



N° 193  
Septembre 2023

## SOMMAIRE

### LE RÉSEAU

Observatoire local des loyers : nouveau périmètre d'agrément des ADIL du Var et de la Haute-Savoie 2

### ÉTUDES & COMMENTAIRES

#### De l'ANIL et des ADIL

Les loyers du parc privé en France – À partir des résultats 2021 des observatoires locaux des loyers 3

Bilan de production du PTZ et des ÉCO-PTZ en 2022 5

Le financement de l'habitat en 2022 6

Exode urbain : une mise au vert timide 6

#### De nos partenaires

La précarité énergétique d'été : une nouvelle forme de mal-logement 3

Assurer la cohérence de la politique du logement face à ses nouveaux défis 7

Les loyers réduits du parc social procurent un avantage monétaire estimé à 225 euros mensuels 4

La coopération intercommunale, remède à la ségrégation sociospatiale ? Une comparaison de six agglomérations françaises 8

Étude relative aux coûts de production des logements sociaux - Comparaison des modes constructifs MOD / VEFA 5

### ACTUALITÉ JURIDIQUE

Loi	9	Qualité de l'habitat	18
Financement	11	Habitat dégradé	22
Fiscalité	13	Procédure	23
Location	15	Urbanisme	23
Publics en difficulté	16	Professionnels	25
Contrats	17	Droit général	27
Copropriété	17		

### PROPOSITIONS, PROJETS

Orientation et programmation de la Justice pour la période 2023-2027	28
Comité interministériel des Outre-Mer	28

### FENÊTRE SUR...

#### Les acteurs

ADEME	29	Emmaüs France	29
ANCOLS	29	Ordre des géomètres-experts	29
Conseil national des politiques de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale	29	Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires	29
Conseil supérieur de l'énergie	29		

### ÉDITION

#### ÉDITION

Conseil national de la consommation	32	Anru	32
Ministère chargé de la Ville et du Logement	32	Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires	33
Anah et Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires	32		

## Le réseau

### Observatoire local des loyers : nouveau périmètre d'agrément des ADIL du Var et de la Haute-Savoie

(arrêtés NOR : TREL2310213A du 3.7.23 : JO du 19.7.23 et NOR : TREL2317539A du 27.7.23 : JO du 1.8.23)

Deux ADIL se sont vu délivrer l'agrément d'Observatoire local des loyers (OLL) :

- l'ADIL du Var pour un périmètre géographique d'observation de 84 communes (arrêté du 3.7.23) ;
- l'ADIL de la Haute-Savoie pour un périmètre géographique d'observation de 58 communes (arrêté du 27.7.23).

## Études & commentaires ... De l'ANIL et des ADIL

### Les loyers du parc privé en France – À partir des résultats 2021 des observatoires locaux des loyers

ANIL, juin 2023

L'ANIL publie la troisième édition d'une étude annuelle sur les loyers du parc privé en France se basant sur l'ensemble des résultats des Observatoires locaux des loyers (OLL). En 2023, ce réseau est composé de 34 observatoires couvrant 58 agglomérations, soit 11 de plus qu'en 2018, assurant ainsi une couverture de plus de 50% du parc locatif privé. Les résultats de ces observatoires sont comparables entre eux, car établis selon une méthode commune, fiable et transparente. Les résultats concernent aussi bien les loyers acquittés par les locataires en place dans l'ensemble du parc que les loyers de ceux venant d'emménager. Cela permet d'obtenir une vision des tendances récentes du marché locatif. Que ce soit au niveau local ou national, les données des OLL participent au pilotage des politiques publiques et à la transparence du marché locatif.

L'édition 2023 est établie à partir des résultats 2021 des OLL. Elle présente les niveaux de loyers du bien le plus fréquemment loué, à savoir les logements trois pièces, ainsi qu'un segment spécifique du marché locatif : les biens locatifs construits lors de la période des Trente Glorieuses.

Outre la restitution des niveaux de loyer, une analyse statistique plus experte est conduite sur ce segment particulier

L'étude montre que les logements construits entre 1946 et 1970 pèsent pour 20 % du parc locatif privé total et se distinguent des logements d'avant-guerre et des logements construits à partir des années 1990 du fait de leurs caractéristiques. Ils sont notamment en moyenne plus grands et disposent moins fréquemment d'un chauffage tout électrique comparé à l'ensemble du parc locatif privé (34 % contre 44 %) et plus souvent d'un chauffage central collectif (23 % contre 18 %) ou individuel (36 % contre 30 %). Enfin, les bâtiments du parc des années 60 sont moins équipés d'un ascenseur au regard de l'ensemble du parc locatif (16 % contre 23 %).

Lorsque l'on neutralise les effets de structure (surface, nombre de pièces, ...), c'est-à-dire à caractéristiques comparables, les loyers hors charges du parc des Trente Glorieuses s'avèrent finalement moins chers que ceux de toutes les autres périodes de construction.

Toutefois, ce parc génère des montants de charges plus élevés, en partie en lien avec des performances énergétiques moindres que dans le parc plus récent. Les charges représentent ainsi 11 % du loyer acquitté pour le parc des années 1946-1970, contre 9 % dans l'ensemble du parc. À caractéristiques égales, les loyers charges comprises des logements de la période 1946-1970 restent cependant inférieurs à ceux des périodes de constructions postérieures à 1970, mais les écarts sont minimisés par rapport à ceux des loyers hors charges. Par contre, les loyers charges comprises des logements de cette période 1946-1970 sont légèrement plus chers que ceux de la période d'avant 1946 toutes choses égales par ailleurs, ce qui n'est pas le cas lorsqu'on étudie le loyer hors charges.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Études & commentaires ... De nos partenaires

### La précarité énergétique d'été : une nouvelle forme de mal-logement

Fondation Abbé Pierre, juin 2023

La Fondation Abbé Pierre publie une étude au sujet de la précarité énergétique d'été des logements, c'est-à-dire les logements ne permettant pas de maintenir une température acceptable pendant les périodes de chaleur. Les auteurs les qualifient de « bouilloires énergétiques ». Cette notion est inspirée des « passoires énergétiques », terme désignant des situations de précarité énergétique liées au ressenti du froid dans le logement malgré l'augmentation des dépenses d'énergies pour se chauffer en hiver. Ces situations, qu'elles soient liées au froid ou à la chaleur, questionnent toute deux l'habitabilité des logements, c'est-à-dire la possibilité pour les ménages d'y vivre confortablement. Il est considéré que le confort d'été d'un logement n'est pas assuré à partir de 25 jours par an durant lesquels la température atteindrait ou dépasserait continûment 30 °C le jour et 28 °C la nuit. Les conséquences de la précarité énergétique d'été sont, au même titre que celles de la précarité énergétique en hiver, sociales, économiques, environnementales et sanitaires (impact sur le sommeil des habitants favorisant le développement ou l'aggravation de pathologies, problèmes de circulation sanguine, perte d'autonomie chez les personnes âgées, déshydratation...). Dans un contexte climatique où les vagues de chaleur extrêmes sont de plus en plus fréquentes, la Fondation Abbé Pierre se penche sur ce sujet des « bouilloires thermiques » afin d'établir un état des lieux de la situation en France et de mieux identifier les ménages concernés.

Bien qu'aucune enquête ne permette d'appréhender précisément ce phénomène, les auteurs constatent qu'il s'amplifie du fait du réchauffement climatique. Ainsi, en 2022, 59 % des ménages déclaraient avoir souffert de la

chaleur dans leur logement pendant au moins 24 heures, soit 8 points de plus par rapport à 2020. Parmi ces derniers, 90 % l'expliquent par la canicule de 2022, 19 % mentionnent également une mauvaise isolation de leur logement et 9 % une mauvaise ventilation. L'excès de chaleur affecte davantage les locataires. Les ménages habitant en appartement ressentent davantage la chaleur que ceux habitant en maison : 48 % contre 31 %.

Cette précarité énergétique d'été est exacerbée en ville en raison de l'inadaptation des espaces urbains, et plus spécifiquement de l'apparition d'îlots de chaleur (endroits en villes où les températures sont particulièrement élevées de jour comme de nuit, par rapport aux zones rurales les plus proches). Ces îlots apparaissent davantage dans les zones urbaines peu végétalisées. Les quartiers populaires, généralement denses, avec peu d'espaces verts, exposent plus fréquemment leurs habitants à ce phénomène. Les habitants des Quartiers prioritaires de la ville (QPV) indiquent avoir plus souffert de la chaleur lors de l'été 2022 que les autres habitants (76 % contre 70 %), ont moins bien dormi et surtout ont rencontré de plus grandes difficultés à trouver un endroit pour se rafraîchir (62 % contre 48 %).

Plus globalement, l'étude note qu'une partie du parc de logements s'avère particulièrement exposée à ces problématiques de performance énergétique (d'été et d'hiver) du fait d'isolations peu performantes, d'expositions ne répondant pas aux principes de l'architecture bioclimatique, d'absence de protections solaires, ... Les solutions de climatisation actuelles ne constituent pas une réponse satisfaisante bien qu'elles prolifèrent. Dans ce contexte, les auteurs déplorent un cadre réglementaire et législatif ne prenant pas suffisamment en compte la notion de confort d'été, que ce soit pour la rénovation du parc existant que pour la construction neuve, alors qu'elle porte des enjeux de santé publique.

En conclusion, les auteurs adressent 19 propositions à destination des décideurs publics visant à systématiser la prise en compte de l'habitabilité thermique en été dans les projets de rénovation énergétique, et à faire évoluer le système d'aides à la rénovation pour inclure les équipements et aménagements nécessaires pour y parvenir. Ces propositions se basent sur deux axes principaux. Il s'agit d'une part de la rénovation des logements en misant sur une architecture bioclimatique, « low-tech » (protéger le logement contre les apports de chaleur excessif, rafraîchir le logement en favorisant la ventilation naturelle la nuit notamment). D'autre part, il est question d'agir sur la température extérieure en créant des masques végétaux et en luttant contre les îlots de chaleur en végétalisant les bâtiments et leurs abords, en renforçant la présence d'eau (fontaines, bassins, ...), en « débitumant » et en diminuant le trafic routier. Ce dernier point interroge plus largement la fabrique de la ville.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Les loyers réduits du parc social procurent un avantage monétaire estimé à 225 euros mensuels

Louise Carriotte, SDES, Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, juin 2023

En 2020, les logements sociaux composent 42 % du parc locatif et sont constitués à 82 % de logements collectifs contre 69 % dans le parc locatif privé. Les loyers du parc social sont 31 % moins élevés que ceux du parc locatif privé et la durée d'occupation y est plus longue (54 % des locataires occupent leur logement depuis plus de 8 ans, contre 29 % dans le parc privé). Les loyers de l'ensemble du parc social totalisent 24,8 milliards d'euros en 2020, dont 7,8 milliards financés par les aides personnelles au logement.

L'avantage de loyer procuré par le parc social est estimé à 225 euros par mois, soit un écart de 35 % avec le parc privé. Cet avantage se définit comme la différence entre le loyer demandé par le bailleur social et la valeur de marché correspondante dans le parc locatif privé, à caractéristiques du logement et date d'entrée dans les lieux comparables. L'enquête logement 2020 et la carte des loyers fournissent les données nécessaires à la modélisation réalisée par le SDES.

Cumulé sur l'ensemble des ménages du parc social, l'avantage représente 13,1 milliards d'euros annuels. 9 milliards bénéficient aux locataires employés ou ouvriers.

Cependant, cet avantage monétaire diffère selon les caractéristiques du logement (type, taille, localisation...) et sa structure (taille du ménage, durée d'occupation...).

Par rapport au type d'habitat, il est plus élevé pour les appartements (238 € mensuels, soit 37 % du loyer de marché, contre 152 € et 25 % pour les maisons).

Il est croissant avec la taille du logement. En lien avec la taille du logement, l'avantage est encore plus important pour les ménages avec enfants. L'occupation d'un logement social leur confère un avantage plus élevé en valeur absolue (respectivement 245 et 260 € mensuels pour les familles monoparentales et les couples avec enfants, contre 187 € en moyenne pour les personnes seules).

Cet avantage est plus marqué dans les communes dont les loyers du parc privé sont chers.

Il augmente sensiblement avec la durée d'occupation, passant de 190 euros mensuels pour une ancienneté dans le logement inférieure à un an, à 241 euros pour une durée comprise entre huit et 12 ans. Cette augmentation est principalement attribuable à des durées d'occupation plus longues dans les communes plus chères.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Étude relative aux coûts de production des logements sociaux - Comparaison des modes constructifs MOD / VEFA

ANCOLS, juillet 2023

Dans le cadre de son programme annuel d'études, l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (ANCOLS) présente celle portant sur les coûts de production des logements sociaux. Elle a pour but d'analyser sur la période de 2017 à 2021 les coûts de production des logements sociaux en confrontant deux modes opératoires, la Maîtrise d'ouvrage directe (MOD) et la Vente en état futur d'achèvement (VEFA). Pour ce faire, l'ANCOLS a envoyé un questionnaire à un échantillon d'Organismes de logements sociaux (OLS) et s'est appuyée sur les données du Répertoire du parc locatif social (RPLS) et SISAL. L'enquête a été administrée auprès de 163 OLS, représentant 61 % du parc social.

L'enquête indique que la VEFA est devenue un mode prépondérant par rapport à la MOD depuis 2019. En effet, les opérations ayant fait l'objet d'une VEFA sont passées de 43 % en 2017 à 56 % en 2021. Cette proportion est plus marquée en zone tendue ; en zone moins tendue, la MOD reste privilégiée. Depuis 2017, le coût total de la MOD au m<sup>2</sup> de Surface utile (SU) a augmenté de 16 % contre 1 % en VEFA. En 2021, le coût moyen au m<sup>2</sup> est de 2 370 euros HT en MOD contre 2 129 euros en VEFA. Ces écarts de coûts sont plus contrastés en zone tendue comme en Île-de-France avec une différence de 17 % en faveur de la VEFA. Ils sont dus, selon les bailleurs, à la réalisation d'économies d'échelles des achats des promoteurs ainsi qu'à l'utilisation de matériaux moins coûteux. La VEFA garantit par ailleurs des délais de livraison plus courts.

Dans les DROM (hors Mayotte), les rapports sont inversés : moins de 40 % de logements sont produits en VEFA entre 2017 et 2021. Bien que le coût moyen m<sup>2</sup> de SU en MOD reste plus cher, celui-ci est moins important qu'en métropole. De plus, les charges foncières y sont en moyenne 85 % plus élevées que dans l'Hexagone en raison de contraintes géographiques, géologiques et environnementales.

Selon la base SISAL, le coût technique représente la part la plus importante du coût total avec 67 % en 2021 en MOD et 60 % en VEFA. La hausse des coûts de la MOD sur la période 2017-2021 est ainsi liée aux trois quarts à l'évolution du coût technique, tandis que le coût du foncier est plus important dans les territoires tendus. Quant aux OLS interrogés, ils rapportent que les marges des promoteurs ainsi que le prix des matériaux sont déterminants dans l'établissement du coût total. D'après les experts, le coût technique est le plus concerné par les effets de l'inflation en 2022, qui contribuerait à son augmentation de 17 % pour un programme en MOD et 15 % en VEFA, dont 20 % pour les seuls coûts des matériaux pour les deux modes de production.

