



N° 202  
Février 2025

## SOMMAIRE

### LE RÉSEAU

Nouveau territoire couvert par une ADIL

2

### ÉTUDES & COMMENTAIRES

De nos partenaires

Le parc de logements par classe de performance énergétique au 1 <sup>er</sup> janvier 2024	3	4 ménages sur 10 du parc social souffrent de la chaleur dans leur logement en été	5
Le prix de revient des logements sociaux face aux tensions inflationnistes	3	VEFA vs MOD : peu de différences dans la satisfaction des locataires du parc social	6
5,4 millions de logements locatifs sociaux en France au 1 <sup>er</sup> janvier 2024	4	L'état du mal-logement en France	6
Les primo-arrivants dans le parc social : quels profils pour quelles trajectoires ?	4	Ensemble, refaire la ville, pour un renouvellement urbain résilient des quartiers et des territoires fragiles	7
		Rapport du COJ et du CNH : « Logement des jeunes : une urgence sociale ! »	7

### ACTUALITÉ JURIDIQUE

Loi	9	Assurance construction / Assurance habitation	19
Financement	10	Copropriété	19
Fiscalité	11	Qualité de l'habitat	20
Location	12	Procédure	21
Publics en difficulté	16	Urbanisme	21
Contrats	17		

### PROPOSITIONS, PROJETS

Clarification des obligations de rénovation énergétique des logements et sécurisation de leur application en copropriété			23
--	--	--	----

### FENÊTRE SUR...

Les acteurs	24	Les Institutions	25
Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru)	24	Le Parlement européen approuve la création d'une commission spéciale sur la crise du logement dans l'Union	25
Ministère de l'aménagement du territoire et de la décentralisation	24	Modifications apportées au titre de la Fondation Abbé Pierre pour le Logement des Défavorisés	25

### ÉDITION

Anah

26

## Le réseau

### **Nouveau territoire couvert par une ADIL**

(arrêté NOR ATDL2503368A du 6.2.25 : JO du 7.2.25)

Par arrêté de la ministre auprès du ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation, chargée du logement, en date du 6 février 2025, le département de Mayotte est désormais couvert par une ADIL.

Cet arrêté porte agrément de l'Association départementale d'information sur le logement de Mayotte. Désormais, le réseau compte 83 ADIL, qui couvrent 90 départements en hexagone et outre-mer.

## Études & commentaires ... De nos partenaires

### Le parc de logements par classe de performance énergétique au 1<sup>er</sup> janvier 2024

ONRE, décembre 2024

Dans un contexte de transition énergétique et de lutte contre le changement climatique, la France s'est fixée des objectifs en matière de rénovation énergétique, qui s'appuient sur des exigences minimales de performance pour les logements. Cette étude, réalisée par l'ONRE, dresse un état des lieux de la performance énergétique du parc de logements au 1<sup>er</sup> janvier 2024.

L'estimation de la performance énergétique du parc de logements repose sur les DPE réalisés entre octobre 2023 et mars 2024. Ces données, collectées sur environ 1,3 million de logements, ont été utilisées pour construire un modèle statistique permettant d'extrapoler les résultats à l'ensemble du parc. Par rapport à l'année précédente, le nombre de DPE analysés est en nette augmentation. Cette hausse s'explique en partie par une amélioration de la qualité de la base de données, mais aussi par une augmentation du nombre de DPE réalisés. De plus en plus de propriétaires effectuent un diagnostic avant ou après des travaux de rénovation, et non plus uniquement lors de la vente ou de la mise en location du logement.

La France compte 30,6 millions de résidences principales. Parmi elles, environ 4,2 millions de logements, soit 13,9 % du parc, sont considérés comme des passoires énergétiques (étiquettes F et G du DPE). Par rapport à l'année précédente, ce nombre diminue d'environ 500 000 logements. Cette baisse concerne en particulier le parc locatif privé, qui représentait 31,4 % des passoires énergétiques en 2023 contre 30,7 % en 2024. Si l'on considère l'ensemble du parc de logements, incluant les résidences principales, les résidences secondaires et les logements vacants, le nombre de passoires énergétiques est estimé à 5,8 millions de logements, soit 15,6 % du total. Ce chiffre est en baisse par rapport à 2023, où 6,6 millions de logements étaient concernés, représentant alors 17,8 % du parc.

La performance énergétique d'un logement dépend de plusieurs facteurs. Tout d'abord, le type de logement, ainsi les maisons sont en moyenne plus énergivores que les appartements (15,6 % contre 11,7 % pour les appartements). La taille du logement influe également : les petites surfaces de moins de 30 m<sup>2</sup> sont les plus énergivores, avec 28 % d'entre elles classées F ou G. À l'inverse, seuls 10,1 % des logements de plus de 100 m<sup>2</sup> sont considérés comme des passoires énergétiques.

L'année de construction est un facteur clé, en raison de l'évolution des normes de construction au fil des années. Les logements construits avant 1948 sont les plus concernés, avec 29,1 % classés F ou G. Ceux bâtis entre 1948 et 1974 présentent également une forte proportion de passoires énergétiques (20,1 %). En revanche, les logements récents (construits entre 2013 et 2022) sont majoritairement bien classés, avec 22,8 % en catégorie A et 23,7 % en catégorie B.

Enfin, la répartition des passoires énergétiques varie selon les régions. L'Île-de-France est la région la plus concernée, avec 20 % de logements classés F ou G et 43,8 % de logements classés entre E et G. Cela s'explique en partie par la forte proportion de petites surfaces dans cette région, qui sont plus sujettes aux déperditions énergétiques.

Le parc privé est plus énergivore que le parc social : 12,7 % des logements du parc privé sont considérés comme des passoires énergétiques contre seulement 7,4 % des logements du parc social. 14,6 % des logements occupés par leurs propriétaires sont des passoires énergétiques. Ce taux est plus bas que celui du parc locatif privé (15,9 %, soit 1,3 million de logements), dont les caractéristiques l'exposent davantage à des performances énergétiques moindres.

*En savoir plus : lire l'étude*

### Le prix de revient des logements sociaux face aux tensions inflationnistes

Banque des Territoires, décembre 2024

La Banque des Territoires publie une étude sur l'évolution du prix de revient des logements sociaux entre 2019 et 2023. Cette analyse repose sur l'exploitation de bases de données internes de la Banque des Territoires.

Dans un contexte marqué par le retour de l'inflation, le coût de production des logements sociaux connaît une hausse significative. Entre 2019 et 2023, le prix de revient moyen par mètre carré a progressé de 11 %, atteignant 2 550 euros/m<sup>2</sup> en 2023 contre 2 300 euros/m<sup>2</sup> en 2019. Cette évolution s'est accélérée en 2022 et 2023, avec une augmentation de plus de 6 % en un an. En parallèle, la surface moyenne utile des logements financés est de 66 m<sup>2</sup> et est restée stable sur la période. La VEFA reste le mode privilégié de production de logements sociaux.

L'analyse selon le zonage A/B/C révèle des disparités territoriales. La zone A bis affiche une hausse de 24 % du prix de revient en cinq ans, tandis que les augmentations sont plus contenues dans les autres zones : 10 % en zone A,

11 % en zone B1 et C, et 15 % en zone B2. L'écart de coût entre la zone A bis et les autres territoires s'est ainsi creusé. Un logement social coûte 50 % plus cher à construire comparé aux coûts mesurés en zone A, qui sont supérieurs de 20 % à ceux enregistrés en zone B1.

La croissance des prix est principalement imputable à celle des coûts de construction, qui représentent 3,4 points sur les 4,3 % de croissance annuelle moyenne en maîtrise d'ouvrage directe. À l'inverse, la contribution du foncier est plus faible (0,3 point), tandis que les autres charges (honoraires techniques, taxes, assurances, révisions) contribuent à hauteur de 0,6 point.

Enfin, l'étude conclut sur les enjeux pesant sur la maîtrise d'ouvrage. L'application de la réglementation environnementale 2020 implique une adaptation des modèles économiques des acteurs du secteur, qui devront composer avec des coûts de construction appelés à évoluer pour respecter les niveaux d'exigence. En parallèle, la mise en œuvre du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) impose un recours accru au recyclage des fonciers déjà urbanisés. L'impact des évolutions futures, y compris à brève échéance, reste cependant difficile à évaluer : l'effet d'apprentissage des nouvelles normes pourra en atténuer le coût, alors que la gestion bâtiminaire des risques liés au changement climatique pourra nécessiter des investissements conséquents.

