



N° 201  
Décembre 2024

## SOMMAIRE

### ÉTUDES & COMMENTAIRES

#### De l'ANIL

Lumière sur n° 3 : Caractéristiques des marchés de l'habitat dans les zones d'emploi françaises au seuil de la crise du logement : état des lieux et tendances significantes		2
Calcul d'évolutions de loyers à partir des données des observatoires locaux des loyers : méthode et résultats		2
De nos partenaires		
France portrait social - Édition 2024	2	Rapport au Sénat relatif à l'adaptation des communes et des intercommunalités au vieillissement de la population
Revenus et patrimoine des ménages	3	7
Des prix immobiliers plus élevés dans les zones denses et touristiques	4	Enquête annuelle sur les ménages du parc social 2024
« Habiter où ? Pas ! », Demande et offre de logements à l'échelle locale en France	5	8
Les impacts territoriaux du télétravail : angle mort des politiques publiques ?	6	9

### ACTUALITÉ JURIDIQUE

Loi	10	Contrats	21
Financement	10	Assurance	23
Fiscalité	14	Copropriété	23
Location	15	Qualité de l'habitat	23
Publics en difficulté	18	Urbanisme	24
		Collectivités locales	25

### PROPOSITIONS, PROJETS

Projet de loi spéciale	27
Prévenir les litiges relatifs aux obligations de décence énergétique et sécuriser leur application en copropriété	27

### FENÊTRE SUR...

Les acteurs	
Matignon	29

### ÉDITION

ANIL/Cnaf	30
-----------	----

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

### Lumière sur n° 3 : Caractéristiques des marchés de l'habitat dans les zones d'emploi françaises au seuil de la crise du logement : état des lieux et tendances significatives,

ANIL - Odile Dubois-Joye et Coriolan Gout, novembre 2024

Ce troisième numéro de Lumière Sur s'intéresse à l'état des marchés de l'habitat dans la France hexagonale au sortir de la crise COVID en 2021. Il s'appuie sur l'analyse multivariée de 13 indicateurs calculés à l'échelle de la zone d'emploi, afin de comprendre la géographie des marchés de l'habitat. Celle-ci montre à quel point elle est prédéterminée par les logiques d'aménagement du territoire et comment la structuration socio-spatiale qui en découle pèse sur la formation des besoins en logements et les logiques d'investissement résidentiel.

En outre, l'examen d'indicateurs sensibles à la conjoncture de marché alertait au seuil de l'année 2022 sur l'équilibre fragile offre-demande, que la crise du logement a déstabilisé : d'une part, la rigidification de l'accès au logement locatif pour une grande partie du territoire national et d'autre part, le renchérissement des prix immobiliers dans les secteurs les plus attractifs – la recomposition du marché immobilier autour des villes moyennes post-COVID n'ayant pas modifié la hiérarchie des prix de l'immobilier résultant de facteurs profondément structurels.

*En savoir plus : lire la lumière sur...*

### Calcul d'évolutions de loyers à partir des données des observatoires locaux des loyers : méthode et résultats

ANIL, novembre 2024

Le réseau des Observatoires locaux des loyers (OLL) produit des indicateurs de loyers en niveau. En effet, les pouvoirs publics ont réorienté en 2012-2013 le principal dispositif public d'observation des loyers vers une observation fiable sur les niveaux des loyers afin de fournir une vision des marchés locaux selon le type d'habitat, le nombre de pièces, l'époque de construction, l'ancienneté d'emménagement et un zonage local dans les agglomérations grandes et moyennes. Ce choix a été guidé par la nécessité de disposer de données fiables pour la conception de politiques de développement et de régulation de l'offre locative.

Pour répondre à un besoin d'indicateurs complémentaires d'évolution des loyers, ne serait-ce que pour mesurer l'impact de certaines politiques publiques sur le marché locatif, l'ANIL a développé une méthodologie économétrique analogue à celle utilisée par nombre d'instituts statistiques nationaux concernant l'observation des prix de transaction des logements. Celle-ci a été validée par le Comité scientifique de l'observation des loyers.

La publication de l'ANIL expose la méthode retenue et les choix opératoires concernant l'ajustement des modèles ainsi que les résultats obtenus.

Un [rapport détaillant plus précisément la méthodologie](#) est également disponible via le site [observatoires-des-loyers.org](#).

*En savoir plus : lire la publication*

## Études & commentaires ... De nos partenaires

### France portrait social - Édition 2024

Insee, novembre 2024

L'Insee publie son édition annuelle de l'ouvrage « France portrait social », dont la dernière partie dresse un panorama social de la France à travers une quarantaine de fiches. Deux d'entre elles abordent le logement en présentant la situation du parc de logements ainsi que les dépenses en logement à l'échelle nationale. Elles sont élaborées à partir de différentes sources de données, à la fois le recensement de la population, le compte du logement, l'enquête Statistiques sur les ressources et les conditions de vie (SRCV) et l'Enquête nationale logement (EnL) de 2013 et 2020.

La comparaison des deux derniers millésimes de l'EnL montre une amélioration globale du confort entre 2013 et 2020, car tous les défauts enquêtés ont diminué : signes d'humidité sur certains murs, absence de chauffage central

ou électrique, logement trop difficile ou trop coûteux à chauffer correctement, logement trop froid l'hiver à cause d'un manque d'isolation, toit percé, logement bruyant, logement trop sombre. Certains défauts subsistent encore à des taux élevés en 2020 : ainsi, un cinquième des ménages relève des signes d'humidité sur certains murs de leur logement. Ces différents défauts peuvent générer des dépenses d'énergie excessives : 13 % des ménages estiment que leur logement est trop difficile ou trop coûteux à chauffer. Enfin, 10 % des ménages déclarent que leur logement est trop bruyant.

L'enquête SRCV 2023 qui fournit les dépenses et les revenus de l'année précédente (2022) permet de calculer des taux d'effort. Ainsi, en 2022, les ménages consacrent en moyenne 20 % de leurs revenus disponibles à leur logement. Ce taux d'effort moyen est plus élevé pour les locataires du secteur libre (28 %) et pour les propriétaires accédants (27 %) que pour les locataires du secteur social (25 %). Il est beaucoup plus faible pour les propriétaires non accédants (10 %), du fait de l'absence de prêt à rembourser. Entre 2019 et 2022, le taux d'effort a davantage augmenté pour les locataires du secteur libre (+ 1,3 point, contre + 0,3 point pour l'ensemble des ménages). Le taux d'effort consacré au logement diminue mécaniquement lorsque les revenus des ménages augmentent. Ainsi, les 25 % des ménages ayant les revenus les plus faibles ont un taux d'effort deux fois plus important que les 25 % des ménages ayant les revenus les plus élevés (34 % contre 16 %). Le taux d'effort des premiers augmente plus vite qu'en moyenne entre 2019 et 2022 (+1,9 point, contre + 0,3 point pour l'ensemble des ménages). Enfin, les auteurs notent que « moins souvent propriétaires et disposant en moyenne de revenus plus faibles, les personnes vivant seules et les familles monoparentales consacrent une part plus importante de leurs revenus au logement : respectivement 27 % et 22 %, contre 16 % pour les couples sans enfant ».

Le premier poste de dépenses des ménages français en 2023 est le logement, soit 27,3 % de leurs dépenses. Il se situe loin devant l'alimentation ou les transports (respectivement 15,9 % et 12,9 %). Après l'année exceptionnelle de 2020, marquée par la réduction d'autres types de dépenses en raison du confinement (transports, restauration, loisirs, etc.), la part des dépenses dédiées au logement diminue de nouveau en 2023 de 0,9 point, après 1,4 points en 2022 et 0,6 point en 2021. En 2023, la consommation des ménages au titre du service de logement (loyer, énergie, eau, autres charges) représente en moyenne 12 600 euros par résidence principale (en hausse de 3,9 % sur un an) et 8 900 euros par résidence secondaire. Pour les locataires d'un logement du secteur privé, elle s'élève à 11 100 euros, contre 9 100 euros pour ceux du parc social. La consommation annuelle moyenne des propriétaires occupants pour leur résidence principale, comprenant les loyers imputés – c'est-à-dire les loyers que les propriétaires auraient à payer s'ils étaient locataires du logement qu'ils habitent – s'établit à 14 400 euros.

*En savoir plus : Logement - France portait social et Dépenses de logement : France portait social*

## Revenus et patrimoine des ménages

*Insee références, édition 2024*

Une étude publiée en 2024 par l'Insee propose une analyse détaillée des revenus, du patrimoine et des inégalités économiques en France, avec des comparaisons internationales. Les éléments retenus pour ce commentaire concernent les inégalités de revenus, les inégalités de patrimoine et les prix des logements et des loyers.

### Les inégalités de revenus

En 2022, en France métropolitaine, le niveau de vie médian est de 2 028 euros par mois, montant stable par rapport à 2021 en tenant compte de l'inflation. Depuis 1996, il a progressé de 24 % en euros constants. Cette progression n'est pas linéaire : d'abord, il connaît une croissance soutenue jusqu'en 2008, puis stagne entre 2009 et 2015 après la crise financière, avant d'augmenter à nouveau à partir de 2016.

Les inégalités de revenus avant redistribution se sont accentuées depuis le milieu des années 1990, mais cette augmentation a été partiellement limitée par un système socio-fiscal plus redistributif qui a soutenu les plus modestes (revalorisation des aides et de la prime d'activité, meilleure redistribution des dividendes, aides exceptionnelles...). Après redistribution, bien que les inégalités restent modérées par rapport aux autres pays de l'OCDE, elles se maintiennent en 2021 et 2022 à des niveaux élevés, similaires à ceux de 2018.

En 2021, le taux de pauvreté monétaire en France métropolitaine s'élève à 14,5 %, représentant 9,1 millions de personnes. Il se maintient à 14,4 % en 2022, soit un niveau élevé par rapport à la dernière décennie, proche des pics observés en 2018 et 2019. Depuis 2011, le taux de pauvreté oscille entre 13,5 % et 14,5 %. Cette stabilité masque des variations liées aux politiques publiques, notamment la réduction des allocations logement en 2018-2019, qui a affecté le niveau de vie des ménages modestes, bien que partiellement compensée par une baisse des loyers dans le parc social. En 2021, la pauvreté touche principalement les chômeurs (35,1 %) et les familles monoparentales (32,3 %).

Le taux de pauvreté est inférieur à 13 % dans les départements de la façade atlantique, mais plus haut dans les DOM, le nord de la France (Aisne, Ardennes, Nord, Pas-de-Calais), la Seine-Saint-Denis, le Val d'Oise, ainsi que dans les départements de la façade méditerranéenne (Pyrénées-Orientales, Aude, Hérault, Gard, Bouches-du-Rhône, Vaucluse). Les niveaux d'inégalité et de densité urbaine sont corrélés.

La France affiche un niveau intermédiaire en Europe sur le critère des inégalités de niveau de vie. Les inégalités en France, mesurées par des indicateurs tels que l'indice de Gini ou le rapport interdécile (D9/D1), sont moins marquées que dans des pays comme les États-Unis ou le Royaume-Uni, mais elles restent plus importantes que dans les pays scandinaves, reconnus pour leurs faibles disparités économiques

### Les inégalités de patrimoine

En 2021, la moitié des ménages vivant en logement ordinaire possèdent un patrimoine brut supérieur à 177 200 euros, représentant 92 % de la masse totale de patrimoine brut. 70 % du patrimoine des ménages situés entre le quatrième et le neuvième décile est composé par leur résidence principale. Les ménages les mieux dotés, soit les 10 % les plus riches, détiennent davantage de patrimoine professionnel et d'actifs diversifiés, incluant des valeurs mobilières et de l'immobilier en complément de leur résidence principale. À l'inverse, les 10 % les moins riches se concentrent sur des produits d'épargne réglementés et des biens durables, mais affichent également des niveaux d'endettement plus élevés. Le patrimoine moyen augmente avec l'âge jusqu'à environ 50 ans, puis se stabilise, avant de diminuer au-delà de 75 ans. Les inégalités de patrimoine, plus marquées que celles des niveaux de vie, se sont accrues au cours des 20 dernières années. La valeur du bien immobilier est un premier facteur. L'héritage joue également un rôle clé : trois ménages sur dix ont hérité, et ces derniers détiennent un patrimoine brut presque deux fois supérieur à ceux n'ayant jamais hérité. Par ailleurs, les jeunes sont surreprésentés parmi les ménages les moins dotés, tandis que les ménages de niveau intermédiaire, souvent propriétaires de leur résidence principale, se situent principalement entre 40 et 60 ans et sont plus endettés que leurs aînés.

Enfin, entre 2018 et 2021, la mobilité patrimoniale reste limitée, la moitié des ménages conservant leur position dans l'échelle des patrimoines, même si les évolutions observées sont légèrement ascendantes.

### Prix des logements et des loyers

Depuis le début des années 2000, soit en l'espace de 22 ans, les prix des logements anciens ont été multipliés par 2,5. Cette évolution est plus rapide que celle enregistrée pour le revenu disponible brut par ménages (1,6), l'indice des prix à la consommation (1,5) et les loyers (1,4). Les prix immobiliers ont atteint leur point haut au deuxième semestre 2022, avant d'amorcer une décrue, que ce soient les logements anciens ou neufs. L'année 2021 reste une année record en volume de transactions, puis celui-ci a diminué, précédant le reflux des prix. Le taux de mutation observé fin 2023, soit 2,3 % du stock des logements, est désormais inférieur à ceux observés au début des années 2000 et lors de la crise de 2008.