Enfin la qualité des logements semble meilleure pour ceux produits en MOD, car leurs charges de maintenance et d'entretien sont moins coûteuses. En effet, la différence de qualité des matériaux utilisés en VEFA entraîne un surcoût en matière d'exploitation : ceux-ci sont de 1 à 1,2 euros par m<sup>2</sup>. Néanmoins, 77 % des répondants constatent que l'écart de qualité des logements construits en MOD et en VEFA tend à se réduire.

L'ANCOLS formule trois préconisations : favoriser la co-promotion entre bailleurs sociaux et promoteurs immobiliers, améliorer la mesure des coûts de production par une modernisation des systèmes d'information des bailleurs et agir en faveur d'une plus grande transparence sur les données économiques et opérationnelles des opérations de promotions immobilières commercialisant une part de logements sociaux.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Bilan de production du PTZ et des ÉCO-PTZ en 2022

SGFGAS, juillet 2023

La Société de gestion des financements et de la garantie de l'accession sociale à la propriété (SGFGAS) publie le bilan de production du Prêt à taux zéro (PTZ). La présente étude s'appuie sur les données recueillies en 2022 pour les offres de prêt émises en métropole et dans les départements d'outre-mer.

63 647 PTZ ont été délivrés en 2022 à hauteur de 78 % dans le neuf, 18 % dans l'ancien et 4 % en logement HLM. Ce volume a diminué de 14,6 % par rapport à 2021 malgré un premier trimestre en hausse de 12,5 %. Cette baisse est constatée dans la production de l'ensemble des crédits à l'habitat.

L'année 2022 se distingue par une forte diminution du nombre de ventes de logements neufs réservés par rapport à l'année précédente (- 15 %). Les mises en vente baissent également en 2022 de 6 %. De plus, le prix de vente moyen des logements neufs augmente à hauteur de 5 % dans le collectif et de 3 % dans l'individuel. Néanmoins, un ralentissement de la croissance du prix des logements anciens est observé depuis 2022.

La distribution du PTZ concerne un nombre limité de communes au plan national (15 000 communes environ). La majorité des opérations se localisent dans les grands pôles urbains (46 % des PTZ émis) et leur couronne (28 %).

La durée moyenne des prêts augmente très légèrement en 2022 (de 22,9 à 23,1 ans) de manière concomitante avec l'augmentation des taux nominaux. Le revenu mensuel moyen des emprunteurs est en légère hausse comparé à celui de 2021. Le bilan conclut par la répartition par région des émissions de PTZ et un focus sur les données dans les départements d'outre-mer : l'Ouest de la France reste le plus fort émetteur de PTZ dans l'Hexagone et La Réunion représente 57,6 % des PTZ émis dans les territoires ultramarins.

En outre, la société de gestion propose un bilan des éco-PTZ, dont la production a fortement progressé en 2022 : plus 35 % par rapport à 2021.

Les éco-prêts de type « action » émis en 2022 sont délivrés majoritairement dans le cadre d'une mono-action à hauteur de 75 %, 16 % le sont dans le cadre de bouquets de deux actions et 8 % pour des bouquets de trois actions ou plus. Les actions effectuées concernent à 60 % le chauffage ou la production d'eau chaude sanitaire. Comme l'année précédente, 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. La durée moyenne du prêt a augmenté en 2022 par rapport à 2021, passant de 116 mois à 119 mois. Dans les DOM, la mono-action représente une part plus importante (32 %) que pour l'ensemble des éco-prêts émis. En ce qui concerne les copropriétés, le niveau de sollicitation retrouve celui de 2019, à savoir avant la crise sanitaire et les montants octroyés s'approchent du pic historique de 2018 ; 39,5 % des éco-prêts collectifs sont délivrés dans le cadre de travaux globaux. Seuls 5,7 % des Éco-PTZ copropriétés sont gérés par des syndicats bénévoles.

*En savoir plus : lire les bilans statistique des PTZ et Éco PTZ émis en 2022*

## Le financement de l'habitat en 2022

ACPR, juillet 2023

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 2022. 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.).

Dans un contexte de remontée des taux d'intérêt, le marché de l'immobilier se normalise et subit une inflexion en 2022 après plusieurs années de forte croissance des prix et du nombre de transactions. En effet, le nombre de transactions sur l'année a atteint 1 109 000, soit une baisse de 5,4 % par rapport à l'année dernière (et son pic historique) tout en conservant un niveau légèrement plus élevé que la moyenne des trois dernières années. Les taux des prêts à l'habitat ont été multipliés par deux pour atteindre 2,12 % en décembre 2022, ce qui constitue le plus haut niveau depuis mars 2016. Néanmoins, ces taux restent plus bas en France que chez les voisins de la zone euro. La production annuelle de crédits à l'habitat a été de 259,7 milliards d'euros en 2022, soit une diminution de 5,1 % par rapport à 2021. La production de nouveaux crédits (hors rachats et renégociations) a atteint 217 milliards d'euros, en baisse de 3,4 % par rapport à 2021, mais qui demeure supérieur à la moyenne des trois années précédentes.

En 2022, l'endettement des ménages français reste à un niveau élevé. Il représente 101,1 % du revenu disponible brut, chiffre en baisse (- 0,4 point), mais qui est toujours supérieur à la moyenne de la zone euro (94,2 %). Pour rappel, pour maîtriser le niveau d'endettement, le Haut conseil de stabilité financière (HCSF) a mis en place depuis janvier 2022 la mesure macro-prudentielle. Celle-ci a permis la réduction de la part des prêts les plus risqués dans la production nouvelle de crédits. L'ACPR observe donc sur la période étudiée une amélioration de plusieurs facteurs de risques, comme le recul de la part des prêts dont la maturité dépasse 25 ans (- 0,8 point) ou encore la baisse de la part des nouveaux prêts dont le taux d'effort excède 35 % (- 5,3 points). 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 signale que la hausse non anticipée et rapide des taux pèse sur la demande, et devient ainsi le principal facteur de ralentissement de la croissance des encours et de baisse de la production. Elle souligne enfin que « les conditions de financement demeurent malgré tout plus favorables en France que dans les pays européens voisins proches, et les encours ont continué de progresser ».

*En savoir plus : lire l'étude*

## Exode urbain : une mise au vert timide

Coline Bouvart et Olivier Bouba-Olga, France stratégie, juin 2023, France stratégie, Note d'analyse n° 122

Cette analyse a pour objet de vérifier l'hypothèse d'un exode urbain, conséquence de la crise sanitaire et fruit d'aspirations à un cadre de vie plus vert des populations urbaines. Pour cela, les auteurs de l'analyse ont souhaité étudier les flux de déménagements entre différentes typologies de territoires, en comparant des indicateurs sur les périodes avant et post-COVID. Ils distinguent différentes Aires d'attraction des villes (AAV), avec leur pôle et leur couronne : métropoles (Paris et hors-Paris), villes moyennes, petites AAV et zones rurales. Ne pouvant se référer au recensement de population de l'Insee, puisque celui-ci est connu avec un décalage de trois ans, ils se sont basés sur l'analyse de trois indicateurs : les inscriptions dans les écoles maternelles et primaires, dans l'enseignement secondaire ainsi que le taux de croissance des prix de l'immobilier.

Les trois indicateurs corroborent l'absence de bouleversements majeurs des structures territoriales françaises suite à la crise sanitaire. L'hypothèse d'un exode urbain massif est invalidée. Cependant, les indicateurs montrent des signes de ralentissement dans les grandes métropoles au bénéfice de leurs couronnes ainsi qu'au profit des villes

moyennes et de leurs périphéries. Ce constat est établi à partir des évolutions différentielles des taux de croissance des indicateurs par rapport à leurs moyennes nationales entre l'avant et l'après COVID. On observe que celles-ci sont positives pour les couronnes des métropoles ainsi que pour les pôles et couronnes des villes moyennes. L'évolution est également positive pour les petites AAV et les zones rurales, mais seulement pour les inscriptions scolaires ; le taux de croissance des prix de l'immobilier est quant à lui inférieur à la moyenne nationale, possiblement en raison d'une disponibilité du foncier plus importante. Sans observer de rupture marquée, on constate des mouvements notamment au profit des couronnes des métropoles, des villes moyennes et des zones rurales. Cependant, tous les territoires ne connaissent pas la même trajectoire.

Par ailleurs, il n'est pas observé d'effets régionaux ou géographiques sur la base de ces indicateurs. En effet, en dressant une carte représentant les territoires avec des évolutions différentielles positives d'une part et celles négatives d'autre part, les auteurs montrent que les territoires aux évolutions positives sont répartis sur tout le territoire métropolitain. Cette cartographie met également en avant la surreprésentation des couronnes dans les territoires ayant des évolutions positives : 55 % ayant des évolutions différentielles positives sur les trois indicateurs alors qu'elles ne représentent que 47 % des territoires étudiés. Le constat est néanmoins à nuancer selon les couronnes des pôles étudiés puisque que, selon les cas, les évolutions peuvent être positives dans le pôle et négatives dans la couronne, et inversement.

Enfin, l'attractivité des villes moyennes et de leur couronne est confirmée : « il est exact que les couronnes des villes moyennes – et leurs pôles dans une moindre mesure – bénéficient de trajectoires positives depuis la pandémie ». Elle ne semble pas avoir été impactée par la crise sanitaire, puisque les villes dynamiques l'étaient déjà avant crise, tout comme l'étaient les territoires avec des évolutions négatives.

Les auteurs concluent que « le terme d'« exode urbain » paraît abusif pour décrire ce qui ressemble davantage à un « desserrement » des cœurs de métropoles au profit de leurs couronnes ou de territoires plus lointains ». Ils rappellent l'hétérogénéité des trajectoires territoriales depuis la crise sanitaire, quelle que soit la catégorie de territoire considérée, et qui invitent à la nuance.

*En savoir plus : lire l'analyse*

## Assurer la cohérence de la politique du logement face à ses nouveaux défis

Cour des Comptes, juillet 2023

Ce rapport de la Cour des Comptes contribue à la revue des dépenses publiques dans la perspective des projets de loi de finances et de financement de la sécurité sociale pour 2024. La politique du logement fait partie de neuf thèmes de l'action publique dont l'efficacité et l'efficience sont interrogées.

Le rapport relaie les critiques fréquemment adressées aux politiques du logement en France : leur coût élevé, leur décalage par rapport aux mutations sociétales et environnementales qui ont eu cours depuis les années 70, leurs objectifs pléthoriques et parfois contradictoires, leur complexification au gré de l'activité législative, leur instabilité.

Les politiques du logement visent à satisfaire une norme : celle que tout le monde soit bien logé. Le rapport constate un échec certain pour les plus modestes, dont l'accès au logement se réduit, tant dans le parc social que dans le parc public. Ceci remet en question l'accessibilité et le développement du parc à bas prix, contraints par des contingences économiques et politiques fortes et l'intensité du rapport offre / demande.

Les auteurs pointent la démultiplication des outils financiers et réglementaires, des outils de la politique du logement, qui génère une dépense publique évaluée à 32,8 milliards d'euros, soit 1,5 % du PIB. Cette part est au double de la moyenne de l'Union Européenne, alors que perdurent en France les difficultés d'accès au logement. Est-ce que ce constat est cependant suffisant pour condamner l'efficience de cette politique ? Il n'est pas rapporté par la Cour un meilleur accès au logement chez nos voisins européens. La vraie difficulté résiderait probablement dans l'insuffisante cohérence des financements de la politique du logement que soulignent les auteurs.

Ces derniers appellent à fixer des priorités entre les différents objectifs de la politique du logement, en proie à des injonctions contradictoires : « maintien de loyers modérés dans le parc privé et production d'une offre locative neuve, qui nécessite des rendements attractifs ; maximisation du nombre de constructions neuves et concentration des moyens publics sur les zones tendues ; offre au plus grand nombre de ménages modestes de la possibilité d'un logement social et mixité de ce parc ; ciblage des aides sur les populations qui en ont le plus besoin et simplicité des barèmes des aides ; lutte contre l'étalement et contre la surdensité ».

La Cour propose que les politiques du logement fixent de nouvelles priorités, centrées sur la dimension sociale (accès au logement des plus modestes et vieillissement de la population) et la transition écologique. Cette dernière met en première ligne la rénovation énergétique des logements et la lutte contre l'artificialisation des sols. Ces sujets, connus et reconnus, percolent désormais dans les politiques locales de l'habitat, qui redistribuent les équilibres programmatiques entre le ré-investissement du parc existant et le recentrage de la construction en zone

tendue. Or, ce dernier point implique de mieux circonscrire la géographie des marchés tendus, qui suppose une révision et une harmonisation des zonages fondés sur la qualification du déséquilibre offre-demande.

La Cour identifie d'autres leviers afin d'améliorer l'efficacité de la politique du logement et la qualité de la dépense publique qui repose sur trois axes :

- mieux calibrer et cibler les objectifs par une meilleure évaluation des besoins et des effets des politiques mises en place : la Cour suggère de réserver l'aide à la pierre aux logements les plus sociaux et de mener un examen plus approfondi du bénéfice des aides fiscales pour les optimiser. La qualité de l'évaluation et de la statistique publique est ainsi posée ;
- repenser la répartition des attributions entre le national et le local, dans le sens d'un renforcement de la territorialisation des politiques du logement : afin de mieux prendre en compte la diversité des marchés locaux de l'habitat, la réforme des politiques du logement ouvrirait un nouvel acte de la décentralisation, affirmant les Autorités organisatrices de l'habitat (AOH), facilitant la dérogation aux règles nationales, et confortant les EPCI comme pilotes des politiques du logement par des attributions élargies ;
- inscrire la politique du logement dans une temporalité compatible avec les cycles longs du logement, qui suppose une stabilité des dispositifs et une prévisibilité des opérations : « la conduite de la politique du logement ne peut se situer dans le court-terme ».

Enfin, la politique du logement n'est pas autosuffisante pour répondre aux défis sociétaux et environnementaux de la France d'aujourd'hui : à l'évidence, elle doit mieux se coordonner avec les politiques qui lui sont connexes, comme les transports, l'emploi, l'aménagement du territoire, les politiques éducatives et sociales.

*En savoir plus : lire la note thématique*

## **La coopération intercommunale, remède à la ségrégation sociospatiale ? Une comparaison de six agglomérations françaises**

Collectif API, Vincent Béal, Marine Bourgeois, Rémi Dormois, Yoan Miot, Gilles Pinson, Valérie Sala Pala, juin 2023

Le collectif API, composé de six chercheurs et chercheuses, interroge les conditions qui permettent aux intercommunalités françaises de s'imposer – ou non – comme des acteurs de la mixité sociale au plan local. Fondée sur des méthodes d'enquête à la fois qualitatives et quantitatives, cette étude établit une comparaison entre six agglomérations sélectionnées à partir de critères de taille, de tension du marché du logement et d'intégration de la gouvernance intercommunale : il s'agit des EPCI de Bordeaux, Meaux, Dunkerque, Grenoble, Mulhouse et Saint-Étienne.

