.

Les ménages éligibles recevront automatiquement leur chèque énergie dès le 21 avril 2023. Il pourra être utilisé jusqu'au 31 mars 2024.

### Chèque exceptionnels fioul et bois : report des dates limites de demande

(décret n°2023-231 du 30.3.23 : JO du 31.3.23)

Pour mémoire, deux chèques énergie exceptionnels ont été mis en place :

- pour les ménages chauffés au fioul, par un décret du 5 novembre 2022 (cf. [Habitat Actualité n° 189](#)) ;
- pour les ménages chauffés au bois, par un décret du 22 décembre 2022 (cf. [Habitat Actualité n° 190](#)).

La loi du 1<sup>er</sup> décembre 2022 de finances rectificative pour 2022 leur a apporté une base législative (cf. [Analyse juridique n° 2023-01](#)).

Le décret du 30 mars 2023 reporte d'un mois les dates limites de demande de ces chèques énergie exceptionnels qui peuvent donc être déposées jusqu'au 31 mai 2023 pour les ménages se chauffant au bois et jusqu'au 30 avril 2023 pour les ménages se chauffant au fioul domestique.

### Bouclier tarifaire (électricité et gaz) : aides en faveur de l'habitat collectif résidentiel

(décret n° 2023-250 du 3.4.23 : JO du 4.4.23)

Pour rappel, afin de préserver le pouvoir d'achat des ménages face à la hausse des prix du gaz et de l'électricité, un « bouclier tarifaire » a été mis en place par la loi du 30 décembre 2021 de finances pour 2022 (cf. [Analyse juridique n° 2021-15](#)). D'abord destiné aux consommateurs résidentiels individuels, le gel des tarifs réglementés du gaz a été étendu par le décret du 9 avril 2022 ; il a ainsi prévu une aide équivalente pour les ménages chauffés collectivement au gaz naturel ou par un réseau de chaleur utilisant du gaz (cf. [Habitat Actualité n° 186](#)). Cette aide destinée à l'habitat collectif a été prolongée en 2023 par le décret du 30 décembre 2022. Un autre décret du 30 décembre 2022 a étendu le bouclier tarifaire « collectif » à l'électricité (cf. [Habitat Actualité n° 190](#)).

Le décret du 3 avril 2023 apporte des précisions aux décrets mettant en œuvre les boucliers tarifaires sur l'électricité et le gaz en faveur des logements collectifs pour le second semestre 2022 et pour 2023. Il précise ainsi

que les fournisseurs de gaz naturel, les exploitants d'installations de chauffage collectif et les gestionnaires de réseaux de chaleur urbains peuvent demander une avance de l'aide auprès de l'Agence de services et de paiement. L'avance est égale à 40 % du montant d'aide versé.

### Tarifs réglementés de vente de l'électricité

(arrêtés NOR : ENER2302079A, NOR : ENER2302082A, NOR : ENER2302083A du 30.1.23 : JO du 31.1.23)

Les Tarifs réglementés de vente (TRV) sont établis sur proposition de la Commission de régulation de l'énergie (CRE). Face à la hausse exceptionnelle des prix de l'énergie, l'État a reconduit pour 2023 le bouclier tarifaire. Sur son volet dédié à l'électricité, celui-ci conduit à limiter à 15 % TTC la hausse moyenne des TRV applicables aux clients résidentiels, au 1<sup>er</sup> février 2023 (cf. [Habitat Actualité n° 190](#)).

L'évolution des barèmes publiés par la CRE étant supérieure à 15 % TTC en moyenne, le gouvernement n'a pas retenu ses propositions. Trois arrêtés du 30 janvier 2023 font ainsi opposition à l'ensemble des propositions de TRV d'électricité formulées par la CRE (délibération n° 2023-17). Par conséquent, sont fixés en annexe des arrêtés correspondants :

- les tarifs réglementés de vente hors taxes de l'électricité applicables aux consommateurs résidentiels en France métropolitaine continentale (arrêté du 30.1.23) ;
- les tarifs réglementés de vente hors taxes de l'électricité Jaunes et Verts (arrêté du 30.1.23) ;
- les tarifs réglementés de vente hors taxes de l'électricité applicables dans les zones non interconnectées au réseau métropolitain continental (arrêté du 30.1.23).

Ces mesures entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> février 2023.

### Outre-mer : financement et conventionnement à l'APL des logements-foyers

(arrêté du 3.4.23 : JO du 4.4.23 / décret n° 2023-248 et décret n° 2023-249 du 3.4.23 : JO du 4.4.23)

Pour mémoire, la loi du 30 décembre 2021 de finances pour 2022 (art. 175) a permis l'ouverture au conventionnement à l'Aide personnalisée au logement (APL) des logements-foyers dans les territoires ultramarins (cf. [Analyse juridique n° 2021-15](#)).

En application de cette loi, trois textes réglementaires ont été publiés le 4 avril 2023 :

- deux décrets du 3 avril 2023 précisent les modalités de conventionnement à l'APL des logements-foyers et adaptent en conséquence les dispositions réglementaires afférentes ; ils prévoient également en annexes deux conventions-types spécifiques aux collectivités d'outre-mer. La première est applicable aux logements-foyers accueillant des personnes âgées ou des personnes handicapées et la seconde aux résidences sociales ;
- l'[arrêté du 3 avril 2023](#) précise le champ des caractéristiques techniques des logements-foyers (décence des logements, normes dimensionnelles, équipement sanitaire, etc.), ainsi que les plafonds applicables pour bénéficier d'un financement de l'État et d'un conventionnement à l'APL. Il s'agit des logements-foyers (existants et futurs) accueillant des personnes âgées ou des personnes handicapées ainsi que les résidences sociales.

