



**Février 2023**

## S O M M A I R E

### ÉTUDES & COMMENTAIRES

#### De nos partenaires

|                                                                                           |   |                                                                                                                                                    |   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Les conditions de logement des ménages résidant en France en 2020                         | 2 | Résultats détaillés de l'enquête annuelle 2022                                                                                                     | 6 |
| Début 2021, 92 % des avoirs patrimoniaux sont détenus par la moitié des ménages           | 2 | En 15 ans, les disparités entre quartiers, mesurées selon le revenu, se sont accentuées dans la plupart des grandes villes                         | 7 |
| Le prix des terrains et du bâti pour les maisons individuelles en 2021                    | 3 | Observatoire national de la politique de la ville, Fiches thématiques                                                                              | 8 |
| Baromètre de l'immobilier dans les Petites Villes de Demain en 2022                       | 3 | En 2021, baisse du nombre de bénéficiaires d'une aide au logement un peu moins marquée dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville | 8 |
| Migrations résidentielles et crise de la Covid-19 : vers un exode urbain en France ?      | 4 | L'état du mal logement en France                                                                                                                   | 9 |
| Covid-19 et dynamique des marchés de l'immobilier résidentiel en France : une exploration | 5 | La prévention des expulsions locatives, exercices 2016-2021, observations définitives                                                              | 9 |
| Le parc locatif social au 1 <sup>er</sup> janvier 2022                                    | 5 |                                                                                                                                                    |   |
| Combien de demandes de logement social non pourvues par la seule rotation annuelle ?      | 5 |                                                                                                                                                    |   |

### ACTUALITÉ JURIDIQUE

|                       |    |                                               |    |
|-----------------------|----|-----------------------------------------------|----|
| Loi                   | 12 | Assurance construction / Assurance habitation | 24 |
| Financement           | 12 | Copropriété                                   | 25 |
| Fiscalité             | 17 | Qualité de l'habitat                          | 26 |
| Location              | 18 | Procédure                                     | 28 |
| Publics en difficulté | 19 | Urbanisme                                     | 29 |
| Contrat               | 24 | Collectivités locales                         | 31 |

### PROPOSITIONS, PROJETS

|                                                                         |    |
|-------------------------------------------------------------------------|----|
| Accélérer la production des énergies renouvelables                      | 32 |
| Projet de loi « pour contrôler l'immigration, améliorer l'intégration » | 32 |
| Protéger les logements contre l'occupation illicite                     | 32 |

### FENÊTRE SUR...

#### Les acteurs

|                                                                         |    |                                                          |    |
|-------------------------------------------------------------------------|----|----------------------------------------------------------|----|
| Ministère de la transition énergétique                                  | 35 | Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT)   | 35 |
| Ministère de la transition écologique et de la Cohésion des territoires | 35 | Observatoire national de la politique de la ville (ONPV) | 35 |
| ADEME                                                                   | 35 |                                                          |    |

#### Les institutions

|                                                            |    |
|------------------------------------------------------------|----|
| Action Logement : résultats d'activité en 2022             | 35 |
| Observatoire des territoires : renouvellement pour six ans | 36 |

### ÉDITION

|                                                                                      |    |          |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----|----------|----|
| ANIL / Anah / FNAIM / Ordre des architectes / Ordre des géomètres-experts / UpFactor | 37 | DHUP     | 38 |
| Anah                                                                                 | 37 | Qualitel | 38 |

## Études & commentaires ... De nos partenaires

### Les conditions de logement des ménages résidant en France en 2020

SDES, décembre 2022

Le Service des données et études statistiques (SDES) publie une étude sur les conditions de logement des ménages résidant en France métropolitaine à partir des premiers résultats de l'Enquête logement de 2020.

Sur 28,7 millions de ménages vivant en France métropolitaine, 78,7 % estiment leurs conditions de logement satisfaisantes ou très satisfaisantes. Cette proportion s'accroît de 2,1 points par rapport à 2013. Les ménages propriétaires de leurs résidences principales sont davantage satisfaits de leur logement (90,4 %) que les locataires (62,6 %). Le degré de satisfaction augmente pour chaque segment du parc, excepté le logement social collectif. Quel que soit le statut d'occupation de leur logement, les ménages occupant leur logement individuel expriment une plus grande satisfaction que ceux habitant un logement collectif.

En 2020, la surface habitable des résidences principales croît légèrement par rapport à 2013 (+1,1 m<sup>2</sup>). Cette progression est principalement portée par celles des maisons individuelles dont la superficie moyenne passe de 112,4 m<sup>2</sup> à 114,3 m<sup>2</sup>. Les surfaces du parc ancien augmentent également, en raison de l'agrandissement ou la réunion de certains logements. Ainsi, la superficie des maisons construites avant 2010 et les appartements construits avant 1949 gagne entre 1 et 3 m<sup>2</sup>. Selon la superficie et l'âge du ménage, des situations de surpeuplement existent, c'est-à-dire que le nombre de pièces du logement n'est pas en adéquation avec la taille du ménage. Ainsi, les ménages âgés de 30 à 39 ans connaissent le taux de surpeuplement le plus élevé (16,9 %) contre 1,1 % pour les 75 ans et plus. Le taux de surpeuplement observe une légère hausse depuis 2013.

La quasi-totalité des ménages occupant des logements individuels possèdent un jardin. La surface du terrain diminue cependant pour les constructions postérieures à 2010. Les vérandas ou caves sont également moins présentes pour les constructions récentes. Pour les logements collectifs, la part des ménages disposant d'un espace extérieur commun est relativement stable (35 % à 42 %). Comme pour l'individuel, les caves tendent à disparaître dans les appartements récents. Les logements récents sont légèrement moins dotés de place de stationnement (74 %), mais celles-ci sont davantage localisées en souterrain. Enfin, les locaux à vélos fermés se développent (61 %).

Si la satisfaction des ménages augmente, un tiers des ménages déclare occuper un logement présentant un ou plusieurs défauts graves de confort. Cette situation est plus fréquente chez les ménages locataires : 44,9 % contre 23,5 % pour les ménages propriétaires. Pour les locataires du parc social, le défaut majeur est celui de fenêtres laissant passer l'air (30,2 %). Ce défaut arrive en 2<sup>ème</sup> position pour les locataires du parc privé (26,1 %) qui recensent principalement des soucis d'humidité (28,8 %). Pour les propriétaires, c'est le manque d'aération (17,2 %) et l'isolation du toit et/ou des murs (16,5 %) qui sont les plus fréquemment exprimés. La part de résidences principales présentant au moins un défaut grave recule, de l'ordre de 3,4 points depuis 2013. Cette baisse s'inscrit dans une tendance de fond. Les dynamiques d'amélioration sont particulièrement tangibles dans le parc locatif privé.

La satisfaction des ménages repose également sur l'environnement du logement. Les ménages les moins satisfaits sont ceux dont le logement est éloigné des transports en commun et des commerces. Les espaces verts, la sécurité du quartier, la qualité de l'air, l'accessibilité en voiture ou encore le bruit connaissent une perception plus dégradée par les ménages vivant dans des milieux plus urbains.

Enfin, 18,3 % des ménages de France métropolitaine souhaitent changer de logement, sans qu'ils soient contraints de le faire. Cette proportion est en légère hausse par rapport à 2013 (+0,7 point). Les désirs de mobilité résidentielle sont principalement exprimés par les jeunes ménages, qu'ils soient locataires ou propriétaires : dans le premier cas, c'est pour accéder à la propriété et dans le second, c'est pour passer d'un logement collectif à un logement individuel. Quel que soit l'âge, le souhait de mobilité des propriétaires de leur maison reste faible, à moins de 10 %.

*En savoir plus : lire l'enquête*

### Début 2021, 92 % des avoirs patrimoniaux sont détenus par la moitié des ménages

Aliette Cheptitski, Pierre Cheloudko, Claire Hagège, Orlane Hubert (Insee)

D'après le dernier millésime de l'enquête Histoire de vie et Patrimoine menée par l'Insee, le patrimoine brut médian d'un ménage français est de 177 200 € début 2021. Le patrimoine brut correspond au total des actifs détenus par un ménage. Il est à différencier du patrimoine net, qui correspond au patrimoine brut auquel on déduit le capital restant dû au titre d'un emprunt, immobilier notamment.

Le principal constat de cette enquête est que le patrimoine brut est très inégalement réparti entre les ménages. En effet, 50 % des ménages les mieux dotés c'est-à-dire détenant le plus de patrimoine, possèdent 92 % de la masse totale du patrimoine. À l'extrême, 1 % des mieux dotés détiennent 15 % de la masse totale du patrimoine détenue par l'ensemble des ménages.

Le patrimoine peut être décomposé en plusieurs types : professionnel, financier et immobilier. Les deux premiers types de patrimoines sont ceux qui sont les plus concentrés, surtout en ce qui concerne le patrimoine professionnel : les 5 % les plus dotés détiennent 95 % du patrimoine professionnel (ensemble des actifs professionnel détenus par un ménage).

Le patrimoine immobilier est la principale composante du patrimoine total des ménages : 62 % du patrimoine des ménages est composé de biens immobiliers, part stable depuis 2004. La résidence principale compose à hauteur de 83 % le patrimoine immobilier des ménages français. Les propriétaires occupants disposent ainsi d'un patrimoine brut moyen 8,6 fois plus élevé que celui des locataires.

Le montant médian du patrimoine net immobilier, qui constitue la première composante du patrimoine des ménages, augmente jusqu'à l'âge de 40-49 ans pour atteindre un niveau moyen de 150 000 € et se stabiliser ensuite. Cette évolution s'explique par la diminution de l'endettement au fil du temps : les moins de 30 ans sont à 92 % accédants, c'est-à-dire qu'ils ont une charge d'emprunt sur leur résidence principale, alors que seuls 2 % des ménages propriétaires de plus de 70 ans sont encore accédants. Pour ces derniers, les patrimoines bruts et nets sont très proches.

Le montant médian net du total du patrimoine des ménages augmente tout au long de vie d'un ménage, sous l'effet conjugué de la diminution de la dette immobilière et de l'augmentation continue du patrimoine financier.

*En savoir plus : lire les statistiques*

## Le prix des terrains et du bâti pour les maisons individuelles en 2021

Damien GADET, SDES, décembre 2022

Selon l'Enquête annuelle sur le prix du terrain et du bâti (EPTB), le prix moyen du mètre carré de terrain destiné à la construction d'une maison individuelle en France en 2021 s'élève à 90 euros, marquant une baisse de 1,1 % par rapport à 2020. Le prix moyen au mètre carré des maisons neuves a en revanche augmenté, passant de 1 523 euros/m<sup>2</sup> en 2020 à 1 587 euros/m<sup>2</sup> en 2021 ; il est en constante progression depuis 2018. Cela s'explique par le contexte de forte inflation des prix des matériaux de construction. Pour les terrains acquis en 2021, l'investissement total (maison et terrain) s'élève en moyenne à 271 700 euros, en hausse de 3,8 % par rapport à 2020.

Le prix moyen au m<sup>2</sup> des terrains à bâtir varie d'une région à l'autre. Il est en baisse dans la majorité des régions entre 2020 et 2021. C'est en Île-de-France qu'il est le plus cher (233 €) ; à l'inverse, il est le moins cher en Bourgogne-Franche-Comté (47 €). Les baisses les plus marquées concernent l'Occitanie, l'Île-de-France et la Corse. De même, le prix moyen au mètre carré des terrains achetés évolue selon la taille des aires d'attraction. Il varie de 51 euros/m<sup>2</sup> en milieu rural à 198 euros/m<sup>2</sup> dans l'aire d'attraction de Paris. Ce sont les petites aires d'attraction qui ont connu les hausses des prix des terrains les plus importantes.

Le prix moyen des maisons selon les régions est moins dispersé que celui des terrains. La part de projets de construction de maisons individuelles à usage secondaire recule d'un point, passant de 9 % en 2020 à 8 % en 2021. Trois terrains sur quatre ont été achetés dans le cadre d'une construction de maison ; le quart restant relève d'une succession ou d'une donation. Une maison neuve sur deux intègre des énergies renouvelables, aussi bien seules que combinées. Les modes de chauffage diffèrent d'une région à l'autre. La pompe à chaleur unique est la plus utilisée dans les Pays-de-la-Loire et en Bretagne (plus de 40 %), alors que le tout électrique est davantage présent dans les régions du sud (Corse, PACA, Occitanie). Les acquéreurs sont majoritairement âgés de 30 à 50 ans et le prix moyen des terrains au m<sup>2</sup> augmente avec l'âge. Pour les moins de 30 ans, ce prix moyen est inférieur à 70 euros/m<sup>2</sup> tandis qu'il est autour de 100 euros/m<sup>2</sup> pour la plupart des autres catégories d'âges. Cette différence s'explique en raison de la surreprésentation des moins de 30 ans dans les aires d'attraction de taille intermédiaire, où le prix au mètre y est moins cher. Les ménages appartenant à la catégorie des employés, professions intermédiaires et cadres sont surreprésentés parmi les acquéreurs de maisons individuelles.

Enfin, au moment de la construction de la maison, 40 % étaient déjà propriétaires et 39 % locataires du parc privé. Les ménages ayant acquis une résidence secondaire étaient principalement propriétaires de leur résidence principale.

*En savoir plus : lire l'enquête*

## Baromètre de l'immobilier dans les Petites Villes de Demain en 2022

Conseil supérieur du notariat et ANCT, novembre 2022

Le Conseil supérieur du notariat en partenariat avec l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT) publie son premier baromètre de l'immobilier dans le cadre du programme Petites villes de demain (PVD). Ce baromètre suit et analyse les dynamiques immobilières sur toute la durée du programme (2020-2026). Cette première publication met en évidence quatre tendances clés.

Premièrement, le marché immobilier est plutôt dynamique et attractif. Cela s'observe à travers une hausse significative des volumes des ventes. Les communes PVD ont connu un regain d'attractivité, notamment à la suite de la crise du Covid.

Deuxièmement, le volume de ventes des maisons a davantage augmenté dans les centralités intermédiaires (niveau 2) et dans les centralités structurantes (niveau 3) respectivement de +11,35 % et +11,38 %<sup>1</sup>.

Le choix entre appartement et maison varie en fonction de la zone de tension. Ainsi, dans les zones de tension A, les ventes d'appartements et de maisons progressent respectivement de +40,72 % et de +22,88 % tandis que dans les communes en zone C ces ventes augmentent respectivement de +1,73 % et de +10,71 %. Les ventes de maison augmentent ainsi plus vite que celles des appartements dans les villes de moins de 10 000 habitants.

Troisièmement, les prix médians ont évolué à la hausse quel que soit le segment d'offre. Le prix médian de vente des appartements a progressé à hauteur de 7 % au cours de l'année 2021. L'année précédente, cette croissance était déjà conséquente avec 7,6 %. Le prix médian des maisons a également augmenté d'environ 5 % par an depuis 2018, avec une accélération en 2020 et 2021.

Enfin, le baromètre constate que les acquéreurs provenant des grandes métropoles sont à l'origine de 15,7 % des transactions en 2021, soit une évolution de 3 points entre 2018 et 2021.

Après la crise sanitaire, cette donnée validerait l'idée selon laquelle les habitants des métropoles chercheraient de plus grands espaces de vie à proximité de la nature. Toutefois, cette arrivée des métropolitains dans les petites villes de demain ne constitue pas un réel exode urbain.

*En savoir plus : lire le baromètre*

## Économie et Statistique n° 536-37 – Insee – Décembre 2022

Ce numéro d'Économie et Statistique de l'Insee – revue de publications scientifiques au sein de laquelle des chercheurs extérieurs à l'Insee peuvent contribuer – propose plusieurs dossiers thématiques sur la crise sanitaire de la Covid-19 et consacre l'un d'entre eux aux effets de la crise sur les choix de localisation et sur les prix de l'immobilier résidentiel.

La crise de la Covid 19 a, en effet, pu impacter les préférences des ménages notamment du fait de la flexibilisation du lien entre zone de résidence et zone d'emploi permise par le développement du télétravail. Dans les deux études publiées au sein de cette revue sur ce sujet, les auteurs cherchent à mesurer si ces changements se sont « cristallisés » avec la crise sanitaire dans des choix de localisation et s'ils sont perceptibles sur les prix immobiliers.

### Migrations résidentielles et crise de la Covid-19 : vers un exode urbain en France ?

Marie-Laure Breuillé, Julie Le Gallo (CESAER UMR1041, INRAE, Institut Agro, Université de Bourgogne Franche-Comté) et Alexandra Verliac (Meilleurs Agents), Insee, décembre 2022

Pour explorer les effets de la crise sanitaire sur les choix de localisation résidentiels, les auteurs exploitent des informations issues de la plateforme MeilleursAgents fournissant des estimations de prix de biens immobiliers. L'outil d'estimation est basé sur un formulaire dans lequel les utilisateurs indiquent leur statut (propriétaire, propriétaire vendeur ou acheteur), les caractéristiques du logement à faire estimer et sa localisation.

Afin de reconstruire des trajectoires d'intentions de mobilité, les auteurs ont sélectionné les données concernant les utilisateurs qui font une estimation à la fois en tant que propriétaire et en tant que potentiel acheteur. Ils disposent ainsi d'informations sur la localisation initiale et les caractéristiques de la résidence actuelle (à partir de l'estimation en tant que propriétaire) et sur la localisation souhaitée et les caractéristiques de la résidence recherchée (à partir de l'estimation en tant qu'acheteur). Ces flux d'intentions de mobilité ont été construits sur la période de janvier 2019 à septembre 2021.

Les statistiques descriptives montrent qu'après le premier confinement, le nombre d'estimations de potentiels acheteurs a dépassé le niveau pré Covid et a continué d'augmenter par la suite, ce qui pourrait révéler davantage d'intentions de déménagement. Les recherches des utilisateurs ont augmenté de manière relativement importante depuis le début de la pandémie en faveur de localisations en dehors des centres villes.

Afin d'isoler un « effet Covid » sur l'intention tant de changer d'aire d'attraction que de déménager dans des zones rurales, les auteurs convoquent des méthodes économétriques. L'étude met ainsi en évidence que la probabilité pour un résident urbain de rechercher une résidence dans une ville urbaine plutôt que rurale est 0.644 fois plus faible depuis le début de la pandémie. Autre résultat de cette modélisation : depuis le début de la crise, les résidents urbains sont davantage susceptibles de viser une ville rurale située dans une autre aire d'attraction, ce qui peut être lié au développement du télétravail.

*En savoir plus : lire le dossier*

<sup>1</sup> L'indicateur de centralité permet de classer les communes PVD en plusieurs catégories en fonction notamment du nombre d'équipements et de services.

## Covid-19 et dynamique des marchés de l'immobilier résidentiel en France : une exploration

Sylvain Chareyron, Camille Régnier et Florent Sari

Dans cet article, pour analyser les effets de la crise de la Covid-19 sur les marchés immobiliers résidentiels français (choix de localisations des ménages, marchés immobiliers et dynamiques territoriales et urbaines), les auteurs comparent l'évolution des prix avant et après cette crise à partir de données sur les transactions immobilières répertoriées dans les Demandes de valeurs foncières (DVF).