L'article rappelle les évolutions législatives qui ont progressivement renforcé les compétences des intercommunalités en matière d'habitat et d'urbanisme. Elles se sont notamment vues confier un rôle dans la lutte contre la ségrégation socio-spatiale à travers leur intégration dans la production et l'attribution des logements sociaux. Du point de vue de la production, il semble que les missions de l'intercommunalité aient contribué à un rééquilibrage de l'offre de logement social : les bilans et résultats montrent un effort de construction dans les communes retardataires à l'égard de la loi SRU, y compris parmi les plus récalcitrantes. Grâce à l'appui des services locaux de l'État et des sanctions prévues par le législateur en cas de non-respect, les EPCI semblent atteindre les objectifs chiffrés fixés pour améliorer l'équilibre de l'offre de logements sociaux sur leur territoire. L'article souligne cependant que certains élus aient pu concéder à ces démarches de construction de logement social, en prenant conscience des avantages procurés à leur commune tout en continuant d'en maîtriser le peuplement. De l'autre côté, les attributions des logements sociaux semblent rester la chasse gardée des élus municipaux, aux côtés des bailleurs sociaux, qui font valoir leur légitimité face aux intercommunalités et qui réussissent à peser davantage dans le processus décisionnel. La collaboration des acteurs des communes et des intercommunalités semble donc se nouer autour du compromis d'une augmentation du nombre de logements sociaux, avec un système d'attribution principalement pris en charge par les élus en binôme avec les bailleurs sociaux.

Cet article met ainsi en lumière les rapports de force locaux qui se jouent en matière de logement social. Deux entités sont théorisées pour illustrer les rapports politico-administratifs à l'œuvre : les « coalitions réformatrices », figurées principalement par les EPCI composées de techniciens, défendant l'objectivation et la rationalisation de l'action publique, parfois soutenues par les services de l'État ou les inter-bailleurs ; face aux « machines municipales » représentées par les élus municipaux qui mettent en avant leur légitimité démocratique et leur proximité avec les habitants, plus à même de défendre les équilibres de peuplement au sein de leur commune. Ces rapports prennent des formes différentes selon la configuration socio-spatiale de l'agglomération, qui intègre à la fois la tension du marché du logement, mais aussi le déséquilibre démographique, financier et d'attractivité entre la ville-centre et ses périphéries. Dans des agglomérations où la ville-centre pèse et attire davantage, elle s'impose plus fortement au sein de l'intercommunalité, tandis qu'un inversement des situations favorise le poids des communes périphériques. L'article retient ainsi ces critères comme étant les variables permettant à l'EPCI de s'imposer plus ou moins en matière de lutte contre la ségrégation socio-spatiale selon les configurations du territoire.

*En savoir plus : lire l'article*

## Actualité juridique



### **Renforcement de la prévention et de la lutte contre l'intensification et l'extension du risque incendie**

(loi n° 2023-580 du 10.7.23 : JO du 11.7.23)

Confronté à la multiplication des incendies de forêts et de végétations, la loi du 10 juillet 2023 contient une série de mesures de prévention et de lutte avec notamment trois articles en lien avec les autorisations d'urbanisme.

Tout d'abord, il est désormais prévu que les périmètres des terrains concernés par des obligations de débroussaillage doivent être indiqués sur un ou plusieurs documents graphiques et annexés au Plan local d'urbanisme (PLU) ou au document d'urbanisme en tenant lieu ou à la carte communale (art. 11).

Ensuite, elle crée une carte analysant la sensibilité du territoire au danger prévisible de feux de forêt et de végétation à partir de laquelle une liste de communes exposées à un danger élevé ou très élevé de feux de forêt et de végétation sera définie par arrêté et rendue publique. Si la commune fait partie de la liste, alors elle est soumise à un plan de prévention des risques naturels prévisibles d'incendies de forêt. En revanche, si la commune fait partie de la liste, mais n'est pas soumise à ce plan de prévention, alors le préfet de département peut délimiter une « zone de danger », c'est-à-dire une zone exposée à un danger élevé ou très élevé d'incendie sur tout ou partie de la commune. Cette délimitation vaut servitude d'utilité publique et devra être annexée au PLU ou tout autre document en tenant lieu.

Dans les espaces urbanisés de la zone de danger, le préfet de département peut interdire tous les ouvrages, installations, aménagements nouveaux, sauf exception. En outre, il peut autoriser, sous réserve du respect de prescriptions ou non, certains travaux ou constructions.

En dehors des espaces urbanisés de la zone de danger et à la condition de ne pas créer ni aggraver des risques, seuls certains travaux peuvent être autorisés par le préfet de département (notamment des ouvrages nécessaires à la prévention et à la lutte contre les incendies, l'aménagement de plans d'eau, ...) (art. 26).

Enfin, dans les territoires dont les bois et forêts sont classés à risque d'incendie, ou sont réputés particulièrement exposés aux risques d'incendie, l'autorité administrative compétente de l'État adresse aux communes ou à leurs groupements compétents des recommandations techniques permettant de réduire la vulnérabilité des constructions aux incendies de forêt, de surfaces agricoles et de végétation (art. 27).

Ces mesures sont entrées en vigueur le 12 juillet 2023.

### **Congé du bailleur : protection des locataires assumant la charge d'un enfant atteint d'une maladie grave, de handicap ou victime d'un accident**

(loi n° 2023-622 du 19.7.23 : JO du 20.7.23)

Pour mémoire, les personnes qui assument la charge d'un enfant atteint d'une maladie, d'un handicap ou victime d'un accident d'une particulière gravité rendant indispensables une présence soutenue et des soins contraignants peuvent bénéficier d'un congé de présence parentale (Code du travail : L.1225-62) et d'une allocation journalière de présence parentale (Code de la sécurité sociale : L.544-1).

La loi du 19 juillet 2023 prévoit une protection des locataires bénéficiaires de cette allocation et disposant de faibles ressources (inférieures aux plafonds PLUS). Elle modifie les dispositions de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 et précise, qu'au terme du bail, le bailleur ne pourra leur délivrer congé sans leur proposer un logement correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités, sans exception possible.

Jusqu'à présent, seuls les locataires âgés de plus de 65 ans et disposant de faibles ressources, ou ayant à charge une telle personne, bénéficiaient de cette protection, à condition que le bailleur ne soit lui-même pas âgé de plus de 65 ans ou dispose de faibles ressources.

La loi du 19 juillet 2023 prévoit également, à titre expérimental, pour une durée de trois ans et dans au plus dix départements, que les organismes débiteurs des prestations familiales devront identifier et mettre en place des dispositifs visant à améliorer l'accompagnement des familles bénéficiaires de l'allocation de présence journalière, notamment pour les prémunir de difficultés financières et simplifier leur parcours.

## Mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols

(loi n° 2023-630 du 20.7.23 : JO du 21.7.23)

Pour rappel, la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « loi Climat et Résilience », a fixé un double objectif national (cf. [Habitat Actualité n° spécial Loi Climat et Résilience](#)) :

- d'ici 2031, réduire de moitié au moins la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale par rapport à celle de la période 2011-2021 (de 250 000 à 125 000 hectares) ;
- d'ici 2050, atteindre le « Zéro artificialisation nette » (ZAN), c'est-à-dire au moins autant de surfaces renaturées que de surfaces artificialisées.

La loi Climat et Résilience a également intégré des mesures prescriptives permettant de décliner ces objectifs nationaux dans les documents de planification et d'urbanisme locaux. Depuis l'adoption de ce texte en 2021, les élus locaux ont cependant relayé des difficultés juridiques et pratiques pour l'appliquer au niveau local. Dans ce contexte, la loi du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux met en place des mesures dont l'objectif est de :

- renforcer la coopération et la concertation entre l'État et les territoires ;
- préciser la répartition et les modalités de comptabilisation de l'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ;
- prendre en compte les spécificités territoriales ;
- faciliter la mise en œuvre des objectifs fixés par la loi Climat et Résilience en repensant les outils à disposition pour y parvenir.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2023-11*

## Accélération de la reconstruction et de la réfection des bâtiments dégradés ou détruits au cours des violences urbaines de l'été 2023

(loi n° 2023-656 du 25.7.23 : JO du 26.7.23 / ordonnance n° 2023-660 du 26.7.23 et rapport : JO du 27.7.23 / circulaire n°6410/SG du 5.7.23)

Les émeutes urbaines survenues du 27 juin au 5 juillet 2023 ont causé de nombreux dégâts. Dans plusieurs communes, de très nombreux bâtiments ont été endommagés ou détruits (écoles, bibliothèques, mairies, commerces, etc.).

Dans ce contexte, et dans un premier temps, à la demande de la Première ministre, la circulaire du 5 juillet 2023 a été diffusée aux préfets et services de l'État pour faciliter les opérations de réparation ou de reconstruction. Cette circulaire rappelle les dispositifs existants, tant en droit de l'urbanisme qu'en droit de la commande publique, en vue de permettre un traitement rapide des opérations de réparation ou de reconstruction :

- les travaux de faible ampleur ou effectués sur des constructions existantes qui n'en affectent pas l'aspect extérieur sont soumis à une simple déclaration préalable et non à une autorisation ;
- les travaux de réalisation d'ouvrages d'infrastructures et leurs accessoires liés au fonctionnement, à l'exploitation ou au maintien de la circulation, les travaux de ravalement lorsque la structure porteuse du bâtiment n'est pas affectée et l'implantation du mobilier sont dispensés de toutes formalités au titre du Code de l'urbanisme (CU : R.421-2, R.421-3, R.421-14) ;
- il est possible de reconstruire les bâtiments à l'identique en respectant les formalités d'urbanisme exigées, à certaines conditions (destruction inférieure à 10 ans, absence d'opposition du PLU, reconstruction réalisée dans la limite de modifications de faible importance permettant une meilleure intégration, absence d'exposition à un risque, régularité des constructions détruites) (CU : L.111-15) ; ce dispositif permet principalement de se prémunir contre l'évolution des règles d'urbanisme qui, depuis la réalisation de la construction, peuvent éventuellement s'opposer à sa reconstruction ;
- il est possible de construire des logements d'urgence, des classes démontables installées dans les établissements d'enseignement, des constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants et celles liées à une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive sans autorisation préalable ni respect des règles de fond d'urbanisme (CU : R.421-5) ;
- en terme de commande publique, il est possible de s'affranchir des règles de publicité et de mise en concurrence préalable en raison d'une urgence particulière ou si le respect de ces règles est inutile, impossible ou manifestement contraire aux intérêts de l'acheteur ou à un motif d'intérêt général (CCP : L.2122-1) ; pour les travaux qui ne rempliraient pas les conditions de l'urgence impérieuse, il est rappelé l'existence de la procédure de gré à gré (CCP : R.2122-8) et de la procédure adaptée (CCP : R.2123-1).

La loi du 25 juillet 2023 a, par la suite, autorisé le Gouvernement à prendre, par voie d'ordonnances, toute mesure relevant du domaine de la loi destinée, pendant une durée limitée, à accélérer ou à faciliter les opérations de reconstruction ou de réfection des bâtiments visés.

Par ailleurs, le Gouvernement est également autorisé à faciliter le financement des projets de reconstruction des bâtiments et équipements publics locaux dégradés ou détruits (notamment par le Fonds de compensation de la taxe sur la valeur ajoutée, FCTVA) et à prendre des mesures destinées à simplifier les règles de la commande publique. Il est ainsi habilité à permettre aux maîtres d'ouvrage soumis au Code de la commande publique de conclure en dessous d'un certain seuil des marchés publics de travaux sans publicité préalable mais avec mise en concurrence, de déroger au principe d'allotissement et de recourir aux marchés globaux.

Sur le fondement de cette habilitation, l'ordonnance du 26 juillet 2023 adapte les règles de passation des marchés de travaux afin de faciliter le retour au fonctionnement normal des services publics dans les meilleurs délais.

Elle crée, en outre, un nouveau cas de recours au marché de conception-réalisation afin d'autoriser les maîtres d'ouvrage soumis aux dispositions du Code de la commande publique relatives à la maîtrise d'ouvrage publique à confier à un même opérateur économique, quel que soit le montant estimé des travaux, une mission globale portant à la fois sur l'établissement des études et l'exécution des travaux nécessaires à la reconstruction ou à la réfection des équipements et bâtiments dégradés ou détruits.

Ces dispositions dérogatoires sont applicables pendant un délai de neuf mois à compter de l'entrée en vigueur de l'ordonnance, soit du 28 juillet 2023 au 28 avril 2024.

## Protection des logements contre les occupations illicites

(loi n° 2023-668 du 27.7.23 : JO du 28.7.23)

La loi du 27 juillet 2023 a pour objectifs de clarifier la définition juridique du squat et de mieux sanctionner cette infraction mais également d'accélérer les procédures dans le cadre des litiges liés à des impayés de loyer.

Elle prévoit notamment :

- la création de nouveaux délits (par exemple le délit d'incitation au squat ou le délit d'occupation frauduleuse par un locataire défaillant) ;
- le renforcement des dispositifs pénaux existants ;
- l'extension de la procédure administrative en cas de squat à tout locaux d'habitation et non plus au seul domicile du propriétaire ;
- la pérennisation du dispositif de contrats de résidence temporaire ;
- la généralisation de la clause résolutoire dans tous les contrats de location ;
- la réduction des délais de procédure et la modification des prérogatives du juge en cas d'impayés ;
- la modification des conditions de fonctionnement de la Commission de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX).

Le projet de loi prévoyait initialement une mesure visant à libérer le propriétaire d'un bien immobilier occupé illicitement de son obligation d'entretien et à l'exonérer de responsabilité en cas de dommage résultant d'un défaut d'entretien de ce bien (art. 7 de la loi modifiant l'article 1244 du Code civil). Le Conseil constitutionnel, toutefois, a déclaré cette disposition contraire à la Constitution. Selon lui, cette mesure constituerait une atteinte disproportionnée au droit des victimes d'obtenir réparation du préjudice résultant du défaut d'entretien d'un bâtiment en ruine ([C. Constit : 26.7.23, n° 2023-853 DC](#)).

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



## Financement

### Amélioration de l'habitat à vocation sociale en outre-mer

(arrêté NOR : IOMO2311495A du 27.4.23 : JO du 10.5.23)

L'arrêté du 27 avril 2023 relatif aux aides de l'État pour l'accession très sociale, en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte vient abroger l'arrêté du 20 février 1996 relatif aux aides de l'État à l'acquisition-amélioration de logements à vocation très sociale et à l'amélioration des logements sur ces mêmes territoires.

Il est pris dans le cadre du plan logement outre-mer 2019-2022 qui prévoit, d'une part, une révision des aides à la pierre à l'accession et à l'amélioration de l'habitat et, d'autre part, une refonte de la politique d'accession à la propriété, afin de poursuivre le développement de l'accession sociale et très sociale à la propriété dans ces collectivités.

## Modalités de calcul du taux de l'usure

(arrêtés NOR : ECOT2317586A et NOR : ECOT2317592A du 27.6.23 : JO du 30.6.23)

Dans le contexte d'inflation, un calcul mensuel (et non plus trimestriel) du taux de l'usure a été introduit par l'arrêté du 26 janvier 2023, pour une durée de six mois à compter du 1<sup>er</sup> février 2023 (cf. [Habitat Actualité n° 190](#)).

L'arrêté du 27 juin 2023 prolonge ce dispositif transitoire pour une nouvelle durée de six mois, soit jusqu'au 31 janvier 2024.

Par ailleurs, un second arrêté du 27 juin 2023 précise les modalités selon lesquelles la catégorie d'usure applicable aux prêts accordés aux syndicats de copropriétaires doit être déterminée. Ainsi, lorsqu'un prêt est accordé à un syndicat des copropriétaires, le prêteur doit diviser le montant du prêt accordé au syndicat de copropriétaires par le nombre de copropriétaires souscrivant au prêt.

