

HABITAT ACTUALITÉ

N° 199
Août 2024



3 rue Victor Hugo
24000 PÉRIGUEUX
Tél : 05 53 09 89 89
Fax : 05 53 09 83 40
contact@adil24.org
www.adil24.org



N° 199
Août 2024

SOMMAIRE

LE RÉSEAU

Nouveau territoire couvert par une ADIL	2
Observation des loyers : agrément de plusieurs observatoires locaux	2

ÉTUDES & COMMENTAIRES

De nos partenaires			
Observatoire de l'inclusion bancaire 2023 : rapport annuel	3	Efficacité et effets distributifs des politiques de rénovation énergétique	7
Bilan statistique des PTZ et des Éco-PTZ émis en 2023	3	Financement de la rénovation des logements des propriétaires occupants en précarité	7
Observatoire Crédit Logement	4	Rapport au Sénat n° 736 sur la paupérisation des copropriétés immobilières	8
Maisons neuves : une superficie des terrains très variable selon les marchés immobiliers locaux	5	Étude d'impact du prêt Renouvellement Urbain Action Cœur de Ville	9
Une plus faible satisfaction des locataires des QPV, mais une perception positive de leur situation personnelle	5	Peut-on répondre aux besoins en logements en mobilisant le parc existant ?	9
L'état du logement en Europe - 2023	6	Rapport d'information sur l'accès des Français à un logement digne et la réalisation d'un parcours résidentiel durable	10

ACTUALITÉ JURIDIQUE

Financement	12	Copropriété	21
Fiscalité	14	Qualité de l'habitat	21
Location	16	Habitat dégradé	22
Publics en difficulté	18	Procédure	23
Contrats	19	Urbanisme	23
Assurance construction / Assurance habitation	20	Collectivité locales	24

FENÊTRE SUR...

Les acteurs	
Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME)	26
Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS)	26
Caisse de refinancement de l'habitat (CRH)	26
Commission européenne	26
Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires	26

ÉDITION

ADEME	27
Anah	27

Le réseau

Nouveau territoire couvert par une ADIL

(arrêté NOR TREL2416982A du 25.6.24 : JO du 30.6.24)

Par arrêté du ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires en date du 25 juin 2024, le Territoire de Belfort est désormais couvert par une ADIL.

Cet arrêté porte agrément de l'Association interdépartementale d'information sur le logement de la Haute-Saône et du Territoire de Belfort. Désormais, le réseau compte 82 ADIL qui couvrent 89 départements en métropole et outre-mer.

Observation des loyers : agrément de plusieurs observatoires locaux

(arrêtés NOR TREL2419829A du 16.7.24 : JO du 20.7.24 et NOR TREL2419824A du 16.7.24 : du 27.7.24)

Deux arrêtés en date du 16 juillet 2024 ont accordé un agrément en tant qu'Observatoire local des loyers (OLL) à :

- l'ADIL de Corse, pour un périmètre géographique de 17 communes ;
- l'ADIL de la Vendée, pour un périmètre géographique de 43 communes.

Études & commentaires ... De nos partenaires

Observatoire de l'inclusion bancaire 2023 : rapport annuel

OIB, juin 2024

Depuis la loi du 26 juillet 2013 de séparation et de régulation des activités bancaires, les banques ont l'obligation de mettre en place un dispositif de détection et de protection de leurs clients financièrement fragiles. L'Observatoire de l'inclusion bancaire (OIB), rattaché à la Banque de France, est ainsi chargé de suivre les pratiques des banques en matière d'inclusion, visant à s'assurer que les personnes les plus en difficulté aient un accès adapté aux services bancaires indispensables.

Pour l'année 2023, le rapport annuel souligne certaines évolutions, comme conséquences positives de l'action collective des membres de l'Observatoire, et notamment :

- la progression constante du nombre de bénéficiaires de l'Offre spécifique clientèle fragile (OCF) qui inclut des services et des moyens de paiement de nature à limiter les frais en cas d'incidents de paiement (+ 24 % par rapport à l'année 2022 et + 168 % sur les cinq dernières années). Elle s'adresse dorénavant à plus d'un million de bénéficiaires ;
- la diminution des frais d'incidents. Ils étaient en moyenne de 113 euros par an, soit une baisse de 4,8 % par rapport à 2022 et de 25 % par rapport à 2019. Pour les bénéficiaires de l'OCF, ces frais étaient de 38 euros par an (- 9,5 % sur un an) ;
- l'augmentation du microcrédit, dont l'encours dépasse deux milliards d'euros fin 2023, en augmentation de 52 % depuis 2018 ;
- les nombreuses initiatives mises en œuvre par les associations et structures sociales membres de l'OIB, les banques et les pouvoirs publics, qui se sont engagés dans une dynamique partenariale pour prévenir l'exclusion financière.

Cependant, le rapport de l'OIB signale deux points de vigilance :

- le surendettement qui connaît un regain, avec 121.617 dossiers déposés auprès des commissions de surendettement (+ 8 % par rapport à 2022). Ce chiffre reste en dessous des niveaux observés en 2019. Selon l'OIB, cette augmentation peut s'expliquer par le contexte économique difficile et le niveau élevé d'inflation. Par ailleurs, le rapport indique qu'en 2023, en dehors de 14 % de cas d'irrecevabilité ou de clôture et déchéance de procédure, 44 % des dossiers ont bénéficié de mesures imposées avec effacement partiel de dette ou sans effacement, 35 % de décisions de rétablissement personnel et 7 % de plans conventionnels de redressement définitifs. Enfin, 46 % des déposants de dossiers de surendettement ont choisi d'être accompagnés par un intervenant social ;
- le recours à la procédure de droit au compte qui continue de baisser pour la huitième année consécutive, avec 30.271 désignations d'établissements bancaires (- 56 % depuis 2015).

En savoir plus : lire le rapport

Bilan statistique des PTZ et des Éco-PTZ émis en 2023

SGFGAS, juin 2024

La Société de gestion des financements et de la garantie de l'accession sociale à la propriété (SGFGAS) publie le bilan de production annuel du Prêt à taux zéro (PTZ). Cette étude s'appuie sur les données recueillies en 2023 pour les offres de prêt émises en métropole et dans les départements d'outre-mer.

En 2023, 47.260 PTZ ont été délivrés en métropole. Une majorité de prêts finance une acquisition dans le neuf (68 %), une part significative dans l'ancien (24 %), et une portion de logements HLM (6 %). La production du PTZ en Bail réel solidaire (BRS) a été multipliée par trois par rapport à 2022 avec 1.450 PTZ émis. Le volume global de PTZ a diminué de 24 % par rapport à 2022, mais la baisse touche l'ensemble de la production des crédits à l'habitat.

L'année 2023 a été marquée par une forte diminution du nombre de ventes de logements neufs réservés (70.486, soit - 37 % par rapport à 2022). Les mises en vente ont également chuté de 30 %. Malgré cela, le prix de vente moyen des logements neufs a continué d'augmenter : + 5 % pour les logements collectifs et + 3 % pour les maisons individuelles. En revanche, une baisse du prix des logements anciens a été observée, surtout en fin d'année.

La distribution du PTZ reste concentrée dans un nombre limité de communes, avec une majorité d'opérations localisées dans les grands pôles urbains et leur couronne. Les grands pôles urbains regroupent 50 % des PTZ émis en 2023, en hausse d'environ 10 % par rapport à 2022. La durée moyenne des prêts a légèrement augmenté en 2023 (23,1 ans contre 22,9 ans en 2022), tandis que le revenu mensuel moyen des emprunteurs est également en légère hausse.

La répartition par région montre que l'Ouest de la France demeure le plus grand émetteur de PTZ, et que 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 2023, avec une augmentation de 28 % par rapport à 2022. Cette hausse est observée dans toutes les catégories d'éco-PTZ, notamment les éco-PTZ couplés avec MaPrimeRénov, qui ont décollé en 2023 ou encore la performance globale qui enregistre une augmentation de + 168 %.

Les éco-prêts individuels émis en 2023 sont majoritairement délivrés dans le cadre d'une mono-action (64 %), suivis des bouquets de deux actions (15 %) et des bouquets de trois actions ou plus (8 %). Les actions les plus courantes concernent le chauffage ou la production d'eau chaude sanitaire.

Comme les années précédentes, la production des éco-prêts est plus importante dans les régions Grand Est, Pays de La Loire, Auvergne-Rhône-Alpes, et Nouvelle-Aquitaine. Par contre, les régions Île-de-France, Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse ont moins souvent recours à ce prêt. La durée moyenne de ces prêts a augmenté en 2023, passant de 119 à 122 mois.

Dans les départements d'outre-mer, la proportion d'éco-prêts mono-action est plus élevée (37 %) que pour les autres types d'éco-prêts émis. La délivrance de ces éco-prêts reste très faible avec 17 émissions en 2023.

Concernant les copropriétés, le nombre d'offres acceptées augmente et passe de 76 à 141 en 2023. Depuis 2019, 660 éco-prêts en copropriété ont été déclarés à la SGFGAS.

En savoir plus : lire le bilan statistique des PTZ émis en 2023 et le bilan statistique des éco-PTZ émis en 2023

Observatoire Crédit Logement

CSA, deuxième trimestre 2024

L'Observatoire Crédit Logement / CSA a publié son rapport trimestriel sur l'évolution du marché des crédits immobiliers en France mettant en avant les prémices d'une reprise de l'activité du marché des crédits.

Entre le 1^{er} trimestre 2001 et le 4^{ème} trimestre 2005, le taux moyen est passé de 5,67 % à 3,4 %. Puis pendant la crise des surprimes, il a augmenté, pour atteindre 5,07 % au dernier trimestre 2008. Depuis ce trimestre, le taux moyen n'a cessé de diminuer jusqu'à atteindre son niveau le plus bas au dernier trimestre 2021 (1,05 %). Il a connu par la suite une croissance rapide, qui l'a porté à 4,17 % au dernier trimestre 2023. Depuis, une décrue est amorcée, pour atteindre 3,73 % au 2^{ème} trimestre 2024.

Cette baisse profite aux emprunteurs, même les moins avantagés (primo accédants modestes à faible apport, jeunes emprunteurs, familles nombreuses).

Au 2^{ème} trimestre 2024, la durée moyenne des prêts accordés était de 246 mois (20,5 ans). Cette durée est en légère diminution par rapport à celle constatée à mi-2023, bien qu'elle reste élevée par rapport aux 17,1 ans observés en 2014. L'évolution est due en partie à la stratégie des banques visant à améliorer la solvabilité des emprunteurs malgré la baisse des taux d'intérêt.

Grâce à la baisse des taux et au dynamisme de l'offre bancaire, la production de crédits immobiliers a rebondi au cours du 2^{ème} trimestre 2024 (+ 44,2 % par rapport au trimestre précédent). Cependant, l'accès au marché reste difficile et par conséquent, les coûts des opérations réalisées baissent, quel que soit le type de marché (-3,7 % en sur le premier semestre 2024).

Le coût relatif d'une opération immobilière s'établit actuellement à quatre années de revenus, soit le niveau observé au printemps 2015. La baisse du coût relatif d'une opération équivaut à un recul des prix de l'immobilier de 12,9 % depuis fin 2022.

Comparé à l'année dernière, les ménages peuvent acquérir des appartements anciens légèrement plus grands sur quasi toute la métropole française (+3,8 m² pour Paris, +3,7 m² pour Mulhouse, +4,5 m² à Angers). Tout type de bien confondus, la surface achetable a augmenté de 5,5 m² sur le 2^{ème} trimestre 2024. L'indicateur de solvabilité de la demande se redresse, en raison du retour sur le marché de l'ancien de ménages plus aisés dotés d'un apport personnel.

Enfin, la plupart des taux liés au crédit bancaire est en baisse à fin juin 2024. L'inflation se dirige doucement vers les 2 % et devrait permettre la baisse des taux directeurs de la BCE.

