



N° 197
Avril 2024

SOMMAIRE

LE RÉSEAU

Nouveau territoire couvert par une ADIL	2
Observatoire local des loyers : agrément des ADIL de la Savoie et de la Charente-Maritime	2

ÉTUDES & COMMENTAIRES

De l'ANIL

Lumière sur : « Bien vieillir, bien logées : le parcours des combattantes »	3	Le secteur du bâtiment et de l'immobilier de crise en crise. Analyses sur la période 2020-2023	7
Les loyers en France	3	La rénovation des passoires thermiques dans le logement social	8
Les logements collectifs des Trente glorieuses dans le marché locatif privé : particularités, rôle et positionnement	3	54 % des ménages résidents en France métropolitaine sont éligibles aux logements PLUS	8
De nos partenaires		Centre, banlieue, périphérie : quelle répartition des populations ?	9
Les logements dans les périmètres de protection patrimoniale	5	Lieux de vie et accompagnement des personnes âgées en perte d'autonomie : les défis de la politique domiciliaire	9
Accélérer la transformation du parc existant	5		
Rapport public annuel 2024 de la Cour des Comptes : l'action publique en faveur de l'adaptation au changement climatique	6		

ACTUALITÉ JURIDIQUE

Loi	11	Copropriété	20
Financement	11	Qualité de l'habitat	20
Location	14	Urbanisme	23
Publics en difficulté	16	Professionnels	25
Contrats	19	Droit général	26
Assurance	19	Collectivités locales	26

FENÊTRE SUR...

Les acteurs	
DIHAL	28
Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires	28

ÉDITION

Anah	29
DDD	29
IGEED	29

Le réseau

Nouveau territoire couvert par une ADIL

(arrêté NOR : TREL2407618A du 21.3.24 : JO du 28.3.24)

Par arrêté du ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires en date du 21 mars 2024, l'Association départementale d'information sur le logement des Vosges est agréée.

Observatoire local des loyers : agrément des ADIL de la Savoie et de la Charente-Maritime

(arrêtés NOR : TREL2408555A et NOR : TREL2408556A du 2.4.24 : JO du 9.4.24)

Deux arrêtés du 2 avril 2024 délivrent l'agrément en qualité d'Observatoire local des loyers (OLL) à :

- l'ADIL de la Savoie pour le périmètre géographique d'observation comprenant 28 communes (Aix-les-Bains, Bourdeau, Brison-Saint-Innocent, Chanaz, Chindrieux, Conjux, Drumettaz-Clarafond, Entrelacs, Grésy-sur-Aix, La Biolle, La Chapelle-du-Mont-du-Chat, Le Bourget-du-Lac, Méry, Montcel, Motz, Mouxy, Ontex, Pugny-Chatenod, Ruffieux, Saint-Offenge, Saint-Ours, Saint-Pierre-de-Curtille, Serrières-en-Chautagne, Tresserve, Trévignin, Vions, Viviers-du-Lac, Voglans) ;
- l'ADIL de la Charente-Maritime pour le périmètre géographique d'observation comprenant 11 communes (Angoulins, Aytré, Châtelailon-Plage, Dompierre-sur-Mer, L'Houmeau, Lagord, Nieul-sur-Mer, Périgny, Puilboreau, La Rochelle, Salles-sur-Mer).

Études & commentaires ... De l'ANIL

Lumière sur : « Bien vieillir, bien logées : le parcours des combattantes »

ANIL et IDHEAL, mars 2024

Cette publication est le fruit d'un partenariat entre l'ANIL et IDHEAL sur l'étude des liens entre genre et logement. Fondée sur une double approche statistique et qualitative, elle documente les conditions d'habitat des femmes seniors au regard des relations sociales qui peuvent ou non y prendre vie. Les lieux de ces sociabilités évoluent avec l'avancée en âge, particulièrement dans le cas d'une perte de mobilité physique, et se restreignent davantage au logement et à son environnement. Cette analyse s'affranchit des seules conditions matérielles du logement pour comprendre comment les relations sociales jouent un rôle dans le bien vieillir chez-soi.

Plus précaires et seules que les hommes, ces femmes témoignent de vulnérabilités grandissantes et de moyens restreints pour surmonter les contraintes de leur habitat : elles restent dans un logement inadapté mais chargé de souvenirs, elles se maintiennent dans des conditions d'habitat qui ne conviennent pas faute d'avoir les moyens d'en pouvoir partir, elles ne peuvent accéder à une offre adéquate... Pour cause : un manque de solutions adaptées et soucieuses des liens sociaux.

En savoir plus : lire l'étude

Les loyers en France, édition 2024

ANIL, mars 2024

Depuis 2013, le réseau des Observatoires locaux des loyers (OLL) améliore la connaissance des loyers du parc locatif privé. La quatrième édition de cette publication annuelle présente les niveaux de loyer médian en France à partir des résultats 2022 des observatoires.

Les résultats des OLL ont par ailleurs été mobilisés pour comparer les loyers des parcs locatifs privé et social, actualisant ainsi une publication réalisée en 2021. L'homogénéité des données des OLL permet de mesurer des écarts entre les loyers du parc privé et du parc social pour chacune des agglomérations couvertes. Cette comparaison caractérise d'abord des situations de « porosité », à savoir un chevauchement des plus bas loyers du parc privé avec les loyers les plus élevés du parc social. Cette situation s'observe principalement en marchés peu tendus. Elle met également en évidence des situations de « disjonction », c'est-à-dire un écart prononcé entre les plus hauts loyers du parc social avec ceux les plus bas du parc privé. Cette situation caractéristique des marchés tendus pose l'enjeu bien repéré par les pouvoirs publics de développer une offre locative abordable, c'est-à-dire sociale et intermédiaire. Enfin, les situations de « complémentarité » s'observent lorsqu'il existe une continuité entre les loyers du parc privé et du parc social. La complémentarité statistique reste sensible aux dynamiques locales (par exemple, l'importance du niveau de production de logements sociaux neufs ou encore la dynamique de conventionnement du parc privé). Elle appelle à étudier plus finement le positionnement du logement à loyer intermédiaire en fonction des types de bien et de sa capacité à articuler les deux marchés de manière qualitative.

Des indicateurs mesurant le taux d'évolution des loyers sur deux années sont également diffusés pour la première fois par le réseau au plan national. Leur production a été réalisée au moyen d'une méthode économétrique validée par le Comité scientifique de l'observation des loyers. Ces indicateurs présentent les taux d'évolutions des loyers médians dans les villes-centres des agglomérations couvertes par un OLL sur deux années cumulées entre 2020 et 2022. Pour la quasi-totalité d'entre elles, ce taux est positif. Il est d'ampleur variable, bien qu'il recoupe fréquemment l'évolution de l'indice de référence des loyers dans les zones dites tendues soumises à l'encadrement en évolution des loyers. Les évolutions les plus élevées s'observent sur les façades atlantique bretonne et ligérienne, et font écho à la pression immobilière qui s'est accentuée ces trois dernières années dans cette partie du territoire.

En savoir plus : lire l'étude

Les logements collectifs des Trente glorieuses dans le marché locatif privé : particularités, rôle et positionnement

ANIL, mars 2024

L'ANIL publie une nouvelle étude à partir des résultats 2022 des Observatoires locaux des loyers (OLL). Elle s'intéresse plus particulièrement aux appartements loués dans les immeubles construits dans les années 60. Sur les six millions de logements construits entre 1945 et 1970, un quart est détenu par des bailleurs privés et un cinquième par des bailleurs publics. Les Trente glorieuses se caractérisent par la construction massive de logements, porteuse d'un modèle urbain, architectural et bâtiminaire conçu dans la France du baby-boom et en amont de la première réglementation thermique.

Quelles sont les spécificités des logements privés datant de cette époque, en particulier ceux dédiés à la location ? Quel rôle jouent-ils dans le marché locatif privé ? Comment les charges locatives pèsent-elles dans la quittance de loyer ? Quels principaux enseignements peut-on tirer de ces analyses ?

Compte tenu des caractéristiques structurelles des logements des Trente glorieuses, généreuses en surfaces d'habitat et en espaces et équipements attenants, leur entretien est en moyenne plus onéreux que celui du parc

construit au cours d'autres périodes. Les charges d'entretien courant, qui incluent fréquemment le coût du chauffage collectif, génèrent une décote à l'investissement et à la location, que les montants des transactions et les prix de location mesurés dans les agglomérations couvertes par un OLL avèrent. Les appartements se vendent et se louent moins chers, comparés à ceux issus des autres époques de construction, et les prix médians de vente ont évolué moins rapidement.

En outre, les logements des Trente glorieuses sont davantage pris en location par des ménages familiaux, qui y restent plus longtemps. Aussi, ce parc locatif se distingue par des anciennetés d'occupation plus longues et une moindre mobilité. Les locataires âgés y sont également plus nombreux, bien que les résidences soient moins fréquemment ascensorisées que dans le parc récent.

Le parc des Trente glorieuses est à la croisée de deux grandes transitions. D'abord, celle de la transition écologique, par les enjeux de rénovation énergétique qu'il porte tout particulièrement. L'amélioration de sa qualité thermique participe au maintien d'un patrimoine locatif familial, dont il constitue le gisement principal dans le marché locatif. Mais elle percute la problématique de voter et financer au sein de grandes copropriétés des travaux dans les parties communes, qui peut freiner les investisseurs ou inciter les bailleurs à se séparer de leur bien. Ensuite, celle de la transition démographique. Les cycles démographiques conduisent à un renouvellement de la propriété, plutôt en faveur de ménages primo-accédants, solvabilisés par des prix d'acquisition moindres, mais qui acquièrent un logement porteur de coûts élevés. Ces charges courantes obèrent la capacité à financer des travaux, en particulier lorsque l'endettement est au maximum. Le marché s'ajuste par une décote significative, mais celle-ci reste toute relative dès lors que l'investissement est abordé en coût global, que ce soit au titre de la résidence principale ou au titre d'un patrimoine locatif.

En savoir plus : lire l'étude

Études & commentaires ... De nos partenaires

Les logements dans les périmètres de protection patrimoniale

SDES, février 2024

Cette publication du SDES dresse un état du parc de logements au sein des périmètres de protection patrimoniale. Elle vise notamment à éclairer l'enjeu d'articulation entre politique de conservation et de mise en valeur du patrimoine bâti et politique de rénovation des logements alors que la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 fixe des objectifs ambitieux en matière de décence énergétique des logements.

Près d'un logement français sur trois est situé dans une zone protégée au titre de la préservation d'un patrimoine historique, culturel ou paysagé. Un quart d'entre eux est localisé dans des périmètres aux abords des monuments historiques (on dénombre presque 45.000 périmètres de ce type) et 7 % dans l'un des 1.000 sites patrimoniaux remarquables qui correspondent à des « villes, villages ou quartiers dont la conservation [...] présente un intérêt public ».

La principale spécificité des logements situés dans ces périmètres est liée à leur localisation, puisque près de la moitié des logements des villes-centres est implantée dans leur cœur historique. Ces derniers étant principalement ciblés par les aires protégées, les logements qui s'y situent sont souvent anciens. Ainsi, 45 % des logements dans les périmètres de protection patrimoniale ont été construits avant 1949 et 35 % avant 1900. Hors périmètres de protection, la part de logements construits avant 1949 est de 25 %, soit 20 points de moins. Ces spécificités d'implantation et d'époque impliquent d'autres caractéristiques qui spécifient le parc en secteur patrimonial. Les logements y sont plus petits, ce sont plus fréquemment des appartements et ils sont davantage occupés par des locataires soumis au droit locatif privé, parc surreprésenté dans les centres-villes. Du fait de son ancienneté, ce parc présente également de moindres performances énergétiques que le reste du parc. Les auteurs estiment que les périmètres de protection patrimoniale regroupent plus d'un tiers des passoires énergétiques au 1^{er} janvier 2022. Si l'on ne considère que les logements locatifs privés classés G et F, c'est un logement sur deux qui est situé en zone de protection.

Cependant, l'étude montre que la moindre qualité énergétique des logements situés dans ces périmètres tient essentiellement à la composition des logements qui s'y situent plutôt qu'à leur implantation en tant que telle. Une démonstration est faite en comparant la qualité des logements situés au sein des périmètres et celle des logements situés hors périmètres en neutralisant les effets de structure du parc ; sont retenues comme variables de contrôle la période de construction, le type de logement, la surface, le nombre de logements pour les immeubles collectifs, le nombre d'étages, le statut d'occupation. Sans neutraliser ces effets, les logements situés au sein des périmètres de protection présentent plus régulièrement des défauts notamment en termes d'isolation. Cependant, une fois ces effets neutralisés, les écarts relatifs à la qualité thermique des logements sont faibles et peu significatifs. En revanche, les défauts liés à la qualité de l'habitat, à savoir la présence de vis-à-vis, restent plus marqués dans les secteurs protégés toutes choses égales par ailleurs : cela est lié à l'héritage d'une trame urbaine plus dense qui singularisent les centres anciens. La qualité des façades se révèlent cependant meilleure, compte tenu du travail de conservation réalisé.

En savoir plus : lire l'étude

Accélérer la transformation du parc existant

FNAU, avril 2024

La FNAU publie un ouvrage rassemblant des contributions de son réseau et de ses partenaires afin d'établir des recommandations pour accélérer la transformation du parc de logements existants, en particulier sa rénovation énergétique.

La rénovation énergétique constitue le principal levier de la décarbonation nationale. Elle ne se limite pas à améliorer la performance énergétique du parc : elle améliore la qualité d'usage du logement et favorise la baisse du coût de l'énergie pour les ménages les plus modestes. Elle doit également composer avec la diversité des bâtiments, dont les formes et les normes de construction évoluent dans le temps et dans l'espace.