Les variations des loyers sont plus contenues que celles des prix de l'immobilier, car le marché locatif est régulé par l'indice de référence des loyers. Les évolutions diffèrent entre le secteur libre et le secteur social. La mise en place de la réduction du loyer de solidarité a généré une baisse des loyers à compter de 2018, qui ont été graduellement revalorisés pour rejoindre une évolution comparable à celle du secteur libre à partir de 2022. Dans le même intervalle, les loyers du parc privé avaient augmenté de manière plus linéaire (+ 0,3 % par trimestre).

*En savoir plus : lire l'étude*

## Des prix immobiliers plus élevés dans les zones denses et touristiques

Insee, novembre 2024

L'Insee publie une étude sur les prix immobiliers des logements anciens en s'intéressant aux transactions sur le stock de logement en excluant la promotion neuve. Les prix de transactions ayant eu lieu entre 2020 et 2022 sont étudiés grâce à la base de données DV3F, issue des données Demande de valeurs foncières (DVF).

L'étude de ces données montre que les prix des logements ont été multipliés par 2,6 en 20 ans bien qu'ils soient en diminution depuis fin 2022, à la suite de la hausse des taux d'intérêt. Au-delà de cette dynamique inflationniste globale sur 20 ans, une autre tendance longitudinale se dessine : les prix immobiliers sont de plus en plus hétérogènes au sein du territoire français. L'écart entre le premier décile de prix (10 % des prix les moins élevés) et le dernier décile (10 % des prix les plus élevés) est de 5,1 pour les maisons et de 6,2 pour les appartements contre respectivement 4,2 et 4,9 dix ans plus tôt. Cette hétérogénéité est pour partie liée aux caractéristiques des biens vendus, mais elle résulte surtout de situations de marchés très différentes au sein desquels la confrontation de l'offre et de la demande au niveau local est plus ou moins équilibrée.

L'étude des prix à l'échelle des Aires d'attraction des villes (AAV) montre ainsi que les logements sont plus chers dans les aires de plus grande taille. Le prix médian au m<sup>2</sup> d'une maison ancienne évolue ainsi graduellement avec la taille des AAV. Il s'échelonne de 1 390 euros en dehors des AAV à 3 430 euros dans l'aire de Paris, qui englobe la région Île-de-France et une partie des départements limitrophes. Pour cause, l'attractivité économique et démographique des plus grandes aires d'attraction des villes conduit à une forte demande de logements que l'offre ne parvient pas toujours à satisfaire. En outre, au sein de ces grandes AAV, les prix sont généralement plus élevés dans les espaces proches du centre, où sont situées une grande part des emplois et une large offre d'équipements. Ainsi, au sein des très grandes aires françaises, dont Paris, qui concentrent plus de la moitié des appartements de France métropolitaine, les appartements situés dans le centre ont des prix médians au m<sup>2</sup> respectivement 2,4 et 1,2 fois plus chers que ceux localisés dans la couronne. À l'inverse, dans les aires de taille plus réduite, le prix médian au m<sup>2</sup> est plus élevé dans les couronnes, que ce soit pour les appartements ou les maisons. « Cette disposition spécifique aux petites aires peut s'expliquer par la perte de vitesse de certains espaces centraux (déprise démographique, fragilisation des commerces de centre-ville, moindre accès aux services que dans les grandes villes). Les aires de petite taille peuvent également faciliter l'arbitrage entre accessibilité et qualité de vie : il est possible de profiter de la qualité de vie en périphérie tout en conservant des temps de trajet quotidiens raisonnables. Au-delà de trois km du centre, les prix diminuent de nouveau avec la distance au centre. »

Les auteurs notent que les prix immobiliers sont également élevés dans les zones touristiques, espaces au sein desquels la demande est boostée par les acquisitions de résidences secondaires et où les aménités sont souvent particulièrement présentes.

La construction des prix immobiliers en lien avec ces spécificités territoriales permet d'en faire une lecture géographique à l'échelle hexagonale. Une carte représentant le prix des maisons oppose ainsi les communes de « la diagonale des faibles densités », allant du sud du Massif central aux Ardennes, jusqu'à l'est des Hauts-de-France, ainsi qu'à l'intérieur de la Bretagne où les prix immobiliers sont les plus faibles, à des communes situées dans les centres urbains les plus denses, mais aussi le long des côtes et dans les zones alpines où les prix sont les plus élevés.

*En savoir plus : lire l'étude*

## « Habiter où ? Pas ! », Demande et offre de logements à l'échelle locale en France

IDHEAL, Marianne Bléhaut, Alexandre Coulondre, Claire Juillard, Vincent Lasserre-Bigorry, Solène Vigouroux, novembre 2024

L'étude annonce la réalisation d'une « géographie inédite de la demande », à partir de l'exploitation des données de consultation des annonces immobilières de la plateforme *leboncoin*. Elle identifie des territoires en sur et sous demande, étant entendu que la sur-demande caractérise des mailles habitat où l'offre de logement disponible n'est pas à la mesure de l'intensité de la demande. Le rapport inverse définit la sous-demande.

L'étude pose une autre façon d'appréhender la notion d'équilibre offre-demande d'un marché du logement, où la demande est ici assimilée aux aspirations résidentielles, mesurées par des quantités de logements demandées par les ménages. Les auteurs précisent qu'il ne s'agit pas d'une évaluation des besoins en logements, et que le segment locatif social n'est pas intégré à la mesure. L'analyse ne prend donc pas en compte tous les segments du marché du logement. Ce choix est en partie dicté par la source exploitée dans le cadre de cette recherche, à savoir le comportement d'internautes en recherche supposée de logement et le volume d'annonces dans un territoire donné.

Plus précisément, la géographie de la demande est établie à partir des contacts suscités par une annonce immobilière au sein des 775 mailles habitat établies par le SDES, qui rassemblent des communes contiguës et similaires du point de vue des caractéristiques physiques et d'occupation du parc et du marché résidentiel. Ces contacts sont rapportés au nombre de logements, afin de corriger les différentiels de taille de maille. L'indicateur ainsi constitué montre que la demande reste polarisée par les grandes aires urbaines, et élevée dans les zones littorales. Il fait émerger quelques polarités au sein de la diagonale des faibles densités, comme Nancy, Dijon ou Clermont-Ferrand. La demande apparaît moins soutenue de manière contre-intuitive dans les mailles franciliennes ; si elle est quantitativement élevée, elle s'applique à un stock de logements très volumineux. L'approche relative corrige ici l'effet volume.

La mise en rapport de cette demande avec l'offre aboutit à une cartographie des équilibres offre-demande. Les auteurs rapportent le nombre de contacts et le nombre d'annonces à la taille du stock de logements au sein d'une maille. Ils pondèrent ce rapport par un indicateur de dynamisme résidentiel, c'est-à-dire la quantité des contacts et

des annonces. Six catégories définissent les situations de (des) équilibres croisées avec l'intensité de l'activité immobilière. Les résultats distinguent le segment de l'achat-vente de celui de la location.

Sur le front de la transaction, les trois grandes métropoles françaises et leurs périphéries sont, sans surprise, en sur-demande. Le Pays Basque, le Sud Bretagne et les territoires d'Alsace-Lorraine au contact des frontières luxembourgeoises et allemandes ressortent également. La superposition avec le zonage A/B/C, dont la définition repose également sur la notion d'équilibre offre / demande, fait apparaître des convergences mais aussi des divergences. Ainsi, 60 mailles en sur-demande sont considérées exemptes de tension au titre du zonage A/B/C. Or, les auteurs estiment que « traduite dans le cadre de la sémantique des politiques du logement, la sur-demande peut tout à fait être considérée comme la mesure alternative de la tension immobilière locale. »

La géographie identifiée de la sur-demande pour la location ne crée pas de surprises majeures : elle est localisée dans les grands pôles urbains, et avec acuité dans les métropoles parisiennes, marseillaise et lyonnaise. L'indicateur est élevé dans les zones touristiques et confirme une sous-demande dans la diagonale des faibles densités. La géographie qu'il dessine se superpose avec celle dessinée par la hiérarchie du prix des loyers en France, mise en évidence par la Carte des Loyers, produite également à partir des données d'annonces majoritairement issues de la plateforme *leboncoin*. Les mêmes causes produisent les mêmes effets.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Les impacts territoriaux du télétravail : angle mort des politiques publiques ?

IGEDD & France Stratégie, novembre 2024

Le rapport examine les impacts du télétravail sur les territoires français, en particulier sur leurs dynamiques résidentielles, la demande en logement et les politiques d'aménagement. Le télétravail concerne environ 19 % des salariés français en 2023 et est particulièrement pratiqué dans les grandes agglomérations où l'emploi qualifié prédomine. Il engendre une évolution des attentes des ménages en matière de logement et de leurs pratiques de mobilité.

Le télétravail contribue à transformer les dynamiques du marché du logement dans certains territoires. En favorisant la recherche de logements plus spacieux, adaptés à un usage hybride, il peut accroître les tensions dans des territoires attractifs tels que les littoraux ou les espaces bien dotés en aménités urbaines. Le rapport souligne que « le télétravail, loin de détendre le marché du logement, renforce la demande » dans ces zones, mais précise que cet effet s'ajoute à d'autres facteurs structurels, comme l'attractivité du territoire et la rareté de l'offre. Si cette évolution peut accentuer la concurrence dans les marchés déjà tendus, notamment pour les familles à revenus modestes, elle ne constitue pas l'unique facteur explicatif des hausses de prix ou des risques d'éviction, ces phénomènes étant liés à des dynamiques multifactorielles.

Contrairement aux craintes initiales d'un exode urbain massif, les migrations résidentielles restent cohérentes avec les tendances antérieures à la pandémie. Le télétravail joue un rôle marginal ou du moins difficile à quantifier, facilitant parfois des projets déjà envisagés plutôt que les initiant. Dans les métropoles comme Lyon ou Toulouse, l'évolution des flux périurbains s'explique davantage par des contraintes de coût que par le télétravail lui-même. Le rapport conclut qu'aucun bouleversement majeur n'a été observé, même si certains ajustements sont perceptibles.

Par ailleurs, le télétravail transforme les usages des espaces de travail. Les entreprises adoptent des formats plus flexibles comme le flex-office et le coworking, tandis que les zones périphériques peinent à maintenir une occupation élevée des surfaces de bureaux. Ces évolutions soulignent la nécessité d'un équilibre entre attractivité des centralités et aménagement des espaces périurbains.

Enfin, le rapport insiste sur l'importance d'une meilleure observation des pratiques territorialisées du télétravail pour orienter les politiques publiques. À Rennes, des initiatives comme le site « À la bonne heure » ou le réseau d'espaces de coworking soutiennent les nouveaux modes de travail et réduisent les déplacements domicile-travail. Cependant, le manque de données fines limite encore la capacité à intégrer ces transformations dans les stratégies locales et nationales.

Ce rapport conclut que le télétravail, bien qu'il agisse comme un amplificateur de tendances existantes, est une opportunité, sous certaines conditions, de contribuer à des dynamiques territoriales plus équilibrées. Il invite à repenser les politiques d'aménagement et de logement pour répondre aux besoins des populations, tout en intégrant les transformations induites par cette nouvelle organisation du travail.

*En savoir plus : lire le rapport*

## **Rapport au Sénat relatif à l'adaptation des communes et des intercommunalités au vieillissement de la population**

Sénat, octobre 2024

Ce rapport, présenté par les sénateurs Laurent Burgoa et Corinne Féret en octobre 2024, met en lumière l'engagement des communes et des intercommunalités face aux défis soulevés par le vieillissement de la population. Ce phénomène s'accéléralant, il touche particulièrement les littoraux et la ruralité, contraints d'articuler l'adaptation au vieillissement avec l'attractivité du territoire pour d'autres générations. Les auteurs reviennent ainsi sur un ensemble d'initiatives locales et formulent au total 11 recommandations qui visent le soutien et l'amélioration des politiques publiques à destination des personnes âgées.

Les auteurs rappellent en premier lieu le rôle qu'assument depuis de nombreuses années les communes en réponse aux enjeux liés au bien vieillir de leurs habitants, en matière de mobilité, d'adaptation des logements ou encore de lutte contre l'isolement. Plus récemment, l'élargissement des compétences des intercommunalités les positionne comme un acteur clé du bien vieillir aux côtés des communes. C'est principalement dans le domaine de l'action sociale que le bloc communal agit en faveur des personnes âgées, notamment par le biais des Centres communaux d'action sociale (CCAS) et de l'allocation d'aides facultatives. Pour autant, la mise en œuvre de politiques locales se heurte à un ensemble de limites structurelles liées au manque de soutien et de reconnaissance par les politiques nationales. À ce titre, les rapporteurs soulignent la nécessité de faire du dispositif MaPrimeAdapt' un « dispositif universel » afin qu'il puisse correspondre aux besoins réels de la population.

Parallèlement, les sénateurs reviennent sur les évolutions législatives récentes qui ont permis une meilleure prise en compte du vieillissement de la population par les politiques locales, telles que la loi relative à l'Adaptation de la société au vieillissement (ASV) de 2015. Cette dernière a en particulier instauré la Conférences des financeurs de la prévention de la perte d'autonomie (CFPPA). La loi dite « Bien vieillir », promulguée en 2024, prévoit elle la création d'un Service public de l'autonomie (SPDA) conçu comme un guichet unique dont l'objectif est de simplifier les démarches des personnes âgées. Les sénateurs précisent que son déploiement, prévu pour janvier 2025, devra impérativement s'appuyer sur les modèles de coopération existants à l'échelle locale pour ne pas les fragiliser. En ce sens, une meilleure territorialisation du dispositif est préconisée, favorisant une implication plus forte des acteurs locaux, comme les Conseils départementaux ou les Agences régionales de santé (ARS). Et la bonne association du bloc communal devrait constituer un critère du référentiel de qualité de service du cahier des charges du SDPA.