*En savoir plus : lire l'étude*

## 5,4 millions de logements locatifs sociaux en France au 1<sup>er</sup> janvier 2024

SDES, décembre 2024

Le Service des données et études statistiques (SDES) présente annuellement une étude sur l'état des lieux du parc social français et ses évolutions, à partir du répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS). La période analysée court du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 1<sup>er</sup> janvier 2024.

La France compte au 1<sup>er</sup> janvier 2024, 5,4 millions de logements locatifs sociaux. La part des logements sociaux occupés parmi l'ensemble des résidences principales atteint 15,9 %. Au cours de la période, 15 700 démolitions et 11 400 ventes ont été compensées par la mise en location de 72 400 logements, aboutissant à une croissance nette du parc de 0,9 %.

Le loyer moyen dans le parc conventionné atteint désormais 6,52 euros/m<sup>2</sup>, enregistrant une hausse de 3,8 % sur un an. Les loyers moyens varient selon les contextes des marchés locaux : ils s'établissent ainsi à 7,68 euros/m<sup>2</sup> en Île-de-France contre 6,15 euros/m<sup>2</sup> en province. Les loyers varient également en fonction du type de financement initial, qui détermine le loyer maximal applicable. Au cours des cinq dernières années, près de la moitié des logements mis en service a été financée par des prêts locatifs à usage social (PLUS) (51 %), tandis qu'environ un quart relève du logement très social, financé en PLAI (24 %).

Enfin, la composition du parc locatif social reste dominée par l'habitat collectif, qui représente 85 % des logements, contre 15 % pour l'habitat individuel. Les logements mis en service récemment tendent à être de taille réduite, avec une proportion plus élevée de logements d'une ou deux pièces (40 % des constructions récentes, contre 28 % pour l'ensemble du parc). Sur l'ensemble du parc, les T3 et les T4 constituent les deux-tiers de l'offre et demeurent les typologies les plus représentées. Le taux de vacance, quant à lui, se maintient à un niveau bas de 2,3 %, tandis que le taux de mobilité s'établit à 7,4 %, en recul par rapport à 2023. Ces deux indicateurs confirment la forte tension qui s'exerce sur le parc locatif social français.

La révision de la géographie des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) en 2024 intègre 150 000 logements sociaux supplémentaires par rapport aux critères de 2015, soit une augmentation de 10 %. Les logements de ces quartiers sont souvent situés dans des immeubles plus anciens et de plus grande taille. La mobilité des résidents y est moindre que celle constatée en zones hors QPV. Les loyers sont relativement proches de ceux relevés hors QPV, à une différence cependant : les PLI et les PLS, répondant à des critères d'attribution moins sociaux que les PLUS et PLAI, s'y louent moins chers qu'ailleurs.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Les primo-arrivants dans le parc social : quels profils pour quelles trajectoires ?

Simon Rebeyrolles, Serge Bossini, ANCOLS, février 2025

L'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) publie une étude sur la trajectoire résidentielle et socioéconomique des ménages primo-entrants dans le parc social. Cette analyse porte sur les évolutions observées cinq ans après leur intégration dans un logement social. Pour ce faire, elle s'appuie sur un panel issu de l'échantillon démographique permanent (EDP), représentatif de la population française et constitué à partir de sources fiscales telles que Fideli ou Filosofi.

À leur entrée dans le parc social, les nouveaux arrivants sont plus jeunes : 68 % ont moins de 40 ans, contre 36 % de l'ensemble de la population éligible au logement social. Parmi eux, les personnes seules et les familles monoparentales sont proportionnellement plus nombreuses. Ces catégories de ménages se situent plus fréquemment sous le seuil des bas revenus, la précarité économique augmentant la probabilité de demander un logement social. Par ailleurs, le niveau de revenu des primo-entrants varie selon la tension immobilière : en zone Abis, leur revenu moyen est supérieur de 40 % à celui observé dans les autres zones de tension et dépasse celui de la population éligible.

En cinq ans, l'amélioration du niveau de vie des primo-entrants est comparable à celle de la population éligible. Cependant, ils ont tendance à se constituer davantage en familles, ce qui s'aligne avec leur profil à l'entrée dans le parc social : majoritairement jeunes et sans enfants, ils initient leur parcours résidentiel en parallèle de leur parcours familial.

Cinq ans après leur arrivée dans le parc social, la moitié des primo-entrants y réside encore. Un quart des locataires n'a pas changé de logement (les stables), tandis que l'autre quart a connu une mobilité interne (14 %) ou a effectué un aller-retour avec le parc privé (11 %) (les mobiles). L'autre moitié a quitté le parc social, à parts égales pour devenir locataires du parc privé ou accéder à la propriété (les sortants).

Les stables résident plus souvent dans des zones tendues, où l'accessibilité financière du parc privé est limitée. Les sortants vers le parc privé se répartissent en deux catégories : les plus jeunes deviennent locataires, tandis que ceux qui accèdent à la propriété ont constitué une famille et disposaient de revenus plus élevés dès leur entrée dans le parc social. Leur situation financière s'est également améliorée au fil du temps. Un autre facteur de distinction, moins évident, réside dans leur mobilité géographique : ils s'installent plus fréquemment dans des zones où la tension immobilière est moindre et les prix plus abordables. Ainsi, la zone C est la seule à afficher un solde positif entre les entrées et les sorties des ménages devenus propriétaires ou locataires du parc privé au bout de cinq ans.

Quant aux mobiles, ils présentent une plus grande fragilité économique que les autres catégories. Leur situation financière est comparable à celle à leur entrée dans le parc social cinq ans plus tôt. Leur mobilité géographique reste limitée, les rendant probablement plus captifs de leur situation initiale.

*En savoir plus : lire l'étude*

## 4 ménages sur 10 du parc social souffrent de la chaleur dans leur logement en été

ANCOLS, décembre 2024

L'Agence nationale de contrôle du logement social publie une étude sur le confort des ménages du parc social en été. Cette note repose sur une partie des données du baromètre annuel de la satisfaction des ménages vis-à-vis de leur habitat et cadre de vie et s'adresse aux ménages habitant un logement social depuis au moins 3 ans.

En 2024, l'ANCOLS révèle que 38 % des locataires du parc social souffrent de la chaleur dans leur logement en été, particulièrement lors des fortes vagues de chaleur. Cette insatisfaction demeure stable depuis 2021 et moins élevée par rapport à l'ensemble du parc résidentiel qui est de 60% selon le Baromètre énergie-info 2022. Le défaut de confort estival impacte cependant fortement la satisfaction des locataires. Seulement 43 % des ménages souffrant de la chaleur se disent très insatisfaits de leur logement, contre 10 % pour l'ensemble des locataires. Les familles avec enfants y sont plus sensibles. Par ailleurs, le fait de disposer d'un espace extérieur atténue l'inconfort des ménages très insatisfaits de la température l'été tandis que la présence d'un balcon ou d'une terrasse n'a aucun effet sur la satisfaction.

Les protections passives comme les volets et brise-soleil améliorent la sensation de confort thermique des logements sociaux en été. En effet, 35 % des ménages sans ces protections souffrent de la chaleur, contre 16 % dont les logements sont équipés de volets et brise-soleil. De plus, la possibilité de créer des circulations d'air réduit de moitié l'inconfort liée à la chaleur (19 % contre 38 %). Ceci peut expliquer, entre autre cause, un taux d'inconfort plus élevé parmi les locataires d'un studio, qui ont globalement plus de risques de souffrir de la chaleur l'été.

L'année de construction des logements n'est pas un facteur de l'inconfort d'été, contrairement à la localisation géographique. Les ménages souffrent de la chaleur dans leur logement surtout dans les zones climatiques chaudes, malgré une plus forte présence de protections solaires. Près de la moitié des ménages du pourtour méditerranéen déclare souffrir de la chaleur en été, contre 36 % dans le Nord. De plus, la part de logement individuel, qui facilite la circulation de courants d'air, y est plus faible (9 % dans le pourtour méditerranéen contre 16 % du parc en moyenne). Concernant l'Île-de-France, la faible possibilité de ventiler naturellement les logements ainsi que les phénomènes d'îlots de chaleur expliquent un taux d'inconfort d'été (42 %) supérieur à la moyenne nationale (38 %). Les dispositifs comme les ventilateurs et les climatisations portatives sont surtout utilisés en réaction à l'inconfort notamment dans les zones les plus touchées, mais ne sont pas considérés comme une solution pour atténuer l'inconfort d'été.