### Droit à l'hébergement d'urgence

(CE : 10.1.23 et CE : 1.2.23)

En matière d'hébergement d'urgence, le Conseil d'État a rendu deux décisions dans lesquelles il a rappelé qu'il incombe à l'État de mettre en œuvre le droit à l'hébergement d'urgence reconnu par la loi à toute personne sans abri en situation de détresse médicale, psychique ou sociale (CASF : L.345-2-2). Lorsqu'elle entraîne des conséquences graves pour la personne intéressée, une carence de l'État caractérisée dans l'accomplissement de cette mission, peut faire apparaître une atteinte grave et manifestement illégale à une liberté fondamentale (CJA : L.521-2). Dans chaque cas, il appartient au juge des référés d'apprécier les diligences accomplies par l'administration, en tenant compte des moyens dont elle dispose ainsi que de l'âge, de l'état de santé et de la situation de famille de la personne intéressée.

Dans la première [décision du 10 janvier 2023](#), le Conseil d'État a estimé que la situation de détresse sociale dans laquelle se trouvait la requérante nécessitait un hébergement d'urgence. En l'espèce, la famille de l'intéressée n'a obtenu que quelques nuits d'hébergement en urgence et se trouvait toujours sans abri, alors même que l'un des enfants mineurs présentait un état de santé très fragile. Dans cette situation, le Conseil d'État a considéré que l'absence d'hébergement d'urgence constitue une carence caractérisée dans l'accomplissement de la mission confiée à l'État et fait apparaître une atteinte grave et manifestement illégale à une liberté fondamentale.

Dans la seconde [décision du 1<sup>er</sup> février 2023](#), le Conseil d'État a jugé qu'au contraire, aucune carence de l'administration ne peut être caractérisée, dès lors qu'une proposition d'hébergement pérenne a été faite en dehors de la région parisienne à une demandeuse occupant un emploi à la ville de Paris. Dans les circonstances de

l'espèce, il a considéré que l'existence d'un tel emploi, à temps partiel et uniquement pour une durée de six mois, qui ne permet pas à la requérante de subvenir à ses besoins et à ceux de ses enfants, n'est pas de nature à justifier le refus d'une offre d'hébergement pérenne, eu égard aux capacités limitées d'hébergement d'urgence à Paris et dans la région d'Île-de-France. De même, le fait que la demandeuse ait à sa charge ses enfants, dont l'un souffre de graves problèmes de santé, ne constitue pas un motif légitime de refus, puisqu'elle aurait pu poursuivre la scolarité des enfants et le suivi médical dans la ville où l'accueil est proposé.

## Politique d'intégration des étrangers primo-arrivants, dont les personnes réfugiées

(circulaire du 8.3.23 : BO du 10.3.23)

Pour rappel, en 2018, le comité interministériel à l'intégration a modifié en profondeur la politique d'accueil et d'intégration des étrangers dits primo-arrivants. L'instruction du 8 mars 2023 fixe les priorités de cette politique d'intégration pour l'année 2023. Elle prévoit un certain nombre de dispositions pour l'accès au logement des personnes réfugiées.

L'instruction précise que l'accès au logement des Bénéficiaires de la protection internationale (BPI) reste une priorité notamment dans le cadre du plan Logement d'Abord, mis en œuvre depuis 2017 sur instruction du Président de la République. Ce dispositif coordonné par la Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (Dihal) a pour objectif de diminuer significativement le nombre de personnes sans domicile. Des instructions spécifiques relatives à l'accélération de l'accès au logement des BPI ainsi que sur l'accueil des réfugiés sont attendues.

L'instruction rappelle également la nécessité d'articuler le programme AGIR et les différents dispositifs locaux déjà existants en matière de logement. En effet, l'opérateur AGIR est l'unique opérateur départemental chargé de l'accompagnement global et individualisé des BPI. À ce titre, il facilite l'accès aux droits et l'accompagnement des réfugiés vers un logement adapté.

Enfin, l'instruction confirme que certains programmes de mobilité résidentielle à destination des publics réfugiés, tel que la plateforme nationale pour le logement des réfugiés, seront toujours financés en 2023.

## QPC : procédure administrative d'expulsion

(Cons. Constit : 24.3.23)

Le Conseil constitutionnel a été saisi par le Conseil d'État d'une Question prioritaire de constitutionnalité (QPC) relative à la conformité aux droits et libertés garantis par la Constitution de la procédure administrative d'expulsion en cas d'occupation illicite du domicile d'autrui, modifiée en dernier lieu par la loi du 7 décembre 2020 d'Accélération et de simplification de l'action publique, dite « ASAP » (cf. [Analyse juridique n° 2020-22](#)).

En l'espèce, la requérante reprochait aux dispositions légales de ne pas prévoir d'examen contradictoire de sa situation personnelle ou familiale, ni de recours suspensif garantissant qu'un juge se prononce avant qu'il soit procédé à son évacuation forcée. Il en résulterait une violation du droit au recours juridictionnel effectif ainsi que du droit au respect de la vie privée et du droit à l'inviolabilité du domicile. Elle critique, par ailleurs, la différence de traitement entre les occupants d'un logement faisant l'objet d'une procédure d'expulsion administrative par le préfet et ceux qui font l'objet de la procédure d'expulsion juridictionnelle de droit commun.

Par sa décision du 24 mars 2023, le Conseil constitutionnel juge qu'en adoptant ces dispositions, le législateur a entendu assurer l'évacuation à bref délai des domiciles illicitement occupés. Il a cherché à protéger le principe de l'inviolabilité du domicile, le droit au respect de la vie privée et le droit de propriété des occupants réguliers.