Compte tenu de la diversité des dimensions que recouvrent l'accompagnement du vieillissement de la population, le rapport rappelle la notion de « politiques à 360° », qui renvoie aux différentes échelles du bien vieillir mises en évidence par l'étude [de l'ANIL](#) de mars 2023. Il préconise la mise en œuvre d'approches transversales et participatives aux échelles communales, que peut incarner la désignation d'un maire adjoint en charge des seniors. Cette transversalité est illustrée par un référentiel du Réseau français des villes amies des aînés (RFVAA) construit autour de huit thématiques relevant autant du champ social que de celui des mobilités ou de l'habitat. La prise en compte du vieillissement dans les programmes Action Cœur de Ville ou Petites Villes de Demain est une autre illustration de l'inclusion de la transition démographique dans un projet de territoire.

Le rapport souligne l'importance de l'aller-vers les seniors, pour lutter contre l'isolement des personnes âgées et contre les phénomènes de « mort solitaire ».

Enfin, pour outiller les collectivités, le rapport incite à structurer l'essaimage de bonnes pratiques, qui restent foisonnantes au plan local, et promeut la pérennisation du fonds d'appui aux territoires innovants seniors créé pour la période 2022-2023. Ce fonds est destiné à soutenir les projets de communes et intercommunalités visant à adapter les territoires au vieillissement de la population. Bien que plébiscité, il est « cependant resté relativement confidentiel en raison de sa modeste dimension. »

Les rapporteurs concluent sur le caractère incontournable d'une « loi de programmation pluriannuelle pour le grand âge pour faire du « bien vieillir » une « grande cause nationale ».

*En savoir plus : lire le rapport du Sénat*

## Enquête annuelle sur les ménages du parc social 2024

ANCOLS, novembre 2024

L'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) publie son baromètre annuel sur la satisfaction des locataires du parc social vis-à-vis de leur lieu de vie. En plus des thématiques habituelles sur la satisfaction ou les difficultés financières, cette quatrième édition aborde des sujets spécifiques tels que les modes de communication avec les bailleurs, l'isolation acoustique ou encore la distance logement-travail. Près de 4.000 ménages ont été interrogés, dont 18 % pour la deuxième année consécutive. Les résultats ont été pondérés afin de garantir la représentativité de l'ensemble des ménages du parc social.

Comme pour les années précédentes, le niveau de satisfaction global demeure stable, avec huit ménages locataires du parc HLM sur dix satisfaits de leur quartier et de leur logement. La part des « très satisfaits » progresse légèrement, atteignant 50 % pour le logement et 45 % pour le quartier, soit respectivement + 4 et + 3 points par rapport à 2023. Toutefois, et malgré une tendance à la hausse par rapport à l'année précédente, les familles (73 %) et les habitants des quartiers prioritaires de la ville (70 %) continuent d'afficher des niveaux de satisfaction inférieurs. Parmi les ménages résidant avec leurs enfants et petits-enfants, 70 % estiment vivre dans un environnement favorable à leur avenir. Mais cette appréciation tombe à 59 % chez les ménages locataires du parc social en quartiers prioritaires de la ville (QPV) contre 75 % hors QPV. Cette impression est fortement corrélée avec la satisfaction du quartier.

Les principales sources d'insatisfaction demeurent. Pour le quartier, il s'agit des problèmes de voisinage (46 %) et d'incivilité, en hausse par rapport à 2023 (53 %) ; pour le logement, est pointée la vétusté, avec une augmentation marquée des « problèmes d'installation » (+13 points). De plus, la fréquence des pannes d'ascenseur agit négativement sur la satisfaction des ménages vis-à-vis de leur logement, un tiers des ménages disposant d'un ascenseur déclare qu'il est souvent en panne. À l'inverse, un balcon ou une terrasse dans le logement, présents chez six ménages sur dix, ainsi que la proximité d'un parc, impactent positivement les locataires, notamment le taux de « très satisfaits ».

Sur le plan financier, 59 % des locataires du parc HLM déclarent des difficultés à boucler les fins de mois, une proportion particulièrement élevée chez les familles monoparentales (70 %) mais globalement en baisse chez les autres catégories de ménages notamment les familles avec enfants. En revanche, la part des ménages connaissant des difficultés persistantes depuis au moins 2 ans stagne à 40 %. Hormis les couples sans enfants, la moitié des ménages locataires du parc social affirme faire face à des restrictions alimentaires : 8 % déclarent se priver de nourriture, une proportion plus élevée chez les familles monoparentales (12 %) et les personnes seules (10 %). Comme en 2023, 13 % des locataires rapportent avoir connu des impayés de loyer sur l'année, et 25 % mentionnent des difficultés à régler leurs charges ou loyers, une situation qui touche particulièrement les DROM (40 %).

En matière d'isolation et de confort, 60 % des locataires trouvent leur logement agréable en été et 58 % en hiver. Seuls 51 % considèrent leurs dépenses de chauffage comme raisonnables, une part en baisse de 11 points depuis 2021. Par ailleurs, l'isolation acoustique constitue un problème pour près de la moitié des ménages, affectant négativement leur qualité de vie. Environ sept ménages sur dix affirment vivre dans un logement avec une mauvaise isolation acoustique, ce défaut affectant particulièrement les logements anciens. Les bruits de la vie quotidienne des voisins ou des enfants constituent la principale source d'inconfort (83 %), devant les nuisances liées à la circulation (34 %).

La distance entre logement et travail révèle des disparités. Près de 57 % des locataires en emploi mettent moins de 30 minutes pour se rendre à leur lieu de travail, une proportion qui atteint 76 % en zones détendues, contre 50 % en zones tendues. La voiture est le moyen de transport principal (72 % en zones détendues), suivie des transports en commun (33 %). Seuls 15 % des ménages pratiquent le télétravail, un chiffre en recul par rapport aux années précédentes.

Enfin, environ 38 % des locataires souhaitent déménager, un chiffre stable par rapport aux années précédentes. Ce désir est particulièrement marqué chez les familles avec enfants et repose principalement sur l'inadéquation du logement actuel à leurs besoins. Les locataires manifestent une nette préférence pour une mobilité au sein du parc social plutôt que vers le parc privé ou la propriété.

*En savoir plus : lire le baromètre*



## Les énergies de chauffage des ménages en France métropolitaine

SDES, octobre 2024

L'enquête Logement est réalisée par la statistique publique afin de connaître les caractéristiques des résidences principales et de leurs occupants sur un millésime donné. Le dernier est en date de 2020. Il comprend un volet énergie et chauffage dont les principaux enseignements sont rapportés dans cette étude. En 2020, sur l'ensemble des résidences principales, les principales énergies de chauffage utilisées étaient le gaz de réseau (35,8 %) ainsi que l'électricité hors pompe à chaleur (32,1 %). Cependant, l'usage de ces énergies diffère selon le type d'habitat dans lequel se trouve le ménage. Le gaz de réseau est utilisé dans 44 % des appartements occupés à titre de résidence principale, alors qu'il n'est utilisé que dans 30 % des cas dans les maisons. L'électricité est autant utilisée quel que soit le type d'habitat mais les pompes à chaleur, le bois et le fioul les équipent bien plus fréquemment.

Plusieurs déterminants influent sur l'énergie utilisée pour le chauffage : parmi eux, l'époque de la construction impacte ce choix du fait des différentes évolutions techniques qui se sont succédées à partir des années 1950. Dans les années 50-60, le gaz de ville se développe dans l'habitat urbain et devient prédominant en 1960 dans 60 % des constructions. Le fioul se développe dans les maisons notamment en milieu rural. À partir des années 1970, l'électricité se déploie dans les logements avec l'amélioration des systèmes de chauffage et en raison des chocs pétroliers qui rendent les énergies fossiles moins abordables. Ainsi, en 1990, 57 % des logements sont chauffés à l'électricité, alors qu'ils n'étaient que 14 % en 1970. Malgré un rebond du gaz dans les années 1980, l'électricité s'impose dans les nouvelles constructions. À partir des années 2000-2010, les pompes à chaleur, le gaz de réseau et les réseaux de chaleur se développent et deviennent plus performants. Le chauffage électrique est beaucoup moins présent dans les constructions de cette période.

L'énergie de chauffage utilisée pour un logement diffère également selon la zone climatique où il se situe. Ainsi, le gaz de réseau est l'énergie la plus utilisée dans la moitié nord où les hivers sont plus rigoureux alors que l'électricité est plus utilisée dans le pourtour méditerranéen et en Corse où les hivers sont plus doux.

Autre déterminant notable souligné par les auteurs : la surface du logement pour les appartements. En effet, en raison de la facilité d'installation et d'entretien, le chauffage électrique est très majoritairement utilisé dans les studios (70 % dans les logements de moins de 30m<sup>2</sup>) alors qu'il l'est beaucoup moins dans les grands logements (moins de 30 % au-delà de 70 m<sup>2</sup>).

L'étude met en évidence des différences notables entre le parc locatif social et le parc locatif privé. Si l'électricité est l'énergie principale dans plus d'un logement locatif privé sur deux, elle ne chauffe qu'un logement locatif social sur cinq, davantage alimentés par les réseaux urbains. L'implantation urbaine et le développement après-guerre du logement social expliquent ces différences, le parc locatif privé étant plus hétérogène.

Dans le logement individuel, les énergies de chauffage des résidences principales sont beaucoup plus diversifiées. En zone rurale, le fioul, le bois et l'électricité sont les énergies les plus représentées. La part du gaz de réseau augmente avec la taille de l'unité urbaine pour atteindre une part de 50 % dans celles de plus de 50 000 habitants hors Paris, et de plus de 60 % à Paris. L'électricité est à part égale avec le gaz de réseau dans les petites unités urbaines de moins de 50 000 habitants.

Les pompes à chaleur occupent une part croissante en fonction de la surface des maisons individuelles. Alors que les maisons de moins de 80 m<sup>2</sup> ne sont que très peu équipées de pompes à chaleur (3 %), les maisons de 130 m<sup>2</sup> et plus le sont dans 14 % des cas. Au global, dans les grandes maisons, la part du fioul, du bois et des pompes à chaleur comme énergie de chauffage est plus importante, même si le gaz de réseau reste majoritaire.

Enfin, l'étude met en avant l'âge et la catégorie socio-professionnelle des ménages comme déterminant de l'énergie de chauffage utilisée. Ainsi les retraités de plus de 75 ans chauffent beaucoup plus au fioul leur maison que les moins de 75 ans, plus enclins à modifier leur installation thermique.

Les agriculteurs se chauffent très majoritairement au bois (près de 45 %) et au fioul alors que les cadres recourent très majoritairement au gaz de réseau et à l'électricité. Les ouvriers utilisent également plus fréquemment le bois que les cadres, y compris en zone rurale. On observe donc de grandes disparités selon la classe socio-professionnelle du ménage, dictées en partie par leurs lieux de vie (urbain versus rural) et leurs moyens financiers.

*En savoir plus : lire l'enquête*

## Actualité juridique



### Loi

#### Renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme

(loi n° 2024-1039 du 19.11.24 : JO du 20.11.24)

La loi du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale fait suite au constat des difficultés d'accès au logement rencontrées en zone touristique, liées à l'essor des locations touristiques sur certains territoires. Elle vise notamment à lutter contre les phénomènes d'éviction des résidents permanents des zones tendues en favorisant la mise sur le marché de logements destinés à la location de moyenne et longue durée.

Elle modifie le régime des meublés de tourisme en prévoyant notamment :

- l'application des règles de performance énergétique aux meublés de tourisme ;
- la modification des démarches permettant la mise en location d'un meublé de tourisme, et notamment :
  - un renforcement du dispositif d'autorisation de changement d'usage ;
  - la fixation de quotas de meublés de tourisme sur tout ou partie du territoire d'une commune ;
  - le renforcement des sanctions civiles et administratives ;
  - la généralisation de la procédure de déclaration avec enregistrement des meublés de tourisme ;
- la possibilité pour les communes de délimiter des zones exclusives de résidence principale ;
- la protection des occupants des meublés de tourisme en situation d'insalubrité ou d'insécurité ;
- l'abaissement de leur abattement fiscal, avec un alignement de l'abattement consenti aux meublés de tourisme non classés sur le régime de la location nue ;
- l'encadrement des meublés de tourisme en copropriété.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2024-25*



### Financement

#### MaPrimeRénov' : pérennisation des mesures de simplification et diminution des montants ANAH

(décret n° 2024-1143 du 4.12.24 et arrêté NOR : LRUL2427040A du 4.12.24 : JO du 5.12.24)

Pour rappel, MaPrimeRénov' est une aide créée par la loi de finances pour 2020 et distribuée par l'Anah. Elle est destinée aux propriétaires occupants ou bailleurs dans l'objectif de financer leurs travaux de rénovation énergétique. De nouvelles modalités de distribution ont été mises en place à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024 (cf. [Habitat actualité n° 196](#)). Les conditions nécessaires pour bénéficier de l'aide ont été allégées par la suite (cf. [Habitat actualité n° 197](#)).

Le décret du 4 décembre 2024 pérennise les mesures de simplification fixées par le décret du 21 mars 2024. Le texte :

- prolonge l'accès au parcours par geste pour les maisons individuelles classées « F » et « G » jusqu'au 31 décembre 2025 en France métropolitaine ;
- lève, jusqu'au 31 décembre 2025, l'obligation de réaliser un geste de chauffage éligible à la prime pour accéder au parcours par geste.