À partir de ces données, les auteurs estiment les prix des transactions intervenues de 2016 à 2021 pour explorer un effet de l'apparition de la pandémie à partir de modèles en différence de différences. Cette méthode des doubles différences repose sur l'hypothèse de « tendances parallèles » selon laquelle l'évolution des prix, en l'absence de la Covid 19, aurait été la même dans les différentes catégories de communes considérées. Pour la vérifier, un test usuel consiste à comparer les tendances observées sur des périodes préalables à l'évènement considéré. Si ces tendances préalables sont similaires, on peut supposer qu'elles l'auraient été en l'absence de la Covid 19. En outre, deux niveaux d'analyse, distincts mais complémentaires, sont proposés : d'une part intra aire urbaine, entre communes, d'autre part inter aires urbaines, entre aires urbaines.

Les résultats montrent ainsi que les communes les moins denses et les plus éloignées du centre d'une aire urbaine sont celles où les prix ont le plus augmenté. L'étude y voit l'attraction des ménages pour des biens plus spacieux en périphérie des centres urbains. Les résultats de l'analyse de l'évolution des prix entre les aires urbaines suggèrent qu'un changement de dynamique est survenu en faveur des agglomérations les moins dynamiques sur le plan économique (dynamisme mesuré par le revenu des ménages) : les résultats montrent une diminution relative des prix dans les aires urbaines où les revenus sont élevés, par rapport aux aires urbaines où les revenus le sont moins après l'apparition de la crise de la Covid 19.

*En savoir plus : lire le dossier*

## Le parc locatif social au 1<sup>er</sup> janvier 2022

Jean-Bernard SALOMOND, Delphine TAILLEUR, SDES, décembre 2022

À partir du Répertoire des logements locatifs des logements sociaux (RPLS), le SDES établit un état des lieux du parc locatif social au 1<sup>er</sup> janvier 2022. Ce dernier compte 5 370 000 logements et représente 15,9 % des résidences principales. Plus de huit logements sociaux sur dix sont des appartements. Les logements de type trois et quatre pièces prédominent (65 %). En revanche, les logements récents (moins de 5 ans) sont plus fréquemment de petites tailles : 39 % sont des T1 et T2 contre 27 % pour l'ensemble du parc.

Le nombre de logements sociaux a augmenté de 1,1 % entre 2021 et 2022. Cette croissance du parc était supérieure avant la crise sanitaire.

Entre 2021 et 2022, 75.900 logements ont été mis en location pour la première fois dans le parc social et ont été produits pour moitié sous maîtrise d'ouvrage des organismes HLM. Les mises en service de logements ont évolué à la baisse ces dernières années, notamment en dehors de l'Île-de-France. Cette baisse s'explique en particulier par la diminution des constructions de logements par les bailleurs sociaux. Elle concerne plutôt les zones B et C du zonage ABC. En revanche, elles sont restées stables dans les zones A et A bis. Même s'il y a eu une reprise des mises en service en 2021, elles ne permettent pas de compenser la baisse remarquée durant la crise sanitaire, ni d'inverser la tendance baissière à l'œuvre depuis 2016.

Le taux de vacance au 1<sup>er</sup> janvier 2022 est de 2,7 %, soit en légère baisse par rapport à 2021. De même, la vacance dite « structurelle », c'est-à-dire supérieure à trois mois, évolue à la baisse depuis l'année dernière (1,6 % contre 1,4 %). Quant à la mobilité, celle-ci a augmenté d'un point passant de 7,5 % en 2021 à 8,5 % en 2022. La vacance et la mobilité varient en fonction de la zone. La vacance est la plus élevée dans les territoires tendus (zone C), car la demande en logements sociaux y est plus faible et les besoins des demandeurs ne sont pas en adéquation avec le parc. Dans les zones tendues, la vacance est davantage due aux délais plus longs de remise en état et aux refus d'attribution. Enfin, plus la zone est tendue, plus la mobilité est faible. Elle a évolué à la baisse dans toutes les zones depuis les années 2010 avant de connaître un rebond en 2021. Cette diminution se corrèle à la baisse du nombre de logements remis à la location et à l'augmentation de la durée des baux.

Les loyers du parc social ont progressé de 0,9 % entre 2021 et 2022, s'établissant en moyenne à 6,05 euros/m<sup>2</sup>. En Île-de-France, l'augmentation est un peu plus marquée (+1,1 %).

*En savoir plus : lire la publication*

## Combien de demandes de logement social non pourvues par la seule rotation annuelle ?

Léo Gardin-Guihard, ANCOLS, janvier 2023

L'ANCOLS propose à travers cette étude une nouvelle méthode d'évaluation territoriale qui consiste à analyser la demande de logements sociaux, en flux, non pourvue par la seule rotation annuelle. Elle permet d'évaluer la

différence de volume entre les ménages ayant déposé une demande de logement à une année N et les logements rendus disponibles cette même année.

Le rapport s'appuie sur les données issues du SNE et du RPLS 2017-2018. La méthode ayant une approche en terme de flux, les demandes « non pérennes » sont exclues, à savoir les demandes non renouvelées au terme de la première année (soit 65 % de la demande qui disparaît, dont 20 % en raison d'une attribution de logement). 470 000 demandes sont donc qualifiées de pérenne sur les 1,3 millions demandes créées dans l'année, déduction faite des demandes de mobilité interne et de celles non renouvelées.

De même du côté de l'offre, les logements sociaux nouvellement mis en service chaque année, compris entre 70 000 et 75 000, ainsi que les logements libérés en mobilité interne dont l'impact est supposé nul, ne sont pas pris en compte. 290 000 logements sociaux sont ainsi rendus disponibles à la location pour des ménages externes. Les résultats tiennent compte des typologies des logements et sont établis par Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) afin d'avoir une lisibilité sur plusieurs échelles géographiques.

L'étude estime que chaque année, entre 200 000 à 250 000 ménages extérieurs au parc social ne voient pas leur demande en logement social satisfaite grâce à la rotation au sein du parc. La fourchette basse, de 200 000 ménages, tient compte du fait que les ménages pourraient revoir leurs exigences en matière de typologie et de localisation du logement. La fourchette haute, de 250 000 ménages, estime que les ménages ne seraient pas prêts à modifier leur demande.

Parmi les demandes de logement social non pourvues, environ 70 % portent sur des logements de petites tailles (T1 et T2). Les ménages précaires dont les ressources sont inférieures aux plafonds PLAI représentent 64 % de la demande non pourvue ; cela peut s'expliquer par une forte représentation de ces derniers dans la demande totale (70 %), alors que l'offre rendue disponible est majoritairement soumise aux plafonds PLUS (soit 64 %, si l'on soustrait les logements financés en HLM ordinaire proches du PLAI). Quel que soit le niveau de ressources considéré, le besoin en petits logements demeure prépondérant. Les demandeurs aux ressources les plus modestes ont davantage besoin de grands logements (T5 et +).

L'étude révèle d'importantes disparités territoriales. Les régions Île-de-France, Auvergne-Rhône-Alpes et Provence-Alpes-Côte d'Azur sont celles où les demandes annuelles non pourvues sont les plus nombreuses. 73 000 demandes sont ainsi non pourvues en Île-de-France. Les chiffres franciliens représentent environ un tiers du total des demandes non pourvues ; cette part peut varier entre 29 % et 36 % selon l'hypothèse considérée, à savoir si la demande se reporte sur une autre typologie qui ne correspond pas pleinement au besoin. En Normandie et en Bourgogne-Franche-Comté, l'étude constate une forte inadéquation entre les typologies nécessaires aux demandeurs et le nombre de logements rendus disponibles dans certains EPCI les composant, ceci pouvant jusqu'à multiplier par 5 le nombre de demandes non pourvues.

Une partie de cette demande non pourvue par la seule rotation au sein du parc social peut être couverte par les nouvelles mises en services annuelles de logements sociaux, en moyenne trois demandes non pourvues sur dix à l'échelle nationale. La Corse et la Bretagne apparaissent plus tendues que la moyenne nationale, au contraire de la Guadeloupe. Enfin, selon la même mécanique qu'explicitée précédemment, il subsiste pour certaines régions un écart important entre les demandes non pourvues sans report entre typologie et celles avec.

*En savoir plus : lire la méthode*

## ■ Résultats détaillés de l'enquête annuelle 2022

ANCOLS, juin-juillet 2022

L'ANCOLS publie pour la deuxième année un baromètre sur la satisfaction des locataires du parc social vis-à-vis de leur habitat et de leur cadre de vie en 2022. Le baromètre se fonde sur une enquête administrée auprès de 3 600 locataires du parc social au cours du mois de juin 2022.

Dans un premier temps, l'enquête aborde la satisfaction du cadre de vie des ménages.

80 % des ménages interrogés sont satisfaits de leur quartier. Parmi les 20 % des ménages insatisfaits, 63 % le sont en raison de la délinquance, 36 % de problèmes de voisinage et 29 % du manque d'entretien de l'immeuble.

Cette perception se reporte à l'identique sur celle qu'ils ont de leur logement. Le mauvais état est le premier motif d'insatisfaction (61 %), les problématiques d'isolation et d'exiguïté arrivant en deuxième et troisième positions. Parmi les ménages satisfaits de leur logement, 84 % sont satisfaits de la température et 80 % trouvent le nombre de pièces suffisantes.

Par ailleurs, un tiers des locataires de plus de 65 ans considèrent que leur logement n'est pas adapté aux incapacités entraînées par le vieillissement.

L'enquête s'intéresse aux difficultés financières des ménages et leur adaptation face à ces difficultés.

Sept locataires sur dix interrogés rencontrent des difficultés à boucler leurs fins de mois, soit une augmentation de 12 points par rapport à 2021, en particulier les ménages familiaux. Ces difficultés ne sont pas nouvelles pour la plupart des ménages. Les familles monoparentales sont plus fragiles : 30 % d'entre elles déclarent ne pas avoir pris de repas sur une journée pour des raisons financières - du moins, l'adulte ayant répondu à l'enquête. Ce

pourcentage est plus élevé que la moyenne déclarée (21 % des ménages interrogés). Plus de quatre répondants sur cinq s'estiment en incapacité de faire face à une dépense imprévue supérieure à 1 000 euros.

L'enquête révèle l'impact direct de la hausse du coût de l'énergie dans le budget des ménages interrogés. Globalement, pour faire face à la hausse des prix, les ménages ont adapté leur comportement en réduisant les budgets dédiés aux loisirs et à l'habillement, mais également en réduisant leur consommation d'énergie et d'essence. 37 % des ménages indiquent avoir baissé le chauffage pour diminuer la facture d'énergie. 45 % ont reçu un chèque énergie en 2022, soit cinq points de plus qu'en 2021. 39 % des répondants considèrent les charges et dépenses de chauffage trop élevées. Le confort thermique du logement est considéré globalement satisfaisant pour les deux tiers des ménages en hiver, notamment pour ceux habitant le parc récent ; le confort d'été convainc en revanche un peu moins les répondants. Près d'un locataire sur deux locataires note un gain de confort thermique lorsque leur immeuble a fait l'objet de travaux, et 12 % constatent une diminution des charges de chauffage.

À noter que parmi les ménages interrogés, 48 % ont un emploi. 85 % n'ont pas recours au télétravail, ce qui induit l'utilisation quotidienne des transports et/ou de la voiture ; près d'un tiers estime que leur logement n'est pas adapté à la pratique du télétravail.

Enfin, l'enquête aborde les souhaits de mobilité résidentielle des locataires : 41 % des locataires enquêtés souhaitent changer de logement. Cette part est stable par rapport à 2021. Les ménages habitant des zones tendues sont toutefois plus enclins à changer de logement, excepté ceux logés à Paris et proche couronne. Le souhait de mobilité est davantage lié au logement (59 %) qu'à des causes extérieures au logement, et celle-ci s'effectue majoritairement au sein du parc HLM (75 %). Seuls 39 % envisagent de quitter le parc HLM pour accéder à la propriété.

*En savoir plus : lire le résultat de l'enquête*

## **En 15 ans, les disparités entre quartiers, mesurées selon le revenu, se sont accentuées dans la plupart des grandes villes**

Mathilde Gerardin, Julien Pramil, Insee, janvier 2023

L'Insee a mené une analyse du degré de ségrégation spatiale dans les 53 plus grandes villes françaises, c'est-à-dire la répartition plus ou moins homogène de leurs habitants entre les différents quartiers qui les composent. Elle repose sur l'indice de Theil, qui permet de déterminer si une population est répartie de façon homogène en terme de revenu. Il est fondé sur le critère unique des revenus déclarés.

D'un côté, les villes de Cannes, Lens, Annecy, Bayonne ou Nice apparaissent comme des villes homogènes. Dans chacune de ces villes, les quartiers sont mixtes et plutôt représentatifs de la distribution des revenus observée sur l'ensemble de la commune. D'un autre côté, les communes de Limoges, Rouen, Avignon ou Lille sont des villes où une ségrégation spatiale importante y est observée : la mixité y est moins importante que dans les précédentes communes citées. La diversité des niveaux de ségrégation entre les différentes villes peut résulter de plusieurs facteurs : l'historique du développement urbain, les orientations de certaines politiques publiques, les spécificités des marchés immobiliers, l'offre de transport, la localisation des emplois et des services.

Les villes où les plus grandes inégalités de revenus sont observées ne sont pas forcément celles où les degrés de ségrégation spatiales sont les plus fortes ; en effet, une ville dont les habitants ont des revenus contrastés peut néanmoins être homogène s'ils sont répartis dans les quartiers quels que soient leurs niveaux de revenus. Cependant, la ségrégation spatiale a tendance à augmenter avec les inégalités de revenus, même si certaines exceptions sont à observer ; par exemple, Rouen et Tours ne sont pas des villes homogènes malgré un rapport interquintile faible.

La concentration en logements sociaux dans certains quartiers influe sur le niveau de mixité d'une ville. Plus ces logements sont concentrés dans certains quartiers, et plus la ségrégation a tendance à être importante. Par exemple, les grands ensembles construits dans les années 1960 regroupent les habitants avec les plus faibles revenus dans des quartiers qui ne sont pas représentatifs de la population de l'ensemble d'une ville. Il existe toutefois des villes conjuguant un taux de logement social élevé et un niveau de ségrégation faible, en particulier dans le Nord de la France (Dunkerque, Lens, Valenciennes). Les quartiers prioritaires de la politique de la ville restent les secteurs les plus ségrégués et s'opposent aux quartiers réunissant des ménages aisés.

Sur l'ensemble des villes étudiées entre 2004 et 2019, les disparités spatiales se sont accentuées dans 30 d'entre elles. Tous les groupes de revenus vivent dans des quartiers de moins en moins mixtes, excepté les populations les plus modestes. De plus, la mixité au sein des quartiers prioritaires a diminué sur la même période, alors que leur poids démographique varie peu. L'Insee relève enfin qu'en Martinique et à La Réunion, les populations vivent dans des quartiers relativement plus mixtes qu'en France métropolitaine.

*En savoir plus : lire les statistiques*

## Observatoire national de la politique de la ville, Fiches thématiques

ANCT / ONPV, décembre 2022

L'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT) a publié en décembre 2022 le rapport de l'Observatoire national de la politique de la ville (ONPV) relatif à l'année 2021. Il est composé de 39 fiches traitant des grands thèmes de la politique de la ville : cohésion sociale, cadre de vie et renouvellement urbain, économie et emploi. Sont commentés ici les principaux enseignements de la thématique « cadre de vie et renouvellement urbain » relatifs à l'habitat.

Les Quartiers prioritaires de la ville (QPV) sont largement pourvus en logement locatif social : ce parc y représente 69 % des résidences principales, contre 15 % au plan national. Les auteurs effectuent un zoom sur l'occupation du parc des QPV. Si au plan national, la suroccupation du logement concerne 4,7 % des ménages, cette part est presque trois fois supérieure au sein des QPV : 14 % des ménages des QPV habitent un logement trop petit pour eux. Le phénomène est exacerbé dans les quartiers HLM de banlieues éloignées (19 %), qui regroupent 30 % de la population de la géographie prioritaire. Si le parc de ces quartiers accueille davantage de grandes familles (7 % des ménages sont composés d'au moins 6 personnes), il est moins pourvu en grands logements que la moyenne de l'ensemble des QPV (12 % contre 14 %).

Les auteurs rappellent que les politiques de rénovation urbaine visent à introduire une plus grande diversité de logement au titre de la mixité sociale : la production de logements locatifs sociaux est proscrite dans les QPV, sauf dérogation. Aussi, le nombre de mises en service de logements locatifs sociaux décroît substantiellement depuis 2015 dans les territoires de la géographie prioritaire, en particulier dans les quartiers visés par le Nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU), où la reconstitution de l'offre est massivement financée hors QPV. De manière concomitante, la part des logements locatifs intermédiaires s'est renforcée dans la programmation de l'offre nouvelle au sein des quartiers, sans toutefois modifier la dominante sociale du stock : le pourcentage de logements très sociaux est passée de 76 % en 2015 à 74 % en 2020, et la part de logements intermédiaires de 3,1 % à 4,4 %.

Si le parc de logements des QPV est à dominante HLM, il compte également des logements privés. L'ONPV livre ainsi une analyse de l'évolution du marché du logement privé dans les quartiers en rénovation urbaine, c'est-à-dire dans les quartiers traités dans le cadre du Premier programme (le PNRU). 516 000 logements privés dans les quartiers visés par le PNRU ont pu indirectement bénéficier des effets de la rénovation urbaine. 7 700 transactions ont eu lieu en moyenne par an dans ces quartiers ANRU. La comparaison de l'évolution des prix entre les quartiers rénovés et les autres quartiers de la politique de la ville semble indiquer que la rénovation urbaine n'a pas eu d'effet d'entraînement significatif sur l'attractivité des logements des quartiers rénovés. En effet, les prix ont continué à progresser moins vite entre 2004 et 2014 dans les quartiers rénovés que les autres quartiers sensibles ; l'écart n'a pas été résorbé. Il faut toutefois considérer ce résultat à l'aune de la période couverte, car la transformation des quartiers était encore en cours et n'avait pas pleinement produit ses effets. De plus, les opérations de diversification arrivent souvent en fin de projet.

*En savoir plus : lire le rapport*

## En 2021, baisse du nombre de bénéficiaires d'une aide au logement un peu moins marquée dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville

Claire Formont, Insee et Laurent Jacquemin, CNAF, janvier 2023

L'Insee et la CNAF publient une étude sur les prestations versées par les Caisses d'allocations familiales (Caf) et notamment les aides au logement, en examinant plus précisément la situation des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Cette étude exploite les fichiers des Caf comportant des données sur leurs allocataires. D'après cette source, 13,8 millions de foyers (représentant 32,8 millions de personnes) ont reçu au moins une prestation légale versée par les CAF au titre du mois de décembre 2021 : il s'agit de prestations familiales pour 11,7 millions de foyers, de prestations de solidarité et d'insertion pour 7,6 millions ou d'aides au logement pour 5,9 millions.