## Anah

### MaPrimeRénov' Copropriété outre-mer

(délibération n° 2023-24 du 14.6.23 : BO du 4.7.23)

La délibération du 14 juin 2023 du Conseil d'administration de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) permet l'extension au 1<sup>er</sup> septembre 2023 du dispositif d'aide « MaPrimeRénov' Copropriété » (cf. [Habitat Actualité n° 177](#)) aux territoires de Guadeloupe, de Martinique, de Guyane, de La Réunion et de Mayotte afin de favoriser les travaux d'amélioration de la performance énergétique globale des logements. Une instruction (à paraître) viendra préciser les conditions et modalités d'application du dispositif d'aide « MaPrimeRénov' Copropriété » en outre-mer, notamment le contenu et l'établissement de l'audit énergétique, les travaux subventionnables et leur caractéristiques techniques, les modalités de la mission d'AMO et les règles d'instruction et de paiement des subventions.

Cette aide comporte des adaptations spécifiques notamment sur :

- les travaux éligibles, qui devront obligatoirement constituer un bouquet de travaux comprenant a minima des travaux sur la toiture ou sur les parois extérieures et un autre type de travaux relevant de l'un des quatre champs d'intervention que sont la toiture, les parois extérieures, la ventilation naturelle et les équipements collectifs ;
- la création de la prime rénovation globale à hauteur de 1 000 euros par logement qui remplace les primes « bonus sortie de passoire » et « bonus bâtiment basse consommation » à hauteur de 500 euros chacune en Métropole (cf. [Analyse juridique n° 2020-07](#)) ;
- l'absence de critère de gain énergétique spécifique pour en bénéficier. Toutefois, un audit énergétique devra être réalisé à l'échelle du ou des bâtiments constitutifs de la copropriété et joint à la demande d'aide devant notamment faire état des préconisations concernant les travaux à réaliser et les critères de performance technique à satisfaire.

Enfin, l'obligation de recourir à un professionnel Reconnu garant de l'environnement (RGE) n'interviendra qu'à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2024 avec un délai complémentaire de six mois (jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2025) pour les professionnels ayant déposé une demande de qualification ou de certification RGE auprès d'un organisme habilité.

### Régimes d'aides applicable aux propriétaires bailleurs en outre-mer

(délibération n° 2023-25 du 14.6.23 : BO du 4.7.23)

La délibération du 14 juin 2023 du conseil d'administration de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) a pour objet de modifier sa délibération du 22 décembre 2022 (cf. [Habitat Actualité n° 190](#)) en majorant son aide aux bailleurs pour rénover les logements dégradés en outre-mer. Ainsi, dans l'objectif d'accroître l'offre de logements abordables et de qualité sur ces territoires et pour les dossiers déposés à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2023, le taux maximum de subvention passe de 35 à 50 % pour les travaux lourds (soit à 30 000 € HT contre 18 000 € en Métropole) ou des travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (soit à 40 000 € HT contre 31 000 € en Métropole).

### Prêts accession Action Logement : modification des conditions de distributions

(directive du 26.7.23)

Action Logement fait évoluer les caractéristiques de son Prêt Accession pour tous les dossiers reçus à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2023 :

- le taux d'intérêt est abaissé à 1 % (contre 1,5 % depuis le 1<sup>er</sup> mars 2023) ;
- la quotité est abaissée à 30 000 euros (contre 40 000 auparavant) ;
- l'accès au prêt est réservé aux primo-accédants, avec un délai renforcé (10 ans au lieu de deux) pour les personnes ayant été titulaires d'un bail réel solidaire.

## SCI : conditions d'application du droit de la consommation

(Cass. Civ I : 28.6.23)

Une Société civile immobilière (SCI) ne bénéficie pas de la protection du droit de la consommation lorsqu'elle souscrit des prêts immobiliers pour financer l'acquisition d'immeubles conformément à son objet.

Pour mémoire, selon l'article L.132-1 du Code de la consommation, dans sa rédaction antérieure à celle issue de la loi du 1<sup>er</sup> juillet 2010 portant réforme du crédit à la consommation ([loi n° 2010-737 du 1.7.10](#)), dans les contrats conclus entre professionnels et non-professionnels ou consommateurs, sont abusives les clauses qui ont pour objet ou pour effet de créer, au détriment du non-professionnel ou du consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat.

Pour la Cour de cassation, une SCI agit en qualité de professionnel lorsqu'elle souscrit des prêts immobiliers pour financer l'acquisition d'immeubles conformément à son objet. Par conséquent, elle ne peut pas invoquer à son bénéfice le caractère abusif de certaines clauses des contrats de prêt.

Par ailleurs, la Cour affirme que l'action en responsabilité de l'emprunteur à l'encontre du prêteur au titre d'un manquement à son devoir d'information portant sur le fonctionnement concret de clauses d'un prêt libellé en devise étrangère et remboursable en euros et ayant pour effet de faire peser le risque de change sur l'emprunteur se prescrit par cinq ans à compter de la date à laquelle celui-ci a eu connaissance effective de l'existence et des conséquences éventuelles d'un tel manquement ([Code civil : art. 2224](#) et [C. Com : L.110-4](#)).

Une autre illustration des clauses abusives dans un prêt libellé en devise étrangère a fait l'objet d'une décision rendue le même jour ([Cass. Civ I n° 22-17.030 du 28.6.23](#)).



## Fiscalité

### Conditions de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties

(décret n° 2023-560 du 3.7.23 : JO du 5.7.23)

Pour rappel, les logements locatifs sociaux affectés à l'habitation principale, dont la construction est financée à concurrence de plus de 50 % au moyen d'un prêt réglementé, sont exonérées de Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pendant 15 ans à compter de l'année qui suit celle de leur achèvement. L'exonération est portée à 20 ans en cas de respect de critères de performance énergétique et environnementale (CGI : art. 1384 A). La loi du 30 décembre 2022 de finances pour 2023 a actualisé ces critères. Ainsi, pour les constructions de logements pour lesquelles l'ouverture du chantier est intervenue depuis le 1<sup>er</sup> avril 2023, les critères de performance énergétique et environnementale doivent être supérieurs à ceux en vigueur prévus au titre VII du livre 1<sup>er</sup> du Code de la construction et de l'habitation (cf. [Analyse juridique n° 2023-01](#)).

Le décret du 3 juillet 2023 précise quels sont ces critères de performance énergétique et environnementale.

En métropole :

- les constructions de logements dont les demandes de permis de construire seront déposées jusqu'au 31 décembre 2024, doivent respecter des niveaux de performance énergétique et environnementale minimale fondés sur les exigences de la réglementation environnementale des nouvelles constructions de bâtiments (RE 2020) qui entreront en vigueur en 2025, avec un délai supplémentaire accordé jusqu'en 2024 pour l'adaptation des projets aux exigences concernant l'écologie pour les immeubles collectifs ;
- les constructions dont les demandes de permis de construire seront déposées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, les valeurs maximales à respecter correspondent aux exigences de la RE 2020 qui entreront en vigueur à compter de 2028 ;
- les bâtiments ou parties de bâtiment dont les demandes de permis de construire seront déposées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2028 devront respecter des exigences de la RE 2020 applicables à compter de 2031.

En Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à La Réunion et à Mayotte, les constructions de logements devront respecter des critères de performance énergétique et environnementale relatifs aux facteurs solaires des parois opaques et des baies (sous réserve de l'application en Guadeloupe de l'indicateur ICT déterminé selon les modalités fixées dans la délibération du conseil régional de la Guadeloupe).

Il est également prévu un palier au 1<sup>er</sup> janvier 2028 à compter duquel le niveau d'exigence est renforcé pour certains de ces critères.

### Définition des zones tendues

(décret n° 2023-822 du 25.8.23 : JO du 26.8.23)

Afin de lutter contre la vacance des logements, l'[article 73 de la loi du 30 décembre 2022](#) de finances pour 2023 (cf. [Analyse juridique n° 2023-01](#)) a étendu le champ d'application de la Taxe annuelle sur les logements vacants (TLV, cf. [CGI : art. 232](#)) aux communes qui, sans appartenir à une zone d'urbanisation continue de plus de

50 000 habitants, sont confrontées à 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. Pour mémoire, le propriétaire d'un logement vacant à usage d'habitation depuis au moins une année au 1<sup>er</sup> janvier est redevable de cette taxe.

Jusqu'à présent, la TLV ne s'appliquait qu'aux communes appartenant à des zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants (appelées « unités urbaines ») dites tendues. Les communes concernées étaient listées dans le décret du 10 mai 2013 (modifié).

Lorsqu'elle est située dans le périmètre de la TLV, une commune peut également instituer une majoration, comprise entre 5 % et 60 %, de la part leur revenant de la cotisation de taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale (THRS, cf. [CGI : art. 1407](#)). En dehors de ce périmètre, les communes peuvent instituer la Taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV), à laquelle sont assujettis les logements vacants depuis plus de deux années au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition ([CGI : art. 1407 bis](#)).

Face au développement des résidences secondaires dans de plus petites agglomérations, le décret du 25 août 2023 modifie le décret du 10 mai 2013 afin d'étendre le zonage TLV aux communes qui ne sont pas situées dans une zone d'urbanisation de 50 000 habitants, mais qui connaissent « 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 » (notamment un niveau élevé des loyers et des prix d'acquisition des logements anciens, un nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social). Ce sont les communes dites « tendues et touristiques ».

Le décret du 25 août 2023 présente ainsi en annexes :

- d'une part, la liste des communes situées dans une zone d'urbanisation de 50 000 habitants ;
- d'autre part, la liste des communes tendues et touristiques.

Le nouveau zonage apporte les modifications suivantes :

- nouvelles unités urbaines concernées par la TLV : Avignon (84), Salon-de-Provence (13), Caen (14), Nîmes (30), Lunel (30 et 34), Rennes (35), Orléans (45), Creil (60), Saint-Cyprien (66), Chambéry (73), Cluses (74), Bailly-Romainvilliers (77), Pointe-à-Pitre (971), Fort-de-France et Le Robert (972), Cayenne (973), Saint-Denis, Saint-Louis, Saint-Paul et Saint-Pierre (974) ;
- unité urbaine sortante : Beauvais (60).

Le zonage TLV est également pris en compte dans le cadre de dispositifs non-fiscaux, notamment concernant le DALO (droit de réquisition) et l'urbanisme (réglementation du changement d'usage des locaux d'habitation et la possibilité de déroger au règlement du Plan local d'urbanisme, PLU).

Les rapports locatifs sont également concernés. Dans les nouvelles unités urbaines tendues, s'appliqueront notamment :

- l'encadrement de l'évolution des loyers (loi du 6.7.89 : art. 18) ;
- la réduction du délai de préavis à un mois pour le locataire (au lieu de trois mois) (loi du 6.7.89 : art. 15) ;
- l'obligation de créer un Observatoire local des loyers (OLL) (loi du 6.7.89 : art. 17, I).

Le plafonnement des honoraires des professionnels de la location s'appliquera à l'ensemble du zonage TLV (dont les communes tendues et touristiques).

## TVA et infrastructures de recharges pour véhicules électriques

(arrêté NOR : ECOE2311568A du 22.6.23 : JO du 5.7.23)

La loi du 30 décembre 2022 de finances pour 2023 a ajouté aux services bénéficiant du taux de TVA à 5,5 % les prestations de pose, d'installation et d'entretien des infrastructures de recharge pour véhicules électriques dans les locaux à usage d'habitation et destinés aux résidents (cf. [Analyse juridique n° 2023-01](#)). Les prestations réalisées depuis le 6 juillet 2023 bénéficient du taux réduit de TVA à condition de respecter les exigences techniques et les critères de qualification fixés par l'arrêté du 22 juin 2023.

Pour être éligibles, les bornes de recharge doivent répondre :

- aux caractéristiques définies dans l'arrêté du 23 décembre 2020 pour les infrastructures collectives de recharge dans les immeubles collectifs ;
- à la norme NF EN 62196-2 pour les bornes équipées d'un socle de prise de courant de type 2 ou d'un connecteur de type 2, ou à la norme NF C61-314 pour le point de recharge équipé d'un socle de prise de courant de type E, dit « prise renforcée » pour les bornes de recharges individuelles.

L'installation et la maintenance doivent être réalisées, pour les prestations réalisées sous l'autorité du gestionnaire de réseau, par les professionnels habilités à intervenir sur ce réseau. Pour les autres prestations, les travaux doivent être réalisés par des professionnels habilités dans le cadre du décret du 12 janvier 2017.

## Doctrines fiscales

(BOFIP du 28.6.23, du 18.7.23, du 25.7.23 et du 8.8.23)

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

- la prorogation des dispositifs d'aide fiscale à l'investissement outre-mer jusqu'au 31 décembre 2029 et actualiser les plafonds de ressources et de loyers applicables au titre de l'année 2023 dans le cadre des dispositifs d'aide fiscale à l'investissement outre-mer dans le secteur du logement social (BOFIP du 28.6.23) ;
- l'abattement exceptionnel applicable, sous conditions, aux plus-values résultant de la cession d'immeubles bâtis situés dans le périmètre d'une Grande opération d'urbanisme (GOU) ou d'une Opération de revitalisation de territoires (ORT) (cf. [Analyse juridique n° 2020-23](#)) (BOFIP du 18.7.23) ;
- les nouvelles conditions pour bénéficier de l'exonération de droits de mutation à titre gratuit des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques, telles qu'issues du décret du 16 février 2023 ([décret n° 2023-103 du 16.2.23](#)) (BOFIP du 25.7.23) ;
- l'aménagement de l'exonération temporaire de plus-value résultant de la cession d'immeuble réalisée en faveur de la construction de logements sociaux, en application de la loi de finances pour 2021 (cf. [Analyse juridique n° 2020-23](#)) (BOFIP du 8.8.23).



## Location

### SRU : liste des communes exemptées

(décret n° 2023-601 du 13.7.23 : JO du 14.7.23 et décret n° 2023-699 du 31.7.23 : JO du 1.8.23)

Le décret du 13 juillet 2023 fixe la liste des communes exemptées de l'application des dispositions de la loi SRU en raison de leur faible tension sur la demande de logement social (en annexe deux, les 42 communes) ou de leur faible attractivité (en annexe un, les 85 communes) au titre de la période triennale 2023 à 2025.

Cette liste vient d'être corrigée d'une erreur matérielle par le décret du 31 juillet 2023.

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

### Encadrement de l'évolution des loyers

(décret n° 2023-642 du 20.7.23 : JO du 21.7.23)

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 20 juillet 2023 reconduit pour une période d'un an (soit jusqu'au 31 juillet 2024) 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<sup>er</sup> août 2023 au 31 juillet 2024.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2023-10*

### Décence énergétique et adaptation des contrats-type

(décret n° 2023-796 du 18.8.23 : JO du 20.8.23)

Pour mémoire, la [loi Climat et Résilience](#) du 22 août 2021 a notamment prévu qu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, la décence énergétique correspondra à un niveau de performance minimal classé en étiquettes ([CCH : L.173-1-1](#)) (cf. [Habitat Actualité spécial Loi Climat et Résilience](#)).

Le décret du 18 août 2023 modifie les dispositions du décret du 30 janvier 2002 (« décret décence ») afin de tenir compte de cette mesure.