L'arrêté du 4 décembre 2024, quant à lui, diminue, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025 :

- le niveau maximum des avances délivrées aux ménages aux ressources « très modestes » de 70 % à 50 % dans le cadre de MPR par geste ;
- le taux d'aide de MPR « Parcours Accompagné » des ménages aux ressources supérieures de 30 % à 10 % pour les projets permettant un gain de 2 classes au DPE ;
- le taux d'aide de MPR « Parcours Accompagné » des ménages aux ressources supérieures de 35 % à 15 % pour les projets permettant un gain de 3 classes ;
- le taux d'aide de MPR « Parcours Accompagné » des ménages aux ressources supérieures de 35 % à 20 % pour les projets permettant un gain de 4 classes ou plus ;
- les forfaits relatifs à l'installation d'équipements fonctionnant au bois ou autres biomasses de 30 % en moyenne.

L'arrêté reporte, en outre, au 1<sup>er</sup> janvier 2026, l'obligation, fixée par l'arrêté du 21 mars 2024, de fournir un Diagnostic de performance énergétique (DPE) pour toute demande MPR par geste en France métropolitaine. Il précise enfin, qu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, la dépense éligible à MPR correspond au coût des travaux ou prestations de rénovation énergétique et au coût induits.

## **Simplification des modalités d'agrément des opérateurs Mon Accompagnateur Rénov'**

(décret n° 2024-995 du 6.11.24 : JO du 8.11.24)

Pour rappel, dans le cadre du Service public de la performance énergétique de l'habitat (SPPEH), le consommateur peut bénéficier d'un dispositif d'accompagnement appelé « Mon Accompagnateur Rénov' » (MAR). Le recours à ce dispositif est obligatoire pour bénéficier des aides MaPrimeRénov' « Parcours accompagné » permettant de réaliser des travaux de rénovation d'ampleur. Les opérateurs candidats à l'accompagnement doivent avoir reçu un agrément. Afin de réduire le délai d'instruction des candidatures à l'agrément, le décret du 6 novembre 2024 simplifie la procédure de délivrance de l'agrément national. Il supprime l'avis consultatif préalable des Comités régionaux de l'hébergement et l'habitat (CRHH) et le remplace par une information sur l'ensemble des décisions d'octroi ou de rejet d'agrément portant sur un nouvel opérateur.

Par ailleurs, dans le cadre du renforcement de la politique de contrôle de l'Anah, le décret dissocie les procédures de suspension et de retrait de l'agrément, afin de faciliter la mise en œuvre de la première en cas d'urgence.

Le décret clarifie la notion de « périmètre d'intervention ». La distinction est précisée entre le périmètre de l'agrément qui est nécessairement national et le périmètre d'intervention qui est demandé par l'opérateur au stade de sa sollicitation d'agrément.

Enfin, pour ne pas les pénaliser, les opérateurs créés depuis moins d'un an peuvent désormais s'engager sur la base d'un niveau d'activité "prévisionnel" en lieu et place de fournir un justificatif attestant un niveau régulier d'activité.

*En savoir plus sur Mon Accompagnateur Rénov', lire l'analyse juridique n° 2022-09*

## **Prêts réglementés : modalités d'allongement du délai de réalisation des travaux financés**

(arrêté NOR ECOT2430597A du 3.12.24 : JO du 5.12.24)

Lorsqu'un projet financé grâce à un prêt réglementé (Prêt à taux zéro, etc.) comporte des travaux, ces derniers doivent en principe être réalisés dans un délai de trois ans à compter de l'émission de l'offre de prêt. L'emprunteur peut, sous conditions, solliciter une demande d'allongement du délai de réalisation des travaux.

L'arrêté du 3 décembre 2024 modifie les dispositions de l'arrêté du 29 juin 2020 relatif aux modalités de cette demande d'allongement de délai. Il prévoit notamment :

- la possibilité pour les prêts avance mutation à taux zéro de bénéficier de cette demande d'allongement de délai, qui ne concernait jusqu'à présent que le PTZ, l'éco-PTZ et les prêts conventionnés ;
- les documents permettant d'attester d'un cas de force majeure lorsque les travaux sont entrepris dans le cadre d'un contrat passé avec un professionnel du secteur ;
- la possibilité pour les sociétés de tiers de financement d'accorder un allongement de délai dans le cadre d'un éco-PTZ des logements anciens ou d'un prêt avance mutation ne portant pas intérêt.

Ces dispositions s'appliquent aux demandes d'allongement du délai de réalisation des travaux déposées à compter du 6 décembre 2024 (lendemain de la publication de l'arrêté au Journal officiel).

## **CEE : révision de fiches d'opérations standardisées / suppression d'une bonification Coup de pouce**

(arrêtés NOR : TECR2428116A du 18.11.24 et NOR : TECR2430085A du 18.11.24 : JO du 21.11.24)

Pour rappel, le dispositif des Certificats d'économies d'énergie (CEE) oblige les fournisseurs d'énergie à inciter les consommateurs à réaliser des économies d'énergie. Afin d'obtenir des CEE, les fournisseurs d'énergie peuvent distribuer des aides financières aux particuliers pour financer leurs travaux d'économies d'énergie. Pour être éligibles, les travaux doivent correspondre aux critères de fiches de travaux standards qui déterminent les forfaits d'économies d'énergie correspondants. Des contrôles des travaux réalisés dans le cadre du dispositif d'attribution des CEE sont prévues afin de limiter les fraudes. Certains travaux non standardisés et répondant à des critères particuliers bénéficient de bonifications ou Coups de pouce distribués par des fournisseurs ayant signé des chartes spécifiques.

Un premier arrêté du 18 novembre 2024 modifie plusieurs fiches d'opérations standardisées relatives à des bâtiments résidentiels et les dispositions relatives aux demandes, contrôles et modalités.

L'arrêté actualise la norme d'application obligatoire définissant l'évaluation de la résistance thermique des isolants réfléchissants dans les fiches d'opérations standardisées suivantes :

- BAR-EN-101 « Isolation de combles ou de toiture » ;
- BAR-EN-102 « Isolation des murs » ;
- BAR-EN-103 « Isolation d'un plancher » ;
- BAR-EN-105 « Isolation des toitures terrasses » ;
- BAR-EN-106 « Isolation de combles ou de toitures (outre-mer) » ;
- BAR-EN-107 « Isolation des murs (outre-mer) ».

Il actualise la norme d'accréditation COFRAC et introduit une date d'abrogation au 1<sup>er</sup> mai 2027 pour les fiches suivantes :

- BAR-EN-102 « Isolation des murs » ;
- BAR-EN-105 « Isolation des toitures terrasses » ;
- BAR-EN-107 « Isolation des murs (outre-mer) ».

Il précise que la marque et la référence du régulateur doivent être mentionnées dans les documents justifiant l'opération pour les fiches suivantes :

- BAR-TH-171 « Pompe à chaleur de type air/eau » ;
- BAR-TH-172 « Pompe à chaleur de type eau/eau ou sol/eau ».

Il ajoute une date d'abrogation au 31 octobre 2029 à la fiche BAR-TH-177 « Rénovation globale de bâtiment résidentiel collectif (France métropolitaine) ».

Par ailleurs, l'arrêté corrige le référentiel de contrôle relatif à la fiche BAR-TH-177 et au Coup de pouce « Rénovation performante de bâtiment résidentiel collectif (France métropolitaine) » en ajoutant notamment que le contrôle de ces opérations est réalisé sur les parties visibles et accessibles, sans sondage ou prélèvements destructifs, en fin de phase d'audit énergétique, avant la réalisation des travaux et à l'achèvement des travaux. Il corrige la référence réglementaire faisant foi dans le cadre d'une demande de permis de construire ou une déclaration préalable de travaux dans le cas de bâtiments décidant de travaux relevant de la fiche BAR-TH-145 avant 1<sup>er</sup> novembre 2024.

Enfin, l'arrêté précise les modalités de remplissage des tableaux récapitulatifs dans le cas d'une demande de CEE , pour les opérations relatives à la fiche d'opération standardisée BAR-TH-177 « Rénovation globale de bâtiment résidentiel collectif (France métropolitaine) » et modifie la charte Coup de pouce « Rénovation d'ampleur des maisons et appartements individuels » en y précisant qu'un organisme de contrôle ne peut effectuer le contrôle d'une opération pour laquelle il a, le cas échéant, réalisé l'audit énergétique.

Un second arrêté du 18 novembre 2024 supprime la bonification associée au Coup de pouce « Pilotage connecté du chauffage pièce par pièce » de la fiche d'opération standardisée BAR-TH-173 : « Système de régulation par programmation horaire pièce par pièce ». Le taux minimal de contrôles satisfaisants par contact de la fiche BAR-TH-173 appliqués aux opérations réalisées est élevé à 80 % pour les opérations engagées à compter du 22 novembre 2024.

## Anah

### Aides de l'Anah : versement de l'avance sur subvention aux seuls bénéficiaires de l'aide

(délibération n° 2024-30 : CA Anah du 9.10.24)

La délibération n° 2024-30 exclut, depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2024, la perception d'une avance sur subvention au profit des mandataires financiers désignés par les propriétaires occupants bénéficiaires d'une aide de l'Agence.

Jusqu'ici, les mandataires, désignés par les propriétaires pour faciliter les démarches administratives autour de la rénovation, pouvaient percevoir une avance de subvention à la place de ces propriétaires bénéficiaires de l'aide. Pour rappel, ces avances peuvent aller jusqu'à 70 % du montant de l'aide accordée et visent à faciliter la réalisation des travaux pour les ménages les plus vulnérables.

Il s'agit :

- d'harmoniser les règles de versement des avances sur subvention pour les propriétaires occupants dans le cadre des aides à la pierre avec celles prévues par la réglementation relative au dispositif d'aide MaPrimeRénov' aide nationale (cf. [Analyse juridique n° 2024-02](#)) ;
- de lutter contre la fraude à titre préventif ;
- de faciliter l'instruction des demandes d'avance pour les services instructeurs.

Cette mesure n'a pas d'impact sur le mandat administratif, le ménage pouvant toujours être accompagné dans ses démarches administratives (en particulier le dépôt de la demande d'avance). Par ailleurs, elle ne remet pas en cause le versement de la subvention le cas échéant au mandataire financier après la réalisation des travaux en bonne et due forme.

## Stabilité des aides de l'Anah en 2025

(communiqué de presse Anah du 11.12.24)

L'Anah annonce qu'en 2025, l'État poursuivra son soutien aux projets d'amélioration de l'habitat et que les différents régimes d'aides existants sont stabilisés. Pour mémoire, en 2023, le conseil d'administration de l'Anah a adopté une refonte des aides de l'Agence (cf. [Habitat actualité n° 196](#)) avec la mise en place de :

- MaPrimeRénov' (cf. [Analyses juridiques n° 2024-18, n° 2024-03, n° 2024-04](#)) ;
- MaPrimeAdapt' (cf. [Analyse juridique n° 2024-09](#));
- Ma Prime Logement Décent (cf. [Analyse juridique n° 2024-08](#)).

MaPrimeRénov', autour d'un parcours de rénovation par geste et d'un parcours accompagné pour les rénovations d'ampleur accessibles à tous, a également fait l'objet d'une refonte à partir de 2024 (cf. [Analyse juridique n° 2024-02](#)). Un décret et un arrêté parus le 4 décembre 2024 confirment la stabilité de ce régime, même si cette stabilité globale est accompagnée de quelques ajustements qui permettent de renforcer la progressivité sociale des aides et l'incitation à réaliser des travaux vertueux (cf. § [MaPrimeRénov' : pérennisation des mesures de simplification et diminution des montants](#)).

Le Conseil d'administration a adopté un budget qui permet de maintenir un haut niveau d'ambition pour 2025 et confirme la forte montée en puissance des aides à la pierre qui sont distribuées localement. Le budget d'intervention est en effet en hausse et permettra de financer la rénovation de plus de 400 000 logements, dont 45 000 adaptations à la perte d'autonomie, 100 000 rénovations d'ampleur et 250 000 rénovations par geste.

## Lutte contre la fraude dans le secteur de la rénovation énergétique

(communiqué de presse de l'Anah du 18.9.24)

Dans un communiqué de presse du 18 septembre 2024, la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) et l'Anah appellent à la plus grande vigilance et invitent les consommateurs à :

- se renseigner systématiquement auprès d'un conseiller France Rénov' avant de se lancer dans des travaux de rénovation énergétique ;
- être très vigilants aux acteurs qui démarchent en se faisant passer pour des organismes publics ou des fournisseurs d'énergie ;
- se méfier des simulateurs d'aides en ligne et privilégier l'outil Simulateur Rénov', disponible sur la plateforme France-renov.gouv.fr ;
- prendre le temps de comparer les devis de plusieurs entreprises ;
- se méfier des effets d'annonce sur le montant des aides et les économies d'énergie promises ;
- ne pas signer de devis avant la validation du dossier par l'Anah, en cas de demande de subvention ;
- ne pas signer l'attestation de fin de travaux avant qu'ils ne soient totalement terminés, surtout si un crédit a été contracté.

L'Anah relance par ailleurs une campagne de sensibilisation, notamment sur les réseaux sociaux, pour rappeler ces règles essentielles. Les ADIL sont également mobilisées dans la lutte contre la fraude à la rénovation énergétique ; elles sont notamment identifiées comme un acteur clé pour informer les particuliers sur les démarches à entamer en cas de fraude (cf. [Guide d'orientation des particuliers face aux fraudes à la rénovation énergétique, France Rénov', septembre 2023](#)).