L'étude souligne que les passoires thermiques en hiver deviennent des bouilloires en été. La moitié des ménages déclarant avoir une température désagréable en hiver, souffre également de la chaleur en été. Concernant l'ensemble des locataires du parc social, 10 % souffrent de la température en hiver comme en été, ce ratio peut être rapproché d'une part de « passoires thermiques » deux fois moins élevée que dans le parc privé.

L'étude conclut sur les modalités d'amélioration pour réduire l'inconfort estival. La végétalisation et les réhabilitations thermiques, qui prennent en compte la gestion des températures élevées, y participent. Des actions de sensibilisation sur les bons gestes à tenir en cas de vague de chaleur produisent des effets positifs.

*En savoir plus : lire l'étude*

## **VEFA vs MOD : peu de différences dans la satisfaction des locataires du parc social**

ANCOLS, janvier 2025

L'étude menée par l'ANCOLS vise à comparer la satisfaction des locataires du parc social selon que leur logement a été construit en maîtrise d'ouvrage directe (MOD) ou en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA). Si des experts interrogés dans une précédente étude affirmaient que les logements VEFA étaient de moindre qualité en raison des matériaux utilisés, aucune donnée chiffrée ne venait appuyer cette affirmation. L'ANCOLS a donc exploité les résultats de son enquête annuelle auprès des locataires pour évaluer d'éventuelles différences de qualité perçue entre les deux modes constructifs.

Les résultats montrent qu'il n'existe pas de différence significative en matière de satisfaction globale des locataires. 85 % des ménages se déclarent satisfaits de leur logement, qu'il soit issu de la MOD ou de la VEFA. De même, la satisfaction vis-à-vis des parties communes, du confort thermique en hiver et de l'isolation acoustique est similaire entre les deux types de construction. L'ancienneté du logement joue un rôle clé dans la satisfaction des locataires, les logements récents étant mieux évalués en moyenne que l'ensemble du parc social.

Un écart est cependant observé concernant le confort thermique en été, avec une moindre satisfaction pour les logements VEFA. Toutefois, cet écart s'explique en grande partie par la répartition géographique des logements, les VEFA étant plus fréquemment construits dans des zones climatiques chaudes, notamment le long du pourtour méditerranéen. L'étude conclut que le mode constructif n'a pas d'impact significatif sur la satisfaction des locataires, sauf pour le confort d'été, dont les causes mériteraient des analyses complémentaires.

*En savoir plus : lire l'étude*

## **L'état du mal-logement en France**

Fondation Abbé Pierre, Rapport Annuel 2025 #30

À l'occasion de son trentième rapport annuel sur l'état du mal-logement en France, la Fondation pour le logement des défavorisés (anciennement Fondation Abbé Pierre), consacre un chapitre aux conditions d'habitat des personnes en situation de handicap. Vingt ans après la loi du 11 février 2005 « pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées », les avancées peinent encore à se faire ressentir malgré une prise en compte croissante – mais partielle – des enjeux liés aux handicaps et à la perte d'autonomie dans le logement par les politiques publiques. En raison de ressources économiques plus faibles, d'un ensemble de discriminations directes et indirectes, ainsi que d'une exclusion sociale persistante, les personnes handicapées restent particulièrement exposées aux risques de mal-logement.

Au travers d'un rapport enrichi de témoignages, la Fondation éclaire ainsi la manière dont les enjeux de logement se croisent avec des enjeux de santé, mentale ou physique : le sans-abrisme peut aggraver, voire générer, l'apparition d'un handicap ; un logement indécent ou inadapté peut avoir comme conséquence la dégradation d'un état de santé ; l'absence d'accompagnement et de soins peut mener à une procédure d'expulsion...

La multiplicité des difficultés que rencontrent les personnes en situation de handicap affaiblit considérablement leurs droits en matière d'habitat et leurs opportunités d'être bien logées. L'insuffisance d'une offre de logements accessible et adaptable, dans le parc privé comme dans le parc social, participe de leur exclusion massive du marché du logement ordinaire. D'un autre côté, les solutions de logements spécialisées sont critiquées compte tenu de la mise à l'écart de la société qu'elles peuvent représenter. Ces trajectoires résidentielles contraintes participent alors de l'exclusion sociale des personnes, dont la mauvaise prise en compte de leur handicap entrave leurs capacités à se loger, à se déplacer, à accéder aux espaces publics, aux services, à exercer leurs droits... et in fine, à leur citoyenneté pleine et entière.

Face à ces constats, la Fondation critique l'insuffisance de la réglementation en vigueur pour favoriser l'inclusion des personnes handicapées, dans leur accès au logement autant que dans la société. Elle déplore également le recul

que constitue, selon elle, la loi Elan, qui a restreint les exigences en matière d'accessibilité des nouvelles constructions de logement. À travers dix recommandations, elle interpelle ainsi les pouvoirs publics et les acteurs de l'habitat sur le manque de logements adaptés au handicap, en incitant notamment à des systèmes de sanctions et de contrôles en faveur de l'accessibilité effective des logements, à l'augmentation de l'Allocation aux adultes handicapés (AAH), à l'élargissement de la prise en charge des travaux éligibles à MaPrimeAdapt' pour les plus modestes, ou encore à l'extension du prêt avance rénovation aux travaux d'adaptation des logements au vieillissement.

*En savoir plus : lire le rapport*

## **Ensemble, refaire la ville, pour un renouvellement urbain résilient des quartiers et des territoires fragiles**

Jean-Martin Delorme (IGEDD), Anne-Claire Mialot (ANRU), Cédric Van Styvendael (maire de Villeurbanne), février 2025

Ce rapport résulte de la mission confiée à ses trois signataires par le Gouvernement afin d'élaborer des propositions pour poursuivre « la politique de renouvellement urbain résiliente de demain » et « orienter le devenir des politiques de solidarité nationale en matière d'aménagement de territoires en difficultés ».

La mission vise à redéfinir les territoires du renouvellement urbain, qui ne se limitent pas à la géographie prioritaire, la gouvernance des projets et leurs modes opératoires, ainsi que les fondamentaux de l'action publique, en intégrant les évolutions sociétales et environnementales.

Le rapport souligne l'accentuation de la ségrégation socio-spatiale mesurée par différents travaux, qui affecte non seulement la géographie prioritaire de la ville, mais également des territoires périurbains et ruraux, et/ou en déprise économique. Les difficultés que rencontrent les habitants de ces territoires ségrégués et éloignés des services sont identiques. Ils sont aussi plus vulnérables aux impacts du changement climatique.

La mission recommande en préalable la création d'un comité interministériel, porteur à la fois d'une « politique de rééquilibrage territorial et d'anticipation des conséquences territoriales du changement climatique », dans laquelle le renouvellement urbain prend toute sa part. La mission propose ainsi de poursuivre la politique de renouvellement urbain résiliente dans les quartiers prioritaires, afin qu'elle continue son office réparateur. L'ANRU pérennise son action à travers un 3<sup>ème</sup> programme national de renouvellement urbain, davantage co-construit avec les habitants, et dont la mise en œuvre est simplifiée et mieux adaptée à l'ingénierie locale. La contractualisation évolue, s'appuyant sur un contrat d'objectifs et un pacte financier élargissant le tour de table à des acteurs privés.

Par ailleurs, la mission propose d'étendre la politique nationale du renouvellement à d'autres catégories de territoires, fragiles et/ou fragilisés par les changements climatiques. La sobriété foncière et le réinvestissement du parc existant positionnent le renouvellement urbain comme le droit commun de la fabrique de la ville. L'ANRU pourrait soit mettre son expertise au service des territoires, soit participer à d'autres programmes ciblant des territoires vulnérables hors quartiers prioritaires de la ville, soit élargir son champ d'intervention au-delà de la géographie prioritaire.

Enfin, la mission rappelle que la politique nationale de renouvellement urbain doit être accompagnée d'« une politique du logement volontariste ». Il demeure en effet essentiel de se rappeler que le renouvellement urbain est une politique de l'habitat, et son élargissement à des territoires fragilisés ne peut que renforcer cette dimension. Aussi, parmi « les objets prioritaires à soutenir », la mission préconise une évolution des financements du contrat de renouvellement urbain pour « encourager le déploiement de politiques intercommunales de l'habitat en matière de production de logement social, de rééquilibrage territorial et de respect de la loi Solidarité et renouvellement urbain ». Elle réaffirme, dans un contexte de crise du logement, ce qu'avait déjà établi le précédent programme, attentif à la stratégie de reconstitution des logements sociaux à l'échelle intercommunale. L'habitat privé est également au cœur de la transformation et de l'adaptation de l'offre existante. La mission recommande d'intégrer ainsi systématiquement dans les projets les enjeux relatifs à l'habitat privé et à la diversification de l'offre de logements, aux côtés de ceux liés au changement climatique, au vieillissement de la population, à l'accès aux services, à la culture, aux commerces, et au développement économique.