Les auteurs se focalisent sur les bénéficiaires de ces aides au sein des Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Ces quartiers, identifiés par un critère de concentration de population à bas revenus, abritent donc davantage de personnes en grande difficulté financière qu'ailleurs. Y vivent 1,7 millions de foyers allocataires des Caf, soit 3,8 millions de personnes. Ainsi, près des trois quarts des résidents en QPV bénéficient d'au moins une prestation versée par les Caf, contre la moitié des habitants sur l'ensemble du territoire.

Plus spécifiquement, la moitié des personnes vivant dans un QPV bénéficient d'une aide au logement. Cette part est nettement plus élevée que sur l'ensemble du territoire (17 %). Les auteurs notent ainsi que le nombre de foyers bénéficiaires des aides au logement diminue fortement dans les QPV (- 7,2 %) entre fin 2020 et fin 2021, en lien notamment avec la réforme intervenue en janvier 2021 et l'amélioration de la situation économique. Les habitants de ces quartiers semblent donc avoir été moins impactés par la réforme puisque cette baisse du nombre de bénéficiaires est un peu moins marquée que pour l'ensemble du territoire (- 8,8 %).

En décembre, le montant des aides au logement s'élève en moyenne à 213 euros par foyer (à 238 € dans les QPV). Il a peu diminué en un an (en baisse de 10 euros en moyenne, soit - 4 %), relativement à la baisse du nombre de bénéficiaires. L'étude ne précise pas si les habitants des QPV ont vu le montant de leurs aides au logement diminuer plus ou moins rapidement que pour l'ensemble des ménages. Les auteurs indiquent toutefois que l'effet de la réforme n'a pas été uniforme, variant selon le profil sociodémographique de l'allocataire. Les foyers dont l'allocataire principal est en emploi ou un jeune non étudiant sont davantage concernés par une baisse des aides reçues. À l'inverse, les aides diminuent moins souvent lorsque l'allocataire principal est un chômeur ou un étudiant non salarié.

*En savoir plus : lire l'étude*

## ■ L'état du mal logement en France

Fondation Abbé Pierre, février 2023

Le 28<sup>ème</sup> rapport de la Fondation Abbé Pierre (FAP) a été présenté lors de la journée sur l'état du mal-logement en France le 1<sup>er</sup> février 2023. La fondation estime que la France compte 4,1 millions de personnes mal-logées, dont 330 000 sont sans domicile, soit 30 000 de plus que l'année précédente. Elle alerte d'ailleurs sur une recrudescence des enfants à la rue, et pointe « des prix du logement devenus insoutenables pour les ménages modestes », une fragilisation des conditions d'accès et de maintien dans le logement au sein des zones littorales et plus globalement, une sélectivité croissante des marchés immobiliers au détriment des plus modestes.

Cette année, le rapport de la FAP consacre un important focus sur la question du genre face au mal logement, qui constitue une approche inédite de la question. Le fait d'être un homme ou une femme, ou d'appartenir à une minorité sexuelle, influe sur de multiples dimensions qui impactent les conditions et l'accès au logement. Quelle que soit la tranche d'âge, les femmes célibataires sont plus souvent en plus grande fragilité économique que les hommes, car elles ont de moins bonnes conditions d'emploi et de revenus : le revenu salarial des femmes est inférieur de 22 % en moyenne à celui des hommes. Les femmes risquent plus souvent de basculer dans le mal-logement, particulièrement lors de ruptures dans le parcours résidentiel : le départ du domicile parental, la séparation conjugale, le passage à la retraite et le veuvage. À titre d'exemple, la séparation conjugale constitue une précarisation plus importante pour les femmes que pour les hommes ; leurs revenus chutent de 20 % en moyenne alors que les hommes perdent 2,5 %. Autre exemple, les femmes vieillissent plus pauvres et plus seules que les hommes. La pension moyenne des femmes est inférieure de 40 % à celles des hommes. La forte inégalité des ressources financières est par ailleurs accentuée pour les mères célibataires. Or, les femmes représentent 83 % des familles monoparentales, catégorie surreprésentée parmi les familles en difficultés économiques et confrontées au mal-logement. Ce sont autant de situations qui révèlent les contraintes socio-économiques liées au genre : elles exposent davantage les femmes et les minorités sexuelles au mal-logement en les dé-sovalbilisant pour intégrer un logement adapté, décent et protecteur. La vulnérabilité des femmes est particulièrement exacerbée lorsqu'elles sont sans-domicile (exposition aux violences, à l'inégalité de l'accès aux soins, à la prostitution). Le rapport met en perspective ces constats avec une série de mesures pour mieux prendre en compte les difficultés d'accès des femmes au logement, en particulier lorsqu'elles se retrouvent seules : corriger la faiblesse des ressources, préserver les femmes et les minorités de genre des violences et discriminations sexistes via la formation des professionnels et l'augmentation du nombre de places spécialisées, mieux intégrer dans l'accès et la programmation de l'offre de logement la question du genre.

Pour conclure, la Fondation regrette l'insuffisance des aides à la personne pour compenser l'impact de l'inflation et plus largement, de l'action publique en faveur des plus fragiles. Concernant l'aide à la rénovation énergétique via le dispositif MaPrimeRénov', la Fondation estime un reste à charge après aides insurmontable pour les ménages les plus pauvres. Elle appelle à une politique du logement plus ambitieuse jugeant les initiatives trop timorées notamment sur l'encadrement des loyers ou encore sur la lutte contre l'airbnbsation. Enfin, elle s'inquiète du ralentissement de la construction de logements abordables, pointant la réduction des capacités d'investissement des organismes HLM.

La Fondation invite les pouvoirs publics à investir à nouveau dans la construction et la rénovation de logements à prix modérés pour combattre la pénurie de logements, la hausse des coûts de construction et accroître la production de logements sociaux.

*En savoir plus : lire le rapport*

## ■ La prévention des expulsions locatives, exercices 2016-2021, observations définitives

Cour des Comptes, octobre 2022

La Cour a réalisé une enquête sur les modalités de mise en œuvre de la politique de prévention des expulsions locatives auprès de 12 préfectures<sup>2</sup> sur la période couvrant les exercices 2016 à 2021.

<sup>2</sup> Préfecture du Nord, du Bas-Rhin, de la Sarthe, des Alpes-Maritimes, ainsi que les huit préfectures d'Île-de-France (Paris, Val-de-Marne, Seine-et-Marne, Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis, Val-d'Oise, Essonne et Yvelines).

Elle rappelle tout d'abord que la prévention des expulsions ne fait l'objet d'aucune définition juridique et qu'elle ne relève pas, à proprement parler, d'une politique publique, mais d'interventions publiques élaborées au fil du temps. Elle note que cette action publique est guidée par un objectif constant et ambitieux de maintien dans le logement.

La Cour estime cette politique comme difficilement quantifiable ou évaluable du fait d'un défaut d'indicateurs. C'est donc le prisme du contentieux qui permet d'en appréhender les évolutions, sans qu'aucune donnée ne permette d'identifier les locataires assignés ou expulsés qui auraient bénéficié d'un accompagnement en matière de prévention. Par ailleurs, pour la période d'observation de la Cour, ces données ne sont disponibles que jusqu'en 2019, la réforme judiciaire entrée en vigueur en janvier 2020 ayant conduit à la création du tribunal judiciaire ne permettant plus à ce stade la production de statistiques sur les contentieux locatifs.

Le pilotage de la prévention des expulsions a été confié à la Dihal depuis 2016. Néanmoins, bien que la crise sanitaire ait renforcé son rôle et assis son positionnement dans le pilotage de cette action publique, la Cour souligne qu'elle ne dispose ni des moyens humains ni de la capacité de pilotage budgétaire nécessaires à son action. La Cour précise ainsi que la Dihal ne comptait qu'un seul ETP jusqu'en 2019, porté à trois ETP en 2022, et qu'elle pâtit également des moyens eux-mêmes limités des services déconcentrés de l'État, sur lesquels elle doit compter pour assurer sa mission.

La Cour souligne que la Dihal pâtit par ailleurs des importants dysfonctionnements du système d'information Exploc, outil unique consacré à la mise en œuvre de la prévention des expulsions. La Cour fait ainsi état d'enjeux de sécurisation des données, de temps de requêtage très longs, de manque de fiabilité dans les calculs d'indemnisation des bailleurs, de l'incomplétude des informations ou encore d'absence de visibilité concernant les dossiers prioritaires. Surtout, la Cour souligne que cet outil ne permet aucune extraction statistique fiable et ne peut être le support d'un pilotage de l'action publique. Si les difficultés sont désormais identifiées, leur résolution reste lente. La Cour recommande ainsi de rendre opérationnel le SI Exploc d'ici fin 2023.

Au plan budgétaire, la Cour précise que la prévention des expulsions est répartie entre cinq programmes budgétaires différents qui ne sont pas tous à la main de la Dihal, ce qui la place selon elle en situation de faiblesse pour assurer son rôle de coordination. La Cour recommande de ce fait d'achever d'ici fin 2023 le transfert des crédits de prévention des expulsions inscrits au programme 135 vers le programme 177.

Concernant la mise en œuvre opérationnelle de cette action publique, la Cour note que les CCAPEX disposent de moyens humains réduits et qu'elles peinent à s'imposer et à fédérer. L'inefficience du système d'information Exploc ainsi que la présence aléatoire des partenaires aux réunions de ces commissions sont pointées par la Cour pour illustrer les difficultés qu'elles rencontrent. Elles ne disposent par ailleurs d'aucun pouvoir contraignant, limitant ainsi de fait leur action. La Cour recommande ainsi de fixer des objectifs quantitatifs aux CCAPEX, notamment au regard du nombre de dossiers d'assignations au sein de chaque territoire.

Concernant l'octroi d'aides financières, qui constitue selon la Cour l'un des principaux leviers de l'action publique compte tenu de son objectif de maintien dans le logement, les observations qu'elle formule pointent des difficultés dans l'accès, la mise en œuvre et le suivi du FSL. La Cour recommande donc d'ouvrir une concertation avec les collectivités territoriales en vue d'harmoniser les critères d'ouverture des droits au FSL au titre de la prévention des expulsions.

La Cour note par ailleurs la forte implication du réseau des Caf au plan institutionnel et souligne que leur rôle pourrait être accru, compte tenu notamment de leur capacité à être informées précocement des impayés et de leurs liens avec les propriétaires et les allocataires. La Cour indique que l'information des CCAPEX concernant les situations des allocataires de la Caf devrait être renforcée grâce au rapprochement en cours du système d'information des CAF et d'Exploc.

L'interfaçage existant entre Exploc et le système Suren de la Banque de France mériterait quant à lui d'être amélioré selon la Cour. En effet, bien que la loi dite ELAN ait prévu la coopération entre les CCAPEX et les commissions de surendettement, les CCAPEX ne disposent pas d'un niveau d'information suffisant via Exploc, qui permet uniquement de connaître la recevabilité d'une demande de surendettement, sans précision des suites données aux dossiers.

La Cour note par ailleurs l'absence notable des bailleurs privés dans le cadre des dispositifs de prévention des expulsions, alors que leur implication permettrait d'obtenir des informations sur la situation des locataires, ainsi que leurs coordonnées téléphoniques, ce qui conduirait à les joindre plus facilement et donc, à les sensibiliser et à les accompagner le plus en amont possible.

La Cour précise également que la crise sanitaire a renforcé la prévention des expulsions et favorisé l'expérimentation de nouvelles pratiques. Elle note notamment à ce titre l'engagement du tribunal judiciaire de Rouen à promouvoir et faciliter les résolutions amiables, en partenariat notamment avec le comité d'accès aux droits de Seine-Maritime. En 2022, 15 % des dossiers ont ainsi connu une résolution amiable en marge de l'audience. La Cour recommande, après évaluation de cette expérimentation, d'encourager les démarches de conciliation en lien avec le contentieux du bail.

Enfin, la Cour souligne qu'aucune politique globale de relogement n'est menée, alors même que les préfets ne disposent que de peu de marges de manœuvre pour refuser le concours de la force publique. Le cadre de l'intervention publique en matière de prévention des expulsions ne prévoit en effet aucun dispositif particulier en matière de relogement en dehors du droit commun. La Cour souligne à cet égard qu'aucune donnée ne permet

aujourd'hui de quantifier le nombre de personnes expulsées sans aucune solution de relogement. Elle fait néanmoins état d'un bilan mensuel des relogements et hébergements réalisé par la Dihal depuis la crise sanitaire. Un bilan partiel pour les mois de juin à octobre 2021 fait état de près de 11 000 concours de la force publique octroyés, parmi lesquels seuls 14 % des ménages ont été relogés. 28 % se sont vus proposer une solution d'hébergement et 57 % aucune solution. La Cour souligne que, parmi ces derniers, il n'est pas possible de quantifier la part des ménages qui se sont retrouvés à la rue. La Cour recommande ainsi de mettre en œuvre un suivi spécifique des bénéficiaires du DALO ayant fait l'objet d'une expulsion par concours de la force publique ainsi que de prendre en compte, dès la phase de prévention des expulsions, les besoins de logement et d'hébergement des ménages de bonne foi dont l'expulsion est inévitable dans le cadre du plan Logement d'Abord.

La Cour conclut en affirmant que l'amélioration de l'action publique en matière de prévention des expulsions est non seulement nécessaire pour accompagner les ménages vulnérables, mais qu'elle concourt également à la plus grande efficacité de l'effort public en faveur du logement.

*En savoir plus : lire la publication*

## Actualité juridique



### Loi

#### Loi de finances et loi de financement de la sécurité sociale pour 2023

(loi n° 2022-1726 du 30.12.22 : JO du 31.12.22 / loi n° 2022-1616 du 23.12.22 : JO du 24.12.22)

La loi de finances et la loi de financement de la sécurité sociale pour 2023 portent plusieurs mesures en lien avec le logement, concernant les thèmes suivants :

- l'amélioration de la performance énergétique ;
- la lutte contre l'artificialisation des sols ;
- la fiscalité du bailleur ;
- le développement du parc social ;
- les taxes locales ;
- la lutte contre la hausse de l'énergie ;
- des mesures en faveur de l'outre-mer, etc.

*En savoir plus : Lire l'analyse juridique n° 2023-01*

#### Limite à l'engrillagement des espaces naturels et protection de la vie privée

(loi n° 2023-54 du 2.2.23 : JO du 3.2.23)

La loi du 2 février 2023 vise à limiter l'engrillagement des espaces naturels, afin de protéger la biodiversité et les paysages, tout en garantissant la protection de la propriété privée.

Pour contribuer au respect de cet objectif, elle prévoit notamment que les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières (CU : L.151-9) ou dans les espaces naturels doivent :

- permettre la libre circulation des animaux sauvages et ne doivent pas être vulnérante ou constituer des pièges pour la faune ;
- être situées à 30 cm au-dessus du sol, dans la limite d'une hauteur d'1,2 mètre ;
- être en matériaux naturels ou traditionnels ;
- être soumise à déclaration.

Les clôtures existantes devront être mises en conformité, dans des conditions qui ne portent pas atteinte à l'état sanitaire, aux équilibres écologiques ou aux activités agricoles ou forestières du territoire :

- avant le 1<sup>er</sup> janvier 2027, pour les clôtures de moins de 30 ans en date du 3 février 2022 (date de publication de la loi) ;
- lors de leur réfection ou rénovation, pour les clôtures de plus de 30 ans en date du 3 février 2022.

Les habitations situées en milieu naturel peuvent être entourée d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation.



### Financement

#### Prêt à taux zéro : offres émises à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023

(décret n° 2022-1675 et arrêté du 27.12.22 : JO du 28.12.22 et 31.12.22)

Les conditions d'éligibilité et les caractéristiques du Prêt à taux zéro (PTZ) sont fixées chaque année par décret.

Pour mémoire, la loi de finances pour 2021 a introduit une nouvelle modalité de prise en compte des ressources de l'emprunteur. Ces dernières devaient ainsi être appréciées, selon des modalités fixées par décret, à la date d'émission de l'offre de prêt. Initialement prévue à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, la loi de finances pour 2022 avait reporté d'un an cette mesure (cf. [Analyse juridique n° 2021-15](#)).

Le décret du 27 décembre 2022 maintient toutefois une appréciation des ressources de l'emprunteur au titre de l'avant-dernière année précédant celle de l'émission de l'offre de prêt. L'ensemble des dispositions applicables en 2022 sont donc maintenues à l'identique pour les prêts émis à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023. L'arrêté du 27 décembre 2022 précise les conditions d'application de ces dispositions.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2023-06*

## Aides de l'Anah

### MaPrimeRénov'

(décret n° 2022-1718 du 29.12.22 : JO du 30.12.22 / arrêté NOR : TREL2234391A du 29.12.22 : JO du 30.12.22 / délibération Anah n° 2022-52 du 22.12.22)

Concernant MaPrimeRénov', le décret du 29 décembre 2022 prévoit la prolongation au-delà du 31 décembre 2022 :

- de l'éligibilité des propriétaires bailleurs ;
- du forfait d'Assistance à maîtrise d'ouvrage « AMO », du forfait « rénovation globale », ainsi que des bonus « sortie de passoire énergétique » et « bâtiment basse consommation » ;
- de la possibilité de recourir à un audit énergétique ou à une prestation d'AMO avant de déposer une demande de prime relative à ces prestations.

L'arrêté du 29 décembre 2022 prévoit plusieurs évolutions :

- à compter du 1<sup>er</sup> février 2023, le forfait « rénovation globale » augmente pour les ménages aux ressources intermédiaires et supérieures et sont fixés respectivement à 10 000 € et 5 000 € (au lieu de 7 000 € et 3 500 €) ;
- à compter du 1<sup>er</sup> février 2023, les forfaits relatifs aux poêles à granulés et les forfaits relatifs aux ventilations double flux pour les ménages aux ressources très modestes et modestes diminuent de 500 € ;
- à compter du 1<sup>er</sup> avril 2023, les forfaits relatifs à l'isolation thermique sont supprimés pour les ménages aux ressources supérieures en France métropolitaine ;
- les bonifications pour les équipements de chauffage fonctionnant aux énergies renouvelables sont prolongées jusqu'au 31 mars 2023 ;
- un audit énergétique réglementaire (audit énergétique obligatoire dans le cadre d'une vente de passoire énergétique à compter du 1<sup>er</sup> avril 2023) pourra être utilisé dans le cadre de la prestation d'AMO, pour justifier du respect des exigences du forfait « rénovation globale » et des bonus « Sortie de passoire énergétique » et « Bâtiment basse consommation » à compter du 1<sup>er</sup> avril 2023 ;
- à compter du 1<sup>er</sup> avril 2023, les dispositifs de chauffage fonctionnant principalement aux énergies fossiles seront exclus des bouquets de travaux éligibles au forfait « rénovation globale ».

Pour MaPrimeRénov' Copropriétés, sont prévues les évolutions suivantes :

- le plafond de travaux de l'aide socle est porté de 15 000 à 25 000 euros ;
- pour les ménages modestes, les primes individuelles, permettant de financer le reste à charge, sont portées de 750 à 1 500 euros et pour les ménages très modestes, de 1 500 à 3 000 euros.

