



N° 188
Octobre 2022

SOMMAIRE

LE RÉSEAU

| | |
|---|---|
| 1 ^{er} Rendez-vous du réseau – Échanges autour du nouveau plan stratégique 2022-2025 | 2 |
| Nouveau territoire couvert par une ADIL | 2 |
| Observatoire des loyers : agrément de l'ADIL de Saône-et-Loire | 2 |

ÉTUDES & COMMENTAIRES

De nos partenaires

| | | | |
|--|---|---|----|
| Chiffres clés du logement - Édition 2022 | 3 | Bilan économique et social de la réforme des aides au logement de 2021 | 7 |
| Commercialisation des logements neufs - Vente aux particuliers au 2 ^{ème} trimestre 2022 | 3 | Rapport au 82 ^{ème} congrès HLM : Les aides personnelles au logement, pilier du modèle HLM | 8 |
| Le parc de logements par classe de performance énergétique au 1 ^{er} janvier 2022 | 4 | Perspectives - L'étude sur le logement social | 8 |
| Un habitant sur sept vit dans un territoire exposé à plus de 20 journées anormalement chaudes par été dans les décennies à venir | 5 | Un panorama de la vente de logements sociaux en Europe | 9 |
| Bilan statistique 2021 des éco-prêts et du FGAS | 5 | Étude sur la mobilité dans le parc social | 10 |
| Financement de l'habitat en 2021 | 6 | Profils et parcours des personnes logées, focus sur les moins de trente ans | 10 |
| Rapport du Compte du logement 2021 | 6 | | |

ACTUALITÉ JURIDIQUE

| | | | |
|---|----|-----------------------|----|
| Loi | 12 | Copropriété | 22 |
| Financement | 12 | Qualité de l'habitat | 23 |
| Fiscalité | 15 | Urbanisme | 25 |
| Location | 15 | Collectivités locales | 28 |
| Publics en difficulté | 18 | Professionnels | 28 |
| Contrats | 20 | Droit général | 29 |
| Assurance construction / Assurance habitation | 21 | | |

PROPOSITIONS, PROJETS

| | |
|--|----|
| Projet de loi de finances (PLF) et de financement de la sécurité sociale (PLFSS) pour 2023 | 30 |
| Accélération de la production d'énergies renouvelables | 31 |

FENÊTRE SUR...

| | | | |
|---|----|-------------------------|----|
| Les acteurs | | Les institutions | |
| Première ministre | 32 | IGEDD | 32 |
| Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires | 32 | | |
| ANRU | 32 | | |
| UNAM | 32 | | |

ÉDITION

| | | | |
|-------|----|---|----|
| Anah | 33 | Ministère chargé de la ville et du logement | 33 |
| ADEME | 33 | USH | 33 |
| AQC | 33 | | |

Le réseau

1^{er} Rendez-vous du réseau – Échanges autour du nouveau plan stratégique 2022-2025

22 et 23 septembre 2022

Les 22 et 23 septembre dernier se sont réunis à Dunkerque pour la première fois depuis la création du réseau en 1975, près de 600 collaborateurs sur les 871 investis quotidiennement au service du parcours logement des ménages dans les 80 ADIL présentes sur 86 départements.

Conseillers juristes, chargés de mission, chargés d'études, conseillers techniques, travailleurs sociaux, chargés de l'accueil, de l'administration et de la communication et directeurs, ont pu se projeter ensemble dans la mise en œuvre du nouveau plan stratégique du réseau. Celui-ci a été élaboré à l'issue d'une démarche de réflexion prospective initiée en 2019, dans un contexte où les activités des ADIL étaient fortement impactées par l'évolution de leur environnement professionnel et par l'émergence de nouveaux acteurs : décentralisation des politiques publiques et transferts de compétences aux collectivités locales, transformation des modes d'accès à la connaissance et à l'information du public par le développement du numérique, prise en compte de la nécessité de relever des défis majeurs, comme la lutte contre le réchauffement climatique. Ainsi, ces dernières années, la place et le positionnement des ADIL étaient devenus moins lisibles, ce qui représentait un risque pour la pérennité du réseau, dans un contexte de raréfaction des financements publics.

Ce nouveau cadre stratégique s'organise autour de trois dimensions :

- **renforcer la dynamique réseau** : chacun doit se reconnaître comme acteur du même réseau, défendant les mêmes valeurs, partageant les mêmes ambitions, les mêmes aspirations, mutualisant les mêmes outils,
- **conforter le positionnement de chaque ADIL au sein de son écosystème local** : consolider les métiers des ADIL et les adapter aux nouvelles demandes, aux nouveaux besoins, en s'appuyant sur les compétences, les savoir-faire et les savoir-être développés depuis 1975,
- **se faire connaître** : valoriser les missions du réseau au niveau national et dans les territoires, parler d'une seule voix pour mieux se faire connaître et reconnaître, développer un « réflexe ADIL » chez les partenaires et les particuliers.

La première journée du Rendez-vous a été consacrée à des échanges sous forme d'ateliers par métier pour identifier les axes afin de faire davantage réseau, de tables rondes sur des enjeux en lien avec les évolutions en cours dans l'exercice des métiers des ADIL comme : la nécessité de renforcer l'expertise juridique dans un environnement de plus en plus complexe, la contribution des ADIL à la construction et la mise en œuvre des politiques de l'habitat, l'accompagnement socio-juridique en ADIL et la plus-value de l'interaction entre les métiers pour améliorer la politique de prévention des expulsions, l'organisation des ADIL face à la demande croissante des collectivités en expertise juridique...

Des partages d'expériences mettant en pratique ces évolutions sont venues illustrer ces différentes évolutions.

À l'occasion de la deuxième journée du Rendez-vous, les participants ont été rejoints par une cinquantaine de partenaires engagés aux côtés des ADIL dans leurs missions d'information et d'observation des pratiques et des marchés. Les sujets abordés dans les tables rondes concernaient davantage les enjeux de positionnement des ADIL au sein de leur écosystème local comme la production de data sur les loyers du parc privé et sa contribution aux politiques publiques, le rôle clé des ADIL dans l'accompagnement d'un projet d'acquisition-rénovation, la contribution du réseau à la politique de prévention des expulsions...

Les discussions ont été illustrées par des partages d'expérience délivrés par différentes ADIL et la diversité des productions et outils du réseau ont été mis en valeur à l'occasion d'un forum avec des stands tenus par des collaborateurs des ADIL et de l'ANIL.

En savoir plus : consulter la page actualités du site de l'ANIL

Nouveau territoire couvert par une ADIL

(arrêté du 1.7.22 : JO du 10.7.22)

Par arrêté de la ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires en date du 1^{er} juillet 2022, l'Association départementale d'information sur le logement d'Indre-et-Loire est agréée. Elle est présidée par **Vincent Louault** et dirigée par **Éric Boulay**.

Désormais, le réseau des ADIL, composé de 80 ADIL, couvre 86 départements en métropole et outre-mer.

Observatoire des loyers : agrément de l'ADIL de Saône-et-Loire

(arrêté du 3.8.22 : JO du 10.8.22)

Par arrêté du 3 août 2022, l'ADIL de Saône-et-Loire est agréée en tant qu'observatoire local des loyers pour un périmètre géographique d'observation comprenant 90 communes.

Études & commentaires ... De nos partenaires

Chiffres clés du logement - Édition 2022

SDES, juillet 2022

Le SDES publie une synthèse des principales données sur le logement en France décrivant à la fois la situation actuelle et les différentes évolutions intervenues ces dernières années.

En 2021, 37,2 millions de logements ordinaires sont recensés en France, dont un peu plus de la moitié sont des maisons. Huit logements ordinaires sur dix sont des résidences principales, 10 % des résidences secondaires et 8 % des logements vacants. Le parc de logements évolue moins vite depuis 2007 (+1,28 % en 2007 contre 0,74 % en 2020). En 2018, 1,6 million de personnes sont hébergées dans des logements dits non-ordinaires correspondant aux maisons de retraite, résidences étudiantes, foyers de travailleurs...

Les ménages sont majoritairement propriétaires de leur résidence principale (58 %), un quart est locataire du parc privé et 18 % locataires dans le parc social. Les propriétaires occupants disposent de ressources plus élevées, supérieures en moyenne de 18 % par rapport à celles de l'ensemble des ménages. De même, ils sont nettement plus âgés (60 ans contre 48 ans pour les locataires). Ils occupent très majoritairement une maison individuelle (79 %). Par ailleurs, ils vivent davantage dans des espaces ruraux. Les ménages locataires du parc privé sont plus jeunes, âgés de 45 ans en moyenne et sont majoritairement composés d'une personne. Ils sont plus mobiles que les locataires du parc social.

Le parc social héberge des ménages plus modestes, dont le revenu annuel médian est de 13 100 euros bruts par unité de consommation contre 26 300 euros bruts pour les ménages propriétaires. Ce sont des ménages de plus grande taille, composés à 21 % de quatre personnes ou plus. Ils restent plus longtemps dans leur logement : la durée d'occupation moyenne dans le parc social est deux fois plus élevée que celle des logements privés. Ce parc est particulièrement concentré en milieu urbain.

Concernant les conditions de logement, en 2013, près de 10 % vivent en situation de sur-peuplement c'est-à-dire qu'il manque au moins une pièce par rapport à leur taille de ménage. Ce phénomène touche plutôt les ménages habitant dans une grande aire urbaine, où le coût du logement est important. À l'inverse, la sous-occupation concerne plutôt des ménages vivant dans des petites unités urbaines et davantage de propriétaires (86 % des cas). Seulement 1 % des logements ne disposent pas du confort sanitaire de base, c'est-à-dire qu'un des trois éléments n'est pas présent dans le logement : l'eau courante, une douche ou baignoire, des WC à l'intérieur. Près de 19 % des ménages occupant leur logement depuis plus d'un an ont déclaré avoir souffert du froid au cours de l'hiver en raison notamment d'une mauvaise isolation et du coût de l'énergie. 9 % des personnes de 15 ans ou plus n'ont pas eu de logement personnel de manière contrainte et durable au moins une fois dans leur vie.

Près de 350 000 logements ont été construits en France en 2017 et près d'un million de logements anciens ont été vendus. Les prix des logements neufs et anciens ont fortement augmenté. Les prix dans l'ancien ont doublé sur une période de 20 ans. De même, les loyers du parc privé et du parc social ont été multipliés par plus de deux depuis le début des années 80. Le taux d'effort en logement a progressé, de plus de deux points en 12 ans s'établissant à 18,3 % contre 16,1 % en 2001 mais est nettement plus élevé pour les ménages les plus modestes.

En 2018, 8 % de la France est artificialisée, dont la majorité concerne un usage résidentiel et de loisir. L'énergie utilisée pour l'habitat contribue à 66 % au chauffage. La construction engendre une demande croissante en granulats et 167 tonnes de déchet par chantier de démolition ont été produits en 2014.

En savoir plus : lire la synthèse

Commercialisation des logements neufs - Vente aux particuliers au 2^{ème} trimestre 2022

SDES, août 2022

Selon l'enquête trimestrielle sur la commercialisation des logements neufs aux particuliers, près de 28 000 logements ont été réservés et 28 700 ont été mis en vente au deuxième trimestre 2022. Une baisse est enregistrée par rapport au deuxième trimestre 2021, car cette période a connu un rattrapage des ventes suite au contexte sanitaire exceptionnel de 2020. Toutefois, les réservations et les mises en vente n'ont pas rattrapé leur niveau d'avant 2020. L'encours de logements proposés à la vente non encore réservés s'établit à 94 500 logements disponibles, soit une hausse de 4 % par rapport au premier trimestre 2022 qui avait atteint son plus bas niveau ces dernières années.

Les appartements comme les maisons enregistrent une baisse des réservations et des mises en vente.

Pour les appartements, si la baisse concerne toutes les typologies, elle est plus marquée pour les grands appartements. Les réservations d'appartements de type T1 ont diminué de 3,5 % contre 11,4 % pour les quatre pièces et plus. Ce sont majoritairement les appartements trois pièces qui pèsent le plus sur le recul global des réservations et mises en vente d'appartements.

En revanche, le prix moyen au m² des appartements vendus a évolué à la hausse pour toutes les typologies. L'augmentation la plus importante concerne les T1. En moyenne, un appartement neuf est vendu 4 600 €/m² au second trimestre 2022.

Pour les maisons, la baisse est plus nette que les appartements et concerne également toutes les typologies, mais plus spécifiquement les petites maisons de trois pièces ou moins. Le prix moyen des maisons neuves a fortement augmenté atteignant 350 000 €, soit 5,2 % de plus qu'au deuxième trimestre 2021. Ce sont surtout les petites maisons qui ont subi la plus forte hausse de prix (+12 %).

Le marché des logements neufs à destination des particuliers est plus concentré dans les zones A-A bis et B1 avec respectivement 32 % et 48 % des mises en vente au deuxième trimestre 2022, contre 14 % pour la zone B2 et 7 % pour la zone C. Ce sont dans les zones tendues comprenant Paris, une partie de l'Île-de-France, la Côte d'Azur et la zone frontalière avec la Suisse où les réservations et les mises en vente ont le plus reculé. Au niveau régional, seule la région Centre-Val de Loire affiche une dynamique positive, à la fois sur l'offre et la demande, comparé au deuxième trimestre 2021.

En savoir plus : lire l'enquête

Le parc de logements par classe de performance énergétique au 1^{er} janvier 2022

Ronan Le Saout, Bérengère Mesqui, Jean-Philippe Rathle (SDES) / Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires – Observatoire national de la rénovation énergétique, juillet 2022

L'observation de la performance énergétique du parc de logement est nécessaire pour réaliser le suivi des objectifs pluriannuels de consommation énergétique et d'émission de gaz à effet de serre et piloter la politique publique en matière de rénovation énergétique. De plus, la possibilité de mettre en location un logement sera, dès 2023, conditionnée par le niveau de performance énergétique du bien. En effet, les logements « très énergivores » et consommant plus de 450kWh d'énergie finale seront considérés comme non décents et interdits à la location dès 2023. Il en sera de même pour les autres logements considérés comme « passoires énergétiques », classés G (2025), F (2028) et plus tard pour les logements classés E (2034).

L'étude actualise les chiffrages du parc de logements par classe de Diagnostic de performance énergétique (DPE). La méthode employée tient compte de l'évolution des modalités de calcul du DPE reposant sur la prise en compte de la moins bonne performance de l'un des deux facteurs que sont la consommation en énergie primaire et l'émission de gaz à effet de serre.

Au niveau des seules résidences principales, composées de 30 millions de logements, 5 % seraient classifiées en A ou B (1,5 millions de logements) et 17 % seraient des passoires énergétiques classées en F ou G (5,2 millions de logements). Parmi ces passoires énergétiques, un demi-million serait même considéré comme très énergivore et classifié en G. Le niveau de DPE le plus fréquent parmi les résidences principales est D (32 %), suivi de C (24 %) et de E (22 %). Comparativement à la précédente estimation, il y aurait davantage de passoires thermiques avec 17,3 % de logements en F ou G contre 16,7 % au 1^{er} janvier 2018.

En prenant en compte l'ensemble du parc, soit près de 37 millions de logements, la proportion de logements énergivores est plus importante. En effet, les résidences secondaires et les logements vacants comptabilisent 55 % de logements énergivores (E, F ou G) contre 39 % pour les seules résidences principales. 32 % des résidences secondaires seraient des passoires thermiques (F ou G) et cette proportion serait de 27 % pour les logements vacants. Sur l'ensemble du parc, 7,2 millions de logements seraient des passoires énergétiques, soit près un logement sur cinq classés en F ou G.

Les passoires thermiques concernent plus fréquemment les maisons que les appartements (19,6 % contre 14,5 %), en raison de leur plus grande compacité. Le recours au fioul comme énergie de chauffage par le seul parc individuel, qui a de très mauvaises performances en termes de GES, explique aussi ce score.

Les logements avec une surface inférieure à 30 m² sont les plus énergivores, puisque près de 34 % d'entre eux ont une étiquette F ou G. Comparativement, seulement 13 % des logements de plus 100 m² sont considérés comme passoires thermiques. Cela s'explique notamment par une consommation ramenée au m² de surface de logement d'eau chaude sanitaire et de chauffage plus importantes.

44 % des logements chauffés au fioul sont classés en étiquette F ou G (et jusqu'à 71 % en incluant la classe E). Les logements chauffés au gaz et au bois ou par un réseau de chaleur sont moins énergivores (respectivement classés en étiquette F et G pour 12 % et 13 % d'entre eux). 15 % des logements chauffés à l'électricité seraient des passoires thermiques. L'étude observe l'impact de la baisse des modalités de calcul du DPE sur la classification énergétique : au 1^{er} janvier 2018, 58 % des logements chauffés à l'électricité étaient considérés comme des passoires thermiques contre 33 % au 1^{er} janvier 2022. Ce chiffre est passé de 16 % à 29 % pour le gaz.