*En savoir plus : lire le rapport complet / lire la synthèse*

## **Rapport du COJ et du CNH : « Logement des jeunes : une urgence sociale ! »**

COJ et CNH, janvier 2025

Au regard de l'urgence sociale que représente le logement des jeunes, la Commission de l'insertion des jeunes du Conseil d'orientation des politiques de jeunesse (COJ) et le Groupe de travail « Logement des jeunes » du Conseil national de l'habitat (CNH), ont travaillé conjointement à la production d'un rapport.

Le rapport dresse un état des lieux précis de la situation actuelle et propose des recommandations concrètes pour améliorer l'accès au logement et favoriser l'insertion professionnelle de tous les jeunes. Il met en lumière les inégalités fortes dans l'offre de logements accessibles aux jeunes.

Les recommandations sont regroupées autour de six grands axes et visent, notamment :

- une meilleure solvabilisation des jeunes, et permettre leur accès à un logement autonome et de s'y maintenir ;
- pour permettre aux jeunes en situation de vulnérabilité d'accéder plus facilement à un logement autonome, le rapport encourage notamment la facilitation de la régularisation des jeunes étrangers ayant été suivis par l'aide sociale à l'enfance, ainsi qu'une meilleure évaluation des besoins en logement des plus fragiles ;
- le soutien à l'information, l'orientation et l'accompagnement des jeunes, notamment par la sécurisation du modèle économique de structures telles que le réseau ANIL/ADIL ;
- la facilitation de l'accès des jeunes à un logement dans le parc social et le parc privé ;
- la coordination des politiques publiques du logement des jeunes pour aboutir à une meilleure mise en œuvre sur le terrain ;
- le développement de l'offre de logement, particulièrement à destination des jeunes, en augmentant la production de logements, en développant la rénovation et l'accès à la propriété, et en soutenant des solutions de logement expérimentales ou innovantes telles que la cohabitation intergénérationnelle solidaire, l'hébergement temporaire chez l'habitant, ou encore la colocation solidaire.

Il souligne que la forte tension pour accéder au parc de logements sociaux de certains territoires, les loyers de plus en plus élevés dans le parc privé ou la concurrence avec une offre locative saisonnière, ainsi que l'insuffisance de logements dédiés aux jeunes actifs et aux étudiants témoignent de la nécessité d'une politique ambitieuse, structurante, visant à élargir l'offre tout en la rendant plus accessible.

*En savoir plus : lire le rapport*

## Actualité juridique



### Loi spéciale prévue par l'article 45 de la loi organique du 1<sup>er</sup> août 2001 relative aux lois de finances

(loi n° 2024-1188 du 20.12.24 : JO du 21.12.24)

En l'absence de possibilité de terminer l'examen du projet de loi de finances pour 2025 pour une promulgation avant le 1<sup>er</sup> janvier 2025, le Gouvernement démissionnaire a déposé, le 11 décembre 2024, un projet de loi spéciale au Parlement, en application de la loi organique du 1<sup>er</sup> août 2001 relative aux lois de finances (art. 45). La loi spéciale a été promulguée le 20 décembre 2024 et publiée au Journal officiel du 21 décembre 2024.

Elle contient trois types d'autorisations :

- autorisation à percevoir les impôts existants ;
- autorisation d'emprunt de l'État ;
- autorisation d'emprunt de plusieurs organismes de sécurité sociale.

### Corse : assainissement cadastral et résorption du désordre de la propriété

(loi n° 2025-115 du 7.2.25 : JO du 8.2.25)

De nombreuses parcelles en Corse étant dépourvues de titre foncier, pour des raisons historiques et administratives (cf. notamment l'arrêté « Miot » du 10 juin 1801 qui a abrogé les sanctions en cas d'absence de déclaration de succession), la loi du 6 mars 2017 relative à l'assainissement cadastral et à la résorption de la propriété avait prévu des dérogations au droit civil sur l'île :

- en facilitant le recours aux actes notariés de notoriété acquisitive pour attester de la possession d'un immeuble ;
- en assouplissant les règles de majorités requises pour l'accomplissement de certains actes effectués dans le cadre des indivisions constatées à la suite d'une procédure de prescription acquisitive.

Par ailleurs, elle avait instauré trois exonérations fiscales portant sur les droits de succession (cf. [Habitat Actualité n° 155](#)).

Ces mesures étaient applicables jusqu'au 31 décembre 2027.

Constatant que la situation s'est améliorée depuis 2017, mais aussi que le « désordre foncier » nécessite plus de temps pour être résorbé, le législateur prolonge le dispositif jusqu'en 2037.

### Loi de finances pour 2025

(loi n° 2025-127 du 14.2.25 : JO du 15.2.25)

La loi de finances pour 2025 porte plusieurs mesures en lien avec le logement, concernant les thèmes suivants : les plus-values immobilières, les prêts sans intérêts, la prorogation du Loc'Avantages, la TVA, le logement intermédiaire en Outre-mer, la réforme du chèque énergie, etc.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2025-05*

### Loi d'urgence pour Mayotte

(loi n° 2025-176 du 24.2.25 : JO du 25.2.25)

Les ravages causés par le passage du cyclone Chido à Mayotte le 14 décembre 2024 ont poussé le gouvernement à présenter, en Conseil des ministres du 8 janvier 2025, un projet de loi d'urgence pour favoriser la reconstruction rapide du territoire mahorais. Le texte issu de la Commission mixte paritaire (CMP) du 10 février 2025 a été adopté par l'Assemblée nationale le 12 février et par le Sénat le 13 février et publié au journal officiel le 25 février 2025.

La loi, composée de 36 articles, comporte certaines mesures qui sont en lien avec le logement :

- le remplacement (par voie d'ordonnance) de l'Établissement public foncier de Mayotte (EPFM) par un nouvel établissement public dédié à la reconstruction de Mayotte (art. 1) ;
- une réglementation stricte sur la vente de tôle applicable jusqu'au 31 décembre 2025 qui conditionne notamment leur achat à la détention d'une autorisation d'urbanisme et en interdisant leur revente aux tiers (art. 6) ;
- des dérogations aux règles de construction peuvent être fixées par ordonnance dès lors que ces dernières sont prises dans un délai de trois mois à compter du 24 février 2025. La durée de ces dérogations ne peuvent cependant être supérieure à deux ans à compter de leurs mises en place (art. 5). Ces règles dérogatoires peuvent être mobilisées pour les reconstructions de bâtiments dégradés ou détruits, à l'exception de l'habitat informel, par des événements climatiques survenus entre le 13 décembre 2024 et le 13 mai 2025 (art. 13) ;
- l'extension du droit à la reconstruction et à la réfection à l'identique aux bâtiments édifiés avant 2013 quand bien même ces bâtiments seraient irréguliers au regard du droit de l'urbanisme (art. 8) ;

- la possibilité, en cas d'intérêt général, de permettre, lors de la reconstruction ou de la réfection des constructions, la modification du gabarit jusqu'à 20 % du gabarit initial (contre 5 % dans les autres cas) (art. 8) ;
- la simplification administrative pour les réfections et reconstructions strictement à l'identique. Ainsi, une simple déclaration en mairie est suffisante pour entreprendre les travaux. Toutefois, en cas de modification même minimale, une autorisation d'urbanisme ou la déclaration préalable est nécessaire. La loi prévoit une instruction plus rapide, soit un mois pour une autorisation d'urbanisme et 15 jours pour une déclaration préalable (art. 13) ;
- l'autorisation d'entreprendre, notamment les opérations et travaux de démolition (ou de déblaiement), dès le dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme ou de la déclaration préalable (art. 16) ;
- la mobilisation de l'éco-PTZ pour financer des travaux de reconstruction, de réhabilitation ou d'amélioration accessoires aux travaux de réhabilitation de logements situés dans le Département de Mayotte pour des logements qui étaient achevés avant le 14 décembre 2024 et utilisés (ou destinés à être utilisés) en tant que résidence principale (art. 26) ;
- la non-application de pénalités, ou de majorations, en cas de retard de paiement des impôts au titre de la période allant du 14 décembre 2024 au 30 juin 2025 ; cette période pouvant être étendue jusqu'au 31 décembre 2025 (art. 27) ;
- le maintien à titre dérogatoire jusqu'au 30 juin 2025 du bénéfice de l'Aide personnelle au logement (APL) même si le local est loué (ou sous-loué) en partie à des tiers (CCH : L.822-4). De même, l'APL peut exceptionnellement être versée même en l'absence du respect des exigences de décence (CCH : L.822-9) ou de peuplement du logement (CCH : L.861-5, 3°) (art. 32).