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

### Aides pour les propriétaires occupants

(délibération Anah n° 2022-49 du 22.12.22)

Pour mémoire, les propriétaires occupants (et assimilés) peuvent bénéficier d'aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) pour réaliser des travaux dans leur logement, sous certaines conditions notamment de ressources. Différents types d'aides sont mobilisables en fonction des travaux envisagés.

La délibération du 22 décembre 2022 fait évoluer les aides, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023 :

- tous les projets comportant un volet de rénovation énergétique doivent obligatoirement être accompagnés par un opérateur de suivi-animation en secteur programmé ou par un opérateur d'AMO en secteur diffus ;
- un propriétaire occupant peut déposer une nouvelle demande pour des travaux portant sur un autre logement occupé à titre de résidence principale trois ans après le dépôt d'une première demande ayant donné lieu à l'octroi d'une subvention ;
- le plafond de travaux subventionnables de l'aide à la rénovation énergétique globale (MaPrimeRénov' Sérénité) augmente et passe de 30 000 à 35 000 euros HT.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2018-03*

### Aides pour les propriétaires bailleurs

(délibération Anah n° 2022-50 du 22.12.22)

Pour rappel, les propriétaires bailleurs peuvent obtenir des aides de l'Anah pour réaliser des travaux, sous certaines conditions et en contrepartie de divers engagements. Il existe différents types d'aides en fonction des travaux envisagés (cf. [Analyse juridique n° 2018-04](#)). La délibération du 22 décembre 2022 fait évoluer ces aides, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023 :

- la Prime à l'intermédiation locative (PIL), accordée aux propriétaires bailleurs qui mettent en location leurs biens à une association ou une agence immobilière sociale agréées pour faire de l'intermédiation locative, qui devait prendre fin au 31 décembre 2022, est pérennisée ;

- tous les projets comportant un volet de rénovation énergétique doivent obligatoirement être accompagnés par un opérateur de suivi-animation en secteur programmé ou par un opérateur d'AMO en secteur diffus ;
- l'exonération de la justification d'un gain de performance énergétique de 35 euros pour les départements d'outre-mer est prorogée d'un an.

### Aides pour les locataires

(délibération Anah n° 2022-51 du 22.12.22)

Les locataires qui effectuent des travaux de décence ou d'adaptation de leur logement à la perte d'autonomie sont éligibles à une aide de l'Anah (CCH : R.321-12).

La délibération du 22 décembre 2022 précise le régime de ces aides, au regard des évolutions réglementaires relatives aux travaux de décence énergétique, entrées en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023 en application de la loi du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat (cf. [Analyse juridique n° 2019-17](#)). L'Anah disposant déjà d'un régime d'aides en direction des bailleurs souhaitant réaliser des travaux de rénovation énergétique des logements qu'ils mettent en location (Habiter mieux Sérénité et MaPrimeRénov'), la délibération exclut ce type de travaux de l'aide destinée aux locataires.

### Aides aux copropriétés en difficultés

(délibération Anah n° 2022-53 du 22.12.22)

En complément des évolutions de MaPrimeRénov' Copropriétés, la délibération du 22 décembre 2022 prévoit diverses évolutions techniques visant à faciliter certaines opérations complexes, telle que :

- exempter les copropriétés en difficultés de la réalisation d'une évaluation énergétique pour les travaux permettant l'accessibilité de l'immeuble ;
- supprimer la référence aux notions de première tranche de travaux et de tranche unique de travaux pour les copropriétés non redressables. En effet, certains travaux d'urgence sont nécessaires tout au long de l'opération de redressement et pas uniquement au démarrage.

### Plafonds de ressources applicables en 2023 aux propriétaires occupants et aux personnes ayant la charge des travaux

(circulaire du 9.12.22 : BO du 21.12.22)

L'arrêté du 24 mai 2013 relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires des subventions de Anah (modifié par les arrêtés des 21 décembre 2017 et 22 décembre 2020) prévoit la révision, au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, des plafonds de ressources annuelles applicables aux propriétaires occupants et personnes assurant la charge des travaux. Ces plafonds sont révisés en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation hors tabac.

Les plafonds applicables en 2023 sont en augmentation de +6,3 euros par rapport à ceux de 2022.

Ils sont également applicables aux cas des locataires ainsi que de celui des propriétaires non-occupants de ressources modestes hébergeant à titre gratuit un ménage de ressources modestes. Ils servent aussi de référence pour l'éligibilité à l'aide MaPrimeRénov'.

### Certificats d'économie d'énergie

Le dispositif des Certificats d'économies d'énergie (CEE) a été créé par la loi du 13 juillet 2005 de Programme fixant les orientations de la politique énergétique, dite « loi POPE ». Ce dispositif repose sur une obligation triennale de réalisation d'économies d'énergie imposée par les pouvoirs publics aux fournisseurs d'énergie (les « obligés »). Ceux-ci sont ainsi incités à promouvoir l'efficacité énergétique auprès des consommateurs d'énergie et notamment des ménages. Ils peuvent ainsi leur proposer des aides pour financer partiellement ou totalement les travaux d'économies d'énergie de leur logement. Les travaux concernés sont des travaux dits « standards », identifiés dans des fiches d'opération standardisée. À côté de ces aides, des « coup de pouce » ont été mis en place pour certains travaux non standardisés répondant à des critères particuliers. Ils sont distribués par des fournisseurs ayant signé des chartes spécifiques. Leur montant varie selon la nature des travaux et selon les ressources du ménage.

### Contrôle

(décret n° 2022-1655 du 26.12.22 : JO du 27.12.22 / arrêté NOR : ENER2234947A du 20.12.22 : JO du 27.12.22)

En fin de période, les vendeurs d'énergie, obligés, doivent justifier de l'accomplissement de leurs obligations par la détention d'un montant de certificats équivalent à ces obligations. À côté des actions réalisées auprès des ménages, incités à réaliser des économies d'énergie, les obligés ont également la possibilité d'acheter des CEE à d'autres acteurs.

Les personnes qui acquièrent des CEE doivent mettre en place des dispositifs d'identification, d'évaluation et de gestion des risques permettant de détecter une obtention frauduleuse par la personne cédant les certificats (Code

de l'énergie : L.221-8). Le décret du 26 décembre 2022 définit les conditions et les modalités de mise en place de ces dispositifs. Les dispositions relatives à la gestion des risques entrent en vigueur pour les contrats de cession conclus à compter du 1<sup>er</sup> avril 2023 et pour des certificats délivrés à compter de cette même date. Les dispositions concernant le versement de la contribution à l'opération d'économies d'énergie sont applicables aux opérations engagées à compter du 28 décembre 2022.

L'arrêté du 20 décembre 2022 supprime l'obligation de contrôle sur site, et conserve l'obligation de contrôle par contact, pour certaines opérations :

- BAR-TH-112 : « Appareil indépendant de chauffage au bois » ;
- BAR-TH-104 : « Fenêtre ou porte-fenêtre complète avec vitrage isolant » ;
- BAR-TH-106 : « Chaudière individuelle à haute performance énergétique » ;
- BAR-TH-107 : « Chaudière collective haute performance énergétique » ;
- BAR-TH-107-SE : « Chaudière collective haute performance énergétique avec contrat assurant la conduite de l'installation » ;
- BAR-TH-118 : « Système de régulation par programmation d'intermittence » ;
- BAR-TH-158 : « Émetteur électrique à régulation électronique à fonctions avancées »

Pour les devis signés à compter du 1<sup>er</sup> avril 2023, les contrôles seront obligatoires pour les fiches précitées, sauf pour les fiches BAR-EN-104 (« Fenêtre ou porte-fenêtre complète avec vitrage isolant ») et BAR-TH-112 (« Appareil indépendant de chauffage au bois »), dont la date de mise en œuvre de l'obligation de contrôle est au 1<sup>er</sup> juillet 2023. En outre, pour les dossiers de demande CEE déposés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, le taux de non-conformité contenu dans un lot de contrôle passe de 30 euros à 25 euros. Si plus de 25 euros du lot contrôlé est « non satisfaisant », tout le lot est à contrôler. De plus, le taux minimal de contrôles satisfaisants passe de 7,5 à 10 euros pour les contrôles sur site et de 15 à 20 euros pour les contrôles par contact.

### Service d'accompagnement pour la rénovation énergétique

(arrêté NOR : ENER2236255A du 17.12.22 : JO du 24.12.22)

Pour rappel, le programme CEE « Service d'accompagnement pour la rénovation énergétique » (SARE), mis en place par l'arrêté du 5 septembre 2019, a pour objet le financement d'un service d'information et d'accompagnement pour la rénovation énergétique des logements et des petits locaux tertiaires sur le territoire (cf. [Habitat Actualité n° 170](#)). Il était porté par l'ADEME.

L'arrêté du 17 décembre 2022 ajoute l'Anah comme porteur conjoint du programme, en raison de sa mission d'animation du réseau France Rénov'.

### Modifications des opérations standardisées et augmentation de certaines bonifications

(arrêté NOR : ENER2234942A du 20.12.22 : JO du 28.12.22 / arrêté NOR : ENER2235115A du 21.12.22 : JO du 13.1.23)

Les opérations standardisées d'économies d'énergie correspondent à des opérations couramment réalisées pour lesquelles une valeur forfaitaire de CEE a été définie. L'arrêté du 22 décembre 2014 définissant ces opérations constitue le catalogue des fiches actuellement en vigueur. Chaque fiche est composée, d'une part, de la description de l'opération standardisée elle-même définissant les exigences et le forfait d'économies d'énergie et, d'autre part, de la partie A de l'attestation sur l'honneur prévue par l'arrêté du 4 septembre 2014, précisant la composition d'une demande de CEE, ainsi que les documents que doivent archiver les demandeurs.

L'arrêté du 20 décembre 2022 modifie les fiches d'opérations standardisées relatives :

- aux pompes à chaleur hybride individuelle (BAR-TH-159) ;
- à l'isolation d'un réseau hydraulique de chauffage ou d'eau chaude sanitaire (BAR-TH-160 et BAT-TH-146) ;
- aux chaudières biomasse collectives (BAT-TH-157) ;
- au calorifugeage des canalisations d'un réseau de chaleur (RES-CH-106).

L'arrêté du 21 décembre 2022 augmente la bonification et le montant minimal d'incitation financière pour l'installation de :

- pompes à chaleur de type eau/eau (BAR-TH-104) ;
- systèmes solaires combinés (BAR-TH-143).

Il augmente également la bonification pour l'installation de pompes à chaleur de type eau/eau relevant des fiches d'opérations standardisées relatives :

- aux pompes à chaleur de type air/eau ou eau/eau (BAT-TH-113) ;
- aux pompes à chaleur collective de type air/eau ou eau/eau (BAR-TH-166).

Il complète les critères d'éligibilité de la fiche d'opération standardisée BAR-TH-143 « Système solaire combiné » (France métropolitaine) par un critère de surface hors tout minimale de capteurs solaires de 8 m<sup>2</sup> et un critère de capacité minimale (400 litres) du ballon d'eau chaude associé.

Il crée une nouvelle version des chartes :

- « Coup de pouce Chauffage des bâtiments résidentiels collectifs et tertiaires » ;
- « Coup de pouce Chauffage ».

Il s'agit de les mettre en cohérence avec les nouvelles dispositions des articles 3-4 et 3-6 de l'arrêté du 29 décembre 2014 puisque, pour rappel, l'arrêté du 12 juillet 2022 a élargi, à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2022, le « Coup de pouce Chauffage des bâtiments tertiaires » aux bâtiments résidentiels collectifs. Il a ainsi été remplacé par un nouveau coup de pouce « Chauffage des bâtiments résidentiels collectifs et tertiaires ». Le coup de pouce « Chauffage » figurant sous l'article 3-6, n'inclut désormais que le raccordement des maisons individuelles aux réseaux de chaleur (cf. [Habitat Actualité n° 188](#)).

### Plafonds de revenus

(arrêté NOR : ENER2234956A du 20.12.22 : JO du 24.12.22)

L'arrêté du 20 décembre 2022 modifie les plafonds de revenus définissant les catégories de ménages modestes et de ménages en situation de précarité énergétique. Les plafonds de revenus indiqués dans l'attestation sur l'honneur sont mis en cohérence. Ce texte s'applique aux opérations engagées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023. Les attestations sur l'honneur conformes à la réglementation applicable avant le 1<sup>er</sup> janvier 2023 peuvent être utilisées pour les opérations engagées avant le 1<sup>er</sup> juillet 2023.

### Coup de pouce « Rénovation performante d'une maison individuelle »

(arrêté NOR : ENER2237437A du 10.1.23 : JO du 13.1.23)

Le dispositif Coup de pouce « Rénovation performante d'une maison individuelle » a pour objectif d'inciter financièrement les propriétaires de maisons individuelles en France métropolitaine à réaliser une rénovation globale performante de leur patrimoine immobilier. Ce dispositif concerne la rénovation globale des maisons individuelles, au moyen de travaux réalisés dans le cadre de la fiche d'opération standardisée BAR-TH-164. L'arrêté du 10 décembre 2021 a simplifié les montants et les critères de bonification et de primes minimales liés à ce coup de pouce. Ces dispositions s'appliquent aux opérations engagées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022 ou achevées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023 (cf. [Habitat Actualité n° 184](#)).

L'arrêté du 10 janvier 2023 applique ces nouvelles dispositions aux opérations incluses dans un dossier de demande de CEE déposé à compter du 1<sup>er</sup> avril 2023.

### Accession sociale en Outre-mer

(arrêté du 26.12.22 : JO du 29.12.22)

La loi de finances pour 2022 a prévu une restructuration des Fonds de garantie à l'habitat social dans les territoires d'Outre-mer, afin de soutenir les personnes disposant de ressources modestes dans leur projet d'accession sociale et très sociale à la propriété et pour faciliter leur accès au financement bancaire (cf. [Analyse juridique n° 2021-15](#)).

Pris en application de cette mesure, l'arrêté du 26 décembre 2022 modifie l'arrêté du 29 avril 1997 relatif aux aides de l'État pour l'accession très sociale, en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte. Il prévoit que les fonds de garantie à l'habitat social peuvent garantir les prêts destinés à l'accession sociale ou très sociale (CCH : L.312-8) lorsqu'ils sont accordés en complément de l'aide de l'État pour l'accession très sociale. Ces dispositions sont entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2023.

### Seuils de l'usure

(arrêtés du 26.1.23 : JO du 27.1.23)

Dans le contexte d'inflation, l'arrêté du 26 janvier 2023 instaure des mesures transitoires relatives au calcul de l'usure (C. conso : L.314-8 et CMF : L.313-5). Les seuils de l'usure sont calculés mensuellement, et non plus trimestriellement, par la Banque de France à compter du 1<sup>er</sup> février jusqu'au 31 juillet 2023.

### Clôture du fonds d'aide à la rénovation thermique

(convention NOR : PRM12233890X du 22.12.22 : JO du 23.12.22)

Pour mémoire, le Fonds d'aide à la rénovation thermique (FART) a été créé dans le cadre du programme d'investissements d'avenir (action « Rénovation thermique des logements privés ») par la convention du 14 juillet 2010 modifiée entre l'État et l'Anah valable sur la période 2010-2020. L'engagement des dépenses effectuées au titre du FART a eu lieu jusqu'au 31 décembre 2017 et leur paiement était possible sur le fonds jusqu'au 31 décembre 2022. La convention du 14 juillet 2010 ne prévoit pas de dispositions relatives au retour vers l'État, après le 31 décembre 2022, des crédits de paiement issus des engagements non soldés au titre des investissements d'avenir. Par anticipation du terme prévu dans la convention du 14 juillet 2010, pour les paiements, il a été décidé de clore le FART à compter de l'entrée en vigueur de la convention du 22 décembre 2022, d'en reverser les

reliquats au budget propre de l'Anah et de repousser la période de paiement des engagements non soldés. La présente convention précise les modalités de clôture du FART pour les logements privés, ainsi que les modalités de transfert de ses droits et obligations à l'Anah.



## Fiscalité

### Investissement dans le secteur du logement social en outre-mer

(décret n° 2022-1551 du 10.12.22 : JO du 11.12.22)

La loi du 29 décembre 2020 de finances pour 2021 a (cf. [Analyse juridique n° 2020-23](#)) :

- modifié les modalités de détermination de la base éligible à la déduction fiscale au titre des investissements réalisés dans les DOM dans le secteur du logement intermédiaire (CGI : art. 217 undecies) en introduisant notamment une mesure de plafonnement de l'assiette de l'aide, apprécié par mètre carré de surface habitable ;
- créé une réduction d'impôt sur les sociétés au titre, notamment, des investissements réalisés dans le secteur du logement intermédiaire, du logement social ou de la location-accession à la propriété immobilière. L'assiette de cette réduction d'impôt fait l'objet, pour l'ensemble des investissements réalisés dans le secteur du logement, d'un plafonnement par mètre carré de surface habitable (CGI : art. 244 quater Y).

Le décret du 10 décembre 2022 précise les modalités d'appréciation de la surface habitable au titre des investissements réalisés dans le secteur du logement en application des articles 217 undecies et 244 quater Y du CGI.

La loi du 30 décembre 2021 de finances pour 2022 a (cf. [Analyse juridique n° 2021-15](#)) :

- aménagé les modalités d'application de la réduction d'impôt prévue à l'article 244 quater Y du CGI s'agissant des investissements réalisés dans le secteur du logement social ;
- ouvert le bénéfice des aides fiscales respectivement prévues aux articles 244 quater Y et 199 undecies C du CGI aux travaux de démolition préalables à la construction de logements sociaux neufs situés dans les COM et en Nouvelle-Calédonie.

Le décret du 10 décembre 2022 précise les modalités de détermination des ressources et de la composition du foyer occupant applicables dans le cadre de ces dispositions. Il fixe, en outre, le montant du plafond des ressources de la personne physique acquéreuse du logement social au terme de la période de location et la date d'entrée en vigueur des dispositions pour les investissements réalisés à Saint-Martin.

### Pinel en outre-mer : qualité des constructions

(décret n° 2022-1691 du 28.12.22 : JO du 29.12.22)

La loi du 29 décembre 2020 de finances pour 2021 a prorogé le dispositif « Pinel » pour trois ans, soit jusqu'au 31 décembre 2024, tout en réduisant progressivement les taux de la réduction d'impôt pour les logements acquis en 2023 et 2024 (cf. [Analyse juridique n° 2020-23](#)). Cette diminution progressive des taux de la réduction d'impôt ne s'applique pas pour les 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 (toutes autres conditions par ailleurs satisfaites).

La Réglementation environnementale des nouvelles constructions de bâtiments (RE 2020) n'étant pas applicable dans les départements, régions et collectivités d'outre-mer, et la nouvelle méthode de détermination du Diagnostic de performance énergétique (DPE) étant d'application partielle et différée dans ces territoires, le décret du 28 décembre 2022 fixe :

- pour les logements acquis ou construits par les contribuables en 2023 et en 2024 en Guadeloupe, à la Réunion, en Martinique, Guyane et à Mayotte (régis par l'article 73 de la constitution), des exigences adaptées en matière de performance énergétique et environnementale (d'un niveau supérieur, sur certains critères, à la réglementation thermique) et de production d'eau chaude sanitaire applicable pour la construction des bâtiments d'habitation neufs dans ces territoires ;
- pour les logements acquis ou construits par les contribuables en 2023 et en 2024 à Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon, en Polynésie française et dans les îles Wallis et Futuna, dans la mesure où il n'existe pas de réglementation commune en matière de performance énergétique et environnementale des logements permettant de définir des exigences d'un niveau supérieur.