En savoir plus : lire le rapport

Maisons neuves : une superficie des terrains très variable selon les marchés immobiliers locaux

SDES, juillet 2024

À partir des résultats de l'enquête sur le prix du terrain et du bâti, les auteurs constatent une variation importante des surfaces des terrains selon les marchés immobiliers locaux. Si la surface médiane des terrains achetés entre 2019 et 2022 en vue de la construction d'une maison est de 670 m², les disparités géographiques sont importantes. Selon une analyse à la maille habitat, cette surface varie de 320 m² à 2250 m², soit un ratio de 1 à 7. Les terrains les plus grands se trouvent sur un axe sud-ouest/nord-est du territoire. Les terrains les plus petits se situent en Île-de-France et à proximité des plus grandes agglomérations, ainsi que sur les façades Nord-Atlantique et méditerranéenne et dans quelques zones frontalières. Selon le zonage politique de tension A/B/C, la taille des terrains achetés diminue avec la tension des zones. Par ailleurs, les surfaces des terrains achetés en zone C présentent une plus large dispersion, dépassant plus régulièrement les 1 000 m² que dans les autres zones. Si la tension immobilière explique largement ces disparités locales, les auteurs infèrent que les règles définies dans les plans locaux d'urbanisme peuvent également justifier es écarts.

L'étude propose également une analyse longitudinale comparant les surfaces des terrains achetés sur 10 ans. Au niveau national, entre la période 2010-2013 et la période 2019-2022, la surface médiane des terrains achetés pour la construction d'une maison a diminué de 18 %. Là encore des disparités locales s'observent en fonction des marchés. Ainsi, ce sont les surfaces des terrains dans les territoires les moins tendus (zone C) qui ont subi la plus forte diminution (-150 m²). Dans les zones les plus tendues (A et Abis), cette réduction n'a été que de 40 m² en 10 ans. Les auteurs observent même une croissance des surfaces des terrains dans ces zones de très forte tension de marché depuis 2020, faisant le lien avec la sortie de crise sanitaire.

Après la crise COVID, les ménages ont pu chercher à bénéficier d'un peu plus d'espace extérieur dans les zones de marchés très tendus où les terrains sont les plus petits. Il sera toutefois intéressant d'analyser la pérennité de cette tendance sur la période récente durant laquelle les conditions de financement se sont nettement durcies.

En savoir plus : lire l'étude

Une plus faible satisfaction des locataires des QPV, mais une perception positive de leur situation personnelle

ANCOLS, juillet 2024

Chaque année, depuis 2021, l'ANCOLS réalise une enquête auprès des locataires du parc social, dite « baromètre », concernant leur satisfaction vis-à-vis de leur habitat et de leur cadre de vie. Elle mobilise les données du millésime 2023 du baromètre et analyse le ressenti des ménages des Quartiers prioritaires de la ville (QPV) comparés aux ménages des autres territoires concernant leur situation financière et personnelle ainsi que la perception de leur environnement.

Les ménages en QPV rencontrent davantage de difficultés pour acquitter leur loyer que les ménages locataires du parc social hors QPV (27 % contre 22 %). Ils connaissent davantage de situation d'impayés (15 % contre 11 %). Les auteurs précisent que ces écarts tiennent à la définition même des QPV basée sur les ressources des habitants. Malgré ces difficultés financières plus marquées, les habitants des QPV interrogés ont une perception de leur situation personnelle quasiment aussi positive que celle des autres ménages (63 % en QPV contre 66 % à l'extérieur des QPV).

Le baromètre s'intéresse également à la satisfaction des ménages locataires du parc social vis-à-vis de leur quartier. Les locataires du parc social des quartiers prioritaires se déclarent plus souvent insatisfaits (respectivement 31 % en QPV contre 13 % hors QPV). L'insatisfaction résidentielle des ménages en QPV est principalement liée à la violence : 62 % des ménages des QPV justifient leur insatisfaction par la violence dans le quartier, contre 37 % des ménages hors QPV.

Enfin, les locataires du parc social résidant au sein des QPV se déclarent un peu moins souvent satisfaits de leur logement (73 % versus 80 % en dehors des QPV). Cet écart est majoritairement dû à l'ancienneté du logement générant des problématiques d'isolation, qui est plus élevée dans les QPV, et à la taille du logement par rapport à la composition familiale. En effet, les familles avec enfants se déclarent davantage insatisfaites de leur logement qu'elles jugent trop petits ; la part d'insatisfaction croît avec le nombre d'enfants. La plus grande proportion de familles nombreuses en QPV participe à la plus faible satisfaction moyenne vis-à-vis du logement observée dans les QPV.

Pour maîtriser les effets liés aux différences de composition des ménages et de caractéristiques des logements entre périmètres QPV et périmètres hors QPV, les auteurs ont mis en œuvre une modélisation de type logit, qui a permis d'évaluer l'effet de ces facteurs sur la probabilité d'être satisfait, toutes choses égales par ailleurs. Si on ne se base que sur les perceptions intrinsèques, un ménage résidant en QPV a un peu moins de chances toutes choses égales

par ailleurs d'être satisfait de son logement (- 4 pts par rapport à un ménage hors QPV) et beaucoup moins de chance d'être satisfait de son quartier (- 17 pts par rapport à un ménage hors QPV).

Du fait de ces moindres satisfactions concernant leur logement et leur quartier, les locataires du parc social résidant en QPV aspirent plus fréquemment à déménager (près d'un ménage sur deux contre un tiers). Lorsqu'ils souhaitent déménager, les ménages des QPV désirent majoritairement rester dans le parc social, à l'instar de l'ensemble des locataires du parc social des zones tendues. À l'inverse, devenir propriétaire dans le parc privé est une perspective faiblement évoquée par les ménages des QPV, encore moins que les autres locataires du parc social (soit 18 % des ménages des QPV, contre 32 % des ménages résidant hors QPV). Selon les auteurs, « les ressources des ménages des QPV en moyenne plus faibles, et les prix de l'immobilier élevés dans les zones tendues limitent fort probablement le champ des possibles. ».

En savoir plus : lire l'étude

L'état du logement en Europe - 2023

USH, septembre 2023

Dans le cadre du discours annuel sur l'état de l'Union européenne (UE) de la Présidente Ursula von der Leyen, l'observatoire européen du logement de Housing Europe publie une analyse de l'état du logement social et abordable en Europe. Ce travail souligne une crise aiguë du logement abordable, exacerbée par les défis de la transition énergétique et des tensions économiques accrues avec la guerre en Ukraine. Il met en exergue l'impératif d'une action renforcée de l'Union européenne dans les domaines de la cohésion sociale, des droits sociaux et de la politique climatique. La contribution des secteurs du logement social, coopératif et public à une transition énergétique équitable est également au cœur des réflexions, tout comme leur rôle dans l'accompagnement des populations et des communautés face à la crise actuelle du coût de la vie. Cette analyse s'appuie sur les contributions de 22 organisations issues de 17 pays et sur un corpus de données européennes et internationales. Elle propose une synthèse, ainsi que 17 fiches faisant l'état des lieux de la situation du logement pour chaque pays.

L'une des questions centrales porte sur la contribution du logement social, coopératif et public à la transition énergétique. Les efforts pour rendre les bâtiments plus efficaces sur le plan énergétique sont cruciaux pour atteindre les objectifs climatiques de l'UE. L'enjeu consiste à mener ces rénovations à grande échelle sans compromettre l'accessibilité financière du logement pour les populations les plus fragiles. Bien que dans la plupart des pays analysés, ces logements soient en moyenne plus performants énergétiquement que les logements privés, les efforts de rénovation demeurent importants et les obstacles techniques, financiers et réglementaires nombreux.

La crise énergétique actuelle, amplifiée par les répercussions de la pandémie et de la guerre en Ukraine, a profondément affecté les ménages européens. La flambée des coûts de l'énergie, couplée à l'augmentation des prix des matériaux de construction, a placé les fournisseurs de logements devant de nouveaux défis économiques. Face à ces pressions, plusieurs pays ont mis en œuvre des politiques de soutien, visant à protéger les locataires les plus vulnérables tout en accélérant les rénovations énergétiques des bâtiments. Cependant, ces mesures demeurent souvent insuffisantes, et des actions plus robustes et coordonnées sont requises pour atteindre une transition énergétique durable.

Parallèlement, le cadre européen évolue rapidement pour les fournisseurs de logements publics, coopératifs et sociaux, afin de répondre à moyen et long termes aux trois impératifs : social, économique et climatique. Une meilleure observation des questions sociales grâce à l'enrichissement du tableau de bord social de l'Union européenne, ainsi qu'un éclaircissement des règles en matière d'aides d'État pourraient être des leviers vers une réduction des inégalités. Le rapport souligne le danger que représentent les orientations budgétaires de la Commission, qui demandent aux États membres de proposer un budget respectant l'impératif de ne pas dépasser les 3% de PIB, ce qui pourrait entraîner des coupes budgétaires compromettant leur « capacité à investir véritablement dans le logement social et la transition juste ». Une série de propositions concernant le domaine de l'énergie ont été lancées depuis 2021. Entre obligations et incitation, le nouveau cadre législatif sera déterminant pour les acteurs du logement et leur capacité à relever le défi climatique.

Le rapport conclut que « les élections européennes seront un moment clé pour le secteur du logement social, coopératif et public : dans un contexte géopolitique incertain, il a besoin d'un financement adéquat et de politiques ancrées dans les réalités locales. Face à ce triple impératif, les fournisseurs sociaux, coopératifs et publics comptent sur l'engagement renouvelé des États membres et de l'UE à investir dans les infrastructures sociales et le logement, et continueront en retour à contribuer à la réalisation de nombreuses ambitions de l'UE. ».

En savoir plus : lire l'étude

Efficacité et effets redistributifs des politiques de rénovation énergétique

Conseil d'analyse économique, Louis-Gaëtan Giraudet, Juin 2024

Ce Focus du Conseil d'analyse économique (CAE) passe en revue les principales évaluations réalisées sur l'efficacité et les effets redistributifs des politiques de rénovation énergétique. En France, de multiples instruments d'ordre incitatifs, informationnels et réglementaires ont été mis en place afin d'encourager la rénovation énergétique des logements. Les certifications (RGE) ainsi que les Diagnostics de performance énergétique (DPE) informent les ménages d'une part sur les entreprises compétentes présentes sur le marché et d'autre part sur le niveau de performance énergétique de leur logement. Les subventions à l'efficacité énergétique et la distribution d'Éco-prêt à taux zéro permettent d'agir sur l'investissement des ménages les plus précaires. La taxe carbone en pénalisant les émissions et le dispositif des Certificats d'économies d'énergie (CEE) contribuent à réduire l'externalité carbone.

L'évaluation de l'efficacité des programmes de subvention à l'efficacité énergétique implique d'estimer l'effet d'aubaine, c'est-à-dire de déterminer les bénéficiaires qui auraient tout de même effectué les investissements sans subventions. Le solde correspond aux bénéficiaires additionnels qui représenteraient 20 % dans le cadre du Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE, désormais fusionné avec les aides de l'Anah au sein du dispositif MaPrimeRenov'). Cependant, il est également démontré que les bénéficiaires non additionnels ont augmenté leurs dépenses initialement prévues grâce au dispositif. « L'effet levier est typiquement proche de 1 : un euro d'aide publique induisant une hausse d'investissement privé d'un euro, voire plus ». Les études montrent qu'il est plus efficace de financer des rénovations lourdes, au regard du rapport coût-efficacité. En outre, il semblerait que le prix des rénovations soutenues par le CITE n'est pas significativement différent de celui des rénovations non aidées.

Pour ce qui est de la taxe carbone, elle est en théorie efficace, puisqu'elle a vocation à rediriger tant les investissements que les comportements vers des pratiques plus vertueuses pour l'environnement. Néanmoins, elle produirait dans les faits des inégalités liées à « l'hétérogénéité des situations en termes de zone d'habitation et de système de chauffage ». Un couplage avec un système de subvention serait mieux accepté par la population, car il permettrait une allocation des recettes vers les ménages pour le financement de la transition énergétique. C'est ce qui existe en France avec les CEE. Ce dispositif mis en place en 2006 serait « utile et efficace, mais sa valeur ajoutée par rapport à un outil purement public n'est pas avérée ». Il s'apparente de fait à une subvention publique, qui gagnerait à « évoluer en une contribution au service public de l'efficacité énergétique » collectée par les fournisseurs d'énergie.