## Financement

### Fonds de garantie pour la rénovation : actualisation des plafonds de ressources pour 2025

(décret n° 2024-1259 du 30.12.24 : JO du 31.12.24)

Pour mémoire, le Fonds de garantie pour la rénovation énergétique (FGRE) a été créé par la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte afin de faciliter le financement des travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements (cf. [Analyse juridique n° 2015-26](#)). Conformément à la loi de finances pour 2024 (cf. [Analyse juridique n° 2024-01](#)), le décret du 20 juin 2024 a transformé le FGRE en Fonds de garantie pour la rénovation (FGR) et modifié certaines de ses modalités (cf. [Habitat actualité n° 199](#)). Le fonds permet aux organismes prêteurs de bénéficier d'une garantie lors, notamment, de l'octroi d'Éco-PTZ à des ménages modestes éligibles aux aides de l'Anah.

Le décret du 30 décembre 2024 actualise les plafonds de ressources applicables aux bénéficiaires d'Éco-PTZ individuels permettant d'accéder au FGR pour les offres émises à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025. Les plafonds de ressources correspondent à ceux des ménages « modestes » selon le barème fixé par l'Anah à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025.

*En savoir plus : lire l'Analyse juridique n° 2024-13*

### Certificats d'économies d'énergie (CEE)

#### Actualisation des plafonds de ressources

(arrêté NOR TECR2432997A du 20.12.24 : JO du 28.12.24)

L'arrêté du 20 décembre 2024 actualise les plafonds de revenus définissant les catégories de ménages modestes et de ménages en situation de précarité énergétique dans le cadre des Certificats d'économie d'énergie (CEE). L'arrêté s'applique aux opérations engagées depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025. Toutefois, les attestations sur l'honneur conformes à la réglementation applicable avant le 1<sup>er</sup> janvier 2025 peuvent être utilisées pour les opérations engagées avant le 1<sup>er</sup> juillet 2025.

#### Prolongation des programmes « Fonds de garantie pour la rénovation énergétique (FGRE) » et « Slime+ »

(arrêté NOR TECR2433038A du 20.12.24 : JO du 28.12.24)

Le programme PRO-FGRE « Fonds de garantie pour la rénovation énergétique (FGRE) » est prolongé jusqu'au 31 décembre 2026. Ce programme vise la garantie d'environ 35 000 Éco-Prêts à taux zéro (Éco-PTZ) individuels pour les ménages modestes, 2 500 Prêts avance mutation (PAM) pour les ménages modestes et 6 500 Éco-PTZ collectifs par an. Ce programme devait se terminer fin 2024 où il devait atteindre une consommation de 12,84 M€ (sur ses 19 M€ de budget). Il est prolongé de deux ans jusqu'à fin 2026.

Le programme PRO-INFO-PE-03 « Slime+ » (Services locaux d'intervention pour la maîtrise de l'énergie), prévu jusqu'à fin 2025, est prolongé jusqu'au 31 décembre 2027. Ce programme vise à organiser, outiller et cofinancer les actions de lutte contre la précarité énergétique dans les territoires, afin de massifier le repérage des ménages

concernés, de les orienter vers des solutions adaptées et, si nécessaire, de les accompagner jusqu'à la mise en œuvre de ces solutions. Il a pour objectifs d'ici 2027 : 100 collectivités engagées dans la méthodologie Slime, 100 000 ménages pris en charge et 35 % de la population nationale résidant dans un territoire couvert par un Slime. Les ADIL sont mobilisées dans ce programme et peuvent intervenir à chaque étape : au repérage des situations de précarité, au diagnostic des situations, à l'orientation et à l'accompagnement des ménages.

### Suppression de fiches d'opérations standardisée

(arrêté NOR ECOR2435303A du 30.12.24 : JO du 31.12.24)

L'arrêté du 30 décembre 2024 supprime les fiches d'opérations standardisées suivantes :

- 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 » ;
- BAT-TH-102 « Chaudière collective haute performance énergétique » ;
- RES-EC-103 « Système de variation de puissance en éclairage extérieur ».

### Prêt avance mutation à taux zéro : actualisation des plafonds de ressources pour 2025

(arrêté NOR ATDL2431583A du 23.12.24 : JO du 29.12.24)

Le Prêt avance mutation à taux zéro (PAM à taux zéro) est un prêt ne portant pas intérêt, créé par la loi de finances pour 2024 (cf. [Analyse juridique n° 2024-01](#)).

L'arrêté du 23 décembre 2024 actualise les plafonds de ressources applicables pour les offres de PAM à taux zéro à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025. Ces plafonds correspondent à ceux des ménages « modestes » selon le barème fixé par l'Anah applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025.

*En savoir plus : lire l'Analyse juridique n° 2024-23*

### Aides de l'Anah : actualisation des dispositifs d'aides financières en 2025

(délibérations n° 2024-47, n° 2024-45, n° 2024-44 : CA du 11.12.24 / délibération n° 2024-36 : CA du 9.10.24 / circulaire du 21.11.24 : BOI du ministère de la transition écologique du 21.12.24)

L'Anah a apporté des modifications aux régimes des aides aux propriétaires bailleurs et occupants, ainsi qu'aux régimes des aides applicables aux copropriétés.

La délibération n° 2024-45 relative au régime d'aides applicables aux copropriétés (MPR copropriété et aide à l'accessibilité des copropriétés) et la délibération n° 2024-44 relative au régime d'aide applicable aux syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté prennent ainsi en compte les évolutions relatives au financement des chaudières à combustible fossile en application de la Directive européenne du 24 avril 2024 sur la performance énergétique des bâtiments. Elle prolonge par ailleurs de deux ans l'éligibilité des évaluations énergétiques réalisées selon des modalités d'évaluations antérieures.

La délibération n° 2024-47 procède aux actualisations des dates de mise en œuvre et aux suppressions des financements devenus obsolètes dans les délibérations relatives aux régimes d'aides applicable aux propriétaires occupants et bailleurs (et assimilés).

La délibération n° 2024-36 portant adaptation des règles d'écèlement consolide l'ensemble des règles applicables en matière d'écèlement des aides de l'Anah et harmonise les aides en faveur des propriétaires bailleurs très modestes avec celles applicables aux propriétaires occupants dans le cadre du dispositif MaPrimeRénov' Parcours accompagné. Enfin, elle précise les modalités de calcul de l'écèlement dans le cadre des futurs pactes territoriaux afin d'améliorer la lisibilité des règles en matière d'écèlement des aides de l'Agence, et mettre en cohérence le régime applicable à la suite des réformes engagées par le Conseil d'administration en mars 2024 concernant les propriétaires bailleurs et les pactes territoriaux.

La circulaire du 21 novembre 2024 fixe les plafonds de ressources pour 2025 que les propriétaires, titulaires de droits réels occupants et personnes assurant la charge des travaux (CCH : R.321-12, I, 2° et 3°), doivent respecter pour bénéficier des aides de l'Anah. Ils servent également de référence pour l'éligibilité à MaPrimeRénov'.

## ▼ Fiscalité

### Prestations de rénovation énergétique : taux réduit de TVA

(arrêté NOR : BCPE2431738A du 4.12.24 : JO du 24.12.24)

La Taxe sur la valeur ajoutée (TVA) est un impôt indirect calculé sur le prix de vente hors taxes de tous les biens et services qui y sont assujettis. Le taux normal de TVA est de 20 % en Hexagone et en Corse et de 8.5 % en Guadeloupe, en Martinique et à la Réunion. Toutefois, et afin d'inciter à leur réalisation, certains travaux ou prestations bénéficient, sous certaines conditions, d'un taux de TVA réduit. La rénovation énergétique des logements

bénéficie ainsi d'un taux réduit de TVA à 5,5 % en Hexagone et en Corse, et de 2.1 % Guadeloupe, en Martinique, et à La Réunion.

Jusqu'à présent la TVA à taux réduit s'appliquait aux travaux d'amélioration de la qualité énergétique des locaux à usage d'habitation et à ceux induits. Elle concernait la pose, l'installation et l'entretien des matériaux et équipements ouvrant droit au Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE). La loi de finances pour 2023 a étendu son application aux prestations (et non plus aux seuls travaux) portant sur la pose, l'installation, l'adaptation ou l'entretien de matériaux, d'équipements, d'appareils ou de systèmes ayant pour objet d'économiser l'énergie ou de recourir à de l'énergie produite à partir de sources renouvelables (cf. [Analyse juridique n° 2023-01](#)).