Il précise que la mise en demeure de quitter les lieux ne peut être demandée au préfet qu'en cas d'introduction et de maintien à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou de contrainte dans un domicile. Elle ne peut être mise en œuvre qu'après que le demandeur ait déposé plainte, fait la preuve que le logement constitue son domicile, et fait constater par un officier de police judiciaire cette occupation illicite. De plus, le préfet peut refuser d'engager une mise en demeure, lorsqu'il y a un motif impérieux d'intérêt général.

Toutefois, le Conseil constitutionnel émet une réserve, en déclarant que les dispositions contestées ne sauraient « sans porter une atteinte disproportionnée au droit au respect de la vie privée et au principe de l'inviolabilité du domicile, être interprétées comme autorisant le préfet à procéder à la mise en demeure sans prendre en compte la situation personnelle ou familiale de l'occupant dont l'évacuation est demandée ». Par conséquent, une appréciation au cas par cas de la situation personnelle ou familiale de l'occupant sans droit ni titre s'impose aux autorités préfectorales.

En dernier lieu, cette décision précise que les dispositions contestées ne privent pas l'occupant du droit à un recours juridictionnel effectif, dès lors qu'il a la possibilité d'introduire un référé (CJA : L.521-3) ou d'exercer un recours contre la mise en demeure devant le juge administratif. Ce dernier peut suspendre l'exécution de la mise en demeure ou ordonner toutes mesures nécessaires à la sauvegarde d'une liberté fondamentale (CJA : L.521-1 et L.521-2). En outre, en cas d'illégalité de la décision administrative d'évacuation forcée de l'occupant, ce dernier peut exercer un recours indemnitaire devant le juge administratif.

Le Conseil constitutionnel déclare les dispositions contestées conformes à la Constitution, sous réserve que le préfet prenne en compte la situation personnelle ou familiale de l'occupant dont l'évacuation est demandée.

## Accès aux droits des gens du voyage

(Défenseur des droits : 15.2.23)

Le Défenseur des droits (DDD) a publié sur son site internet une page dédiée au respect des droits des gens du voyage. À cette fin, sont proposées des fiches pratiques pour 16 situations dans lesquelles le DDD peut les aider gratuitement. Chaque fiche rappelle le droit, ce que peut faire le DDD et les démarches à entreprendre. Exemple de fiche : les refus de domiciliation, les fermetures d'airs d'accueil, etc.

## Vagues de froid 2022-2023

(note d'information interministérielle : 16.1.23)

La note d'information interministérielle publiée le 15 décembre 2022 a pour objet de présenter les modalités d'organisation à mettre en œuvre pour la prévention et la gestion des impacts sanitaires et sociaux liés aux vagues de froid 2022-2023. Comme chaque hiver, le gouvernement a transmis les consignes pour protéger les populations, et notamment celles qui sont vulnérables. La note précise le rôle des différents acteurs et concerne le territoire de la France métropolitaine.

Les dispositions de l'instruction du 4 novembre 2021 relative à la prévention et la gestion des impacts sanitaires et sociaux liés aux vagues de froid 2021-2022 restent en application pour la saison hivernale 2022-2023, avec des modifications mineures (mises à jour apparentes et surlignées en jaune dans les fiches en annexe).



## Contrats

### Bail réel solidaire d'activité

(ordonnance n° 2023-80 et rapport du 8.2.23 : JO du 9.2.23)

Les Organismes de foncier solidaire (OFS) visent à développer une offre de logement en accession sociale à la propriété, à des prix durablement abordables. Le dispositif repose sur un principe de dissociation de la propriété foncière et bâtie, mis en œuvre dans le cadre d'un Bail réel solidaire (BRS). Les ménages sont titulaires d'un droit réel immobilier et doivent s'acquitter d'une redevance pour le foncier qui reste la propriété de l'OFS.

La loi 3DS du 21 février 2022 étend les compétences des OFS en prévoyant qu'à titre subsidiaire, et dans un but de mixité fonctionnelle, ces acteurs peuvent intervenir pour réaliser ou faire réaliser des locaux à usage commercial ou professionnel sur des terrains acquis ou gérés au titre de leur activité principale (cf. [Habitat Actualité spécial « loi 3DS »](#)).

Prise en application de la loi 3DS, l'ordonnance du 8 février 2023 crée un nouveau chapitre au sein du Code de la construction et de l'habitation (CCH) portant spécifiquement sur le Bail réel solidaire d'activité (BRSA). Ce dernier permet de consentir à un preneur des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété de locaux d'activités en contrepartie d'une redevance et avec des plafonds de prix de cession ou de loyer.

Certaines dispositions générales du BRS seront par renvoi applicables au BRSA. Ce dernier comportera également quelques spécificités, portant par exemple sur la nature du preneur ou de l'activité exercée dans les locaux, la durée du bail, l'évolution de la redevance...

### Action en garantie des vices cachés : réparation du vice par un tiers

(Cass. Civ III : 8.2.23)

La réparation par un tiers du vice caché affectant la chose vendue ne fait pas obstacle à l'action de l'acquéreur destinée à obtenir une réduction du prix.

Pour mémoire, si la chose achetée comporte des défauts cachés, l'acheteur qui met en jeu la garantie des vices cachés peut alors choisir soit de rendre la chose et obtenir la restitution du prix, soit de garder la chose et obtenir la restitution partielle du prix ([CC : art. 1641 et 1644](#)).

En l'espèce, après avoir acheté un logement en copropriété, l'acquéreur a constaté des désordres affectant les planchers dus à la présence d'insectes xylophages. Il a assigné le vendeur en garantie.