Les logements sont de plus en plus performants au fil du temps, notamment en raison des différentes réglementations thermiques qui se sont succédées. Environ 85 % des logements construits depuis 2013 sont en A, B ou C contre moins de 30 % pour l'ensemble des logements, et à peine plus de 10 % pour les logements construits avant 1948.

Le rapport s'intéresse aussi à la proportion de passoires thermiques (F ou G) selon le revenu et le statut d'occupation des résidences principales. Si la proportion de passoires thermiques selon les niveaux de revenus varie peu à l'échelle de l'ensemble des ménages, elle est plus contrastée selon les statuts d'occupation. En effet, les locataires du parc privé et les propriétaires vivent plus souvent dans des passoires énergétiques, constat plus marqué encore pour les ménages avec les revenus les plus faibles. En revanche, les locataires du parc social occupent a priori des logements moins énergivores, soit moins de 10 % de passoires quel que soit le revenu.

Enfin, des disparités territoriales existent en matière de performance énergétique de logements. Les logements de l'arc méditerranéen et de la Corse sont les moins concernés par les passoires énergétiques en raison de besoins en chauffage moindres. En revanche, la part de passoires thermiques est plus élevée dans les départements ruraux et montagneux avec plus de 30 % de logements classés en F ou G dans le Cantal, la Creuse et la Nièvre mais aussi à Paris, où le parc de logements anciens est important.

En savoir plus : lire l'étude

Un habitant sur sept vit dans un territoire exposé à plus de 20 journées anormalement chaudes par été dans les décennies à venir

INSEE PREMIÈRE n° 1918, Camille Fontès-Rousseau, Rémi Lardellier (Insee), Jean-Michel Soubeyrou (Météo-France), août 2022

D'après les simulations climatiques les plus récentes, le nombre de journées et de nuits anormalement chaudes augmenteront significativement sur toute la France d'ici 2050. 80 % de la population actuelle subira de 16 à 29 journées anormalement chaudes par an contre 16 aujourd'hui.

Un Français sur sept, soit 14 % de la population, habitent un endroit où plus de 20 journées et nuits seront anormalement chaudes au cours de l'été. Cette part varie fortement en fonction du lieu de résidence. Les habitants d'Auvergne-Rhône-Alpes, de Bourgogne-Franche-Comté et d'Occitanie seront particulièrement exposés. Ceux d'Île-de-France, du Centre, des Pays de la Loire et du Grand-Est connaîtront quant à eux entre 16 et 20 jours de chaleurs anormales au cours de l'été. Les espaces littoraux seront davantage épargnés.

Ce sont les personnes les plus vulnérables, comme les personnes âgées et les jeunes enfants, qui souffriront le plus de l'augmentation des journées anormalement chaudes. Les ménages précaires également. D'abord, parce qu'ils sont les plus mal logés ; les logements des 20 % les plus modestes enregistrent de mauvaises performances énergétiques en partie à cause d'une isolation insuffisante [cf. rapport précédemment cité et commenté]. Ensuite, en raison de leurs faibles ressources, ils sont les moins enclins à réaliser des travaux d'amélioration de rénovation énergétique de leur habitat. Actuellement, 13 % de la population pauvre réside dans des territoires particulièrement exposés aux anomalies de chaleur. De plus, 6 % d'entre elles résident dans des territoires qui seront très exposés aux chaleurs nocturnes.

En savoir plus : lire le rapport

Bilan statistique 2021 des éco-prêts et du FGAS

SGFGAS, avril/mai 2022

La Société de gestion des financements et de la garantie de l'accession sociale à la propriété (SGFGAS) publie un bilan des éco-prêts et du Fonds de garantie de l'accession sociale (FGAS).

61 034 éco-prêts ont été accordés en 2021, soit une progression de +45 % par rapport à 2020. La simplification du cadre réglementaire notamment à travers la mise en place de la réforme autorisant la « mono action » depuis mars 2019 en est la principale cause. En revanche, les montants de prêt diminuent légèrement.

La grande majorité des éco-prêts émis en 2021 est délivrée dans le cadre d'une mono-action (69 %) ou des bouquets d'actions (27 %), vient ensuite l'assainissement (2,9 %) et enfin de façon marginale la performance globale. Ce sont principalement les maisons (96 %) qui bénéficient de ce type de prêt. De manière corrélée, les premiers bénéficiaires sont les propriétaires occupants à hauteur de 96 %. La production des éco-prêts est plus importante dans les régions Grand Est, Pays de La Loire, Auvergne-Rhône-Alpes ou encore en Nouvelle Aquitaine. Hormis les DOM, les régions Île-de-France, Provence-Alpes-Côte d'Azur et la Corse ont moins souvent recours à l'éco-prêt. Cela pourrait en partie s'expliquer par un besoin moindre en travaux de réduction de la consommation énergétique. La durée moyenne du prêt a diminué en 2021 par rapport à 2020, passant de 118 mois à 116 mois. Cette baisse est la conséquence d'un poids plus important des actions seules. Dans le total des éco-prêts, 72 % sont des actions seules, 17 % sont des bouquets de deux actions et 10 % sont des bouquets de trois actions ou plus. La proportion des bouquets de trois actions ou plus est en légère augmentation (+0,9 point) par rapport à l'année précédente. A noter qu'un peu plus de la moitié des actions menées (seule ou bouquet) porte sur le chauffage ou la production d'eau chaude sanitaire. Dans les DOM, l'assainissement représente une part plus importante (17 %) que pour l'ensemble des éco-prêts. En ce qui concerne les copropriétés, 35 % des éco-prêts collectifs sont délivrés dans le cadre de la performance énergétique globale.

En outre, la SGFGAS publie le bilan de l'activité du FGAS pour l'année 2021. La production de PAS est en légère hausse en 2021 par rapport à 2020 (+6,8 %). Néanmoins, cette légère reprise s'inscrit dans une diminution continue de la production depuis 2018. Ainsi, le niveau d'opérations PAS reste relativement faible par rapport aux générations précédentes.

L'Auvergne-Rhône-Alpes, l'Île-de-France et Provence-Alpes-Côte d'Azur concentrent 53 % des opérations PAS. L'analyse pointe entre autres l'augmentation du coût moyen des opérations financées entre 2020 et 2021 (+3,8 %). Les acquisitions sans amélioration représentent la moitié des opérations financées ; vient ensuite le neuf à hauteur de 30 %, l'acquisition avec amélioration clôture ce classement. Par rapport à 2020, ces proportions varient très faiblement.

Le revenu moyen des emprunteurs progresse (+3,6 %), tandis que le nombre moyen de personnes par ménage se stabilise autour de 2,45. Les personnes seules constituent la classe de ménage la plus représentée (57,5 % des opérations), suivie par les ménages de deux personnes (24,7 %) et des ménages de trois personnes (18,1 %). Pour conclure, le rapport propose un focus sur les données relatives aux DOM. Le nombre d'opérations augmente de 17,5 % par rapport à la génération précédente. Sur les quatre DOM (Guyane, Guadeloupe, Martinique et La Réunion), l'île de La Réunion comptabilise plus de la moitié des opérations (56,3 %).

En savoir plus : lire les bilans des mois d'avril et de mai

Financement de l'habitat en 2021

ACPR, juillet 2022

Dans le cadre de son enquête annuelle sur le financement de l'habitat, l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) publie une étude pour l'année 2021. Cette dernière s'appuie sur les réponses collectées par son secrétariat général, ainsi que sur l'exploitation des données du suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat des particuliers auprès d'un échantillon de banques représentatives. L'analyse se fonde également sur des données statistiques de la Banque de France et de certaines sources externes (Insee, CGEDD, EBA, etc.).

Le marché de l'immobilier résidentiel reste dynamique en France en 2021. En effet, grâce à des taux d'intérêt toujours très bas en 2021, le nombre de transactions a atteint un nouveau pic à 1 178 000, soit +15 % par rapport à l'année dernière. La production annuelle de crédits à l'habitat a été de 273,7 milliards d'euros en 2021, soit une hausse de 8,5 % par rapport à 2020. La production de nouveaux crédits (hors rachats et renégociations) a atteint un record historique en 2021 à hauteur de 224,8 milliards d'euros.

Dans un second temps, l'analyse interpelle sur l'évolution des conditions d'emprunt immobilier des ménages, qui restent une préoccupation pour la stabilité financière malgré un modèle français d'octroi des crédits à l'habitat sain. En 2021, la dynamique du crédit immobilier a contribué à la hausse de l'endettement des ménages représentant 101,8 % du revenu disponible brut, qui est un chiffre supérieur à la moyenne de la zone euro (98,3 %). Pour rappel, c'est dans ce contexte que le Haut conseil de stabilité financière (HCSF) avait émis une recommandation, le 20 décembre 2019, amendée le 28 janvier 2021, puis transformée en mesure obligatoire le 29 septembre 2021. L'ACPR observe sur la période étudiée une amélioration de plusieurs facteurs de risque comme le recul de la part des prêts dont la maturité dépasse 25 ans (-3,9 points) ou encore la baisse de la part des nouveaux prêts dont le taux d'effort excède 35 % (-10,3 points). Néanmoins, certaines caractéristiques des prêts traduisent la hausse de l'endettement des emprunteurs à travers l'augmentation du montant et de la durée moyens des prêts, ainsi que du taux d'endettement entre 2020 et 2021. Cependant, la dernière partie de l'étude souligne que les risques demeurent maîtrisés, en s'appuyant entre autres sur la faible sinistralité des crédits et sur un coût du risque négligeable. Enfin, l'ACPR reste vigilante vis-à-vis de l'évolution de la rentabilité des crédits à l'habitat étant donné le risque d'une compression des marges dans un contexte de hausse des taux.

En savoir plus : lire l'étude

Rapport du Compte du logement 2021

SDES, septembre 2022

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

Les auteurs du rapport montrent qu'en 2021, dans un contexte de reprise consécutive à la crise sanitaire, la dépense de l'ensemble des agents économiques dans le domaine du logement se redresse nettement (+8 %, après -1,8 % en 2020) pour s'établir à 551 milliards d'euros. Cette hausse est due, pour 4,6 %, à la forte reprise de l'investissement en logement et, pour 3,4 %, à l'accélération de la hausse des dépenses courantes totales (qui incluent les loyers - réels et imputés - les charges acquittées par les occupants ou les propriétaires des logements

vacants et les redevances des locaux d'hébergement collectif). La croissance de ces dépenses courantes est portée à la fois par les prix (+1,8 %, après +0,6 % en 2020 du fait de la hausse du prix de l'énergie, notamment du gaz) et les volumes (+2,8 % après +0,4 % dans un contexte de températures plus basses qu'en 2020).

Par ailleurs, après un ralentissement en 2020, l'activité immobilière (qui regroupe l'ensemble des dépenses d'investissement en logements neufs et anciens, en terrains d'assise et en gros travaux) se redresse nettement (+22,7 %, après -4,9 % et +8,2 %) pour s'élever à 420 Md €. Ce rebond est porté en premier lieu par les acquisitions dans l'ancien (contribution de +17,1 %), avec un nombre record de transactions (1 177 000) et dans une moindre mesure, par les travaux de rénovation et d'entretien des logements (contribution de +2,7 %) et la reprise de l'investissement dans le neuf (contribution de +2,9 %). Ce dernier retrouve en valeur son niveau de 2019. Pour chacun des trois segments d'activité, la hausse des prix accélère et s'établit à plus de 4 % sur l'année 2021.

Dans le même temps, les aides au logement principalement composées de prestations d'aide au logement et d'avantages fiscaux, mais également de subventions d'exploitation et d'investissement, et d'avantages de taux se replient légèrement après le très faible rebond de 2020 (-0,5 % en 2021, après +0,2 % en 2020). Elles s'établissent à 38 milliards d'euros en 2021, soit 1,5 % du PIB. Leur baisse en 2021 est essentiellement liée à celle des prestations sociales liées au logement, à la suite notamment du changement de mode de calcul des aides personnelles au logement « en temps réel », tandis que la diminution des avantages fiscaux liée à l'extinction du Crédit d'impôt transition énergétique (CITE) est, pour sa part, intégralement compensée par la hausse des subventions d'investissement relatives à la montée en puissance du dispositif « MaPrimeRénov ».

Enfin, les prélèvements relatifs au logement sont estimés à 88 milliards d'euros en 2021. La taxe foncière sur les propriétés bâties, les droits de mutations à titre onéreux, les impôts sur les revenus immobiliers et les plus-values et les taxes d'urbanisme en représentent près de 60 %, tandis que près d'un tiers sont des dépenses de TVA portant sur les charges liées à l'occupation du logement ou aux investissements en logement. Conséquence de la reprise de la consommation courante et de l'activité immobilière, les prélèvements se redressent de 10,9 %, après un repli de 1,6 % en 2020.

En savoir plus : lire le rapport

Bilan économique et social de la réforme des aides au logement de 2021

Cnaf, septembre 2022

Cette étude de la Caisse nationale des allocations familiales (Cnaf) dresse un bilan économique et social de la dernière réforme des aides au logement. Son auteur rappelle que cette réforme est intervenue en janvier 2021, et repose sur deux grands changements : la période de ressources prise en référence pour déterminer le montant des aides (12 mois) et la fréquence de l'actualisation de ces ressources au cours de l'année (trimestrielle) ; cela permet un ajustement des aides au logement en plus grande cohérence avec leur situation économique.

Mécaniquement, en période de croissance économique, une telle réforme génère des économies budgétaires. Ainsi, le contexte de rebond conjoncturel de l'année 2021 et les effets des mesures de soutien aux ressources des ménages, à l'économie et à l'emploi mises en place par les pouvoirs publics en 2020 et 2021, a eu des effets sur le montant des aides versées. Ainsi, l'étude estime qu'entre 2020 et 2021, la baisse des dépenses d'allocations logement rapportée à une situation fictive sans réforme serait de 1,1 milliard d'euros. L'étude précise que pour près de la moitié des foyers, la réforme n'a pas modifié le montant d'aide reçu lors de sa mise en place en janvier. Pour un tiers, il est plus faible qu'en l'absence de réforme et il est plus élevé pour les 18 % restants.

L'étude précise que cette réforme a été accompagnée de mesures visant à en atténuer les effets négatifs pour certains publics. Il s'agit de la mise en place pérenne d'un forfait de ressources pour les étudiants (y compris ceux salariés) au lieu d'un plancher de ressources. De façon transitoire pour l'année 2021, un « maintien de droit » est accordé aux étudiants salariés, aux chômeurs et aux retraités qui auraient connu une baisse simultanée de leurs ressources et de leur aide au logement avec la réforme.

L'étude conclut que les effets principaux de la réforme sont conformes à ceux attendus et déjà documentés : les économies réalisées tiennent au fait que les ressources des personnes ont progressé, en particulier pour les entrants dans la vie active. La réforme n'a pas un impact uniforme. Les foyers dont l'allocataire référent est en emploi ou jeune (hors étudiant) sont davantage concernés par une baisse des aides reçues comparé à une situation sans réforme. À l'inverse, ceux dont l'allocataire est au chômage ou étudiant (ni apprenti, ni salarié) voient moins souvent leurs aides diminuer.

En savoir plus : lire l'étude

Rapport au 82^{ème} congrès HLM : Les aides personnelles au logement, pilier du modèle HLM

Union sociale pour l'habitat (USH), juillet 2022

Le rapport au Congrès rappelle en préambule les fondamentaux et le mode de calcul des aides personnelles au logement, afin de mieux comprendre l'impact du lot de mesures prises depuis 2017 afin d'en réduire le coût au sein de la dépense publique. Les Aides personnelles au logement (APL) sont en effet financées à 80 % par l'État depuis 2016 et 13 millions d'allocataires en bénéficient.

Ces mesures consistent d'abord la réfaction des cinq euros par mois en 2017, suivie de la réduction de loyer de solidarité, de la suppression des aides personnelles à l'accession, du gel des loyers du parc social et la non-revalorisation du barème des APL en 2018, puis de l'instauration de l'APL en temps réel en 2021. Selon les estimations de l'USH, elles ont généré une économie de 15 milliards d'euros en cinq ans. En euros constants, les aides au logement représentaient une dépense de 19,2 milliards d'euros en 2017 ; cette dernière a été ramenée à 16 milliards en 2021.

Le rapport évoque la réforme annoncée en 2018 visant à la fusion des minima sociaux sous la forme d'un Revenu universel d'activité (RUA), dans lequel serait incluse l'APL, ce à quoi s'oppose le mouvement HLM compte tenu de la nature même de l'APL, fléchée vers une charge de logement, versée en tiers-payant et qui ne peut être assimilée à un complément de revenu.