### Loc'Avantages : plafonds de loyer 2023

(arrêté du 21.12.22 : JO du 31.12.22)

Dans le cadre du dispositif Loc'Avantages, les plafonds de loyer devant être respectés par le bailleur sont fixés à partir d'une estimation d'un loyer de marché hors charges et sont déterminés par commune ou par arrondissement, pour Paris, Lyon et Marseille. La méthode de calcul du loyer de marché diffère selon que la commune concernée

est couverte ou non par un Observatoire local des loyers (OLL). Une décote est ensuite appliquée à cette estimation en fonction de l'affectation du logement à la location intermédiaire (Loc1), sociale (Loc2) ou très sociale (Loc3).

Pour les baux conclus, reconduits ou renouvelés les années paires ultérieures, les plafonds de loyer seront définis annuellement au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, à partir de la même méthode. Pour les baux conclus, reconduits ou renouvelés les années impaires, ces plafonds de loyer seront actualisés selon l'Indice de référence des loyers (IRL) du 2<sup>ème</sup> trimestre (CGI : art. 2 duodécies).

L'arrêté du 21 décembre 2022 fixe les plafonds de loyer applicables aux baux conclus ou renouvelés en 2023. Ces plafonds sont définis à partir de l'estimation du loyer de marché hors charges calculés en 2022 (arrêté du 14.4.22) et actualisés au 1<sup>er</sup> janvier 2023 en prenant en compte l'IRL du 2<sup>ème</sup> trimestre. Les valeurs de ces plafonds sont arrondies au centime d'euro le plus proche.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2022-05*

## Taxe d'aménagement : valeur de référence 2023

(arrêté du 27.12.22 : JO du 31.12.22)

L'arrêté du 27 décembre 2022 actualise les valeurs forfaitaires par mètre carré de surface de construction, constituant l'assiette de la taxe d'aménagement (comme chaque année, en fonction du dernier Indice du coût de la construction, publié par l'Institut national de la statistique des études économiques, Insee).

Pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 31 décembre 2023, ces valeurs sont fixées à :

- en Île-de-France : 1 004 euros ;
- hors Île-de-France : 886 euros.

Le montant de la taxe d'aménagement est obtenu en multipliant la surface taxable du projet par une valeur forfaitaire (ou une valeur fixe pour certains aménagements), puis en multipliant le résultat obtenu par un taux fixé par la collectivité territoriale. Le taux applicable est celui en vigueur au moment de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

## Obligation de déclaration pour les propriétaires d'un bien immobilier

(Communiqué de presse du 23.1.23)

Dans un communiqué de presse du 23 janvier 2023, le Ministère de l'économie rappelle les évolutions qui interviennent en 2023 en matière de fiscalité directe locale.

La taxe d'habitation est supprimée pour toutes les résidences principales et tous les contribuables.

La taxe d'habitation reste applicable aux autres locaux, notamment les résidences secondaires. Il en va de même de la taxation des locaux vacants. Dans ce cadre, afin d'identifier les locaux qui demeurent taxables, la loi de finances pour 2020 (cf. [Analyse juridique n° 2019-20](#)) a mis en place une nouvelle disposition déclarative à destination de l'ensemble des propriétaires (personnes physiques et personnes morales).

Ceux-ci devront, pour chacun de leurs locaux, indiquer aux services fiscaux à quel titre ils les occupent et, quand ils ne les occupent pas eux-mêmes, l'identité des occupants et la période d'occupation (situation au 1.1.23). Les contribuables auront jusqu'au 30 juin 2023 pour le faire. Ensuite, seul un changement de situation nécessitera une nouvelle déclaration.

Cette déclaration est désormais ouverte et accessible depuis le service en ligne « Gérer mes biens immobiliers » à partir des espaces sécurisés du site [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr).

Au plan national, ce sont 34 millions de propriétaires qui sont concernés par cette nouvelle déclaration pour 73 millions de locaux.

Le communiqué renvoie à différents documents explicatifs :

- [des exemples concrets et des captures d'écran du service](#) ;
- [une fiche descriptive du service « Gérer mes biens immobiliers »](#) ;
- [une Foire aux questions](#).



## Location

### Actualisation des plafonds de ressources HLM pour 2023

(arrêté du 27.12.22 : JO du 1.1.23)

L'arrêté du 27 décembre 2022 procède à l'actualisation des plafonds de ressources annuelles pour l'attribution des logements locatifs sociaux à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023.

*En savoir plus : lire les analyses juridiques n° 2023-02 et n° 2023-03*

## Plafonnement du Supplément de loyer de solidarité (SLS)

(arrêté du 14.12.22 : JO du 24.12.22)

Pour mémoire, le Supplément de loyer de solidarité (SLS) est appliqué par les Organismes d'Habitations à loyer modéré (HLM) aux locataires dont les ressources de l'ensemble du foyer excèdent d'au moins 20 € les plafonds de ressources pour l'attribution des logements (CCH : L.441-3).

Le montant du SLS est obtenu en appliquant le coefficient de dépassement du plafond de ressources au supplément de loyer de référence du logement. Ce montant est plafonné lorsque, cumulé avec le montant du loyer principal, il excède 30 € des ressources du ménage (CCH : L.441-4).

L'arrêté du 14 décembre 2022 révisé, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, les valeurs maximales du montant cumulé du loyer principal et du SLS, par mètre carré de surface habitable, en tenant compte des loyers moyens constatés dans les différentes zones géographiques.

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

## Réduction de loyer de solidarité (RLS) pour 2023

(arrêté du 30.12.22 : JO du 31.12.22)

La loi de finances pour 2018 (art. 126) a institué une Réduction de loyer de solidarité (RLS) appliquée par les bailleurs sociaux aux locataires dont les ressources sont inférieures à un plafond, fixé en fonction de la composition du foyer et de la zone géographique. Elle s'accompagne d'une baisse du montant de l'APL, pour les locataires concernés.

Pour mémoire, les plafonds de ressources mensuelles ouvrant droit à la RLS sont gelés depuis 2020.

L'arrêté du 30 décembre 2022 actualise :

- les plafonds de ressources maximaux ouvrant droit à la RLS ;
- les limites du montant mensuel de la RSL ;
- les montants de RLS appliqués, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023.

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

## Plafonds des loyers des logements conventionnés

(avis du 21.1.23)

L'avis du 21 janvier 2023 a notamment pour objet de fixer les valeurs maximales des loyers des logements nouvellement conventionnés à l'APL et de rappeler les modalités de révision des loyers des conventions en cours. Cette actualisation prend en compte l'évolution de l'IRL au deuxième trimestre, soit une augmentation de +3,60 %.

## Congé du locataire : date de prise d'effet

(Cass. Civ III : 23.11.22)

Le fait que la bailleuse n'ait pas informé les locataires de son changement d'adresse n'a aucune conséquence sur la date de prise d'effet du congé délivré par ces derniers.

En l'espèce, une bailleuse a réceptionné tardivement le congé délivré par ses locataires.

Considérant que le congé aurait pu être réceptionné deux semaines plus tôt si elle avait informé ses locataires de son changement d'adresse, la Cour d'appel a condamné la bailleuse à leur rembourser le montant du loyer acquitté pendant cette période.

La Cour de cassation rappelle toutefois que les conditions de notification du congé prévues par la loi du 6 juillet 1989 doivent être appliquées strictement, peu important que la bailleuse n'ait pas communiqué sa nouvelle adresse aux locataires. Lorsque le congé est adressé par courrier avec demande d'accusé de réception, le délai de préavis des locataires court à compter du jour de la réception effective de la lettre recommandée par son destinataire (Cass. Civ III : 13.7.11, n° 10-20478 ; Cass. Civ III : 21.9.22, n° 21-17691).

Bien que cette décision concerne une location meublée, elle pourrait être transposée à une location vide, les conditions de notification du congé étant identiques (loi du 6.7.89 : art. 15 et 25-8).



## Publics en difficulté

### Déconjugalisation de l'Allocation adulte handicapé (AAH)

(décret n° 2022-1694 du 28.12.22 : JO du 29.12.22)

La loi du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat (cf. [Analyse juridique n° 2022-13](#)) a introduit plusieurs dispositions relatives à la « déconjugalisation » de l'AAH, telles que :

- la suppression de la prise en compte des ressources personnelles du conjoint, concubin ou partenaire de PACS pour le bénéfice de l'AAH (art. 10 / CSS : L.821-3) ;
- la suppression de la prise en compte du conjoint ou du partenaire de PACS pour le bénéfice de l'AAH versée en complément de la rémunération garantie (art.10 / CSS : L.821-1 dernier alinéa).

Pris en application de la loi du 16 août 2022, le décret du 28 décembre 2022 en détermine les modalités. Il supprime la prise en compte des revenus du conjoint pour le calcul de la prestation, ainsi que les abattements applicables sur les revenus du conjoint en cas de réduction ou de cessation d'activité de ce dernier. Les bénéficiaires avec un droit ouvert au titre du mois de septembre 2023 relèveront d'un calcul déconjugalisé de la prestation, sauf si cela leur est défavorable, auquel cas ils conserveront un calcul conjugalisé de la prestation tant que ce dernier leur sera plus favorable. L'AAH des bénéficiaires dont le droit s'ouvre à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2023 est déconjugalisée. La déconjugalisation est définitive.

### Chèque énergie pour les ménages chauffés au bois

(décret n° 2022-1609 du 22.12.22 : JO du 23.12.22)

Pour mémoire, la loi de finances rectificative pour 2022 a introduit la possibilité d'attribuer pour certains ménages, dont ceux chauffés au bois, un chèque énergie spécifique (cf. [Analyse juridique n° 2023-01](#)).

Le décret du 22 décembre 2022 en précise les modalités d'attribution et les conditions de mise en œuvre.

Il est adressé aux ménages utilisant le bois comme mode de chauffage principal, dont le Revenu fiscal de référence (RFR) annuel par unité de consommation est inférieur à 27 500 euros. Son montant varie de 50 à 200 euros en fonction du niveau de RFR.

Les conditions de dépôt de la demande de chèque sont précisées (art. 4). Cette dernière doit être effectuée auprès de l'Agence de services et de paiement sur le portail mis en place, au plus tard le 30 avril 2023. Les pièces accompagnant la demande sont détaillées au même article, au regard du mode de chauffage individuel ou collectif. La date d'échéance de validité du chèque est fixée au 31 mars 2024.

À noter que les bénéficiaires de ce chèque énergie ne pourront le cumuler avec celui attribué dans le cadre du décret du 5 novembre 2022 pour le fioul domestique (cf. [Habitat Actualité n° 189](#)).

### Bouclier tarifaire

(décrets n° 2022-1762, n° 2022-1763 et n° 2022-1764 du 30.12.22 : JO du 31.12.22 / décret n° 2023-62 du 3.2.23 : JO du 4.2.23)

Pour préserver le pouvoir d'achat des ménages face à la hausse des prix du gaz et de l'électricité, un « bouclier tarifaire » a été mis en place, décomposé en deux volets : tarifaire (loi de finances pour 2022 : art. 181) et fiscal (loi de finances pour 2022 : art. 29). Le bouclier tarifaire a été prolongé par la loi du 30 décembre 2022 de finances pour 2023 (cf. [Analyse juridique n° 2023-01](#)).

D'abord destiné aux consommateurs résidentiels individuels, le gel des tarifs réglementés du gaz a été étendu par le décret du 9 avril 2022, qui a prévu une aide équivalente pour les ménages collectivement au gaz naturel ou par un réseau de chaleur utilisant du gaz (cf. [Habitat Actualité n° 186](#)). Après avoir été prolongée par le décret du 14 novembre 2022 jusqu'au 31 décembre 2022 (cf. [Habitat Actualité n° 189](#)), l'aide pour l'habitat collectif a été prolongée en 2023 par le décret du 30 décembre 2022 qui fixe les modalités de demande et de calcul de l'aide.

Un autre décret du 30 décembre 2022 étend le bouclier tarifaire « collectif » à l'électricité. Les logements disposant d'un chauffage collectif électrique (copropriété ou gérés par un organisme d'HLM) bénéficient désormais d'un bouclier « collectif » sur l'électricité. La compensation correspond, en 2023, à la différence entre le prix unitaire des Tarifs réglementés de vente (TRV) non gelés et celui du TRV gelé. Un autre décret du même jour prévoit que ce dispositif a un effet rétroactif au 1<sup>er</sup> juillet 2022. À titre exceptionnel, pour la période allant du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2022, la compensation correspond à 70 % de la facture au-delà du TRV gelé, dans la limite d'un plafond unitaire d'aide de 130 € / MWh. Pour les particuliers, il n'y a aucune démarche à effectuer pour percevoir cette compensation qui est répercutée sur les charges des particuliers par les gestionnaires de leur logement.

Le décret du 3 février 2023 apporte des corrections aux décrets du 30 décembre 2022.

Il vise à :

- prolonger d'un mois le délai pour remettre le dossier de demande d'aide (pour le gaz et l'électricité) ;
- préciser les modalités du bénéfice de l'aide au profit des gestionnaires d'établissement d'hébergement : sont désormais visées les places d'hébergement, y compris en dehors de structures collectives et non plus seulement les établissements d'hébergement ;
- instaurer une aide au bénéfice de tous les aménageurs d'infrastructures de recharge électrique, afin de réduire les prix de l'électricité utilisée comme carburant pour tous les utilisateurs de véhicules électrifiés.

### Gestion du Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL)

(arrêté du 30.11.22 : JO du 6.12.22)

Le Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL) est un fonds public, alimenté par l'État, les bailleurs sociaux et Action Logement. Il finance :

- des actions d'accompagnement de personnes reconnues prioritaires au titre du Droit au logement opposable (DALO) et des personnes en difficultés, ainsi que des actions de gestion locative adaptée pour loger ce public.
- les dépenses de gestion qui s'y rapportent (CCH : L.300-2).

Ces dernières sont déterminées annuellement en appliquant, au montant des astreintes encaissées au cours de l'exercice précédent, un taux fixé par arrêté du ministre chargé du logement et du ministre chargé de la lutte contre la précarité et l'exclusion (CCH : R.452-37).

L'[arrêté du 30 novembre 2022](#) fixe le taux relatif à la détermination de ces dépenses de gestion, pour l'année 2022, à 0,2 % du montant des astreintes encaissées par le fonds sur l'année 2021.

## Suppression de la plateforme EXPLOC

(arrêté du 12.12.22 : JO du 16.12.22)

L'arrêté du 12 décembre 2022 abroge, à compter du 30 juin 2023, l'arrêté du 23 juin 2016 portant création d'un traitement de données à caractère personnel relatif à la prévention et à la gestion des procédures d'expulsions locatives dénommé « EXPLOC ».

Les données à caractère personnel et les informations enregistrées dans la plateforme « EXPLOC » seront transférées dans un nouvel outil piloté par le ministère en charge du Logement. Ce dernier sera créé avant le 30 juin 2023, selon les conditions fixées par une convention entre le ministère de l'Intérieur et le ministère du Logement.

## Prolongation de l'agrément d'expérimentation « Un chez-soi d'abord Jeunes »

(arrêté du 14.12.22 : JO du 23.12.22)

Pour mémoire, le dispositif « Un chez-soi d'abord jeunes » est un dispositif expérimental mis en place à Lille et à Toulouse, en octobre 2019, à la suite d'agréments délivrés aux groupements de coopération sociale et médico-sociale chargés de mener l'expérimentation (arrêté du 30.10.19). Inspiré des modèles Nord-américains de type « Housing first », ce dispositif constitue une innovation sociale performante à destination de publics sans domicile présentant des troubles psychiques sévères.

Il vise à permettre à des personnes sans chez soi, âgées de 18 à 25 ans, présentant une ou des pathologies mentales sévères, d'accéder à un logement, de s'y maintenir, de bénéficier d'un accompagnement médical et social adapté pour faciliter leur accès aux droits (couverture sociale, ressources, prestations) et à des soins efficaces, à l'emploi ou la formation et à l'insertion sociale et citoyenne.

L'arrêté du 14 décembre 2022 prolonge pour 2023 l'agrément d'expérimentation du dispositif, initialement accordé jusqu'au 31 décembre 2022.

## EHPAD : prix des prestations d'hébergement

(arrêté du 23.12.22 : JO du 30.12.22)

Pour mémoire, dans les Établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), le prix du socle de prestations et les prix des autres prestations d'hébergement sont librement fixés lors de la signature du contrat. Ils varient ensuite, dans des conditions fixées par décret, dans la limite d'un pourcentage fixé au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année par arrêté ministériel, compte tenu de l'évolution des coûts de la construction et des loyers, des produits alimentaires et des services et du taux d'évolution des retraites de base ([CASF : L.342-3](#)).

L'arrêté du 23 décembre 2022 fixe ce taux d'évolution maximal en 2023 à 5,14 euros par rapport à 2022.

Sont concernés les EHPAD :

- lorsqu'ils ne sont ni habilités à recevoir des bénéficiaires de l'aide sociale ni conventionnés au titre de l'Aide personnalisée au logement (Apl) ;
- lorsqu'ils n'accueillent pas à titre principal des bénéficiaires de l'aide sociale pour la fraction de leur capacité au titre de laquelle ils ne sont pas habilités à recevoir des bénéficiaires de l'aide sociale ;
- conventionnés au titre de l'Apl et non habilités à recevoir des bénéficiaires de l'aide sociale, pour ce qui concerne les prestations qui ne sont pas prises en compte dans le calcul de la part de la redevance assimilable au loyer et aux charges locatives récupérables ;
- habilités au titre de l'aide sociale lorsqu'ils accueillent en moyenne moins de 50 euros de bénéficiaires de l'aide sociale sur les trois exercices précédant, à condition qu'une convention aide sociale ad hoc ait été conclue avec le département.

## Aides personnelles au logement

### Calcul des aides personnelles au logement pour l'année 2023

(arrêté du 26.12.22 : JO du 29.12.22)

L'arrêté du 26 décembre 2022 modifie l'arrêté du 27 septembre 2019 relatif au calcul des aides personnelles au logement et de la prime de déménagement.

Il revalorise, au 1<sup>er</sup> janvier 2023, le paramètre « R0 », composante du calcul de l'aide au logement, qui consiste en un abattement forfaitaire appliqué aux ressources du ménage et fixé en fonction de la composition familiale du foyer (CCH : D.823-17).

Pour les propriétaires bénéficiant d'un prêt ouvrant droit à l'Aide personnalisée au logement (Apl) ou les titulaires d'un contrat de location-accession, il fixe les mensualités plafonds de remboursement des prêts, pour les logements qu'ils occupent (CCH : D.832-10).

Concernant le calcul des allocations de logement en Outre-mer, l'arrêté du 26 décembre 2022 détermine les paramètres de calcul de l'aide au logement :

- la valeur du paramètre « RO » (CCH : D.823-17) ;
- le montant forfaitaire des charges, établi en fonction de la composition familiale (CCH : D.823-16, 3°). Y est également supprimé le plafonnement des montants de six personnes à charge.