Pour la Cour de cassation, il faut distinguer selon que la remise en état est le fait du vendeur ou d'un tiers. Elle avait déjà admis que, lorsque l'acheteur accepte que le vendeur remette en état le bien, il ne peut plus faire jouer cette garantie ([Cass. Com : 1.2.11, n° 10-11.269](#)). En revanche, dans la présente décision, la remise en état a été opérée par un tiers (le syndicat des copropriétaires). Elle en déduit que cette remise en état ne peut supprimer l'action permettant à l'acquéreur d'obtenir la restitution du prix à hauteur du coût des travaux mis à sa charge pour remédier au vice. En effet, bien que le vice ait disparu, cette remise en état n'a pas d'incidence sur les rapports contractuels entre l'acquéreur et le vendeur.

## Copropriété

### Règlement de copropriété : exercice d'une activité prohibée

([Cass. Civ III : 18.1.23](#))

L'exercice d'une activité interdite par le règlement de copropriété constitue, à lui seul, un trouble manifestement illicite.

Pour mémoire, le règlement de copropriété détermine notamment les conditions de jouissance des parties privatives et des parties communes. Cependant, s'agissant des parties privatives, le règlement ne peut imposer que des restrictions justifiées par la destination de l'immeuble ([loi du 10.7.65 : art. 8](#)).

En l'espèce, un syndicat de copropriétaires a assigné un copropriétaire en cessation d'une activité de fabrication d'achards (spécialité culinaire créole), au motif qu'elle porterait atteinte à la destination de l'immeuble. La Cour d'appel n'avait pas caractérisé de trouble, considérant que d'autres copropriétaires exerçaient également des activités non autorisées par le règlement de copropriété, et que les copropriétaires « s'accommodent d'une lecture souple » du règlement.

Pour la Cour de cassation, le seul fait d'exercer une activité interdite par le règlement de copropriété constitue un trouble manifestement illicite, indépendamment des pratiques des autres copropriétaires.

## Qualité de l'habitat

### Comités régionaux de l'énergie : rôle et composition

([décret n° 2023-35 du 27.1.23 : JO du 28.1.23](#))

Pour rappel, la loi du 22 août 2021 dite « Climat et résilience » crée les Comités régionaux de l'énergie chargés de favoriser la concertation, en particulier avec les collectivités territoriales, sur les questions relatives à l'énergie au sein de chaque région située sur le territoire métropolitain continental (Code de l'énergie : L.141-5-2).

Le décret du 27 janvier 2023 précise la composition et les modalités de fonctionnement des comités régionaux de l'énergie :

- ils sont associés à la fixation ainsi qu'au suivi et à l'évaluation de la mise en œuvre des objectifs de développement des énergies renouvelables et de récupération du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet) ou en Ile-de-France du Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) et de son schéma régional éolien ;
- ils peuvent débattre et rendre des avis sur tous les sujets relatifs à l'énergie ayant un impact sur la région et il leur appartient de proposer au ministre chargé de l'énergie, des objectifs régionaux de développement des énergies renouvelables et de récupération pour la chaleur et le froid, l'électricité et le gaz de la région, à partir des capacités de production existantes et en projet, et en s'appuyant notamment sur des études de potentiels énergétiques, renouvelables et de récupération régionaux mobilisables ;

- ils sont composés « au plus de 45 membres », répartis en cinq collèges, pour un mandat de six ans renouvelable : État, régions, professionnels du secteur de l'énergie, société civile et bloc local (départements, communes, EPCI, désignés sur proposition d'associations représentatives d'élus territoriaux ou des collectivités intéressées, ainsi que syndicats mixtes et autorités organisatrices de la distribution publique d'énergie).

## Réglementation thermique et environnementale des bâtiments neufs et existants : solutions techniques dérogatoires

(arrêté NOR : TREL2218747A du 1.2.23 : JO du 29.3.23)

Pour rappel les constructions de logements neufs ou les travaux sur les logements existants doivent respecter des règles thermiques voire environnementales :

- lorsqu'un bâtiment existant d'une surface supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> fait l'objet de travaux de rénovation importants, il est soumis à la réglementation thermique RT Existant globale, dont les exigences sont définies dans l'arrêté du 13 juin 2008 qui vise à assurer la performance énergétique du patrimoine bâti ;
- la construction de logements neufs est soumise à la réglementation environnementale (RE2020) qui a succédé à la réglementation thermique RT 2012 à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022 (cf. [Habitat Actualité n° 182](#)) (la RT 2012 est toujours utilisée dans certains cas, notamment pour les projets de construction de bâtiments d'habitation faisant l'objet d'un contrat de construction de maison individuelle).

Ces réglementations s'appuient chacune sur une méthode de calcul de la performance énergétique du projet visé. Cependant, ces méthodes de calcul ne peuvent ni prendre en compte l'ensemble des produits ou systèmes énergétiques existants, ni anticiper les innovations apparues après la publication de ladite méthode. De plus, les méthodes de calcul de la RT2012 et de la RE2020 ne permettent pas de valoriser les performances d'un réseau de chaleur en cours de création ou subissant des modifications conséquentes. C'est pourquoi, ces trois réglementations permettent, après avis d'une commission d'experts, de valider des solutions techniques dérogatoires, dans le cadre spécifique d'un projet, pour une ou des typologies de bâtiment, ou encore pour un réseau de chaleur ou de froid, sur la demande des acteurs professionnels concernés.

L'arrêté du 1<sup>er</sup> février 2023 modifie les arrêtés pris en application des articles R. 172-6, R. 172-12 et R. 173-2 du Code de la construction et de l'habitation. Il précise :

- le processus d'instruction des demandes de dérogations à la RT2012, la RE2020 et la RT Existant « globale » ;
- le rôle confié au Centre scientifique et technique du bâtiment.