Par ailleurs, des outils informationnels ont été instaurés afin d'éviter les dissymétries d'information entre les acteurs. D'une part, le DPE est obligatoirement fourni par le vendeur lors d'une transaction depuis 2007. Les méthodes de calculs ont été contestées et récemment révisées (2019). Mais les modifications ont entraîné des sorties de passoires énergétiques, et cette instabilité de la mesure pénalise son efficacité informationnelle. Le DPE aurait dans les faits eu un impact sur le marché de l'achat / vente : une étude des Notaires de France montre une corrélation entre prix de vente et étiquette énergétique (2022). Cependant, le signal envoyé par le DPE serait plus faible sur le marché locatif, « ce qui met en lumière une importante asymétrie d'information » sur ce marché. D'autre part, le label RGE créé en 2011 pour garantir la qualité des travaux, et rendu obligatoire en 2014 pour obtenir les différentes subventions, est un autre outil informationnel. L'étude met en avant des barrières à l'entrée importantes ainsi que des coûts de contrôle lourds pour les artisans, dont le nombre labellisé évoluerait plutôt à la baisse en raison de ces contraintes.

Enfin, l'étude oppose les instruments incitatifs jusqu'ici privilégiés, aux outils réglementaires qui ont été mis en place plus récemment. Parmi eux figurent l'interdiction progressive de mise en location des logements les plus énergivores. L'étude suggère l'obligation de rénovation généralisée des logements, qui pourrait opportunément être mise en œuvre au moment de la vente du bien, sous réserve de développer une fiscalité incitative en cas de travaux par les acquéreurs.

En savoir plus : lire l'étude

Financement de la rénovation des logements des propriétaires occupants en précarité

ADEME, juin 2024

Après une première étude en 2022 portant sur le financement de la rénovation énergétique des logements, l'ADEME présente un nouveau rapport s'intéressant spécifiquement aux situations des propriétaires occupants en situation de précarité énergétique en France hexagonale. Fondée sur une approche documentaire et qualitative, cette étude introduit des éléments de diagnostics liés aux propriétaires en question, aux financements de la rénovation énergétique et à l'accompagnement social, technique et financier, en mobilisant des entretiens menés auprès de ménages de l'Oise, de prescripteurs et de financeurs, comme des banques.

À partir des récits de professionnels de l'accompagnement, l'ADEME établit des profils de propriétaires occupants en situation de précarité énergétique : familles monoparentales, personnes âgées et retraitées, de plus en plus souvent primo-accédants. Majoritairement motivé par l'amélioration du confort dans leur logement, ce public reste particulièrement sensible à la charge financière que représentent des travaux, au regard d'un budget contraint et de difficultés à anticiper le coût global des travaux – notamment car les coûts annexes restent mal pris en compte. Face à un ensemble d'obstacles financiers, mais aussi de barrières psychologiques, ces ménages modestes envisagent difficilement la rénovation énergétique de leur logement comme appartenant au champ des possibles.

L'ADEME s'attache cependant à étudier l'ensemble des financements pour rénover le parc privé, portés par l'État et l'Anah principalement, ainsi que par les distributeurs d'énergie ou les collectivités locales. Progressivement orientée vers les ménages modestes et très modestes, MaPrimeRénov' a pu favoriser la réalisation de travaux tout en incitant au recours à des travaux unitaires – interrogeant ainsi la réalisation de rénovations réellement performantes, et la capacité des ménages les plus précaires à accéder à celles-ci, conformément aux craintes exprimées à plusieurs reprises par la Cour des comptes. D'un autre côté, l'étude interroge la capacité des financeurs à proposer des solutions de financement du reste à charge des travaux adaptés aux propriétaires précaires, en ce qu'ils s'écartent des cibles des prêts attribuables.

L'étude souligne le rôle crucial de l'accompagnement social, technique et financier vers la rénovation, portés par une pluralité d'acteurs publics et privés aux échelles locales – qui nécessite que soit poursuivie et développée l'animation de ces réseaux par les collectivités. Parmi ces acteurs, les Sociétés de tiers-financement (STF) émergent comme de nouvelles figures de l'accompagnement solutionnant différentes problématiques évoquées dans le rapport.

En lien avec les constats de l'étude, l'ADEME formule des recommandations centrées sur deux axes principaux : l'amélioration de l'accompagnement des ménages précaires dans leurs projets de rénovation pour répondre au mieux à leurs besoins, et la facilitation de l'accès à des financements complémentaires aux subventions.

En savoir plus : lire l'étude

Rapport au Sénat n° 736 sur la paupérisation des copropriétés immobilières

Juillet 2024

La commission d'enquête sur la paupérisation des copropriétés immobilières examine la situation préoccupante des copropriétés en difficulté en France. La paupérisation des copropriétés est présentée comme un phénomène complexe, encore mal connu, bien que pris en charge par les politiques publiques aux échelles nationale et locale.

Le rapport interroge ainsi la capacité des statistiques existantes à refléter l'ampleur des situations de copropriétés en difficulté : le registre national d'immatriculation des copropriétés s'avère insuffisant pour qualifier l'ensemble du parc, et les indicateurs comme les impayés de charges sont jugés imparfaits pour identifier les copropriétés vulnérables, en ce qu'ils ne rendent pas compte des facteurs multiples qui contribuent à ces situations.

De manière générale, les difficultés rencontrées par les copropriétés s'avèrent multiples : elles relèvent de l'état du bâti mais aussi de leur environnement urbain, de nouvelles normes énergétiques qui pèsent particulièrement sur une partie du parc ancien, des caractéristiques socio-économiques des copropriétaires ou encore de la complexité juridique et des problèmes de gouvernance qui peuvent émerger. Le rapport met ainsi en lumière les responsabilités et les difficultés que rencontrent copropriétaires et syndicats, qui s'expriment différemment selon la taille des copropriétés.

Le cadre juridique défini par la loi de 1965 est aussi un facteur de blocage, car notoirement peu adapté aux grandes et petites copropriétés. Les préconisations du rapport tendent à faciliter le cadre réglementaire du fonctionnement des copropriétés : codification du droit de la copropriété, règlement-type de copropriété rédigé par la Chancellerie, renforcement du rôle du conseil syndical, privation du droit de recours pour les copropriétaires défaillants aux Assemblées générales, inclusion des locataires dans les instances de gestion de la copropriété, abaissement du seuil de majorité pour la révocation du syndic....

Les petites copropriétés fragiles sont plus difficiles à identifier, car les statistiques mobilisées ne traduisent pas leurs vulnérabilités, quand bien même les processus de dégradation peuvent y être particulièrement rapides ; elles sont en effet particulièrement exposées aux dysfonctionnements liés à la gouvernance. Le rapport préconise de développer les dispositifs d'aller-vers et les équipes mobiles pour identifier et appuyer les petites copropriétés. Il est proposé de créer un "Plan initiative copropriété" dédié aux petites copropriétés.

Le rapport soulève ainsi les enjeux d'une meilleure coordination des acteurs de l'observation et de l'accompagnement des copropriétés avec les services techniques municipaux. Il propose un ensemble de recommandations pour améliorer l'action publique à l'égard des copropriétés, en insistant sur la nécessité d'ancrer

des réformes dans la durée pour prévenir et redresser les situations de paupérisation. Il est ainsi suggéré de porter à 10 ans la durée des opérations programmées destinées à prévenir et redresser les copropriétés et de créer une banque de rénovation de la copropriété.

Pour lutter contre la paupérisation des copropriétés, le rapport appelle à une meilleure approche en coût global d'une acquisition en copropriété. Il s'agit de prendre en compte le montant des charges dans le calcul du taux d'effort pour un prêt ; il prône une mensualisation des charges de copropriété ou encore de faciliter le recours au Fonds solidarité logement (FSL) au profit des copropriétaires pauvres pour faire face aux charges.

En savoir plus : lire le rapport

Étude d'impact du prêt Renouvellement Urbain Action Cœur de Ville

Banque des Territoires, juin 2024

La Banque des Territoires présente une étude qui évalue les impacts économiques et financiers du prêt Renouvellement Urbain-Action Cœur de ville (PRU ACV) sur les communes bénéficiaires, après six ans de mise en œuvre. À l'aide des données de la Direction générale des finances publiques (DGFIP), cette étude propose une double analyse : une analyse descriptive des communes bénéficiaires entre 2018 et 2023, et une analyse contrefactuelle évaluant l'impact de ce prêt sur la dette et les investissements. Cette dernière compare le parcours des communes éligibles à celui de communes similaires n'ayant pas souscrit au PRU ACV en tenant compte de leurs caractéristiques spécifiques, en 2018 et 2019.

Lancé en 2018, ce prêt soutient 244 villes dans le cadre du programme Action Cœur de Ville. Il vise à renforcer l'attractivité des villes moyennes en offrant aux communes éligibles un financement de projets de revitalisation de leur centre-ville. Entre 2018 et 2023, 21 % des opérations concernaient l'acquisition ou la réhabilitation de bâtiments publics, et une proportion similaire concernait les bâtiments tertiaires privés tels que les commerces.

L'analyse descriptive précise qu'avant le déploiement du programme, les communes bénéficiaires du PRU ACV avaient des capacités de financement plus faibles, avec un encours de dette moyen de 1.367 euros par habitant contre 1.182 euros pour les autres communes ACV, et un niveau d'endettement plus élevé, ce qui limitait leur capacité à financer de nouveaux projets sans soutien externe. Par ailleurs, leur taux d'endettement étant plus élevé, leur capacité d'autofinancement est plus faible. Enfin, leur capacité d'attractivité montrait un potentiel plus fort.

L'analyse contrefactuelle utilise des techniques d'appariement et décrit ce qui aurait pu se passer pour ces communes en l'absence de prêt. Elle révèle que les communes bénéficiaires du PRU ACV ont emprunté en moyenne par habitant 40 % de plus par an par rapport à la commune contrefactuelle, soit 41 euros de dette additionnelle par habitant. De ce fait, les dépenses d'équipement sont en moyenne par an 27 % plus élevées par rapport à une commune similaire non bénéficiaire du prêt, soit un écart de 72 euros par habitant. Ainsi, les résultats montrent que le PRU ACV a un impact positif sur les dépenses d'équipement des communes bénéficiaires du prêt grâce à l'effet levier de la dette additionnelle, tendant à exclure tout effet d'aubaine ou de substitution.

Néanmoins, cette approche contient certaines limites. Il existe un biais de sélection, certains paramètres non observables ne sont pas pris en compte. De plus, l'analyse exclut les contreparties privées participant aux investissements de la commune. Enfin, les effets de long terme ne sont pas pris en compte.

En savoir plus : lire l'étude

Peut-on répondre aux besoins en logements en mobilisant le parc existant ?

Direction Générale du Trésor, Trésor Éco n° 347, Maël Forcier, juillet 2024

La Direction du Trésor publie une étude visant à mieux qualifier le potentiel offert par le parc vacant pour répondre aux besoins en logements des ménages français, alors que leur satisfaction a longtemps été dévolue à la construction neuve.

L'étude se livre à un essai de définition des besoins en logements, guidé par les méthodes d'estimation quantitative. Celles-ci se fondent sur la croissance des ménages, dépendante d'évolutions démographique et sociétale, la résorption du mal-logement, et le maintien d'un parc inoccupé nécessaire au fonctionnement du marché de l'habitat. Ces paramètres sont inhérents aux spécificités locales : l'estimation des besoins doit être donc territorialisée.

L'étude confirme des dynamiques territoriales contrastées, en rapprochant l'indice de construction et le taux de logements occupés. Elle dessine ainsi la diagonale du vide, conjuguant vacance élevée et faible construction, les métropoles, alliant une vacance faible et une construction élevée, et les façades maritimes, associant construction élevée et une forte part de résidences secondaires. L'attractivité touristique de Paris, Lyon et Nice les range dans cette troisième catégorie.

Dans quelle mesure la construction de logements s'accompagne d'une hausse de la vacance ? C'est ce que tente d'estimer la méthode des redondances, analysant les flux respectifs de logements neufs et de logements vacants,

c'est-à-dire le nombre de logements vacants supplémentaires apparus en même temps que le nombre de logements neufs. 15 % des nouvelles constructions ont eu lieu alors qu'une progression équivalente du parc vacant depuis plus de deux ans était observée dans la même commune entre 2016 et 2021. Ces redondances représentent 20 % du flux de construction. L'auteur constate « un vivier potentiel non négligeable pour les politiques publiques », malgré un chiffre probablement surestimé, car la méthode ne considère pas la dureté de la vacance. Ce vivier est principalement localisé dans les zones tendues. D'autres travaux montrent par ailleurs que 54 % des logements vacants sont localisés à moins d'un kilomètre des commerces et 72 % à moins de dix kilomètres d'une gare. Autrement dit, la vacance concerne principalement les centralités, alors que la construction s'opère en périphérie.