Il instaure enfin les montants des paramètres applicables pour le calcul de l'APL des logements-foyers situés en Guadeloupe, Guyane, à la Martinique, à La Réunion et à Mayotte.

Les dispositions de l'arrêté s'appliquent aux prestations dues à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023.

### Aides personnalisées au logement (APL) et délai de prescription pour recouvrement d'un indu

(CE : 29.11.22)

Les modalités de versement de l'Aide personnalisée au logement (APL) sont fixées par un titre spécifique du Code de la construction et de l'habitation (CCH). En cas de location, elle est versée au bailleur du logement (CCH : L.832-1). Dans ce cas, l'aide est déduite du montant du loyer et des dépenses accessoires du logement, demandés au locataire (CCH : L.831-2).

Le Conseil d'État rappelle les conditions de prescription d'une action pour le paiement de l'aide personnelle au logement ou le recouvrement des sommes indûment payées. Ainsi, bien que l'APL soit en principe versée directement au bailleur, l'action en recouvrement d'un indu Apl se prescrit dans le délai de deux ans (CCH : L.821-7 et CSS : L.553-1). Il s'agit d'une disposition commune applicable aux trois aides personnelles au logement (APL, ALS et ALF), excluant l'application du délai de prescription de cinq ans prévu par le Code civil (Code civil : art. 2224). En l'espèce, la créance de la Caf est prescrite.

### Traitement des situations de surendettement des particuliers

(circulaire du 17.1.23)

Le dispositif de traitement du surendettement des particuliers vise à leur permettre de rétablir leur situation financière. Cette procédure a fait l'objet de plusieurs évolutions normatives, notamment, à travers la [circulaire du 1<sup>er</sup> avril 2021 relative à la procédure de surendettement](#) et la [loi du 14 février 2022 en faveur de l'activité professionnelle indépendante](#).

La circulaire du 17 janvier 2023 du ministère de l'Économie présente la procédure de traitement des situations de surendettement des particuliers ainsi que les phases autour desquelles elle se décline. Elle reprend les grandes lignes des dernières évolutions intervenues depuis la circulaire du 1<sup>er</sup> avril 2021, qu'elle annule et remplace.

Elle précise le traitement spécifique des personnes ayant le statut d'entrepreneur individuel. Ce dispositif vise à les faire bénéficier d'une procédure simplifiée ainsi qu'à améliorer leur niveau de protection.

De plus, elle détermine les modalités selon lesquelles les commissions de surendettement ont la possibilité d'organiser leurs réunions en présentiel, en distanciel ou de manière hybride. Le règlement intérieur des commissions devra prévoir les modalités selon lesquelles le débiteur ou toute autre personne est alors entendu.

## DALO

### Conditions de permanence sur le territoire

(CE : 29.11.22)

En vertu des règles applicables au Droit au logement opposable (DALO), les personnes pouvant être désignées par la commission de médiation comme prioritaires et devant être logées en urgence doivent être de bonne foi et satisfaire aux conditions réglementaires d'accès au parc locatif social (CCH : L.441-1 et R.441-14-1). Selon le Conseil d'État, ces dernières sont appréciées en prenant en compte la situation de l'ensemble des personnes du foyer pour lesquelles un logement social est demandé. Parmi elles figurent notamment, l'obligation de séjourner régulièrement sur le territoire français et d'y avoir sa résidence principale.

En l'espèce, est légale la décision de la commission de médiation qui applique ces dispositions et qui refuse de reconnaître un demandeur comme prioritaire et devant être logé d'urgence, au motif que l'épouse et les enfants du demandeur, pour lesquels il envisageait un regroupement familial, ne séjournaient pas sur le territoire.

### Régime du désistement d'instance

(CE : 28.12.22)

Le Code de justice administrative (CJA) dispose que « lorsque l'état du dossier permet de s'interroger sur l'intérêt que la requête conserve pour son auteur, le président de la formation de jugement ou le président de la chambre chargée de l'instruction, peut inviter le requérant à confirmer expressément le maintien de ses conclusions. La demande qui lui est adressée mentionne que, à défaut de réception de cette confirmation à l'expiration du délai fixé, qui ne peut être inférieur à un mois, il sera réputé s'être désisté de l'ensemble de ses conclusions » (CJA : R.612-5-1).

En l'espèce, le Tribunal administratif (TA) a été saisi par un demandeur DALO à la suite du refus de la Commission de médiation (COMED) de le reconnaître comme prioritaire et devant être logé d'urgence, ainsi qu'au rejet de son recours gracieux. À plusieurs reprises, le requérant a saisi le TA, afin de connaître la date de mise au rôle de son dossier et pour signaler l'urgence de sa situation. Ses courriers sont restés sans réponse.

Par la suite, le juge l'a invité via l'application « Télérecours Citoyens » à confirmer le maintien de ses conclusions dans un délai d'un mois (CJA : R.612-5-1). Le demandeur n'ayant pas consulté ce message dans ce délai, le magistrat a donné acte du désistement de sa requête.

Pour le Conseil d'État, l'absence de réponse au courrier adressé via l'application Télérecours ne pouvait traduire une renonciation du demandeur à l'instance. Par conséquent, le juge du TA n'a pu, sans faire un usage abusif de la faculté ouverte par l'article R. 612-5-1 du CJA, regarder l'absence de réponse du requérant comme traduisant une renonciation de sa part à l'instance introduite.

### Conditions de dépôt de la demande de concours de la force publique

(CE : 29.11.22)

Dans le cadre d'une procédure d'expulsion, des bailleurs ont demandé l'engagement de la responsabilité de l'État au titre du refus de concours de la force publique, demandé à la suite d'une ordonnance prononçant l'expulsion des occupants sans droit ni titre (CPCE : L.153-1).

La demande de concours de la force publique doit être effectuée par le commissaire de justice, par voie électronique par l'intermédiaire du système d'information dit « EXPLOC » (CPCE : L.431-2).

Le Conseil d'État rappelle que cette disposition s'applique pour toutes les demandes présentées après le 31 décembre 2017, à peine d'irrégularité. Ainsi, la demande de concours de la force publique remise par le commissaire de justice chargé de l'exécution aux services du préfet, sans faire usage du système d'information, n'a pas été régulièrement introduite, et n'a pas pu faire naître de refus de concours de la force publique. La demande de réparation effectuée par les bailleurs est rejetée.

### Hébergement d'urgence et droit des étrangers

(CE : 29.11.22)

« Toute personne sans abri en situation de détresse médicale, psychique ou sociale a accès, à tout moment, à un dispositif d'hébergement d'urgence » (CASF : L.345-2-2). Ce droit a été érigé au rang de liberté fondamentale par le Conseil d'État ([CE : 10.2.12, n° 356456](#)). Dans sa décision du 29 novembre 2022, la Haute juridiction administrative a considéré que lorsqu'il est saisi d'une demande justifiée par l'urgence, le juge des référés « peut ordonner toutes mesures nécessaires à la sauvegarde d'une liberté fondamentale à laquelle une personne morale de droit public ou un organisme de droit privé chargé de la gestion d'un service public aurait porté (...) une atteinte grave et manifestement illégale » (CJA : L.521-2). Il incombe au juge des référés d'apprécier dans chaque cas les diligences accomplies par l'administration, en tenant compte des moyens dont elle dispose ainsi que de l'âge, de l'état de santé et de la situation familiale de la personne intéressée.

Le Conseil d'État affirme que les ressortissants étrangers faisant l'objet d'une Obligation de quitter le territoire français (OQTF) ou dont la demande d'asile a été définitivement rejetée n'ont pas vocation à bénéficier du dispositif d'hébergement d'urgence. Ainsi, une carence constitutive « d'une atteinte grave et manifestement illégale à une liberté fondamentale » ne saurait être caractérisée, qu'en cas de circonstances exceptionnelles. En l'espèce, le préfet n'avait pas porté une atteinte grave et manifestement illégale à une liberté fondamentale, en n'assurant pas l'hébergement d'urgence de la requérante en situation irrégulière et faisant l'objet d'une OQTF.

### CROUS et expulsion

(CE : 30.11.22)

Le Conseil d'État statuant en référé (CJA : L.521-2) a rappelé que les juridictions administratives sont seules compétentes pour connaître des demandes d'expulsion formées par les Centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires (CROUS), conformément à la décision du Tribunal des conflits de 2018 ([TC : 12.2.18 n° 4112](#)).

Dans les circonstances de l'espèce, il a jugé que compte-tenu, notamment de l'état d'abandon et de dégradation du logement, et que le requérant n'avait pas entrepris de démarches pour renouveler son droit à l'occuper et qu'il ne réglait pas le loyer depuis plusieurs mois, il n'avait plus aucun droit à l'occuper.

Par conséquent, le constat de la vacance du logement et sa remise en état par le CROUS en l'absence du requérant (pour en faire bénéficier un autre étudiant), n'a pas porté une atteinte disproportionnée à la vie privée de ce dernier.

### **Hébergement d'urgence : mère isolée avec un enfant de moins de trois ans**

(CE : 5.1.23)

Le Conseil d'État rappelle le principe selon lequel il appartient à l'État de mettre en œuvre le droit à l'hébergement d'urgence reconnu par la loi à toute personne sans abri qui se trouve en situation de détresse médicale, psychique ou sociale (CASF : L.345-2-2). Une carence caractérisée dans l'accomplissement de cette mission peut faire apparaître une atteinte grave et manifestement illégale à une liberté fondamentale, lorsqu'elle entraîne des conséquences graves pour la personne intéressée (CJA : L.521-2). Il incombe au juge des référés d'apprécier dans chaque cas les diligences accomplies par l'administration, en tenant compte des moyens dont elle dispose ainsi que de l'âge, de l'état de santé et de la situation de famille de la personne intéressée. Le Conseil d'État dispose, en outre, que l'État ne peut légalement refuser un hébergement d'urgence aux femmes enceintes et aux mères isolées avec leurs enfants de moins de trois ans sans domicile, au seul motif qu'il incombe en principe au département d'assurer leur prise en charge.

Dans les circonstances de l'espèce, la requérante et son nourrisson se trouvaient à la rue depuis plusieurs mois, malgré ses appels au dispositif de veille sociale. Le juge des référés du Conseil d'État considère que compte tenu du très jeune âge de l'enfant, la requérante doit être regardée comme se trouvant en situation de détresse sociale (CASF : L.345-2-2). L'absence d'hébergement d'urgence constitue une carence de l'État qui peut entraîner, notamment en période hivernale, des conséquences graves pour le jeune enfant. Le juge reconnaît, en l'espèce, une atteinte grave et manifestement illégale à une liberté fondamentale (CJA : L.521-2).

## **Contrats**

### **Garantie d'éviction : un trouble actuel exigé**

(Cass. Civ III : 30.11.22)

La garantie d'éviction, qui assure à l'acquéreur la possession paisible de la chose acquise, notamment vis-à-vis des tiers ([CC : art. 1625](#)), nécessite un trouble actuel et non seulement éventuel.

Après avoir acheté une maison avec piscine, un couple d'acquéreurs découvre que la piscine et une clôture empiètent sur le fonds voisin. Ils assignent le vendeur sur le fondement de la garantie d'éviction du fait du tiers.

Pour la Cour d'appel, les acquéreurs ne justifient pas d'un trouble actuel car ils ne font état que de courriers des voisins les informant d'une possible demande judiciaire de démolition, sans que ces derniers n'intentent d'action judiciaire, qui de toute façon aurait été prescrite.

La Cour de cassation en déduit que, s'agissant d'un trouble simplement éventuel, les acquéreurs ne peuvent agir en garantie, faute de justifier d'une éviction ou d'un risque d'éviction.

## **Assurance construction / Assurance habitation**

### **Phénomène naturel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols : prise en charge des conséquences des désordres**

(ordonnance n° 2023-78 du 8.2.23 : JO du 9.2.23 et rapport de présentation)

La loi du 21 février 2022 dite « 3DS » a habilité le Gouvernement à procéder par ordonnance à une adaptation du régime d'indemnisation des catastrophes naturelles pour mieux prendre en compte le phénomène des sols argileux, particulièrement pour les maisons individuelles (cf. [Habitat Actualité spécial « loi 3DS » : art. 161](#)).

Prise sur le fondement de cette habilitation, l'ordonnance du 8 février 2023 complète les dommages qui seront considérés comme des effets des catastrophes naturelles dans le cas de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Les dommages résultant d'une succession anormale d'événements de sécheresse d'ampleur significative en feront partie.

Par ailleurs, elle fixe le régime juridique du traitement de ces sinistres : définition des biens et dommages exclus du droit à garantie, conditions d'indemnisation, affectation de l'indemnité, contrôles, sanctions.

Enfin, à l'achèvement des travaux de construction ou de rénovation des bâtiments soumis à permis de construire, le maître d'ouvrage devra transmettre à l'autorité qui a délivré cette autorisation un document attestant du respect des règles de prévention des risques liés aux terrains argileux. Cette règle ne concerne que les projets situés dans

les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Ces mesures entreront en vigueur à une date fixée par décret (à paraître).

## **Indemnisation des catastrophes naturelles**

(décret n° 2022-1737 et arrêté du 30.12.22 : JO du 31.12.22)

Le décret du 30 décembre 2022 vise à mettre en œuvre les principes fixés par la loi du 28 décembre 2021 relative à la réforme de l'indemnisation des catastrophes naturelles (cf. [Habitat Actualité n° 184 p. 11-12](#)).

Un nouveau chapitre intitulé « l'assurance des risques de catastrophes naturelles » est créé au sein du Code des assurances (Code des assurances : D.125-1 [nouveau] et s.). Il précise notamment que :

- les décisions de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle doivent être motivées par écrit et indiquer les éléments de droit et de fait sur lesquels elles se fondent ;
- les modalités de communication des documents administratifs, notamment des rapports d'expertise, qui ont fondé ces décisions, doivent être mentionnées dans l'arrêté ministériel constatant l'état de catastrophe naturelle ;
- les décisions peuvent être contestées devant les juridictions administratives ou faire l'objet de recours administratifs.

Le décret précise également les modalités de composition, d'organisation et de fonctionnement de la commission nationale consultative des catastrophes naturelles et de la commission interministérielle de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle.

Le souscripteur d'un contrat d'assurance habitation couvrant sa résidence principale ayant désormais le droit à la prise en charge de ses frais de relogement d'urgence dès lors que celle-ci a été rendue impropre à l'habitation pour des raisons de sécurité, de salubrité ou d'hygiène, le décret énonce les conditions de mise en jeu de cette garantie, ainsi que son étendue (Code des assurances : D.125-4 et s.). Il est notamment précisé que :

- la garantie couvrant les frais de relogement doit être incluse dans tout contrat d'assurance dommages à des biens d'habitation souscrit par tout occupant ayant la qualité d'assuré et dont l'habitation sinistrée est la résidence principale ;
- la garantie couvre également les frais de relogement d'urgence rendus strictement nécessaires par les travaux de réparation des dommages causés par une catastrophe naturelle ;
- la durée de prise en charge de ces frais est fixée à six mois à compter du premier jour de relogement.

L'arrêté du 30 décembre 2022 ajoute les conditions tarifaires journalières de la prise en charge des frais de relogement d'urgence, qui s'effectue pendant une période de cinq jours consécutifs à compter de la date de déclaration du sinistre, dans des limites définies contractuellement, sans que le montant de ces frais ne puisse être inférieur à une somme de 80 euros par jour et par occupant (Code des assurances : A.125-5).

Enfin, pour les biens à usage d'habitation, dès lors que leur propriétaire ne les détient pas à des fins d'activités économiques exercées en tant que professionnel, pour les véhicules terrestres à moteur à usage non professionnel et pour les autres biens à usage non professionnel, le montant de la franchise applicable aux dommages matériels directs imputables à l'intensité anormale d'un agent naturel est fixée à 380 euros. Pour les dommages imputables aux mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, la franchise est fixée à 1 520 euros.

Ces dispositions sont entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2023, à l'exception de celles relatives aux frais de relogement d'urgence et aux franchises, qui entreront en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2024.



## **Copropriété**

### **Contestation du mandat de vote**

(Cass. Civ III : 7.12.22)

Tout copropriétaire a qualité à agir pour soulever l'irrégularité d'un mandat de vote.

Pour mémoire, il est possible de déléguer son droit de vote en Assemblée générale (AG) ([loi du 10.7.65 : art. 22](#)).

En l'espèce, un copropriétaire avait assigné le syndicat des copropriétaires en annulation de l'AG et avait notamment soulevé l'irrégularité de pouvoirs présentés lors de la séance, la signature apposée sur la feuille de présence ne correspondant pas à celle apposée sur le pouvoir.

Selon les juges du fond, seuls les copropriétaires représentés par pouvoir étaient recevables à contester celui établi en vue de l'AG.

Toutefois, pour la Cour de Cassation, tout copropriétaire est recevable à contester la régularité du mandat.

## Qualité de l'habitat

### Fourniture d'eau : transmission de la facture

(ordonnance n° 2022-1611 du 22.12.22 : JO du 23.12.22)

L'ordonnance du 22 décembre 2022, transposant la [directive européenne 2020/2184 du 16 décembre 2020](#) dite « directive eau potable », encadre la transmission de la facture d'eau au copropriétaire et au locataire (secteur privé et social).

Elle prévoit que lorsque le contrat de fourniture d'eau n'est pas individualisé, le bailleur ou le syndic transmet à chaque locataire ou copropriétaire la facture établie au tarif applicable à la catégorie d'usagers correspondante, ainsi que les informations complémentaires sur la qualité de l'eau qui lui ont été adressées ([loi du 6.7.89 : art. 6-3](#) et [loi du 10.7.65 : art. 24-11](#) [nouveaux], CCH : L.442-3-1).

Cette transmission a lieu :

- dans le cadre des baux d'habitation, concomitamment à la communication du décompte de charges ;
- en copropriété, concomitamment à la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes.

À défaut dans les deux cas, elle intervient au moins une fois par an.

### Constructions temporaires ou de petite surface : exigences de performance énergétique et environnementale

(décret n° 2022-1516 du 3.12.22 : JO du 4.12.22 et arrêté du 22.12.22 : JO du 29.12.22)

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, toute construction de bâtiments ou d'une partie de bâtiment à usage d'habitation doit en principe respecter les exigences de performance énergétique et environnementales prévues par la Réglementation thermique 2020 (RE20) (CCH : R.172-1).

Le décret du 3 décembre 2022 décale la date d'entrée en vigueur de cette obligation au 1<sup>er</sup> juillet 2023 notamment pour les constructions temporaires de bâtiments d'habitation (CU : R.421-5), pour les bâtiments d'habitation implantés pour une durée inférieure à deux ans ainsi que pour les habitations légères de loisir (CU : R.421-2). Il prévoit également la possibilité d'adapter les exigences de la RE20 pour ces constructions.

Pris en application de cette mesure, l'arrêté du 22 décembre 2022 précise les exigences alternatives à la RE20 pouvant être appliquées pour ces constructions à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2023, ainsi que pour les constructions et extensions de moins de 50 m<sup>2</sup> et certaines extensions de moins de 150 m<sup>2</sup> à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023.