L'APL est une dépense publique soumise à une injonction paradoxale : la maîtriser, voire la diminuer, tout en maintenant son pouvoir solvabilisateur ; or, les loyers tendent à augmenter et les locataires à se paupériser. Mais les diverses mesures d'économie conduisent à éroder le pouvoir solvabilisateur des aides. Le rapport cite un indicateur de perte d'efficacité : la proportion de locataires dont le loyer du logement excède le loyer-plafond du barème HLM. Ils étaient 40 % au début des années 2000 ; ils sont plus de 60 % aujourd'hui. En 20 ans, le loyer maximum du PLUS a progressé de 40 % tandis que le loyer-plafond de l'APL a augmenté de 20 % : « l'articulation entre aide à l'investissement et aide à la personne se fait donc de plus en plus difficilement et de plus en plus souvent, une partie du loyer du bailleur n'est pas prise en charge par le barème de l'APL pour les ménages aux revenus modestes », commentent les auteurs du rapport.

Pour contextualiser le débat autour des aides au logement, cristallisé autour d'un coût jugé excessif pour une efficacité toute relative, le rapport dresse un rapide historique. Les APL ont été introduites en 1977 en réaction aux aides à la pierre. Ces dernières furent privilégiées par l'État au sortir de la Seconde Guerre mondiale pour développer massivement l'offre locative sociale et résorber la pénurie. Mais leur caractère peu redistributif fut largement critiqué au tournant des années 70, et les pouvoirs publics les ont converties partiellement en aides à la personne. Ils ont ensuite procédé au bouclage de ces dernières au cours des années 90 et les ont harmonisées. Ces aides sont régulièrement critiquées : des débats techniques et idéologiques peuvent les juger inflationnistes, dévoyées, paternalistes, sur-calibrées... Le rapport rend compte des différentes controverses.

Mais le rapport souligne leur fort caractère redistributif auprès des ménages modestes et très modestes : des mesures réalisées par la DREES montrent qu'elles réduisent le taux de pauvreté de deux points. Elles diminuent efficacement le taux d'effort des ménages qui en bénéficient : celui-ci passe en moyenne de 41 % avant aide à 27 % après aide.

Reste l'éternelle question sur l'apparente dualité « des aides à la pierre (orientation de l'offre via la programmation de logements sociaux) versus les aides à la personne » (redistribution sociale) : or, c'est leur complémentarité qui assure une efficacité globale lorsqu'elles se cumulent. Autrement dit, c'est à la fois le financement de logements sociaux et la solvabilisation des ménages qui rendent possible l'accès au logement à une famille très modeste, qui ne pourrait pas se loger dans les conditions du marché libre. Les auteurs du rapport résument ainsi cette dialectique : « La cohérence du modèle consiste ainsi à continuer de privilégier une logique de plafonds de loyer pour les aides à la personne et de s'assurer que ces plafonds soient bien en phase avec les loyers de sortie des opérations de logement locatif social. La cohérence du modèle suppose donc également la construction massive de nouveaux logements dans les territoires où la demande est la plus forte »

En savoir plus : lire le rapport

Perspectives - L'étude sur le logement social

Banque des Territoires, septembre 2022

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

Ce neuvième numéro de Perspectives présente le patrimoine des bailleurs sociaux en 2020, analyse leurs comptes consolidés entre 2015 et 2020 et propose une projection à 40 ans de la situation financière du secteur du logement social, marqué par d'importantes transformations depuis 2017 (loi ELAN et mesures de la loi de finances 2018) et par la crise sanitaire et économique de 2020.

Le parc social français comprend 5,5 millions de logements, gérés essentiellement par des Offices publics de l'habitat (OPH) et des Entreprises sociales pour l'habitat (ESH). Les auteurs soulignent que le secteur du logement social est porteur d'investissements et de créations d'emplois en France. Avec un montant total d'investissements

estimé à 18,4 Md € en 2019, il porte 7,5 % des investissements totaux du secteur de la construction. En termes d'emplois, cela représenterait quelque 294 000 emplois induits ETP dans la filière du bâtiment pour l'année 2019.

Sur le plan financier, les mesures de la loi de finance de 2018 (RLS, gel des loyers et augmentation de TVA) avaient entraîné une baisse des revenus des bailleurs sociaux. Depuis 2019, les capacités financières des bailleurs sociaux se renforcent, en partie grâce aux dispositifs de soutien financier du secteur HLM. En 2020, l'autofinancement global des bailleurs considérés dans leur ensemble atteint ainsi 18,4 %, soit le niveau le plus élevé de ces six dernières années. Parallèlement, les charges d'exploitation ont légèrement reculé en 2020, dans un contexte inédit de suspension des chantiers et de la mise à l'arrêt d'une partie de l'économie en pleine crise sanitaire. Comparée à 2019, la situation financière des bailleurs demeure donc nettement favorable en 2020 : le potentiel financier rebondit, et la part des fonds propres au bilan continue de progresser, permettant ainsi d'aborder les investissements massifs attendus à court et moyen termes.

Dans la partie prévisionnelle, les auteurs projettent les comptes des bailleurs sociaux à long terme et analysent leur soutenabilité financière sur 40 ans en lien avec les maturités de leur financement. Suivant le scénario économique retenu, sur la base des données disponibles à mi-mars 2022, les bailleurs sociaux seraient en mesure de faire face à court et moyen termes aux obligations de rénovations thermiques massives du parc social telles que définies dans la loi Climat et résilience d'août 2021, selon un rythme qui augmenterait progressivement jusqu'à atteindre 125 000 réhabilitations en 2026 et 2027. Leur situation financière initiale saine et leurs revenus issus des loyers peu affectés par la crise leur permettent de faire face à ces investissements. L'effort de réhabilitation serait facilité grâce aux subventions octroyées dans le cadre du Plan de relance. Néanmoins, à court terme, la construction de logements sociaux n'atteindrait pas les volumes définis dans le protocole d'engagement signé entre l'État et les acteurs du secteur ni le seuil de 100 000 logements par an. À plus long terme, selon un scénario économique de retour à l'équilibre à partir de 2028, le secteur disposerait de la capacité financière suffisante pour accroître son effort de construction et maintiendrait un niveau élevé de réhabilitations (100 000 logements par an). Les auteurs soulignent que l'analyse du secteur dans sa globalité ne reflète pas l'hétérogénéité des situations financières des différents bailleurs et que la projection de long terme reste très sensible aux hypothèses retenues, dans un contexte d'incertitudes sanitaires, géopolitiques et conjoncturelles (inflation, crise énergétique).

En savoir plus : lire l'analyse

Un panorama de la vente de logements sociaux en Europe

Banque des territoires - Éclairages n° 27, juillet 2022

Ce panorama de la vente de logements sociaux dans dix pays européens¹ a été réalisé par Housing Europe en 2021, à la demande de l'Union sociale pour l'habitat et de la Caisse des dépôts.

Les politiques de vente de logements sociaux ont émergé en Europe à la fin des années 1970, après les chocs pétroliers, alors que s'observait un ralentissement de la croissance. Les principaux enjeux de la vente sélective de logements sociaux sont alors liés au fait de générer des ressources pour les organismes de logement social, tout en permettant également de répondre à des enjeux politiques d'accès à la propriété des ménages modestes.

Trois dispositifs de vente principaux sont identifiés : le droit à l'achat (Right to buy), qui permet aux locataires d'un logement social d'acheter leur logement, en même temps qu'il constitue une obligation pour les bailleurs sociaux de le leur céder. Il est notamment mis en œuvre au Royaume-Uni. Le droit à la vente (Right to sell), qui permet aux organismes de vendre une partie de leur patrimoine, sans pour autant que cela ne constitue une obligation de répondre aux demandes de transactions des locataires. Cette logique se rencontre aux Pays-Bas et en France. La vente en bloc au profit de personnes morales telles que des investisseurs privés, que l'on retrouve en Allemagne. Un premier groupe de pays destine ainsi les ventes aux locataires, alors que le second les destine aux investisseurs.

Un tableau présente les caractéristiques de la vente de logements dans chacun des dix pays : le volume du parc social ; le caractère autorisé ou non de la vente (seules Bruxelles et l'Écosse l'interdisent) ; le volume de ventes par an (11 000 logements en 2020 en France) ; les destinataires des ventes (en pratique, il s'agit plutôt des entreprises en Allemagne et en Suède, et plutôt des locataires dans les autres pays, à l'exception de l'Estonie où la décision relève de chaque municipalité) ; les obligations éventuelles des acheteurs ; la possibilité ou non de proposer une décote par rapport aux prix de marché (non admise la plupart du temps, ou peu fréquente) ; s'il existe un droit d'achat pour les bénéficiaires (il existe uniquement en Angleterre et de manière limitée en Autriche) ; les raisons principales de la vente.

Concernant ces dernières, les bailleurs invoquent prioritairement la réponse à des objectifs politiques (via le right to buy et la promotion de l'accès à la propriété notamment) ainsi que la réduction de la dette, qu'il s'agisse de la

¹ Allemagne, Angleterre, Autriche, Belgique (Bruxelles, Flandre, Wallonie), Écosse, Estonie, France, Italie, Pays-Bas, Suède

leur ou de celle du gouvernement. La cession de logements apparaît ainsi comme une réponse aux transformations engagées en matière de financement du logement social, afin que les organismes s'appuient de moins en moins sur les aides publiques directes et de plus en plus sur l'autofinancement. Les mesures introduites en France par la loi pour l'Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) en 2018, sont ainsi introduites dans un contexte de prise en charge par les organismes HLM de la baisse de l'Aide personnalisée au logement (APL).

Au final, les bilans nationaux sont mitigés. La vente, si elle peut représenter un avantage pour la première génération d'acquéreurs, entraîne néanmoins une perte définitive de revenus pour les bailleurs. D'autre part, les ventes de logements sociaux peuvent également conduire à une réduction importante du parc social, dans un contexte où les logements abordables font défaut – cas, par exemple, de l'Allemagne qui a encouragé la vente en bloc.

En savoir plus : lire l'étude

Étude sur la mobilité dans le parc social

ANCOLS, juillet 2022

L'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) a publié une étude sur la mobilité des ménages locataires depuis au moins 15 ans, au sein du parc social. Cette étude a été réalisée auprès d'un échantillon de 3 702 ménages âgés de moins de 80 ans, dont 11 % ont moins de 50 ans, complété par les bases de données RPLS et Fidéli. Dans la continuité de l'étude de janvier 2021, établissant qu'un tiers des locataires du parc social occupe son logement depuis au moins 15 ans, elle cherche ainsi à connaître les raisons de cette faible mobilité ainsi que les éventuels freins. Elle conclut que le maintien dans le logement est un choix des locataires.

L'une des principales raisons est la satisfaction éprouvée par la majorité des ménages vis-à-vis de leur environnement dont 91 % sont satisfaits de leur logement et 87 % de leur quartier. Ce taux diminue légèrement pour ceux résidant dans les Quartiers prioritaires de la ville (QPV), atteignant 21 % d'insatisfaits. Ce bien-être est lié à la qualité du bâtiment et se révèle encore plus flagrant lorsque celui-ci fait l'objet d'un entretien régulier, d'améliorations phoniques et thermiques. La présence d'un extérieur ou une taille adaptée du logement favorisent également le bien-être exprimé.

Tout cela contribue à ce que 67 % des ménages n'expriment aucune intention de déménager. Toutefois, 16 % des ménages souhaitent quitter leur logement. Les deux tiers d'entre eux envisagent de rester au sein du parc social et seulement 10 % envisagent de devenir propriétaires, contre 19 % auparavant, eu égard à la hausse du prix de l'immobilier. Les problèmes de voisinage (40 %) ou un logement non adapté aux besoins (41 %) sont les causes principales de cette mobilité. Sur l'ensemble de ceux qui sont contraints de partir, 32 % évoquent des raisons liées à leur état santé. La volonté de déménager est plus prégnante parmi les ménages habitant en zone tendue ou bien dans les QPV. 94 % des ménages déclarent que la crise sanitaire est étrangère à ce désir de mobilité, qu'elle a au mieux accéléré.

Cependant, le prix élevé de l'immobilier constitue un obstacle important ; l'autre raison, évoquée par 86 % des ménages souhaitant déménager dans un nouveau logement social, est la longueur du délai d'attente. Enfin, l'envie de mobilité diminue avec l'âge.

En savoir plus : lire l'étude

Profil et parcours des personnes logées, focus sur les moins de trente ans

Unafo, septembre 2022

L'Unafo réalise un focus sur le logement des jeunes, qui représentent plus de la moitié des personnes ayant emménagé dans un logement accompagné en 2021. Les données exploitées sont issues de son enquête annuelle sur les personnes logées. Elles portent sur les entrées (15 457) et sorties (13 453) observées entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2021, au sein d'un parc de plus de 121 000 logements représentant plus de 80 % du parc total des adhérents de l'Unafo. Les différents types de résidences ont été regroupées en quatre catégories : les résidences sociales ; les résidences pour jeunes ; les pensions de famille et résidences accueil ; les foyers de travailleurs migrants. Si les mouvements se produisent en majorité au sein des résidences pour jeunes, les résidences sociales en concentrent néanmoins un tiers. Les mouvements étant moins significatifs dans les deux dernières catégories de résidences, l'analyse s'attache prioritairement aux données relatives aux résidences sociales et celles relatives aux résidences jeunes.

L'étude présente le profil des jeunes logés en 2021 et met en lumière le rôle majeur joué auprès d'eux par le logement accompagné – au-delà des seules résidences pour jeunes, donc – dans deux domaines principaux : l'amélioration de leur situation économique et leur insertion professionnelle ; la part des personnes disposant d'un revenu au-dessus du seuil de pauvreté progresse de 14 points à la fin de leur séjour.

Précarité et mobilité professionnelle sont les deux principaux motifs de demande de logement accompagné. Les chiffres présentés traduisent des objectifs différents : ceux portés par les résidences sociales généralistes qui, le

plus souvent, s'adressent à des publics plus précarisés, et ceux portés par les dispositifs dédiés aux jeunes qui touchent plus généralement des jeunes moins en difficulté et ayant des besoins de mobilité en lien avec leur insertion professionnelle – près de la moitié des emménagements de jeunes en 2021 était motivée par cette dernière.

La mobilité professionnelle est le motif principal à l'entrée dans les résidences pour jeunes, alors qu'elle n'est que de 20 % en résidence sociale. Le logement accompagné joue par ailleurs un rôle essentiel en matière d'accès au logement des jeunes précarisés, particulièrement dans les résidences sociales où 37 % des emménagés venaient de la rue ou de structures d'hébergement en 2021, contre 15 % dans les résidences pour jeunes.

93 % des occupants d'un logement accompagné sont des personnes seules, voire 96 % dans les résidences jeunes. Néanmoins, les résidences sociales répondent également aux besoins de familles monoparentales à hauteur de 7 % et, dans une moindre mesure, accueillent des couples avec ou sans enfants (4 %). Les moins de 25 ans représentent 62 % des jeunes de moins de 30 ans logés dans l'ensemble des résidences ; cette part atteint 72 % dans les résidences pour jeunes, alors qu'elle est de 48 % en résidences sociales.

Enfin, le logement accompagné facilite l'accès à une solution de logement durable, puisque 57 % des personnes quittent leur logement pour un logement dans le parc privé (35 %) ou social (22 %).

En savoir plus : lire l'enquête

Actualité juridique

▼ Loi

Mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat

(loi n° 2022-1158 du 16.8.22 : JO du 17.8.22)

La loi du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat vise à limiter l'impact de l'inflation sur le budget et le niveau de vie des ménages.

Elle comporte plusieurs mesures en lien avec le logement, parmi lesquelles figurent notamment :

- la revalorisation des aides et prestations sociales ;
- le plafonnement de l'évolution de l'IRL dans le cadre des rapports locatifs ;
- un renforcement des règles de protection des consommateurs ;
- l'encadrement des coupures d'électricité.

Un budget de 20 milliards d'euros a été prévu pour le financement de ces mesures ([loi de finances rectificative n° 2022-1157 du 17.8.22](#)).

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2022-13

Loi de finances rectificative pour 2022

(loi de finances rectificative n° 2022-1157 du 16.8.22 : JO du 17.8.22)

La loi de finances rectificative pour 2022 du 16 août 2022, comportant 45 articles, a été publiée au Journal officiel du 17 août 2022.

Plusieurs articles sont en lien avec le logement et l'hébergement. Ils concernent notamment des aides à la rénovation énergétique, l'énergie, la fiscalité locale.