## Urbanisme

### Dérogation aux règles de hauteur et bonus de constructibilité

(décret n° 2023-173 et arrêté NOR : TREL2228687A du 8.3.23 : JO du 10.3.23)

La loi du 22 août 2021 (art. 210), dite « Climat et résilience », a mis en place la possibilité, pour le maire ou le président de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme, d'autoriser les constructions, faisant preuve d'exemplarité environnementale, à déroger aux règles des Plans locaux d'urbanisme (PLU) relatives à la hauteur (CU : 152-5-2) (cf. [Habitat Actualité spécial Loi Climat et résilience](#)). Jusqu'à présent, les constructions innovantes étaient soumises aux mêmes règles que les constructions traditionnelles, à moins de modifier le PLU. Or pour respecter certaines normes de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale, il faut augmenter l'épaisseur de certains éléments du bâtiment ce qui entraîne l'augmentation de la hauteur des étages. En outre, le règlement du PLU, ou du document d'urbanisme en tenant lieu, peut prévoir, dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit, qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou, depuis la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, celles qui intègrent des procédés de production d'énergie renouvelable (CU : L.151-28, 3°) (cf. [Analyse juridique n° 2023-08](#)).

Le décret du 8 mars 2023 fixe les modalités d'application de la dérogation aux règles de hauteur :

- le dépassement est limité à 25 cm par niveau (étage) ;
- la hauteur supplémentaire, par rapport à celle fixée par le PLU, est de 2,5 mètres.

Le demandeur doit démontrer que cette augmentation de hauteur s'explique par le choix d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et il est interdit d'ajouter un étage à cette construction. Les maîtres d'ouvrages souhaitant bénéficier de cette dérogation doivent joindre leur demande à la demande de permis de construire (CU : R.431-31-3 nouveau).

En outre, afin de simplifier la notion d'exemplarité environnementale permettant de justifier de la dérogation aux règles de hauteur et le bonus de constructibilité, le décret du 8 mars 2023 la définit à partir d'un seuil minimum d'émission de gaz à effet de serre issu de l'analyse de cycle de vie du bâtiment.

L'arrêté du 8 mars 2023 précise les exigences techniques à atteindre pour un projet de construction afin d'être qualifié d'exemplaire d'un point de vue énergétique ou environnemental. Pour cela, il modifie l'arrêté du 12 octobre 2016.

## Modifications du Plan local d'urbanisme

(décret n° 2023-195 du 22.3.23 : JO du 24.3.23)

Le Plan local d'urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui a succédé, depuis la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au renouvellement urbains dite « SRU », au Plan d'occupation des sols (POS). Il fixe les règles d'aménagement et d'utilisation des sols de la commune. Le décret du 22 mars 2023 modifie les listes des destinations et sous-destinations pouvant être réglementées par les PLU ou les documents en tenant lieu. La destination « autres activités des secteurs secondaire et tertiaire » comprend ainsi désormais aussi le secteur primaire.

Par ailleurs, le décret met à jour la liste des servitudes d'utilité publique et intègre quatre nouvelles annexes au PLU :

- la carte de préfiguration des zones soumises au recul du trait de côte établie dans les conditions définies au Code de l'urbanisme (L. 121-22-3) ;
- les périmètres où la pose de clôtures est soumise à déclaration préalable ;
- les périmètres où le ravalement de façades est soumis à déclaration préalable ;
- les périmètres où le permis de démolir a été institué.

## Contestation d'une autorisation d'urbanisme : appréciation de l'intérêt à agir

(CE : 25.1.23)

Pour attaquer un permis de construire, il n'est pas indispensable de disposer d'un acte de propriété, ou d'une promesse de vente, ou d'un contrat préliminaire, dès lors que la propriété de ce bien peut être sérieusement revendiquée.

Pour mémoire, la contestation d'un permis de construire est ouverte aux personnes physiques ou morales qui justifient de leur qualité d'occupant régulier ou de propriétaire d'un bien immobilier dont les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance sont de nature à être directement affectées par le projet (CU : L.600-1-2). Cette justification peut être apportée par exemple par un acte de propriété, une promesse de vente ou un contrat préliminaire.

En l'espèce, la société requérante se prévaut d'une offre d'acquisition de la parcelle qui constitue le terrain d'assiette de la construction autorisée par le permis de construire et d'un acte de saisine du juge judiciaire aux fins de voir juger la vente de cette parcelle parfaite à son profit. Pour le Conseil d'État, la société requérante n'a pas d'intérêt à agir car ces éléments sont insuffisants pour la considérer comme pouvant sérieusement revendiquer la propriété de ce terrain.

## Avis défavorable de l'ABF : constitutionnalité de la procédure de contestation

(CC : 27.1.23)

La procédure de contestation du refus d'autorisation de travaux par l'Architecte des bâtiments de France (ABF) est conforme à la Constitution.

Pour mémoire, certains travaux aux abords d'un monument historique ou dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable nécessite autorisation, dont la délivrance est soumise à l'accord de l'ABF (Code du patrimoine : L.621-32, L.632-1 et L.632-2). Un recours administratif contre cet avis peut être exercé par le demandeur à l'occasion du refus d'autorisation de travaux.

En l'espèce, la constitutionnalité de la disposition était contestée au motif qu'elle ne précisait pas le caractère obligatoire ou non du recours administratif, préalablement au recours contentieux ; en ce sens, elle affecterait le droit à un recours juridictionnel effectif et caractériserait une méconnaissance par le législateur de sa compétence. Pour le Conseil constitutionnel, le législateur n'avait pas à déterminer les conséquences de l'absence d'un recours administratif quant à la recevabilité du recours contentieux, ces conséquences devant être définies par le pouvoir réglementaire.

Par ailleurs, la jurisprudence administrative considère que la recevabilité d'un recours contentieux est conditionnée à un recours administratif préalable contre la décision de refus de permis de construire portant sur un immeuble situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques ([CE : 12.2.14, n° 359343](#)).