Ces résultats valident l'intérêt pour les politiques publiques d'accélérer la remise sur le marché de logements vacants pour répondre aux objectifs du Zéro Artificialisation Nette. Le rapport rappelle les leviers pour mobiliser le parc vacant : politique d'attractivité des centres-villes, application d'une fiscalité dissuasive (taxe sur les logements vacants), déploiement des démarches d'aller-vers les propriétaires de logements vacants, en les sensibilisant aux aides à leur disposition (subventions, fiscalité).

En savoir plus : lire l'étude

Rapport d'information sur l'accès des Français à un logement digne et la réalisation d'un parcours résidentiel durable

Présenté par les députés Stéphane Peu et Mickaël Cosson, rapporteurs, 16 mai 2024

La mission d'information sur l'accès des Français à un logement digne et à la réalisation d'un parcours résidentiel durable dresse un état des lieux de la situation du logement en France « en crise profonde ». Elle rappelle les éléments connus sur la difficulté à satisfaire des besoins en logement évolutifs, l'inadaptation croissante d'une partie du parc, un financement de la construction fragilisé, et la prise en compte des défis posés par la transition écologique : rénovation et adaptation du parc existant et frugalité de la consommation foncière.

Le rapport formule 35 « propositions pour des parcours résidentiels durables », organisées en trois grandes catégories.

La première concerne la définition de politiques du logement modulées en fonction des contextes territoriaux. « La territorialisation de la politique du logement » est « une réalité déjà existante qu'il convient d'approfondir ». Il s'agit de mieux outiller les collectivités territoriales pour élaborer, expérimenter et mettre en œuvre des stratégies et actions adaptées à leurs problématiques locales. Parmi le lot de mesures, la mission réaffirme un renforcement des responsabilités aux intercommunalités par le déploiement du statut d'Autorité organisatrice de l'habitat (AOH) et le soutien à l'ingénierie publique locale. Enfin, elle indique un renforcement des moyens financiers, comme le rétablissement de la prime aux maires bâtisseurs ou encore une prise en compte dans les dotations financières des collectivités des efforts consentis pour conduire des politiques du logement volontaristes.

Elle alerte sur la nécessité de développer une approche par type de publics, pour offrir des logements adaptés à chaque type de profil (étudiant, actif, senior).

Elle émet également des recommandations pour favoriser la production de logements sociaux et abordables. Celles-ci visent à reconstituer des marges de manœuvre aux bailleurs sociaux pour leur permettre de financer la production de logements (suppression de la RLS, généralisation de la TVA à taux réduit, augmentation de la contribution de l'État au Fonds national d'aide à la pierre, maintien des taux bonifiés de la Banque des Territoires). Par ailleurs, l'accès au logement dans le parc social est aussi dépendant d'une plus grande capacité d'attribution, et donc, de restaurer des capacités de mobilité aux locataires. Cela repose sur une politique de peuplement des bailleurs attentive aux parcours résidentiels, que les recommandations du rapport réaffirment, et l'augmentation de l'offre de logement en accession sociale.

La reconstitution d'une offre locative ne dépend pas que des bailleurs sociaux ; aussi, le rapport préconise de mobiliser les employeurs privés et publics. Il prône une meilleure articulation emploi-logement : « La mission considère que la question du logement des salariés devrait pouvoir être traitée au niveau des branches professionnelles qui bénéficient d'une vue d'ensemble des différentes problématiques rencontrées par les entreprises. »

Ensuite, le rapport investit les leviers de mise à disposition de logements, en particulier en luttant contre la rétention locative. Cela passe par des dispositifs de sécurisation des propriétaires-bailleurs et des locataires : des aides existent, comme par exemple la garantie Visale, mais il convient de s'appuyer sur les acteurs de l'information du logement, notamment le réseau des ADIL, pour qu'ils soient davantage mobilisés. La mission propose d'engager en outre une réflexion sur la mise en place d'une Garantie universelle des loyers (GUL) comme l'avait prévu la loi ALUR.

Enfin, la mission explore une troisième catégorie de mesures pour « une fiscalité plus juste et plus efficace ». Les premières visent la fiscalité du primo-accédant, afin de lui faire bénéficier de taxes allégées : TVA à taux réduit dans le neuf et pour les travaux de rénovation, réduction des droits de mutations à titre onéreux dans l'ancien, exonération

temporaire de la taxe foncière. Le rapport invite également à restaurer un champ d'application plus large du prêt à taux zéro.

D'autres mesures ciblent la fiscalité locative pour prévenir l'attrition du parc locatif privé pérenne, qui relaient des réflexions déjà engagées : unifier la fiscalité entre logement loué meublé et loué vide, abolir les avantages fiscaux de la location meublée touristique de courte durée, alléger la fiscalité sur les revenus fonciers sous conditions de durée de location, de niveau de loyer et de performance énergétique. Des pistes sont également ouvertes pour contrer la rétention immobilière, dont un renforcement de la taxation des logements vacants et des résidences secondaires ou permettre aux collectivités de récupérer de nouveaux produits fiscaux issus des plus-values foncières (« choc de trésorerie »).

En savoir plus : lire le rapport

Actualité juridique

Financement

Revalorisation du taux d'écrêtement MaPrimeRénov' Parcours accompagné pour les ménages intermédiaires et supérieurs

(décret n° 2024-819 du 15.7.24 : JO du 16.7.24)

La loi de finances pour 2020 a créé une prime à la transition énergétique, dite « MaPrimeRénov' » (MPR), distribuée par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et destinée au financement des travaux de rénovation énergétique des propriétaires occupants et bailleurs. Des nouvelles modalités de l'aide sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2024 et s'appliquent aux demandes de prime déposées depuis cette même date. MPR est déclinée en deux volets, MPR par gestes pour réaliser un ou plusieurs travaux d'isolation et MPR Parcours accompagné, pour les travaux d'ampleur. Pour les mêmes travaux ou prestations éligibles, le montant total des aides publiques et privées (MPR, Certificats d'économie d'énergie (CEE), aides d'Action Logement, aides locales, ...) est plafonné. Ce plafonnement des aides impose un reste à charge minimum qui varie selon les catégories de ménages.

Le décret du 15 juillet 2024 relève, à compter du 1^{er} janvier 2025, le niveau d'écrêtement pour les ménages aux ressources intermédiaires et supérieures dans le cadre du dispositif MPR Parcours accompagné. Le reste à charge sera en conséquence de :

- 20 % pour les ménages aux revenus intermédiaires (contre 40 % jusqu'au 31 décembre 2024) ;
- 50 % pour les ménages aux revenus supérieurs (contre 60 % jusqu'au 31 décembre 2024).

À compter du 1^{er} janvier 2025, les ménages aux revenus intermédiaires pourront ainsi bénéficier d'un montant total d'aides publiques pouvant aller jusqu'à 80 % de la dépense éligible du projet et les ménages aux revenus supérieurs pourront bénéficier d'un montant total d'aides publiques pouvant aller jusqu'à 50 % de la dépense éligible du projet.

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

Éco-PTZ copropriétés : évolution du dispositif

(décret n° 2024-849 du 19.7.24 : JO du 20.7.24)

Pour mémoire, le dispositif d'Éco-prêt à taux zéro (Éco-PTZ) a été créé par la loi de finances pour 2009 (cf. [Habitat Actualité n° 107](#)). Ses modalités d'application diffèrent selon la nature du projet envisagé, les aides mobilisées en parallèle de l'éco-PTZ et du statut du demandeur (propriétaire ou syndicat de copropriétaires). Ainsi, il existait :

- l'Éco-PTZ dit « classique » ;
- l'Éco-PTZ dit « Anah » ;
- l'Éco-PTZ dit « MaPrimeRénov' » ;
- l'Éco-PTZ Copropriétés dit « classique » ;
- l'Éco-PTZ Copropriétés dit « Anah ».

L'article 71 de la loi de finances pour 2024 a transformé l'Éco-PTZ Copropriétés dit « Anah » destiné à financer le reste à charge des travaux ayant bénéficié d'une aide de l'Anah en Éco-PTZ Copropriétés dit « MaPrimeRénov' Copropriétés » destiné à financer le reste à charge des travaux ayant bénéficié de l'aide « MaPrimeRénov' Copropriétés » distribuée par l'Anah (cf. [Analyse juridique n° 2024-01](#)).

Ainsi, et conformément à la loi de finances pour 2024, le décret du 19 juillet 2024 détermine les modalités spécifiques permettant le couplage du dispositif d'aide Éco-PTZ Copropriétés avec l'aide de l'Anah « MaPrimeRénov' Copropriétés ».

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2019-15

Transformation du Fonds de garantie pour la rénovation énergétique en Fonds de garantie pour la rénovation

(décret n° 2024-571 du 20.6.24 : JO du 22.6.24)

Pour mémoire, le Fonds de garantie pour la rénovation énergétique (FGRE) a été créé par la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte (cf. [Analyse juridique n° 2015-26](#)) afin de faciliter le financement des travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements. Il permet aux organismes bancaires de bénéficier d'une garantie lors de l'octroi de prêts aux propriétaires de logements existants. La loi Climat

et Résilience du 22 août 2021 a élargi le périmètre des garanties susceptibles d'être accordées par le FGRE aux prêts avance mutation (cf. [Habitat Actualité spécial loi Climat et Résilience](#)).

Conformément à l'article 71 de la loi de finances pour 2024 (cf. [Analyse juridique n° 2024-01](#)), le décret du 20 juin 2024 transforme le FGRE en Fonds de garantie pour la rénovation (FGR) et modifie certaines de ses modalités. Le décret prévoit notamment :

- l'extension du champ des établissements éligibles au FGR aux sociétés de tiers-financement ;
- la révision des conditions de ressources associées à la couverture du FGR pour les prêts destinés au financement de travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements et de la rénovation des copropriétés en difficulté ;
- la suppression de la condition de ressources associée à la couverture du FGR pour les Prêts avance mutation (PAM).

Action Logement Services

Règles de gestion du fonds unique

(décret n° 2024-573 du 21.6.24 : JO du 23.6.24)

Pour mémoire, l'article 182 de la loi de finances pour 2024 a fusionné en un fonds unique les cinq fonds réservés aux opérations relatives aux ressources de la Participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) et à leurs emplois gérés par Action Logement Services (ALS), dont les modalités de gestion étaient définies par le décret du 21 décembre 2017 (cf. [Habitat Actualité n° 160](#) / [Analyse juridique n° 2024-01](#)).

Le décret du 21 juin 2024 décrit les modalités de gestion de ce fonds unique et abroge le décret du 21 décembre 2017.

Nouveau prêt pour les accédants en Martinique

Action Logement propose un nouveau prêt immobilier conçu spécifiquement pour les accédants de moins de 40 ans révolus en Martinique. Cette initiative vise à faciliter l'accès à la propriété pour les jeunes actifs, en leur proposant des conditions de financement très avantageuses (taux d'intérêt de 0,5 %) pour leur projet de construction ou d'acquisition de leur résidence principale. Les conditions et les modalités de ce prêt sont précisées dans une directive du Conseil d'administration d'Action Logement du 31 mai 2024.

En savoir plus : [lire la directive](#)

Modification du zonage A/B/C

(arrêté NOR TREL2418376A du 5.7.24 : JO du 11.7.24)

Pour mémoire, l'application de certains dispositifs d'aide au logement dépend du classement des communes du territoire national en zones géographiques (A bis, A, B1, B2, C), établi en fonction du déséquilibre entre l'offre et la demande de logement ([CCH : D.304-1](#)). Ce zonage est notamment utilisé pour déterminer les zones éligibles et moduler le niveau d'incitation financière des aides à l'investissement locatif (Pinel, Denormandie, Loc'Avantages, etc.) et à l'accession à la propriété (Prêt à taux zéro, etc.). Il doit faire l'objet d'une révision au moins tous les trois ans.

L'arrêté du 5 juillet 2024 modifie l'arrêté du 1^{er} août 2014 qui établit ce zonage, à la suite de l'annonce par le Gouvernement le 22 mars 2024 du reclassement de plus de 800 communes dans les zones tendues A bis, A et B1 pour répondre à la crise du logement. Il poursuit le même objectif que le précédent arrêté du 2 octobre 2023 qui avait déjà opéré le reclassement de plus de 200 communes (cf. [Habitat Actualité n° 194](#)).