Les mesures suivantes sont à signaler :

- une nouvelle aide exceptionnelle pour les particuliers utilisant du fioul à hauteur de 230 millions d'euros ;
- une enveloppe supplémentaire de 400 millions pour MaPrimeRénov' ;
- la prolongation du bouclier tarifaire du gaz au niveau des tarifs réglementés d'octobre 2021, du 30 juin 2022 au 31 août 2022 ;
- la modification du dispositif de compensation de la perte de taxe d'habitation.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2022-12

▼ Financement

Réforme du financement participatif : report de l'entrée en vigueur

(ord. n° 2022-1229 et rapport du 14.9.22 : JO du 15.9.22)

Pour mémoire, le financement participatif (ou « crowdfunding ») permet, via des plates-formes sur Internet, de récolter des fonds auprès d'un large public en vue de financer un projet déterminé. Il représente une alternative au financement bancaire.

Depuis le 10 novembre 2021, le statut de Prestataire de services de financement participatif (PSFP) fait l'objet d'un encadrement au niveau européen (règlement européen n° (UE) 2020/1503 du 7.10.20). La mise en conformité du droit français avec ce règlement européen, prévue par la [loi du 8 octobre 2021](#), a été encadrée par l'ordonnance du 22 décembre 2021 et l'ordonnance du 15 février 2022 (cf. [Habitat Actualité n° 184 et n°185](#)).

Une période transitoire durant laquelle les services de financement participatif peuvent continuer d'être fournis selon le droit national existant était initialement prévue jusqu'au 10 novembre 2022.

Toutefois, la Commission européenne, à la suite d'un avis de l'Autorité européenne des marchés financiers, a adopté un acte délégué le 12 juillet 2022 et prolongé d'un an la durée de cette période transitoire, portant ainsi son échéance au 10 novembre 2023.

Afin d'en tenir compte, l'ordonnance du 14 septembre 2022 modifie les ordonnances du 22 décembre 2021 et du 15 février 2022 afin d'étendre la période transitoire en droit national.

MaPrimeRénov' : travaux et prestations éligibles

(arrêté du 5.7.22 : JO du 10.7.22)

Pour mémoire, la liste des dépenses éligibles à la prime de transition énergétique dite « MaPrimeRénov' » est fixée par l'annexe 1 du décret du 14 janvier 2020 modifié. Sont notamment concernés les équipements de chauffage ou

de fourniture d'eau chaude sanitaire fonctionnant à l'énergie solaire thermique ou avec des capteurs solaires hybrides thermiques et électriques à circulation de liquide. Les équipements et matériaux utilisés doivent respecter certains critères techniques fixés par l'arrêté du 17 novembre 2020.

Concernant les capteurs solaires, l'arrêté du 5 juillet 2022 précise qu'ils peuvent être thermiques à circulation d'eau, d'eau glycolée ou d'air, ou hybrides thermiques et électriques à circulation d'eau ou d'eau glycolée, dans les conditions de pose et d'utilisation de l'équipement.

En outre, les travaux ou prestations qui feront l'objet de la prime sont ceux qui figurent sur la facture et sur le devis de l'entreprise qui réalise les travaux (arrêté du 14.1.20 : art. 1). L'arrêté du 5 juillet 2022 complète la liste des mentions obligatoires. Ainsi, pour les demandes de primes déposées après le 10 juillet 2022, en cas d'acquisition et de pose d'équipements de chauffage ou de fourniture d'eau chaude sanitaire fonctionnant à l'énergie solaire thermique, la nature du fluide circulant dans les capteurs (eau, eau glycolée, air) doit être précisée dans le devis et la facture. En conséquence, les chauffe-eau thermodynamiques à évaporateur externe qui sont à circulation de fluide frigorigène (R134A, R407C, etc.) ne peuvent plus prétendre à la prime pour la chaleur solaire.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2020-07

Certificats d'économie d'énergie

Création d'un Coup de pouce « Chauffage des bâtiments résidentiels collectifs et tertiaires »

(arrêté du 12.7.22 : JO du 3.8.22)

Pour rappel, les primes Coup de pouce sont des aides financières attribuées dans le cadre du dispositif des Certificats d'économie d'énergie (CEE), pour financer certains travaux de rénovation énergétique. Le montant de la prime varie en fonction des revenus des ménages et du type d'équipements à installer (cf. [Habitat Actualité n° 183](#)).

L'arrêté du 12 juillet 2022 remplace, pour les opérations engagées à partir du 1^{er} septembre 2022, le Coup de pouce « chauffage des bâtiments tertiaires » par le Coup de pouce « Chauffage des bâtiments résidentiels collectifs et tertiaires ».

Sont intégrées à ce nouveau Coup de pouce, non seulement les opérations de l'ancien Coup de pouce « Chauffage des bâtiments tertiaires », mais également les opérations relatives à des bâtiments résidentiels collectifs relevant des fiches d'opérations standardisées suivantes :

- « Raccordement d'un bâtiment résidentiel à un réseau de chaleur » (BAR-TH-137) ;
- « Pompe à chaleur collective à absorption de type air/eau ou eau/eau » (BAR-TH-150) ;
- « Chaudière biomasse collective » (BAR-TH-165) ;
- « Pompe à chaleur collective de type air/eau ou eau/eau » (BAR-TH-166).

Ce nouveau Coup de pouce n'inclut pas d'opérations relatives à l'installation de chaudières.

Le Coup de pouce « Chauffage », au sein duquel étaient incluses les aides relatives aux bâtiments résidentiels collectifs, ne comprend plus désormais que l'aide aux maisons individuelles.

Modifications de certains contrôles

(arrêté du 20.7.22 : JO du 4.8.22)

L'arrêté du 20 juillet 2022 modifie certaines modalités de contrôle dans le cadre du dispositif des CEE, telle que fixées par l'arrêté du 28 septembre 2021 (cf. [Habitat Actualité n° 184](#)). La liste des points à contrôler est ainsi modifiée pour :

- le dimensionnement de la pompe à chaleur pour l'opération standardisée « Pompe à chaleur de type air/eau ou eau/eau » (BAR-TH-104) (annexe A : partie C.I.B, points 8, 9 et 10) ;
- le dimensionnement de la pompe à chaleur (annexe A : partie F.I.B, points 9 et 10), le taux de couverture, par la pompe à chaleur hors dispositif d'appoint, des besoins de chaleur pour le chauffage du logement (annexe A : partie F.I.B, point 11) et la vérification du mode de régulation (annexe A : partie F.I.B, point 12), pour la fiche d'opération standardisée « Pompe à chaleur hybride individuelle » (BAR-TH-159).

La fiche d'opération standardisée « Pompe à chaleur hybride individuelle » (BAR-TH-159) est, en outre, adaptée. Le taux de couverture de la pompe à chaleur correspond au rapport de la chaleur apportée par la pompe à chaleur hors dispositif d'appoint et de la chaleur apportée par la pompe à chaleur et son dispositif d'appoint. L'arrêté précise que, sur une saison de chauffe, ce taux doit être au moins égal à 70 % et est calculé pour le mode de régulation choisi par le professionnel réalisant l'opération.

Ces dispositions entreront en vigueur à compter du 1^{er} novembre 2022.

Création et modification d'opérations standardisées

(arrêté du 25.7.22 : JO du 4.8.22)

Pour rappel, les opérations standardisées d'économies d'énergie correspondent à des opérations couramment réalisées pour lesquelles une valeur forfaitaire de CEE a été définie. À chaque opération correspond une fiche figurant dans l'arrêté du 22 décembre 2014 (cf. [Habitat Actualité n° 142](#)).

L'arrêté du 25 juillet 2022 procède à diverses modifications :

- il crée, pour les appartements existants, la fiche d'opération standardisée « Pompe à chaleur collective de type air/eau ou eau/eau pour l'eau chaude sanitaire » (BAR-TH-169) ;
- il modifie, pour les maisons individuelles existantes, la fiche des « Appareils indépendants de chauffage au bois » (BAR-TH-112), à compter du 1^{er} octobre 2022.

Crédits : nouveaux seuils de l'usure à compter du 1^{er} octobre 2022

(avis du Ministère de l'économie : JO du 29.9.22)

L'avis du Ministère de l'économie fixe les seuils de l'usure pour les diverses catégories de crédits, à compter du 1^{er} octobre 2022.

Pour les crédits immobiliers ou ceux destinés à financer des travaux pour un montant supérieur à 75 000 € dans un bien immobilier à usage d'habitation, il s'élève à :

- 3,03 % pour les prêts à taux fixe de moins de 20 ans ;
- 3,05 % pour les prêts à taux fixe de 20 ans et plus ;
- 2,92 % pour les prêts à taux variable ;
- 3,40 % pour les prêts-relais.

Crédit immobilier : condition résolutoire et devoir de mise en garde

(Cass. Civ. I : 29.6.22)

La Cour de cassation précise deux éléments importants concernant la protection des emprunteurs dans le cadre d'un crédit immobilier.

En l'espèce, deux co-emprunteurs ont souscrits plusieurs prêts bancaires pour financer l'achat d'un bien immobilier. Un seul d'entre eux s'est porté acquéreur du bien. Face à plusieurs échéances impayées, la banque les a assignés en paiement. Deux arguments étaient soulevés par le co-emprunteur non acquéreur :

- lorsque l'un des co-emprunteurs s'abstient d'acheter, il n'est pas engagé par le prêt qui est considéré comme résolu à son égard ;
- lorsque les prêts souscrits représentant 68 % des revenus de l'un des co-emprunteurs pour la première année d'amortissement, la banque a manqué à son devoir de mise en garde face au risque d'endettement.

Pour la Cour de cassation, toutefois, lorsque les co-emprunteurs souscrivent un emprunt en vue de l'acquisition d'un immeuble et que cette acquisition se réalise dans les quatre mois, la condition résolutoire ne peut produire effet, peu important qu'un seul des emprunteurs ait procédé à cette acquisition.

De plus, lors de l'octroi du prêt, le risque d'endettement excessif qui pourrait en résulter s'apprécie en tenant compte de l'ensemble des biens et revenus des co-emprunteurs, qu'ils soient ou non mariés.

Assurance emprunteur : évolution de la grille de référence AERAS et du plafond d'emprunt

(communiqué de la Commission de suivi et de propositions du 29.8.22)

Pour mémoire, la loi du 28 février 2022, dite « Loi Lemoine », a prévu la modification des conditions d'application du droit à l'oubli et de la grille de référence de la convention AERAS (cf. [Analyse juridique n° 2022-03](#)).

Les signataires de la Convention devaient engager une négociation avant le 2 juin 2022 pour :

- étendre le droit à l'oubli à des pathologies autres que cancéreuses ;
- appliquer à des pathologies autres que les pathologies cancéreuses, l'absence de majoration de tarifs ou d'exclusion de garantie pour la grille de référence AERAS ;
- augmenter le montant de prêt garanti ([loi du 28.2.22 : art. 9](#)).

S'appuyant sur les travaux menés par le groupe de travail « Droit à l'oubli/Grille de référence AERAS », la Commission de suivi a approuvé les propositions issues des négociations menées dans ce cadre.

La nouvelle grille de référence AERAS simplifie les critères cliniques d'accès à l'assurance :

- pour les personnes porteuses du VIH ; l'infection VIH passe de la partie 2 à la partie 1 de la grille de référence, correspondant à une absence de surprime et d'exclusion de garantie. Par ailleurs, le critère du début de traitement après janvier 2005 a été supprimé, et les durées d'observation de réponse au traitement ont été réduites, passant de 2 ans à 1 an ;
- les questions concernant l'usage du tabac et le dosage de la cotinine urinaire ont été supprimées ;
- le délai d'accès à l'assurance emprunteur est passé de 48 à 24 semaines pour deux pathologies (hépatite virale C et hépatite virale chronique à VHC).

Enfin, le plafond d'emprunt permettant de bénéficier du dispositif AERAS est passé de 320 000 à 420 000 € par emprunteur pour un prêt immobilier.

Ces mesures sont applicables depuis le 1^{er} octobre 2022.

▼ Fiscalité

Doctrine fiscale

(BOFIP des 17.8.22 et 27.7.22)

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

- les aménagements de la procédure de saisie immobilière, autorisant le saisi à vendre son bien de gré à gré dans certaines circonstances ([BOFIP du 17.8.22](#)) ;
- la prorogation jusqu'au 31 décembre 2023 des exonérations fiscales (impôt sur les bénéfices, taxe foncière sur les propriétés bâties et cotisation foncière des entreprises) applicables dans les bassins urbains à dynamiser ([BOFIP du 27.7.22](#)).

▼ Location

Travaux de rénovation énergétique réalisés aux frais du locataire

(décret n° 2022-1026 du 20.7.22 : JO du 21.7.22)

Le décret du 20 juillet 2022 relatif aux travaux de rénovation énergétique réalisés aux frais du locataire est pris en application de la loi du 22 août 2022 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (loi n° 2021-1104 du 22.8.21 : JO du 24.8.21 : art. 163 / [Habitat Actualité spécial Loi Climat et Résilience](#)). Pour mémoire, cette loi a introduit un régime d'autorisation tacite du bailleur lorsque le locataire entreprend des travaux de rénovation énergétique.

Le décret précise ses modalités d'application, notamment :

- la liste de travaux de transformation qui complète la liste limitative des travaux de rénovation énergétique prévue à l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 ;
- les travaux exclus de la liste précitée ;
- les conditions de réalisation de ces travaux ;
- les modalités de prise en charge des travaux aux frais du locataire.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2022-08

Encadrement de l'évolution des loyers

(décret n° 2022-1079 du 29.7.22 : JO du 30.7.22)

En matière d'encadrement de l'évolution des loyers, la loi du 6 juillet 1989 prévoit, pour chacune des zones dites « tendues », la fixation par décret d'un montant maximum d'évolution des loyers d'un logement nu ou meublé en cas de relocation ou de renouvellement du bail (loi du 6.7.89 : art. 18).

Le décret du 29 juillet 2022 reconduit pour une période d'un an (soit jusqu'au 31 juillet 2023) les dispositions relatives à l'évolution de certains loyers en zones tendues, dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail ([décret n° 2017-1198 du 27.7.17 modifié](#)). Il fixe un montant maximum d'évolution des loyers des baux des logements situés dans les communes où s'applique la taxe sur les logements vacants ([décret n° 2013-392 du 10.5.13](#)). Il permet notamment des adaptations en cas de travaux ou de loyer manifestement sous-évalué.

Les dispositions de ce décret s'appliquent aux contrats de location conclus ou renouvelés pendant la période du 1^{er} août 2022 au 31 juillet 2023.

Par ailleurs, afin de tenir compte des dispositions de la loi Climat et résilience (loi du 22.8.21 : art. 159, cf. [Habitat Actualité spécial Loi Climat et Résilience](#)) interdisant toute hausse de loyer pour les logements de classe F ou G, pour les baux conclus, renouvelés ou tacitement reconduits à compter du 24 août 2022, le décret du 29 juillet 2022 précise que sont exclus du champ d'application du décret du 27 juillet 2017 ces logements énergivores. En conséquence, le décret supprime les critères de performance énergétique qui conditionnaient la mise en œuvre des adaptations en cas de travaux ou de loyer manifestement sous-évalué, prévues par le décret du 27 juillet 2017. Cette mesure est entrée en vigueur le 24 août 2022 (sauf en Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte).

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2022-10

Loi de 48 : réévaluation des loyers à compter du 1^{er} juillet 2022

(décret n° 2022-1217 du 7.9.22 : JO du 8.9.22)

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

Le décret du 7 septembre 2022 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^{er} juillet 2022, est de 2,48 % 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

Simplification des subventions pour la construction, l'acquisition et l'amélioration de logements sociaux

(décrets n° 2022-1256 et 2022-1257 du 26.9.22 : JO du 27.9.22)

Deux décrets en date du 26 septembre 2022 modifient les modalités d'octroi des subventions pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs sociaux donnant lieu à l'Aide personnalisée au logement (APL). En effet, ces subventions faisaient jusqu'alors l'objet d'un calcul nécessitant de déterminer, dans un premier temps, une assiette qui était égale au produit d'une valeur de base définie (par arrêté) par la superficie de l'opération, exprimée en mètre carré de surface utile, majorée ou minorée en fonction de sa structure et notamment de la taille moyenne des logements. Le taux de subvention variait quant à lui de 5 à 30 %, en fonction de la nature de l'opération et de sa localisation.

Les décrets du 26 septembre 2022 simplifient le dispositif, en prévoyant que le montant de subvention est au plus égal à 20 000 € par logement ou 60 000 € par logement pour les opérations adaptées aux besoins des ménages rencontrant des difficultés d'insertion particulières. Par ailleurs, si une opération présente des surcoûts exceptionnels, le préfet de région pourra accorder des dérogations à ces montants plafonds, dans les limites de 5 000 € par logement ou 20 000 € par logement pour les opérations adaptées aux besoins des ménages rencontrant des difficultés d'insertion particulières.

Enquête sur l'occupation des logements sociaux

(arrêté du 3.8.22 : JO du 13.8.22)

Pour mémoire, tous les deux ans, un rapport sur la situation du logement en France, comprenant notamment des informations sur l'occupation des logements HLM, est présenté au Parlement par le Gouvernement ([CCH : L.300-3](#)). À cette fin, les organismes d'HLM procèdent à une enquête auprès de leurs locataires ([CCH : R.442-13](#)).