La première étape consiste à être en mesure de qualifier les besoins et suivre la dynamique territoriale de la rénovation portée les politiques publiques. Des outils ont été développés pour qualifier le parc à enjeu, en particulier par les Agences d'urbanisme. La base DPE de l'ADEME est une source de connaissance centrale, mais ne couvre que 16 % du parc de logement actuel, soit 6 millions de logements. Elle s'enrichit de 140.000 nouvelles références par mois : il faut donc 17 ans pour une couverture exhaustive du parc de logement, alors qu'une connaissance robuste est indispensable au pilotage de l'action publique. Les modèles prédictifs prennent le relais, mais ceux-ci ne sont pas exempts d'incertitudes. Bien que la donnée apparaisse foisonnante, il existe un besoin patent de statistiques « qualifiées, normées et suivables dans le temps », que l'État devrait garantir pour anticiper la nécessaire évaluation des politiques de rénovation. Aussi, le rapport établit des recommandations pour « structurer les outils de diagnostic énergétique et de connaissance partagée ».

En deuxième lieu, la mise en place de politiques de rénovation repose sur différents types d'acteurs, qu'il convient d'impliquer (les particuliers) et de coordonner (État, collectivité, acteurs du logement). Les échelons régional et intercommunal sont en première ligne pour coordonner les actions, qui relèvent autant de l'accompagnement des ménages que de la programmation des aides à la rénovation et de la planification de la transition énergétique. A cet égard, les intercommunalités occupent une place centrale. « Le rôle de l'intercommunalité est de digérer la complexité du millefeuille des dispositifs opérationnels possibles », écrit un acteur. Par exemple, les Maisons de l'Habitat jouent un rôle clé pour orienter les particuliers dans un écosystème d'acteurs pluriels. Ce même acteur précise les trois enjeux des collectivités : « réussir à traiter ensemble les aspects de la rénovation des logements, coordonner tous les acteurs au niveau local, y compris les accompagnateurs Rénov' et trouver un modèle économique pérenne pour le service public de la rénovation. » Les intercommunalités peuvent aussi s'appuyer sur les outils de la planification (SRADDET, SCOT, PCAET, PLU(I)) et de la programmation habitat (PLH) pour mener une politique cohérente de rénovation. L'ouvrage de la FNAU cite quelques exemples de politiques volontaristes et recommande de « stabiliser les échelles de gouvernance de la rénovation énergétique » pour faciliter l'indispensable coordination d'acteurs aux compétences et aux échelles d'intervention différentes. Un besoin de stabilité est énoncé tant sur le plan législatif et réglementaire que financier. L'autonomie d'action des territoires est jugée également comme un moyen de mieux piloter la politique et de mieux coordonner ses acteurs. Enfin, les auteurs appellent à intégrer de manière transversale la rénovation énergétique dans les documents de planification.

En dernier lieu, le rapport dresse un état des outils à disposition des acteurs pour accélérer et massifier la rénovation énergétique. Cela passe d'abord par un changement de focale : penser la stratégie énergétique à l'échelle d'un îlot ou d'un quartier pour mieux identifier (et capter) les gisements d'énergie renouvelable et optimiser les chantiers et les matériaux utilisés. Pour ce faire, des méthodes éprouvées existent, comme par exemple la « simulation énergétique dynamique » pour optimiser la stratégie énergétique globale d'un quartier ou la méthode « Quartier Energie Carbone » utilisant un logiciel dédié pour optimiser les matériaux utilisés et les phases de chantier. Nantes a mis en place des zones de rénovation concertée (ZRC). La ZRC est « la rencontre d'un collectif d'habitants et d'un collectif d'artisans évoluant dans un cadre instauré par la Collectivité ayant pour objectif une rénovation groupée de plusieurs bâtiments ». Les secteurs propices à une ZRC ont été identifiés par l'Agence d'urbanisme à la suite d'une analyse multicritères, dont l'objectif est qu'un maximum de maisons s'engagent dans un programme de rénovation énergétique pour atteindre une performance BBC. Autre levier pour faciliter la rénovation énergétique : le couple OFS-BRS qui permet de trouver un modèle économique soutenable pour la rénovation de patrimoines dégradés, complexes et coûteux à rénover, comme à Bayonne par exemple. Ces différents retours d'expérience illustrent les recommandations du rapport, qui invitent à « prioriser et massifier l'action sur des secteurs prioritaires en mobilisant les outils opérationnels ». La structuration de la filière de la rénovation par la formation et la coordination des opérateurs économiques y contribue.

Enfin, il est également proposé « d'améliorer le partage d'information de façon pédagogique » en réponse au constat d'une information foisonnante et pouvant manquer de lisibilité (les outils et les aides existent, mais il faut les connaître et les reconnaître). Par ailleurs, le rapport attire l'attention sur la nécessité de mettre en place des stratégies d'adaptation du confort d'été, qui passent par la prise en compte du confort d'été dans les réhabilitations de logements, et qui se pensent à une échelle urbaine.

En savoir plus : lire l'étude

Rapport public annuel 2024 de la Cour des Comptes : l'action publique en faveur de l'adaptation au changement climatique

mars 2024

La Cour a consacré son rapport public annuel de 2024 à l'action publique en faveur de l'adaptation au changement climatique. 16 sujets ont été examinés et se répartissent principalement en deux grandes catégories d'impact des effets du changement climatique :

- l'impact sur les grandes infrastructures, les équipements, les villes et l'habitat ;
- l'impact sur l'environnement physique et biologique et sur les personnes.

La première catégorie consacre un chapitre à l'adaptation des logements au changement climatique.

Du fait du changement climatique, les logements sont soumis à plusieurs types de risques liés aux effets des pics de chaleur, des inondations, et au retrait-gonflement des sols argileux, qui fragilise les fondations. Si des normes et les règles définies dans les documents d'urbanisme s'imposent aux constructions neuves pour prévenir ces différents risques, la priorité est donnée pour le parc existant à la rénovation énergétique, qui vise davantage la lutte contre le réchauffement que l'adaptation des logements au changement climatique. MaPrimeRénov' est le principal outil de cette politique, avec 3,1 Md€ de subventions versées en 2022. Les rénovations globales, qui contribuent davantage à l'adaptation des logements que les gestes de travaux isolés, représentent seulement 3 % des surfaces rénovées. Néanmoins, le Gouvernement souhaite tripler le nombre de rénovations globales en 2024 par rapport à 2022. Pourraient également être pris en compte par MaPrimeRénov' à partir de 2024, les travaux liés au confort d'été. Le rapport rappelle que « 80 % de la population vit dans un territoire qui sera exposé en moyenne à plus de 16 journées anormalement chaudes sur les trente prochaines années », ce qui doit être pris en compte dans les enjeux de

rénovation de l'habitat. En l'absence de politique dédiée, l'adaptation des logements au changement climatique bénéficie de crédits budgétaires épars répartis entre MaPrimeRénov (1,3 Md€ sur la période 2022-2023 ont été consacrés à des travaux d'isolation et de ventilation) et le fonds de prévention des risques naturels majeurs, doté de 205M€ en 2023.

La Cour constate l'absence de chiffrage du coût prospectif de l'adaptation des logements existants, faute de données techniques et d'objectifs définis. Ainsi, le coût global de la prise en compte du confort d'été ne peut être chiffré, « en l'absence d'une connaissance précise du besoin et de paramètres retenus ». Le même déficit de connaissance empêche, selon la Cour, d'évaluer le financement nécessaire pour prévenir les effets des inondations et du retrait-gonflement des sols argileux. Le rapport souligne également le rôle de la recherche pour aider les acteurs à trouver les solutions les mieux adaptées, à ce jour inexistantes, comme c'est le cas par exemple en matière de prévention des risques d'inondation et de retrait-gonflement des sols argileux.

La Cour formule en conclusion trois recommandations :

- confirmer l'intégration des procédés de protection solaire aux périmètres des travaux éligibles aux dispositifs de soutien à la rénovation énergétique des logements ;
- soutenir et accélérer les projets de recherche et développement ainsi que les expérimentations, relatifs à la prévention des risques d'inondation et de retrait-gonflement des sols argileux ;
- sensibiliser régulièrement le grand public aux risques sur les logements que constituent les pics de chaleur, le phénomène du retrait-gonflement des sols argileux et les inondations.

En savoir plus : lire l'étude

Le secteur du bâtiment et de l'immobilier de crise en crise. Analyses sur la période 2020-2023

librairie ADEME, septembre 2023

L'étude s'attache dans un premier temps à présenter les grands impacts sociétaux et économiques des différentes crises sanitaire, économique et énergétique dans les secteurs du bâtiment et de l'immobilier.

Elle souligne en premier lieu que les comportements vertueux en matière de consommation énergétique ont été confortés par la succession de crises ayant impacté les citoyens. La performance énergétique devient désormais un critère de choix majeur lors de l'acquisition d'un logement, en particulier dans l'ancien. L'étude souligne également la volonté des ménages, à l'issue de la crise sanitaire, de se réapproprier leur cadre de vie ainsi que la production de certains biens ou services, via notamment le développement de l'autoconsommation énergétique, des travaux de bricolage et de l'habitat intégrant des dimensions participatives. La crise sanitaire a par ailleurs contribué à implanter durablement le télétravail dans la société française. Si la crise immobilière n'est pas propice au développement à court terme de projets dédiant une pièce au télétravail, l'étude précise que l'impact sur le lieu de vie, du fait du télétravail, devrait se confirmer à moyen terme via l'aménagement du territoire des périphéries. La crise sanitaire a également conforté certains critères d'appréciation du logement, comme l'accès à un espace extérieur que les programmes post-covid avaient pu systématiser. Mais les évolutions attendues dans la conception des logements se sont heurtées à la crise économique et immobilière survenue à la fin de l'année 2022. L'étude note à ce titre qu'il est peu probable qu'à court et moyen termes l'offre de logements se différencie fondamentalement par rapport à la période antérieure à la crise.

L'étude s'attache dans un second temps à caractériser les tendances lourdes et signaux faibles identifiés dans le cadre de l'analyse de l'impact des différentes crises dans les secteurs du bâtiment et de l'immobilier. Quatorze recommandations sont formulées, en tenant compte de l'intensité des phénomènes observés et de leur contribution à la transition écologique. Il s'agit ainsi :

- de surveiller les signaux faibles ayant un impact négatif sur la transition écologique, en s'assurant par exemple de la résilience effective de la filière bâtiment ;
- d'accompagner les tendances lourdes ayant un impact négatif sur la transition écologique, en accompagnant par exemple la filière dans la consolidation et l'acquisition de compétences ;
- de conforter les signaux faibles ayant un impact positif sur la transition écologique, en assurant par exemple les conditions de réussite de la réglementation relative aux biens F et G ;
- de dynamiser les tendances lourdes ayant un impact positif sur la transition écologique, en confortant par exemple le statut du DPE pour en faire le pivot des parcours de rénovation ;
- d'observer les effets non encore caractérisés du télétravail sur la transition écologique, en approfondissant l'analyse de son impact sur la gestion du logement.

L'étude s'attache également à identifier les facteurs de réussite pour la mise en œuvre effective de ces recommandations. À titre d'exemple, la capacité à conforter le statut du DPE pour en faire un pivot des parcours de rénovation devra notamment s'appuyer sur la poursuite de la fiabilisation de sa méthode et du contrôle du DPE.

L'étude souligne enfin l'impératif stratégique pour la transition écologique de favoriser la consolidation et l'acquisition de compétences, en lien aussi bien avec la maîtrise des métiers actuels qu'avec l'acquisition de nouvelles compétences telles que le respect des exigences environnementales ou le développement de savoir-faire spécifiques à la rénovation.

En savoir plus : lire l'étude

La rénovation des passoires thermiques dans le logement social

Ancols, février 2024

L'étude de l'ANCOLS examine la problématique de la rénovation énergétique des logements sociaux en France. L'objectif principal de l'étude est d'identifier les raisons de la persistance des passoires thermiques dans le parc locatif social, ainsi que les stratégies et les difficultés rencontrées par les bailleurs pour les rénover. Les résultats reposent sur des entretiens qualitatifs réalisés auprès de bailleurs et d'acteurs du secteur.

Plusieurs constats et enjeux ressortent de l'étude. La réforme du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) est source d'incertitude sur la bonne connaissance de l'état énergétique du parc, alors que le DPE est le principal outil de pilotage des stratégies de rénovation. Le nouveau DPE peut conduire à classer davantage de logements comme passoires thermiques, nécessitant une action rapide des bailleurs compte tenu du calendrier de l'interdiction de louer. L'enquête alerte sur la difficulté à mettre en œuvre le renouvellement des DPE à court terme d'une part et d'autre part, sur une décision de rénovation guidée par leur seul critère de la performance énergétique aux dépens d'une approche multicritère.

Les bailleurs identifient également des logements difficiles à traiter en raison de leur nature spécifique, tels que ceux situés dans des quartiers remarquables ou en copropriété. S'ils restent confiants sur le traitement des logements classés F et G d'ici 2028, ils se disent plus inquiets pour les logements E, compte tenu du volume du parc concerné, d'autant plus que le secteur du bâtiment fait face à des pénuries de main-d'œuvre et de matériaux, ainsi qu'à une inflation des prix.

Afin de rénover leur patrimoine, les bailleurs adaptent leurs stratégies patrimoniales, en privilégiant selon leur historique et leur niveau d'anticipation soit des réhabilitations globales, soit des gestes individuels visant des petits sauts d'étiquette énergétique pour sortir de l'état de passoires thermiques. Cependant, ces approches peuvent entraîner des risques techniques, économiques et opérationnels, notamment en termes de dépriorisation d'autres enjeux patrimoniaux comme l'adaptation des logements au vieillissement des locataires ou au handicap. L'autre point d'alerte est le nécessaire réinvestissement des logements F et G dont la réhabilitation aura produit un « petit » saut énergétique pour faire cesser l'état de passoires énergétique d'ici 2028.

Les aides à la rénovation sont connues des bailleurs, reconnues utiles, mais jugées perfectibles ; ils énoncent un besoin de simplification, de souplesse et de pérennité.

L'étude met en lumière les défis complexes auxquels les bailleurs sociaux sont confrontés dans leur effort pour rénover les passoires thermiques. Elle souligne également la nécessité d'une approche stratégique et coordonnée pour atteindre les objectifs de rénovation énergétique à long terme, tout en tenant compte des contraintes économiques et opérationnelles du secteur du logement social.