CEE : modification de certains programmes

(arrêté NOR ECOR2415991A du 8.7.24 : JO du 17.7.24)

Dans le cadre de la cinquième période du dispositif des Certificats d'économies d'énergie (CEE), l'arrêté du 8 juillet 2024 modifie les programmes CEE, dont deux en lien avec le logement :

- « Facilaréno 2 », qui vise à structurer une offre locale de rénovation énergétique performante en une ou deux étapes de travaux ;
- « OSCAR », qui vise à informer et accompagner les artisans pour une meilleure compréhension et intégration des dispositifs d'aides à la rénovation dans le secteur résidentiel.



Fiscalité

Expérimentation de la déclaration unique de la taxe de séjour

(décret n° 2024-612 du 26.6.24 : JO du 28.6.24)

Le logeur est responsable de la collecte de la taxe de séjour, et de son reversement, à la collectivité bénéficiaire. À ce titre, il doit faire une déclaration auprès de la collectivité bénéficiaire recensant, pour chaque hébergement loué et pour chaque perception effectuée, des informations sur son activité, notamment sur la nature de l'hébergement ou encore la période d'ouverture (ou de mise en location) de l'établissement.

L'article 129 de la loi de finances pour 2024 (cf. [Analyse juridique n° 2024-01](#)) instaure, dans le cadre d'une expérimentation d'une durée de trois ans, une dérogation à l'actuel processus déclaratif. Cette expérimentation permet le dépôt d'une déclaration unique pour chaque période de versement de la taxe auprès de l'administration fiscale pour les professionnels qui assurent, par voie électronique, un service de réservation, de location ou de mise en relation en vue de la location d'hébergements.

Le décret du 26 juin 2024 fixe les modalités d'application de cette expérimentation notamment :

- la mise en œuvre par la DGFIP du service numérique de télédéclaration ;
- la nécessité pour les professionnels qui participent à cette expérimentation de conclure avec la DGFIP une convention ;
- le format de la déclaration standardisée à déposer (à retrouver sur le site www.impots.gouv.fr).

Redevance d'eau et d'assainissement : plafonnement du montant forfaitaire

(arrêté NOR TREL2418481A du 5.7.24 : JO du 7.7.24)

Pour mémoire, la redevance d'eau et d'assainissement permet le financement des charges du service public d'eau et d'assainissement. Pour cela, les collectivités peuvent, pour la redevance d'eau, choisir parmi trois structures tarifaires que sont :

- le tarif volumétrique fondé seulement sur le volume d'eau réellement consommé ;
- le tarif binominal fondé à la fois d'une part variable (le volume d'eau consommé) et d'une part fixe (notamment les charges fixes du service) ;
- le tarif forfaitaire fondé sur un barème forfaitaire établi par l'autorité compétente.

À noter que dans le cas de la redevance d'assainissement collective, sa part variable peut également être calculée forfaitairement lorsque la consommation d'eau est calculée de façon forfaitaire.

L'arrêté du 5 juillet 2024 vise à plafonner le montant pouvant être fixé par l'autorité compétente dans le cas d'un tarif forfaitaire à trois euros par mètre cube d'eau.

Meublés non classés de tourisme : précision sur le régime fiscal applicable pour l'imposition 2023

(CE : 8.7.24)

La loi de finances pour 2024 (art. 45) modifie les modalités d'application du régime des micro-entreprises pour les activités de location meublée de tourisme définies à l'article 50-0 du Code général des impôts (CGI). La loi prévoit notamment, pour les activités de location de locaux meublés de tourisme non classés, la baisse du seuil de chiffre d'affaires d'application du régime des micro-entreprises à 15.000 euros et fixe l'abattement représentatif de charges à 30 %. Ces nouvelles modalités sont réputées s'appliquer aux revenus de l'année 2023, y compris lorsqu'elles ont pour effet de faire basculer des contribuables du régime des micro-entreprises vers un régime réel d'imposition du fait de la baisse du seuil de chiffre d'affaires d'application du régime des micro-entreprises (cf. [Analyse juridique n° 2024-01](#)).

La doctrine fiscale du 14 février 2024 est venue compléter les modalités d'application du régime des micro-entreprises pour les activités de location meublée de tourisme pour l'imposition des revenus de l'année 2023, en créant un régime transitoire permettant au contribuable de continuer à appliquer les modalités d'application antérieures à la loi de finances pour 2024 (cf. [Habitat Actualité n° 196](#)).

Par une décision du 8 juillet 2024, le Conseil d'État annule ce régime transitoire considérant que l'État est sorti de son champ de compétence.

Doctrines fiscales

(BOFIP du 27.6.24, du 2.7.24, du 3.7.24, du 11.7.24, du 17.7.24, du 31.7.24 et du 7.8.24 et du 22.8.24)

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

- la revalorisation annuelle des seuils de Revenu fiscal de référence (RFR) dont les montants sont applicables aux régimes de faveur sous conditions de ressources en matière de Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et, jusqu'à l'année d'imposition 2022, en matière de Taxe d'habitation sur les résidences principales (THRP). Il tire les conséquences, d'une part, de la suppression de la THRP au 1^{er} janvier 2023 (cf. [Analyse juridique n° 2019-20 / Habitat Actualité n° 172](#)) et, d'autre part, de l'extinction du dispositif temporaire de différenciation des seuils de RFR applicables à Mayotte et en Guyane à compter des impositions de TFPB dues au titre de l'année 2024 (cf. [Analyse juridique n° 2016-36 / Habitat Actualité n° 154 / BOFIP du 27.6.24](#)) ;
- la précision apportée par l'article 110 de la loi de finances pour 2024 concernant l'application de (cf. [Analyse juridique n° 2024-01](#)) :
 - la réduction d'impôt en cas d'acquisitions de logements en l'état futur d'achèvement (VEFA), ou à rénover, faisant partie d'une résidence hôtelière à vocation sociale. Il précise que l'achèvement des logements ou la réception des travaux doit intervenir au plus tard le 1^{er} juillet 2025 (cf. [Habitat Actualité n° 99 / BOFIP du 2.7.24](#)) ;
 - la réduction d'impôt dans le cadre du dispositif d'investissement locatif « Censi-Bouvard ». Il précise que l'achèvement du logement ou des travaux de réhabilitation ou de rénovation doit intervenir au plus tard le 1^{er} juillet 2025 ou, dans le cas d'un logement acquis en l'état futur d'achèvement (VEFA) après le 1^{er} juillet 2021, dans un délai de quatre ans à compter de l'acquisition ([BOFIP du 11.7.24](#)) ;
- la fin du délai de sept ans permettant l'harmonisation des modes de financement du service de collecte et de traitement des ordures ménagères au sein d'un Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) issu d'une fusion. Ainsi, en cas de fusion d'EPCI, les délibérations antérieures en matière de Taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM), des EPCI dissous, restent en vigueur jusqu'à nouvelle délibération instituant la TEOM par le conseil délibérant du nouvel EPCI ([BOFIP du 3.7.24](#)) ;
- la possibilité de ne mettre en œuvre la part incitative de la TEOM que sur le territoire des communes membres de l'EPCI dont la proportion de logements situés dans des immeubles collectifs est supérieure à 20 % du nombre total de logements dans chacune de ces communes ([BOFIP du 3.7.24](#)) ;
- le retour, depuis le 1^{er} février 2024, au calcul trimestriel des seuils de l'usure qui étaient, à titre transitoire, actualisés mensuellement par la banque de France depuis l'arrêté du 26 janvier 2023 (cf. [Habitat Actualité n° 190 / BOFIP du 17.7.24](#)) ;
- les précisions sur le taux de Taxe sur la valeur ajoutée (TVA) applicable aux travaux portant sur les avancées de toit attenantes aux locaux d'habitation achevés depuis plus de deux ans ([BOFIP du 31.7.24](#)) ;
- la distinction opérée par l'article 84 de la loi de finances pour 2024, conformément à l'avis rendu par le Conseil d'État le 5 juillet 2023, entre, d'une part, l'hébergement fourni dans le secteur hôtelier et les secteurs ayant une fonction similaire au secteur hôtelier et, d'autre part, les locations dans le secteur du logement meublé accompagnées de la fourniture de certains services (cf. [Analyse juridique n° 2024-01 / BOFIP du 7.8.24](#)) ;
- la prorogation pour trois ans de la réduction d'impôt « Pinel », soit jusqu'au 31 décembre 2024, tout en réduisant progressivement les taux de la réduction d'impôt pour les investissements réalisés en 2023 et 2024. Cette diminution progressive des taux de la réduction d'impôt ne s'applique pas aux logements situés dans un Quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) ou qui respectent un niveau de qualité, en particulier en matière de performance énergétique et environnementale, supérieur à la réglementation ([BOFIP du 22.8.24](#)).

Propositions de réforme de la fiscalité locative

(Rapport, mai 2024, Annaïg Le Meur)

Le rapport publié le 15 juillet 2024 portant sur des propositions de réforme de la fiscalité locative répond à la demande formulée par la première ministre dans une lettre de mission temporaire, datée du 15 novembre 2023 et confiée à Annaïg Le Meur, députée. Il a pour but de proposer des évolutions de la fiscalité locative afin de :

- favoriser la location de longue durée à titre de résidence principale ;
- assurer une offre de logements locatifs privés à loyers abordables et de qualité, tout en tenant compte des contraintes sur le plan budgétaire et de l'acceptabilité des réformes proposées.

Les rapporteurs font le constat d'une dichotomie injustifiée entre le régime fiscal de la location nue et celui de la location meublée, sans justification, ni économique, ni juridique, et apparaissant comme inéquitable, avec une urgence croissante à agir.

Ce rapport, qui fait suite également à la proposition de loi « visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif » (cf. [Habitat Actualité n° 198](#)), soumet huit propositions réparties en trois blocs.

L'investissement locatif comprenant deux propositions que sont :

- le renforcement en faveur d'un logement abordable du dispositif Loc'Avantages ;
- l'amélioration du dispositif Denormandie pour favoriser la performance énergétique des logements en centre-ville.

La fiscalité des locations non meublées et meublées non professionnelles comprenant trois propositions que sont :

- l'unification du régime d'imposition de la location meublée non professionnelle avec celui de la location nue, qui dépendraient du régime des revenus fonciers ;
- le réhaussement du seuil pour conserver le bénéfice du régime micro-foncier à 30.000 euros (contre 15.000 € actuellement) ;
- la révision du calcul des plus-values lors de la cession de logement en meublé avec prise en compte des amortissements déjà déduits dans le prix de revient de l'immeuble.

La fiscalité de la location meublée professionnelle comprenant trois propositions que sont :

- le réhaussement du seuil pour conserver le bénéfice du régime micro-BIC à 30.000 euros (contre 23.000 € actuellement) ;
- l'intégration des revenus de capitaux immobiliers dans le montant total des autres revenus ;
- le durcissement des règles de passation entre le statut de Loueur en meublé professionnel (LMP) et Loueur en meublé non professionnel (LMNP) par la nécessité de justifier de deux dépassements consécutifs du seuil.

Parallèlement, et concernant la modification du régime d'imposition de la location meublée non professionnelle, le rapport propose cinq scénarios différents au regard de l'abattement dont pourrait bénéficier les LMNP dans le cadre de l'application du régime micro-foncier :

- scénario 1, l'abattement est porté à 40 % ;
- scénario 1 bis, l'abattement est porté à 50 % ;
- scénario 2, l'abattement est porté à 40 % pour les locations longue durée et à 30 % pour les locations courte durée ;
- scénario 2 bis, l'abattement est porté à 50 % pour les locations longue durée et à 30 % pour les locations courtes durée ;
- scénario 3, l'abattement est porté à 40 % et, dans le cadre du régime réel, est mis en place un amortissement forfaitaire annuel de 2 % pour les seules locations (meublées ou non) longue durée. Dans ce scénario, l'amortissement est supprimé pour toutes les autres locations.



Location

Encadrement de l'évolution des loyers

(décret n° 2024-854 du 24.7.24 : JO du 31.7.24)

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).

Ce montant maximum d'évolution des loyers est fixé par le décret du 27 juillet 2017, dont les dispositions sont renouvelées ou modifiées chaque année.

Le décret du 24 juillet 2024 reconduit à l'identique les dispositions du décret du 27 juillet 2017, telles que modifiées par le décret du 20 juillet 2023, pour une période d'un an (soit jusqu'au 31 juillet 2025).

Les dispositions de ce décret s'appliquent aux contrats conclus ou renouvelés du 1^{er} août 2024 au 31 juillet 2025.