L'arrêté du 3 août 2022 précise les éléments à demander aux locataires, à savoir :

- le revenu fiscal de référence de 2020 ;
- le plafond de ressources du ménage en vigueur au 1^{er} janvier 2022 (arrêté du 29.7.87 : annexe I).

Il définit, pour 2022, les modalités de recueil des renseignements statistiques (annexe I), qui sont ensuite communiqués au préfet de département ([CCH : L.442-5](#)).

Enfin, il comprend le formulaire de déclaration destiné aux organismes HLM pour transmettre les données récupérées (annexe II).

Réduction de loyer de solidarité

(arrêté du 27.9.22 : JO du 1.10.22)

Entrée en vigueur au 1^{er} février 2018 (loi de finances pour 2018 : art.126), la Réduction du loyer de solidarité (RLS) consiste en une baisse de loyer forfaitaire appliquée par les bailleurs sociaux aux locataires dont les ressources sont inférieures à un plafond. Elle s'accompagne d'une baisse du montant de l'APL, pour les locataires concernés.

Pour mémoire, les plafonds de ressources mensuelles ouvrant droit à la RLS sont gelés depuis 2020. Afin de maintenir l'objectif budgétaire du rendement annuel fixé à 1,3 Milliards d'euros par an, l'arrêté du 27 septembre 2022 abaisse les montants de RLS, applicables pour la période du 1^{er} octobre au 31 décembre 2022.

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

Plafonnement de l'indice de référence des loyers en Corse

(arrêté du 21.9.22 : JO du 23.9.22)

Pour mémoire, l'article 12 de la loi 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat prévoit un plafonnement de l'évolution de l'Indice de référence des loyers (IRL) afin de prendre en compte le niveau élevé d'inflation et de limiter la charge financière des ménages locataires. Pour la Corse, des dispositions particulières sont prévues : le représentant de l'État pourra, par arrêté et après consultation pour avis de l'assemblée de Corse, moduler le plafonnement de l'IRL, dans la limite de 1,5 point de pourcentage. Cette modulation devra prendre en compte différents critères. L'arrêté du 21 septembre 2022 précise ces critères. En ce sens, il complète les trois indicateurs introduits par la loi :

- les caractéristiques démographiques et sociales de la population locale, dont le taux de pauvreté de la collectivité de Corse, entendu comme la part de la population dont le revenu est inférieur à 60 % du revenu médian ;
- l'existence d'un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social ;
- l'écart entre l'inflation annuelle constatée en France métropolitaine et celle constatée sur le territoire de la collectivité de Corse.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2022-13

Modalités d'octroi des garanties accordées par la CGLLS

(délibération n° 2022-11 du 11.5.22 : BO du 11.6.22)

La Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) a pour mission de garantir les emprunts accordés par la Banque des territoires de la Caisse des dépôts et consignations (CDC), aux opérateurs de logement social pour les opérations de construction, d'acquisition-amélioration et de réhabilitation de leur parc de logements locatifs sociaux. Les garanties concernent principalement les Prêts locatifs aidés d'insertion (PLAI) et les Prêts locatifs à usage social (PLUS).

La délibération du 11 mai 2022 fixe les conditions dans lesquelles elles sont accordées. Elle rappelle le principe de subsidiarité selon lequel les garanties sollicitées par le demandeur du prêt :

- ne doivent pas avoir été obtenues auprès de collectivités ;
- ou qu'elles ont été limitées ou refusées par la CDC.

Sont également précisées :

- les modalités de présentation et d'instruction de la demande ;
- les conditions d'octroi de la garantie ;
- le processus et les règles applicables à la décision ;
- les cas particuliers pouvant intervenir suite à la décision ;
- les dispositions particulières et finales.

Sous-location illégale dans le parc social

(Cass. Civ III : 22.6.22)

Un locataire ayant sous-loué illégalement son logement social conventionné peut être condamné au remboursement intégral des loyers perçus.

Pour mémoire, la sous-location des logements sociaux conventionnés est interdite, sauf lorsqu'elle concerne des accueillants familiaux ([CCH : R.353-37](#)).

En l'espèce, un bail entre un bailleur social et son locataire interdisait la sous-location. Après avoir constaté que le preneur sous-louait son logement par l'intermédiaire d'une plateforme, le bailleur l'avait assigné en résiliation du bail.

Pour rejeter sa demande, les juges du fond ont retenu trois éléments : la moyenne mensuelle des sommes perçues était faible, la sous-location ne portait que sur une des trois chambres du logement, et le bailleur n'avait pas mis en demeure le preneur de cesser son activité. Ils ont condamné le locataire au remboursement partiel des loyers perçus.

Pour la Cour de cassation, les éléments suivants auraient dû être examinés :

- la gravité de la faute du preneur au regard des obligations applicables aux logements conventionnés ;
- l'interdiction légale de sous-location ;
- le changement de destination des locaux susceptible d'être caractérisé par l'utilisation répétée et lucrative d'une partie du logement conventionné.

Elle retient également que l'intégralité des loyers illégalement perçus devait être remboursée au bailleur ([CC : art. 548](#)). Cette position est contraire à l'interprétation adoptée par certains juges du fond qui considéraient jusqu'alors que le loyer quotidien du locataire devait venir en déduction des sous-loyers perçus illégalement (CA Paris : 11.1.22, n° 19-04067 ; CA Paris : 18.1.22, n° 20-03672).

Elle rappelle enfin que le locataire d'un logement social sous-louant régulièrement une partie de son logement via une plateforme commet une faute pouvant justifier la résolution du bail en application des règles citées (régime des logements conventionnés, interdiction légale de sous-location et changement de destination des locaux susceptible d'être caractérisé par l'utilisation répétée et lucrative d'une partie du logement conventionné).

Absence de garde-corps dans un immeuble ancien

(Cass. Civ III : 22.6.22)

Le bailleur n'a pas l'obligation d'équiper de garde-corps les fenêtres de l'appartement donné à bail lorsqu'il s'agit d'un immeuble ancien qui en est dépourvu.

En l'espèce, une locataire avait chuté depuis la fenêtre d'un logement dépourvue de cet équipement. Elle avait assigné la bailleuse et son assureur en responsabilité contractuelle et en réparation de son préjudice. Elle considérait que le bailleur avait manqué à son obligation de délivrer un logement décent (loi du 6.7.89 : art. 6). Pour la Cour de cassation, le décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent impose seulement aux bailleurs d'entretenir les garde-corps existants dans un état conforme à leur usage. Par conséquent, le fait pour la bailleuse de ne pas avoir équipé de garde-corps les fenêtres de l'appartement ne caractérisait pas un manquement à son obligation de mise à disposition d'un logement décent. Elle ajoute que l'absence de garde-corps dans un immeuble construit avant 1955 ne constituait ni un vice de construction, ni une défectuosité dont le bailleur devait répondre, mais une caractéristique apparente inhérente à sa date de construction, dont le locataire pouvait prendre connaissance lors de la visite des lieux. Dans cet arrêt, la responsabilité contractuelle du bailleur a été écartée. Il est à noter en revanche que la responsabilité du fait des choses du bailleur est susceptible d'être engagée pour des faits similaires ([Cass. Civ II : 7.4.22, n° 20-19.746](#)).

Évaluation du préjudice de jouissance en cas de non-décence

(Cass. Civ III : 22.6.22)

L'évaluation du préjudice de jouissance subi par le locataire est obligatoire, lorsque le dommage a été établi. En l'espèce, un locataire avait assigné son bailleur en réparation de son préjudice de jouissance, lié à la surface du logement, légèrement inférieure à 9 m². Pour mémoire, le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ([loi du 6.7.89 : art. 6, al.1](#)). À ce titre, le logement doit disposer d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 m² et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 m³ ([décret n° 2002-120 du 30.1.02 : art. 4](#)). Selon les juges du fond, le fait que la surface du logement ait été de 8,11 m², au lieu de 9 m², ne lui avait occasionné qu'un préjudice modéré. La demande en indemnisation avait été rejetée. La Cour de cassation casse cette décision et rappelle que le juge ne peut refuser d'évaluer le montant d'un dommage dont il a constaté l'existence ([CC : art. 4](#)). Le locataire devra être intégralement indemnisé pour son préjudice de jouissance.



Publics en difficulté

Revalorisation des paramètres de calcul des APL

(décret n° 2022-1096 et arrêté du 29.7.22 : JO du 31.7.22 / arrêté du 16.8.22 : JO du 21.8.22)

Pour mémoire, les Aides personnelles au logement (APL) sont revalorisées chaque année.

Les paramètres relatifs aux ressources (forfaits de ressources étudiant et montant forfaitaire R0 du barème locatif ordinaire) sont habituellement révisés au 1^{er} janvier ([CCH : D.822-21](#) et [D.823-17](#)), tandis que les paramètres représentatifs de la dépense de logement sont habituellement revalorisés au 1^{er} octobre, sur la base de la variation de l'IRL du deuxième trimestre ([CCH : L.823-4](#)).

Concernant les paramètres relatifs aux ressources, le décret et l'arrêté du 29 juillet 2022 prévoient, à titre dérogatoire, que le paramètre R0 et le montant forfaitaire de ressources applicable aux étudiants sont réévalués pour les prestations à compter du 1^{er} juillet 2022. La réévaluation du R0 est fixée à 4 % et celle du montant minimal de ressources applicable aux étudiants est fixée à 3,5 %.

La révision des paramètres représentatifs de la dépense de logement est prévue quant à elle par la loi du 16 août 2022 (art. 12, I) portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat (cf. [Analyse juridique n° 2022-13](#)). En application de cette loi, l'arrêté du 16 août 2022 revalorise ces paramètres par anticipation de 3,5 %, dès le 1^{er} juillet 2022.

Aide exceptionnelle en faveur des ménages les plus modestes

(décret n° 2022-1234 du 14.9.22 : JO du 15.9.22)

Afin de faire face à la forte augmentation de l'inflation observée depuis le début de l'année, le décret du 14 septembre 2022 octroie une aide financière exceptionnelle d'un montant de 100 € par foyer (auxquels s'ajoutent 50 € par enfant à charge), aux ménages les plus modestes. Sont notamment visés les bénéficiaires :

- d'une Aide personnelle au logement (APL) ;
- de l'Allocation de solidarité spécifique (ASS) ;
- de la prime forfaitaire pour reprise d'Activité, de l'allocation équivalent retraite (AER) ;
- du Revenu de solidarité active (RSA) ;
- du Revenu de solidarité (RSO) ;
- de l'Allocation aux adultes handicapés (AAH) ;

- de l'Allocation de solidarité aux personnes âgées (ASPA) ;
- des anciennes allocations du minimum vieillesse ;
- de l'Aide à la vie familiale et sociale des anciens migrants dans leur pays d'origine (AVFS) ;
- de l'Aide financière à l'insertion sociale et professionnelle (AFIS) ;
- de l'Allocation simple pour personnes âgées.

Les modalités d'attribution de l'aide, à la charge de l'État, sont fixées par le décret :

- le bénéficiaire de l'aide doit être titulaire, au titre du mois de juin 2022, d'une des allocations listées par le décret, à condition que son montant ne soit pas nul ;
- une seule aide est due par foyer ;
- l'ordre de priorité du versement de l'aide par les organismes payeurs est établi, lorsque le foyer bénéficie de plusieurs aides.

L'aide est automatiquement versée, à partir du 15 septembre 2022, par l'organisme payeur des prestations dont dépend le bénéficiaire.

Accompagnement des jeunes confiés à l'Aide sociale à l'enfance

(décret n° 2022-1125 du 5.8.22 : JO du 6.8.22)

Le décret du 5 août 2022 modifie le Code de l'action sociale et des familles (CASF) en intégrant, au sein du titre relatif à l'enfance, une troisième section dédiée à l'accompagnement des jeunes majeurs et des mineurs émancipés. Le décret introduit diverses dispositions visant à favoriser l'accès à l'autonomie, au bénéfice des jeunes majeurs et des mineurs émancipés ayant été confiés à l'Aide sociale à l'enfance (ASE) :

- le financement, dans les situations qui le nécessitent, du projet d'accès à l'autonomie formalisé lors de l'entretien pour l'autonomie, par le président du conseil départemental, afin de couvrir les besoins formulés par la personne accompagnée (exemple : accès à un logement ou à un hébergement) ;
- la mise en œuvre de mesures d'accompagnement vers l'autonomie décidées en concertation avec les personnes concernées ;
- la création d'une commission départementale d'accès à l'autonomie des jeunes majeurs, dans chaque département, présidée par le président du conseil départemental ;
- la présentation annuelle, par le président du conseil départemental, d'un bilan relatif à l'accompagnement vers l'autonomie jeunes majeurs et des mineurs émancipés ayant été confiés à l'ASE et aux activités de la commission départementale d'accès à l'autonomie des jeunes majeurs.

Formulaire de diagnostic social et financier

(arrêté du 23.8.22 : JO du 7.9.22)

Pour mémoire, le Diagnostic social et financier (DSF), mentionné à l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, est une étape obligatoire réalisée au stade de l'assignation dans le cadre des procédures de résiliation d'un bail d'habitation pour motif d'impayé locatif. Ce dernier est renseigné par un intervenant social ou juridique, appartenant à l'opérateur désigné par le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD). Il est ensuite transmis au juge, ainsi qu'à la Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX). Il permet au juge d'évaluer la situation financière du locataire et d'apprécier l'opportunité et l'efficacité d'un plan d'apurement ou de résilier le bail.

En application du [décret n° 2021-8 du 5 janvier 2021](#), qui est venu préciser les modalités de réalisation et le contenu du DSF, l'arrêté du 23 août 2022 introduit un nouveau formulaire, homologué sous le numéro CERFA n° 16227*01 et structuré en huit rubriques relatives à :

- la situation du locataire (identité, situation familiale, composition du ménage, mesure de protection juridique) ;
- la situation financière du ménage (ressources et charges mensuelles du ménage, bilan financier) ;
- la dette locative (nature et origine) ;
- les solutions d'apurement de la dette (le cas échéant, remboursement de la dette et/ou mesures d'apurement) ;
- le logement actuel et les perspectives de relogement ;
- l'évaluation sociale de la situation ;
- la préparation à l'audience (informations sur l'audience, orientation vers l'aide juridictionnelle, décompte de la dette, saisine de la CCAPEX) ;
- les coordonnées du rédacteur.

L'arrêté est accompagné d'une [notice](#) qui rappelle les objectifs du DSF, les acteurs compétents et les étapes pour le compléter, ainsi que les démarches pouvant être effectuées par l'intervenant social ou juridique avant l'audience afin de rétablir la situation. Les ADIL sont identifiées comme experts juridiques.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2021-02

Aide à l'adaptation du logement pour les personnes âgées : nouvel imprimé

(communiqué des Partenaires de l'Action sociale du 2.9.22)

Dans le cadre de la simplification des démarches et de l'accès aux aides à l'adaptation des logements au vieillissement, l'Assurance retraite propose un [nouvel imprimé](#) et un [service en ligne](#) dédié.

Il convient désormais d'orienter les demandeurs vers le nouveau service « Demander une aide pour adapter son logement », accessible depuis l'espace personnel sur lassuranceretraite.fr, ou de leur remettre le nouvel imprimé en lieu et place de la demande d'aide pour bien vieillir chez soi.

Les aides à l'adaptation du logement, attribuées par l'Assurance retraite, s'adressent aux retraités du régime général et de la Fonction publique d'État. Elles permettent de financer tout ou partie :

- des travaux d'aménagement : changement de baignoire en douche, réfection des sols, motorisation des volets, etc. ;
 - des travaux contre la précarité énergétique : changement de chaudière, remplacement d'huissieries, isolation, etc. ;
 - des aides techniques (petits équipements pour simplifier son quotidien) : mains courantes, chemins lumineux, accessoires d'aide à la toilette, etc.
- Pour s'informer sur l'offre existante, l'Assurance retraite a développé le site bien-chez-soi.lassuranceretraite.fr.

Ces aides ne sont pas cumulables avec l'Allocation personnalisée d'autonomie (APA), l'Allocation compensatrice de tierce personne (ACTP), la Prestation de compensation du handicap (PCH) et la Majoration pour tierce personne (MTP).

Contrôle effectué par la Caf et usage du droit de communication

(Cass. Civ. II : 7.7.22)

Lorsque la Caisse d'allocations familiales (Caf) a connaissance d'informations ou de faits pouvant être de nature à constituer une fraude dans le versement des prestations sociales, elle procède aux contrôles et enquêtes nécessaires.