## Mes Aides Réno

(<https://mesaidesreno.beta.gouv.fr/>, version 2 : 14.11.24)

Mes Aides Réno est un service conçu par la Direction Interministérielle du Numérique en partenariat avec France Rénov' et le Secrétariat général à la planification écologique (SGPE). Il s'agit d'un calculateur des aides à la rénovation énergétique pour les particuliers. Il a pour objectif de simplifier l'accès à l'information. Mes Aides Réno a été lancé en version beta, l'objectif étant de le confronter à des usagers pour le faire rapidement évoluer en fonction des premiers retours. Depuis le 14 novembre 2024, la nouvelle version (la v2) a été mise en ligne. Tout le bouquet d'aides à la rénovation est maintenant proposé : CEE, éco-Prêt à taux zéro, Denormandie, exonération de taxe foncière, etc.

## Pacoupa, service numérique d'accompagnement des copropriétés dans leur projet de rénovation énergétique

([pacoupa.ademe.fr](http://pacoupa.ademe.fr), ADEME)

La nouvelle plateforme Pacoupa est un service numérique d'accompagnement des copropriétés dans leur projet de rénovation énergétique. Il a été mis en place par l'Accélérateur de la transition écologique, qui vise à faire émerger et à soutenir de nouveaux services à impacts portés par l'ADEME pour accélérer la transition sur les différents champs d'interventions de l'Agence. Pacoupa est en cours de construction et vise à donner de l'information technique, neutre et chiffrée sur la rénovation et le changement de système de chauffage afin d'accompagner la copropriété dans le passage à l'acte et l'inciter à prendre contact avec des professionnels pour concrétiser son projet.

À partir d'un simulateur, Pacoupa propose :

- une liste de systèmes de chauffage en énergie renouvelables installables ;
- un scénario de rénovation qui permet de réafficher les nouvelles solutions de chauffages avec l'estimation des coûts, des gains énergétiques et financiers rendus possibles grâce à cette rénovation.



## Fiscalité

### Fiscalité de la rénovation énergétique des logements sociaux

(décret n° 2024-1142 du 4.12.24 : JO du 5.12.24)

La rénovation énergétique lourde des logements locatifs sociaux bénéficie d'un taux réduit de Taxe sur la valeur ajoutée (TVA) et d'une exonération de Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) (cf. [Analyse juridique n° 2024-01](#)).

Le décret du 4 décembre 2024 fixe les modalités d'application de ces avantages :

- les critères de performance énergétique et environnementale à respecter pour les logements situés en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à La Réunion et à Mayotte ;
- les situations et les conditions dans lesquelles le respect de tout ou partie des critères de la sécurité d'usage, de qualité sanitaire et d'accessibilité des bâtiments prévus n'est pas exigé en raison d'une incompatibilité avec les contraintes architecturales ou patrimoniales pesant sur le bâtiment ou lorsque les travaux nécessaires au respect de ces critères font courir un risque sur l'intégrité du bâti.

### Plafonds de loyers des résidences-services pour le bénéfice de la TVA à taux réduit

(décret n° 2024-1144 du 4.12.24 : JO du 5.12.24)

Pour mémoire, les livraisons de Logements locatifs intermédiaires (LLI) consenties aux investisseurs institutionnels sont soumises au taux de TVA réduit à 10 %, au lieu du taux normal à 20%, sous réserve de respecter des conditions relatives aux bénéficiaires des logements, à la situation géographique et à la location. La loi de finances pour 2024 a étendu le champ d'application de cet avantage notamment aux résidences-services (CCH : L.631-13), à condition que la part de la quittance relative au loyer et la part de la quittance relative aux services non individualisables n'excèdent pas certains plafonds (cf. [Analyse juridique n° 2024-01](#)). Le décret du 4 décembre 2024 fixe ces plafonds respectifs.

### Doctrine fiscale

(Bofip du 29.10.24, du 27.11.24 et du 4.12.24)

Le Bulletin officiel des finances publiques (BOFIP) est mis à jour pour prendre en compte la prorogation et l'aménagement de certaines exonérations de droits de mutation à titre gratuit applicables à raison de la transmission d'immeubles et de droits immobiliers (loi n° 2017-285 du 6.3.17 / cf. [Habitat actualités : n° 155](#))

Le BOFIP est également mis à jour pour prendre en compte les modifications apportées à l'éco-Prêt à taux zéro par la loi du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 (art. 71) (cf. [Analyse juridique n° 2024-13](#)) :

- prorogation jusqu'au 31 décembre 2027 ;
- instauration d'une nouvelle catégorie d'éco-PTZ destinée à financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique de la copropriété ayant bénéficié de l'aide accordée par l'Anah aux syndicats de copropriétaires (« MaPrimeRénov' Copropriété ») ;

- ouverture du dispositif aux sociétés de tiers-financement ;
- harmonisation des modalités de demande et d'octroi des éco-PTZ individuels destinés à financer des travaux ayant ouvert droit à une aide accordée par l'Anah (« MaPrimeRénov' Parcours accompagné » pour les ménages très modestes et modestes et « MaPrimeRénov' ») ;
- hausse à 50 000 € du plafond de l'éco-PTZ finançant le reste à charge des travaux ayant ouvert droit à l'une des aides de l'Anah et allongement à 20 ans la durée maximale corrélative de remboursement ;
- généralisation de la possibilité de souscrire un éco-PTZ complémentaire, quelle que soit la nature des travaux financés par l'avance initiale ;
- modification des modalités de calcul du crédit d'impôt pour les éco-PTZ octroyés aux syndicats de copropriétaires.

Le BOFIP actualise par ailleurs les plafonds d'exonération de cotisation foncière des entreprises pour 2025 dans les zones urbaines en difficulté.

## Régimes fiscaux de la location meublée et de la location nue

(note du Conseil des prélèvements obligatoires de la Cour des comptes du 14.10.24)

Depuis 2010, le développement sans précédent des hébergements saisonniers proposés par des particuliers assujettis à l'impôt sur le revenu, via des plateformes en ligne, a en partie contribué à renforcer l'attrition des logements proposés en location résidentielle (résidence principale, logements pour étudiants et travailleurs saisonniers, etc.).

La note du 14 octobre 2024 du Conseil des prélèvements obligatoires (CPO) de la Cour des comptes relative au rapprochement des régimes fiscaux de la location meublée et de la location nue a vocation à contribuer à la réflexion publique sur ce sujet d'importance croissante. Après avoir rappelé les distorsions existantes en faveur de la location meublée, tant du point de vue économique que fiscal, et les initiatives déjà lancées mais inachevées pour y mettre fin, elle propose plusieurs pistes de réforme. Ces dernières visent à réduire le différentiel de fiscalité entre la location meublée et la location nue, sans toutefois remettre en cause dans son principe la dualité des régimes d'imposition.



## Location

### Loi de 48 : réévaluation des loyers à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2024

(décret n° 2024-1004 du 6.11.24 : JO du 8.11.24)

Les loyers des locaux d'habitation régis par la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 peuvent être augmentés au 1<sup>er</sup> juillet de chaque année dans des conditions définies par décret (loi du 1.9.48 : art. 30). Le décret du 6 novembre 2024 revalorise les prix de base au mètre carré permettant de déterminer la valeur locative de chacune des catégories de logement. Le taux d'augmentation, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2024, est de 3,50 % pour les locaux des catégories III A et III B, II A, II B et II C.

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

### Montant du plafond du Surloyer de Solidarité (SLS)

(arrêté NOR : LRUL2430307A du 29.11.24 : JO du 5.12.24)

Pour mémoire, lorsqu'un logement du parc privé est acquis et conventionné par un bailleur social, les locataires en place au moment de l'acquisition peuvent conclure un bail conforme à la convention à l'Aide personnalisée au logement (APL). Lorsque leurs ressources sont supérieures aux plafonds de ressources en vigueur pour l'attribution de leur logement, ils sont assujettis au Supplément de loyer de solidarité (SLS). Le montant du SLS est alors plafonné (CCH : L.441-4, al. 3). L'arrêté actualise le montant de ces plafonds à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, en fonction de la variation annuelle du dernier Indice de référence des loyers (IRL).

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2020-09*

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

(arrêté préfectoral du 21.10.24)

Pour mémoire, la loi ELAN a instauré à titre expérimental un encadrement du niveau des loyers sur demande des collectivités. Prévus initialement jusqu'au 25 novembre 2023, l'expérimentation a été prolongée jusqu'au 25 novembre 2026 par la loi « 3DS » (cf. [Habitat Actualité n° spécial « Loi ELAN »](#) et [Habitat Actualité n° spécial « Loi 3DS »](#)).

À ce jour, sont concernés :

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

Un arrêté préfectoral du 21 octobre 2024 fixe, à compter du 25 novembre 2024, les loyers de référence applicables à 24 communes du territoire de la Communauté d'agglomération Pays Basque.

Par ailleurs, un arrêté préfectoral devrait prochainement permettre la mise en application de l'encadrement du niveau des loyers pour une partie des 21 communes composant le territoire de Grenoble-Alpes Métropole (décret n° [2023-1046](#) du 16.11.23).

## Habitat indigne : colocation et divisions illégales

(Cass. Crim : 19.11.24)

Dans son arrêt du 19 novembre 2024, la Cour de cassation se prononce sur la qualification de plusieurs d'infractions en matière d'habitat indigne.

Elle énonce d'abord que :

- le délit du refus de reloger les locataires est constitué, dès lors que, bien que la proposition de relogement ait été faite, elle est arrivée trop tardivement ; en l'espèce, le délai de deux mois imparti par l'arrêté était dépassé ;
- la constitution de partie civile peut être déclarée recevable dès lors que la victime démontre avoir subi un préjudice du fait de la commission de l'infraction ; en l'espèce, la soumission de personnes vulnérables à des conditions d'hébergement indignes.

Elle se prononce ensuite sur la qualification de l'infraction de division illégale d'appartements. L'enjeu résidait dans le point de savoir si la mise à disposition de ces logements, dans un même immeuble, pouvait être considérée comme de la colocation (loi du 6.7.89 : art. 8-1), ou comme une division d'immeuble illégale, soumis à des normes plus sévères (CCH : L.111-6-1).

Selon les juges de la Cour d'appel, les biens loués par le bailleur ne constituaient pas un même logement, mais étaient séparés entre, d'une part, un studio soumis au droit commun des baux d'habitation, d'autre part, des chambres soumises au régime de la colocation. Cette colocation hybride imaginée par le prévenu, avec des divisions et des sous-divisions, échappait alors aux textes relatifs à la colocation.

Toutefois, pour la Cour de cassation, la qualification de colocation pouvait être retenue. Il était constaté en effet que le bailleur avait mis des logements en colocation, au moyen de baux multiples. Elle en conclut que de telles divisions d'immeubles ne sont prohibées, par application des dispositions nouvelles moins sévères, que si la surface et le volume habitables des locaux privatifs ainsi loués sont inférieurs, respectivement, à neuf mètres carrés et à 20 mètres cubes (loi du 6.7.89 : art. 8-1).

## Obligation de délivrer un logement décent durant toute la durée du bail

(Cass. civ III : 14.11.24)

Pour rejeter les demandes de la locataire en paiement de travaux de rénovation et de dommages-intérêts pour préjudice de jouissance, une Cour d'appel retenait que l'état du logement était connu du preneur dès sa prise à bail, qu'il n'avait sollicité que trop tardivement une expertise judiciaire pour constater la non-conformité de l'appartement aux normes de décence et que sa demande était hors délai.

La Cour de cassation rappelle que le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent (Code civil : art.1719). En effet, en juin 2024, la Cour avait considéré que l'obligation de délivrance d'un logement décent s'exécute pendant toute la durée du contrat de bail ([Cass. Civ III : 27.6.24, n° 23-15.226](#)).



Ainsi, la connaissance de l'état des lieux par le locataire n'exonère pas le bailleur de cette obligation, qui s'applique tout au long de l'exécution du bail.

### Congé du locataire : contestation du préavis réduit par le bailleur

(Cass. Civ III : 14.11.24)

Lorsqu'un locataire entend délivrer congé en bénéficiant d'un préavis réduit à un mois, le fait que son bailleur invoque le caractère irrégulier de cette réduction du délai de préavis est de nature à exclure toute renonciation tacite de ce dernier au respect d'un préavis de 3 mois.

En l'espèce, des locataires ont donné congé en invoquant le bénéfice d'un préavis réduit justifié par leur état de santé et la remise d'un certificat médical. L'application de ce préavis réduit était contestée par la bailleuse. La Cour d'appel a rejeté sa demande, considérant qu'elle avait renoncé sans équivoque à l'application d'un préavis de trois mois en raison :

- du fait que la bailleuse n'avait contesté la régularité du préavis qu'après le départ des locataires ;
- que son mandataire, agence chargée de la gestion locative du bien, avait accepté sans équivoque un délai de préavis réduit, ne contestant pas le certificat annexé au congé ;
- qu'un état des lieux avait été établi à l'issue d'un mois de préavis.

Pour la Cour de cassation, toutefois, aucune acceptation tacite du préavis réduit ne pouvait être déduite du comportement du bailleur ou de son mandataire dès lors que le bailleur invoquait le caractère frauduleux du motif de préavis réduit. Sa demande aurait donc dû être examinée par la Cour d'appel.

### Encadrement du niveau des loyers à Paris : annulation de deux arrêtés préfectoraux

(CE : 22.10.24 et 18.11.24)

Lorsque l'encadrement du niveau des loyers est appliqué sur un territoire, des loyers plafonds (loyers de référence) sont fixés chaque année par arrêté préfectoral, en fonction du type de logement et du secteur géographique. Ces secteurs géographiques doivent être déterminés en fonction de la structuration du marché locatif constatée par l'Observatoire local des loyers (OLL) et constituer des zones homogènes en termes de niveaux de loyer (loi ELAN : art. 140).