L'arrêté du 4 décembre 2024 précise la nature et le contenu de ces prestations, ainsi que les caractéristiques et les niveaux de performance des matériaux, équipements, appareils et systèmes concernés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025.

Le taux réduit demeure applicable aux travaux éligibles dans les conditions en vigueur au 31 décembre 2024 si :

- le devis a été daté et accepté par les deux parties avant le 1<sup>er</sup> janvier 2025 ;
- un acompte a été encaissé avant le 1<sup>er</sup> janvier 2025.

### Redevance d'archéologie préventive : fixation du taux

(arrêté NOR : MICC2434352A du 20.12.24 : JO du 29.12.24)

L'arrêté du 20 décembre 2024 fixe le taux de la redevance d'archéologie préventive à 0,71 euro par mètre carré pour l'année 2025 (contre 0,68 euro en 2024).

Pour rappel, cette taxe s'applique aux travaux de construction, d'agrandissement, d'aménagement de bâtiment soumis à autorisation d'urbanisme et impactant le sous-sol ([CGI : art. 235 ter ZG](#)).

### Loc'Avantages : actualisation des données pour la définition des plafonds de loyers

(arrêté NOR : ATDL2433698A du 30.1.25 : JO du 14.2.25)

Pour mémoire, la loi de finances pour 2025 a prorogé jusqu'en 2027 le dispositif d'investissement locatif « Loc'Avantages » par lequel le bailleur s'engage entre autre à louer son logement à un niveau de loyer inférieur au marché local.

L'arrêté du 30 janvier 2025 publie les valeurs des plafonds de loyer applicables pour les baux conclus, reconduits ou renouvelés en 2025.

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

### Taxe d'habitation des meublés de tourisme

(CE : 23.12.24)

Selon les caractéristiques de la location, les meublés de tourisme sont soumis à la Taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS).

En l'espèce, un couple réclamait la décharge des cotisations de taxe d'habitation à laquelle ils avaient été assujettis au titre de l'année 2022, pour un ensemble immobilier comprenant notamment trois gîtes classés en meublés de tourisme proposés à la location pour de courtes durées, notamment par l'intermédiaire de sites de location en ligne. Considérant qu'ils en avaient la disposition au 1<sup>er</sup> janvier de l'année 2022, l'administration fiscale les avait assujettis, à raison de deux de ces gîtes, à la THRS ([CGI : art. 1407, 1408 et 1415](#)).

Pour le Conseil d'État, les modalités de mise en location de courte durée pour les gîtes dont ils sont propriétaires, que ce soit directement ou par l'intermédiaire de plateformes de réservation, les laissaient libres d'accepter ou de refuser les propositions qui leur étaient faites au cours de l'année, et leur permettaient par là-même de conserver la disposition ou la jouissance de ces biens au cours de l'année. Ces derniers devaient donc être assujettis à la taxe d'habitation sur ces biens. Le Conseil d'État confirme ainsi sa jurisprudence antérieure, par laquelle il avait précisé que lorsqu'un logement meublé fait l'objet de locations saisonnières ou de courte durée, le propriétaire du bien est redevable de la taxe d'habitation dès lors qu'au 1<sup>er</sup> janvier de l'année de l'imposition, il peut être regardé comme entendant en conserver la disposition ou la jouissance une partie de l'année ([CE : 15.6.23, n° 468195](#)).



## Location

### Solvabilité des ménages demandeurs HLM et SNE

(décret n° 2025-51 du 15.1.25 : JO du 17.1.25)

Le décret du 15 janvier 2025 étend les cas d'usage des traitements de données relatifs aux salaires, revenus de remplacement et situations professionnelles pour l'appréciation des ressources des demandeurs de logement social. Ces données peuvent désormais être renseignées dans le Système national d'enregistrement (SNE), permettant d'évaluer la solvabilité des demandeurs de logement social.

Pour mémoire, dès réception, chaque demande de logement fait l'objet d'un enregistrement au sein de ce SNE, dont la gestion est confiée à un Groupement d'intérêt public (GIP) dédié à cet effet (CCH : L.441-2-1).

## Plafonds de ressources pour l'attribution des logements sociaux

(arrêté NOR : ATDL2432625A du 23.12.24 : JO du 29.12.24)

L'arrêté du 23 décembre 2024 a actualisé à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025 les plafonds de ressources pour l'attribution de logements locatifs sociaux, fixés en fonction de la variation sur 12 mois de l'Indice de référence des loyers (IRL) au 3<sup>ème</sup> trimestre 2024, soit 2,47 %.

*En savoir plus : lire les Analyses juridiques n° 2025-01 (PLUS et PLAI), n° 2025-02 (PLS) et n° 2025-03 (Outre-mer)*

## Expérimentation du dispositif « logement locatif très social adapté » dans les départements de la Guyane et de Mayotte

(arrêté NOR : MOMO2431096A du 2.12.24 : JO du 5.1.25)

L'arrêté du 24 décembre 2024 proroge les modalités de financement du dispositif « Logement locatif très social adapté » (LLTSA) dans les départements de la Guyane et de Mayotte.

Pour mémoire, ce dispositif expérimental s'inscrit dans le cadre du plan logement outre-mer 2019-2022 et vise à créer de nouveaux logements locatifs à des conditions de location adaptées aux personnes les plus défavorisées vivant à Mayotte et en Guyane. Il a été mis en place par un arrêté le 17 septembre 2021 qui a défini les plafonds de ressources, ainsi que les plafonds de loyers associés pour les bénéficiaires

L'arrêté du 17 septembre 2021 a également prévu le financement de ce dispositif par une subvention de l'État à hauteur maximale de 90 000 euros par logement, pouvant atteindre 100 % du prix de revient de l'opération. Initialement, cette subvention pouvait être accordée jusqu'au 20 septembre 2024.

L'arrêté du 2 décembre 2024 proroge les modalités de financement du dispositif jusqu'au 30 juin 2025.

## Organismes HLM et SEM agréées : actualisation des documents annuels et états financiers applicables

(arrêté NOR : ATDL2428160A du 17.1.25 : JO du 22.1.25)

L'arrêté du 17 janvier 2025 a pour objet d'actualiser les documents annuels et états financiers applicables aux organismes d'HLM, ainsi que ceux applicables aux SEM agréées.

Ont été notamment actualisés les documents annuels et états financiers relatifs :

- aux comptes combinés des sociétés de coordination ;
- à partir des comptes ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024, aux comptes consolidés des structures faitières des groupes d'organismes de logement social.

## Expérimentation de l'encadrement du niveau des loyers dans le territoire de Grenoble-Alpes Métropole

(arrêté préfectoral du 11.12.24)

L'arrêté préfectoral du 11 décembre 2024 fixe, à compter du 20 janvier 2025, les loyers de référence applicables à une partie des 21 communes du territoire de Grenoble-Alpes Métropole.

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

Ce nouveau territoire s'ajoute à ceux déjà concernés par l'expérimentation, à savoir :

- Paris depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2019 ;
- Lille et ses communes associées (Hellemmes et Lomme) depuis le 1<sup>er</sup> mars 2020 ;
- le territoire de l'EPT Plaine Commune depuis le 1<sup>er</sup> juin 2021 ;
- Lyon et Villeurbanne depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2021 ;
- le territoire de l'EPT Est Ensemble depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2021 ;
- Montpellier depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2022 ;
- Bordeaux depuis le 15 juillet 2022 ;
- le territoire de la Communauté d'agglomération Pays Basque, depuis le 25 novembre 2024.

## Plafonds des loyers des logements conventionnés

(avis du 5.2.25)

L'avis du 5 février 2025 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 + 3,26 %.

## Révision des plafonds des honoraires imputables aux locataires

(CE : 20.12.24)

Pour mémoire, depuis la loi ALUR de 2014, le montant des honoraires des agents immobiliers pour la réalisation de la visite du logement, la constitution du dossier et la rédaction du bail, sont encadrés ([loi du 6.7.89 : art. 5](#)). Le montant des honoraires pour la réalisation de l'état des lieux est également plafonné.

Les plafonds fixant le montant des honoraires pouvant être réclamés au locataire sont fixés par décret ([décret n° 2014-890 du 1.8.14 : JO du 6.8.14](#)). Ils diffèrent selon la situation du logement. Plusieurs organisations professionnelles ont réclamé la révision de ces plafonds d'honoraires aux pouvoirs publics. Suite au rejet de leur demande, elle ont saisi le Conseil d'État (CE) en annulation de la décision de rejet.