Dans ce cadre, la CAF fait valoir son droit de communication auprès de tiers afin d'obtenir les documents et informations nécessaires, sans que le secret professionnel puisse l'en empêcher ([CSS : L.114-19](#)).

La Cour de cassation précise que, pour l'exercice de ce droit, la CAF est tenue d'informer la personne physique ou morale visée par la décision de suppression d'une prestation ou de mise en recouvrement des sommes, de la teneur et de l'origine des informations et documents obtenus auprès de tiers ([CSS : L.114-21](#)). Cette obligation doit être spontanément exécutée par l'organisme et être suffisamment précise pour permettre à la personne contrôlée de disposer d'un accès effectif aux informations obtenues. Son manquement entraîne la nullité de la procédure de contrôle.

En l'espèce, la Cour de cassation a considéré que les éléments délivrés par l'agent en charge du contrôle, à l'allocataire des aides au logement concernant l'usage de son droit de communication, n'étaient pas suffisants.

Surendettement : extinction de la dette par compensation

(Cass. Civ. II : 30.6.22)

La décision déclarant la recevabilité de la demande d'un dossier de surendettement engendre la suspension et l'interdiction des procédures d'exécution diligentées à l'encontre des biens du débiteur, ainsi que des cessions de rémunération consenties par le débiteur et portant sur les dettes autres qu'alimentaires (C. conso : L.722-2). La Cour de cassation juge que la compensation, constituant l'extinction simultanée d'obligations réciproques entre deux personnes, peut être invoquée pour éteindre la dette d'un débiteur admis à une procédure de surendettement car elle n'aggrave pas son insolvabilité et ne constitue ni un paiement ni un acte de disposition de son patrimoine.



Contrats

Vente de logements individuels ou en mono-propriété : report de l'obligation de réaliser un audit énergétique

(décret n° 2022-1143 et arrêté du 9.8.22 : JO du 11.8.22)

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 prévoit que, lors de la vente d'un logement individuel ou d'un immeuble non soumis au régime de la copropriété, un audit énergétique doit être réalisé lorsque le bien appartient à la classe énergétique comprise entre D et G (cf. [Habitat Actualité spécial Loi Climat et Résilience](#)). Cette obligation devait s'appliquer progressivement, avec une première date d'entrée en vigueur initialement prévue au 1^{er} janvier 2022 pour les logements classés F ou G.

Cette échéance a fait l'objet d'un premier report au 1^{er} septembre 2022 ([décret n° 2022-780 du 4.5.22](#)).

Le décret du 9 août 2022 prévoit un nouveau report de cette mesure. L'obligation de réaliser un audit énergétique entrera ainsi en vigueur le 1^{er} avril 2023. Les logements concernés sont ceux dont la promesse de vente (ou, à défaut, l'acte de vente) est signée à compter de cette date (cf. [communiqué de presse du 11.8.22](#)).

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2022-07

Vente : conséquences de l'annulation de la préemption

(Cass. Civ III : 7.9.22)

Lorsqu'une décision de préemption est annulée et que le titulaire de ce droit propose l'acquisition du bien à l'acquéreur évincé, qui l'accepte, celui-ci n'est plus recevable à demander l'annulation de la vente conclue avec l'ancien propriétaire à compter de la date de la conclusion de la promesse de vente.

Dans le cadre d'une vente d'un immeuble entre deux sociétés, la commune a exercé son droit de préemption. A la suite de l'annulation par le juge administratif de la décision de préemption, le propriétaire a refusé de bénéficier de la rétrocession du bien (CU : L.213-11-1). Puis, la commune a concédé une promesse de vente au profit de la société qui s'était portée acquéreur. Cette dernière a contesté les conditions de cette promesse et demandé à ce que soit parfaite la vente aux conditions de la promesse proposée par le propriétaire. Il considère que l'annulation de la décision de préemption implique que la commune n'ait jamais été propriétaire du bien et qu'elle n'a donc pas pu valablement lui transférer la propriété de l'immeuble.

La Cour de cassation précise, au visa de l'article 1134 ancien du Code civil, que la mise en œuvre de la procédure de rétrocession a abouti à la signature d'une nouvelle promesse, empêchant la société acquéreuse d'invoquer les conditions de la promesse initiale. L'acquéreur évincé n'est donc plus recevable à demander l'annulation de la vente conclue entre le propriétaire et la commune à compter de la date de la conclusion de la promesse de vente.



Assurance construction / Assurance habitation

Responsabilité décennale et élément d'équipement non destiné à fonctionner

(Cass. Civ. III : 13.7.22)

Les désordres affectant un élément non destiné à fonctionner, adjoint à l'existant, relèvent exclusivement de la responsabilité contractuelle de droit commun du constructeur (ou réputé constructeur).

En l'espèce, les acquéreurs d'une maison individuelle ont constaté des remontées d'humidité affectant notamment le carrelage et des cloisons en plaques de plâtre. Ils ont assigné les vendeurs en réparation, ces derniers ayant réalisé des travaux de rénovation six ans avant la vente du bien.

La Cour de cassation rappelle qu'en principe, les désordres affectant des éléments d'équipement, dissociables et installés sur existant, relèvent de la responsabilité décennale du constructeur lorsqu'ils rendent l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination ([Cass. Civ III 15.1.17, n° 16-19.640](#) ; [Cass. Civ III : 14.9.17, n° 16-17.323](#) ; [Cass. Civ III : 26.10.17, n° 16-18.120](#) ; [Cass. Civ III : 7.3.19, n° 18-11.741](#)).

La Cour rappelle également que cette règle ne s'applique, s'agissant des éléments adjoints à l'existant, que lorsque les désordres trouvent leur siège dans un élément d'équipement destiné à fonctionner ([Cass. Civ III : 13.2.20, n° 19-10.249](#)).

Or, bien que le carrelage collé sur une chape et les cloisons de plaques de plâtre soient des éléments dissociables de l'ouvrage, dès lors que leur dépose et leur remplacement peuvent être effectués sans détérioration de celui-ci, ils ne sont toutefois pas destinés à fonctionner.

Par conséquent, les désordres les affectant relèvent de la responsabilité contractuelle de droit commun du constructeur ou réputé constructeur et non de sa responsabilité décennale.

Sort des acomptes en cas d'incendie avant la réception de l'ouvrage

(Cass. Civ III : 25.5.22)

Les fautes, éventuellement commises par les constructeurs et qui ont pu être à l'origine de la destruction de l'ouvrage, n'empêchent pas le maître de l'ouvrage de réclamer aux entrepreneurs, en dehors de toute recherche de responsabilité, la restitution du prix des travaux qu'ils ne peuvent pas livrer.

En l'espèce, un incendie s'était déclaré dans une maison en construction, avant sa réception.

Or, si la chose a péri avant d'avoir été livrée, l'entrepreneur est tenu de restituer les sommes perçues du maître d'ouvrage en exécution de sa prestation, peu important la cause de cette destruction et notamment le fait qu'il ait ou non commis une faute ([CC : art. 1788](#)).

Pour les juges du fond, les acomptes n'avaient pas à être restitués lorsque la perte ou la détérioration du bien est due à la faute de l'entrepreneur, en dehors de toute recherche de responsabilité, conformément à la jurisprudence antérieure de la Cour de cassation ([Cass. Civ III : 13.10.16, n° 15-23.430](#)).

Par un revirement de jurisprudence, la Cour de cassation admet que le maître d'ouvrage peut réclamer le remboursement des acomptes versés à son entrepreneur, alors même que l'incendie a détruit l'ouvrage avant sa réception et que sa cause exacte n'est pas déterminée.

Garantie dommage-ouvrages : conditions d'application

(Cass. Civ III : 7.9.22)

Le bénéfice de la garantie dommage-ouvrages répond à un formalisme précis.

Pour mémoire, elle prend effet lorsque, après mise en demeure restée infructueuse, le contrat de louage d'ouvrage conclu avec l'entrepreneur est résilié pour inexécution (C. ass : L.242-1).

La Cour de cassation précise que la mise en demeure doit être adressée par le maître de l'ouvrage ou son mandataire. Celle qui est notifiée par le maître d'œuvre chargé de suivre les travaux n'est pas valable.

Elle rappelle que, pour les dommages de nature décennale, apparus avant la réception, le maître de l'ouvrage peut se dispenser de cette formalité lorsqu'elle s'avère impossible ou inutile, notamment en cas de cessation de l'activité de l'entreprise ou de liquidation judiciaire (Cass. Civ I : 23.6.98, n° 95-19.340). En l'espèce, la résiliation du marché est intervenue sans mise en demeure préalable, plusieurs mois avant la mise en liquidation judiciaire ; les conditions d'application de la garantie de l'assureur dommages-ouvrage n'étaient donc pas réunies.



Copropriété

Régularité des plans annexés aux actes de copropriété

(Cass. Civ I : 29.6.22)

Les plans fixant les limites de propriété sont impérativement réalisés par des géomètre-experts (loi du 7.5.46 : art. 1.1 et 2).

En l'espèce, des copropriétaires estimaient que l'accès commun à la voie publique empiétait sur leur lot de copropriété, dont la superficie était matérialisée sur un plan annexé à l'état descriptif de division. Ils avaient assigné le syndicat des copropriétaires et le notaire chargé de la vente du lot acquis, en réparation des conséquences de l'atteinte à leurs droits de propriété.

Les juges du fond ont considéré que le plan annexé, bien que n'ayant pas été réalisé par un géomètre-expert, était régulier et s'imposait aux copropriétaires successifs.

La Cour de cassation rappelle que seuls les géomètres-experts inscrits auprès de leur ordre peuvent réaliser les études et les travaux topographiques qui fixent les limites des biens fonciers.

À ce titre, ils lèvent et dressent, à toutes échelles et sous quelque forme que ce soit, les plans et documents topographiques concernant la définition des droits attachés à la propriété foncière, tels que les plans de division, de partage, de vente et d'échange des biens fonciers, les plans de bornage ou de délimitation de la propriété foncière.

Responsabilité du syndicat des copropriétaires en cas d'intoxication au plomb

(Cass. Civ III : 6.7.22)

La responsabilité du syndicat des copropriétaires peut être engagée en cas d'intoxication au plomb d'un occupant de l'immeuble.

Pour mémoire, un constat de risque d'exposition au plomb doit être réalisé dans les immeubles construits avant 1949 (CSP : L.1334-1 et s.).

En l'espèce, un enfant d'une famille logeant dans l'immeuble avait développé une intoxication au plomb. Cette famille avait occupé successivement deux appartements dans une copropriété. Les parents avaient assigné le syndicat des copropriétaires et le bailleur en réparation des préjudices subis. Le médecin expert avait confirmé que le diagnostic était consécutif à une exposition au plomb dans son environnement de vie. La présence de plomb avait été mise en évidence dans le premier logement occupé par la famille et dans les parties communes de l'immeuble par l'expertise technique et, dans le second, par l'Agence régionale de santé (ARS).

Pour la Cour de cassation, le lien de causalité direct et certain entre la présence de plomb dans les locaux donnés à bail et l'intoxication avait été établi, engageant de ce fait la responsabilité des bailleurs successifs et du syndicat des copropriétaires.

Désignation d'office des scrutateurs dans le règlement de copropriété

(Cass. Civ III : 22.6.22)

La clause d'un règlement de copropriété instituant à l'avance les scrutateurs de l'Assemblée générale (AG) doit être appliquée tant qu'elle n'a pas été réputée non écrite par une décision de justice.

En l'espèce, le règlement de copropriété prévoyait que, lors de la tenue de l'AG, le bureau devait notamment être composé de deux scrutateurs, dont les fonctions devaient être remplies par les deux membres de l'assemblée présents et acceptants qui possèdent et représentent le plus grand nombre de quotes-parts de copropriété tant en leur nom que comme mandataire.

La Cour de cassation rappelle sa position selon laquelle la clause d'un règlement de copropriété qui n'a pas été antérieurement déclarée non écrite par une décision de justice exécutoire doit être appliquée ([Cass. Civ III : 21.6.06, n° 05-16.607](#), [Cass. Civ III : 9.5.19, n° 18-17.334](#), [Cass. Civ III : 9.9.21, n° 20-15.608](#)). Elle précise toutefois qu'une telle clause ne peut pas être d'office écartée par le juge qui n'est pas saisi d'une demande en ce sens pour annuler une AG.

La solution aurait pu être différente si les copropriétaires avaient demandé à ce que la clause du règlement de copropriété soit réputée non écrite. En effet, les scrutateurs doivent en principe être désignés par l'AG au début de la réunion (décret du 17.3.67 : art. 15). La clause d'un règlement instituant par avance les copropriétaires détenant le plus grand nombre de quotes-parts comme scrutateur de l'AG a déjà eu l'occasion d'être censurée par la jurisprudence ([Cass. Civ III : 28.4.11, n° 10-20.514](#)).



Qualité de l'habitat

Contrôle des règles de construction

(ordonnance n° 2022-1076 du 29.7.22 : JO du 30.7.22 et rapport de présentation)

Des règles de construction sont définies par le Code de la construction et de l'habitation (CCH) pour garantir un niveau minimal de qualité des bâtiments. Elles répondent à des enjeux majeurs, tels que la santé et la sécurité des occupants, la lutte contre l'effet de serre, la préservation des ressources en énergie et le confort. La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 (art. 173) a habilité le Gouvernement à adopter par voie d'ordonnance les dispositions nécessaires pour compléter et modifier les dispositions du CCH relatives au contrôle de ces règles, afin d'améliorer la qualité des constructions (cf. [Habitat Actualité spécial Loi Climat et Résilience](#)).

L'ordonnance du 29 juillet 2022 modifie, pour les constructions neuves, la liste des attestations justifiant du respect des règles de construction exigées au stade de la demande de permis de construire ou de l'achèvement des travaux notamment en :

- créant une nouvelle attestation relative aux risques liés à la construction sur terrain argileux (retrait-gonflement des argiles) ;
- supprimant l'attestation portant sur la réalisation de l'étude des solutions d'approvisionnement en énergie au moment du permis de construire, devenue moins utile depuis l'entrée en vigueur de la RE2020 (cf. [Habitat Actualité n° 182](#)).

En outre, l'ordonnance complète et renforce le régime de police administrative qui assurera ainsi le respect de la plupart des règles de construction définies dans le CCH. Des outils préventifs et coercitifs adaptés pourront être utilisés (mise en demeure, sanctions administratives, possibilité de suspension des travaux...). Elle modifie par ailleurs les sanctions pénales afin de les mettre en cohérence avec ce nouveau régime de police administrative.

Des dispositions transitoires sont prévues afin de tenir compte de l'intervention des décrets à paraître qui préciseront le régime des attestations (contenu, modalités de transmission, compétences et qualifications des personnes agréées pour les produire, désignation d'un organisme chargé de leur collecte) et les conditions d'application de la police administrative.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2022-11

Mon Accompagnateur Rénov'

(décret n° 2022-1035 du 22.7.22 : JO du 23.7.22)

Pour rappel, le législateur a institué un Service public de la performance énergétique de l'habitat (SPPEH) dont les missions ont été définies à l'article L.232-1 du Code de l'énergie. Dans le cadre de ce service public, la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 (art. 164) a consacré une mission d'accompagnement, identifiée dans le rapport « Sichel » sous le vocable « Mon Accompagnateur Rénov' » (cf. [Habitat Actualité spécial Loi Climat et Résilience](#)).

Le décret du 22 juillet 2022 précise le contenu de cette mission qui vise à accompagner le ménage, en intégrant l'ensemble des difficultés rencontrées dans le projet de rénovation de leur logement. Sont ainsi pris en compte les aspects financiers, administratifs, techniques et sociaux du projet. L'accompagnement devra obligatoirement comprendre :

- une évaluation de l'état du logement et de la situation du ménage ;
- un audit énergétique ;
- un accompagnement à la réalisation du projet de travaux.

Le texte met en place une procédure d'obtention, de contrôle et de retrait d'agrément pour les accompagnateurs de ce service public.

Il détermine également les situations pour lesquelles l'accompagnement sera obligatoire pour bénéficier des aides, à savoir :

- à compter du 1^{er} janvier 2023, les travaux de rénovation énergétique bénéficiant des aides à la rénovation énergétique de l'Anah conditionnées à une amélioration de la performance énergétique globale du logement (MaPrimeRénov' Sérénité) et dont le coût est supérieur à 5 000 € toutes taxes comprises ;
- à compter du 1^{er} septembre 2023, les travaux de deux gestes ou plus dont la liste figure aux 1 à 14 de l'annexe 1 du décret du 14 janvier 2020 relatif à la prime de transition énergétique, dont le coût est supérieur à 5 000 € (toutes taxes comprises) et qui font l'objet d'une demande d'aide dont le montant est supérieur à 10 000 €. Sont également concernés les travaux qui font l'objet de demandes d'aides distinctes dépassant ces seuils et intervenant dans un délai de 3 ans à compter de la première demande d'aide formulée.