Plusieurs associations de propriétaires et de professionnels de l'immobilier ont contesté la validité de trois arrêtés préfectoraux concernant la commune de Paris, en raison notamment de la méthodologie adoptée pour déterminer les loyers de références. La Cour administrative de Paris a prononcé la validité de l'arrêté préfectoral du 28 mai 2019 et du 7 juin 2021, mais a annulé l'arrêté préfectoral du 3 juin 2020 (CAA Paris : 2.10.23, n°22PA04134, 22PA04136 et 22PA04137).

Le Conseil d'État a tout d'abord rejeté, le 22 octobre 2024, le pourvoi formé afin de contester l'annulation de l'arrêté du 3 juin 2020. Il a en revanche considéré comme fondée la demande en annulation de l'arrêté du 28 mai 2019, en raison d'une erreur de droit commise par la Cour administrative d'appel dans son appréciation de la validité de l'arrêté.

Pour le Conseil d'État, en effet, la méthode utilisée par la Cour, qui s'était fondée sur les seuls écarts entre les loyers de référence déterminés par l'arrêté entre différentes catégories de logements au sein d'un même secteur, ne permettait pas d'apprécier le caractère homogène des loyers dans un secteur, conformément aux dispositions de la loi ELAN. Il a donc renvoyé l'affaire devant la Cour administrative d'appel, pour qu'elle se prononce à nouveau sur la validité de l'arrêté du 28 mai 2019.

Cette décision n'entraîne pas de conséquence directe ni sur la validité du dispositif d'encadrement du niveau des loyers à Paris, ni sur la validité des contrats de locations signés conformément aux dispositions de ces arrêtés.

### Congé : appréciation des ressources du locataire âgé protégé

(Cass. Civ III : 24.10.24)

Dans le cadre de la protection du locataire âgé en cas de congé du bailleur, les ressources du locataire s'apprécient sur les 12 mois précédant la délivrance du congé. Pour rappel, le bailleur ne peut en principe donner congé, sans proposer une offre de relogement, à tout locataire, notamment ([loi du 6.7.89 : art. 15, III](#)) :

- âgé de plus de 65 ans ;
  - et dont les ressources annuelles sont inférieures aux plafonds PLUS ;
  - ou ayant à sa charge une personne âgée et à faibles ressources vivant habituellement dans le logement.
- Un bailleur a délivré congé sans proposer d'offre de relogement car les revenus de son locataire, âgé de plus de 65 ans, étaient supérieurs aux plafonds, en se basant sur les revenus annuels de la dernière année écoulée ayant donné lieu à l'établissement d'un avis d'imposition.

Pour la Cour de cassation, ce ne sont pas les revenus de l'année N-1 qui doivent être pris en compte mais ceux des 12 mois précédant la délivrance du congé. Cette solution devrait clarifier la méthode d'appréciation des ressources, au regard de l'hétérogénéité des solutions repérées : étaient retenus parfois les revenus des 12 derniers mois (CA Paris : 9.5.23, n° 20/15497), parfois ceux de l'année N-1 (CA Pau : 25.2.21, n° 18/03138).

Enfin, il est à noter que les ressources sont celles déclarées à l'administration fiscale avant tout abattement ou déduction (CA Amiens : 10.1.23, n°21/02709).

## Action Logement : assouplissement des conditions d'éligibilité de l'aide Mobili-Jeune

(communiqué de presse du 29.10.24 et directive du 27.11.24)

Les conditions d'éligibilité à l'aide Mobili-Jeune d'Action Logement évoluent.

Pour mémoire, l'aide Mobili-Jeune permet d'alléger la charge de loyer des jeunes de moins de 30 ans en contrat d'apprentissage ou de professionnalisation. Elle peut s'élever jusqu'à 100 euros par mois pendant 11 mois.

Afin de faciliter l'accès au logement, les critères d'octroi de cette aide sont élargis :

- le salaire brut mensuel du bénéficiaire doit être inférieur ou égal à 120 % du SMIC (contre 80 % auparavant) ;
- la demande d'aide doit être déposée jusqu'à cinq mois après le début du contrat d'alternance (contre trois mois auparavant) ;
- le logement peut se situer près du lieu de travail (comme auparavant) mais également près du lieu de formation.

Ces nouveaux critères sont applicables depuis le mardi 29 octobre 2024.



## Publics en difficulté

### Permis de louer : pouvoirs de sanction

(décret n° 2024-970 du 30.10.24 : JO du 1.11.24)

Pour mémoire, la loi « habitat dégradé » du 9 avril 2024 (cf. [Analyse juridique n° 2024-15](#)) a modifié le dispositif dit des « permis de louer », en :

- confiant aux maires et aux présidents d'EPCI les pouvoirs de sanction du non-respect des dispositifs de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location, qui appartenaient jusqu'alors aux préfets ;
- en leur donnant compétence pour percevoir le produit des amendes issu de ces sanctions, auparavant attribué à l'Agence nationale de l'habitat (ANAH).

Le décret du 1<sup>er</sup> novembre 2024 modifie en conséquence les dispositions réglementaires du Code de la construction et de l'habitation (CCH : R.634-4, R.634-5, R.635-4 et R.635-5).

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2016-34.*

### Conditions de prise en charge du Fonds d'aide au relogement d'urgence

(décret n° 2024-943 du 14.10.24: JO du 19.10.24)

Pour mémoire, le Fonds d'aide au relogement d'urgence (FARU) est destiné à apporter une aide financière aux communes, aux établissements publics locaux ou aux groupements d'intérêt public compétents, qui prennent en charge, soit l'hébergement d'urgence ou le relogement temporaire de personnes occupant des locaux présentant un danger pour leur sécurité ou leur santé, soit la réalisation de travaux interdisant l'accès à ces locaux ([CGCT : L.2335-15](#)). En principe, le FARU est destiné à apporter une aide financière pour une durée maximale de six mois.

Le décret du 14 octobre 2024 instaure une dérogation réglementaire à cette durée. Désormais, le préfet de département peut, à titre exceptionnel, par décision motivée, prolonger le délai de prise en charge des dépenses éligibles au FARU, pour :

- une durée qui ne peut excéder six mois portant ainsi la durée totale à un an ;
- ou prévoir que la période initiale de prise en charge ne débute qu'au terme de la prise en charge par l'assureur (Code des assurances : L.125-1, al. 3).

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2011-01.*

## Aides personnelles au logement, aide à l'accèsion sociale et à la sortie de l'insalubrité en outre-mer et prime de déménagement : actualisation des pièces justificatives

(arrêté NOR : LRUL2421600A du 5.11.24 : JO du 16.11.24)

L'arrêté du 5 novembre 2024 fixe la liste des pièces justificatives à adresser aux organismes payeurs dans le cadre d'une demande ou du renouvellement d'une aide personnelle au logement, de l'aide à l'accèsion sociale et à la sortie de l'insalubrité spécifique à l'outre-mer ou de la prime de déménagement.

Il se substitue aux textes jusqu'alors en vigueur (arrêtés du 22.08.86, du 23.12.02 et du 14.2.13), mais devenus obsolètes, notamment du fait de la récupération automatique de certaines informations déjà déclarées par les demandeurs ou allocataires auprès d'autres administrations, notamment concernant les ressources (CCH : L.851-1).

Ainsi, le demandeur devra dorénavant fournir (art. 2) :

- un état des personnes vivant habituellement au foyer (CCH : R.822-2) ;
- la photocopie recto-verso de la carte d'identité, du passeport, ou, à défaut, de la carte de ressortissant d'un État de l'Union européenne ou de l'Espace économique européen (EEE) ou du titre de séjour dans les autres cas ;
- le montant du patrimoine si la valeur en capital de ce dernier dépasse 30 000 euros ;
- une attestation du bailleur justifiant de l'affectation, de la superficie et de la décence du local (loi du 6.7.89 : art. 6) et comprenant le montant du loyer pour le mois de juillet ou celui qui correspond au mois pris en considération pour le calcul de l'aide personnelle au logement ;
- un relevé d'identité bancaire.

Pour les demandeurs de l'Allocation de logement familiale (ALF) ou de l'Allocation de logement sociale (ALS) et qui sont logés par leur employeur moyennant une retenue sur salaire, il leur faudra fournir un bulletin de salaire justifiant du paiement d'un loyer.

En cas d'accèsion à la propriété, le demandeur devra fournir un certificat de prêt, le contrat de prêt, un tableau d'amortissement ou tout autre document émanant de l'établissement bancaire et permettant à l'allocataire de justifier des obligations qui lui incombent.

En sus des éléments à fournir pour la demande initiale ou son renouvellement, l'arrêté établit les documents devant être fournis chaque année par le locataire ou pouvant être demandés en cours de période par l'organisme payeur (art. 3).

Doivent être fournis à l'organisme payeur une fois par an :

- une attestation du bailleur précisant le montant du loyer pour le mois de juillet ou pour le mois pris en considération pour le calcul de l'aide personnelle au logement. Le bailleur atteste également que l'allocataire est à jour de ses obligations ou répertorie les bénéficiaires non à jour de leurs obligations ;
- pour les allocataires qui bénéficient de l'allocation de logement familiale ou de l'allocation de logement sociale et qui sont logés par leur employeur moyennant une retenue sur salaire un bulletin de salaire justifiant du paiement d'un loyer, pour le mois de juillet ou pour le mois pris en considération pour le calcul de l'aide personnelle au logement ;
- le dernier avis d'imposition pour les demandes faites à Saint-Pierre-et-Miquelon.

En cours de période de paiement, peuvent être fournies sur demande de l'organisme payeur :

- un état des personnes vivant habituellement au foyer, ainsi que, le cas échéant, des enfants en résidence alternée ;
- en cas d'accèsion à la propriété :
  - une attestation de l'établissement prêteur qui indique que l'allocataire est à jour de ses obligations ou qui répertorie les bénéficiaires non à jour de leurs obligations ;
  - une attestation en cas de remboursement anticipé du prêt par l'allocataire.

La non-transmission de ces éléments entraîne la suspension du versement de l'aide (art. 4).

L'arrêté prévoit également les documents qui devront être transmis, lorsque les parents d'enfants en résidence alternée font une demande de partage de l'aide. Il s'agit de l'identité de l'autre parent ainsi que de l'identité des enfants en résidence alternée. Il pourra également être demandé d'adresser :

- en cas de désaccord entre les parents sur le partage, tout document attestant de la réalité de la résidence alternée ;
- le numéro d'allocataire de l'autre parent s'il est inscrit dans une caisse d'allocations familiales, dans une caisse de mutualité sociale agricole ou dans un autre organisme.

Concernant la demande de prime de déménagement, celle-ci doit être accompagnée des justificatifs des dépenses engagées pour le déménagement. Un justificatif relatif à toutes autres primes de déménagement perçues peut également être réclamé par l'organisme payeur.

L'arrêté s'applique aux demandes initiales et aux demandes de renouvellement des prestations dues à compter du 17 novembre 2024.

### **Indu de prestations sociales : obligation de motiver la décision de refus d'un recours gracieux**

(CE : 28.11.24)

En l'espèce, le Conseil d'État s'est prononcé sur un jugement de tribunal administratif annulant une décision de rejet d'un recours gracieux par la commission de recours amiable de la Caf contre une décision de récupération d'indu de revenu de solidarité active, de prime d'activité, d'aide personnalisée au logement, d'aide exceptionnelle de fin d'année et d'aide exceptionnelle de solidarité.

Le Conseil d'État a rappelé dans sa décision plusieurs éléments de droit :

- toute contestation d'une décision des Caf en matière de Revenu de solidarité active (RSA) (CASF : L.262-47), de prime d'activité (CSS : L.845-2) ou d'aides personnelles au logement (CCH : L.825-2) doit faire l'objet d'un recours administratif préalable auprès de la commission de recours amiable de la caisse ;
- les décisions administratives rejetant un recours préalable obligatoire, comme c'est le cas en l'espèce, doivent être motivées (CRPA : L.211-2, L.211-5 et L.412-8).

Le Conseil d'État a ainsi considéré que l'autorité administrative devait faire figurer, soit dans sa décision elle-même, soit par référence à un document joint ou précédemment adressé à l'allocataire, pour chaque prestation en cause, la nature de la prestation et le montant des sommes réclamées, ainsi que le motif et la période sur laquelle porte la récupération.

Or, les décisions contestées indiquaient uniquement les prestations et les raisons de la récupération, mais ne précisaient pas le montant du trop-perçu pour chaque prestation ni la période exacte de récupération.

Le Conseil d'État en a ainsi déduit que le tribunal administratif avait correctement jugé que ces décisions étaient insuffisamment motivées.

### **Injonction d'attribuer un logement**

(CE : 26.11.24)

Un tribunal administratif a annulé pour excès de pouvoir une décision par laquelle la commission d'attribution des logements d'une Entreprise sociale pour l'habitat (ESH) avait refusé d'attribuer aux requérants un logement. Le tribunal a également enjoint à l'ESH de réexaminer leur situation et de leur faire une nouvelle proposition de logement.

Le Conseil d'État précise que la société doit proposer un logement répondant aux caractéristiques énoncées par le jugement. Le logement doit être équivalent à celui initialement proposé, notamment en terme de loyer et en prenant en compte la situation économique des requérants. En l'espèce, le nouveau logement proposé par l'ESH, pour un loyer supérieur de près de 30 % à celui du logement initial, n'est manifestement pas équivalent à la première proposition.