Pour le CE, les plafonds ont pour objet de limiter le montant des honoraires des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, susceptibles d'être mis à la charge des preneurs. Les textes n'ont fixé aucune obligation en matière de révision des plafonds de la fraction de ces honoraires qui sont partagés entre le bailleur et le preneur. En conséquence, selon le CE, même si l'Indice de référence des loyers (IRL) a connu une évolution de deux points en 2022, le ministre de transition écologique et de la cohésion des territoires n'a pas commis une erreur manifeste d'appréciation en refusant de faire droit à la demande des associations requérantes.

## Attribution d'un logement social et cotation

(CE : 27.12.24)

Le Conseil d'État est amené à se prononcer sur le fondement et le processus d'une décision d'attribution d'un logement social.

Suite à sa reconnaissance au titre du Droit au logement opposable en tant que personne devant être relogée en urgence, une proposition de logement avait été faite à la requérante. La Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) avait alors classé l'intéressée en deuxième rang.

Selon la haute juridiction, cette décision était fondée et ne pouvait être considérée comme une discrimination. Les situations des deux candidats au logement ne présentaient en effet pas un caractère comparable. Par ailleurs, le Conseil d'État relève que ni une cotation élevée, ni une ancienneté importante ne constituent des critères déterminants dans le classement des candidatures par la CALEOL ; la cotation des dossiers ne constituant rien de plus qu'un outil d'aide à la décision.

## Communes carencées au titre de la loi SRU : appréciation du seuil imposant la mixité sociale dans les opérations de construction

(CE : 11.2.25)

Dans un arrêt du 11 février 2025, le Conseil d'État a explicité les modalités d'appréciation du seuil pour le déclenchement de l'obligation de mixité sociale dans les communes carencées au titre de la loi SRU.

Pour mémoire, lorsque qu'une commune fait l'objet d'un arrêté de carence (CCH : L.302-9-1), toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher, doit comprendre pour la part des logements familiaux au moins 30 % de Logements locatifs sociaux (LLS) hors PLS (CU : L.111-24).

En l'espèce, le Conseil d'État a considéré que le tribunal n'avait pas commis d'erreur de droit en jugeant que ce seuil de 800 m<sup>2</sup> s'appréciait, quelle que soit la destination principale de l'immeuble, au regard de la seule surface de plancher du projet dédiée aux logements. Ainsi, les mètres carrés consacrés aux commerces et aux parkings n'entrent pas dans le calcul du seuil de 800 m<sup>2</sup>.

## Travaux de transformation du locataire et conditions d'indemnisation par le bailleur

(Cass. Civ I : 8.1.25)

Le locataire qui a réalisé des travaux de transformation dans le logement loué avec l'accord du bailleur ne peut pas en exiger le remboursement au terme du bail.

En l'espèce, le locataire avait installé, avec l'autorisation de son précédent bailleur, des panneaux photovoltaïques en toiture du logement loué. Au terme du bail, suite à un congé délivré par son nouveau bailleur, il sollicitait le remboursement de ces travaux.

Pour mémoire, la loi du 6 juillet 1989 prévoit que lorsque le locataire réalise des travaux de transformation du logement sans l'accord du bailleur, ce dernier peut, au départ du locataire, conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Aucune disposition ne prévoit l'indemnisation du locataire qui aurait réalisé des travaux avec l'accord de son bailleur. Et la Cour de cassation a déjà précisé à plusieurs reprises que le locataire ne pouvait pas exiger du bailleur une compensation du coût de ces travaux, que cela soit expressément mentionné dans l'accord du bailleur ([Cass. Civ III : 10.7.07, n° 06-15.790](#)) ou non ([Cass. Civ III : 8.1.97, n° 95-10.339](#)).

La Cour de cassation précise ici que le bailleur, au terme du bail, ne peut pas être condamné à rembourser les travaux de transformation du locataire sur le fondement de l'enrichissement sans cause dès lors que le locataire a réalisé ces travaux en vue d'un profit personnel.

### **Majoration en cas de restitution tardive du dépôt de garantie et taux du ressort**

(Cass. Civ II : 16.1.25)

La majoration en cas de restitution tardive du dépôt de garantie doit être prise en compte dans le calcul du taux du ressort.

Lorsque le tribunal judiciaire est appelé à connaître, en matière civile, d'une action personnelle ou mobilière portant sur une demande dont le montant est inférieur ou égal à la somme de 5 000 euros, il statue en dernier ressort. Il en est de même pour les matières pour lesquelles il a compétence exclusive (COJ : [R.211-3-24](#) et [R.211-3-25](#)). Le taux du ressort a donc pour objet de définir la possibilité de faire appel. Auparavant, le taux du ressort était de 4 000 euros. Il est passé à 5 000 euros depuis la réforme de la justice du 1<sup>er</sup> janvier 2020.

En l'espèce, des locataires avaient assigné leur bailleur en restitution du dépôt de garantie, majoré de 10 % en raison du défaut de restitution dans les délais prévus. Pour mémoire, le dépôt de garantie restant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard ([loi du 6.7.89 : art. 22, al.7](#)). Dans cet arrêt, la majoration du dépôt de garantie était plus de trois fois supérieure au montant du dépôt de garantie. Les locataires avaient contesté la décision rendue en première instance.

Pour déclarer l'appel irrecevable, les juges du fond ont considéré que la majoration légale constituait l'accessoire de la restitution du dépôt de garantie et ne devait pas être prise en compte dans la détermination du taux de ressort ([CPC : art. 35](#)).

Pour la Cour de Cassation, la demande relative à la majoration légale constitue une demande accessoire à la demande principale, qui, par sa nature indemnitaire, concourt avec celle-ci à déterminer le taux du ressort. Pour le calculer, il convient donc d'additionner le montant du dépôt de garantie et le montant de la majoration légale du dépôt de garantie.

### **Locataire et servitude de passage**

(Cass. Civ III : 23.1.25)

Un locataire peut demander en référé le rétablissement d'une servitude de passage dont il se trouve privé par son voisin lorsque l'entrave constitue un trouble manifestement illicite.

En l'espèce, en vertu d'une servitude conventionnelle, des locataires traversaient la propriété de leur voisin pour accéder en véhicule à leur logement. Ce dernier, invoquant le droit de se clore, a décidé d'obstruer le passage en posant une chaîne surmontée d'un panneau « propriété privée défense d'entrer ».

Selon le voisin, les locataires ne disposeraient pas d'un intérêt à agir car seul le propriétaire du fond peut se prévaloir d'une servitude.

Or, pour la Cour de cassation, il ne s'agit pas, pour les locataires, de revendiquer une servitude, action qui leur est fermée ([Cass. Civ III : 28.1.87, n° 85-13911](#)). Leur action se fonde sur le trouble manifestement illicite, dont ils s'estiment victimes. Elle en déduit que si l'obstruction d'une servitude de passage entraîne une atteinte au droit de passage de nature à constituer un trouble manifestement illicite, le locataire peut agir en référé aux fins de rétablir le passage. Après avoir constaté que le chemin constituait la seule voie carrossable desservant les lieux et qu'il était régulièrement emprunté, et ce sans opposition du voisin, les juges en ont déduit que l'entrave constituait bien un trouble manifestement illicite.

Avec cette décision, il n'est donc plus nécessaire pour les locataires, souhaitant faire cesser un trouble manifestement illicite, de solliciter leur propriétaire bailleur pour agir contre l'auteur du trouble.

### **Congé pour vente : accord des indivisaires**

(Cass. Civ III : 23.1.25)

Lorsque le logement loué est détenu dans le cadre d'une indivision, la notification d'un congé pour vente au locataire nécessite l'accord de tous les indivisaires.

En l'espèce, l'indivision, propriétaire du bien loué, était composée d'une SCI et de deux autres indivisaires, également associés majoritaires de cette SCI. Un congé pour vente a été délivré au locataire par la SCI. La Cour d'appel, pour prononcer la validité du congé, a considéré que l'accord de tous les indivisaires avait bien été obtenu pour délivrer congé, l'accord des deux autres propriétaires indivis pouvant implicitement découler de leur qualité d'associés de la SCI.

La Cour de cassation rappelle toutefois que les actes de disposition relatifs aux biens indivis requièrent le consentement de tous les indivisaires (CC : art. 815-3). Par conséquent, le consentement effectif de l'ensemble des indivisaires à la délivrance d'un congé pour vendre aurait dû être recherché.