En savoir plus : lire l'étude

54 % des ménages résidents en France métropolitaine sont éligibles aux logements PLUS

ANCOLS, mars 2024

L'étude de l'ANCOLS examine la problématique de la rénovation énergétique des logements sociaux en France. L'objectif principal de l'étude est d'identifier les raisons de la persistance des passoires thermiques dans le parc locatif. L'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) publie une étude sur les ménages éligibles au parc social et leur propension à y recourir à travers la formulation d'une demande de logement.

Parmi les 28 millions de ménages résidant en France métropolitaine dans un logement ordinaire, un sur sept est éligible au parc social, c'est-à-dire qu'il dispose de revenus inférieurs aux plafonds de ressources du PLS¹ (20 millions de ménages). Ils sont 54 % à avoir des ressources inférieures aux plafonds PLUS² (15 millions de ménages), et 24 % aux plafonds PLAI³ (7 millions).

En 2019, ces ménages éligibles au parc social sont pour moitié propriétaires occupants (soit 35 % de l'ensemble des ménages), et l'autre moitié locataires des parcs privé et social (respectivement 21 % et 14 %, soit ici aussi 35 % de l'ensemble).

Si on s'intéresse uniquement aux propriétaires occupants, 60 % sont éligibles au parc social sur le seul critère des ressources⁴, dont 48 % sont soumis aux plafonds PLUS ou PLS. Quant aux locataires du parc privé, 80 % d'entre eux sont éligibles, dont 45 % relèvent des plafonds PLUS ou PLS. Pour l'ensemble des ménages éligibles dont les revenus sont inférieurs aux plafonds PLAI, 29 % sont propriétaires occupants, 38 % locataires du parc privé et 33 % déjà locataires du parc social. Le parc privé accueille ainsi une part significative des ménages pauvres.

1 Les logements PLS, financés par le Prêt Locatif Social, ils sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.

2 Les logements PLUS, financés par le Prêt Locatif à Usage Social correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré).

3 Les logements PLAI, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité.

4 Les propriétaires occupants peuvent se voir refuser un logement s'ils occupent déjà un logement adapté à leurs besoins ou susceptible de leur générer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé.

La part des ménages non éligibles au parc social est plus élevée dans les zones tendues (agglomération parisienne, Côte d'Azur, Genevois français et autres zones très tendues dont Lille, Lyon, Marseille, Montpellier et leurs agglomérations). Autrement dit, le taux d'éligibilité est plus élevé dans les zones détendues ; mais lorsqu'on se restreint à seule population locataire du parc privé, le taux d'éligibilité au parc social est plus importante dans les secteurs tendus. Les ménages modestes sont en effet plus fréquemment propriétaires de leur logement en secteur détendu. Les locataires pauvres, c'est-à-dire dont les revenus sont inférieurs à 50 % du plafond PLAI, se concentrent dans le centre de la France, les départements du Nord et du pourtour méditerranéen.

Le taux d'éligibilité varie selon la composition du ménage : ainsi les familles monoparentales sont davantage éligibles au parc social. À l'inverse, les couples sans enfants sont moins éligibles au parc social. L'éligibilité varie en revanche très peu en fonction de l'âge des locataires.

La seconde partie de l'étude étudie le taux de recours. Elle distingue deux approches : d'une part, la part de ménages occupant un logement social ou ayant formulé une demande parmi l'ensemble des ménages éligibles ; d'autre part, le « taux de recours via une demande » qui correspond à la part des ménages demandeurs parmi les ménages éligibles au parc social.

Pour la première définition, le taux de recours s'élève à 25 %, dont 20 % émane des locataires du parc social, 5 % des locataires du parc privé et une part très marginale de propriétaires occupants. Le taux de recours recule à mesure que les revenus augmentent ; ce sont les plus modestes qui formulent une demande de logement social ou qui y sont déjà logés.

Si les seules demandes de logements sociaux de ménages extérieurs au parc social sont prises en compte, le taux de recours s'établit alors à 11 %. Les locataires des parcs privé et social contribuent à part égale à ce taux : 5 % respectivement. Ramené à l'ensemble des locataires du parc privé, le taux de recours est de 16 % pour cette catégorie de ménages. Ce sont les familles modestes avec enfants et les ménages âgés de 30 à 50 ans qui formulent le plus fréquemment une demande de logement social.

Enfin, l'étude établit une comparaison entre les DROM et l'Hexagone. Ainsi, si le taux d'éligibilité dans les DROM est proche de celui de l'Hexagone (de 71 % à 75 %, contre 70%), une part plus importante de ménages y résidant ont des ressources inférieures au PLAI. Malgré des taux d'éligibilité élevés, les ménages modestes ont des taux de recours plus faibles dans les DROM.

En savoir plus : lire l'étude

Centre, banlieue, périphérie : quelle répartition des populations ?

France stratégie, avril 2024

France Stratégie a publié une note d'analyse portant sur l'évolution de la répartition spatiale des différentes catégories de population entre 1968 et 2019. Cette note étudie le phénomène sur les aires d'attraction de plus de 200.000 habitants, dans la continuité d'une précédente étude qui examinait l'évolution de la ségrégation résidentielle entre 1990 et 2015 à l'échelle de l'unité urbaine. Cette nouvelle échelle d'analyse permet de mieux appréhender le phénomène de « longue distance », grâce à la distinction entre la commune-centre, la banlieue et l'espace péri-urbain. « Les contours d'une aire d'attraction reposent sur des réalités sociologiques qui évoluent au fil du temps », précisent les auteurs.

Au fil des cinquante dernières années, la croissance démographique des aires d'attraction a principalement été impulsée par les couronnes périurbaines, qui ont vu leur population doubler dans les aires de plus de 200.000 habitants. En 1968, les couronnes réunissaient 31 % de la population ; en 2019, elles en regroupent 41 %. Cependant, l'attractivité des couronnes varie selon les catégories socio-professionnelles. En effet, peu présents auparavant, les professions intermédiaires et les cadres investissent davantage la périphérie, leur surreprésentation dans les pôles tendant ainsi à s'estomper. Ainsi, on assiste à une homogénéisation de leur répartition au sein des trois espaces. En revanche, la répartition entre centre et périphérie est moins homogène aujourd'hui que dans les années 60 pour les classes populaires : « leur poids démographique a globalement diminué dans les communes-centres et augmenté en couronne par rapport à leur poids moyen dans les aires d'attraction », notent les auteurs.

L'étude observe des dynamiques plus hétérogènes selon la catégorie sociale : les populations non-immigrées s'installent davantage en couronne, alors que les populations immigrées sont davantage présentes dans les communes-centres et banlieues. Les évolutions sont toutefois différentes dans l'aire de Paris, avec une faible représentation des catégories populaires dans la commune-centre, y compris immigrées, dont la part a chuté depuis les années 80.

En savoir plus : lire l'étude

Lieux de vie et accompagnement des personnes âgées en perte d'autonomie : les défis de la politique domiciliaire

Rapport de l'IGAS, publié en avril 2024

Le rapport réalisé par une mission de l'IGAS évalue d'une part les conditions dans lesquelles les objectifs de la politique domiciliaire mise en place pour accompagner l'arrivée au grand âge des générations nées après-guerre pourraient être atteints. D'autre part, il étudie la manière dont l'offre d'habitat et d'accompagnement pourrait être structurée pour mieux répondre aux besoins et aux aspirations des personnes en situation de perte d'autonomie. Pour ce faire, la mission a auditionné plus de 400 personnes. Elle fait le constat que les conditions ne sont pas encore réunies en dépit des avancées importantes depuis l'adoption de la loi « adaptation de la société au vieillissement » en 2015.

La mission identifie plusieurs facteurs de risques sur l'évolution des capacités d'accompagnement à domicile. On devrait constater une baisse du nombre de proches aidants potentiels pour les générations issues du baby-boom, ce qui pourrait entraîner une augmentation du nombre de personnes âgées vivant seules, ainsi qu'une charge plus importante pesant sur un nombre inférieur de proches. Les aidants s'en retrouveraient fragilisés et pourraient se tourner vers des établissements.

Le secteur professionnel des métiers du grand-âge est déjà en tension. Peu attractif, il pourrait dans le futur subir encore plus de concurrence de la part des autres secteurs du fait de la raréfaction de la population active. Cette tension serait renforcée par l'accompagnement à domicile, car il demande des moyens humains importants.

Le « virage domiciliaire » représenterait une charge supplémentaire pour les finances publiques. Le domicile est plus coûteux que l'établissement du fait de l'absence de mutualisation. Le rapport insiste cependant sur le fait que les séjours hospitaliers représentent des coûts publics autrement plus importants qu'un accompagnement de qualité, à domicile ou en établissement.

La place des domiciles alternatifs ou inclusifs est difficile à identifier. Il est pour l'heure compliqué d'identifier quel public s'appropriera ces habitats. Le rapport pointe le risque que le profil des habitants de ces domiciles glisse vers celui des résidents des Ehpad alors que les structures ne sont pas équipées pour ce type de public.

Pour répondre aux besoins des personnes âgées en situation de perte d'autonomie, le rapport formule des suggestions pour une « politique de renforcement du soutien à domicile » reposant sur une aide à domicile mieux financée, de meilleure qualité, et ce dans le contexte de tension identifié par la mission. Le rapport préconise :

- de renforcer le soutien à domicile par un meilleur financement des aides à domicile à hauteur des besoins et de la qualité attendus ;
- de construire, à horizon 2030, 100 000 logements nouveaux en résidences autonomie en plus de rénover le parc existant :
 - de sécuriser les conditions de développement et de fonctionnement des habitats alternatifs pour les préparer à l'accueil de personnes âgées en plus grandes difficultés ;
 - d'engager un plan national de transformation domiciliaire des Ehpad ;
 - de structurer le pilotage de l'offre par type d'habitat ;
 - et de renforcer la prévention pour assurer une vie durablement de qualité aux personnes âgées.

En savoir plus : lire l'étude

Actualité juridique



Bâtir la société du bien vieillir en France et de l'autonomie

(loi n° 2024-317 du 8.4.24 : JO du 9.4.24)

La loi du 8 avril 2024 portant mesures pour bâtir la société du bien vieillir et de l'autonomie prévoit l'émergence d'une véritable stratégie de prévention de la perte d'autonomie.

Elle comporte, en outre, diverses dispositions visant, notamment, à renforcer les mesures en faveur du maintien à domicile, à accroître les droits des usagers des Établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), ainsi qu'à améliorer les modalités d'intervention des professionnels de l'aide à domicile. Des dispositions sur l'habitat inclusif complètent le texte de la loi.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2024-317

Accélération et simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement

(loi n° 2024-322 du 9.4.24 : JO du 10.4.24)

La loi du 9 avril 2024 vise à aider les copropriétés à prévenir ou à faire face à leur dégradation. Elle renforce également les outils à disposition des élus et des opérateurs pour mener des grands projets de réhabilitation.

Enfin, elle augmente les sanctions contre les « marchands de sommeil ».

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2024-15

Troubles du voisinage : loi visant à adapter le droit de la responsabilité civile aux enjeux actuels

(loi n° 2024-346 du 15.4.24 : JO du 16.4.24)

La loi du 15 avril 2024 visant à adapter le droit de la responsabilité civile aux enjeux actuels inscrit dans le Code civil un nouveau chapitre dédié aux troubles anormaux du voisinage.

Son objectif est de favoriser le bien-vivre ensemble et de garantir un équilibre entre le développement des activités économiques et la préservation de l'environnement des voisins de ces activités.

Elle codifie un régime de responsabilité pour troubles anormaux du voisinage qui était jusqu'alors principalement jurisprudentiel. Elle encadre ses conditions de mise en œuvre ainsi qu'une exception en cas de trouble provenant d'une activité existante antérieurement à l'installation du demandeur.

Elle est entrée en vigueur le 17 avril 2024.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2024-21



Financement

Prêt à taux zéro : offres émises à compter du 1^{er} avril 2024

(décret n° 2024-304 et arrêté NOR : TREL2401594A du 2.4.24 : JO du 3.4.24)

Pour mémoire, la loi de finances pour 2024 (cf. [Analyse juridique n° 2024-01](#)) a prorogé le Prêt à taux zéro (PTZ) jusqu'au 31 décembre 2027 et en a modifié plusieurs paramètres. Elle prévoit notamment :

- le recentrage du PTZ « neuf » vers les projets en habitat collectif situés en zones A et B1 (la construction d'une maison individuelle n'est plus éligible, sauf exceptions ci-dessous). Toutefois, le PTZ reste ouvert sur l'ensemble des communes pour les logements neufs dans les cas suivants :
 - l'aménagement, avec ou sans acquisition, de locaux non destinés à l'habitation en locaux à usage de logement ;
 - l'acquisition de logements neufs en location-accession à la propriété immobilière (PSLA) ;
 - l'acquisition de logement neufs faisant l'objet d'un contrat de Bail réel solidaire (BRS) ;
 - l'acquisition en TVA à taux réduit en zone QPV et ANRU ;
- la revalorisation des conditions de remboursement du prêt (quotient familial, plafond) ;
- le calcul de la quotité de prêt, avec la prise en compte de la localisation du bien, de son caractère neuf ou ancien et désormais des ressources de l'emprunteur ;
- le rehaussement du plafond de la quotité du coût total de l'opération retenu à hauteur de 50 % ;

- une exclusion dans le calcul du coût total de l'opération du coût des travaux portant sur des dispositifs de chauffage fonctionnant aux énergies fossiles ;
- l'augmentation du coefficient familial à partir de deux personnes ;
- une modification de la durée de la première période de remboursement.

Le décret et l'arrêté du 2 avril 2024 tirent les conséquences de ces modifications législatives et aménagent certaines dispositions réglementaires applicables au PTZ.

Ces mesures s'appliquent aux offres de prêts émises depuis le 1^{er} avril 2024.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2024-12

Éco-PTZ et Éco-PTZ copropriété

Mise en œuvre des nouvelles modalités d'obtention de l'Éco-PTZ et de l'Éco-PTZ copropriété

(décret n° 2024-299 du 29.3.24 : JO : 31.3.24 / arrêté NOR TREL2405748A du 2.4.24 : JO du 6.4.24)

Pour rappel, l'article 71 de la loi de finances pour 2024 a prorogé le dispositif de l'Éco-PTZ et de l'Éco-PTZ Copropriété jusqu'au 31 décembre 2027 et a précisé de nouvelles modalités d'application (cf. [Habitat Actualité n° 196](#)).