De plus, il précise les prérogatives du juge saisi d'un litige concernant la décence d'un logement soumis à des contraintes architecturales ou patrimoniales. Il ne pourra pas ordonner la réalisation de travaux visant à atteindre un niveau de performance minimal, en application de l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989, lorsque :

- les travaux nécessaires feraient courir un risque de pathologie du bâti, affectant notamment les structures ou le clos et couvert des bâtiments, attesté par une note argumentée rédigée, sous sa responsabilité, par un homme de l'art ;
- les travaux nécessaires, entraînant des modifications de l'état des parties extérieures ou de l'état des éléments d'architecture et de décoration de la construction, ont fait l'objet, pour ce motif, d'un refus d'autorisation par l'autorité administrative compétente, sur le fondement des dispositions relatives :
  - aux monuments historiques, sites patrimoniaux remarquables et qualité architecturale (Livre VI du Code du patrimoine) ;
  - aux sites inscrits et classés (titre IV du Livre III du Code de l'environnement) ;
  - à la réglementation de l'urbanisme (Livre I du Code de l'urbanisme).

Par ailleurs, dans un souci de mise en cohérence avec les textes relatifs au DPE, le décret ajuste la définition de la surface de référence à prendre en compte pour le calcul de la consommation conventionnelle maximale en énergie finale, en incluant la superficie de vérandas chauffées.

Enfin, ce décret adapte en conséquence les mentions visant la performance énergétique des logements dans les contrats-types de location.

*En savoir plus : lire les analyses juridiques n° 2015-11 et n° 2017-06*

## CGLLS : modalités de calcul des concours financiers

(arrêté NOR : TREL2311674A du 3.7.23 : JO du 26.7.23)

L'arrêté du 3 juillet 2023 modifie les modalités de calcul des concours financiers de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) prévu par l'arrêté NOR : TERL1919287A du 10 juillet 2019.

Tout d'abord, les plafonds des aides aux projets de fusion et de regroupement accordées par la commission de péréquation et de réorganisation des organismes de logement locatif social sont rehaussés. Auparavant fixés à 100 000 euros et limités à 50 % du montant des dépenses éligibles, le seuil s'élève désormais à deux millions d'euros pour les projets de fusion et à un million d'euros pour les projets de regroupement avec un calcul au prorata des dépenses engagées.

Ensuite, l'aide à la mise en œuvre de projets de réorganisation (qui existait déjà) doit désormais viser des actions destinées à augmenter le niveau de performance, d'intégration et de coopération au sein des groupes d'organismes de logement social, ou dans le cadre d'autres formes d'organisation pour les groupes réunissant uniquement des organismes agréés. Les modalités de calcul de cette aide sont réformées. L'aide est désormais calculée au prorata des dépenses engagées dans les conditions fixées par le règlement intérieur de la commission. Son plafond correspond au montant le plus bas entre une valeur absolue de 200 000 euros et un forfait de cinq euros par logement géré par les organismes membres du groupe.

Ces dispositions sont entrées en vigueur le 27 juillet 2023.



## Public en difficulté

### Aide exceptionnelle pour les gestionnaires de logements-foyers

(décret n° 2023-643 du 20.7.23 : JO du 21.7.23)

Le décret du 20 juillet 2023 octroie une aide exceptionnelle au bénéfice des gestionnaires de résidences sociales, de foyers de jeunes travailleurs et de foyers de travailleurs migrants, afin de les aider à faire face à la hausse des prix de l'énergie.

Le montant forfaitaire de cette aide est fixé à 192 euros par logement, au titre de l'année 2022. Elle sera versée en une fois en 2023, selon le nombre total de logements de la structure et elle n'est pas reconductible. L'Agence de services et de paiement (ASP) assure la gestion de cette aide exceptionnelle.

### Prolongation de la plateforme EXPLOC

(arrêté NOR : IOMA2317135A du 29.6.23 : JO du 5.7.23)

EXPLOC est un système d'information, visant à dématérialiser la gestion de la prévention et des procédures d'expulsions locatives. L'arrêté du 29 juin 2023 reporte au 31 décembre 2023 la date de l'abrogation de l'arrêté du 23 juin 2016 portant création du traitement de données à caractère personnel relatif à la prévention et à la gestion des procédures d'expulsions locatives, dénommé « EXPLOC ». La date de cette abrogation était initialement

prévue par l'arrêté du 12 décembre 2022 au 30 juin 2023 (cf. [Habitat Actualité n° 190](#)). Ainsi, les données à caractère personnel et les informations enregistrées dans « EXPLOC » ne seront transférées dans un nouvel outil de traitement piloté par le ministère chargé du Logement que le 31 décembre 2023, selon des conditions fixées par une convention entre ce dernier et le ministre de l'intérieur.

## Contrats

### Marché de construction à forfait et travaux supplémentaires

(Cass. Civ III : 8.6.23)

Dans le cadre d'un marché à forfait, le silence gardé par le maître de l'ouvrage à réception du mémoire définitif de l'entreprise ne vaut pas acceptation expresse et non équivoque des travaux supplémentaires dont celle-ci réclame le paiement.

En l'espèce, pour accepter la demande en paiement d'un entrepreneur qui avait réalisé des travaux supplémentaires, la Cour d'appel a considéré que le contrat d'entreprise prévoyait l'application de la procédure d'établissement du décompte définitif, telle que définie par la norme NF P 03-001. En application de cette dernière, l'absence de réponse du maître de l'ouvrage aux observations de l'entreprise équivalait à une acceptation tacite du solde du prix des travaux chiffrés par le professionnel.

La Cour de cassation rappelle toutefois sa jurisprudence selon laquelle, dans le cadre d'un marché à forfait, les réclamations portant sur des travaux supplémentaires sont soumises à l'acceptation écrite ou à l'approbation expresse et non équivoque du maître de l'ouvrage ([Cass. Civ III n° 12-25.539 du 4.3.14](#) ; [Cass. Civ III n° 20-14.615 du 5.1.22](#)). Elle précise que le silence du maître de l'ouvrage dans le cadre de la procédure contractuelle de clôture des comptes ne pouvait pas représenter une telle approbation.

Elle avait déjà eu l'occasion de préciser que les dispositions du contrat, et notamment la prévision du respect d'une norme AFNOR, ne pouvait pas prévaloir sur les dispositions du Code civil et la qualification de marché à forfait ([Cass. Civ III n° 19-25.392 du 3.12.20](#) ; [Cass. Civ III n° 20-12.596 du 18.3.21](#)).

### Exercice régulier du réméré : une action personnelle

(Cass. Civ III : 8.6.23)

L'action des vendeurs fondée sur l'exercice régulier du réméré prévu à l'acte de vente est une action personnelle soumise à la prescription quinquennale ([Code civil : art. 2224](#)).

Pour mémoire, la vente à réméré est une vente d'un bien où le vendeur dispose de la faculté de racheter la chose vendue, au terme d'une période déterminée ([Code civil : art. 1659](#)).

Interrogée sur le délai de prescription applicable, la Cour rappelle que l'exercice du droit de réméré constitue l'accomplissement, par le vendeur qui en bénéficie, d'une condition résolutoire remplaçant les parties dans le même état où elles se trouvaient avant la vente sans opérer une nouvelle mutation ([Cass. Civ III n° 82-13549 du 31.1.84](#)).

Le vendeur ne retrouve la propriété de son bien, qui a été transférée à l'acquéreur par la vente avec faculté de rachat, que par l'effet de l'exercice régulier de son droit personnel de rachat qui entraîne la résolution de la vente.

Elle en déduit que l'action du vendeur, dès lors qu'elle est fondée sur l'exercice régulier de la faculté contractuelle de rachat, est une action personnelle soumise à la prescription quinquennale prévue à l'article 2224 du Code civil. Elle ne peut donc pas être considérée comme une revendication immobilière par nature imprescriptible ([Cass. Civ III n° 13-18.133 du 9.9.14](#) et [Code civil : art. 2227](#)).

Concrètement, le vendeur bénéficiaire d'une faculté de réméré doit notifier à l'acquéreur sa volonté d'exercer cette faculté dans le délai prévu au contrat et dispose de cinq ans à compter de cette notification pour la mettre en œuvre.

## Copropriété

### Atteintes aux parties communes et intérêt à agir d'un copropriétaire

(Cass. Civ III : 8.6.23)

Seul le syndicat des copropriétaires dispose d'un intérêt à agir contre le constructeur afin d'obtenir la remise en état des parties communes en cas de désordres.

En l'espèce, plusieurs copropriétaires ont engagé une action contre le constructeur de l'immeuble afin d'obtenir la réalisation de travaux en réparation de différentes malfaçons et défauts de conformité des parties communes.

Pour la Cour de cassation, cette demande était irrecevable. Elle rappelle qu'en cas d'atteinte portée aux parties communes par un tiers, un copropriétaire ne dispose d'un intérêt à agir que pour obtenir réparation du préjudice personnel que lui occasionne cette atteinte ([Cass. Civ III n° 03-12.066 du 22.9.04](#) ; [Cass. Civ III n° 05-14.478 du 13.9.06](#) ; [Cass. Civ III n° 10-25.092 du 6.9.11](#)).

Elle précise donc qu'un copropriétaire ne peut pas agir en paiement du coût des travaux de remise en état des parties communes en cas de désordres occasionnés par un tiers. Cette action doit être engagée par le syndicat des copropriétaires.

## Conformité à la CESDH du délai de contestation d'un procès-verbal d'assemblée générale

(Cass. Civ III : 29.6.23)

Le fait que le délai de deux mois pour contester une décision d'Assemblée générale (AG) court à compter de la notification du Procès-verbal (PV) par lettre recommandée, même si elle ne parvient pas effectivement à son destinataire, est conforme au droit d'accès à un tribunal garanti par la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme (CESDH).

Pour mémoire, il découle de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 et des articles 18 et 64 du décret du 17 mars 1967 que le délai pour contester une décision d'AG est de deux mois et court à compter de la notification du PV par lettre recommandée, et ce qu'elle parvienne effectivement ou non à son destinataire.

En l'espèce, un copropriétaire avait demandé l'annulation d'une AG dont le PV lui avait été notifié par une lettre recommandée revenue non réclamée.

Il avait déjà été jugé que le délai de contestation de l'AG court à compter de la première présentation de la lettre de notification à l'adresse déclarée par le copropriétaire, peu important que la signature apposée sur l'accusé de réception ne soit pas la sienne ([Cass. Civ III n° 11-18.008 du 28.11.12](#)). Le requérant considérait que faire courir le délai alors que la lettre n'avait pas été retirée méconnaissait le droit à l'accès à un tribunal garanti par l'article 6 de la CESDH.

Le moyen d'inconventionnalité est écarté par la Cour de Cassation. En effet, ces règles relatives à la contestation des PV ont pour objectif légitime de sécuriser le fonctionnement des copropriétés en évitant qu'un copropriétaire puisse, en s'abstenant de retirer un courrier recommandé, empêcher le délai de recours de courir et ainsi fragiliser l'exécution des décisions d'AG. Par conséquent, en l'absence de disproportion avec le droit d'un copropriétaire de pouvoir contester les décisions prises par l'assemblée générale, aucune atteinte injustifiée au droit d'accès à un tribunal garanti par l'article 6 de la CESDH n'est caractérisée.



## Qualité de l'habitat

### CEE

#### Définition des opérations standardisées d'économies d'énergie

(arrêté NOR : ENER2315086A du 27.6.23 : JO du 1.7.23)

L'arrêté du 27 juin 2023 modifie, à compter du 1<sup>er</sup> août 2023, les conditions d'application des fiches d'opérations standardisées du dispositif des Certificats d'économie d'énergie (CEE) :

- « Rénovation globale d'une maison individuelle (France métropolitaine) » (BAR-TH-164) ;
- « Rénovation globale d'un bâtiment résidentiel collectif (France métropolitaine) » (BAR-TH-145). Cette dernière entre en vigueur le 31 juillet 2023 et peut être appliquée aux opérations engagées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2025.

L'arrêté met ainsi fin au recours à la sous-traitance pour la réalisation de l'étude ou de l'audit énergétique préalable aux travaux de rénovation et impose à l'entreprise une visite de terrain. Il précise également que l'audit énergétique requis devra être aligné sur l'audit énergétique, tel que défini par l'arrêté du 4 mai 2022. Pour la fiche BAR-TH-145, cet audit est réservé au cas des bâtiments ne relevant pas de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

De plus, l'arrêté apporte des précisions sur les modalités de détermination de la surface habitable applicables pour le calcul du forfait de CEE pour les fiches d'opérations standardisées citées. En effet, la surface habitable supplémentaire, liée à tout nouvel aménagement intérieur du bâtiment existant, par un aménagement de cave, de combles ou de tout autre espace, ainsi qu'à toute extension neuve, n'est pas comptabilisée dans le calcul de la surface habitable du bâtiment rénové pour les opérations citées.

En outre, l'arrêté modifie les articles 3-5 et 3-5-1 de l'arrêté du 29 décembre 2014 portant sur les bonifications suivantes :

- coups de pouce « Rénovation performante d'une maison individuelle » ;

- coups de pouce « Rénovation performante d'un bâtiment résidentiel collectif ».

En effet, il met en cohérence les conditions d'application de ces bonifications avec les fiches BAR-TH-145 et BAR-TH-164 pour ce qui concerne les exigences relatives à l'audit énergétique et rappelle que le bénéfice de la bonification des aides accordées au titre de l'une ou l'autre de ces deux fiches est possible jusqu'au 31 décembre 2025 et est conditionné :

- à l'achèvement des travaux avant le 31 décembre 2026 ;
- à la signature de l'une des chartes d'engagement « Coup de pouce Rénovation performante de bâtiment résidentiel collectif » ou « Coup de pouce Rénovation performante d'une maison individuelle » auxquelles l'arrêté prévoit des modifications applicables à compter du 1<sup>er</sup> août 2023 (seuls les demandeurs n'ayant pas signé de charte avant le 1<sup>er</sup> août 2023 devront signer la nouvelle version de la charte).

Enfin, il apporte des précisions sur les montants de la valorisation retenue et aux plafonds d'aides des bonifications coups de pouce « Rénovation performante d'une maison individuelle » et coups de pouce « Rénovation performante d'un bâtiment résidentiel collectif » comme suit :

- si le volume total hors bonification est inférieur ou égal à 3 850 MWhc et 23,1 MWhc/m<sup>2</sup>, alors il sera possible de bénéficier de la bonification des fiches mentionnées mais dans la limite d'une valorisation totale à hauteur de 3 850 MWhc et de 23,1 MWhc/m<sup>2</sup> (les seuils correspondent à environ 25 000 euros et à 150 euros/m<sup>2</sup>) ;
- si le volume total hors bonification est supérieur ou égal à 3 850 MWhc et 23,1 MWhc/m<sup>2</sup>, alors il ne sera pas possible de bénéficier d'une quelconque bonification complémentaire.

À noter que le montant de la valorisation retenue est de 6,5 euros/MWhcumac.