Le décret comporte, en outre, plusieurs articles adaptant et précisant les missions de l'Anah en fonction du nouveau contexte.

Un arrêté d'application est attendu en complément du décret.

En savoir plus : lire l'Analyse juridique n° 2022-09

Information des acquéreurs et des locataires sur les risques

(décret n° 2022-1289 du 1.10.22 : JO du 5.10.22)

Pour mémoire, la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 (art. 236) prévoit une adaptation du contenu et des conditions de transmission de l'état des risques (Code de l'environnement : L.125-5), document devant être remis au locataire ou à l'acquéreur lors de la signature de la promesse de vente ou du contrat de location (cf. [Habitat Actualité spécial loi Climat et Résilience](#)).

En application de cette disposition, le décret du 1^{er} octobre 2022 met à jour la procédure d'élaboration de l'état des risques et modifie la liste des secteurs concernés par le document, afin d'y inclure les zones soumises à un plan de prévention des risques miniers, ainsi que les zones susceptibles d'être atteintes par le recul du trait de côte (l'obligation concernait déjà les risques mentionnés dans le plan de prévention des risques technologiques, le plan de prévention des risques naturels prévisibles ou les zones de sismicité ou à potentiel radon).

Il organise une information plus précoce des locataires et acquéreurs potentiels, dès le stade de l'annonce relative à la vente ou location. En ce sens, l'annonce devra comporter la mention suivante : « Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le [site Géorisques](#) ». L'état des risques, établi depuis moins de six mois, devra être remis lors de la première visite de l'immeuble. En outre, le document devra être annexé à la promesse de vente dans le cadre du dossier de diagnostic technique (ou, à défaut, à l'acte authentique) ou au bail. Il devra être actualisé par le vendeur ou le bailleur, selon le cas, si les informations qu'il contient ne sont plus exactes à la date de signature de la promesse de vente, du contrat préliminaire en cas de Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), de l'acte authentique ou du contrat de bail.

Enfin, le décret complète le dispositif d'information des acquéreurs et locataires sur la pollution des sols dans certains secteurs, notamment en adaptant le contenu du document devant être transmis.

Les dispositions du décret entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2023.

Infrastructures de recharge des véhicules électriques dans les bâtiments collectifs

(décret n° 2022-1249 du 21.9.22 : JO du 23.9.22)

Depuis le 25 août 2021, l'installation d'une infrastructure collective rendant possible l'installation de bornes de recharges de véhicules électrique dans un bâtiment collectif peut être gratuitement prise en charge par un opérateur privé ou par le gestionnaire public de distribution d'électricité (Code de l'énergie : L.353-12 et L.353-13). Une convention, dont le contenu est précisé par un décret du 29 juin 2022, détermine notamment les conditions d'installation, de gestion, d'entretien de l'infrastructure collective, ainsi que les conditions dans lesquelles l'opérateur intervient et accède aux parties et équipements communs de l'immeuble (cf. [Habitat Actualité n° 187](#)). Une fois l'installation collective mise en place, chaque utilisateur pourra installer une borne de recharge alimentée par cette installation et sera redevable d'une contribution.

Le décret du 21 septembre 2022 complète le contenu de la convention de raccordement devant être conclue entre le gestionnaire de réseau et le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires. Il fixe les conditions de détermination de la contribution de l'utilisateur souhaitant raccorder une borne de recharge à l'infrastructure collective, ainsi que le montant des indemnités dues par le gestionnaire en cas de dépassement du délai d'installation prévu par la convention.

Il prévoit également les modalités de dimensionnement de l'infrastructure collective mise en place.

Tarifs réglementés de vente de l'électricité

(arrêtés du 28.7.22 n° 40, n° 41, n° 42 et n° 43 : JO du 31.7.22)

Pour mémoire, les tarifs réglementés de vente d'électricité sont fixés par les ministres chargés de l'énergie et de l'économie, sur proposition de la Commission de régulation de l'énergie en fonction des différents coûts d'un fournisseur type, conformément à la loi et au droit de l'Union.

Les arrêtés du 28 juillet 2022 viennent fixer les tarifs réglementés de vente de l'électricité. Les évolutions des modalités, définitions et barèmes applicables à chaque domaine de vente d'électricité réglementé précités sont prévus en annexe des arrêtés. Ainsi, à compter du 1^{er} août 2022, de nouveaux tarifs sont fixés conformément à ces barèmes pour :

- les tarifs réglementés de vente de l'électricité jaunes et verts applicables aux consommateurs en France métropolitaine continentale ;
- les tarifs bleus applicables aux consommateurs résidentiels et non résidentiels en France métropolitaine continentale ;
- les tarifs réglementés de vente de l'électricité applicables dans les zones non interconnectées au réseau métropolitain continental (les territoires insulaires comme par exemple la Corse et les départements d'outre-mer).

Plan gouvernemental de sobriété énergétique

(communiqué de presse du 6.10.22)

Le plan gouvernemental de sobriété énergétique a été présenté le 6 octobre 2022. Son objectif est de réduire de 10 % la consommation d'énergie d'ici 2024. Il concerne l'ensemble des acteurs : l'État, les entreprises, les collectivités et les citoyens et comporte 15 mesures phares, dont une partie concerne le logement. Le plan invite en effet à :

- installer des thermostats dans tous les logements. Pour mémoire, les programmeurs de chaudière intelligents sont obligatoires pour les installations de chaudières depuis 2018 et lors de l'installation de compteurs. Les professionnels qui effectuent les contrôles réguliers sur les chaudières recommanderont leur installation à brève échéance) ;
- décaler la période de chauffe au milieu de l'automne (sous réserve des températures plus clémentes) : dans les immeubles dotés d'une installation collective de chauffage, la période de chauffe s'étend généralement du 15 octobre au 15 avril ;
- décaler la période de chauffe des ballons d'eau chaude hors du pic de consommation méridien (8h à 13h) ;
- réduire la consommation d'eau chaude sanitaire par l'installation de dispositifs hydro-économiques (limitateurs de débits calibrés et mousseurs sur les robinets, douchettes à économies d'eau) ;
- appliquer l'individualisation des frais de chauffage dans les logements collectifs ;
- accompagner l'installation de chauffages performants et moins dépendants des énergies fossiles : les aides pour le changement des chaudières fioul, y compris à condensation, sont augmentées avec le maintien de la surprime de MaPrimeRénov' de 1 000 € jusqu'au 31 mars 2023, associé à un accompagnement complémentaire grâce aux certificats d'économies d'énergie de 1 000 € jusqu'au 30 juin 2023. Ces aides permettent à un ménage aux revenus très modestes de bénéficier d'une aide allant jusqu'à 15 500 € pour une chaudière biomasse performante, par exemple.

Aucune de ces mesures n'est contraignante. C'est pourquoi, des aides sont mises en place comme :

- un bonus sobriété pour valoriser les économies d'énergie et faire baisser les factures. Les ménages qui maîtrisent leur consommation énergétique pourront recevoir une prime sur les factures de gaz et d'électricité. Plusieurs énergéticiens s'engagent à proposer cette offre ;
- jusqu'à 9 000 euros d'aide pour passer d'une chaudière au gaz à une pompe à chaleur en logement individuel et des aides permettant un reste à charge de 250 euros en moyenne par appartement pour raccorder un bâtiment de logement collectif à un réseau de chaleur, grâce à MaPrimeRenov'.

En savoir plus : lire le plan



Urbanisme

Taxe d'aménagement et part logement de la redevance d'archéologie préventive

(ordonnance n° 2022-883 du 14.6.22 : JO du 15.6.22 / arrêté NOR : ECOE2219154A du 17.8.22 : JO du 18.8.22 / décret n° 2022-1188 du 26.8.22 : JO du 28.8.22)

L'ordonnance du 14 juin 2022 a posé le cadre du transfert de la gestion de la taxe d'aménagement et de la composante logement de la redevance d'archéologie préventive, des services déconcentrés du Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires à ceux de la Direction générale des finances publiques

(DGFIP), qui n'en assurait que le recouvrement. L'arrêté du 17 août 2022 précise les modalités de transmission par les collectivités locales à la DGFIP d'informations relatives à la taxe d'aménagement, en vue de la réalisation des opérations d'assiette de la taxe.

Ce texte est complété par un décret du 26 août 2022 qui précise notamment les modalités de déclaration : les éléments nécessaires à l'établissement de la taxe doivent être déclarés dans les 90 jours à compter de la date à laquelle la taxe devient exigible, c'est-à-dire à compter de l'achèvement des opérations imposables.

La réforme est entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2022.

Elle s'accompagne d'un rapprochement avec la gestion de la taxe foncière permettant aux redevables de déclarer en une seule fois les changements apportés à leur bien (construction neuve, addition de construction), à la fois pour les besoins des taxes foncières et pour le calcul des taxes d'urbanisme.

Elle s'inscrit dans la création du nouveau service en ligne « Gérer mes biens immobiliers », accessible sur impots.gouv.fr, qui regroupe, dématérialise et simplifie les démarches fiscales des propriétaires, particuliers ou professionnels, et leur offrira une vision globale des questions fiscales relatives à leur patrimoine immobilier.

Un projet de loi ratifiant l'ordonnance du 14 juin 2022 a été présenté au Conseil des ministres du 7 septembre 2022 (cf. [compte rendu du Conseil des ministres du 7.9.22](#)).

Zone des cinquante pas géométriques : Guadeloupe et Martinique

(décret n° 2022-988 du 4.7.22 : JO du 5.7.22)

Pour mémoire, la zone des « cinquante pas géométriques » située en Outre-mer est une réserve domaniale constituée par une bande de terrain délimitée dans les départements de La Réunion, de la Guadeloupe et de la Martinique. Dans le département de la Guyane, elle présente une largeur de 81,20 mètres à partir de la limite du rivage de la mer.

À l'intérieur de cette zone, les terrains situés dans les espaces urbains et les secteurs occupés par une urbanisation diffuse peuvent être déclassés, en vue d'une cession aux personnes ayant édifié des constructions à usage d'habitation ([CG3P : L.5112-6](#)). Ils font alors l'objet d'une décote de l'État pouvant atteindre au maximum l'intégralité de la valeur vénale du bien cédé (cf. [Habitat Actualité spécial Loi Climat et Résilience : art. 247](#)) à condition que les constructions à usage d'habitation soient occupées à titre principal et que les personnes bénéficiaires remplissent plusieurs critères liés :

- aux ressources ;
- à l'ancienneté d'occupation ;
- au rapport entre le revenu et le nombre des membres du foyer fiscal.

Le décret du 4 juillet 2022 vient définir ces conditions pour les territoires de la Guadeloupe et de la Martinique. Il fixe également :

- la méthode de calcul du montant de la décote ;
- les éléments devant être présents dans la demande de cession.

Ces nouvelles dispositions sont entrées en vigueur au 1^{er} août 2022. Elles s'appliquent également aux demandes de cessions adressées au préfet avant le 5 juillet 2022 (date de publication du décret au Journal officiel) et qui n'ont toujours pas donné lieu à la cession du terrain ou au refus opposé à leur demande.

Enfin, en parallèle, le décret tient compte de l'évolution des missions des agences des cinquante pas géométriques.

Résilience des réseaux aux risques naturels

(décret n° 2022-1077 du 28.7.22 : JO du 30.7.22)

Le décret du 28 juillet 2022, pris en application de la loi Climat et Résilience ([loi n° 2021-1104 du 22.8.21 : art. 249](#)) et de l'article L.732-1 du Code de la sécurité intérieure, attribue au préfet des prérogatives en matière de gestion de crises liées aux réseaux essentiels à la population (eau potable, assainissement, électricité, gaz, réseaux de télécommunication).

Il prévoit que le préfet pourra demander aux exploitants de services ou réseaux essentiels à la population d'identifier leurs vulnérabilités face aux événements naturels de grande ampleur. Il pourra également fixer un programme d'investissements prioritaires à réaliser pour améliorer la résilience des services en cas de survenance de l'aléa.

Le décret précise :

- les territoires et aléas naturels qui peuvent y survenir ;
- les scénarios qui doivent être étudiés ;
- les modalités selon lesquelles le préfet formule sa demande et les exploitants y satisfont.

En cas de non-respect de ces mesures, des sanctions administratives prévues par le Code de l'environnement pourront être applicables aux exploitants de services et réseaux concernés.

Construction irrégulière : proportionnalité de la sanction

(Cass. Civ. III : 13.7.22)

La sanction de la violation du cahier des charges d'un lotissement doit être proportionnée.

En l'espèce, une société avait acquis un lot dans un lotissement. Elle avait démolie la maison implantée sur le terrain pour construire un bâtiment comprenant des logements et des garages qui ne répondaient pas au cahier des charges du lotissement.

Des colotis avaient assigné la société en démolition de l'ouvrage édifié. Ils craignaient le désagrément « d'un voisinage moins bourgeois ». La construction n'occasionnait par ailleurs pas de perte de vue ou de vis-à-vis.

La Cour de cassation retient l'existence d'une disproportion manifeste entre le coût de la démolition pour le débiteur et son intérêt pour les créanciers. Par conséquent, la violation du cahier des charges devait être sanctionnée par l'allocation de dommages-intérêts. Elle rappelle ainsi le principe de proportion de la sanction en matière de construction ([Cass. Civ. III : 14.2.19, n° 18-11.836](#) ; [Cass. Civ III : 17.11.21, n° 20-17.218](#)).

Condition d'obtention d'un permis de construire modificatif

(CE : 26.7.22)

Pour mémoire, il est possible de demander la modification d'un permis de construire par le biais d'un permis modificatif. Le Code de l'urbanisme n'en donne toutefois pas de définition, c'est la jurisprudence qui en a donné les contours. Le Conseil d'État en a précisé les conditions d'obtention dans plusieurs arrêts. Il a notamment indiqué que, pour en bénéficier, la construction ne devait pas être achevée ([CE : 25.11.20, n° 429623](#)) et que les modifications autorisées ne devaient pas « remettre en cause la conception générale du projet initial » ([CE : 26.7.82, n° 23604](#) ; [CE : 30.12.15, n° 375276](#)).

Dans l'arrêt du 26 juillet 2022, le Conseil d'État a estimé que les changements autorisés entraient dans le champ d'application du permis modificatif et ne nécessitaient pas l'obtention d'un nouveau permis de construire. En l'espèce, un permis avait autorisé la construction de deux maisons et d'un appartement sur une même parcelle. Un permis modificatif avait ensuite été délivré pour plusieurs modifications comme la réunion des deux bâtiments initiaux en une seule construction avec un escalier commun. Les deux autorisations avaient été contestées par une voisine qui s'est ensuite pourvue en cassation contre le jugement relatif au permis modificatif. Dans cet arrêt du 26 juillet 2022, le Conseil indique que « l'autorité compétente, saisie d'une demande en ce sens, peut délivrer au titulaire d'un permis de construire en cours de validité un permis modificatif, tant que la construction que ce permis autorise n'est pas achevée, dès lors que les modifications envisagées n'apportent pas à ce projet un bouleversement tel qu'il en changerait la nature même ». Il remplace ainsi la notion « d'atteinte à la conception générale du projet » par celle de « bouleversement tel qu'il en changerait la nature même ».

Cette décision tend donc à rapprocher le régime du permis modificatif dont le champ d'application est étendu et celui du permis de régularisation. L'arrêt s'aligne en effet sur la solution du Conseil d'État concernant les permis de régularisation accordés en cours d'instance ([CU : L.600-5-1](#)) ([CE sect., avis : 2.10.20, n° 438318](#)).

Plan local d'urbanisme : faculté de dérogation au règlement

(CE : 12.5.22 et 25.5.22)

Le règlement d'un Plan local d'urbanisme (PLU) fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs généraux relatifs à la réglementation de l'urbanisme ([C. urba : L.101-1 à L.101-3](#)). Elles ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation autres que celles prévues par le Code précité, à l'exception des règlements des documents d'urbanisme qui peuvent assortir d'exceptions les règles générales qu'ils édictent. En effet, la loi précise que : « les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières... » ([C. urba : R.151-13](#)). La faculté de déroger au règlement d'urbanisme est possible à la condition qu'elle soit suffisamment encadrée et que le juge puisse apprécier le caractère suffisant ou non de l'encadrement en fonction de l'ampleur de l'exception. Par ailleurs, les règles alternatives édictées par le PLU ne restreignent pas la possibilité ouverte à l'autorité administrative de procéder, au stade de l'instruction des autorisations d'urbanisme, à des adaptations mineures ou d'accorder aux projets des dérogations dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.