Conformément à la loi de finances pour 2024, le décret du 29 mars 2024 prévoit que ces nouvelles modalités seront applicables pour les offres de prêt émises à compter du 1^{er} avril 2024 et précise que seuls les professionnels habilités à les réaliser dans le cadre du dispositif d'aide MaPrimeRénov' (MPR) le seront aussi lorsque la réalisation d'un audit est nécessaire pour l'obtention de l'Éco-PTZ ou de l'Éco-PTZ Copropriété.

Le décret précise également, pour les établissements prêteurs uniquement, les modalités de calcul du crédit d'impôt pour les Éco-PTZ Copropriété octroyés aux syndicats de copropriétaires pour les offres émises depuis le 1^{er} octobre 2023 et dont les contrats ont été signés depuis le 1^{er} janvier 2024.

L'arrêté du 2 avril 2024 modifie les conventions types fixées par les arrêtés du 4 mai 2009 conclues entre l'État, la CGLLS, les établissements de crédit, les sociétés de financement et les sociétés de tiers-financement pour permettre la distribution de l'Éco-PTZ.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2024-01

Anah

Aides de l'Anah : les nouveaux dispositifs d'aide financières pour les propriétaires bailleurs

(délibération n° 2024-02 : CA Anah du 13.3.24 / décret n° 2024-249 et arrêté NOR : TREL2405736A du 21.3.24 : JO du 22.3.24)

La délibération n° 2024-02 du Conseil d'administration de l'Anah du 13 mars 2024 permet la définition des modalités d'application des régimes d'aides financières que l'Anah octroiera aux propriétaires bailleurs pour toute demande déposée à compter du 1^{er} juillet 2024 :

■ pour l'hexagone :

MaPrimeRénov' Parcours accompagné (dit aussi « MPR Parcours accompagné ») pour les propriétaires modestes et très modestes, pour des travaux de rénovation énergétique (cf. [Analyse juridique n° 2024-18](#)) ;

■ pour l'hexagone et les outre-mer :

- l'aide Habiter mieux (cf. [Analyse juridique n° 2024-17](#)) ;
- l'aide aux travaux pour l'autonomie de la personne (cf. [Analyse juridique n° 2024-20](#)) ;
- l'aide aux travaux de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé (cf. [Analyse juridique n° 2024-19](#)).

Par ailleurs, et pour mémoire, la loi de finances pour 2020 (cf. [Analyse juridique n° 2019-20](#)) a créé une prime à la transition énergétique, dite « MaPrimeRénov' » (MPR), dédiée au financement des travaux de rénovation énergétique des logements y compris pour les propriétaires bailleurs, dont le décret et l'arrêté du 29 décembre 2023 en ont fixé les nouvelles conditions d'attribution.

Ainsi, pour toutes demandes de prime MPR déposées depuis le 1^{er} janvier 2024, les demandeurs peuvent choisir entre deux modalités en fonction de leur situation et de leur projet (cf. [Habitat Actualité n° 196](#)) :

- MPR avec accompagnement obligatoire pour les propriétaires bailleurs aux revenus intermédiaires et supérieurs ;
- MPR par gestes pour les propriétaires bailleurs très modestes, modestes, intermédiaires et supérieurs.

Suite à une forte baisse des demandes de l'aide MPR due aux nouvelles conditions d'éligibilités, le décret et l'arrêté du 21 mars 2024 les ont modifiées.

Ainsi, le décret du 21 mars 2024 allège le parcours MPR par geste en :

- prolongeant l'accès au parcours par geste pour les maisons individuelles classées « F et G » jusqu'au 31 décembre 2024 ;

- levant, à partir du 15 mai 2024 et jusqu'au 31 décembre 2024, l'obligation de réaliser un geste de chauffage pour la réalisation de gestes d'isolation.

Il conditionne, par ailleurs, l'éligibilité de la « VMC double flux » à un geste d'isolation pour toute demande à compter du 15 mai 2024 et précise que les subventions MPR sont, à partir du 15 mai 2024, attribuées dans la limite des crédits disponibles.

L'arrêté du 21 mars 2024 quant à lui assouplit le parcours de MPR par geste en levant l'obligation de fournir un DPE, à partir du 15 mai 2024 et jusqu'au 31 décembre 2024, pour toute demande MPR par gestes.

Il autorise en outre, à partir du 15 mai 2024, la fourniture d'un compromis de vente pour le dépôt d'une demande de prime. Le justificatif de propriété restant à fournir pour pouvoir percevoir la subvention.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2024-02

Aide de l'Anah : prime de vacance en secteur rural

(délibération n° 2024-03 : CA Anah du 13.3.24)

La délibération n° 2024-03 du Conseil d'administration de l'Anah du 13 mars 2024 crée la prime de « sortie de vacance » pour les logements situés en zone rurale, dont les modalités sont applicables depuis le 1^{er} avril 2024 (par dérogation, sont recevables aussi les demandes de primes formulées par des bénéficiaires éligibles ayant déposé une demande de subvention pour travaux entre le 1^{er} janvier et le 1^{er} avril 2024). Cette prime est un dispositif d'aide découlant du plan « France ruralité » d'un montant de 5 000 € par logement.

Pour rappel, les premières modalités d'application de la prime « sortie de vacance » avaient été présentées lors de la publication du [guide à destination des acteurs de la ruralités](#) en novembre 2023.

Service public de la Rénovation de l'habitat (SPRH) : mise en œuvre du pacte territorial et de la coopération régionale

(délibérations n° 2024-05 et 2024-06 : CA Anah du 13.3.24)

Pour mémoire, la loi « Climat et Résilience » a structuré le Service public de la performance énergétique de l'habitat (SPPEH) au travers d'un réseau de guichets d'information, de conseil et d'accompagnement à la rénovation énergétique, dits « Espaces Conseil – France Rénov' » (ECFR), et dont l'animation a été confiée à l'État et à l'Anah (cf. [Habitat Actualité n° 192](#)).

Le SPPEH est constitué :

- des ECFR dont le financement est principalement assuré jusqu'au 31 décembre 2024 par le programme « Service d'accompagnement pour la rénovation énergétique », dit « SARE » (cf. [Habitat Actualité n° 194](#)) ;
- d'accompagnateurs agréés, dits « Mon Accompagnateur Rénov' » (MAR'), dont le financement est assuré jusqu'au 31 décembre 2026 par le programme CEE « MAR' » (cf. [Habitat Actualité n° 193](#)).

La délibération n°2024-06 fait suite aux concertations, lancées par le Gouvernement durant l'année 2023, sur le nouveau pacte territorial sur le Service public de la rénovation de l'habitat (SPRH). À compter du 1^{er} janvier 2025, le déploiement du SPRH doit être effectif grâce à la contractualisation d'un nouveau dispositif d'intervention programmée qu'est le Pacte territorial - France Rénov' (PIG). Ce dispositif permet de renouveler le cadre de contractualisation en :

- supprimant la superposition du SARE et des opérations programmées (Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) et les Programmes d'intérêt général (PIG) ;
- et en clarifiant les rôles et responsabilités des différents échelons de collectivités et de l'État pour la mise en œuvre de France Rénov'.

Ce dispositif s'inscrit donc dans la continuité des opérations programmées traditionnelles de l'Anah et en parallèle du Programme CEE « Mon Accompagnateur Rénov' » (MAR').

Ainsi, la délibération présente les nouvelles modalités de contractualisation pour la mise en œuvre du service public de la rénovation pour 2025 axées autour de trois volets de missions :

1. la dynamique territoriale, pour mobiliser les ménages et les professionnels en amont des projets de rénovation de l'habitat, en s'intéressant particulièrement au repérage et à la mobilisation des publics prioritaires (publics en précarité énergétique, perte d'autonomie, habitat indigne, parc privé locatif et copropriétés) ;
2. l'information, le conseil et l'orientation des propriétaires occupants, propriétaires bailleurs et syndicats de copropriétaires sur toutes les thématiques de la rénovation de l'habitat et quels que soient les revenus ;
3. l'accompagnement (volet facultatif) de la collectivité qui a la possibilité de contractualiser avec un ou plusieurs opérateurs pour des missions d'Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) sur les sujets de rénovation énergétique, d'adaptation des logements ou de travaux de résorption de l'habitat indigne.

Par ailleurs, la délibération met à disposition un modèle de convention de Pacte territorial – France Rénov' (PIG), à formaliser entre la collectivité maître d'ouvrage (intercommunalités et/ou départements) et l'Anah, tout en prévoyant une période transitoire pour intégrer dans le nouveau dispositif les interventions programmées déjà en vigueur.

La délibération n°2024-05 met à disposition le modèle de convention-type de mise en œuvre de la coopération et de la coordination territoriale pour le déploiement du Service public de la rénovation de l'habitat (SPRH) à l'échelle régionale entre l'État, l'Anah et la Région. Elle permet en outre d'autoriser la Directrice générale de l'Anah à signer les conventions.

Certificats d'économie d'énergie : modification des conditions de délivrance et contrôles

(arrêté NOR : ECOR2402876A du 7.2.24 : JO du 10.2.24 / arrêté NOR : ECOR2405028A du 22.2.24 : JO du 28.2.24 / arrêté NOR : ECOR2405034A du 22.3.24 : JO du 29.3.24)

Modification des conditions de délivrance

Le Conseil d'État a annulé plusieurs dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2022 modifiant l'arrêté du 29 décembre 2014 relatif aux modalités d'application du dispositif des Certificats d'économies d'énergie (CEE), en raison d'une absence de consultation préalable du public concernant ces mesures (cf. [Habitat actualité n° 196](#)). Pour mémoire, l'arrêté du 22 octobre 2022 avait créé des bonifications et des niveaux minimaux d'incitations financières spécifiques et temporaires pour le remplacement d'une chaudière au fioul par une pompe à chaleur, un système solaire combiné, une chaudière biomasse ou un raccordement à un réseau de chaleur alimenté majoritairement par des énergies renouvelables ou de récupération. Il avait également supprimé la condition que l'équipement de chauffage remplacé ne soit pas à condensation (cf. [Habitat Actualité n° 189](#)).

L'arrêté du 22 mars 2024 :

- réintroduit la suppression de la condition que l'équipement de chauffage remplacé soit hors condensation ;
- limite la fiche d'opération standardisée « Conduit d'évacuation des produits de combustion » (BAR-TH-163) aux opérations engagées avant le 1^{er} janvier 2025 ;
- limite les opérations relatives à la fiche d'opération standardisée « Conduit d'évacuation des produits de combustion » (BAR-TH-163 bénéficiant du Coup de pouce « Chauffage » aux opérations engagées jusqu'au 31 décembre 2024 et achevées au plus tard le 31 décembre 2025.

Contrôles

L'arrêté du 7 février 2024 ajoute les référentiels de contrôle des opérations relatives aux fiches d'opérations standardisées :

- BAR-TH-125 « Système de ventilation double flux autoréglable ou modulé à haute performance (France métropolitaine) » (installations collectives uniquement) ;
- BAT-TH-113 « Pompe à chaleur de type air/eau ou eau/eau ».

L'arrêté du 22 février 2024 ajoute les référentiels de contrôle des opérations relatives aux fiches d'opérations standardisées :

- BAT-TH-116 « Système de gestion technique du bâtiment pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire, le refroidissement/climatisation, l'éclairage et les auxiliaires » (pour ce qui concerne les contrôles sur site) ;
- RES-CH-106 « Mise en place d'un calorifugeage des canalisations d'un réseau de chaleur » ;
- RES-CH-107 « Isolation de points singuliers sur un réseau de chaleur » ;
- RES-EC-104 « Rénovation d'éclairage extérieur » (annexe III).

Il met en place des obligations de contrôle sur site et par contact pour ces fiches. Il précise la notion de réseau de chaleur pour toutes les fiches concernant un réseau de chaleur et modifie les fiches d'opérations standardisées RES-CH-106 et RES-CH-107.



Location

Offices publics de l'habitat : représentation des locataires

(décret n° 2024-177 du 6.3.24 : JO du 7.3.24)

Le décret du 6 mars 2024 modifie certaines dispositions de la partie réglementaire du Code de la construction et de l'habitation (CCH), afin de rendre ces dispositions conformes :

- d'une part, avec l'article L.421-8 du même Code, qui prévoit que les représentants des locataires disposent d'au moins un sixième des sièges au conseil d'administration des Offices publics de l'habitat (OPH), y compris au sein

des offices résultant de la fusion de plusieurs OPH et quelles que soient la taille et la composition du conseil d'administration (CCH : R.421-1 et R.421-4) ;

- d'autre part, avec l'article L.1414-2 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), qui prévoit que, pour les marchés publics passés par les OPH, la commission d'appel d'offres est régie par les dispositions du CCH applicables aux commissions d'appel d'offres des organismes privés d'HLM (CCH : R.433-2).

Ce décret est entré en vigueur le lendemain de la parution au journal officiel, c'est-à-dire le 8 avril 2027.

Cotisations dues à la CGLLS et à l'Agence nationale de contrôle du logement social

(arrêté NOR : TREL2334823A du 20.2.24 : JO du 22.2.24)

Pour mémoire, les organismes d'Habitations à loyer modéré (HLM), les Sociétés d'économie mixte (SEM) agréées (CCH : L.481-1) et les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage (CCH : L.365-2) versent chaque année une cotisation à :

- la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) (CCH : L.452-4) ;
- l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) (CCH : L.342-21).

Une cotisation additionnelle à la CGLLS est également due (CCH : L.452-4-1).

L'arrêté du 20 février 2024 précise les modalités déclaratives des éléments d'assiette de ces cotisations dues au titre de l'année 2024, ainsi que la période de télédéclaration, qui devait être réalisée entre le 4 mars et le 2 avril 2024.

Convention d'occupation précaire : obligation de délivrance

(Cass. Civ III : 11.1.24)

En l'espèce, l'occupant à titre précaire ne pouvait obtenir réparation du préjudice causé à la suite d'un dégât des eaux sur le seul motif que le propriétaire se doit d'entretenir le bien en état de servir à l'usage pour lequel il est occupé.