### Création du programme « Mon Accompagnateur Rénov' »

(arrêté NOR : ENER2317151A du 5.7.23 : JO du 19.7.23)

Pour mémoire, en application de la loi Climat et Résilience (cf. [Habitat Actualité spécial Loi Climat et Résilience](#)), le Service public de la performance énergétique de l'habitat (SPPEH) comporte :

- un réseau de guichets d'information, de conseil et d'accompagnement à la rénovation énergétique (C. énergie : L.232-2), dits « Espaces Conseil - France Rénov' » (ECFR) ;
- des accompagnateurs agréés, dits « Mon Accompagnateur Rénov' » (cf. [Analyse juridique n° 2022-09](#)). Leur mission comprend, lorsque cela est nécessaire (C. énergie : L.232-3) :
  - un appui à la réalisation d'un plan de financement et d'études énergétiques ;
  - une assistance à la prospection et à la sélection des professionnels ;
  - le cas échéant, une évaluation de la qualité des travaux réalisés par ces professionnels.

L'arrêté du 5 juillet 2023 porte création du programme CEE « Mon Accompagnateur Rénov' » jusqu'au 31 décembre 2026. Porté par l'Anah, ce programme a pour ambition de financer l'accompagnement à la rénovation énergétique des logements individuels et collectifs sous trois axes :

- le financement des accompagnements nécessaires à l'obtention des primes pour travaux en logement individuel ;
- le financement de l'accompagnement nécessaire à l'obtention des aides pour travaux en faveur des syndicats des copropriétés ;
- le soutien au déploiement par les collectivités d'une offre territoriale d'accompagnement.

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024, le recours à un Accompagnateur Rénov' sera obligatoire pour les ménages souhaitant réaliser des rénovations globales performantes de leurs logements pour pouvoir bénéficier du forfait MaPrimeRénov' ([communiqué de presse du 8.6.23](#)).

### Tarifs réglementés de vente de l'électricité

(arrêtés NOR : ENER2319781A, NOR : ENER2319779A, NOR : ENER2319777A du 28.7.23 : JO du 30.7.23)

Les Tarifs réglementés de vente (TRV) sont établis sur proposition de la Commission de régulation de l'énergie (CRE).

Face à la hausse exceptionnelle des prix de l'énergie, l'État a reconduit pour 2023 le bouclier tarifaire. Sur son volet dédié à l'électricité, celui-ci conduit à limiter à 15 % TTC la hausse moyenne des TRV applicables aux clients résidentiels, au 31 décembre 2022 (cf. [Habitat Actualité n° 190](#)).

L'évolution des barèmes publiés par la CRE étant supérieure à 15 % TTC en moyenne, le Gouvernement n'a de nouveau pas retenu ses propositions (cf. [Habitat Actualité n° 191](#)). Trois arrêtés du 28 juillet 2023 font ainsi opposition à l'ensemble des propositions de TRV d'électricité formulées par la CRE ([délibération n° 2023-148 du 22.6.23](#)). Par conséquent, sont fixés en annexe des arrêtés correspondants :

- les tarifs réglementés de vente de l'électricité applicables aux consommateurs résidentiels en France métropolitaine continentale (arrêté du 28.7.23) ;
- les tarifs réglementés de vente de l'électricité Jaunes et Verts applicables aux consommateurs en France métropolitaine continentale (arrêté du 28.7.23) ;
- les tarifs réglementés de vente de l'électricité applicables dans les zones non interconnectées au réseau métropolitain continental (arrêté du 28.7.23).

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

## Installation de panneaux solaires chez les particuliers

(Rép. Min n° 02649 : JO du Sénat du 8.6.23)

Lorsqu'un propriétaire souhaite procéder à l'installation d'une centrale solaire au sol, celui-ci est soumis au décret du 19 novembre 2009 qui organise le régime d'autorisation d'urbanisme applicable (cf. [Habitat Actualité n° 112](#)) fondé sur trois facteurs :

- la puissance crête ;
- la localisation ;
- la hauteur maximale au sol du dispositif.

Ce décret ne doit pas être considéré comme un frein au développement de l'énergie solaire, d'autant que les maires peuvent appliquer la procédure de révision simplifiée des documents d'urbanisme pour permettre le développement du photovoltaïque au sol en « supprimant des règles qui auraient pour seul objet ou pour seul effet d'interdire l'installation d'ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol d'une puissance crête inférieure ou égale à 12 MW », en dehors des zones protégées (CU : R.123-20-1).

De plus, lorsqu'une demande de permis de construire, d'aménager ou une déclaration préalable porte sur un projet déployant un tel dispositif, notamment des panneaux solaires en toiture y compris en surimposition qui « correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné », il ne peut être opposé au projet les dispositions du règlement du PLU relatives à l'aspect extérieur des constructions pour refuser l'autorisation demandée (CU : L.111-16 et R.111-23).

L'autorisation délivrée pourra néanmoins comporter des prescriptions visant à assurer la bonne intégration architecturale du dispositif de production d'énergie renouvelable dans le bâti existant et dans le milieu environnant, entraînant des modifications sur des points précis et limités et ne nécessitant pas la présentation d'un nouveau projet. Il est recommandé au porteur de projet, lorsque celui-ci est d'une taille un peu conséquente, de faire connaître son intention des services de l'État et de la ou les communes concernées très en amont du montage du projet pour :

- inscrire dès l'origine le projet dans un raisonnement d'évitement-réduction et si nécessaire compensation de ses impacts sur l'environnement, l'agriculture, le patrimoine et l'ensemble des intérêts généraux protégés par les services de l'État et collectivités publiques ;
- améliorer l'acceptabilité des projets en organisant dès les phases de définition une concertation locale pour identifier conjointement avec les habitants les critères d'intégration paysagère à prendre en compte.

Un guide national relatif à l'installation des panneaux photovoltaïques est également en cours de préparation et devrait permettre de guider les demandeurs dans l'élaboration de leur projet.

## Formulaire d'état des risques

(Rép. Min. n° 06113 : JO Sénat du 29.6.23)

Depuis l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 et du décret du 1<sup>er</sup> octobre 2022 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires sur les risques (cf. [Habitat Actualité n° 188](#)), un modèle officiel de l'état des risques n'est plus nécessaire.

L'état des risques peut donc être délivré à l'acquéreur ou au locataire sur tout support s'il respecte les dispositions en vigueur des articles L.125-5 et R.125-23 à 27 du Code de l'environnement. Toutefois, pour faciliter les démarches, un nouveau [formulaire interactif de l'état des risques](#) conforme à ces nouvelles dispositions ainsi qu'une [démarche en ligne](#) sont disponibles sur la plateforme Georisques. La démarche en ligne permet, en saisissant une adresse ou une référence de parcelle, de télécharger un état des risques pré-rempli, conforme aux nouvelles dispositions réglementaires relatives à l'information des acquéreurs et des locataires sur les risques, notamment la situation d'un bien immobilier exposé au recul du trait de côte.

## Évaluation parlementaire de la loi du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat

(rapport d'information n° 1193 du 9.5.23)

Pour rappel, la loi du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat, dite « loi énergie-climat » (cf. [Habitat Actualité n° 171](#)), s'inscrivait dans le prolongement des engagements pris par la France dans le cadre des Accords de Paris en visant à adapter la politique climatique nationale face à l'urgence écologique et comportait, au-delà de l'élaboration de la première Loi de programmation relative à l'énergie et au climat (LPEC), des dispositions en lien avec le logement, comme l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, le Diagnostic de performance énergétique (DPE) ou encore les tarifs réglementés, ... (cf. [Analyse juridique n° 2019-17](#)). Cette loi a fait l'objet de deux rapports parlementaires quant à son application (février et mai 2021) et d'une évaluation parlementaire spécifique des mesures d'accompagnement des salariés concernés par la fermeture des centrales à charbon en mars 2022.

Compte tenu de la crise énergétique actuelle aggravée par le conflit russo-ukrainien ayant engendré une forte hausse des prix de l'électricité et du gaz et des réflexions en cours au niveau de l'Union européenne pour réformer le marché de l'électricité européen, les parlementaires, dans le cadre de leurs travaux d'évaluation de la loi énergie – climat, ont formulé 23 recommandations en vue de l'élaboration la LPEC.

### ■ Objectifs de la politique énergétique :

- remettre au Parlement le rapport sur l'atteinte des objectifs de la première période de la programmation pluriannuelle de l'énergie (PPE) (2019-2023) ;
- déposer la LPEC dans les meilleurs délais devant le Parlement ;
- inclure des objectifs de sobriété dans la prochaine loi de programmation énergie-climat, en tenant compte du bilan du plan de sobriété initié à l'automne 2022 par le Gouvernement ;
- traduire le bilan des concertations sur la Stratégie française pour l'énergie et le climat (SFEC) dans l'étude d'impact de la LPEC ;
- le Haut Conseil pour le climat (HCC) doit pouvoir contribuer au débat sur la LPEC, via une saisine ou une auto-saisine.

### ■ Dispositions en faveur du climat :

- renforcer les liens entre le Parlement et le HCC :
  - grâce à la faculté de saisine d'origine parlementaire, d'une part ;
  - en s'emparant du rapport annuel du HCC et de la réponse du Gouvernement à celui-ci, d'autre part, en organisant un débat sur ce rapport lors d'une semaine de contrôle ou une audition en commission.
- maintenir un suivi attentif de la situation des salariés concernés par la fermeture des centrales à charbon, afin d'assurer une cohérence entre temps social et temps industriel et d'adapter les dispositifs de soutien si nécessaire ;
- renforcer la prise en compte du bilan carbone dans la sélection des installations d'énergies renouvelables éligibles à un soutien public dans le cadre d'une procédure de mise en concurrence, afin de disposer de critères plus exigeants et qui soient véritablement discriminants entre les différents projets ;

### ■ Mesures relatives à l'évaluation environnementale :

- publier, dans les meilleurs délais, les cahiers des charges relatifs aux contrats d'expérimentation pour l'électricité et le gaz renouvelable et bas-carbone.

### ■ Lutter contre la fraude aux Certificats d'économies d'énergie (CEE) :

- veiller à maintenir des moyens suffisants pour le Pôle national des certificats d'économies d'énergie (PNCEE) afin de ne pas minorer le volume de contrôles effectués par ses services au regard de l'ensemble des contrôles effectués ;
- permettre au PNCEE d'accéder au Fichier national des comptes bancaires et assimilés (FICOBA), tout en encadrant strictement cet accès ;
- renforcer les exigences liées à l'octroi de la qualité « Reconnu garant de l'environnement » (RGE) et veiller à ce que les manquements aux exigences qui s'y rattachent fassent bien l'objet de signalements.

### ■ Mise en œuvre du paquet « une énergie propre pour tous les européens » :

- attendre la fin des difficultés actuelles liées aux prix de l'énergie avant de poursuivre le développement des offres à tarification dynamique ;
- débloquer en urgence les dossiers de demande de suréquipement des concessions hydroélectriques encore en attente, ce qui contribuera à améliorer la sécurité d'approvisionnement en électricité ;

- publier les textes réglementaires nécessaires à la définition d'un cadre juridique complet sur l'hydrogène, en tenant compte des discussions en cours au niveau de l'Union européenne et en affirmant le rôle essentiel de l'hydrogène décarboné.
- **Régulation de l'énergie :**
  - publier systématiquement la liste des fournisseurs ayant demandé et obtenu des volumes d'électricité dans le cadre de l'Accès régulé à l'électricité nucléaire historique (ARENH), avec au besoin une traduction de cette obligation au niveau réglementaire ou législatif. Des mesures similaires de transparence devront être adoptées pour le mécanisme qui succèdera à l'ARENH ;
  - saisir le Parlement sur le mécanisme qui doit succéder à l'ARENH.
- **Tarifs réglementés de vente de gaz et d'électricité :**
  - désigner, dans les meilleurs délais, le fournisseur de dernier recours en gaz naturel ;
  - créer un mécanisme de fourniture de dernier recours en électricité ;
  - désigner, dans les meilleurs délais, les fournisseurs de secours pérennes en électricité ;
  - renforcer les obligations de couverture des risques applicables aux fournisseurs d'électricité ;
  - publier l'évaluation ministérielle des Tarifs réglementés de vente de l'électricité (TRVe), comme le prévoit l'article 64 de la loi énergie-climat, afin notamment de permettre un débat sur ces derniers. Le Parlement devra se prononcer sur toute évolution du dispositif ;
  - faciliter le déréférencement temporaire des offres non conformes par le Médiateur national de l'énergie, en précisant expressément cette faculté au niveau réglementaire.



## Habitat dégradé

### Règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés

(décret n° 2023-641 du 20.7.23 : JO du 21.7.23 / décret n° 2023-695 du 29.7.23 : JO du 30.7.23)

Deux décrets codifient et actualisent les dispositions du Règlement sanitaire départemental (RSD) type au sein du Code de la santé publique.

Pour mémoire, en matière de protection de la santé publique et de l'environnement, les règles générales d'hygiène et toutes autres mesures propres à préserver la santé de l'homme, telles que celles relatives à la salubrité des habitations, sont fixées par décrets en Conseil d'État après avis du Haut Conseil de la santé publique (Code de la santé publique : L.1311-1, issu de la [loi de décentralisation n° 86-17 du 6.1.86](#)).

Jusqu'à présent, les règles générales d'hygiène et de salubrité étaient définies par les arrêtés préfectoraux portant RSD, pris sur le modèle de la [circulaire du 9 août 1978](#) relative à la révision du RSD type, dans l'attente des décrets prévus par la loi du 6 janvier 1986.

En cas d'infraction aux règles d'hygiène et de salubrité, le maire dispose d'un pouvoir de contrôle et de prescription. Il peut dresser un procès-verbal d'infraction. Il conserve cette prérogative et pourra toujours sanctionner la méconnaissance de ces règles.

Le décret du 20 juillet 2023 intègre dans le Code de la santé publique les dispositions relatives à l'entretien et à la bonne utilisation des foyers et appareils de chauffage. Il introduit également une obligation d'information sur l'entretien et la bonne utilisation des dispositifs à combustible solide.

Le décret du 29 juillet 2023 définit les règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés. Il vise à harmoniser les règles d'hygiène jusqu'alors définies localement et à renforcer les sanctions applicables en cas d'infractions aux règles d'hygiène et de salubrité.

Une section relative aux règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés est introduite dans la partie réglementaire du Code de la santé publique (CSP). Elle comporte des dispositions relatives :

- aux règles générales applicables (définitions, champ d'application, ...) ;
- aux caractéristiques des logements ;
- aux règles d'hygiène et de salubrité qui leurs sont applicables ;
- aux règles d'entretien et de ramonage des foyers et des appareils de chauffage ;
- aux règles d'hygiène et de salubrité spécifiques applicables à Saint-Barthélemy, Saint-Martin et Saint-Pierre-et-Miquelon ;
- aux sanctions applicables en cas de non-respect de ces mesures.

Les dispositions prévues par les décrets peuvent être complétées par des arrêtés préfectoraux ou par des arrêtés du maire ayant pour objet d'édicter des dispositions particulières en vue d'assurer la protection de la santé publique dans le département ou la commune (CSP : L.1311-2).

Elles s'articulent avec les dispositions du [décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002](#) fixant les caractéristiques d'un logement décent.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2023-13*



## Procédure

### Procédure judiciaire : nouvelles mesures favorisant le règlement amiable des litiges

(décret n° 2023-686 du 29.7.23 : JO du 30.7.23)

Le décret du 29 juillet 2023 introduit, à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2023, deux mécanismes facultatifs destinés à favoriser le règlement amiable des litiges après la saisine du tribunal judiciaire : d'une part, l'audience de règlement amiable et, d'autre part, la césure du procès civil.