### **DAHO : liquidation de l'astreinte d'un jugement resté inexécuté**

(CE : 20.11.24)

Après avoir été reconnu prioritaire et devant être hébergé d'urgence par la commission de médiation, un demandeur a saisi le tribunal administratif afin qu'il soit enjoint à l'État d'assurer son hébergement (CCH : L.441-2-3-1, II).

Le tribunal administratif a, par une première ordonnance, enjoint au préfet d'assurer son hébergement sous astreinte. Par une seconde ordonnance, le président du tribunal administratif a finalement jugé qu'il n'y avait pas lieu de procéder à la liquidation de cette astreinte, au motif que l'intéressé n'avait pas donné suite à une proposition d'hébergement qui lui avait été adressée antérieurement à la première ordonnance.

Le Conseil d'État a jugé que la seconde ordonnance était entachée d'une erreur de droit, considérant que le motif retenu méconnaissait les termes de la première ordonnance qui reconnaissait au contraire l'existence d'une obligation d'hébergement incombant à l'État.

En outre, l'intéressé n'ayant reçu aucune offre d'hébergement postérieure à la première ordonnance, le Conseil d'État a constaté que l'injonction prononcée par le juge restait inexécutée.

Par conséquent, la Haute juridiction a jugé que la demande du préfet à ce qu'il soit procédé à la liquidation définitive de l'astreinte eu égard à l'exécution du jugement avant même la date à partir de laquelle l'astreinte était due, devait être rejetée.

## Modalités d'application de l'article 38 de la loi DALO : caractéristiques d'un local d'habitation

(CE : 18.11.24)

Le Conseil d'État, dans cette décision, s'est prononcé sur la définition d'un local d'habitation dans le cadre de la mise en œuvre de la procédure administrative d'expulsion prévue par l'article 38 de la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale.

Cette procédure permet, depuis l'adoption de loi du 27 juillet 2023 (cf. [Analyse juridique n°2023-12](#)), au propriétaire d'un domicile mais également d'un local à usage d'habitation, lorsque l'occupant du local s'y est introduit et maintenu à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou de contrainte, de demander au préfet de mettre en œuvre une évacuation forcée par voie de mise en demeure, si ce propriétaire a déposé plainte et lorsque cette occupation a été constatée par une personne habilitée.

Le Conseil d'État a retenu que la circonstance que les locaux soient dans un état totalement délabré et seraient, de ce fait, impropres à l'habitation ne change pas le fait que leur vocation actuelle est d'être à usage d'habitation. Par conséquent, les conditions légales de mise en œuvre de la procédure prévue à l'article 38 de la loi du 5 mars 2007 sont remplies.

## Illégalité de la décision de la commission de médiation et indemnisation du préjudice

(CE : 7.11.24)

Dans cette décision, le Conseil d'État a considéré que lorsqu'une commission de médiation a refusé de reconnaître un ménage prioritaire au titre du DALO et que sa décision est jugée illégale, le juge doit tirer des conséquences de l'illégalité de cette décision et se prononcer sur la demande d'indemnités.

Dans une décision du 27 avril 2023, le Conseil d'État avait déjà caractérisé l'illégalité de la décision de la commission de médiation comme une faute de nature à engager la responsabilité de l'État ([CE : 27.4.23, n° 464630](#)).

Dans sa décision du 7 novembre 2024, il a ainsi confirmé sa jurisprudence en retenant la responsabilité de l'État au titre des troubles dans les conditions d'existence résultant du maintien de la situation d'absence de relogement, tout en précisant la période de responsabilité. Celle-ci débute, à compter de l'expiration du délai de six mois impartis au préfet pour reloger le ménage.

## Recours contre un constat de non-décence : compétence du Tribunal administratif

(TC : 4.11.24)

Pour mémoire, au titre de la non-décence d'un logement (loi du 6.7.89 : art. 6), l'organisme payeur des aides aux logement peut conserver les aides jusqu'à la mise en conformité du logement ([CCH : L.843-1](#)) (cf. [Analyse juridique n° 2015-03](#)).

En l'espèce, le Tribunal des conflits est amené à se prononcer sur la compétence des tribunaux en matière de contestation d'un constat de non-décence. Selon lui, les contestations relatives aux aides personnelles au logement relèvent de la compétence du juge administratif. Il en va de même, à la supposer recevable, de la demande d'annulation du constat de non-décence, sans préjudice de la compétence du juge judiciaire pour apprécier la valeur probante de ce constat dans les litiges relevant de sa compétence.

En conséquence, la juridiction de l'ordre administratif est compétente pour connaître des conclusions formées par la requérante à l'encontre de la Caisse d'allocations familiales (CAF) tendant à l'annulation du constat de non-décence du logement.



## Contrats

### Notice descriptive du CCMi

(arrêté NOR : LRUL2422852A du 3.12.24 : JO du 2.12.24)

L'arrêté du 3 décembre 2024 modifie le contenu de la notice descriptive du Contrat de construction de maison individuelle (CCMI) annexée à l'arrêté du 27 novembre 1991. Pour mémoire, cette notice précise les caractéristiques techniques tant de l'immeuble lui-même que des travaux d'équipement intérieur ou extérieur qui sont indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble.

Les modifications visent à :

- supprimer la référence obligatoire aux revêtements muraux intérieurs ;
- préciser que l'inclusion, ou non, des revêtements muraux intérieurs dans la notice descriptive fait l'objet d'un avis explicite du maître de l'ouvrage ;
- remplacer certaines dénominations pour les mettre à jour des évolutions techniques ou réglementaires et pour faciliter la compréhension par les maîtres d'ouvrage des champs à remplir dans la notice (par exemple les caractéristiques thermiques deviennent les caractéristiques énergétiques ; la rubrique électricité est modernisée : "ceinturage" devient "boîtier communication DTI/DTIO", etc.).

Ces mesures entrent en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025.

## Annulation de la vente : indemnisation et indemnités d'occupation des acquéreurs

(Cass. Civ III : 5.12.24)

À la suite de l'annulation d'une vente immobilière, le versement d'une indemnité d'occupation par les acquéreurs en contrepartie de l'occupation du bien n'est pas subordonnée à l'absence de faute de la part du vendeur.

Dans un cas d'espèce où la vente d'une maison avait été annulée en raison du dol des vendeurs, la Cour d'appel avait rejeté leur demande en versement d'une indemnité d'occupation de la part des acquéreurs, considérant que leur occupation du bien était la conséquence des fautes du vendeur.

Pour la Cour de cassation le versement d'une indemnité d'occupation par l'acquéreur en contrepartie de la jouissance du bien ne peut pas être subordonnée à la bonne foi des vendeurs. Elle précise en revanche que l'indemnité n'est due qu'à compter de la demande du vendeur, si l'acquéreur est de bonne foi.

Par ailleurs, les vendeurs peuvent être condamnés à verser des dommages et intérêts aux acquéreurs devant racheter un bien, pour leur préjudice résultant de la hausse des prix du marché.

## Promesse unilatérale de vente et révocabilité

(Cass. Civ III : 21.11.24)

La possibilité d'obtenir l'exécution forcée d'une promesse unilatérale de vente en cas de rétractation du promettant, récemment admise depuis un revirement de jurisprudence de 2021, est rétroactive.

En l'espèce, une promesse unilatérale de vente avait été conclue en 1971 pour quatre années, durée tacitement prorogée et prenant fin un an après la mise en service d'une rocade à proximité de la parcelle objet de la promesse et dont le principe de la construction était acquis.

En 2011, le promettant a indiqué au bénéficiaire qu'il considérait la promesse de vente comme caduque. Pourtant, en 2016, ce dernier a levé l'option compte tenu de l'ouverture de la rocade à la circulation prévue le 24 novembre suivant. Face au silence du promettant, le bénéficiaire l'a assigné en réalisation forcée de la vente.

La Cour d'appel, en suivant la jurisprudence alors en vigueur, avait refusé l'exécution forcée de la vente et considéré que la révocation ne pouvait donner lieu qu'à des dommages-intérêts (CA Aix : 5.1.21, n° 10/16719). L'arrêt d'appel est pourtant cassé car six mois après, la Cour de cassation avait opéré un revirement de jurisprudence en jugeant désormais que les promesses de vente sont susceptibles d'exécution forcée (Cass. Civ III : 23.6.21, n° 20-17.554).

Dans son arrêt du 21 novembre 2024, la Haute juridiction judiciaire confirme son revirement opéré en 2021. Elle attache à cette solution un effet rétroactif à tel point qu'elle affecte une promesse conclue 50 ans plus tôt, sous l'empire d'une jurisprudence différente, et ce alors même qu'un arrêt d'appel avait déjà été rendu.

## Responsabilité de l'architecte et déficit de surface

(Cass. Civ III : 7.11.24)

L'architecte, dès lors qu'il est chargé d'une mission complète, est tenu de veiller à une exécution conforme aux prévisions contractuelles et aux plans établis : il est notamment responsable du mesurage des ouvrages.

En l'espèce, un architecte s'était vu confier une mission complète de maîtrise d'œuvre pour la construction d'un immeuble. Une fois les travaux réalisés, la surface d'un lot de copropriété présentait un déficit d'au moins 6,70 m<sup>2</sup> par rapport à la surface attendue. La responsabilité de l'architecte a été recherchée.

Pour la Cour de cassation, la mission complète de l'architecte inclut le mesurage des ouvrages, et de façon plus générale, elle implique de veiller à une exécution conforme aux prévisions contractuelles et aux plans établis, et ce même en l'absence de mission particulière portant sur le mesurage des surfaces.

Par ailleurs, le maître de l'ouvrage peut réclamer l'indemnisation d'un manque à gagner résultant de la non-conformité de l'ouvrage aux prévisions contractuelles lorsque celle-ci est imputable à un intervenant au chantier.

## Assurance

### Indemnisation des désordres consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols

(décret n° 2024-1101 du 3.12.24 : JO du 4.12.24)

Afin de renforcer l'efficacité et l'équilibre du régime des catastrophes naturelles, le décret du 3 décembre 2024 met en œuvre les principes fixés par l'ordonnance du 8 février 2023 relative à la prise en charge des conséquences des désordres causés par le phénomène naturel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. [Habitat Actualité n° 190](#)).

Le décret encadre les activités d'expertise entreprises dans le cadre de ces sinistres. Il prévoit notamment :

- une définition des experts concernés ;
- une définition des critères de compétence et d'indépendance de ces experts vis-à-vis des entreprises d'assurance, des assurés et des entreprises de travaux ;
- les délais de réalisations de l'expertise à compter de la demande de l'assureur ;
- le contenu du rapport d'expertise.

## Copropriété

### Syndicat des copropriétaires : exclusion des règles applicables aux consommateurs

(Cass. Civ : 10.10.24)

Le syndicat des copropriétaires n'est pas un consommateur mais un non-professionnel. Il ne peut donc pas bénéficier de la protection réservée au consommateur.

Pour mémoire, un non-professionnel est une personne morale qui n'agit pas à des fins-professionnelles ([C. conso : art. liminaire](#)).

En l'espèce, une société avait réclamé le règlement de factures d'eau à un syndicat des copropriétaires. Ce dernier avait contesté le paiement, considérant que la demande était prescrite étant donné qu'il pouvait bénéficier de la protection biennale applicable aux consommateurs ([C. conso : L.218-2](#)). Cette protection permet de limiter le délai d'action d'un professionnel vis-à-vis d'un consommateur, qui est de deux ans, tandis que le délai de prescription de droit commun est de cinq ans ([CC : art. 2224](#)).

Pour la Cour de Cassation, un syndicat des copropriétaires, personne morale, est un non-professionnel qui ne peut se prévaloir de la prescription biennale. Elle avait déjà jugé que la prescription biennale des actions des professionnels pour les biens ou les services qu'ils fournissent aux consommateurs n'était pas applicable au syndicat des copropriétaires, qui n'est pas un consommateur ([Cass. Civ III : 28.9.22, n° 21-19.829](#) ; [Cass. Civ II : 6.10.22, n° 20-16.887](#)). Par cet arrêt, la Cour de Cassation complète sa jurisprudence antérieure en qualifiant explicitement le syndicat des copropriétaires de non-professionnel.

## Qualité de l'habitat

### Plan national d'adaptation au changement climatique

(dossier de presse du 25.10.24)

Le troisième Plan national d'adaptation au changement climatique (PNACC-3) s'inscrit dans la Stratégie française énergie climat conformément à l'Accord de Paris et au Pacte vert pour l'Europe. Le PNACC-3 comprend 51 mesures, regroupées en cinq axes, dont celles en lien avec le logement sont listées ci-dessous :

- renforcer le fonds Barnier pour accélérer les démarches de prévention des territoires et mieux protéger la population (mesure 1) ;
- protéger la population des inondations en adaptant la politique de prévention des risques (mesure 3) ;

- protéger la population des conséquences du recul du trait de côte en repensant l'aménagement des territoires exposés (mesure 4) ;
- protéger la population des désordres sur les bâtiments liés au Retrait-gonflement des argiles (RGA) (mesure 5) ;
- adapter les logements au risque de forte chaleur (mesure 9) ;
- renaturer les villes pour améliorer leur résilience face au changement climatique (mesure 13) ;
- protéger les populations précaires des fortes chaleurs (mesure 14) ;
- intégrer les enjeux de l'adaptation au changement climatique dans la prévention des risques technologiques (mesure 19) ;
- intégrer les enjeux de l'adaptation au changement climatique dans toutes les normes techniques (mesure 24) ;
- mieux prendre en compte l'adaptation au changement climatique dans les financements publics en faveur de la transition écologique dès 2024 (mesure 27).