Ce décret 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.

En savoir plus : lire les analyses juridiques n° 2024-22 et n° 2015-13

HLM : aides de l'État en faveur de l'amélioration des logements

(décret n° 2024-805 du 12.7.24 : JO du 14.7.24)

Le décret du 12 juillet 2024 vise à asseoir les décisions d'aides indirectes, notamment fiscales, sur la même réglementation que les aides directes qui étaient les seules prévues dans le dispositif réglementaire des aides de l'État en faveur de l'amélioration des logements locatifs sociaux. En remplaçant le terme « subventions » par celui d'« aides », il aligne le régime des décisions d'aides indirectes sur celui en vigueur pour les aides directes.

Par ailleurs, la décision d'octroi de l'aide doit être antérieure au début des travaux, sauf dérogation exceptionnelle ([CCH : D.323-8](#)). Le décret allonge le délai pour achever les travaux, de deux à cinq ans. Ce délai court à compter de la date de la notification de la décision d'octroi de l'aide (prorogation possible dans la limite d'un an). Cette nouvelle durée apparaît « plus conforme à la réalité des travaux d'amélioration énergétique des logements sociaux les plus ambitieux », selon la notice du décret. La mesure s'applique aux travaux ayant déjà fait l'objet d'une décision d'octroi de subvention.

Au regard des dispositions du Code de la construction et de l'habitation visées (en particulier [CCH : D.323-3](#)), le décret a vocation à s'appliquer :

- aux travaux de réhabilitation énergétique ;
- aux travaux destinés à réaliser des économies de charges ;
- aux travaux destinés à l'amélioration de la vie quotidienne et au confort des logements, y compris des travaux d'accessibilité des immeubles et d'adaptation des logements aux besoins des personnes handicapées ou des personnes âgées ;
- aux travaux destinés au renforcement de la sécurité des biens et des personnes dans les immeubles ;
- aux travaux réalisés sur des immeubles dégradés ;
- aux travaux de restructuration interne des immeubles et des logements ou de reprise de l'architecture extérieure.

Logement intermédiaire : conditions d'éligibilité à la TVA à taux réduit

(décret n° 2024-776 du 8.7.24 : JO du 9.7.24 et arrêté NOR TREL2417108A du 5.7.24 : JO du 10.7.24)

Pour mémoire, le régime fiscal des livraisons de logements locatifs intermédiaires consenties aux investisseurs institutionnels sont soumises au taux de TVA réduit à 10 %, au lieu du taux normal à 20 %, sous réserve de respecter certaines conditions, en particulier que les logements concernés :

- soient destinés à être mis en location, nue ou meublée, à titre de résidence principale ;
- résultent d'une opération d'acquisition d'amélioration conduisant à une amélioration de la performance énergétique ou d'une construction nouvelle ([CGI : art. 279-0 bis A](#)).

Ces conditions sont précisées par deux textes réglementaires.

Tout d'abord, pour tenir compte de l'extension du dispositif aux locations meublées permise par la loi du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 (cf. [Analyse juridique n° 2024-01](#)), le décret du 8 juillet 2024 fixe le plafond applicable au forfait mensuel pour la location des meubles qui s'ajoute au plafond de loyer applicable au logement intermédiaire. Plus précisément, au titre des baux conclus en 2024, le prix est égal à 50 euros toutes taxes comprises pour un logement de type studio ou T1 bis, augmenté de 14,60 euros toutes taxes comprises par pièce supplémentaire.

Ensuite, pour que l'opération d'acquisition-amélioration soit caractérisée, l'arrêté du 5 juillet 2024 définit le niveau de l'amélioration de la performance énergétique requise, qui dépend de la localisation du logement :

- en France métropolitaine, le bénéficiaire doit justifier que la réalisation des travaux d'amélioration permet au logement de passer d'une classe énergétique D, E, F ou G à une classe énergétique A, B, ou C avec un gain d'au moins deux classes ;
- dans les départements et régions d'outre-mer, le bénéficiaire doit justifier de la réalisation de deux gestes de travaux portant sur l'enveloppe du bâti et sur les équipements contribuant significativement aux économies d'énergie et indirectement aux réductions d'émissions de gaz à effet de serre.

Habitat inclusif : modalités de suivi de l'organisation du travail des salariés du secteur

(décret n° 2024-650 du 1.7.24 : JO du 2.7.24)

Le décret du 1^{er} juillet 2024 définit les modalités de suivi de l'organisation du travail des salariés des habitats inclusifs dont la fonction consiste à apporter un accompagnement continu et quotidien aux personnes avec lesquelles elles partagent leur résidence (CASF : L.433-2) et bénéficiant d'une durée du travail sous la forme d'un forfait en jours (CASF : L.433-1, al. 5).

SLS : enquête annuelle

(arrêté NOR : TREL2418003A du 4.7.24 : JO du 26.7.24)

L'arrêté du 4 juin 2024 actualise le formulaire relatif à l'enquête annuelle sur l'application du Supplément de loyer de solidarité (SLS). Pour mémoire, les bailleurs sociaux doivent renseigner ce document, chaque année avant le 1^{er} juin, et le communiquer au représentant de l'État dans le département. Ces données permettent d'établir un rapport annuel sur l'application du SLS dans le département qui est soumis pour avis au Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CCH : L.441-10).

Occupation des logements sociaux : collecte de renseignements statistiques 2024

(arrêté NOR : TREL2404408A du 12.7.24 : JO du 26.7.24)

L'arrêté du 12 juillet 2024 fixe pour 2024 les modalités d'enquête relative à l'occupation des logements sociaux, que doivent réaliser les organismes bailleurs. Pour rappel, afin de permettre la transmission au Parlement des informations sur l'occupation des logements d'habitations à loyer modéré en vue de la réalisation d'un rapport sur la situation du logement en France, les organismes bailleurs communiquent tous les deux ans à l'administration des renseignements statistiques sur l'occupation des logements locatifs sociaux et son évolution. Pour ce faire, les organismes HLM procèdent à une enquête auprès de leurs locataires et recueillent l'avis d'imposition ou de non-imposition à l'impôt sur le revenu de chaque occupant majeur directement, ou avoir été destinataires du revenu fiscal de référence transmis par les services fiscaux, ainsi que le numéro d'immatriculation au répertoire national d'identification des personnes physiques de chaque occupant majeur (CCH : L.442-5).

L'arrêté prévoit notamment que :

- le revenu fiscal de référence à prendre à compte est celui de 2022 ;
- les plafonds de ressources applicables pour l'hexagone sont les plafonds PLUS en vigueur au 1^{er} janvier 2024.

Observation des loyers : agrément de plusieurs observatoires locaux

(arrêtés NOR TREL2419826A, TREL2419932A, TREL2419933A du 16.7.24 : JO du 20.7.)

Un arrêté en date du 16 juillet 2024 a accordé un agrément en tant qu'Observatoire local des loyers (OLL) à l'agence d'urbanisme de la région nantaise, pour un périmètre géographique de 143 communes.

Par ailleurs, deux arrêtés du 16 juillet 2024 ont accordé un nouvel agrément à deux OLL afin de modifier leur périmètre géographique d'observation. Ces renouvellement concernent :

- l'Observatoire local de l'agglomération parisienne (OLAP), dont le périmètre géographique d'observation a été élargi à 32 nouvelles communes (soit 432 communes) ;
- l'Agence d'urbanisme et d'aménagement de Toulouse aire métropolitaine (AUAT), dont le périmètre géographique d'observation est passé de 113 à 110 communes.

Renonciation de l'époux survivant au droit exclusif sur le bail

(Cass. Civ III : 4.7.24, n° 22-24.856)

Les enfants d'un locataire décédé ne peuvent prétendre bénéficier du transfert de bail lorsque le conjoint survivant du défunt n'a pas expressément renoncé à son droit exclusif sur le bail.

Pour mémoire, au décès de l'un des époux, le conjoint survivant bénéficie d'un droit exclusif sur le bail de leur logement ([Code civil : art. 1751](#)). Les descendants du défunt peuvent, sous conditions, bénéficier d'un transfert du bail ([loi du 6.7.89 : art. 14](#)).

En l'espèce, après le décès de l'un des époux locataires, un avenant a été formalisé pour désigner l'époux survivant comme seul titulaire du bail. À la suite d'impayés, le bailleur l'a assigné devant le tribunal. Un des enfants est intervenu à l'instance pour solliciter la reconnaissance du transfert du bail au décès de sa mère à son profit, avec laquelle il cohabitait depuis plus d'un an.

La Cour d'appel rejette les demandes du bailleur dirigées contre l'époux survivant au motif que, même si ce dernier n'a pas délivré un congé, il n'a jamais demandé à bénéficier du transfert du bail après le décès de son épouse. Selon elle, le bail s'est alors poursuivi au profit de son fils, titulaire, en concurrence avec son père, du droit au transfert comme vivant avec sa mère dans les lieux loués durant l'année ayant précédé le décès de cette dernière ([loi du 6.7.89 : art. 14, al. 2](#)).

Après avoir précédemment indiqué que le droit exclusif du conjoint survivant prive les héritiers de leur droit à transfert de bail (voir déjà : [Cass. Civ III : 28.6.18, n° 17-20.409](#)), la Cour de cassation précise que le conjoint survivant peut renoncer à cette exclusivité pour que les héritiers puissent en bénéficier, à condition que cette renonciation soit expresse. De plus, la renonciation du conjoint survivant ne peut porter que sur l'exclusivité du droit au bail et non porter sur la fin du bail, lequel continue à courir faute de congé valablement délivré.



Publics en difficulté

Financement expérimental des services autonomie à domicile

(décret n° 2024-754 du 7.7.24 : JO du 8.7.24)

Pour mémoire, la loi de financement de la sécurité sociale pour 2022 (cf. [Analyse juridique n° 2021-15](#)) a porté une réforme de l'offre des Services autonomie à domicile (SAD). Le dispositif a été précisé par un décret en date du 13 juillet 2023 ([décret n° 2023-608 du 13.7.23](#) / communiqués de presse : « [Engagement de la réforme de l'offre des](#)

[services à domiciles](#) », juillet 2023 et « [Réforme des services autonomie à domicile, des nouveaux outils](#) », avril 2024).

À titre expérimental, la loi du 8 avril 2024 portant mesures pour bâtir la société du bien vieillir et de l'autonomie (cf. [Analyse juridique n° 2024-16](#)) ouvre la possibilité pour dix départements au plus, de modifier les modalités de financement de ces services (CASF : L.313-1-3) au titre de leur activité d'aide et d'accompagnement. Le décret du 7 juillet 2024 définit les modalités d'organisation, de mise en œuvre et d'évaluation de cette expérimentation.

Mise à disposition de locaux vacants à des fins sociales : dossier de demande d'agrément et rapport annuel

(arrêtés NOR : TREL2410474A du 6.8.24 : JO du 17.8.24 et NOR : TREL2410471A du 6.8.24 : JO du 14.8.24)

La loi ELAN a prolongé un dispositif mis en place par la loi Molle du 25 mars 2009 permettant à des organismes publics et privés ou à des associations agréées d'organiser l'occupation de bâtiments vacants par des résidents temporaires. Ce dispositif a été pérennisé et clarifié par la loi du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite (cf. [Analyse juridique n° 2023-12](#)).

Deux arrêtés du 6 août 2024 tirent notamment les conséquences des modifications opérées par cette loi :

- en modifiant le contenu du rapport de l'organisme ou de l'association agréés qui doit être transmis chaque année ou lors du renouvellement de l'agrément au préfet ;
- en prévoyant, parmi les informations et documents exigés pour procéder au renouvellement de l'agrément, la transmission des rapports annuels d'activité.

Saisie d'un immeuble d'un majeur protégé : modalité d'information du curateur ou du tuteur

(C. Constit. : 10.7.24, n° 2024-1100 QPC)

L'article 706-113 du Code de procédure pénale (CPP) précise les modalités d'information du curateur ou du tuteur d'un majeur protégé faisant l'objet de poursuites pénales. Dans le cadre d'une Question prioritaire de constitutionnalité (QPC), cette disposition est contestée, en ce que la mesure ne prévoit pas l'information du curateur ou du tuteur en cas de saisie d'un immeuble appartenant à un majeur protégé, lorsque celle-ci est ordonnée au cours d'une enquête ou d'une instruction.