Tout d'abord, l'audience de règlement amiable (CPC : art. 774-1 et s. [nouveaux]) peut intervenir en procédure écrite ordinaire et en référé. Le juge (qui peut être le président de l'audience d'orientation, le juge de la mise en état, le juge du fond et le juge des référés) peut décider, à la demande de l'une des parties ou d'office après avoir recueilli leur avis, qu'elles seront convoquées à une audience de règlement amiable tenue par un juge qui ne siège pas dans la formation de jugement. La décision de convocation constitue alors une nouvelle cause d'interruption de l'instance. Le décret détaille notamment les pouvoirs du juge et l'issue de l'audience.

Ensuite, la césure du procès civil (CPC : art. 807-1 et s. [nouveaux]) permet de faire trancher le fond du litige ou une partie de celui-ci par le juge et renvoyer les parties pour un accord sur le montant de l'indemnisation consécutive à la décision de fond prise judiciairement. S'il est fait droit à la demande, le juge renvoie l'affaire devant le tribunal pour qu'il statue au fond sur la ou les prétentions déterminées par les parties. Le jugement est susceptible d'appel immédiat. La mise en état se poursuit à l'égard des prétentions qui n'ont pas fait l'objet de la clôture partielle. Le décret précise notamment les conditions dans lesquelles les parties peuvent demander au juge de la mise en état une clôture partielle aux fins de jugement partiel.

La mise en œuvre de ces deux dispositifs, en vigueur, est détaillée dans le décret (en particulier pour l'audience amiable, les pouvoirs du juge et l'issue de l'audience et, pour la césure, les conditions dans lesquelles les parties peuvent demander au juge de la mise en état une clôture partielle aux fins de jugement partiel).



## Urbanisme

### Liste des communes exposées au recul du trait de côte

(décret n° 2023-698 du 31.7.23 : JO du 1.8.23)

Pour rappel, les communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes de recul du trait de côte sont identifiées dans une liste qui a été fixée par le décret du 29 avril 2022 (cf. [Habitat Actualité n° 186](#)).

Le décret du 31 juillet 2023 et son annexe modifient cette liste. Les communes visées sont situées en Bretagne (93 soit 52 de plus que dans la liste précédente), en Corse (cinq, soit cinq de plus), dans les Hauts-de-France (deux), en Normandie (48 soit 32 de plus), en Nouvelle-Aquitaine (43 soit 12 de plus), en Occitanie (huit soit cinq de plus), dans les Pays de la Loire (huit soit deux de plus), en Provence-Alpes-Côte d'Azur (six soit quatre de plus), en Guadeloupe (neuf), en Martinique (13 soit aucune de plus), en Guyane (cinq soit deux de plus), à La Réunion (une soit une de plus) et à Mayotte (une soit une de plus).

### Modèle national de demande d'autorisation environnementale

(arrêté du 16.6.23 : JO du 30.6.23)

L'autorisation environnementale est une procédure unique d'autorisation permettant de regrouper, pour un même projet, plusieurs procédures relevant de législations distinctes et liées à des enjeux environnementaux (Code env. : L.181-1). L'arrêté du 16 juin 2023 établit le formulaire pour la demande d'autorisation

environnementale. Le demandeur peut utiliser le formulaire [CERFA n° 15964\\*03](#) mis à disposition sur le site internet [www.entreprendre.service-public.fr](http://www.entreprendre.service-public.fr).

Ce texte abroge en conséquence l'arrêté du 28 mars 2019 fixant le modèle national de la demande d'autorisation environnementale.

## Télétransmission des dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme

(arrêté du 6.6.23 : JO du 14.6.23)

Les actes des collectivités territoriales soumis au contrôle de légalité, comme les permis de construire et les autres autorisations d'utilisation du sol délivrés par le maire, sont transmis au représentant de l'État dans le département (CGCT : L.2131-2). Lorsque la commune effectue la transmission par voie électronique, elle a recours à un dispositif de télétransmission, ayant fait l'objet d'une homologation, qui assure l'identification et l'authentification de la collectivité territoriale émettrice, l'intégrité des flux de données et la sécurité et la confidentialité de ces données. Par dérogation, la collectivité peut recourir à un dispositif dispensé d'homologation dont la liste est établie par l'arrêté du 24 février 2023 (CGCT : R.2131-2-A).

Par ailleurs, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, un usager peut déposer sa demande de permis de construire en ligne. Le dispositif, dénommé « PLAT'AU » (plateforme des autorisations d'urbanisme), est raccordé avec le système d'information permettant au représentant de l'État dans le département ou à son délégué dans l'arrondissement de réceptionner les actes télétransmis en application des dispositions de l'article L.2131-1 du Code général des collectivités territoriales, dénommé « @CTES », interface de télétransmission dispensé d'homologation. L'arrêté du 6 juin 2023 supprime la référence aux décisions expresses sur l'interface @CTES/PLAT'AU qui permet désormais de télétransmettre les dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme, y compris lorsque l'autorisation a été accordée de manière tacite.

## Modification du contenu des dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme

(arrêté NOR : TREL2233356A du 17.4.23 : JO du 3.5.23)

L'arrêté du 17 avril 2023, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2023, modifie le contenu des dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme.

Le texte supprime de la déclaration préalable, de la demande de permis de construire et de permis d'aménager l'obligation de préciser ou de déclarer les éléments nécessaires au calcul de la taxe d'aménagement ou du versement pour sous-densité. Le texte fait suite au décret du 7 mars 2023 relatif à la mise en œuvre du transfert à la Direction générale des finances publiques (DGFIP) de la gestion de la taxe d'aménagement qui a déjà conduit à supprimer des dispositions devenues obsolètes ou caduques dans le Code de l'urbanisme (cf. [Habitat Actualité n° 191](#)). Les modèles de déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions pour les constructions et les aménagements, ne peuvent donc plus être obtenus auprès des maires ou des services départementaux chargés de l'urbanisme.

En outre, pour la déclaration préalable et la demande de permis de construire, les plans permettant de connaître la situation du terrain dans la commune, les plans de masse des constructions cotés dans les trois dimensions et les plans en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain doivent désormais comporter la traduction en « échelle graphique » afin d'en simplifier la lecture. Le déclarant ou le demandeur doit fournir deux exemplaires supplémentaires de ces documents pour les demandes de déclaration préalable et cinq exemplaires supplémentaires pour les demandes de permis de construire.

Il en est de même pour le permis d'aménager, puisque le demandeur doit désormais fournir cinq exemplaires supplémentaires du plan de composition d'ensemble du projet coté dans les trois dimensions et du plan de l'aménagement coté en trois dimensions ainsi que du plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune. L'échelle doit être traduite en échelle graphique.

## Opposabilité du cahier de recommandations architecturales

(CE : 2.6.23)

Le Conseil d'État précise les conditions que doit respecter une commune qui souhaite imposer aux demandeurs d'autorisations d'urbanisme le respect d'un « cahier de recommandations architecturales ».

En l'espèce, un maire a délivré à une SCI un permis de construire en vue de la surélévation d'un immeuble et de la réalisation de logements. Ce permis de construire était assorti de 12 prescriptions. La SCI a demandé au tribunal administratif de Versailles d'annuler l'arrêté du maire lui délivrant le permis de construire dont elle contestait certaines des prescriptions. Le tribunal administratif ayant rejeté une partie de la demande, la SCI a formé un pourvoi en cassation devant le Conseil d'État. Ce dernier a d'abord rappelé les dispositions du Code de l'urbanisme qui ne font pas obstacle à ce que le règlement du Plan local d'urbanisme (PLU) renvoie à un cahier de recommandations architecturales. Il a toutefois précisé à quelles conditions un maire peut l'opposer aux demandes d'autorisations d'urbanisme :

- le règlement du PLU doit renvoyer au cahier de recommandations architecturales ;

- le cahier de recommandations architecturales doit être adopté selon les mêmes modalités procédurales que le PLU ;
- l'objet du cahier de recommandations architecturales ne peut être que le suivant : « expliciter ou préciser certaines des règles figurant dans le règlement auquel il s'incorpore » ;
- le cahier de recommandations architecturales ne peut ni contredire ni méconnaître les règles figurant déjà dans le PLU.

## Transformation de locaux commerciaux en meublés de tourisme

(CE : 26.6.23)

Le régime de transformation de locaux commerciaux en meublés de tourisme (issu de la loi du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique, cf. [Analyse juridique n° 2020-04](#)) doit être distingué du régime de changement d'usage propre aux locaux à usage d'habitation (CCH : L.631-7 et suivants).

Pour le Conseil d'État, les dispositions prévoyant la possibilité pour certaines communes de soumettre à autorisation la location de locaux commerciaux en tant que meublés de tourisme (décret n° 2021-757 du 11.6.21) ont pour seul objet de compléter le cadre juridique de la location des meublés touristiques. Elles n'ont pas pour effet de régir la situation des locaux meublés destinés à l'usage d'habitation, quelle que soit la destination des immeubles dans lesquels ils sont inclus. La demande d'annulation du décret du 11 juin 2021 est donc rejetée.

## Indemnité d'expropriation et qualification de terrain à bâtir

(Cass. Civ III : 8.6.23)

Un bien exproprié ne peut pas être qualifié de terrain à bâtir sur la base du projet de révision du Plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) porté à la connaissance de la commune par le préfet, mais non encore approuvé ni annexé au Plan local d'urbanisme (PLU).

En l'espèce, une parcelle expropriée était située en zone rouge du PPRI (zone très exposée aux inondations) à la date de référence pour fixer l'indemnité d'expropriation. Or, à cette date, le PPRI était en cours de révision et il était envisagé un classement en zone verte (zone de faible aléa d'inondation). Le classement du PPRI ayant une incidence sur le montant de l'indemnité, l'expropriant contestait la fixation initiale de l'indemnité. Cette dernière ne devrait pas se fonder sur la zone verte mais sur la zone rouge, correspondant à la date de référence.

Pour la Cour de cassation, le projet de révision du plan de prévention des risques naturels prévisibles porté à la connaissance de la métropole n'a pas eu pour effet de modifier la teneur du plan approuvé, classant la parcelle expropriée en zone inconstructible, qui seul était annexé au PLU. Le PPRI classant la parcelle expropriée en zone rouge inconstructible continue de s'appliquer tant qu'un nouveau PPRI n'a pas été approuvé et annexé au PLU (CU : [L.151-43](#) et [R.151-51](#)).

La Cour de cassation avait déjà jugé que, en l'absence de Plan d'occupation des sols (POS), un plan de prévention des risques naturels prévisibles n'est pas un document d'urbanisme et ne peut donc pas être pris en compte dans le cadre de la fixation de l'indemnité. Par conséquent, un terrain classé en zone inondable (et donc inconstructible) peut être qualifié de terrain à bâtir ([Cass. Civ III n° 07-13.853 du 11.2.09](#)).



## Professionnels

### Application du statut de l'agent immobilier aux personnes morales

(Cass. Com : 17.5.23)

Le statut de l'agent immobilier peut s'appliquer aux personnes morales sous réserve que les conditions de son application effective soient remplies, notamment l'octroi d'un pouvoir de négociation.

La Cour de cassation rappelle que l'application du statut d'agent commercial ne dépend ni de la volonté exprimée par les parties dans le contrat, ni de la dénomination qu'elles ont donné à leur convention, mais des conditions dans lesquelles l'activité est effectivement exercée ([Cass. Com n° 16-11.507 du 27.9.17](#)).

Par ailleurs, elle précise que le titulaire de la carte professionnelle d'agent immobilier peut habiliter une personne à négocier, s'entremettre ou s'engager pour son compte, si celle-ci justifie de l'attestation indiquant la qualité et l'étendue de ses pouvoirs ([décret n° 72-678 du 20.7.72 : art. 9](#)) ou si celle-ci est elle-même titulaire de la carte professionnelle et que le statut des agents commerciaux lui est alors applicable. En ne distinguant pas entre personnes physiques et personnes morales, la Cour étend le bénéfice du statut des agents commerciaux à ces dernières, alors que la pratique des agents immobiliers consiste à n'habiliter que des personnes physiques. En effet, ces derniers se fondent sur l'article 9 du décret « Hoguet » consacré au document attestant de l'habilitation et

qui concerne « toute personne physique ». Pour la Cour, cet article 9 n'exclut pas que les personnes morales puissent être habilitées.

### **Obligation du conseil en gestion de patrimoine**

(Cass. Civ III : 8.6.23)

L'intervention d'un autre professionnel ne dispense pas le conseil en gestion de patrimoine de son devoir d'information et de conseil.

En l'espèce, un couple envisageait un investissement immobilier de défiscalisation. Ils ont confié un mandat de recherche à une société qui les a mis en contact avec un conseil en gestion de patrimoine. Ce dernier leur a fait souscrire un contrat de réservation d'un appartement en Nouvelle-Calédonie, qui devait bénéficier de l'avantage fiscal dit « Scellier Pacifique ». Or les acquéreurs n'ont pas pu bénéficier de la défiscalisation, réservée aux métropolitains, car ils habitent désormais en Nouvelle-Calédonie.

Les investisseurs ont engagé la responsabilité du conseil en gestion de patrimoine. Cette action fut rejetée par la Cour d'appel, considérant que le devoir d'information incombait à la société mandataire.

L'arrêt est cassé par la Cour de cassation au motif que le conseil en gestion ne peut se prévaloir de l'intervention d'un autre professionnel pour se dispenser de son devoir d'information et de conseil. En effet, lorsqu'il propose à ses clients de souscrire à une opération de défiscalisation immobilière, il doit leur délivrer spontanément une information sincère et complète sur les conditions du bénéfice de l'avantage fiscal escompté. Il doit recueillir auprès de la personne qu'il conseille l'ensemble des éléments lui permettant d'assurer l'adéquation du projet à sa situation et informer son client des conditions de succès de l'opération projetée, en particulier quant à la condition de résider fiscalement en métropole pendant toute la durée du dispositif ainsi que des risques qui découlent du défaut de réalisation de ces conditions.

Cette décision confirme l'importance du devoir de conseil, qui existe notamment pour les notaires ([Cass. Civ I n° 93-16.894 du 10.7.95](#)) et qui n'est pas réduit par les compétences personnelles du client ([Cass. Civ I n° 16-13.096 du 22.2.17](#)).

### **Nullité du contrat de vente et faute de l'agent immobilier**

(Cass. Civ I : 28.6.23)

Lorsqu'un agent immobilier a commis une faute ayant contribué au dol invoqué par l'acquéreur, il peut être condamné à lui garantir le remboursement du prix de vente et l'indemnisation de son préjudice en cas d'insolvabilité du vendeur.

En l'espèce, un acquéreur a acheté un bien dans une résidence de tourisme afin de le louer dans le cadre d'un dispositif de défiscalisation. La résidence faisant face à des difficultés d'exploitation, il a par la suite obtenu l'annulation du contrat de vente pour dol. Le vendeur ayant été placé en liquidation judiciaire, l'acquéreur a sollicité la prise en charge par l'agent immobilier du préjudice résultant du défaut de restitution du prix et l'indemnisation de la perte de son placement financier.