La Cour de cassation rappelle qu'une convention d'occupation précaire n'étant pas un bail ([Cass. Civ III : 19.11.14, n° 13-20.089](#)), l'occupant à titre précaire ne peut se prévaloir des dispositions du Code Civil mettant à la charge du bailleur une obligation de délivrance des locaux loués ([CC : art. 1719](#)), mais doit établir un manquement de son cocontractant à ses obligations contractuelles.

Congé pour vendre : imprécision de l'offre de vente

(Cass. Civ III : 25.1.24)

L'imprécision de l'offre de vente adressée au locataire dans le cadre d'un congé n'entraîne pas nécessairement la nullité de ce dernier, dès lors qu'elle n'est pas de nature à induire le locataire en erreur sur la consistance du bien vendu ou qu'elle ne cause aucun grief au locataire qui n'avait jamais manifesté son intention de se porter acquéreur. Pour mémoire, lorsque le bailleur adresse au locataire un congé pour vendre, ce dernier vaut offre de vente au profit du locataire (loi du 6.7.89 : art. 15). Le congé doit ainsi préciser le prix et les conditions de la vente projetée par le bailleur. Lorsque l'offre de vente ne correspond pas aux lieux loués, la nullité du congé peut être encourue (Cass. Civ III : 22.103, n° 01-13909). Tel peut par exemple être le cas, lorsque l'offre ne mentionne pas le parking loué en annexe au logement ([Cass. Civ III : 28.4.09, n° 08-14.037](#) ; [Cass. Civ III : 7.7.09, n° 08-14.367](#)).

Toutefois, pour la Cour de cassation, l'omission du garage loué dans l'offre n'entraîne pas la nullité du congé dès lors que ce dernier était inclus dans le bâtiment d'habitation loué (en l'espèce une maison individuelle).

De même, l'absence de mention de la parcelle de terrain entourant le bâtiment et du chemin d'accès en copropriété ne causait aucun grief au locataire qui n'avait pas l'intention de se porter acquéreur du bien.

Location d'un bien financé par un PTZ : sanctions et conséquences pour le locataire

(Cass. Civ III : 14.3.24)

Un locataire ne peut pas se prévaloir des dispositions relatives au Prêt à taux zéro (PTZ) applicables au bailleur pour contester le montant de son loyer.

Pour mémoire, lorsque l'acquisition d'un logement est financée grâce à un PTZ, le bien doit en principe être destiné à la résidence principale du ménage acquéreur pendant les six premières années suivant le versement du prêt. Une mise en location du bien est possible à titre dérogatoire, notamment sous conditions de ressources du locataire et du respect d'un loyer plafond.

En l'espèce, un locataire invoquait le non-respect de la réglementation PTZ par son bailleur pour contester la résiliation de son bail et le montant de sa dette locative.

Pour la Cour de cassation, la seule sanction prévue par la loi (CCH : L.31-10-7) en cas de non-respect des conditions relatives au maintien du PTZ et de mise en location du bien est l'obligation pour l'emprunteur de rembourser le capital restant dû. Le locataire d'un bien dont l'acquisition a été financée par un PTZ ne peut se prévaloir de ce non-respect pour justifier le défaut de paiement du loyer prévu par le contrat de location.

Collecte et partage des données relatives aux services de location de logements de courte durée

(résolution législative n° P9_TA(2024)0112 du Parlement européen du 29.2.24)

Pour rappel, une proposition législative européenne a été déposée au Parlement européen le 7 novembre 2022 visant à :

- faciliter l'enregistrement des hôtes et de leurs unités de location de courte durée (maisons, appartements et chambres, par exemple) et à réduire les incohérences dans les méthodes adoptées par les plateformes en ligne pour communiquer des données aux autorités publiques ;
- accroître la confiance des consommateurs dans ces services.

Le Parlement européen a confié le 21 novembre 2022 l'examen de la proposition à sa commission du marché intérieur et de la protection des consommateurs. Le rapport issu de ces travaux, rendu le 21 septembre 2023, préconisant notamment la gratuité des outils d'enregistrement numérique pour les hôtes, a conduit la commission à demander le 2 octobre 2023 l'engagement de négociations interinstitutionnelles entre la Commission et le Parlement. Cette demande fut approuvée par le Parlement européen le 4 octobre 2023.

Suite aux négociations interinstitutionnelles, un accord provisoire est adopté en première lecture le 24 janvier 2024 en convenant notamment que :

- les plateformes en ligne devraient mettre à disposition gratuitement des outils d'enregistrement numérique (ou à un coût raisonnable et proportionné) pour les hôtes ;
- les hôtes seraient tenus de fournir des informations spécifiques, parmi lesquelles l'adresse précise de l'unité, le nombre maximal de places-lits disponibles, tout en indiquant si l'unité est proposée en tout ou partie ;
- les plateformes en ligne devraient déployer des efforts raisonnables pour vérifier que les informations fournies au cours de la procédure d'enregistrement par les hôtes sont correctes ;
- les États membres devraient mettre en place un point d'entrée numérique unique leur permettant de recevoir, chaque mois, des données de la part des plateformes en ligne à propos de l'activité des hôtes.

Le 29 février 2024, le Parlement européen adopte, au travers de sa résolution législative, la proposition de règlement issue des négociations interinstitutionnelles.



Public en difficulté

Agrément des opérateurs bénéficiaires de conventions d'occupation temporaire

(décret n° 2024-260 du 22.3.24 : JO du 24.3.24)

La loi ELAN du 23 novembre 2018 (art. 29) a engagé une expérimentation de cinq ans afin de permettre à des organismes publics ou privés ou à des associations d'être agréés par l'État en vue d'organiser l'occupation de locaux vacants par des résidents temporaires (cf. [Habitat actualité spécial « loi ELAN »](#)).

L'objectif de cette mesure est d'assurer la protection et la préservation des locaux vacants par l'occupation de résidents temporaires, notamment à des fins de logement, d'hébergement, d'insertion et d'accompagnement social. L'obtention de l'agrément est subordonnée à la capacité de l'organisme ou de l'association à organiser cette occupation et à s'engager en faveur des personnes en difficulté.

Ces organismes ou associations agréés concluent une convention d'une durée maximale de trois ans avec le propriétaire d'un local vacant. Ils peuvent y mener des travaux d'aménagement. Ils concluent ensuite des contrats de résidence temporaire pour organiser l'occupation des lieux.

Le décret du 22 mai 2019 a précisé les modalités d'application de ce dispositif. La loi du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite (art. 8) a pérennisé et précisé ce dispositif (cf. [Analyse juridique n° 2023-12](#)).

Le décret du 22 mars 2024 modifie, en conséquence, les modalités d'agrément ou de renouvellement de l'agrément de ces organismes ou associations. Notamment, le décret révisé prévoit que l'agrément est donné pour une durée maximale de trois ans.

Il prévoit également une disposition transitoire permettant aux organismes et associations agréés pendant la période d'expérimentation d'obtenir un agrément provisoire jusqu'au 31 décembre 2024 afin de leur laisser le temps de présenter une demande de renouvellement selon les nouvelles dispositions du décret.

Commission nationale consultative des droits de l'homme : « rendre effectif le droit au logement pour tous »

(avis A-2024-3 du 28.3.2024 : JO du 7.4.24)

En 2016, la Commission nationale consultative des droits de l'homme (CNCDH) appelait les pouvoirs publics à prendre les mesures nécessaires « pour permettre à tous d'accéder à un logement digne et mettre un terme aux situations de mal-logement ».

Dans un nouvel avis adopté le 28 mars 2024, la CNCDH propose une analyse détaillée des défaillances des dispositifs étatiques conçus pour garantir le droit au logement, qui participent d'un processus de « discrimination systémique » à l'égard des publics les plus vulnérables.

Pour remédier à cette situation et rendre plus effectif le droit au logement, elle formule 41 préconisations. Parmi celles-ci :

- l'amélioration du suivi statistique des personnes sans domicile pour aider à l'élaboration d'une vraie politique du « logement d'abord » ;
- la mise à jour effective des données du Système national d'enregistrement (SNE) des demandes de logement social ;
- l'inscription de l'Enquête nationale logement de façon prioritaire dans la programmation de la statistique publique ;
- la production par les préfets de bilans annuels des attributions aux publics prioritaires ;
- l'élaboration par les collectivités, en zone tendue, de diagnostics permettant de quantifier et de qualifier le phénomène de la vacance ;
- la finalisation du recensement de l'offre de logements adaptés aux différents types de handicap ;
- la généralisation du permis de louer dans toutes les zones identifiées comme sensibles par les collectivités ;
- le maintien du rôle prépondérant des Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) en matière de logement et le maintien de la responsabilité de l'État, garant du droit au logement ;
- le développement de mesures incitatives à la construction de logements sociaux par les communes et notamment la compensation totale et pérenne par l'État de l'exonération de la taxe foncière ;
- une meilleure prise en compte du nombre de logements sociaux dans la répartition des sommes versées par le fonds national de péréquation des ressources intercommunales et communales entre communes ;
- l'expérimentation d'un encadrement du prix du foncier ;
- l'encadrement du marché du logement de courte durée (interdiction possible si la collectivité le demande, fiscalité plus avantageuse pour les locations de longue durée, règle de décence équivalente pour ce type de logement) ;
- le renforcement de l'effort de l'État, des collectivités et des bailleurs sociaux afin de garantir la construction de 40 000 logements très sociaux (PLAI) par an ;
- la non prise en compte des logements intermédiaires dans le cadre le décompte des obligations SRU, le transfert de l'arrêté de carence au niveau du préfet de région ainsi que la substitution à la pénalité pour carence d'une surtaxe temporaire, assise sur la valeur des biens immobiliers et fonciers détenus par les propriétaires des communes concernées et reversées au Fonds de solidarité logement (FSL) ;
- l'élaboration d'un bilan des contrats de mixité sociale et de leur impact sur les objectif de production de logement social ;
- une réflexion sur les moyens de lever les freins fiscaux et juridiques lors des opérations d'acquisition/rénovation, qui pourrait être confiée à une mission interministérielle dédiée au renouvellement urbain ;
- un effort accru pour le développement de l'intermédiation locative et le soutien de ses acteurs ;
- la relance de l'accession sociale en zone tendue ;
- un rééquilibrage des financements de travaux par l'Anah de manière à améliorer l'habitat indigne et très dégradé ;
- une simplification des démarches administratives des bailleurs sociaux pour la rénovation des logements sociaux et un rééquilibrage des financements de l'État pour l'amélioration de l'entretien du parc social ;
- l'évaluation de l'adéquation entre les moyens engagés et les résultats obtenus pour le plan « Logement d'abord 2 » et la généralisation de cette politique ;
- une réforme des aides au logement pour garantir un taux d'effort maximum de 25 % des ménages du premier quartile ;
- la généralisation de l'encadrement des loyers en zone tendue et l'augmentation des amendes administratives ;
- la pérennisation du plafonnement de l'augmentation annuelle des loyers ;
- l'expérimentation auprès des bailleurs sociaux volontaires d'une quittance adaptée aux revenus des ménages ;
- la revalorisation du forfait charges des aides au logement ;
- l'expérimentation de l'augmentation du Supplément loyer solidarité (SLS), sa réaffectation systématique à des remises aux locataires à faibles ressources et l'accompagnement des locataires au-dessus des plafonds vers la sortie du logement ;
- la définition d'une obligation de signature d'un nouveau bail quand la situation d'impayé de loyer a été assainie ;
- une amélioration de la connaissance de la loi DALO par les personnes mal logées afin de leur permettre de saisir la commission de médiation (COMED) ;

- la publication d'un guide de bonnes pratiques des COMED et l'interdiction d'ajouter dans leurs règlements d'autres critères que ceux prévus par la loi ;
- le versement de l'astreinte DALO directement au requérant ;
- la représentation effective des services déconcentrés de l'État, au moins pour les dossiers jugés complexes, dans les COMED et les Commissions d'attribution de logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) ; la représentation des associations défendant et accompagnant les mal-logés dans les COMED et les CALEOL ; l'expérimentation d'une procédure de débat contradictoire préalable dans les COMED.

Particulièrement concernant les politiques de Prévention des expulsions locatives (PEX) : la CNCDH, constatant que les actions d'accompagnement socio-économique, juridique et de soutien psychosocial sont devenues déterminantes pour mettre en œuvre le droit au logement pour tous, recommande de développer de façon pérenne, dans la palette des politiques publiques de logement, des modes d'accompagnement différenciés en fonction des besoins spécifiques des personnes (le rôle des ADIL est reconnu au service de ces missions).

Elle recommande de répondre au besoin de recrutement de travailleurs sociaux et de revalorisation de leurs conditions d'exercice et de leur salaire. La formation sur la problématique du logement devrait par ailleurs être intégrée plus fortement dans les formations initiales et continues du travail social.

Enfin, la CNCDH renouvelle la recommandation de son avis de 2016 de « conduire une politique ambitieuse de lutte contre les expulsions locatives » qui nécessite, notamment :

- une connaissance précise des motifs des décisions prises à chaque étape de la procédure d'expulsion ; la CNCDH recommande la publication régulière des statistiques des ministères de l'Intérieur et de la Justice relatives aux procédures d'expulsions engagées pour défaut de paiement de loyers, d'une part, et celles des commandements de quitter les lieux, des décisions relatives au concours de la force publique, des interventions effectives de la force publique, d'autre part ;
- la mise en cohérence des objectifs et des moyens du Plan national de prévention des expulsions élaboré et piloté par la Dihal.

Défaut de remise du document d'information en vue de l'audience

(Cass. civ III : 8.2.24)

Le commissaire de justice, qui délivre une assignation visant à voir prononcer ou constater la résiliation d'un contrat de bail d'habitation (CPC : [art. 655](#) et [art. 656](#)), doit déposer, au domicile ou à la résidence du destinataire, un document rappelant les date, horaire et lieu de l'audience. Ce document l'informe de l'importance de sa présence à cette audience et de la possibilité de déposer une demande d'aide juridictionnelle et de saisir les acteurs de la prévention des expulsions locatives (décret [n° 2017-923 du 9.5.17](#) : [art. 1^{er}](#)).