### **Expropriation : indemnité due au syndicat des copropriétaires**

(Cass. Civ III : 16.3.23)

En cas d'expropriation, le syndicat des copropriétaires ne peut pas représenter chaque copropriétaire pour la défense de ses droits sur son lot privatif et ne peut donc prétendre à une indemnité de dépréciation du reste de la copropriété non expropriée.

Pour mémoire, les indemnités allouées couvrent l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain, causé par l'expropriation et le juge prononce des indemnités distinctes en faveur des parties qui les demandent à des titres différents ([C. exp : L.321-1 et L.321-2](#)).

En l'espèce, une portion des parties communes de la copropriété a fait l'objet d'une expropriation. Le syndicat des copropriétaires réclamait notamment une indemnité de dépréciation du surplus non exproprié, incluant donc des parties privatives. Il considérait que l'expropriation conduisait à la disparition de près d'un tiers des emplacements de parking matérialisés, ce qui, en zone urbaine, est de nature à dissuader fortement les candidats acquéreurs et à diminuer la valeur marchande au mètre carré de la copropriété.

Pour la Cour de cassation, l'expropriation ne concernant que les parties communes et le syndicat étant seule partie à l'instance, ce dernier ne peut représenter chaque copropriétaire pour la défense de ses droits sur son lot et ne peut donc se voir allouer une indemnité de dépréciation du surplus de l'ensemble de la copropriété.

### **Raccordement aux réseaux d'eau et d'électricité**

#### **Prise en charge financière du raccordement**

(Rép Min n° 03491 : JO Sénat du 9.2.23)

Interrogé sur le fait de savoir si, après avoir accordé un permis de construire pour plusieurs maisons, une commune est obligée de prendre en charge le financement du raccordement des constructions au réseau d'électricité et au réseau d'adduction d'eau, le Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires précise que, par principe, le financement des équipements publics et de leur extension est pris en charge par le budget des collectivités locales. Par exception, des contributions, limitativement énumérées, peuvent être mises à la charge des constructeurs pour participer au financement des équipements publics d'infrastructures induits par l'urbanisation, ainsi que des équipements propres aux opérations d'aménagement (CU : L.332-15).

Il est ainsi possible d'imposer via l'autorisation d'urbanisme :

- la réalisation et le financement de certains équipements propres à l'opération et leur branchement aux équipements publics existants au droit du terrain ;
- pour les seuls réseaux d'eau et d'électricité, le financement du raccordement à usage individuel sur les réseaux d'eau potable ou d'électricité existants, situés sur des emprises publiques, dans une limite de distance de 100 mètres. Cette possibilité ne peut avoir pour effet de desservir d'autres constructions existantes ou futures, au risque de devenir un équipement public.

Par ailleurs, l'autorité compétente en matière d'autorisations d'urbanisme peut refuser une demande d'autorisation lorsque :

- elle n'est pas en mesure d'indiquer sous quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public les travaux de raccordement doivent être effectués (CU : L.111-11) ;
- par sa situation ou son importance, le projet implique la réalisation par la collectivité d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles ou un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics (CU : R.111-13).

### Régime des équipements propres

(Rép. Min. n° 01185 : JO Sénat du 9.2.23)

Lors du dépôt d'une demande d'autorisation de construire ou d'une déclaration préalable, il peut être exigé du pétitionnaire qu'il réalise et finance des travaux « d'équipements propres », nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction ou du terrain jusqu'au branchement sur le réseau public d'électricité (CU : L.332-15).

Les équipements qu'il est nécessaire de réaliser dans le cadre de son projet sont détaillés dans le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme, notamment dans la notice descriptive. En retour, l'autorité compétente doit indiquer, dans l'autorisation d'urbanisme qu'elle délivre, les équipements qui devront être financés et réalisés par son bénéficiaire. La description de ces équipements doit être suffisamment précise pour permettre au pétitionnaire de mesurer l'ampleur et le périmètre des travaux qu'il devra entreprendre. En l'absence de ces prescriptions, il ne sera pas possible d'imposer ultérieurement au pétitionnaire la réalisation et le financement des équipements propres. En revanche, le montant précis du coût de ces équipements et des travaux nécessaires n'étant pas connu au moment de la délivrance de l'autorisation, n'a pas à y figurer.



## Droit général

### Résiliation des contrats conclus par voie électronique

(décret n° 2023-182 du 16.3.23 : JO du 17.3.23)

La loi du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour le pouvoir d'achat a prévu la possibilité pour le consommateur ayant conclu un contrat par voie électronique de le résilier selon les mêmes modalités (cf. [Analyse juridique n° 2022-13](#)).

Pris en application de cette mesure, le décret du 16 mars 2023 fixe les modalités d'accès et d'utilisation de la fonctionnalité de résiliation des contrats par voie électronique, en prévoyant un accès facile, direct et permanent à cette démarche.

Ainsi, il sera possible de résilier le contrat souscrit directement depuis l'interface en ligne (notamment le site internet ou l'application mobile). Un certain nombre d'informations permettant d'identifier le consommateur à l'origine de la demande de résiliation lui seront demandées. Un rappel général des conditions et des conséquences de cette opération sera également présenté (par exemple, l'existence d'un délai de préavis). Il sera ensuite dirigé vers une dernière page récapitulative des informations fournies à partir de laquelle il notifiera sa résiliation.

Ces dispositions entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2023.

### Aide juridictionnelle : plafonds de ressources et de patrimoine

(circulaire du 17.1.23 : BO du 17.1.23)

La circulaire du 17 janvier 2023 fixe les plafonds d'admission à l'aide juridictionnelle (hors Nouvelle-Calédonie et Îles Wallis-et-Futuna) depuis le 18 janvier 2023.

Pour mémoire, le décret du 28 décembre 2020 prévoit trois types de plafonds et le dépassement de l'un des trois entraîne une non-admission :

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

Ces trois plafonds sont détaillés dans la circulaire.