## Urbanisme

### Modalités de déclaration par les propriétaires des constructions nouvelles, des changements de consistance ou d'affectation des propriétés bâties et non bâties

(décret n° 2024-1162 du 4.12.24 : JO du 5.12.24)

Le décret du 4 décembre 2024 précise les modalités de déclaration par les propriétaires :

- des constructions nouvelles ;
- des changements de consistance ou d'affectation des propriétés bâties et non bâties ;
- des changements d'utilisation des locaux professionnels.

Le décret détermine également le cadre des obligations déclaratives des propriétaires de locaux affectés à l'habitation.

### Expropriation : délai de déchéance du droit de rachat

(C. Constit. : 22.11.24, n° 204-1112 QPC)

Le délai d'un mois, fixé à peine de déchéance, permettant à l'ancien propriétaire d'un bien exproprié (ou ses ayants droits) qui demande la rachat de signer le contrat de rachat et payer le prix, est conforme à la Constitution, sous une réserve émise par le Conseil constitutionnel.

Pour mémoire, l'expropriant dispose d'un délai de cinq ans suivant l'ordonnance d'expropriation pour réaliser le projet qui a justifié la dépossession des propriétaires. Dans le cas contraire, les anciens propriétaires (ou ayants droit) peuvent en demander la rachat ([Code de l'expropriation : L.421-1](#)). Après fixation du prix (à l'amiable ou par voie judiciaire), le contrat de rachat doit être signé et le prix payé dans le mois de sa fixation, à peine de déchéance ([Code de l'expropriation : L.421-3](#)).

Les requérants soutenaient que le délai d'un mois pour signer le contrat de rachat et payer le prix de rachat était insuffisant d'autant que la méconnaissance du délai pourrait résulter du comportement de l'expropriant. Selon eux, au regard de la sanction (déchéance d'un droit), ces dispositions porteraient atteinte au droit de propriété protégé par les articles 2 et 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789.

Saisi d'une Question prioritaire de constitutionnalité (QPC), le Conseil constitutionnel rappelle que :

- en imposant un délai d'un mois, à peine de déchéance, pour la signature du contrat de rachat ainsi que pour le paiement du prix, le législateur a entendu encadrer l'exercice du droit de rachat afin de prévenir l'inaction de son titulaire ;
- ce délai court, une fois que l'intéressé a fait valoir son droit de rachat, à compter de la fixation du prix. Or, cette dernière n'intervient qu'après que les parties se sont accordées à l'amiable sur ce prix ou, à défaut d'accord, qu'à la suite d'une décision de justice. Les dispositions contestées ne font ainsi pas obstacle, par elles-mêmes, à l'exercice du droit de rachat par l'ancien propriétaire ou ses ayants droit.

Tout en déclarant l'article conforme à la Constitution, le Conseil émet la réserve suivante : la déchéance ne saurait être opposée à l'ancien propriétaire dès lors que le non-respect du délai d'un mois ne lui est pas imputable.



## Contestation d'un refus de permis de construire en zones tendues

(CE : 22.10.24)

La suppression du degré d'appel dans les zones tendues pour les recours introduits entre le 1<sup>er</sup> décembre 2013 et le 31 août 2022 ne concerne que les recours contre les autorisations d'urbanisme et non leur refus.

Pour mémoire, dans les zones tendues et jusqu'au 31 décembre 2027, les tribunaux administratifs statuent en premier et dernier ressort sur les recours contre les permis de construire ou de démolir un bâtiment à usage principal d'habitation ou contre les permis d'aménager un lotissement ([CJA : R.811-1-1](#)). Autrement dit, l'appel n'est pas possible dans ces zones. Ce dispositif temporaire est destiné à réduire le délai de traitement des recours pouvant retarder la réalisation d'opérations de construction de logements.

En l'espèce, le requérant, après rejet de sa demande par le tribunal administratif, a contesté un refus de permis de construire devant le Conseil d'État. Ce dernier se déclare incompétent et oriente le requérant vers la Cour administrative d'appel au motif que l'appel n'est écarté que lorsque la contestation porte sur l'autorisation d'urbanisme, et non son refus.

Cette solution concerne les recours introduits entre le 1<sup>er</sup> décembre 2013 et le 31 août 2022. Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2022, les recours contre les refus d'autorisation d'urbanisme complètent désormais la liste des contentieux directement contestables devant la Haute juridiction administrative (décret n° [2022-929](#) du 24.6.22).

## Modification de plusieurs dispositions liées au régime des autorisations d'urbanisme

(décret n° 2024-1043 du 18.11.24 : JO du 20.11.24)

Le décret du 18 novembre 2024 modifie plusieurs dispositions liées au régime des autorisations d'urbanisme.

Il crée :

- une obligation de transmission par voie électronique, pour les personnes morales, des demandes d'autorisation d'urbanisme, déposées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, dans les communes de plus de 3 500 habitants ;
- une nouvelle modalité du permis d'aménager, en permettant à celui-ci d'être réalisé et garanti financièrement par tranches en fonction de l'achèvement de ces dernières pour les autorisations déposées à compter de l'expiration d'un délai de 30 jours suivant la publication du présent décret.

## Modifications des formulaires d'autorisation d'urbanisme

(arrêté NOR : LRUL2418037A du 18.10.24 : JO du 19.10.24)

L'arrêté du 18 octobre 2024 modifie, pour les demandes déposées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, les formulaires d'autorisations d'urbanisme requises en cas de constructions, d'aménagements et de démolitions.

La structure du numéro d'enregistrement comprend désormais « le numéro de dossier composé de cinq caractères utilisés pour une numérotation en continu par nature d'autorisation ou acte relatif à l'utilisation du sol ».

De nouveaux Cerfa sont créés :

- Cerfa n° 16702 pour la déclaration préalable pour les constructions et travaux non soumis à permis de construire ;
- Cerfa n° 16700 pour les demandes de modification d'une non-opposition à déclaration préalable en cours de validité ou de régularisation ;
- Cerfa n° 16701 pour les demandes de transfert d'une non-opposition à déclaration préalable en cours de validité ;
- Cerfa n° 16703 pour la déclaration préalable pour les projets d'aménagements non soumis à permis de construire.



## Collectivités locales

### Contrats de ville

(décrets n° 2024-1036 et n° 2024-1037 du 15.11.24 : JO du 17.11.24)

La loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine définit la politique de la ville comme une politique de cohésion urbaine et de solidarité, nationale et locale, envers les quartiers défavorisés et leurs habitants. Elle vise, notamment, à agir pour l'amélioration de l'habitat, à favoriser la pleine intégration des quartiers dans leur unité urbaine en accentuant leur mixité urbaine et la mixité de leur composition sociale et à promouvoir la lutte contre la précarité énergétique. Elle est mise en œuvre au moyen d'un accord, dénommé « contrat de ville »,

signé entre l'État, les collectivités territoriales (communes, départements, régions) et leur groupements (intercommunalités) et d'autres acteurs institutionnels. Chaque partenaire s'engage à mettre en œuvre des actions concertées pour améliorer la vie quotidienne des habitants dans les quartiers connaissant des difficultés (cf. [Habitat Actualité n° 140](#)).

Un premier décret du 15 novembre 2024 modifie certaines dispositions de la loi du 21 février 2014 relatives au contenu des contrats de ville et à la participation des habitants à l'élaboration de la politique de la ville, dont le caractère réglementaire a été reconnu par le Conseil constitutionnel ([C. Constit. : 25.4.24, n° 2024-306 L](#)).

Un second décret du même jour est pris en application du décret modifiant certaines dispositions de la [loi du 21 février 2014](#). Il fixe le calendrier, le contenu et la durée des contrats de ville et réaffirme l'obligation de participation des habitants dans la mise en œuvre de ces contrats. Il précise notamment que :

- les contrats de ville sont actualisés tous les trois ans, si les parties en conviennent et non plus si la rapidité des évolutions observées le justifie ;
- l'instance de pilotage de la participation des habitants peut solliciter toute démarche participative permettant la représentation des différentes composantes de la population du quartier.

Le dispositif de veille active pour les quartiers qui ne présentent pas les caractéristiques d'un Quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) est abrogé.

## Propositions, Projets

### Projet de loi spéciale

(Projet de loi spéciale du 11.12.24)

Le 4 décembre 2024, l'Assemblée nationale a adopté une motion de censure en application de l'article 49, alinéa 3, de la Constitution. Le 5 décembre, le Premier ministre a présenté sa démission au Président de la République. L'Assemblée nationale et le Sénat ont alors suspendu leurs travaux, renvoyant à une date ultérieure l'examen des différents textes impactant le secteur du logement en cours de discussion.

Il en va ainsi notamment de :

- la proposition de loi visant à prévenir les litiges relatifs aux obligations de décence énergétique et sécuriser leur application en copropriété ;
- la proposition de loi visant à lutter contre toutes les fraudes aux aides publiques (mesures en matière de démarchage téléphonique lié à l'adaptation des logements et de fraude au CEE) ;
- le projet de loi de simplification de la vie économique (mesures en matière d'urbanisme et exemption de mise en œuvre du ZAN pour les projets industriels).

Ne pouvant terminer l'examen du projet de loi de finances pour 2025 avant le 1er janvier 2025, le Gouvernement démissionnaire a déposé, le 11 décembre 2024, un projet de loi spéciale au Parlement, en application de la loi organique du 1<sup>er</sup> août 2001 relative aux lois de finances (art. 45). La loi devra être promulguée avant la fin de l'année. Le projet de loi spéciale contient trois articles nécessaires à la continuité de la vie nationale et au fonctionnement des services publics, au fonctionnement régulier de l'État, des collectivités territoriales et des organismes de sécurité sociale :

- l'article 1 autorise l'État à percevoir les impôts existants ;
- l'article 2 autorise l'État à emprunter ;
- l'article 3 autorise les organismes de sécurité sociale à recourir à des ressources non permanentes.

La loi ne remplacera pas le budget mais permettra de gérer une situation provisoire jusqu'à l'adoption de la loi de finances et de la loi de financement de la sécurité sociale pour 2025. Les discussions relatives au budget 2025 se poursuivront au 1<sup>er</sup> trimestre 2025.

### Prévenir les litiges relatifs aux obligations de décence énergétique et sécuriser leur application en copropriété

(proposition de loi visant à prévenir les litiges relatifs aux obligations de décence énergétique et à sécuriser leur application en copropriété : 7.11.24)

La proposition de loi visant à prévenir les litiges relatifs aux obligations de décence énergétique et à sécuriser leur application en copropriété a été déposée à l'Assemblée nationale le 7 novembre 2024. Elle a été adoptée en Commission des affaires économiques le 27 novembre et devait être discutée en séance publique le 3 décembre, mais à la suite de l'adoption de la motion de censure et de la démission du gouvernement, l'Assemblée nationale comme le Sénat ont suspendu leurs travaux.

La proposition de loi est articulée autour de deux articles. Le premier concerne les obligations du bailleur en matière de décence énergétique ainsi que les prérogatives du juge en cas de litige.

Il prévoit une présomption de respect des critères de décence lorsque :

- le logement a atteint le niveau de performance exigible à la date à laquelle le contrat de location a été conclu, renouvelé ou tacitement reconduit ;
- la réalisation de travaux est impossible pour des raisons techniques attestées par un homme de l'art ou refusée par décision administrative ou par décision du syndicat des copropriétaires ; dans ces situations, le propriétaire devrait démontrer qu'il a réalisé tous les travaux de mise en conformité et d'amélioration énergétique possibles au regard de ces contraintes ;
- le logement est situé dans un immeuble en copropriété et le syndicat des copropriétaires a conclu un contrat de maîtrise d'œuvre reposant sur un audit énergétique et portant sur un projet de rénovation de nature à permettre le respect du niveau de performance exigible, sous réserve que la délibération de l'assemblée générale des copropriétaires ait fixé un délai raisonnable pour leur réalisation.

L'article prévoit également :

- l'impossibilité pour le locataire qui ferait obstacle à la réalisation des travaux de se prévaloir d'un manquement du bailleur à ses obligations en matière de décence énergétique ;
- une modification des prérogatives du juge en cas de litige lié à la décence énergétique du logement, notamment en ce qui concerne les conditions dans lesquelles le juge peut prononcer une réduction de loyer jusqu'à l'exécution de travaux de mise en conformité énergétique.

Le second article prévoit l'obligation pour le Gouvernement de remettre au Parlement un rapport sur l'opportunité de proposer une révision du calcul du diagnostic de performance énergétique pour y inclure la notion de confort d'été, dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la loi.

## Fenêtre sur...

### Les acteurs

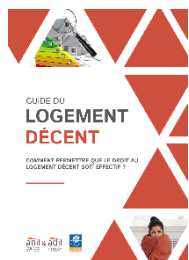
#### Matignon

(décret du 13.12.24 : JO du 14.12.24)

M. François **BAYROU** est nommé Premier ministre.

## Édition

### ANIL/Cnaf



#### Guide du logement décent

Destiné à faciliter la vie des locataires et des bailleurs, ce guide propose une série d'outils et de recommandations pratiques pour évaluer la décence d'un logement, diagnostiquer les situations en lien avec les professionnels du secteur, et orienter les ménages vers les solutions durables, y compris les aides financières et les dispositifs de relogement.

*Lire le guide*

Date de publication : 17 décembre 2024

N° ISSN : 2780-4518

Directrice de la publication : Roselyne Conan

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

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

[@Anil\\_Officiel](#) [in company/agencenationaleinformationlogement/](https://www.linkedin.com/company/agencenationaleinformationlogement/) - [ANIL Agence Nationale Information Logement](https://www.youtube.com/channel/UC...)

[f ANIL.logement](https://www.facebook.com/ANIL.logement) - [Anilofficiel](https://www.instagram.com/Anilofficiel)