### Carnet d'information du logement

(décret n° 2022-1674 du 27.12.22 et arrêté du 27.12.22 : JO du 28.12.22)

La loi Climat et résilience a prévu la création d'un carnet d'information du logement, établi lors de la construction d'un logement ou à l'occasion de la réalisation de travaux de rénovation d'un logement existant ayant une incidence significative sur sa performance énergétique (loi du 22.8.21 : 167, cf. [Habitat Actualité spécial « loi Climat et résilience »](#)).

Le décret du 27 décembre 2022 définit :

- les critères permettant de déterminer les travaux ayant une incidence significative sur la performance énergétique d'un logement ;
- les critères permettant de déterminer les catégories de matériaux et d'équipements ayant une incidence directe sur la performance énergétique du logement lors de sa construction ou à l'occasion de travaux de rénovation d'un logement existant ;
- une liste des documents permettant d'attester la performance énergétique du logement.

L'arrêté du 27 décembre 2022 précise les modalités d'application de ce décret et prévoit une liste des travaux ayant une incidence significative sur la performance énergétique d'un logement.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2022-14*

### Prorogation de la dérogation expérimentale à la qualification RGE

(arrêté NOR : TREL2230041A du 20.12.22 : JO du 27.12.22)

Certaines aides publiques (MaPrimeRénov', Éco-PTZ, etc.) sont soumises au principe d'éco-conditionnalité qui impose la réalisation des travaux, objets des aides, par des entreprises bénéficiant du signe de qualité « Reconnu garant de l'environnement » (RGE). À titre expérimental et pour une durée de deux ans, l'arrêté du 24 décembre 2020 a permis d'ouvrir la réalisation de ces travaux à un vivier d'entreprise ne bénéficiant pas de la qualification RGE (cf. [Habitat Actualité n° 178](#)). L'arrêté du 20 décembre 2022 proroge cette expérimentation jusqu'au 31 décembre 2023.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2014-10*

## Mon Accompagnateur Rénov'

(arrêté NOR : ENER2236172A du 21.12.22 : JO du 27.12.22)

La loi du 22 août 2021 Climat et résilience (art. 164) a mis en place le réseau national d'accompagnateurs France Rénov', (cf. [Habitat Actualité spécial « loi Climat et résilience »](#)). Le décret du 22 juillet 2022 a fixé le contenu de leurs missions (cf. [Habitat Actualité n° 188](#)).

En application de la loi Climat et résilience du 22 août 2021 (cf. [Habitat Actualité spécial « loi Climat et résilience »](#)), le Service public de la performance énergétique de l'habitat (SPPEH) comporte :

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

La délivrance de MaPrimeRénov' et des aides à la rénovation énergétique de l'Anah est progressivement conditionnée au recours à un accompagnement pour certaines rénovations énergétiques.

Le décret du 22 juillet et l'arrêté du 21 décembre 2022 précisent les modalités du déploiement du SPPEH, le rôle des ECFR et des Accompagnateurs Rénov', ainsi que les conditions d'agrément de ces derniers.

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

## Modalités de calcul du niveau des émissions de gaz à effet de serre des pompes à chaleur hybrides

(arrêté NOR : ENER2226358A du 23.12.22 : JO du 29.12.22)

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2022, les équipements neufs installés pour le chauffage ou la production d'eau chaude sanitaire dans les bâtiments d'habitation ou à usage professionnel, neufs ou existants, doivent respecter un plafond d'émissions de gaz à effet de serre de 300 gCO<sub>2</sub>eq/KWh PCI (CCH : R.171-13) (cf. [Habitat Actualité n° 185](#)).

L'arrêté du 23 décembre 2022 définit les modalités de calcul du niveau des émissions de gaz à effet de serre pour les pompes à chaleur comportant un dispositif d'appoint utilisant un combustible liquide ou gazeux et une régulation qui assure le pilotage des deux générateurs, lorsque le niveau des émissions de gaz à effet de serre du combustible liquide ou gazeux dépasse la valeur maximale.

## Fiabilisation des DPE

(Rép. Min n°00655 : JO Sénat du 5.1.23)

Le Diagnostic de performance énergétique (DPE) a vocation à servir de document de référence à la mise en œuvre des dispositions en faveur de l'amélioration de la performance énergétique et climatique du parc de logements existants.

La réforme entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2021 (et qui a fait l'objet d'un correctif à l'automne 2021) a permis de fiabiliser le DPE, notamment via une nouvelle méthode de calcul, qui s'appuie sur les caractéristiques physiques du logement (cf. [Analyse juridique n°2021-09](#)).

Dans l'objectif d'améliorer encore la qualité de réalisation des DPE, et notamment l'homogénéisation des pratiques des diagnostiqueurs, le Ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires annonce une « feuille de route », élaborée avec les professionnels de la filière, qui pourra déployer différents chantiers :

- la mobilisation des acteurs, du client, au notaire ou l'agent immobilier, en passant par le diagnostiqueur, via notamment la réalisation d'une fiche de préparation du DPE, d'une notice support et d'actions de communication auprès d'eux ;
- le renforcement des compétences des diagnostiqueurs, via notamment l'organisation d'une journée de sensibilisation et une harmonisation des exigences des examens ;
- l'outillage des organismes de certification des diagnostiqueurs via notamment la facilitation de l'analyse des données bibliographiques, l'homogénéisation et la surveillance de leur pratique et la densification des contrôles terrain.

Ce bouquet d'actions initié en septembre 2022 se poursuivra en 2023.

## Procédure

### Contentieux administratif : pérennisation des procédures orales d'instruction devant le juge administratif

(décret n° 2023-10 du 9.1.23 : JO du 10.1.23)

Le décret du 9 janvier 2023 pérennise l'expérimentation des procédures orales d'instruction et les généralise devant l'ensemble des juridictions administratives.

Le [décret n° 2020-1404 du 18 novembre 2020](#) avait introduit, pendant 18 mois, une expérimentation de l'instruction orale par la section du contentieux du Conseil d'État, en complément de l'instruction écrite. L'objectif était « de permettre aux juges de se rapprocher le plus possible de la réalité afin de rendre les décisions les plus justes et les plus pragmatiques » ([communiqué de presse du Conseil d'État](#)).

Ainsi, outre cette dernière, depuis le 11 janvier 2023, peuvent se tenir devant les tribunaux administratifs et les cours administratives d'appel des séances orales d'instruction et des audiences publiques d'instruction.

Ce décret contribue à renforcer l'oralité des procédures devant les juridictions administratives, qui était surtout limitée à la procédure du référé ([CJA : L.522-1](#)).

### Incompatibilité des fonctions de médiateur et de conciliateur de justice

(Cass. Civ II : 15.12.22)

Toute fonction de médiateur, habituelle ou occasionnelle, rémunérée ou bénévole, est incompatible avec la fonction de conciliateur de justice, à l'exception de la médiation de la consommation.

En l'espèce, un conciliateur de justice avait formulé une demande d'inscription sur la liste des médiateurs d'une Cour d'appel. Il avait formé un recours contre la décision de la commission de la Cour d'appel qui avait rejeté sa demande.

Il exposait notamment que les médiateurs et les conciliateurs œuvrent au bon fonctionnement du service public de la justice, et relève que la réforme de la justice incite à recourir aux modes alternatifs de règlement des différends.

La Cour de Cassation rappelle que les officiers publics et ministériels et les personnes qui exercent, à quelque titre que ce soit, des activités judiciaires ou qui participent au fonctionnement du service de la justice ne peuvent être chargés des fonctions de conciliateur de justice ([décret n° 78-381 du 20.3.78 : art. 2](#)).

### Expropriation

#### Fixation de l'indemnité d'un bien occupé

(Cass. Civ III : 11.1.23)

Le montant de l'indemnité d'expropriation alloué doit tenir compte du caractère régulier ou non de l'occupation du bien exproprié.

Dans le cadre de l'expropriation de plusieurs lots de copropriété, un exproprié conteste le montant de l'indemnité qui lui est alloué au motif que la méthode de calcul retenue ne prend pas en compte la situation locative. En effet, la Cour d'appel a appliqué le même abattement de 20 € pour un lot hébergeant un occupant sans droit ni titre et pour un autre lot loué. Les juges du fond considèrent que la décision d'expulsion était indifférente et que l'occupant avait accepté un relogement de la part de l'expropriant.

Pour la Cour de cassation, l'abattement ne peut être le même selon que le bien exproprié est occupé en vertu d'un titre ouvrant droit à un relogement ou fait l'objet d'une occupation sans droit ni titre ne conférant pas un tel droit.

#### Refus d'indemnisation en cas de location d'un logement non-décent

(Cass. Civ III : 11.1.23)

Lorsque l'expropriation porte sur une habitation principale non-décente, le propriétaire exproprié ne peut pas revendiquer un droit à indemnisation pour la perte de revenus locatifs.

Pour rappel, les indemnités allouées en cas d'expropriation couvrent l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation ([Code de l'expropriation : L.321-1](#)).

La Cour d'appel avait octroyé une indemnité d'expropriation pour perte de revenus locatifs à l'exproprié car ce dernier justifie du droit de propriété et de la conclusion de baux, et ce même s'ils concernent des logements non-décents (superficie inférieure à 9 m²).

Pour la Cour de cassation, s'agissant d'un logement non-décent, l'exproprié ne peut pas prétendre à être indemnisé pour la perte de revenus locatifs, faute pour lui de se prévaloir d'un droit juridiquement protégé.



## Urbanisme

### Définition des types d'usage dans la gestion des sites et sols pollués

(décret n° 2022-1588 du 19.11.22 : JO du 20.12.22)

La loi Climat et Résilience avait introduit dans le Code de l'environnement une définition du mot « usage » des terrains en matière de sites et sols pollués (Code de l'environnement : L.556-1 A [nouveau], cf. [Habitat Actualité spécial « loi Climat et résilience »](#)). Elle avait défini la réhabilitation d'un terrain comme la mise en compatibilité de l'état des sols avec notamment l'usage futur envisagé pour le terrain. Elle avait également précisé que l'usage était la fonction ou la ou les activités ayant cours ou envisagées pour un terrain ou un ensemble de terrains donnés, le sol de ces terrains ou les constructions et installations qui y sont implantées.

Elle avait renvoyé au pouvoir réglementaire le soin de définir les types d'usages : c'est l'objet du décret du 19 novembre 2022 qui les explicite dans le cadre du dossier de demande d'autorisation, de la détermination de l'usage futur lors de cessations d'activité, de l'usage défini par un tiers demandeur et des évaluations de demandes de permis de construire ou d'aménager. Par ailleurs, il détaille les modalités d'application en cas de changement d'usage pour un usage d'accueil de populations sensibles. Sont ainsi distingués, notamment, l'usage industriel, l'usage tertiaire, l'usage résidentiel (habitat individuel ou collectif), l'usage récréatif, l'usage agricole.

L'intérêt de cette mesure est de déterminer la procédure applicable au titre du Code de l'environnement, qui diffère selon le type d'usage, comme en matière d'évaluation des demandes de permis de construire ou d'aménager, d'application des plans de gestion des risques adaptés ou selon la sensibilité du site concerné, etc.

### Installation de dispositifs de végétalisation et modalités de dérogations aux règles du PLU

(décret n° 2022-1653 du 23.12.22 : JO du 27.12.22)

Les constructions, en zone urbaine et à urbaniser, intégrant un dispositif de végétalisation des façades ou des toitures, peuvent déroger aux règles de hauteur et d'aspect extérieur définies dans le règlement d'un PLU (CU : L.152-5-1). Le décret du 23 décembre 2022 précise que le porteur de projet doit joindre une demande de dérogation à sa demande d'autorisation d'urbanisme. Elle doit être accompagnée d'une note donnant la nature de la dérogation demandée et justifiant du respect des objectifs et des conditions fixées par le décret.

### Compensation des évaluations environnementales des actions ou opérations d'aménagement

(décret n° 2022-1673 du 27.12.22 : JO du 28.12.22)

Au sein du Plan local d'urbanisme (PLU), les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en terme d'aménagement. Elles visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives. La loi du 22 août 2021 dite « Climat et résilience » précise que ces objectifs peuvent être atteints en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser (cf. [Habitat Actualité spécial « loi Climat et résilience »](#)). Pour rappel, les incidences sur l'environnement des actions ou opérations d'aménagement font l'objet de mesures de compensation qui doivent être mises en œuvre en priorité sur les sites endommagés. Si ce n'est pas possible, les mesures de compensation sont déployées à proximité, dans les zones de renaturation préférentielle identifiées dans le Schéma de cohérence territoriale (Scot) et le PLU, à la condition qu'elles soient compatibles avec les orientations de renaturation de ces zones et que les conditions de leur mise en œuvre soient techniquement et économiquement acceptables. À défaut, le maître d'ouvrage peut notamment acquérir des unités de compensation dans le cadre d'un site naturel de compensation.

Selon le décret du 27 décembre 2022, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent également identifier des zones préférentielles pour la renaturation et préciser les modalités de mise en œuvre des projets de désartificialisation et de renaturation dans ces secteurs.

Pour les actions ou opérations d'aménagement devant faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, pour lesquelles la première demande d'autorisation faisant l'objet d'une évaluation environnementale a été déposée à partir du 29 décembre 2022, le décret prévoit que l'étude d'impact des projets intègre les conclusions d'une étude d'optimisation de la densité des constructions.

### Classement de communes en zone de revitalisation des centres-villes

(arrêté NOR : TREB2232777A du 14.12.22 : JO du 24.12.22)

La loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) a créé un outil permettant aux collectivités locales de porter et mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social, pour lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-villes : l'Opération de revitalisation des territoires (ORT) (cf. [Habitat Actualité spécial « loi ELAN »](#)).

Pour compléter ce dispositif, la loi du 28 décembre 2019 de finances pour 2020 a instauré des Zones de revitalisation des centres-villes (ZRCV) (cf. [Analyse juridique n° 2019-20](#)). Le dispositif permet aux collectivités

territoriales de délibérer pour instaurer, en faveur des entreprises commerciales ou artisanales existant sur leur territoire, des exonérations partielles ou totales de CFE, de Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et de Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE, qui sera supprimée en 2024). Ces exonérations sont facultatives et ne sont pas compensées par le budget de l'État. Elles sont applicables jusqu'au 31 décembre 2023, date d'expiration du dispositif.

Pour être classées en ZRCV, les communes doivent répondre à deux critères cumulatifs :

- conclure une convention ORT avant le 1<sup>er</sup> octobre de l'année qui précède la première année d'application de l'exonération, soit le 1<sup>er</sup> octobre 2022 pour 2023 ;
- présenter un revenu fiscal médian par unité de consommation inférieur à la médiane nationale des revenus fiscaux médians par unité de consommation.

L'arrêté du 14 décembre 2022 actualise la liste des territoires classés en ZRCV. Ce classement prend effet au 1<sup>er</sup> janvier 2023.

## Évaluation environnementale : formulaire de demande d'examen au cas par cas

(arrêté du 16.1.23 : JO du 7.2.23)

Les projets qui, par leur nature, leur dimension ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine font l'objet d'une évaluation environnementale en fonction de critères et de seuils définis par voie réglementaire et, pour certains d'entre eux, après un examen au cas par cas (Code de l'environnement : L.123-19-1).

Lorsqu'un projet doit faire l'objet d'un examen au cas par cas, le maître d'ouvrage doit notamment décrire ses caractéristiques, y compris les éventuels travaux de démolition, les incidences notables que son projet est susceptible d'avoir sur l'environnement et la santé humaine ainsi que, le cas échéant, les mesures et les caractéristiques du projet, destinées à éviter ou réduire ses probables effets négatifs notables (CCH : R.122-3-1). Ces informations sont renseignées dans un formulaire.

L'arrêté du 16 janvier 2023 fixe un nouveau formulaire de demande d'examen au cas par cas.

## Autorisations d'urbanisme

### Sort d'une demande de pièces complémentaires illégale sur le délai d'instruction

(CE : 9.12.22)

Une demande illégale de pièces complémentaires, lorsqu'elles ne sont pas exigées par le Code de l'urbanisme, n'interrompt pas le délai d'instruction du dossier et ne fait pas obstacle à la naissance d'une décision implicite d'acceptation.

En principe, le délai d'instruction d'une demande d'autorisation d'urbanisme court à compter de la réception en mairie d'un dossier complet. Le dossier de demande est réputé complet si l'autorité compétente n'a pas, dans le délai d'un mois à compter du dépôt du dossier en mairie, notifié au pétitionnaire la liste des pièces manquantes. Si cette demande de production de pièces est notifiée après la fin du délai d'un mois ou qu'elle ne porte pas sur l'une des pièces énumérées par le Code de l'urbanisme, la demande ne modifie pas le délai d'instruction du dossier (CU : R.423-38 à 423-41-1).

En l'espèce, la mairie avait demandé au pétitionnaire de compléter son dossier en précisant sur le plan de masse des constructions à édifier la simulation de l'exposition aux ondes émises par l'antenne-relais projeté.

Cette pièce n'étant pas requise par les textes, le Conseil d'État en déduit que délai d'instruction ne peut être suspendu et qu'une autorisation d'urbanisme peut naître au terme de ce délai.

### Annulation du refus de délivrance et cristallisation des règles d'urbanisme

(CE : 14.12.22)

Le Conseil d'État précise les conditions de la confirmation d'une demande de permis de construire après annulation juridictionnelle du refus initial de délivrer cette autorisation.

Pour mémoire, lorsqu'un refus de permis de construire est annulé de manière définitive par le juge administratif, la demande de permis de construire, en cas de confirmation, est appréciée au regard des règles de droit applicables à la date d'intervention de la décision annulée (CU : L.600-2).

Pour bénéficier de cette cristallisation des règles, et donc ne pas être contraint par de nouvelles règles qui seraient intervenues postérieurement, encore convient-il que la demande de confirmation ne concerne pas un nouveau projet (CE : 23.2.17, n° 395274).

L'appréciation de la notion de « nouveau projet » n'avait pas été définie jusqu'à l'arrêt du 14 décembre 2022 dans lequel le Conseil d'État précise que lorsque cette nouvelle demande s'accompagne de modifications qui dépassent

de simples ajustements ponctuels, le pétitionnaire ne saurait se prévaloir de la cristallisation des règles. Par conséquent, l'administration doit instruire le projet au regard des éventuelles nouvelles dispositions d'urbanisme.



## Collectivités locales

### **Conventions d'utilité sociale : modalités de signature par un EPCI à fiscalité propre reconnu autorité organisatrice de l'habitat**

(décret n° 2022-1760 du 30.12.22 : JO du 31.12.22)

Pour mémoire, la loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite « 3DS », a conforté le rôle des intercommunalités dans le champ des politiques de l'habitat, en leur attribuant le statut d'Autorité organisatrice de l'habitat (AOH) (cf. [Habitat Actualité spécial « loi 3DS »](#)). Dans ce cadre, elle a prévu des modalités spécifiques concernant les Conventions d'utilité sociale (CUS) conclues entre les organismes d'HLM et l'État : lorsqu'un EPCI est reconnu AOH, il est également signataire des CUS des organismes possédant au moins 5 % des logements du parc social situé dans son ressort territorial. La loi renvoyait à un décret le soin de préciser les conditions pour qu'un EPCI puisse renoncer à être signataire de la CUS. C'est l'objet du décret du 30 décembre 2022 qui précise la procédure à suivre. Ainsi, l'EPCI doit informer le préfet signataire de la convention et le préfet du département dans lequel est situé le siège social de l'organisme, dans un délai de quatre mois après la date de transmission de la délibération du conseil d'administration ou du directoire de l'organisme lançant l'élaboration de la CUS.