## Propositions, Projets

### Rénovation énergétique : tiers financement ouvert à l'État et aux collectivités territoriales

(Proposition de loi visant à ouvrir le tiers-financement à l'État, à ses établissements publics et aux collectivités territoriales pour favoriser les travaux de rénovation énergétique : 22.3.23)

Pour mémoire, la loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové, dite « loi ALUR », a donné une définition juridique au mécanisme de « tiers-financement » qui consiste à faire financer une rénovation thermique de bâtiments par un tiers qui gère l'opération ( cf. [Analyse juridique n° 2015-16](#)).

Afin de massifier la rénovation énergétique des bâtiments publics et ainsi de favoriser l'atteinte des objectifs de réduction de leur consommation d'énergie fixés par la loi du 23 novembre 2018 dite "ÉLAN" (cf. [Habitat Actualité spécial Loi ELAN](#)), une proposition de loi visant à ouvrir le tiers financement à l'État, à ses établissements publics et aux collectivités territoriales a été déposée le 29 novembre 2022. Le Sénat, le 21 mars, puis l'Assemblée nationale le 22 mars, ont adopté le texte issu de la Commission mixte paritaire (CMP).

Le texte propose d'expérimenter, pendant cinq ans, un régime dérogeant au droit de la commande publique qui proscrie tout paiement différé. La proposition de loi fait reposer une partie du financement des travaux de rénovation sur les économies d'énergie qui en résulteront, le coût initial, immédiat, étant pris en charge par un tiers financeur. L'État et ses établissements publics, ainsi que les collectivités territoriales, leurs établissements publics et leurs groupements pourront conclure des contrats de performance énergétique sous la forme d'un marché global de performance.

### Dégâts causés par le retrait-gonflement de l'argile

(Proposition de loi visant à mieux indemniser les dégâts sur les biens immobiliers causés par le retrait-gonflement de l'argile : 7.4.23)

Une proposition de loi destinée à mieux indemniser les dégâts provoqués par le retrait-gonflement des argiles sur les biens immobiliers a été adoptée le 6 avril 2023 en première lecture à l'Assemblée nationale.

Les sinistres résultants du retrait-gonflement de l'argile sont en principe pris en charge par la garantie catastrophe naturelle. Mais cette garantie est subordonnée à la parution d'un arrêté interministériel de catastrophe naturelle sur la commune concernée, et à la preuve que le retrait et gonflement des argiles soit reconnu comme la cause déterminante du dommage. Ces conditions sont rarement réunies.

Par conséquent, la proposition de loi vise à :

- modifier les critères de reconnaissance de l'état de catastrophe pour augmenter le nombre de communes reconnues en état de catastrophe naturelle au titre du phénomène de retrait-gonflement des argiles ;
- rendre la procédure d'expertise plus efficace et impartiale et rééquilibrer les rapports entre l'assurance et l'assuré.

### Protéger les logements contre l'occupation illicite

(Proposition de loi visant à protéger les logements contre l'occupation illicite : 4.4.23)

Après avoir été adoptée en première lecture à l'Assemblée nationale le 2 décembre 2022 (cf. [Habitat Actualité n° 189](#)) et au Sénat le 2 février 2023 (cf. [Habitat Actualité n°190](#)), la proposition de loi visant à protéger les logements contre l'occupation illicite a été débattue en seconde lecture à l'Assemblée nationale.

Il ressort des échanges les modifications suivantes :

- le champ des nouveaux délits d'occupation frauduleuse d'un local est précisé pour faire référence aux locaux à usage d'habitation ou à usage commercial, agricole ou professionnel (et non plus à usage « économique ») ([amendement n°148](#)) ;
- les dispositions relatives à la procédure administrative d'expulsion des squats sont amendées pour, d'une part, préciser que le préfet devrait prendre en considération la situation personnelle ou professionnelle de l'occupant dans l'instruction de la demande de mise en demeure et, d'autre part, introduire des mesures d'exception lorsque le local occupé ne constitue par le domicile du demandeur : le délai d'exécution de la mise en demeure serait de sept jours (et non 48 heures) et l'introduction d'une requête en référé suspendrait l'exécution de la décision du préfet ([amendement n° 17](#)) ;
- le dispositif de mise à disposition temporaire des logements vacants est aménagé pour organiser un contrôle par l'Etat de son usage par des personnes morales de droit privé ([amendement n° 44](#)) ;
- les prérogatives du juge pour le prononcé d'une expulsion conditionnelle sont modifiées ; elle serait ouverte à la demande du locataire, du bailleur ou d'office, mais à la condition que le locataire soit en situation de régler sa

dette locative et qu'il ait repris le versement intégral du loyer courant avant la date de l'audience (amendement n° 149).

### **Décence énergétique des meublés touristiques**

(Proposition de loi prévoyant l'application des critères de performance énergétique aux meublés de tourisme : 10.2.23)

Les critères de décence énergétique sont actuellement applicables aux seuls logements soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 portant statut des baux d'habitation à titre de résidence principale.

Afin d'éviter que les logements dits « passoires thermiques » sortent du marché locatif traditionnel pour être mis sur le marché de la location saisonnière (dont le régime juridique est moins contraignant), une proposition de loi a été déposée au Sénat le 10 février 2023.

Elle prévoit l'application des critères de performance énergétique à tous les logements, quelle que soit leur destination locative, et donc aux meublés de tourisme, ainsi que :

- l'obligation pour tout contrat de location saisonnière de contenir, outre l'état descriptif des lieux, le Diagnostic de performance énergétique (DPE) ;
- la possibilité pour les communes qui ont mis en place une procédure spécifique, de conditionner l'enregistrement de la déclaration à l'indication du classement du meublé de tourisme au regard de sa performance énergétique ;
- une entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2024.