En l'espèce, en raison du non-paiement de plusieurs mensualités de loyer, un bailleur a fait signifier au locataire un commandement de payer visant la clause résolutoire, puis l'a assigné en constat d'acquisition de cette clause, expulsion et paiement de l'arriéré locatif. Le locataire a demandé l'annulation de l'assignation, pour non remise du document informatif.

La Cour d'appel a rejeté sa demande, au motif qu'aucune sanction n'était prévue en l'absence de remise de ce document. Le locataire se pourvoit alors en cassation.

La Cour de cassation considère que ce document informatif n'est pas un acte de procédure, à la différence de l'assignation. Ainsi, n'étant pas soumis aux dispositions du Code de procédure civile (CPC : [art. 56](#) et [art. 114](#)), l'absence de remise du document ne peut entraîner la nullité de la procédure.

Justice administrative : DAHO et hébergement d'urgence

(CE : 29.12.23)

Le Conseil d'État considère que l'existence d'une voie de recours spéciale contre l'inexécution d'une décision de la Commission de médiation (COMED) en matière de Droit à l'hébergement opposable (DAHO) ne fait pas obstacle à ce que les intéressés forment un référé-liberté ([CJA : L. 521-2](#)) sur le fondement des dispositions relatives au droit à l'hébergement d'urgence reconnu aux personnes sans-abri ([CASF : L. 345-2](#) et suivants).

DALO et inadéquation du logement au handicap

(CE : 12.3.24)

Après avoir été déclarée prioritaire et devant être relogée en urgence, en application des dispositions de l'article L.441-2-3 du Code de la construction et de l'habitation, une requérante a saisi le tribunal administratif pour voir enjoindre l'État à son relogement, puis le condamner à réparer les préjudices qu'elle estimait avoir subis du fait de son absence de relogement. En l'espèce, le Tribunal administratif avait considéré que la requérante n'avait pas démontré l'inadéquation de son logement au regard de son handicap, alors que l'intéressée avait produit des photographies démontrant que le 6^{ème} étage de l'immeuble où se situe son logement n'est pas desservi par

l'ascenseur et qu'il n'est accessible que par un escalier intérieur de 17 marches. Elle avait également fourni de nombreux documents médicaux relatifs à son handicap et à ses difficultés pour emprunter l'escalier. Le Conseil d'État a cassé cette décision, jugeant que le tribunal administratif avait dénaturé les pièces du dossier. Dans cet arrêt, le Conseil d'État apporte des précisions sur les justificatifs que doit produire une personne en situation de handicap pour la réparation des préjudices qu'elle estime avoir subi du fait de son absence de relogement dans le délai imparti. Il en ressort que la preuve peut être établie par tout moyen pour démontrer l'inadaptation du logement à la situation de handicap du requérant.



Contrats

Investissement immobilier locatif : point de départ de l'action en responsabilité

(Cass. Civ III : 1.2.24)

Le délai de prescription de l'action en responsabilité, dans le cas d'un investissement immobilier locatif, débute le jour où l'acquéreur a appris qu'il serait dans l'impossibilité de revendre le bien à un prix lui permettant de rembourser le capital emprunté.

Pour mémoire, les actions personnelles et mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer (CC : art. 2224).

Dans le cadre d'une opération d'investissement immobilier locatif, avec défiscalisation et comportant un emprunt dont le remboursement du capital était différé à dix ans, l'acquéreur a cherché à engager la responsabilité des professionnels lui ayant proposé ce placement ; le fondement de l'action étant le manquement à leurs obligations respectives d'information, de conseil, ou de mise en garde.

Après avoir fixé le point de départ de cette action au jour de l'acquisition, la Cour d'appel a déclaré l'action irrecevable. Or, l'arrêt d'appel est cassé par la Cour de cassation qui juge que la prescription débute le jour où le risque s'est réalisé, soit celui où l'acquéreur a appris qu'il serait dans l'impossibilité de revendre le bien à un prix lui permettant de rembourser le capital emprunté.



Assurance

Fonds Barnier : définition de la liste des travaux éligibles pour les dommages causés par un séisme

(arrêté NOR : TREP2407215A du 26.3.24 : JO du 7.4.24)

Pour rappel, l'article 224 de la loi de finances pour 2021 a codifié, à l'article L.561-3 du Code de l'environnement, l'élargissement aux biens à usage d'habitation (ou mixte) situés dans les zones du territoire français les plus exposées au risque sismique pour les études et travaux de prévention du risque sismique, de l'éligibilité au fonds Barnier.

L'arrêté du 26 mars 2024 précise la liste des travaux pouvant être éligibles au fonds Barnier dans la mesure où, conformément au diagnostic établi permettant de les identifier et de les hiérarchiser pour le bien considéré, ces travaux participent à la sécurité des personnes et permettent de réduire les dommages causés par un séisme.

Ainsi, peuvent être pris en compte les travaux portant sur des éléments non structuraux et équipements, des éléments de plancher et de liaison, des éléments de structures en bois ou en bois mixte, des éléments de structure en béton armé, des murs en maçonneries de pierre ou maçonnerie chaînée, des éléments de la toiture ou encore des éléments de fondations.

Élément d'équipement et garantie décennale : revirement de jurisprudence

(Cass. Civ III : 21.3.24)

L'élément d'équipement qui ne constitue pas un ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil relève désormais de la responsabilité contractuelle de droit commun, indépendamment de l'importance des désordres causés.

En l'espèce, un incendie est survenu après l'installation d'un insert dans un conduit de cheminée existant.

Pour la Cour de cassation, cette installation n'implique ni la réalisation de travaux de maçonnerie ni d'atteinte portée au gros œuvre de la maison : elle ne constitue donc pas un ouvrage. Dès lors, les désordres affectant les éléments d'équipement installés en remplacement ou par adjonction sur un ouvrage existant, mais ne constituant pas en eux-mêmes un ouvrage, ne font l'objet d'aucune assurance obligatoire des constructeurs et relèvent de la seule responsabilité contractuelle de droit commun.

Cette solution constitue un revirement de jurisprudence par rapport à la précédente position de la Haute juridiction judiciaire. En effet, depuis 2017, la Cour jugeait que les désordres affectant des éléments d'équipement, dissociables ou non, d'origine ou installés sur existant, relevaient de la responsabilité décennale lorsqu'ils rendent l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination (à propos d'un insert : [Cass. Civ III : 20.4.17, n° 16-13.603](#) et à propos d'une pompe à chaleur : [Cass. Civ III : 15.6.17, n° 16-19.640](#)). Auparavant, ces éléments n'étaient pas couverts par la garantie décennale ([Cass. Civ III : 6.2.02, n° 00-15.301](#)).

Le premier revirement de 2017 avait pour objectif de simplifier le régime de responsabilité décennale et d'améliorer la protection des maîtres d'ouvrage. Or, la Cour, constatant que ces objectifs n'ont pas été atteints, revient à sa position précédente.

La solution dégagée dans l'arrêt du 21 mars 2024 s'applique aux instances pendantes devant les juridictions du fond, dès lors qu'elle ne porte pas d'atteinte disproportionnée à la sécurité juridique ni au droit d'accès au juge.



Copropriété

Règlement de copropriété : clause contraire à la loi et pouvoirs du juge

(Cass. Civ III : 25.1.24)

Le juge, qui relève qu'une clause contestée d'un règlement de copropriété relative à la répartition des charges n'est pas conforme aux dispositions légales et réglementaires, doit réputer cette clause non écrite et procéder lui-même à une nouvelle répartition des charges.

En l'espèce, la suppression ou la division de différents lots privatifs au sein d'une copropriété avaient entraîné plusieurs modifications de l'état descriptif de division. La clause du règlement de copropriété relative à la répartition des charges n'avait toutefois pas été modifiée et n'était plus conforme à la loi.

La Cour d'appel a prononcé la nullité de la clause de répartition des charges et ordonné que soit faite une nouvelle répartition conforme aux modifications apportées à l'état descriptif de division.

La Cour de cassation rappelle toutefois que la clause de répartition des charges d'un règlement de copropriété contraire à la loi doit être réputée non écrite et non annulée. Cette distinction est importante pour les copropriétaires. En effet, une décision reconnaissant le caractère non écrit d'une clause ne joue que pour l'avenir, tandis que l'annulation d'une clause produit des effets rétroactifs ([Cass. Civ III : 10.7.13, n° 12-14.569](#)).

Par ailleurs, une nouvelle répartition des charges doit être établie par le juge qui ne peut renvoyer à l'assemblée générale des copropriétaires le soin de l'établir. Elle avait déjà eu l'occasion de rappeler ces dispositions d'ordre public de la loi du 10 juillet 1965 ([Cass. Civ III : 22.6.05, n° 04-12.659](#) ; [Cass. Civ III : 17.9.13, n° 11-21.770](#)).

Responsabilité délictuelle du syndic et quitus

(Cass. Civ III : 29.2.24)

Après avoir exposé les comptes aux copropriétaires, le syndic peut demander à l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires le quitus pour l'exercice écoulé. Il implique l'approbation des comptes (qui doit faire l'objet d'un vote distinct du quitus) et la ratification des actes passés du syndic.

En l'espèce, un copropriétaire avait assigné le syndic en indemnisation de préjudices financiers et de jouissance subis jusqu'à l'exécution de travaux de réparation d'un immeuble, visés par un arrêt de péril imminent. La négligence du syndic aurait été à l'origine du retard dans la réalisation des travaux.

Pour la Cour de Cassation, le copropriétaire, qui vote en faveur d'une résolution de l'assemblée générale donnant quitus au syndic, peut rechercher la responsabilité délictuelle de ce dernier pour obtenir réparation d'un préjudice personnel né de sa faute, même s'il n'est pas recevable à demander l'annulation de cette résolution. Auparavant, seuls les copropriétaires ayant voté contre le quitus ou s'étant abstenus pouvaient agir en responsabilité délictuelle contre le syndic ([Cass. Civ III : 14.2.07, n° 05-21.612](#)).



Qualité de l'habitat

Autoconsommation collective étendue de gaz

(décrets n° 2024-288 et n° 2024-289 du 29.3.24 : JO du 31.3.24 / arrêté du 29.3.24 : JO du 31.3.24)

Pour rappel, le dispositif de l'autoconsommation collective étendue en gaz a été introduit par la loi du 10 mars 2023 relative à l'Accélération de la production d'énergies renouvelables (dite « loi APER »), et codifié aux articles L.448-1 à L.448-5 du Code de l'énergie (cf. [Habitat Actualité n° 191](#)).

Faisant suite aux avis favorables rendus par la Commission de régulation de l'énergie (CRE) le 13 décembre 2023, les décrets et l'arrêté du 29 mars 2024 transposent au gaz le cadre juridique en vigueur concernant l'autoconsommation collective étendue en électricité.

Ainsi, les décrets précisent les modalités d'application du dispositif d'autoconsommation collective étendue de gaz et notamment :

- les garanties d'origine et de traçabilité de gaz renouvelable injecté dans le réseau de gaz naturel ;
- les limites de quantités pouvant être autoconsommées ;
- les règles de calcul des quantités de production affectées à chaque consommateur final ;
- les obligations de la Personne morale organisatrice (PMO) vis-à-vis du gestionnaire du réseau public de distribution, qui doit lui communiquer les coefficients de répartition de la production associée à chaque consommateur final ou, le cas échéant, leur méthode de calcul ;
- l'obligation pour le fournisseur d'un consommateur participant à une telle opération de couvrir ses besoins en gaz naturel pour la part non autoconsommée ;
- les obligations du consommateur final.

Ils prévoient également des modalités spécifiques lorsque l'opération réunit un organisme HLM, comme :

- les obligations d'information du bailleurs envers ses locataires et les délais de mises en œuvre de cette obligation ;
- les droits des locataires et notamment leur possibilité de refuser de participer à l'opération d'autoconsommation collective.

Par ailleurs, l'arrêté du 29 mars 2024 précise les critères à respecter pour que les producteurs de gaz renouvelables et les consommateurs finaux participent à une opération d'autoconsommation collective étendue de gaz. Ainsi, et sauf cas dérogatoire :

- la distance maximale séparant les deux participants les plus éloignés ne doit pas excéder deux kilomètres. Pour rappel, sont pris en compte les points de livraison (site de consommation) et les points d'injection (site de production) ;
- la production annuelle cumulée des installations de production ne doit pas excéder 25 GWh/an.

En outre, l'arrêté liste les informations que les porteurs de projet, les PMO des opérations d'autoconsommation collective étendue, les responsables d'équilibre et les gestionnaires du réseau de distribution de gaz nature doivent transmettre au ministre chargé de l'énergie afin d'assurer le suivi de cette expérimentation et de l'évaluer.

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

Création de l'observatoire des énergies renouvelables et de la biodiversité

(décret n° 2024-315 du 6.4.24 : JO du 7.4.24)

Pour rappel, l'article 20 de la loi APER du 10 mars 2023 prévoit la mise en place d'un observatoire des énergies renouvelables et de la biodiversité, dont l'objectif est de réaliser un état des lieux de la connaissance des incidences des énergies renouvelables sur la biodiversité, les sols et les paysages, des moyens d'évaluation de ces incidences et des moyens d'amélioration de cette connaissance (cf. [Habitat Actualité n° 191](#)).

Le décret du 6 avril 2024 crée cet observatoire en lui confiant les missions suivantes :

- faire la synthèse des connaissances disponibles au travers des études et données existantes sur les incidences des énergies renouvelables terrestres sur la biodiversité, les sols et les paysages, ainsi que sur l'efficacité des dispositifs d'évitement, de réduction, ou de compensation accompagnant le développement des énergies renouvelables ;
- diffuser auprès du public et des parties prenantes de l'ensemble de ces synthèses de connaissances, études, expertises et données.

Par ailleurs, le décret permet à l'observatoire de réaliser ou solliciter la réalisation, de manière ponctuelle et ciblée, des études et expertises spécifiques sur des sujets d'intérêt, en lien avec ses missions.

Enfin, le décret définit les modalités d'organisation de cette instance.