Ces dispositions sont entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2023.

## Propositions, Projets

### Accélérer la production des énergies renouvelables

(projet de loi relatif à l'accélération de la production d'énergies renouvelables : 24.1.23)

Le projet de loi relatif à l'accélération de la production des énergies renouvelables a été voté, dans une version issue de la Commission mixte paritaire (CMP), par l'Assemblée nationale le 31 janvier 2023 et par le Sénat le 7 février 2023. Elle devrait être promulguée ces prochains jours.

Elle comporte des dispositions en lien avec le logement, notamment :

- la réalisation d'une étude de faisabilité par les organismes HLM, à l'occasion du renouvellement du DPE, afin d'évaluer les possibilités d'installation d'énergie renouvelable, à transmettre aux locataires et aux collectivités territoriales ;
- pour les copropriétés, la fixation d'une majorité simple (loi du 10.7.65 : art. 24) requise pour la décision d'installer des ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque et thermique sur les toits, les façades et les garde corps ;
- l'instauration de nouvelles exigences pour les constructions neuves, comme celles de respecter des résultats minimaux en matière de caractéristiques techniques garantissant l'intégration de procédés de production d'énergies renouvelables sur la structure du bâtiment ;
- la prise en compte dans l'avis de l'Architecte des bâtiments de France des objectifs nationaux de développement de l'exploitation des énergies renouvelables et de rénovation énergétique des bâtiments ;
- le déploiement des ombrières photovoltaïques sur les parkings de plus de 1 500 m<sup>2</sup> ;
- la possibilité de délimiter des zones d'accélération, des zones soumises à conditions ou des zones d'interdiction pour l'implantation d'installations d'énergies renouvelables par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) et le Plan local d'urbanisme (PLU), la carte communale, etc.
- l'allègement des procédures de modification du SCoT et du PLU lorsque le changement a trait au développement des énergies renouvelables ;
- une extension de l'information du public pour les projets et décisions ayant des incidences sur l'environnement, avec notamment la possibilité de consulter les dossiers au sein des espaces Frances Services et en mairie, etc.

### Projet de loi « pour contrôler l'immigration, améliorer l'intégration »

(projet de loi pour contrôler l'immigration, améliorer l'intégration : 1.2.23)

Le projet de loi pour contrôler l'immigration, améliorer l'intégration a été présenté au [Conseil des ministres du 1<sup>er</sup> février 2023](#) par le ministre de l'Intérieur et des Outre-mer, le garde des Sceaux, ministre de la Justice et le ministre du Travail, du Plein emploi et de l'Insertion.

Il comprend 27 articles, répartis en cinq titres. Il comporte plusieurs volets : travail, intégration, éloignement, asile et contentieux des étrangers.

Le 26 janvier 2023, le Conseil d'État a rendu un avis sur ce projet de loi ([CE avis : 26.1.23](#)).

Le titre III du projet de loi intitulé « Sanctionner l'exploitation des migrants et contrôler les frontières » vise, notamment, à lutter contre l'habitat indigne. Il comporte un article 15 dont l'objet est de durcir les sanctions contre les « marchands de sommeil », en créant des aggravations pour les peines encourues lorsque l'occupant d'un appartement insalubre est une personne vulnérable, en particulier un ressortissant étranger en situation irrégulière. Le projet de loi a été déposé au Sénat le 1<sup>er</sup> février 2023 et sera débattu en séance publique à compter du 28 mars 2023.

### Protéger les logements contre l'occupation illicite

(proposition de loi visant à protéger les logements contre l'occupation illicite : 2.2.23)

Le 2 décembre 2022, l'Assemblée nationale a adopté en première lecture, la proposition de loi visant à lutter contre l'occupation illicite des logements (cf. [Habitat Actualité n° 189](#)). Transmis au Sénat, le texte y a été adopté en première lecture, le 2 février 2023, après discussions et auditions des acteurs du logement.

Le texte s'articule désormais autour de trois chapitres.

Au sein du chapitre Ier « Mieux réprimer le squat du logement », sont prévues les mesures suivantes :

- la création de deux nouveaux délits liés à l'occupation frauduleuse d'un local à usage d'habitation ou à usage économique ; le premier vise l'introduction dans un tel local à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte et serait puni de deux ans d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende ; le second vise le maintien sans droit ni titre dans un local d'habitation en violation d'une décision de justice ayant donné lieu à un commandement de quitter les lieux depuis plus de deux mois ; ce dernier délit serait puni d'une peine d'amende (le texte adopté en première lecture à l'Assemblée nationale prévoyait une peine d'emprisonnement) (PPL : art. 1<sup>er</sup> A / Code pénal : art. 315-1 et 315-2) ;
- l'impossibilité d'octroyer des délais de grâce aux occupants dont l'expulsion a été ordonnée et qui sont entrés dans les locaux à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte (PPL : art. 1<sup>er</sup> B nouveau / CPCE : L.412-3) ;

- l'obligation pour le représentant de l'État, de recourir à la force publique afin d'expulser l'occupant squatteur, introduit à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte (PPL : art. 1<sup>er</sup> C nouveau / CPCE : L.412-6) ;
- le renforcement des peines en cas de violation de domicile et une précision quant à la définition du « domicile » (PPL : art. 1<sup>er</sup> et art. 2, I / Code pénal : art. 226-4) ;
- la création d'un nouveau délit d'incitation au squat (PPL : art. 1<sup>er</sup> bis A / Code pénal : art. 226-4-3) ;
- le renforcement de la peine d'emprisonnement et de l'amende en cas de mise à disposition par une personne à un tiers, d'un bien immobilier appartenant à autrui (PPL : art. 1<sup>er</sup> bis / Code pénal : art. 313-6-1) ;
- l'aménagement de la procédure administrative d'évacuation des squats, notamment par son extension à tout local d'habitation (la procédure s'applique actuellement au squat d'un domicile) et par la réduction du délai laissé au préfet pour mettre en demeure le squatteur de quitter les lieux, passant de 48h à 24h (PPL : art. 2 / loi du 5.3.07 : art. 38) ;
- la suspension de l'obligation d'entretien du bien en cas d'occupation sans droit ni titre ; le texte adopté par le Sénat précise que l'exonération de responsabilité du propriétaire ne peut s'appliquer lorsque les conditions d'hébergement proposées sont incompatibles avec la dignité humaine (PPL : art. 2 bis / Code civil : art.1244) ;
- la pérennisation du dispositif de mobilisation des logements vacants, tels qu'instauré à titre expérimental par la loi ELAN (PPL : art. 2 ter / loi du 23.11.18 : art. 29, cf. [Habitat Actualité spécial loi ELAN](#)) ;

Au sein du chapitre II « Sécuriser les rapports locatifs », sont prévues les mesures suivantes :

- la systématisation, dans les baux d'habitation à titre de résidence principale, d'une clause de résiliation de plein droit pour défaut de paiement de loyer, des charges ou du dépôt de garantie alors qu'elle relève aujourd'hui de la liberté contractuelle (PPL : art. 4, 1<sup>o</sup> / loi du 6.7.89 : art. 24, I) ;
- l'obligation pour le représentant du département d'informer le locataire de son droit de demander au juge des délais de paiement (PPL : art. 4, 1<sup>o</sup> bis A nouveau / loi du 6.7.89 : art. 24, III) ;
- l'obligation pour le locataire, en plus de se libérer de sa dette locative, de régler le paiement du loyer et des charges pendant la période de suspension des effets de la clause résolutoire, afin que celle-ci soit réputée ne jamais avoir joué (PPL : art. 4, 2<sup>o</sup> / loi du 6.7.89 : art. 24, VII) ;
- la réduction à six semaines (deux mois actuellement) du délai de prise d'effet du Commandement de payer (CDP) resté infructueux (le texte adopté en première lecture à l'Assemblée nationale prévoyait un délai d'un mois) (PPL : art. 5, 1 A, a et b / loi du 6.7.89 : art. 24, I) ;
- l'harmonisation des seuils de signalement des CDP aux CCAPEX en faisant référence à deux critères : des impayés (loyer ou charges) sans interruption depuis une durée de deux mois ou lorsque la dette de loyer ou de charges est égale à deux fois le montant du loyer mensuel hors charges (actuellement, les seuils de signalement sont fixés localement par arrêté du préfet) (PPL : art. 5, 1, A, c / loi du 6.7.89 : art. 24, I, avant dernier alinéa) ;
- l'obligation pour le commissaire de justice, lors de ce signalement, de préciser les coordonnées téléphoniques et électroniques ainsi que la situation socio-économique des occupants (PPL : art. 5, 1, A, c / loi du 6.7.89 : art. 24, I, avant dernier alinéa) ;
- la réalisation d'un Diagnostic social et financier (DSF) pour les locataires faisant l'objet d'un signalement (PPL : art. 5, 1, A, d / loi du 6.7.89 : art. 24, I, dernier alinéa) ;
- la réduction à six semaines (deux mois actuellement) du délai entre l'assignation et l'audience (PPL : art. 5, 1<sup>o</sup> / loi du 6.7.89 : art. 24, III) ;
- le délai de deux mois à la suite du commandement de quitter les lieux serait exclu lorsque le juge qui ordonne l'expulsion constate la mauvaise foi de la personne expulsée (PPL : art. 5, II, 1<sup>o</sup>, b / CPCE : L.412-1) ;
- la possibilité pour le ménage de demander des délais de grâce pour rester dans les lieux serait exclue en cas de mauvaise foi du locataire et ces délais seraient réduits (entre 1 mois et 1 an) (PPL : art. 5, II, 2<sup>o</sup>, b et art. 5, II, 3<sup>o</sup> / CPCE : L.412-3 et L.412-4) ;
- la prévision d'un décret en Conseil d'État, visant à préciser les modalités d'évaluation de la réparation due au propriétaire en cas de refus du concours de la force publique afin d'exécuter une mesure d'expulsion (art. 6 nouveau / CPCE : L.153-1).

À noter : le Sénat a donc modifié certaines propositions du texte adopté en première lecture à l'Assemblée nationale. En ce sens, et notamment, il a rétabli la possibilité pour le juge d'accorder d'office un délai de paiement au locataire en situation de régler sa dette locative et ainsi de prononcer une expulsion conditionnelle ; le juge garderait également sa faculté de vérifier d'office tout élément constitutif de la dette locative.

Enfin, la version du texte adoptée par le Sénat insère un nouveau chapitre III « renforcer l'accompagnement des locataires en difficulté ».

Le rôle et les prérogatives des Commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) seraient renforcés. La proposition de loi prévoit la réécriture de l'article 7-2 de la loi du 31 mai 1990, afin de notamment :

- organiser la co-présidence des CCAPEX par le préfet, le président du conseil départemental et le président de la métropole lorsqu'il assure la gestion d'un FSL ;
- redéfinir leurs missions ; elles se verraient notamment reconnaître :
  - un nouveau rôle d'orientation des dossiers d'impayés locatifs, vers les services sociaux des conseils départementaux, les Fonds de solidarité pour le logement (FSL) et les commissions de surendettement,
  - la prérogative de décider du maintien ou de la suspension de l'aide au logement lorsque le bénéficiaire ne règle pas la dépense de logement.
- d'accroître le volume des informations dont elles sont rendues destinataires, par les commissaires de justice et les préfets ; toutes les étapes de la procédure lui seraient désormais signalées (de la délivrance du CDP jusqu'à l'exécution des expulsions).

L'article 8 de la proposition de loi vise à étendre au préfet et aux CCAPEX la faculté de saisine du juge pour que soit octroyé ou suspendu une Mesure d'accompagnement social personnalisé (MASP) de niveau 3.

## Fenêtre sur...

### Les acteurs

#### Ministère de la transition énergétique

(arrêté du 25.01.2023 : JO du 31.01.23)

**Thomas Cargill** est nommé conseiller sobriété, efficacité énergétiques et affaires sociales au cabinet de la ministre de la transition énergétique, à compter du 16 janvier 2023.

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

(arrêté du 22.12.22 : JO du 27.12.22)

**Philippe Mazenc** est nommé directeur adjoint du cabinet du ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires à compter du 2 janvier 2023.

(arrêté du 27.01.23 : JO du 02.02.23)

**Antoine Grézaud** est nommé conseiller auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires chargé des élus et de la cohésion des territoires, à compter du 23 janvier 2023.

#### ADEME

(décret du 22.12.22 : JO du 23.12.22)

**Boris Ravignon**, est nommé président-directeur général du conseil d'administration de l'ADEME.

#### Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT)

Site ANCT

**Christophe BOUILLON** et **Michel FOURNIER** deviennent respectivement président et vice-président.

#### Observation national de la politique de la ville (ONPV)

(arrêté du 20.01.23 : JO du 08.02.23)

**Laetitia Héluet**, est nommée présidente de l'Observatoire et présidente de son comité d'orientation.

### Les institutions

#### Action Logement : résultats d'activité en 2022

(Dossier et communiqué de presse)

Le groupe paritaire a présenté les résultats de son activité 2022 :

- pour les filiales du groupe cela représente 33 015 agréments pour des logements sociaux, dont 2 070 au titre de l'ANRU et 740 dans les Outre-mer (33 % en PLAI, 41 % en PLUS, 26 % en PLS) et 10 029 autorisations à construire de logements intermédiaires ; 28 157 logements neufs (+8,9 % par rapport à 2021) et mis en chantier 30 346 nouveaux logements ; elles ont accéléré l'effort de réhabilitation qui a porté sur 41 850 logements (+24,8 % par rapport à 2021) ;
- Action Logement Services a confirmé son soutien au secteur du logement abordable et durable en mobilisant : 3 200 M€ en prêts, subventions et dotations en fonds propres des organismes de logement social, en faveur du logement abordable (intermédiaire, social et très social) ; 104 M€ en prêts et en subventions en faveur du logement des jeunes et 185 M€ en faveur de la construction de structures collectives ; 119 M€ en prêts en faveur de l'accession sociale à la propriété grâce au financement de 37 Offices fonciers solidaires (OFS) pour 8 537 logements à travers 429 opérations ;
  - engagés pour accompagner les actifs dans leur parcours logement, le Groupe a délivré 805 000 aides et services aux salariés des entreprises (représentant 1,3 Md€) dont :
    - un tiers en soutien à la mobilité professionnelle (+18 % par rapport à 2021) ;
    - 282 541 garanties Visale pour permettre aux salariés à revenus modestes d'accéder au parc locatif privé ;
    - 105 241 attributions locatives essentiellement via la plateforme AL'in.fr ;
- enfin, le Groupe a poursuivi son engagement en faveur de l'attractivité des territoires (552 M€ pour la revitalisation des centres-villes dans le cadre du programme national Action Cœur de Ville. Au total, 1,4 Md€ a été investi pour une offre nouvelle de 25 220 logements, 418 M€ en prêts aux bailleurs sociaux pour financer des opérations de renouvellement urbain et 540 M€ versé à l'ANRU en subventions pour financer les projets de rénovation urbaine.

La Convention quinquennale 2023-2027 avec l'Etat est en cours de finalisation. La priorité pour 2023 reste le logement et la mobilité des salariés pour accompagner le développement économique des entreprises confrontées à des difficultés croissantes de recrutement.

### **Observatoire des territoires : renouvellement pour six ans**

(décret n° 2022-1759 du 30.12.22 : JO du 31.12.22)

L'Observatoire des territoires, créé en 2004, produit et organise le partage de la connaissance des dynamiques et des disparités territoriales entre l'État, les collectivités territoriales et des personnalités qualifiées.

Le décret du 30 décembre 2022 renouvelle l'Observatoire des territoires pour une durée de six ans. Il confirme ses missions et en ajuste sa composition. Ainsi, son conseil d'orientation intègre désormais le Commissaire général de France stratégie et le président du conseil d'administration de l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME).

## Édition

ANIL / Anah / FNAIM / Ordre des architectes / Ordre des géomètres-experts / UpFactor



### Guide surélévation

L'ANIL, l'Anah, le Conseil national de l'Ordre des architectes, l'Ordre des géomètres-experts, la FNAIM et UPFACTOR ont réalisé un guide sur la surélévation à destination des collectivités territoriales.

Ce guide répond à toutes les questions sur cet outil consistant à élever d'un ou de plusieurs niveaux un bâti déjà existant sans en modifier l'emprise au sol.

*En savoir plus : lire le guide*

## Anah



### Les chiffres clés de l'activité de l'Anah en 2022

Au total, l'Anah a financé la rénovation de 718 555 logements en 2022 grâce aux 3,4 milliards d'aides distribuées. Découvrez les principaux chiffres de l'activité de l'Anah.

*En savoir plus : lire le rapport*



### Rénovation énergétique : Les aides financières en 2023

Ce guide détaille les aides pour rénover votre logement

*En savoir plus : lire le guide*



### Les Cahiers de l'Anah n° 162

Au sommaire de ce numéro : un entretien avec Olivier Klein, Ministre chargé du Logement ; un dossier dédié à MaPrimeAdapt', une nouvelle aide unique développée par l'Anah pour permettre au plus grand nombre de vieillir chez soi ; une interview du sociologue Julien Damon, sur la politique d'hébergement d'urgence ; un décryptage sur la mise en place de Mon Accompagnateur Rénov'...

*En savoir plus : lire le rapport*



### Rénover et louer en toute sérénité

Ce guide détaille les aides aux travaux pour les propriétaires bailleurs qui souhaitent rénover et mettre ou maintenir en location leur bien.

*En savoir plus : lire le guide*

## DHUP



### Guide pour l'élaboration des contrats de mixité sociale 2023-2025

Ce guide se veut un document de référence pour l'élaboration des contrats de mixité sociale, pour en partager les enjeux et les ambitions mais aussi poser le cadre juridique dans lequel ces démarches vont se déployer. Il propose également des éléments de méthode visant à alimenter les réflexions et les échanges qui vont accompagner l'élaboration de ces documents. À cet égard, le guide comporte une trame type de contrat de mixité sociale, qui pourra bien évidemment être enrichie à l'aune des spécificités et contextes locaux

*En savoir plus : lire le guide*

## Qualitel



### Le Carnet d'Information du Logement

Deux guides relatifs au carnet d'information du logement : le premier à destination des promoteurs bailleurs et le second pour les collectivités aménageurs.

*En savoir plus : lire les guides n°1 et n°2*

Date de publication : 16 février 2023  
N° ISSN : 2780-4518

Directrice de la publication : Roselyne Conan

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

Assistante de rédaction : Anne Hubert

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

[@Anil Officiel](#) [in company/agencenationaleinformationlogement/](#) [ANIL Agence Nationale Information Logement](#)

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