La Cour d'appel a rejeté ses demandes. Elle a considéré, d'une part, que la perte du bien immobilier découlait du seul choix procédural de l'acheteur de maintenir sa demande de nullité de la vente malgré l'état de liquidation judiciaire du vendeur insolvable et était donc étrangère à la faute imputable à l'agent immobilier. D'autre part, la vente ayant été annulée avec effet rétroactif, la Cour d'appel en déduisait que l'acquéreur ne pouvait pas prétendre avoir subi un préjudice imputable à son vendeur au titre de loyers impayés, l'immeuble acquis étant censé n'être jamais entré dans son patrimoine.

Pour la Cour de cassation, toutefois, bien que la restitution du prix à la suite de l'annulation du contrat de vente ne constitue pas en elle-même un préjudice indemnisable, l'agent immobilier dont la faute a concouru, au moins pour partie, à l'annulation de la vente peut être condamné à en garantir le paiement en cas d'insolvabilité démontrée du vendeur. De plus, le vendeur dont le dol est à l'origine de l'annulation de la vente et l'agent immobilier dont la faute a concouru à la nullité de la vente sont tenus de réparer toutes les conséquences dommageables qui en résultent pour l'acquéreur, y compris donc la perte des loyers escomptés par l'acquéreur.



## Droit général

---

### Taux de l'intérêt légal

(arrêts NOR : ECOT2317028A du 27.6.23 : JO du 30.6.23 et NOR : ECOT2318190A du 30.6.23 : JO du 1.7.23)

L'arrêté du 27 juin 2023 fixe le taux de l'intérêt légal pour le second semestre 2023.

Pour les créances des personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels, il s'élève à 6,82 % (au lieu de 4,47 % au premier semestre 2023). Pour les autres cas, le taux de l'intérêt légal est fixé à 4,22 % (au lieu de 2,06 % au premier semestre 2023). L'arrêté du 30 juin a corrigé une erreur rédactionnelle.

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

## Propositions, Projets

### Orientation et programmation de la Justice pour la période 2023-2027

(Projet de loi n° 569 du 3.5.23)

Le projet de loi d'orientation et de programmation de la justice pour la période 2023-2027 a été déposé au Sénat le 3 mai 2023. Il a été adopté par le Sénat après engagement de la procédure accélérée le 13 juin 2023, puis par l'Assemblée nationale le 18 juillet 2023. Compte-tenu des modifications apportées au projet de loi par l'Assemblée nationale, une commission mixte paritaire a été convoquée le 19 juillet 2023 afin de proposer un texte sur les dispositions restant en discussion.

Le projet de loi prévoit notamment de proroger jusqu'au 1<sup>er</sup> novembre 2024, l'autorisation accordée au Gouvernement par la loi 3DS du 21 février 2022 de procéder par voie d'ordonnance à la réforme de la publicité foncière (cf. [Habitat Actualité spécial Loi 3DS](#)). Cette réforme a pour finalité d'améliorer la lisibilité du droit de la publicité foncière, de moderniser son régime et de renforcer son efficacité et de clarifier le régime de l'inscription des privilèges immobiliers et des hypothèques.

### Comité interministériel des Outre-Mer

(CIOM : 18.7.23)

Le Comité interministériel des Outre-mer (CIOM) s'est tenu le 18 juillet 2023. La Première ministre a annoncé 72 mesures visant à « améliorer le quotidien des ultramarins », dont certaines sont relatives à la lutte contre le mal-logement (propositions 17 à 23), à savoir :

- augmenter l'aide à la rénovation de l'Anah pour les propriétaires modestes de logements, mettant leur bien en location à des tarifs modérés. L'aide sera majorée jusqu'à 50 % (contre 35 % aujourd'hui) ;
- étendre le crédit d'impôt de rénovation des logements sociaux hors des Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) ;
- étendre l'action de l'Anah à Saint-Martin et Saint-Pierre-et-Miquelon. Elle apporterait également son soutien en ingénierie à la collectivité territoriale de Saint-Martin. À Saint-Pierre-et-Miquelon, les propriétaires-occupants pourraient bénéficier de l'intervention de l'agence, pour la rénovation énergétique de leur logement ;
- maintenir la dynamique de construction de logement social grâce à une capacité de prêt d'Action Logement de 780 millions d'euros pour la période 2023-2027. L'intervention d'Action Logement serait étendue à Saint-Martin et à Saint-Pierre-et-Miquelon ;
- renforcer les leviers d'action pour l'aménagement urbain du Fonds régional d'aménagement foncier et urbain (FRAFU) aux petites opérations en quartier urbain. En outre, pour augmenter les moyens du Fonds, les amendes payées par les bailleurs et les prélèvements majorés par les communes carencées lorsqu'ils ne respectent pas leurs obligations (notamment celles de la loi SRU, de l'habitat décent et d'encadrement des loyers) seraient reversés au bénéfice du FRAFU en outre-mer ;
- conclure avec le conseil départemental de La Réunion une convention pluriannuelle pour le logement des personnes vulnérables. Cette convention renouvelée serait conclue dans les six mois et intégrerait une revue des modalités financières d'attribution et d'allocation des fonds LBU ;
- adapter les critères de performance énergétique des logements aux milieux tropicaux, via les Diagnostics de performance énergétique (DPE). Le calendrier d'entrée en vigueur du DPE opposable serait décalé à 2028 (2030 pour Mayotte).

## Fenêtre sur...

### Les acteurs

#### ADEME

(décret du 13.7.23 : JO du 14.7.23)

**Sylvain Wasserman** est nommé à la présidence du conseil d'administration de l'ADEME.

#### ANCOLS

**Serge Bossini** a été nommé directeur général de l'Agence nationale de contrôle du logement social par un arrêté du 30 juin 2023. Depuis octobre 2022, il assurait la direction générale par intérim de l'Agence après le départ de **Rachel Chane-See-Chu**.

#### Conseil national des politiques de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale

(arrêté NOR : PRMA2316450A du 7.7.23 : JO du 9.7.23)

**Nicolas Duvoux** est le nouveau président du Conseil national des politiques de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale (CNLE).

Ce sociologue et professeur de sociologie à l'Université Paris 8 était auparavant président du comité scientifique de cette instance chargée, notamment, d'animer les réflexions sur la coordination des politiques d'insertion aux plans national et local ([CASF : L.143-1](#)).

#### Conseil supérieur de l'énergie

Le [décret n° 2023-723 du 3 août 2023](#) modifie la composition du Conseil supérieur de l'énergie.

#### Emmaüs France

**Frédérique Lahaye** est nommée présidente d'Emmaüs Habitat. Elle succède à **François Delarue**.

#### Ordre des géomètres-experts

À l'issue de la réunion du Conseil supérieur de l'Ordre des géomètres-experts qui s'est tenue le jeudi 15 juin, **Joseph Pascual** a été réélu Président à l'unanimité pour un nouveau mandat de deux ans.

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

La composition du nouveau Gouvernement d'Elisabeth Borne a été annoncée jeudi 20 juillet 2023. Faisant suite à ce remaniement ministériel acté par le [décret du 20 juillet 2023](#), le [décret n° 2023-665 du 26 juillet 2023](#) vient modifier les attributions du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires.

#### Modification du Gouvernement en lien avec l'habitat et le logement

- **Dominique Faure**, ministre déléguée chargée des collectivités territoriales et de la ruralité (auparavant Dominique Faure était secrétaire d'État chargée de la ruralité) ;
- **Patrice Vergriete**, ministre délégué chargé du logement (remplace **Olivier Klein** qui était ministre délégué chargé de la ville et du logement) ;
- **Sabrina Agresti-Roubache**, secrétaire d'État chargée de la ville (remplace **Olivier Klein**) ;
- **Sarah El Haïry**, secrétaire d'État chargée de la biodiversité.

#### Attributions du ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires

(décret n° 2023-665 du 26.7.23 : JO du 27.7.23)

Les attributions du ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires ont été très légèrement modifiées.

En effet, le ministre prépare et met en œuvre la politique du Gouvernement dans les domaines du développement durable, de la cohésion des territoires, de la lutte contre les inégalités territoriales, notamment dans les quartiers défavorisés (et non plus populaires), des zones urbaines et les territoires ruraux, de l'environnement, notamment de la protection de la nature et de la biodiversité, de la prévention des risques naturels et technologiques, de la sécurité industrielle, des transports et de leurs infrastructures, de l'équipement et du logement, de l'urbanisme, de la ville, de l'aménagement et de la lutte contre l'étalement urbain.

Au titre de la politique de la ville, il prépare et met en œuvre la politique relative aux quartiers défavorisés des zones urbaines, en associant le ministre de l'Intérieur et des Outre-mer.

Enfin, le dernier changement porte sur l'autorité du ministre. Désormais, il a également autorité :

- conjointement avec le ministre de l'Intérieur et des Outre-mer, sur la direction générale des collectivités locales telle que définie par le décret du 12 août 2013 ;
- conjointement avec le ministre des Solidarités et des Familles, le ministre de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle et numérique et le ministre de la Transformation et de la Fonction publiques, sur le délégué interministériel à l'accessibilité institué par le décret du 16 décembre 2022.

#### ■ Cabinet de la ministre de la transition énergétique

(arrêté NOR : ENEC2322046A du 8.8.23 : JO du 10.8.23)

- **Quentin Guerineau** est nommé directeur adjoint;
- **Ambroise Mejean** est nommé chef du cabinet.

Sont nommés au cabinet de la ministre à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2023 :

- **Marjorie Bouchard**, conseillère médias et communication, cheffe du pôle ;
- **Simon Pecnard**, conseiller stratégie, société civile et discours ;
- **Roxane Mestrius**, conseillère budget, fiscalité et décarbonation du bâtiment ;
- **Nicolas Morin**, conseiller gaz, biomasse et décarbonation des transports.

#### ■ Cabinet de la secrétaire d'État déléguée à la ville

(arrêté du 8.8.23 : JO du 10.8.23)

- **Chloé Lombard**, directrice du cabinet ;
- **Yannick Lloret**, directeur du cabinet adjoint ;
- **Antoine Evin**, chef de cabinet ;
- **Julien Paudoie**, conseiller spécial ;
- **Mohamed Amoura**, conseiller projets interministériels ;
- **Laurence Langa**, conseillère contrats de ville et simplification.

#### Attributions du ministre délégué au Logement

(décret n° 2023-758 du 10.8.23 : JO du 11.8.23)

**Patrice Vergriete**, ministre délégué auprès du ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, traite des affaires relatives au logement et à la construction, y compris ce qui relève dans ce champ de la lutte contre la précarité et l'exclusion, à la politique de renouvellement urbain ainsi qu'à l'urbanisme.

Il est chargé :

- d'élaborer les règles relatives au logement social, à l'accès au logement, aux relations locatives, aux aides au logement, à la réhabilitation et à l'amélioration de l'habitat et en suit la mise en œuvre ;
- des politiques menées en faveur de la qualité du logement et de l'habitat, notamment celles relatives à la lutte contre l'habitat indigne en lien avec le ministre chargé des solidarités et celles relatives à la requalification des copropriétés dégradées ;
- d'élaborer les politiques relatives à l'efficacité énergétique et à la performance environnementale des bâtiments en lien avec le ministre chargé de la transition énergétique ;
- d'élaborer et mettre en œuvre la politique en faveur du logement et de l'hébergement des populations en situation d'exclusion ;
- de contribuer à l'élaboration de la législation fiscale et financière en matière de logement et de construction et, en liaison avec le ministre chargé de l'économie et des finances, à la mobilisation du foncier public au profit de la construction de logements ;
- de préparer et mettre en œuvre la politique du Gouvernement dans les domaines de l'urbanisme et de l'aménagement : règles relatives à l'urbanisme opérationnel, la planification urbaine, l'occupation du sol et l'expropriation et en suit l'application.

#### ■ Cabinet du ministre délégué au Logement

(arrêté NOR : TREC2320931A du 25.7.23 : JO du 29.7.23 / arrêté NOR : TREC2322859A du 23.8.23 : JO du 31.8.23)

Sont nommés au cabinet du ministre délégué auprès du ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, chargé du logement :

- **Claire Bouchart**, conseillère spéciale ;
- **Nathalie Fortis**, cheffe de cabinet ;
- **Guillaume Vittu**, chef de cabinet adjoint ;
- **Guillaume Voisard**, conseiller logement.
- **Stéphane Cremel**, conseiller en charge du budget, de la fiscalité et de la rénovation énergétique.

**■ Direction de l'aménagement, du logement et de la nature**

(compte rendu du Conseil des ministres du 13 juillet 2023 / arrêté NOR : TREK2322732A du 29.8.23 : JO du 31.8.23)

**Philippe Mazenc**, administrateur général de l'État, est nommé directeur général de l'aménagement, du logement et de la nature, à compter du 1<sup>er</sup> août 2023.

**Damien Botteghi**, conseiller d'État, est nommé directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages à la direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature, à compter du 22 août 2023. Il succède à François Adam, qui occupait cette fonction depuis 2018 et est nommé directeur des achats de l'État au ministère de l'Économie.

**Amélie Renaud**, ingénieure en chef des ponts, des eaux et des forêts, est renouvelée dans les fonctions de cheffe de service, adjointe au directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages, à la direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature, à l'administration centrale du ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, pour une durée de trois ans, à compter du 14 septembre 2023.

## Édition

## Conseil national de la consommation



Guide pratique des allégations environnementales 2023

Destiné aux consommateurs, ce guide entend donner des clés de compréhension des différentes allégations utilisées. Conçu également comme un outil de référence pour les professionnels, il doit leur permettre de communiquer de façon précise, fiable et délivrer au consommateur des informations considérées comme pertinentes.

*En savoir plus : lire le guide*

## Ministère chargé de la Ville et du Logement



Les aides personnelles au logement, éléments de calcul

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, les aides au logement sont calculées sur la base des ressources des 12 derniers mois et non plus sur les revenus d'il y a 2 ans. Ce guide détaille notamment leurs règles de calcul et d'actualisation des barèmes.

*En savoir plus : lire la brochure*

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



Le guide des aides financières 2023

Pour tout savoir sur les aides financières 2023 pour rénover votre logement : plafonds de ressources, détail des aides, montants des aides, conditions d'obtention...

*En savoir plus : lire le guide*

## Anru



Rapport annuel 2022

L'Anru a pour mission de contribuer, dans un objectif de mixité sociale et de développement durable, à la transformation des quartiers de la politique de la ville dans toute la France. Plus de 450 quartiers de la politique de la ville feront l'objet, d'ici à 2030, d'une transformation globale, avec concours financiers s'élevant à 14 milliards d'euros pour le second programme. Elle diffuse son rapport 2022.

*En savoir plus : lire le rapport*

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



### Ayons les bons réflexes face au risque d'inondation

Pour sensibiliser les populations aux bons réflexes à adopter durant les épisodes de pluies intenses et d'inondations soudaines, le ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, en lien avec le ministère de l'Intérieur et des Outre-mer, lance la 8<sup>ème</sup> édition de sa campagne de prévention pluie-inondation du 30 août au 30 novembre 2023.

*En savoir plus : consultez les éléments de la campagne*

Date de publication : 12 septembre 2023

N° ISSN : 2780-4518

Directrice de la publication : Roselyne Conan

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

Assistants de rédaction : Aurélie Vitrat

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

[@Anil\\_Officiel](#) [in](#) [company/agencenationaleinformationlogement/](https://www.linkedin.com/company/agencenationaleinformationlogement/) [yt](#) [ANIL Agence Nationale Information Logement](https://www.youtube.com/channel/UCqWz8v8v8v8v8v8v8v8v8v8)

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