Le Conseil constitutionnel a estimé que le majeur protégé peut être dans l'incapacité d'exercer ses droits, faute de discernement suffisant ou de possibilité d'exprimer sa volonté en raison de l'altération de ses facultés mentales ou corporelles. Il est alors susceptible d'opérer des choix contraires à ses intérêts. Dès lors, en ne prévoyant pas l'information du curateur ou du tuteur afin de lui permettre d'être assisté dans l'exercice de ses droits, les dispositions contestées méconnaissent les droits de la défense. Le Conseil constitutionnel les a ainsi déclarées contraires à la Constitution.

Toutefois, l'abrogation de ces dispositions a été reportée au 1^{er} juillet 2025 pour éviter des conséquences manifestement excessives.

Dans l'attente, et à compter de la publication de la décision, le curateur ou le tuteur d'un majeur protégé doit être avisé de la décision de saisie ainsi que de la date de l'audience devant la chambre de l'instruction en cas de recours si des éléments recueillis au cours de la procédure font apparaître que le propriétaire de l'immeuble saisi fait l'objet d'une mesure de protection juridique.



Contrats

Évolution des modalités de gestion et des conditions de mise en œuvre du bail réel solidaire

(décret n° 2024-838 du 16.7.24 : JO du 17.7.24)

Le décret du 16 juillet 2024 vise à favoriser le déploiement du Bail réel solidaire (BRS) et du Bail réel solidaire d'activité (BRSA). Pour mémoire, le BRS est un mécanisme qui permet de dissocier la propriété du terrain (le foncier) et les logements qui y sont construits (le bâti). Il est consenti par un Organisme de foncier solidaire (OFS) pour une durée allant de 18 à 99 ans. Les acquéreurs achètent le logement, le terrain restant la propriété de l'OFS. Ils règlent en contrepartie une redevance modérée. Le BRSA ouvre aux microentreprises la possibilité d'occuper des locaux à usage professionnel ou commercial, en contrepartie du versement d'une redevance à l'OFS (cf. [Habitat Actualité n° 191](#)).

Pour renforcer la vocation sociale du BRS, le patrimoine immobilier du preneur sera désormais pris en compte. Pour bénéficier d'un BRS, le preneur devra déclarer sur l'honneur, ne pas être propriétaire :

- d'un logement adapté à ses besoins et capacités et susceptible de constituer sa résidence principale ;
- d'un logement susceptible de lui procurer des revenus suffisants pour lui permettre d'établir sa résidence principale dans un logement du parc privé, au moment où les conditions de la jouissance effective du logement objet du bail réel solidaire sont réunies.

C'est également dans cet objectif que les modalités du BRSA sont affinées. Il est précisé que le BRSA doit rester subsidiaire dans le cadre d'une opération immobilière en BRS. C'est dans un but de mixité fonctionnelle des opérations menées que l'OFS peut réaliser ou faire réaliser des locaux à usage commercial ou professionnels.

De même, à compter du 1^{er} janvier 2025, les plafonds de loyer et de ressources ne seront plus seulement les plafonds PLUS : les plafonds PLAI et PLS pourront aussi être pris en référence.

En outre, lorsque le contrat de bail le permet, le preneur qui souhaite louer le logement devra informer l'OFS de la mise en location du bien en précisant la période et la partie du logement sur laquelle porte cette location.

Enfin, en matière de copropriété, le preneur devra se voir remettre une copie du règlement de copropriété au moment de la signature du contrat. Les convocations à l'assemblée générale ainsi que les procès-verbaux d'assemblée générale seront communiqués à la fois à l'OFS et au preneur. Ces précisions clarifient les règles de convocation, de notification spécifiques en matière de BRS.

Indemnité d'immobilisation de la promesse unilatérale de vente

(Cass. Civ III : 11.7.24, n° 22-22.058)

En l'espèce, des époux avaient conclu une promesse unilatérale de vente sous la condition suspensive d'obtention d'un prêt, avec paiement d'une indemnité d'immobilisation. N'ayant pas obtenu la restitution de cette indemnité, ils ont assigné les vendeurs mais tardivement.

La Cour de Cassation rappelle d'abord le principe : conformément à l'article 2224 du Code civil, le point de départ de la prescription de l'action en exécution d'une obligation se situe au jour où le créancier a su ou aurait dû savoir que celle-ci était devenue exigible et non à la date à laquelle il a eu connaissance du refus du débiteur de l'exécuter.

Lorsque la condition suspensive d'obtention d'un prêt n'est pas réalisée, toute somme versée d'avance par l'acquéreur à l'autre partie est immédiatement et intégralement remboursable sans retenue ni indemnité à quelque titre que ce soit ([C. conso : L.313-41](#)). La demande, formée plus de cinq ans après la date à laquelle l'indemnité était devenue immédiatement remboursable du fait de la défaillance de la condition suspensive, était donc prescrite. L'assignation avait en effet été délivrée cinq ans et neuf jours après cette date.



Assurance construction / Assurance habitation

Catastrophe naturelle : point de départ du délai de prescription

(Cass. Civ II : 11.7.24, n° 22-21.366)

Le point de départ d'un sinistre de catastrophe naturelle peut être reporté si l'assuré n'a pas eu connaissance des dommages causés à son bien.

En l'espèce, peu après avoir acquis une maison, un couple a découvert l'existence de microfissures. Ils ont assigné l'assureur du vendeur en référé expertise. Il a été établi que les désordres avaient pour origine un épisode de sécheresse antérieur à la vente.

Selon les juges du fond, l'action contre l'assureur était prescrite. En effet, la prescription biennale avait commencé à courir à la date de publication de l'état de catastrophe naturelle ([Code des assurances : L.114-1](#)).

La Cour de Cassation précise que le point de départ de la prescription de l'action en indemnisation des conséquences dommageables d'un sinistre de catastrophe naturelle se situe à la date de publication de l'arrêté, mais peut être reporté au-delà si l'assuré n'a eu connaissance des dommages causés à son bien par ce sinistre qu'après cette publication ([Code des assurances : L.114-1](#) ; [Code civil : art. 2224](#)).



Copropriété

Action en nullité de l'assemblée générale : interruption de la prescription

(Cass. Civ III : 4.7.24, n° 22-24.060)

Pour mémoire, les actions en contestation des décisions votées en Assemblée générale (AG) doivent être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée ([loi du 10.7.65 : art. 42, al. 2](#)).

En l'espèce, un copropriétaire a assigné le syndicat des copropriétaires en annulation d'une AG dans son entier. Ce dernier a ensuite présenté en complément une demande d'annulation de certaines résolutions votées lors de cette AG.

Selon les juges du fond, la demande était irrecevable car elle avait été présentée plus de deux mois après la notification du procès-verbal.

La Cour de Cassation rappelle que l'interruption de la prescription ne peut pas s'étendre à une autre action, sauf lorsque les deux actions tendent à un seul et même but, à une même finalité ([Code civil : art. 2241](#)). La jurisprudence est constante sur ce point ([Cass. Civ II : 28.6.12, n° 11-20.011](#) ; [Cass. Civ I : 5.1.16, n° 15-25.459](#)). La demande subsidiaire étant virtuellement comprise dans la demande principale initiale, le délai pour agir en nullité des décisions d'AG avait été interrompu par la délivrance de l'assignation en nullité de l'AG en son entier. Elle était donc recevable.



Qualité de l'habitat

Certification des diagnostiqueurs

(arrêté NOR TREL2416836A du 1.7.24 : JO du 6.7.24)

Pour mémoire, l'arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostics techniques (gaz, électricité, plomb, amiante, termites) et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification faisait suite à l'annulation par le Conseil d'État, dans sa décision rendue le 1^{er} janvier 2022, de l'arrêté du 2 juillet 2018 (cf. [Habitat Actualité n° 184](#)).

Par un nouvel arrêt rendu le 5 février 2024, le Conseil d'État a de nouveau annulé, à compter du 1^{er} septembre 2024, l'arrêté du 24 décembre 2021 (cf. [Habitat Actualité n° 197](#)).

L'arrêté du 1^{er} juillet 2024 a donc pour objet de maintenir, à compter du 1^{er} septembre 2024, les critères de certification des opérateurs de diagnostics techniques et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification avec mention ou sans mention, en rendant désormais gratuites pour tous les normes d'application obligatoire NF EN ISO/CEI 17024 et NF EN ISO/CEI 17065.

Adaptation des règles de construction en Guadeloupe et en Martinique

(arrêté NOR TREL2413620A du 5.7.24 : JO du 10.7.24)

Le décret du 23 novembre 2023 codifie les règles particulières de construction destinées à prévenir le risque cyclonique dans les territoires de Guadeloupe, de Martinique, de La Réunion et de Mayotte (cf. [Habitat Actualité n° 195](#)).

L'arrêté du 5 juillet 2024 précise en fonction de la catégorie du bâtiment, des dimensionnements techniques des éléments structuraux et non structuraux des bâtiments et des vitesses de référence du vent, les règles et normes de construction pour les territoires de Guadeloupe et de Martinique.

Ces règles entreront, par principe, en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2025. Toutefois, elles seront applicables qu'à compter du 1^{er} janvier 2026 en ce qui concerne :

- les éléments non structuraux de type « menuiseries » des bâtiments, quelle que soit leur catégorie d'importance ;
- les bâtiments d'habitations individuelles et assimilés appartenant à la catégorie d'importance II, comme les bâtiments à usage d'habitation collective dont la hauteur est inférieure ou égale à 28 mètres.

Habitat dégradé

Fonds de commerce exploités à des fins d'hébergement : publicité des arrêtés d'habitat indigne

(arrêté NOR JUSC2410094A du 26.6.24 : JO du 29.6.24)

Pour rappel, les immeubles dans lesquels sont exploités un fonds de commerce à des fins d'hébergement sont soumis, comme les immeubles à usage d'habitation, aux règles relatives aux procédures d'habitat indigne. À ce titre, ils peuvent être frappés d'arrêtés pris en application de :

- la mise en sécurité des Établissements recevant du public (ERP), à usage total ou partiel d'habitation (CCH : L.184-1 et suivants) ;
- la police de la mise en sécurité et du traitement de l'insalubrité (CCH : L.511-11).

Ces arrêtés doivent être inscrits au registre des sûretés mobilières (C. commerce : R.521-1).

L'arrêté du 26 juin 2024 fixe pour ces immeubles, les informations devant figurer dans le bordereau :

- d'inscription au registre ;
- d'inscription modificative ;
- de renouvellement d'une inscription ;
- de radiation d'une inscription.

Il propose également en annexe un modèle de bordereau d'inscription initiale des arrêtés.

Dispositifs de désagrégation et d'évacuation des matières fécales

(arrêté NOR TSSP2416596A du 10.7.24 : JO du 14.7.24)

Pour mémoire, les règles sanitaires d'hygiène et de salubrité ont été précisées et codifiées au Code de la santé publique (CSP) par le décret du 29 juillet 2023, reprenant pour partie les articles du Règlement sanitaire départemental (RSD) type (cf. [Analyse juridique n° 2023-13](#)).

Il a ainsi été inscrit dans le CSP que les dispositifs de désagrégation et d'évacuation des matières fécales ne sont admis que dans les logements qui sont totalement démunis de cabinets d'aisances, faute de possibilité technique de raccordement pour leur aménagement tenant notamment à la nature de l'installation. Un arrêté des ministres chargés de la construction et de la santé devait préciser les conditions de ces dispositifs (CSP : R.1331-30). C'est l'objet de l'arrêté du 10 juillet 2024. À noter que le texte spécifie reprendre les dispositions de l'article 47 du RSD type. Ses dispositions sont entrées en vigueur le 15 juillet 2024.

Pour rappel, la méconnaissance des règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés expose son auteur à une amende prévue pour les contraventions de la quatrième classe, pouvant atteindre jusqu'à 750 euros.

Habitat indigne : substitution de l'autorité publique en cas de défaillance du propriétaire

(CE : 25.7.24)

Dans ce litige, le Conseil d'État se prononce sur les conditions d'exécution des mesures d'urgence en matière d'habitat indigne, à la suite d'un arrêté de mise en sécurité pris par la communauté de communes en raison du défaut de solidité de l'immeuble. L'arrêté prévoyait l'exécution de travaux de sécurisation ainsi que l'évacuation et l'hébergement temporaire des locataires (CCH : L.521-3-1).