### **Assemblée générale de copropriété : interdiction de vote pour les copropriétaires en défaut de paiement**

(Proposition de loi visant à interdire aux copropriétaires en défaut de voter aux assemblées générales : 21.2.23)

Déposée à l'Assemblée nationale le 21 février 2023, la proposition de loi prévoit que tout copropriétaire qui, à la date de la convocation de l'Assemblée générale (AG), n'a pas payé deux appels de charges trimestrielles consécutifs ou plus, ne peut prendre part au vote des délibérations de l'AG. L'objectif de cette mesure est de s'assurer que les votes de l'approbation du budget de la copropriété ne se fassent pas en fonction des dettes des copropriétaires mais des nécessités d'entretien de l'immeuble.

### **Logement non-décent : consignation du loyer**

(Proposition de loi visant à mieux protéger les locataires bénéficiant d'une allocation de logement et vivant dans un habitat non-décent: 16.3.23)

Le 25 juillet 2022, une proposition de loi « visant à mieux protéger les locataires bénéficiant d'une allocation de logement et vivant dans un habitat non-décent » a été déposée au Sénat.

Composée d'un article unique, la proposition vise à permettre au locataire, à partir de la constatation de la non-décence du logement et/ou de l'effectivité de la consignation de l'Allocation de logement familiale (ALF) ou sociale (ALS) par la CAF, sans attendre une décision du juge, de suspendre le versement de sa part de loyer hors charges locatives et de la consigner auprès de la Caisse des dépôts.

Le texte a été rejeté par le Sénat le 16 mars 2023.

## Fenêtre sur...

### Les acteurs

#### Ademe

**Sabine François** devient directrice générale déléguée de l'Ademe. Elle succède à **Fabrice Boissier**, parti en septembre dernier. **Baptiste Perrissin-Fabert**, qui avait assuré l'intérim, devient directeur général délégué adjoint.

#### Anah

**Thierry Repentin** est reconduit président, et **Pierre de Montlivault** et **Luc Broussy** rejoignent le Conseil d'Administration de l'Anah.

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

(arrêté du 6.3.23 : JO du 17.3.23)

**Mélanie Lucy** est nommée membre du Conseil national de la transition écologique. Son suppléant est **Yessine Jelassi**.

(arrêté du 13.3.23 : JO du 15.3.23)

**Étienne Loos** est nommé conseiller communication et presse, au cabinet du ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la Cohésion des territoires, chargé des transports, à compter du 14 mars 2023.

(arrêté du 26.2.23 : JO du 28.2.23)

**Philippe Van de Maele** est nommé directeur du cabinet du ministre de la Transition écologique et de la cohésion des territoires, à compter du 27 février 2023.

(arrêté du 16.2.23 : JO du 18.2.23)

**Vincent Montrieux**, magistrat du premier grade de l'ordre judiciaire, est renouvelé dans les fonctions de sous-directeur de la qualité du cadre de vie, au sein de la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages de la direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature, à l'administration centrale du ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, pour une durée d'un an, à compter du 1<sup>er</sup> mars 2023.

#### Ministère de la Transition énergétique

(arrêté du 13.3.23 : JO du 15.3.23)

**Roxanne Mestrius**, précédemment conseillère budgétaire et fiscale, est nommée conseillère budgétaire, fiscale et aide publique à la rénovation énergétique au cabinet de la ministre de la transition énergétique, à compter du 13 mars 2023.

**Antonin Milza**, précédemment conseiller énergies renouvelables et filières industrielles, est nommé conseiller énergies renouvelables et industries de la transition énergétique au cabinet de la ministre de la transition énergétique, à compter du 13 mars 2023.

#### Observatoire national de la politique de la ville (ONPV)

(arrêté du 20.1.23 : JO du 8.2.23)

**Laetitia Héluet**, est nommée présidente de l'Observatoire et présidente de son comité d'orientation.

## Édition

### ANIL / FAS / USH

#### Guide bail glissant



Rédigé par l'ANIL, la FAS et l'USH, et composé de deux parties (présentation générique et mise en œuvre pratique), ce guide répond à toutes les questions sur ce dispositif permettant l'accès et l'insertion dans le logement de ménages en voie d'autonomie.

*En savoir plus : lire le guide*

### Anah

#### Guide pas à pas à destination des demandeurs de MaPrimeRénov' (janvier 2023)



L'Agence nationale de l'habitat (Anah) publie l'édition de janvier 2023 du guide « pas à pas à destination des demandeurs » de MaPrimeRénov'. Ce guide pratique se décline en plusieurs parties :

- présentation de MaPrimeRénov' ;
- dépôt de la demande ;
- parcours optionnels ;

- réalisation des travaux ;
- dépôt de la demande de paiement.

*En savoir plus : lire le guide*

### Fapil

#### Développer l'IML en mandat de gestion



Freins et leviers repérés à partir de l'étude de trois territoires. Le Ministère chargé du Logement – DIHAL et DHUP – a commandé une étude à la Fapil sur la mise en œuvre de l'intermédiation locative en mandat de gestion – sur trois territoires : Toulon, Bordeaux, et Saint-Brieuc, avec pour objectif de mettre en évidence les freins et les leviers pour déployer encore davantage le parc privé.

*En savoir plus : lire l'étude*

### Ordre des géomètres-experts

#### La délimitation de la propriété des personnes publiques



La brochure se veut une aide aux personnes publiques et aux propriétaires riverains en rappelant les procédures qu'il convient de mettre en œuvre concernant la délimitation des biens relevant du domaine public artificiel.

*En savoir plus : lire la brochure*

Date de publication : 27 avril 2023  
N° ISSN : 2780-4518

Directrice de la publication : Roselyne Conan

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

Assistante de rédaction : Manon Griboux

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

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

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