L'arrêt du Conseil d'État du 12 mai 2022 précise le contrôle que le juge doit exercer sur la mise en œuvre ou non par l'autorité administrative de la faculté de déroger au règlement d'urbanisme ouverte par le règlement du PLU. Il rappelle que le juge administratif exerce un contrôle restreint sur le non-exercice, par l'autorité administrative, de la faculté d'accorder ou d'imposer une dérogation à une règle générale d'un PLU. Si l'autorité administrative compétente ne fait pas usage de cette faculté, le juge de l'excès de pouvoir peut considérer qu'elle a commis une erreur manifeste d'appréciation, c'est-à-dire qu'elle s'est trompée dans l'appréciation des faits qui ont motivé sa décision.

Par ailleurs, dans l'arrêt du 25 mai 2022, saisi d'un pourvoi contre un arrêt rejetant la demande d'annulation d'un arrêté délivrant un permis de construire d'une maison individuelle, le Conseil d'État précise l'interprétation qu'il y a lieu de retenir pour la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives contenue dans un

PLU, en l'absence de mention particulière dans son règlement. Dans le cas d'espèce, il est rappelé que l'article n° 7 du règlement du PLU dispose qu'« en l'absence de mention particulière du règlement du PLU, à l'exception des débordements de toiture inférieurs ou égaux à un mètre, tout point de la façade, y compris au niveau de balcons en saillie, doit respecter une distance minimale par rapport à la limite séparative correspondant à la moitié de la hauteur de la façade, mesurée à l'égout du toit ou, dans le cas d'un mur pignon, au sommet de ce dernier, avec un minimum de quatre mètres ». La cour administrative d'appel jugeant que l'ensemble de cette façade se trouvait à cinq mètres de la limite séparative et en faisant ainsi abstraction des balcons en saillie pour l'application de l'article précité a commis une erreur de droit.

Indicateurs d'analyse et de résultats : annulation partielle d'un PLU

(CE : 7.7.22)

Pour mémoire, la loi prévoit que des indicateurs doivent être identifiés dès l'élaboration du PLU et figurer dans le rapport de présentation de ce dernier. Ils sont nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan à laquelle il devra être procédé neuf ans au plus tard après son approbation. Réalisée par l'organe délibérant de l'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ou du conseil municipal, l'analyse donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant sur l'opportunité de réviser le plan. Par ailleurs, dès lors que le plan n'a pas été mis en révision, les indicateurs permettent la réalisation du bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat organisé tous les trois ans (CU : L.153-27, L.153-29 et R.151-4).

L'absence d'indicateurs dans le PLU approuvé, omettant les conditions d'analyse et de résultats, est constitutive d'une illégalité justifiant une annulation partielle de ce dernier du fait de l'absence de conséquences sur les règles susceptibles d'être opposées aux demandes d'autorisation d'urbanisme.



Collectivités locales

Logement communal : application du statut des baux d'habitation

(Cass. Civ III : 6.7.22)

La location à usage d'habitation à titre de résidence principale d'un bien du domaine public est soumise dès son déclassement aux dispositions du titre 1^{er} de la loi du 6 juillet 1989.

En l'espèce, un locataire agent de la Poste a signé une convention portant sur l'occupation d'un logement. L'immeuble a fait l'objet d'un déclassement du domaine public 11 ans après, puis La Poste est devenue une société de droit privé. La bailleuse, une filiale de cette société, a assigné le locataire, désormais en retraite, en expulsion et en fixation d'une indemnité d'occupation.

Les juges du fond ont fait droit à la demande en se fondant sur le fait que le contrat prévoyait un terme (la cessation des fonctions de l'occupant), excluant le statut de la loi de 1989.

La Cour de cassation casse l'arrêt en s'appuyant sur l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989 (disposition d'ordre public) : le statut des baux d'habitation s'applique dès le déclassement du bien. Son application ne dépend pas de la volonté des parties ; seule la domanialité du bien importe, dont l'existence est appréciée souverainement par les juges.



Professionnels

Qualification du contrat conclu à distance

(Cass. Civ III : 31.8.22)

Le contrat à distance implique nécessairement la mise en place d'un système organisé de vente ou de prestation de service à distance,

En l'espèce, un particulier avait fait appel à un architecte d'intérieur pour réaliser des travaux d'aménagement et de décoration de son appartement, et avait versé plusieurs acomptes. Après avoir établi une facture pour régler le solde des travaux, l'architecte d'intérieur est assigné en restitution de sommes indûment versées et en indemnisation. La cliente, assimilant l'architecte à un professionnel de la construction, réclamait l'annulation des contrats conclus. Elle souhaitait bénéficier du régime de protection du consommateur accordé pour les contrats conclus à distance ([C. conso : L.221-1](#)).

Pour la Cour de cassation, en l'absence d'un système organisé de vente ou de prestation de services à distance, un contrat bien que conclu sans la présence physique simultanée des deux parties et par le recours exclusif à des techniques de communication à distance, ne peut pas être qualifié de contrat à distance au sens de l'article L.221-1 du Code de la consommation.



Droit général

Recours amiable préalable à l'action judiciaire : annulation de l'article 750-1 du CPC

(CE : 22.9.22)

Pour mémoire, le décret du 11 décembre 2019 a introduit l'obligation pour les parties d'avoir recours à un mode amiable de résolution des litiges (tentative de conciliation menée par un conciliateur de justice, de médiation ou de procédure participative) lorsque la demande en justice tend au paiement d'une somme inférieure à 5 000 € ou porte sur certains litiges, comme les conflits de voisinage ([décret n° 2019-1333 du 11.12.19](#) / CPC : 750-1).

Ce texte prévoit certaines dérogations, notamment lorsqu'une des parties justifie d'un motif légitime, tenant :

- soit à l'urgence manifeste,
- soit aux circonstances de l'espèce rendant impossible une telle tentative ou nécessitant qu'une décision soit rendue non contradictoirement,
- soit à l'indisponibilité de conciliateurs de justice entraînant l'organisation de la première réunion de conciliation dans un délai manifestement excessif au regard de la nature et des enjeux du litige.

Le Conseil d'État a considéré que ce dernier cas dérogatoire n'était pas défini de façon suffisamment précise dans ses modalités et a, en conséquence, annulé l'article 750-1 du Code de procédure civile (CPC).

Deux remarques sont exprimées quant aux effets dans le temps de cette décision :

- les actions engagées à la date du 22 septembre 2022 ne sont pas affectées par cette annulation ;
- les effets produits par l'article 750-1 du CPC avant son annulation sont définitifs et les décisions rendues antérieurement ne peuvent être remises en cause.

Propositions, Projets

Projet de loi de finances (PLF) et de financement de la sécurité sociale (PLFSS) pour 2023

(projet de loi finances n° 273 du 26.9.22 et projet de loi de financement de la sécurité sociale n° 274 du 26.9.22)

Le 26 septembre 2022, le Gouvernement a présenté le projet de loi de finances pour 2023 et de programmation des finances publiques 2023-2027. Pour faire face aux enjeux économiques, ces deux projets de loi forment un ensemble au service des objectifs suivants :

- préserver le pouvoir d'achat ;
- financer l'action publique ;
- préparer l'avenir ;
- protéger les comptes de la France.

Le projet de loi de finances 2023 donne la trajectoire budgétaire de l'année à venir et présente un certain nombre de mesures en lien avec le logement, notamment :

- la prise en charge par Action logement d'une partie des contributions des bailleurs sociaux au financement des aides à la pierre (PLF : art.16). Pour mémoire, dans le cadre du pacte d'investissement pour le logement social, conclu le 25 avril 2019 entre l'État et les bailleurs sociaux, Action logement s'était engagé à prendre en charge, pour les années 2020 à 2022, une partie des contributions versées à la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) par les bailleurs sociaux, afin de financer le Fonds national des aides à la pierre (FNAP), pour 300 millions d'euros par an. Compte tenu de la volonté du Gouvernement de concilier des objectifs de production neuve de logements sociaux et de rénovation du parc existant, le projet de loi propose de reconduire en 2023, d'une part, la réduction du montant des cotisations à la CGLLS des bailleurs, affecté au FNAP et, d'autre part, de proroger pour une année supplémentaire la contribution d'Action au financement des aides à la pierre (pour un montant de 300 millions d'euros) ;
- la prorogation de la réduction des tarifs d'accise sur l'électricité (PLF : art.6). Afin de préserver le pouvoir d'achat des ménages, un bouclier tarifaire sur le gaz et l'électricité a été mis en œuvre entre le 1^{er} février 2022 et le 31 janvier 2023 (cf. [Analyse juridique n° 2021-15 relative à la loi de finances pour 2022](#) et [Analyse juridique n° 2022-12 relative à la loi de finances rectificative pour 2022](#)). Il est proposé de maintenir l'accise aux niveaux minimums permis par le droit européen. À compter du 1^{er} février 2023, les effets du bouclier tarifaire fiscal seraient amplifiés par l'intégration de la taxe communale sur la consommation finale d'électricité à l'accise ;
- l'adaptation du système fiscal aux exigences de la transition énergétique (PLF : art.7). Le projet de loi vise à procéder à diverses adaptations du système fiscal aux exigences de la transition énergétique. Par exemple, la définition actuelle du périmètre des travaux de rénovation énergétique des logements éligibles au taux réduit de la TVA à 5,5 % étant peu lisible pour les opérateurs et apparaissant comme obsolète au regard de l'évolution récente d'autres dispositifs de soutien, le projet de loi prévoit l'actualisation et la rationalisation de son champ d'application d'ici au 1^{er} janvier 2024 ;
- la création d'un fonds d'accélération de la transition écologique dans les territoires dit « fonds vert ». Son objectif serait notamment de soutenir la performance environnementale des collectivités territoriales (rénovation des bâtiments publics, modernisation de l'éclairage public, etc.), l'adaptation des territoires au changement climatique (risques naturels, renaturation) et l'amélioration du cadre de vie (friches, mise en place de zones à faible émission, etc.) ;
- un renforcement budgétaires des aides de l'Anah (MaPrimeRenov', MaPrimeRénov' Sérénité et MaPrimeAdapt') (cf. [dossier de presse](#)).

Par ailleurs, le Gouvernement a également présenté le projet de loi de financement de la sécurité sociale pour 2023, articulé autour de six orientations, dont certaines contiennent des dispositions relatives au logement, notamment :

- le renforcement de la politique de soutien à l'autonomie ; en vue de construire la société du « bien vieillir chez soi », il est prévu d'abonder davantage, chaque année jusqu'en 2025, le fonds d'aides publiques dédiées à l'habitat inclusif. Par ailleurs, afin de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et en situation de handicap, il prévoit de mieux valoriser le financement des services proposant des soins infirmiers à domicile. Enfin, à compter de 2024, le Gouvernement prévoit la montée en puissance de l'adaptation des logements au grand âge, qui se traduira par le déploiement du dispositif « MaPrimAdapt' » de l'Anah et qui permettra la simplification et l'unification des aides et des dépenses fiscales existantes ;
- la lutte contre les abus et la fraude sociale ; en ce sens, le projet de loi prévoit le déploiement du « dispositif de ressources mensuelles », permettant de connaître en temps quasi-réel la situation des assurés, déjà utilisé pour le calcul des Aide personnelles au logement (APL), à d'autres prestations : le Revenu de solidarité active (RSA), la prime d'activité et au cumul emploi/retraite.

Accélération de la production d'énergies renouvelables

(projet de loi n°889 du 26.9.22)

Le projet de loi relatif à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, présenté en Conseil des ministres le 26 septembre 2022, a pour objectif de lutter contre le dérèglement climatique et de diminuer la dépendance de la France aux produits énergétiques importés, en divisant par deux les délais de déploiement des énergies renouvelables.

Pour ce faire, le texte prévoit de simplifier les procédures pour réduire les délais des projets d'énergies renouvelables, mobiliser des espaces délaissés ou dégradés pour augmenter les surfaces d'installation et mieux partager la valeur avec les territoires et leurs habitants.

Les mesures prévoient de :

- déployer progressivement des ombrières photovoltaïques sur les parkings existants de plus de 2 500 m² ;
- faire bénéficier directement les riverains des bénéfices apportés par les projets d'énergies renouvelables, en réduisant leur facture d'électricité, tout en profitant aux communes d'implantation ;
- faciliter l'installation des projets photovoltaïques sur tous les terrains dégradés ;
- simplifier les procédures administratives, notamment en simplifiant les procédures de révision des documents d'urbanisme locaux ;
- accélérer le raccordement au réseau électrique des projets ;
- permettre aux entreprises et aux collectivités territoriales de signer directement des contrats de long terme d'énergie renouvelable.

Le projet sera débattu au Sénat fin octobre.

Fenêtre sur...

Les acteurs

Cabinet de la Première ministre

(arrêté du 11.7.22 : JO du 12.7.22)

Sandie MICHELIS est nommée conseillère technique logement de la Première ministre et du président de la République.

Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires

(arrêté du 25.7.22 : JO du 26.7.22)

Muriel NGUYEN est nommée directrice du cabinet du ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement, à compter du 14 juillet 2022.

(arrêté du 15.7.22 : JO du 17.7.22)

Sont nommés au cabinet du ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement, **Laurent DORAÏ**, directeur adjoint du cabinet, **Nathalie FORTIS**, cheffe de cabinet et **Ahmed BOUHOUT**, conseiller chargé des relations avec les territoires et des affaires réservées:

(arrêté du 19.7.22 : JO du 20.7.22)

Marie PERDOUX est nommée conseillère parlementaire du ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement, à compter du 11 juillet 2022.

(arrêté du 3.8.22 : JO du 6.8.22)

Hugues PIAZZA est nommé conseiller construction, aménagement et ville durable au cabinet du ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement, à compter du 26 juillet 2022.

ANRU

(décret du 31.8.22 : JO du 1.9.22)

Catherine VAUTRIN est nommée présidente du conseil d'administration de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine.

UNAM

(communiqué de presse du 6.9.22)

Paul MEYER rejoint l'Union nationale des aménageurs en tant que délégué général, il succède à Nicolas THOUVENIN.

Les institutions

IGEDD

(décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022)

Le CGEDD devient l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD). Le décret du 20 août 2022 en définit l'organisation et les missions : elle intervient dans les domaines « de l'environnement, du climat, du développement durable, de la transition écologique, du logement, de l'urbanisme, de la politique de la ville, de l'aménagement du territoire, du paysage, de la construction, de l'énergie, des transports, des risques naturels et technologiques et de la mer ».

Elle conseille les ministres concernés sur la conception, la mise en œuvre, le suivi et l'évaluation de ces politiques publiques. Elle est chargée d'une mission permanente d'inspection générale des services du ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires et procède aux missions d'audit, ainsi qu'aux enquêtes administratives.

Édition

Anah

**Rapport d'activité 2021 : Des résultats exceptionnels**

Le Conseil d'administration de l'Anah a adopté le 15 juin son rapport d'activité 2021. Le niveau d'activité de l'Agence a été exceptionnel, avec 751 646 logements rénovés pour 3,11 milliards d'euros d'aides mobilisées.

En savoir plus : lire le rapport

ADEME

**Adopter le chauffage au bois – Septembre 2022**

Aujourd'hui, 7 millions de foyers français se chauffent au bois, ce qui fait du bois-énergie la première énergie renouvelable consommée en France.

En savoir plus : lire le guide

**Financer la rénovation énergétique performante des logements – Octobre 2022**

Propositions d'orientation des politiques publiques (2022-2027) pour un parc « BBC rénovation » ou équivalent en 2050

En savoir plus : lire le rapport

AQC

**Rapport de l'Observatoire de la Qualité de la Construction – Édition 2022**

Le rapport annuel de l'Observatoire de la Qualité de la Construction partage des extraits d'analyse des quatre dispositifs d'observation de l'AQC. L'enjeu de cet Observatoire est de comprendre l'origine des désordres pour faire de la prévention, tant au niveau des produits que des modes constructifs et ainsi permettre un progrès collectif en exploitant avec intelligence et sans dogmatisme les erreurs passées.

En savoir plus : lire le rapport

Ministère chargé de la ville et du logement

**Les aides financières au logement**

Les prêts aidés et les subventions de l'État au logement locatif social. Les logements locatifs sociaux sont communément désignés par le prêt qui a contribué à leur financement.

En savoir plus : lire la plaquette

USH

**Les chiffres clés du logement social – Édition nationale 2022**

L'essentiel des chiffres sur les Hlm (mis à jour en juillet 2022)

En savoir plus : lire la plaquette

Date de publication : 11 octobre 2022

N° ISSN : 2780-4518

Directrice de la publication : Roselyne Conan

Comité de rédaction : Baptiste Boffelli, Romain Bonny, Carine Boukhari, Cécile Can, Laura Delorme, Odile Dubois-Joye, Camille Flaszewski, Fabienne Jean-Baptiste, Wael Jradi, Caroline Ladous, Ariane Laederich, Erwan Lefay, Louis du Merle, Clément Pavard, Jérémie Rondel, Aurane Sérot, Elvire Tribalat

Assistante de rédaction : Anne Hubert

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

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