Réforme du DPE

(arrêté NOR : TREL2330369A du 25.3.24 : JO du 20.4.24)

Un projet d'arrêté visant à modifier les seuils des étiquettes du Diagnostic de performance énergétique (DPE) pour les logements de petites surfaces et actualisant les tarifs annuels de l'énergie était soumis à consultation du 20 février au 13 mars 2024 (cf. [Habitat actualité n° 196](#)).

L'arrêté du 25 mars 2024 adapte les modalités du DPE à compter du 1^{er} juillet 2024 en :

- remplaçant la « surface habitable » par la « surface de référence », qui inclut la surface habitable, les surfaces des vérandas chauffées ainsi que les surfaces des locaux chauffés pour l'usage principal d'occupation humaine, d'une hauteur sous plafond d'au moins 1,80 mètres ;
- adaptant les seuils pour les étiquettes « F » et « E » selon que le bien est situé à une altitude supérieure ou inférieure à 800 mètres en France hexagonale.

Par ailleurs, l'arrêté déroge aux règles du DPE pour les logements dont la surface de référence est inférieure ou égale à 40 m², en permettant le remplacement de l'étiquette initiale d'un DPE au travers d'une attestation générée sur le site de l'[Observatoire des DPE de l'ADEME](#) dont la validité sera alignée sur la période de validité du DPE initial.

Enfin, il actualise les tarifs annuels d'énergie pour la réalisation des DPE des logements en France hexagonale.

Plan d'adaptation au changement climatique : scénarios, cartographie et conséquences pour les territoires littoraux

(Communiqué de presse : 5.4.24)

Pour rappel, la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 a permis de développer de nouveaux outils pour accompagner les territoires exposés au recul du trait de côte, notamment un droit de préemption spécifique, un bail réel d'adaptation à l'érosion côtière et une méthode d'évaluation des biens. Par ailleurs, elle a également permis la création du Comité national du trait de côte (CNTC), dont la mission est de donner un avis sur la liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral (cf. [Habitat Actualité n° spécial « Loi climat et résilience »](#)).

Pris en application de la loi « Climat et Résilience », le décret du 29 avril 2022 (cf. [Habitat Actualité n° 186](#)), modifié en dernier lieu par le décret du 1^{er} août 2023 (cf. [Habitat Actualité n° 193](#)), fixe la liste des communes concernées par le phénomène de recul du trait de côte. Actuellement, un projet de décret en consultation publique jusqu'au 19 avril 2024 prévoit une nouvelle modification de la liste (cf. [consultation publique](#)).

Parallèlement, et dès sa création, le CNTC a engagé des réflexions dont les préconisations serviront pour l'élaboration du troisième Plan national d'adaptation au changement climatique (PNACC 3). Celles-ci portent notamment sur :

- l'amélioration des moyens d'action pour l'adaptation des territoires littoraux aux effets du changement climatique ;
- la mesure et l'organisation de la solidarité nationale afin d'anticiper collectivement des effets potentiellement déstabilisant du changement climatique sur nos littoraux.

Le CNTC a ainsi confié une mission à l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) et à l'Inspection générale de l'administration (IGA), afin de formuler des propositions sur un modèle de financement pour accompagner l'adaptation des territoires littoraux soumis au recul du trait de côte. Aussi, et pour alimenter cette mission, le CEREMA a publié une série d'études permettant de mieux appréhender l'érosion côtière à l'échelle de l'hexagone et des outre-mer d'ici la fin du siècle au travers de scénarios, données et cartes révélateurs d'une nécessaire anticipation. Ainsi, il a produit :

- un inventaire des biens exposés au recul du trait de côte dans les cinq prochaines années ;
- une évaluation du nombre et de la valeur des enjeux potentiellement atteints par le recul du trait de côte aux horizons 2050 et 2100.

Le rapport de l'IGEDD et de l'IGA a été présenté au CNTC le 29 février 2024 et publié le 8 mars 2024. Il préconise notamment la mise en place de Stratégies locales de gestion intégrée du trait de côte (SLGITC) claires et connues, à bonne échelle territoriale, indiquant à différentes échéances les secteurs bénéficiant de protections, pour orienter de manière pertinente les financements publics. Il identifie par ailleurs différentes ressources financières pour aider à la maîtrise foncière de la bande côtière menacée :

- limiter le soutien financier de l'État aux acquisitions amiables des seules résidences principales occupées par leurs propriétaires (jusqu'à 70 % de la valeur vénale du bien dans la limite de 300.000 €). Les résidences secondaires et les résidences louées (tourisme ou logements principaux) seraient, elles, à la charge de la collectivité selon des modalités similaires ;
- un prélèvement additionnel sur la taxe aux Droits de mutation à titre onéreux (DMTO) dans le périmètre des Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) littoraux, au bénéfice du budget de l'État et qui serait versé ensuite aux collectivités locales lors des acquisitions faites auprès des propriétaires de résidences principales ;
- un déplafonnement de la Taxe spéciale d'équipement (TSE) pour favoriser les acquisitions et le portage foncier en rétro littoral (c'est-à-dire l'arrière-côte) par les Établissements publics foncier (EPF) ;

- un financement accru des besoins, compte tenu du coût des ouvrages de protection contre l'érosion, par une augmentation de la taxe sur la Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (GEMAPI) pour impliquer directement les propriétaires protégés.

La rapport rappelle également que la stratégie devrait également être adossée à divers leviers favorisant la prise de conscience par les marchés immobiliers des risques d'érosion, via des moyens d'information complémentaires à ceux prévus déjà par la loi « Climat et Résilience ». Pour rappel, et conformément à la loi, le décret du 5 octobre 2022 impose aux vendeurs depuis le 1^{er} janvier 2023 d'informer les futurs acheteurs ou locataires du risque d'érosion (cf. [Habitat Actualité n° 188](#)).



Urbanisme

Réécriture des règles de construction en outre-mer

(décret n° 2024-168 du 1.3.24 : JO du 2.3.24)

Pour rappel, l'article 49 de la loi du 10 août 2018 pour un État au service d'une société de confiance, dite « loi ESSOC », avait pour objectif de réécrire intégralement les règles de construction, afin d'une part d'en clarifier la lecture et d'en faciliter l'application et, d'autre part, d'autoriser l'utilisation de solutions techniques alternatives, à la condition qu'elles respectent des exigences équivalentes à celles de solutions de référence (cf. [Habitat Actualité n° 164](#)).

Jusqu' alors, la mise en œuvre de la loi ESSOC s'était principalement attachée à la recodification, de la partie législative (cf. [Habitat Actualité n° 172](#)) et réglementaire (cf. [Habitat Actualité n° 181](#)).

Le décret du 1^{er} mars 2024 procède à la réécriture des articles fixant les règles de construction applicables en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte, relatives :

- aux caractéristiques thermiques ;
- à la performance énergétique ;
- aux caractéristiques acoustiques ;
- à l'aération des bâtiments d'habitation neufs.

En outre, le décret ouvre la possibilité de déroger aux exigences de moyens du volet thermique de la Réglementation thermique, acoustique et aération (RTAA) applicables dans ces territoires en atteignant un résultat minimal défini par un indice de confort thermique. Celui-ci devra être inférieur à un indice de confort thermique de référence, déterminé sur la base de caractéristiques thermiques de référence.

Enfin, la production d'eau chaude sanitaire peut désormais être opérée, pour une part au moins égale à 50 % des besoins du logement, à partir d'une ou de plusieurs sources de chaleur renouvelables et non plus uniquement à partir d'énergie solaire, dès lors que les systèmes considérés sont connectés au réseau électrique uniquement pour l'alimentation des auxiliaires.

Simplification des procédures de débroussaillage

(décret n° 2024-295 du 29.3.24 : JO du 31.3.24)

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

Le décret du 29 mars 2024 ajoute à la liste des annexes au PLU et à la carte communale les périmètres des secteurs concernés par des obligations de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé.

En outre, le décret procède à l'ajout des cas de coupes et abattages d'arbres nécessaires à la mise en œuvre d'une obligation légale de débroussaillage à la liste des dispenses de déclaration préalable pour les coupes et abattages d'arbres en espace boisé et en espace boisé classé.

Le décret modifie également l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation spéciale de travaux en site classé lorsqu'elle est demandée pour l'abattage d'arbres de haute tige dans le cadre de travaux de débroussaillage. De plus, le décret ajoute à la liste des servitudes d'utilité publique, les servitudes de passage et d'aménagement.

Enfin, le décret procède à des corrections et des mises en cohérence sur les régimes de dispense de déclaration préalable pour les coupes et abattages d'arbres en espace boisé et en espace boisé classé.

Contrôle des règles de construction

(arrêté du 22.12.23 : JO du 24.2.24)

Pour mémoire, la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a habilité le Gouvernement à adopter par voie d'ordonnance les dispositions nécessaires pour compléter et modifier les dispositions du Code de la construction et de l'habitation (CCH) relatives au contrôle des règles de construction afin d'améliorer la qualité de celles-ci (cf. [Habitat Actualité n° 188](#)). Ainsi, l'ordonnance du 29 juillet 2022 modifie, pour les constructions neuves, la liste des attestations à la charge des maîtres d'ouvrage justifiant du respect des règles de construction exigées au stade de la demande de permis de construire ou de l'achèvement des travaux.

L'arrêté du 22 décembre 2023 apporte une rectification sur les formulaires d'attestation exigées au dépôt de permis de construire et à la déclaration d'achèvement des travaux pour certains projets de construction situés dans une zone sismique de l'arrêté du 22 décembre 2023 (cf. [Habitat Actualité n° 196](#)).

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

Résidence mobile de loisir

(arrêté NOR : TREL2319314A du 8.4.24 : JO du 20.4.24)

Le décret du 28 décembre 2015 a codifié la notion de résidence mobile de loisir dans la partie réglementaire du Code l'urbanisme (CU) (cf. [Habitat Actualité n° 148](#)). Ainsi, sont regardés comme résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui cumulativement :

- sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs ;
- conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais interdit à la circulation ;
- répondent à la norme NF « S 56 410 résidences mobiles : Définition et modalités d'installation ».

L'arrêté du 8 avril 2024 étend la notion de résidence mobile de loisir aux véhicules qui dérogent à la surface maximale fixée par la norme NF « S 56 410 résidences mobiles : Définition et modalités d'installation » dès lors que :

- leur surface ne dépasse pas 50 m² ;
- et ils sont aménagés pour l'accueil des personnes à mobilité réduite et permettent, dans des conditions normales de fonctionnement, à l'ensemble des personnes susceptibles d'y accéder avec la plus grande autonomie possible, de circuler, d'accéder aux locaux, d'utiliser les équipements, de se repérer, de s'orienter, de communiquer et de bénéficier des prestations en vue desquelles ils ont été conçus.

Obligation de débroussaillage de terrain en zone urbaine

(Cass. Civ III : 25.1.24)

Le Code forestier (L.134-8) met une obligation de débroussaillage à la charge des propriétaires de terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts. Ils ont l'obligation d'élaguer ou d'éliminer les végétaux présents sur leur terrain afin de limiter les risques d'incendies.

Dans l'arrêt du 25 janvier 2024, la Cour de cassation précise que cette obligation ne s'applique que lorsque le fonds concerné se trouve en zone urbaine. En l'espèce, un feu de broussailles déclaré sur un terrain non bâti s'était étendu à une habitation voisine qui avait été détruite. La responsabilité du propriétaire du terrain à l'origine du feu a été recherchée sur le fondement de cette obligation de débroussaillage et il a été condamné en appel. La Cour de cassation casse l'arrêt en précisant qu'un propriétaire ne peut être soumis à une obligation de débroussaillage de son terrain que lorsque celui-ci se trouve en zone urbaine. En l'espèce, la juridiction de second degré n'avait pas recherché si le terrain à l'origine du sinistre était situé dans une telle zone.

Expropriation : exigence d'une recherche sérieuse des héritiers par l'expropriant

(Cass. Civ III : 7.3.24)

L'expropriant ne peut pas se fonder sur la seule mention de recherches infructueuses des héritiers sur le certificat d'affichage en mairie pour justifier des formalités accomplies dans le cadre des notifications aux expropriés. Si tel est le cas, le juge de l'expropriation doit alors refuser de prononcer le transfert de propriété

Pour mémoire, l'expropriant doit procéder à une notification individuelle du dépôt du dossier de l'enquête parcellaire à la mairie aux propriétaires concernés (Code de l'expropriation : R.131-6). En outre, le préfet transmet au greffe de la juridiction un dossier qui comprend notamment les copies des pièces justifiant de l'accomplissement des formalités tendant aux notifications individuelles (Code de l'expropriation : R.221-1).

La Cour de cassation avait déjà précisé que le juge de l'expropriation, tenu de vérifier que toutes les formalités prescrites par la loi ont été accomplies, devait refuser de prononcer le transfert de propriété lorsque l'autorité expropriante n'a pas justifié des formalités accomplies afin de rechercher les héritiers des propriétaires décédés antérieurement à l'arrêté de cessibilité ([Cass. Civ III : 27.11.91, n° 89-70.304](#)). En outre, l'ordonnance peut être

valablement prononcée lorsque la preuve des recherches engagées a été rapportée ([Cass. Civ III : 19.12.06, n° 05-70.070](#)).

En l'espèce, la prise de possession du bien par l'expropriant a été rendue possible sur la base de la seule mention de recherches infructueuses sur le certificat d'affichage en mairie, alors qu'il avait connaissance du décès du propriétaire avant l'ouverture de l'enquête parcellaire et qu'il n'avait pas justifié de recherches pour identifier ses héritiers.

Ainsi, l'expropriant, qui n'est certes pas soumis à une obligation de résultat mais de moyen, aurait dû justifier de ses recherches dans le certificat lui-même.

Expropriation : effet du non-respect du délai pour compléter le dossier transmis au juge par le préfet

(Cass. Civ III : 21.3.24)

Le non-respect par le préfet du délai d'un mois pour compléter le dossier transmis au juge de l'expropriation n'entache pas d'irrégularité l'ordonnance d'expropriation.