Tout d'abord, les juges rappellent que la circonstance que les requérants, occupants de l'immeuble, aient été contraints de prendre, à leurs frais, un nouveau logement à bail, ne prive pas d'objet leur pourvoi.

Ensuite, le Conseil d'État s'exprime sur les caractéristiques d'une offre de relogement temporaire adaptée aux besoins et possibilités des locataires. En l'espèce, le propriétaire, qui s'est borné à les orienter vers des offres locatives du parc social, sans prévoir aucune prise en charge des loyers correspondants, ne peut être regardé comme ayant rempli son obligation de relogement. En conséquence, le juge de la haute juridiction enjoint à la communauté de communes de se substituer au propriétaire défaillant dans ses obligations d'exécution des travaux et d'hébergement des occupants, sous une astreinte de 100 euros par jour de retard.

Mise en sécurité d'un Immeuble de grande hauteur

(CE : 25.7.24)

Un arrêté du préfet de police de Paris a mis en demeure un syndicat de copropriétaires de réaliser quatre mesures retenues par la commission de sécurité afin d'améliorer la sécurité de l'immeuble au regard du risque d'incendie, sur le fondement de l'arrêté du 30 décembre 2011. Ce dernier fixe les règles de sécurité pour la construction des Immeubles de grande hauteur (IGH) et leur protection contre les risques d'incendie et de panique.

Le Conseil d'État rappelle d'abord que les dispositions de ce texte s'appliquent uniquement aux IGH dont la demande de permis de construire est déposée après le 1^{er} avril 2012. En l'espèce, l'immeuble objet du litige, dont le permis de

construire a été délivré le 22 décembre 1965 et dont la construction s'est achevée en 1970, ne rentrait pas dans le champ d'application de l'arrêté.

Ensuite, il considère que les juges du fond ne pouvaient pas admettre la légalité de l'arrêté en considérant que le préfet aurait pris la même décision sur le fondement de son pouvoir de police générale (CGCT : L.2212-2). Ce dernier ne peut être mis en œuvre que si la situation fait ressortir l'existence d'un danger grave et imminent.

Procédure

Mesures de simplification de la procédure civile et des professions réglementées

(décret n° 2024-673 du 3.7.24 : JO du 5.7.24 / circulaire NOR JUSC2419834C du 12.7.24)

Le décret du 3 juillet 2024 poursuit la mise en œuvre du [plan d'action pour la justice](#), établi par le garde des sceaux, ministre de la justice, selon la nouvelle méthode dite « Magicobus » qui consiste à procéder à des simplifications ciblées des dispositions de procédure civile à partir de propositions et de remontées issues des juridictions et des partenaires de justice.

Il contient des mesures diverses, de nature procédurale ou relatives aux professions réglementées. Y sont notamment inscrits :

- l'assouplissement du régime des fins de non-recevoir (art. 4 et 5) ;
- des mesures relatives aux professions juridiques réglementées ; en ce sens, les commissaires de justice pourront exercer une nouvelle activité accessoire d'intermédiaire immobilier et faire état de leur qualité professionnelle dans l'exercice de leurs activités accessoires (art. 11 et 12).

Ces dispositions entrent, pour l'essentiel, en vigueur le 1^{er} septembre 2024 et sont applicables aux instances en cours.

Urbanisme

ZAN : précision sur le calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

(arrêté NOR ECOR2404313A du 5.7.24 : JO du 7.7.24)

Pour mémoire, la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a fixé l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » en 2050, avec une étape intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'Espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) dans les dix prochaines années, d'ici à 2031 (cf. [Habitat Actualité spécial Climat & Résilience](#)). Dans le cadre de la fixation et du suivi des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols, le décret et l'arrêté du 29 décembre 2023 ont précisé les critères permettant aux surfaces sur lesquelles sont implantées des installations de production d'énergie solaire photovoltaïque d'être considérées comme des surfaces non artificialisées (cf. [Habitat Actualité n° 196](#)).

L'arrêté du 5 juillet 2024 (art. 7) aménage les modalités de prise en compte des installations agrivoltaïques. Pour qu'elles soient exclues du calcul de la consommation d'ENAF, elles peuvent respecter soit les conditions de l'arrêté du 29 décembre 2023, soit celles du décret du même jour.

Par ailleurs, l'arrêté du 5 juillet 2024 complète les informations et données à déclarer et à mettre à disposition par les porteurs de projets d'installations de production d'énergie photovoltaïque dont l'implantation est prévue dans un ENAF.

Exécution provisoire d'une injonction de démolition : absence de recours

(C. Constit. : 10.7.24, n° 2024-1099 QPC)

Le Conseil constitutionnel a été saisi par la Cour de cassation d'une Question prioritaire de constitutionnalité (QPC) concernant la conformité aux droits et libertés garantis par la Constitution du premier alinéa de l'article L.480-7 du Code de l'urbanisme.

Cette disposition permet au tribunal, en cas de travaux irréguliers ou de l'utilisation irrégulière du sol, d'ordonner l'exécution provisoire des injonctions de démolition, de mise en conformité ou de réaffectation, assorties d'une astreinte de 500 euros maximum par jour de retard.

Les requérants reprochent à ces dispositions de ne prévoir aucun recours permettant d'obtenir la suspension de l'exécution provisoire d'une mesure de démolition prononcée par le juge pénal, y compris en cas d'appel.

Selon le Conseil constitutionnel, la disposition contestée est conforme à la constitution :

- sur le droit à recours juridictionnel effectif : selon les sages, l'exécution provisoire d'une mesure de restitution ne peut être ordonnée qu'après un débat contradictoire où les défenses peuvent être présentées ; par ailleurs, la jurisprudence de la Cour de cassation impose que le juge évalue la proportionnalité de cette mesure ;
- sur le droit de propriété : le législateur peut imposer des limitations aux conditions d'exercice du droit de propriété pour des raisons d'intérêt général, comme la sauvegarde de l'ordre public.

Location meublée de tourisme

(Cass. Civ III : 27.6.24, n° 23-13.131 / Cass. Civ III : 11.7.24, n° 23-10.467, n° 22-24.020, n° 23-13.789)

Les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile (Code du tourisme : D.324-1). Le fait de mettre un logement en location en tant que meublé de tourisme constitue un changement d'usage (CCH : L.631-7). Le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est encadré afin d'éviter la diminution de logements dans les zones fortement urbanisées. Ainsi, dans certaines communes, il est soumis à autorisation préalable (CCH : L.631-7).

Dans plusieurs arrêts récents, la Cour de cassation apporte des précisions sur cette réglementation.

Le fait de ne pas respecter l'obligation d'autorisation préalable requise en cas de changement d'usage est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 50 000 euros par local irrégulièrement transformé (CCH : L.631-7 et L.651-2). Dans deux affaires similaires, la ville a assigné les bailleurs, propriétaires indivis, et leurs locataires, pour obtenir leur condamnation in solidum au paiement de l'amende civile. Dans deux arrêts du 11 juillet 2024, la Cour de cassation énonce qu'une amende civile est une punition soumise aux principes de personnalité et d'individualisation de la peine, qui font obstacle à toute condamnation in solidum. Chaque personne doit donc être condamnée individuellement et le montant de l'amende est défini par personne poursuivie et par local irrégulièrement transformé.

Les résidences principales ne sont pas concernées par l'autorisation préalable en cas de changement d'usage (CCH : L.631-7-1-A). Dans un arrêt du 11 juillet 2024, la Cour de cassation précise que les juges du fond apprécient souverainement si un logement donné en location sur des périodes courtes à une clientèle de passage reste la résidence principale du loueur. En l'espèce, le propriétaire d'un logement l'occupait quatre jours par semaine pour des raisons professionnelles, pendant que sa famille résidait en Bretagne ; l'appartement faisant l'objet de locations de courte durée à une clientèle de passage les fins de semaine. Ces locations de courte durée ont par ailleurs perduré au-delà de sa mutation professionnelle. La qualification de résidence principale n'a pas été retenue par la Cour de cassation.

Les meublés de tourisme peuvent faire l'objet d'un classement officiel. Le classement n'est pas obligatoire mais il renseigne le preneur sur le niveau de confort du meublé (Code du tourisme : L.324-1). Dans un arrêt du 27 juin 2024, la Cour de cassation précise qu'une décision de classement en meublé de tourisme au sens du Code du tourisme ne peut se substituer à l'autorisation de changement d'usage prévue au CCH. En l'espèce, un propriétaire et le gestionnaire (également locataire) d'un logement destiné à la location touristique ont été condamnés au paiement d'une amende pour ne pas avoir obtenu l'autorisation de changement d'usage requise. Ils avaient pourtant obtenu une décision de classement de l'appartement litigieux en meublé de tourisme délivrée par les Gîtes de France.



Collectivités locales

Recul du trait de côte : modalités d'application du droit de préemption

(décret n° 2024-638 du 27.6.24 : JO du 29.6.24)

Du fait de l'accélération du phénomène de recul du trait de côte entraînant notamment la relocalisation progressive de l'habitat et des activités, des outils d'urbanisme et d'aménagement, et en particulier de maîtrise foncière, ont été mis à disposition des collectivités. Parmi ces outils, l'article 244 de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a mis en place un nouveau droit de préemption propre à l'adaptation des territoires exposés au recul du trait de côte codifié aux articles L.219-1 à L.219-13 du Code de l'urbanisme (cf. [Habitat Actualité spécial loi Climat et Résilience](#)).

Le décret du 27 juin 2024 précise les modalités d'application de ce droit de préemption notamment :

- les conditions d'affichage, de publication et de transmission de la délibération instaurant le droit de préemption dans la zone dite des « -30-100 ans » ;

- les modalités de la délégation et de communication aux services fiscaux du recours au droit de préemption ;
- les documents de nature spécifique à fournir au titulaire du droit de préemption en cas de demande de pièces complémentaires ;
- les conditions pour toute demande de visite du titulaire du droit de préemption.

Fenêtre sur...

Les acteurs

Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME)

(arrêté NOR TREK2416752A du 4.7.24 : JO du 6.7.24)

Cet arrêté dresse la liste des membres nommés à son conseil scientifique.

Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS)

(arrêté NOR TREL2416130A du 3.7.24 : JO du 7.7.24)

Sont nommés membres du conseil d'administration de l'ANCOLS en tant que représentants du ministre chargé du logement :

- **Vincent MONTRIEUX**, adjoint au directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages ;
- **Fañch KERGUELEN**, chef du bureau de l'observation et du suivi des organismes HLM à la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages.

Caisse de refinancement de l'habitat (CRH)

(arrêté NOR ECOT2418356A du 4.7.24 : JO du 7.7.24)

Alain PITHON est nommé commissaire du Gouvernement auprès de la CRH.

Commission européenne

(communiqué de presse, Build Europe du 19 juillet 2024)

Ursula von der Leyen, réélue Présidente de la Commission européenne, annonce la nomination du tout premier Commissaire au Logement.

Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires

(arrêté NOR TREK2415698A du 21.6.24 : JO du 23.6.24)

Anne-Emmanuelle OUVRARD, ingénieure générale des ponts, des eaux et des forêts, est nommée cheffe de service, adjointe au directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages à la DGALN, à compter du 1^{er} septembre 2024.

(arrêté NOR TREK2420033A du 16.8.24 : JO du 18.8.24)

Yoann LA CORTE, ingénieur en chef des ponts, des eaux et des forêts, est nommé sous-directeur de la législation de l'habitat et des organismes de logement social, auprès du directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages à la DGALN, à compter du 16 septembre 2024.

Édition

ADEME

**Comment bien se chauffer au bois ?**

Cette plaquette explique comment stocker le bois, choisir le combustible ou utiliser ou entretenir un appareil de chauffage au bois.

En savoir plus : lire la plaquette

Anah

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

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

En savoir plus : lire le guide

**Le guide des aides financières 2024 – Juillet 2024**

Pour tout savoir sur les aides financières 2024 pour rénover votre logement : plafonds de ressources, détail des aides, montants des aides, conditions d'obtention...

En savoir plus : lire le guide

**Les règles d'or Mon Accompagnateur Rénov'**

Le guide « Les règles d'or de Mon Accompagnateur Rénov' » présente les éléments nécessaires à la constitution d'une demande d'aide MaPrimeRénov' et les bonnes pratiques à adopter.

En savoir plus : lire le guide

Date de publication : 28 août 2024

N° ISSN : 2780-4518

Directrice de la publication : Roselyne Conan

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

Conception : Aurélie Vitrat

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

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

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