Pour mémoire, avant que le transfert de propriété ne puisse être prononcé, le préfet doit transmettre au juge de l'expropriation un dossier dont le contenu est fixé par l'article R.221-1 du Code de l'expropriation (il comprend notamment la déclaration d'utilité publique, le plan parcellaire, l'arrêté de cessibilité, ...). Le cas échéant, le juge demande au préfet, sous un mois, de le compléter.

En l'espèce, un propriétaire exproprié, après avoir constaté le non-respect de ce délai d'un mois, a invoqué un vice de forme et une méconnaissance du droit d'accès au juge dans un délai raisonnable protégé par l'article 6 § 1 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'Homme (CESDH).

La Cour rejette ses arguments en se fondant sur l'absence de sanction prévue dans cette hypothèse. Par conséquent, le non-respect du délai n'a pas de conséquence sur l'ordonnance d'expropriation. De plus, l'absence de sanction ne méconnaît pas de droits fondamentaux dans la mesure où la procédure judiciaire aux fins de transfert de propriété se déroule non contradictoirement hors la présence des parties.

Bornage : conditions pour former une nouvelle action

(Cass. Civ III : 28.3.24)

Le bornage rend irrecevable toute nouvelle action tendant aux mêmes fins, sauf à ce que la limite séparative, du fait de la disparition de tout ou partie des bornes, soit devenue incertaine.

En l'espèce, un propriétaire se plaint de l'empiètement sur sa parcelle d'un mur édifié par son voisin le long d'une partie d'une clôture grillagée et partiellement murée. Un premier bornage avait eu lieu avant l'acquisition des parcelles par les propriétaires actuels, puis les bornes avaient disparu.

Pour la Cour de cassation, la seule disparition des bornes n'est pas suffisante pour ouvrir la possibilité d'une nouvelle action en bornage. Encore faut-il que la limite séparative soit devenue incertaine, ce qui n'est pas le cas lorsque le demandeur a consacré la limite séparative en implantant une clôture grillagée.



Professionnels

Tarifs réglementés des notaires, administrateurs et mandataires judiciaires et des commissaires de justices

(arrêtés NOR : ECOC2402646A, ECOC2403151A et ECOC2403961A du 28.2.24 : JO du 29.2.24)

Les trois arrêtés du 28 février 2024 fixent pour les notaires, les administrateurs et mandataires judiciaires, ainsi que les commissaires de justice :

- l'objectif de taux de résultat moyen (soit le taux qui sert de base de calcul pour déterminer la « rémunération raisonnable » à laquelle peuvent prétendre ces professionnels en fonction d'un acte) ;
- les tarifs réglementés (concernant par exemple l'établissement d'un commandement de payer des loyers ou des charges de copropriété, l'établissement d'un état des lieux à frais partagés entre le bailleur et le locataire...).

Ils précisent également les majorations relatives aux émoluments applicables aux territoires d'outre-mer.

Leurs dispositions sont entrées en vigueur le 1^{er} mars 2024.

Certification des opérateurs de diagnostic technique

(CE : 5.2.24)

Pour mémoire, pour procéder au Dossier de diagnostic technique (DDT) en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, il est fait appel soit à une personne physique dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité dans le domaine de la construction, soit à une personne morale dont le personnel dispose de compétences certifiées (CCH : L.271-6).

Un arrêté du 24 décembre 2021 fixe les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique immobilier et des organismes de formation dans les domaines du plomb, de l'amiante, des termites, du gaz, de la performance énergétique et de l'installation intérieure d'électricité, ainsi que les critères d'accréditation des organismes de certification.

Le Conseil d'État annule cet arrêté avec effet au 1^{er} septembre 2024. L'arrêté rend obligatoires les normes relatives à l'accréditation des organismes de certification des opérateurs de diagnostic immobilier, l'accréditation des organismes de formation de ces mêmes professionnels, alors que ces documents ne sont pas disponibles en libre accès sur le site de l'AFNOR, en méconnaissance de l'objectif à valeur constitutionnelle d'accessibilité de la règle de droit.



Droit général

Création du Répertoire statistique des individus et des logements (Résil)

(décret n° 2024-12 et arrêté NOR : ECO02324144A du 5.1.24 : JO du 7.1.24)

Un traitement automatisé des données personnelles, intitulé Répertoire national des individus et des logements (Résil), est créé. Le décret du 5 janvier 2024, pris après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés, autorise l'Institut national de la statistique et des études économiques (Insee) à traiter ces données permettant la gestion de Résil. Il fixe notamment leur durée de conservation, les conditions de leur tenue et de mise à jour, ainsi que les conditions d'accès à ces données.

L'objectif de cet outil est de permettre au service statistique public de produire plus facilement des données statistiques qui représentent la diversité de la société et des territoires pour mieux comprendre comment vit la population. L'accès et l'usage de ces données sont réservés aux agents de l'Insee et aux services statistiques ministériels. Elles ne peuvent être utilisées qu'à des fins statistiques.

Les sources de données pouvant alimenter le répertoire sont fixées. Il s'agit par exemple des fichiers annuels d'allocataires de la MSA, des fichiers fiscaux ou encore du fichier annuel de référence des allocataires CNAF.

Conditions de déplacement d'une servitude

(Cass. Civ III : 25.1.24)

En l'espèce, le propriétaire d'un fonds servant avait assigné le propriétaire du fonds dominant en rétablissement d'une servitude de passage. Pour mémoire, le fonds servant est celui sur lequel s'exerce un passage, tandis que le fonds dominant est le terrain qui bénéficie du droit de passage. La nouvelle assiette de servitude n'était pas conforme au plan de prévention des risques naturels.

Pour la Cour de Cassation, si le propriétaire du fonds assujetti entend transporter l'exercice de la servitude dans un endroit différent de celui où elle a été primitivement assignée, il ne peut, en vertu de l'article 701, alinéa 3, du Code civil, proposer comme nouvelle assiette qu'un endroit aussi commode et ne peut donc méconnaître les prescriptions d'un plan de prévention des risques naturels (C. env : L.562-1 / CC : art. 701, al. 3).



Collectivités locales

Renforcement du rôle du délégué territorial de l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires

(décret n° 2024-97 du 8.2.24 : JO du 10.2.24)

L'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT) a été créée par la loi du 22 juillet 2019 et mise en place le 1^{er} janvier 2020 dans l'objectif de faciliter l'accès des collectivités locales aux ressources nécessaires pour concrétiser leurs projets : ingénierie technique et financière, partenariats, subventions, ... (cf. [Habitat Actualité n° 169](#)).

Le décret du 8 février 2024 élargit les missions du préfet de département, délégué territorial de l'ANCT, qui est désormais signataire des conventions avec les collectivités relatives à la mise en œuvre de l'accompagnement sur mesure du marché d'ingénierie de l'Agence.

Territoires engagés pour le logement

(circulaire du 8.3.24 : JO du 14.3.24)

Pour rappel, le programme « Territoires engagés pour le logement », annoncé le 14 février 2024, est un dispositif qui permettra aux 22 opérations d'aménagement lauréates de produire plus de 30.000 logements à l'horizon 2027 sur l'ensemble du territoire national (cf. [Habitat Actualité n° 196](#)).

La circulaire du 8 mars 2024 apporte des précisions sur les modalités de contractualisation et de suivi des opérations lauréates. Ainsi, l'accompagnement de l'État se matérialisera par la signature d'un contrat avec les communes et intercommunalités compétentes, et chaque maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement. Ce contrat fixera les engagements réciproques des signataires pour respecter les calendriers et les cibles de production de logements. Pour chaque lauréat, une gouvernance de suivi sera mise en place par le Préfet de département ; un chef de projet sera également désigné dans les services déconcentrés de l'État concernés.

Déploiement du Fonds d'accélération de la transition écologique (« Fonds verts »)

(circulaire du 14.3.24 : JO du 20.3.24)

Pour mémoire, le Fonds d'accélération de la transition écologique dans les territoires, aussi appelé « Fonds vert », est un dispositif qui a été créé en 2023 pour aider les collectivités à financer les projets issus des nouveaux contrats de ville, dont l'objectif est de renforcer leur performance environnementale, adapter leur territoire au changement climatique et améliorer leur cadre de vie (cf. [Habitat Actualité n° 194](#)).

Le bouquet de mesures qui composent le Fonds vert étant enrichi en 2024, la circulaire du 20 mars 2024 précise son cadre de déploiement et de mise en œuvre sur les territoires. En effet, trois mesures prennent le relais de la mesure « Accompagnement de la stratégie nationale pour la biodiversité » de l'édition 2023 du Fonds vert, que sont :

- mieux connaître et mobiliser pour la biodiversité, les atlas de la biodiversité communale ;
- protéger et restaurer les espaces naturels ;
- réduire les pressions sur la biodiversité de votre territoire.

Biens vacants et sans maître : répartition des compétences

(CE : 18.3.24, n° 463364 et n° 474558)

Pour mémoire, la procédure applicable aux Biens vacants et sans maître (BVSM) a pour objet d'autoriser une personne publique à acquérir d'office et sans indemnité des immeubles dont la propriété n'a pu être établie et pour lesquels aucune taxe foncière n'a été acquittée depuis plus de trois ans (CG3P : L.1123-1 et L.1123-3)

Dans deux arrêts du 18 mars 2024, le Conseil d'État complète le régime des BVSM.

Le premier confirme la compétence administrative concernant les actes d'intégration du bien dans le patrimoine communal. En ce sens, relève du juge administratif le contrôle, de la légalité de la délibération du conseil municipal d'incorporation du bien dans le domaine de la commune et de l'arrêté du maire constatant cette incorporation. Ce sont en effet deux décisions prises par une autorité administrative dans l'exercice d'une prérogative de puissance publique. En revanche, les litiges portant sur la contestation de la propriété de l'immeuble appréhendé sont l'apanage des tribunaux judiciaires. Ainsi, lorsque l'identification du propriétaire présente des difficultés sérieuses, le juge administratif doit surseoir à statuer et soumettre cette question préjudicielle à l'appréciation de l'autorité judiciaire.

Le second arrêt traite de la question indemnitaire afférente à la procédure de BVSM. Ainsi, il relève en principe du juge administratif la demande d'indemnisation formée par la personne qui prétend être propriétaire d'un immeuble présumé sans maître, à raison des fautes commises par une personne publique à l'occasion de l'incorporation de cet immeuble dans le domaine communal (CG3P : L.1123-1, L.1123-3 et L.1123-4).

La demande tendant à l'indemnisation du préjudice né de la perte du bien lui-même, indemnisable à hauteur de la valeur de cet immeuble faute d'accord amiable (CG3P : L.2222-20) est, quant à elle, de la compétence du juge judiciaire, au sein de laquelle un juge spécialisé doit être désigné à cet effet (Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : L.211-1).

Fenêtre sur...

Les acteurs

DIHAL

Jérôme d'HARCOURT est nommé Délégué interministériel pour l'hébergement et l'accès au logement des personnes sans-abri ou mal logées.

Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, chargé du logement

(arrêté du 11.3.24 : JO du 13 mars 2024, arrêté du 6.3.24 : JO du 14.3.24, arrêté du 5.3.24 : JO du 12.4.24)

- **Chloé LOMBARD** est nommée directrice adjointe du cabinet du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, depuis le 9.2.24.
- **Laura BERTHET**, cheffe du bureau du financement du logement et d'activités d'intérêt général à la direction générale du Trésor, en remplacement de M. Mikhaël AYACHE, est nommée, en tant que représentante du ministre chargé de l'économie, membre du conseil d'administration de la Caisse de garantie du logement locatif social.

Édition

Anah

**Le guide pas-à-pas à destination des demandeurs MaPrimeRénov'**

Il présente le dispositif MaPrimeRénov', ses critères et ses montants, puis vous explique, étape par étape, la complétude de votre dossier en ligne sur la plateforme maprimerenov.gouv.fr.

En savoir plus : lire le guide

DDD

**Activité 2023 du Défenseur des droits**

Il présente le dispositif MaPrimeRénov', ses critères et ses montants, puis vous explique, étape par étape, la complétude de votre dossier en ligne sur Le Défenseur des droits (DDD) a remis le 26 mars 2024 son rapport annuel d'activité 2023. Bien que les réclamations reçues en matière de logement représentent seulement 2 % de l'ensemble des saisines, l'autorité indépendante alerte sur :

- l'impératif de garantir le respect des droits et des libertés dans un État de droit, illustrant ce besoin au travers de la non-exécution massive des décisions de justice en matière de Droit au logement opposable (DALO) ;
- la restriction des droits fondamentaux des personnes en situation de précarité, à la suite notamment de l'adoption de la loi du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite (cf. [Analyse juridique n° 2023-12](#)), sur laquelle le DDD avait rendu un avis le 23 janvier 2023 ([avis n° 23-01 du 23.1.23](#)) ;
- l'urgence à garantir l'accès aux droits pour lutter contre la pauvreté en France, notamment en matière de droit au logement ;
- la nécessité de faire émerger des problématiques d'intérêt général pour promouvoir les droits ; en ce sens, le DDD a porté son attention sur l'attribution des logements sociaux en France, en particulier pour les bénéficiaires du DALO et les ménages les plus pauvres, désavantagés dans l'accès au parc social.

En savoir plus : lire le rapport

IGEDD

Mission relative aux outils d'habitat et d'urbanisme à créer ou améliorer pour renforcer la lutte contre l'habitat indigne

**Mission relative aux outils d'habitat et d'urbanisme à créer ou améliorer pour renforcer la lutte contre l'habitat indigne (rapport Lutz-Hanotin)**

Faisant suite à une lettre de mission confiée par le ministre du logement en mars 2023, le rapport remis le 23 octobre 2023 dresse 24 propositions autour de quatre axes d'intervention : renforcer la capacité à agir de la puissance publique, faciliter les interventions des acteurs de l'habitat privé en leur donnant les moyens de pouvoir faire mieux de manière autonome, améliorer l'accompagnement et la protection des habitants, accentuer les mesures coercitives envers les propriétaires indécents et les marchands de sommeil.

En savoir plus : lire le guide

Date de publication : 30 avril 2024

N° ISSN : 2780-4518

Directrice de la publication : Roselyne Conan

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

Conception : Mariana Rodrigues, Pôle communication & diffusion

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

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

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