## Publics en difficulté

### Mayotte :

#### Adaptation des règles de construction et application des règles de décence

(décret n° 2024-1192 du 20.12.24 : JO du 21.12.24)

En raison du contexte économique et social à Mayotte, le décret du 20 décembre 2024 prolonge et harmonise les dérogations en vigueur sur ce territoire concernant les conditions d'occupation et d'organisation des logements. Il étend également le bénéfice des allocations personnelles au logement selon des modalités cohérentes avec ces dérogations.

Le décret vise ainsi à :

- proroger de cinq années supplémentaires les adaptations des règles de décence existantes pour Mayotte (art. 2 / [décret n° 2002-120 du 30.1.02 : art. 6 bis](#)) ;
- étendre le pouvoir de dérogation du préfet en lui permettant d'autoriser l'installation de sanitaires à l'extérieur du logement sur ce territoire (art. 1<sup>er</sup> / [CCH : R.112-14](#)) ;
- modifier les surfaces minimales du logement par habitant sur ce territoire (art. 1<sup>er</sup> / [CCH : R.191-4](#) nouveau) ;
- aligner les droits aux aides personnelles au logement sur les surfaces minimales du logement ainsi définies (art. 1<sup>er</sup> / [CCH : R.861-5](#)).

#### Dispositifs d'aide d'urgence aux populations sinistrées

(circulaire NOR : MOMC2504395C du 10.2.25 : BO du 13.2.25)

La circulaire du 10 février 2025 instaure des dispositifs d'aide d'urgence aux populations sinistrées de Mayotte, suite au passage cyclone « Chido » du 13 au 15 décembre 2024, comme le Fonds de secours pour les outre-mer (FSOM). Il a pour objet d'indemniser les dégâts matériels causés, notamment, aux biens non assurés des collectivités territoriales et des particuliers, par un aléa naturel d'une ampleur exceptionnelle.

La circulaire précise les principes d'interventions et modalités de mise en œuvre du fonds.

Les règles d'éligibilité et d'instruction des demandes d'aides des sinistrés sont détaillées (annexe 1).

Aussi, dans l'hypothèse où des communes auraient pu reloger en urgence des personnes privées de logement du fait du passage du cyclone, le Fonds d'aide au relogement d'urgence (FARU) pourra être mobilisé (cf. [Analyse juridique n° 2011-01](#)) (annexe 3).

### EHPAD : prix de l'hébergement

(arrêté NOR : ECOC2400198A du 23.12.24 : JO du 29.12.24)

Pour mémoire, dans les EHPAD, le prix du socle des 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 2024 fixe ce taux d'évolution maximal en 2025 à 3,21 % par rapport à 2024.

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 % de bénéficiaires de l'aide sociale sur les trois exercices précédents, à condition qu'une convention aide sociale ad hoc ait été conclue avec le département.

### Aides personnelles au logement : actualisation des paramètres de calcul

(arrêté NOR ATDL2429209A du 30.12.24 : JO du 31.12.24)

L'arrêté du 30 décembre 2024 actualise des paramètres de calcul des aides personnelles au logement.

Sont ainsi revalorisés au 1<sup>er</sup> janvier 2025 :

- l'abattement forfaitaire sur les ressources en locatif ordinaire (paramètre « R0 ») ;
- le forfait ressources des étudiants.

L'abattement forfaitaire (R0) est revalorisé en fonction de l'évolution de l'Indice des prix à la consommation des ménages hors tabac (CCH : D.823-17), soit + 0,96 % au 1<sup>er</sup> janvier 2025.

Pour l'archipel de Saint-Pierre-et-Miquelon, qui dispose de règles spécifiques, cette évolution s'établit à + 3,23 % (CCH : D.863-7).

Le montant forfaitaire des ressources applicables aux étudiants est revalorisé en fonction de l'évolution de l'Indice de référence des loyers (IRL) du troisième trimestre de l'année précédant la revalorisation (CCH : D.822-21), soit + 2,47 % au 1<sup>er</sup> janvier 2025.

Pour l'année 2025, le coût total de la revalorisation au 1<sup>er</sup> janvier 2025 est de 36 millions d'euros.

Ces nouveaux montants s'appliquent aux prestations dues à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025.

## **DALO : point de départ de l'indemnisation pour carence fautive de l'État**

(CE : 19.12.24)

Dans un arrêt du 19 décembre 2024, le Conseil d'État rappelle que lorsqu'une personne a été reconnue comme prioritaire et devant être relogée d'urgence par une commission de médiation (COMED) (CCH : L.441-2-3), la carence fautive de l'État à exécuter cette décision dans le délai imparti engage sa responsabilité.

La période d'indemnisation commence ainsi à courir à compter de l'expiration du délai, de trois ou six mois, imparti au préfet après la décision de la COMED pour effectuer une offre de logement (CCH : R.441-16-1).

En l'espèce, la Haute juridiction a censuré le tribunal administratif qui avait considéré que le point de départ de l'indemnisation courrait à compter de l'injonction faite par le tribunal au préfet d'assurer le relogement (CCH : L.441-2-3-1).

## **Hébergement d'urgence et carence de l'administration**

(CE : 14.1.25)

Le juge du référé-liberté (CJA : L.521-2), saisi en matière d'hébergement d'urgence, peut identifier une carence caractérisée de l'administration lorsqu'un demandeur très vulnérable bénéficie seulement d'un hébergement précaire à la date où le juge se prononce, et alors enjoindre à l'administration de réexaminer sa situation.

En l'espèce, la requérante et ses deux enfants mineurs étaient hébergés au sein d'une structure hôtelière jusqu'à la date du 1<sup>er</sup> février 2025 et au-delà de laquelle la collectivité assurant la prise en charge ne souhaitait plus s'engager.

Selon le Conseil d'État, l'absence de toute perspective d'hébergement après cette date constitue, au jour de l'ordonnance, une carence caractérisée et une atteinte grave et manifestement illégale à une liberté fondamentale.

## **DALO : recours en indemnisation et décès du demandeur**

(CE : 11.2.25)

Un demandeur de logement a été reconnu, seul, prioritaire et devant être relogé en urgence par la Commission de médiation (COMED) (CCH : L.441-2-3). Décédé avant son relogement, sa femme engage un recours en indemnisation, pour carence fautive de l'État à exécuter la décision de la commission. Pour rejeter cette demande, le tribunal administratif avait retenu que la requérante ne sollicitait pas, en qualité d'ayant droit, l'indemnisation des préjudices subis par son époux. Ce dernier étant seul bénéficiaire de la décision de la COMED, son épouse ne pouvait être reconnue comme prioritaire et devant être relogée en urgence, bien qu'elle ait présenté le 30 août 2021, postérieurement au décès de son époux, une demande de logement social.

Selon le Conseil d'État, en statuant ainsi, le tribunal administratif a commis une erreur de droit. En effet, pour se prononcer sur l'existence du droit à indemnisation, il lui appartenait de rechercher si la situation qui avait motivé la décision de la COMED reconnaissant son mari décédé comme prioritaire et devant être logé d'urgence avait perduré et si l'intéressée était demandeuse d'un logement social.



## **Contrats**

## **PSLA : plafonds 2025**

(arrêté NOR : ATDL2432630A du 23.12.24 : JO du 31.12.24)

L'arrêté du 23 décembre 2024 procède à l'actualisation des plafonds de redevance locative, de prix et de ressources annuelles pour les opérations de location-accession à la propriété immobilière (cf. [Analyse juridique n° 2025-04](#)).

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024, ces plafonds de ressources s'appliquent également au Bail réel solidaire (BRS).

## Vente : calcul du délai de rétractation

(Cass. Civ III : 19.12.24)

L'acquéreur immobilier non professionnel peut se rétracter dans un délai de 10 jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte (CCH : L.271-1).

En l'espèce, un compromis de vente a été signé le 28 août 2018 et il a été adressé par l'agent immobilier aux parties par lettre recommandée avec demande d'avis de réception le 30 août 2018, pli distribué le 4 septembre 2018. Le délai de rétractation a commencé à courir le 5 septembre 2018 pour prendre fin le 14 septembre 2018 à 23h59.

L'acquéreur a exercé son droit de rétractation le 15 septembre, soit le lendemain, en s'appuyant sur l'article 641 du Code de procédure civile, selon lequel lorsqu'un délai est exprimé en jours, celui de l'acte, de l'événement, de la décision ou de la notification qui le fait courir ne compte pas. Selon lui, le lendemain de la première présentation ne devrait pas être compté, de sorte que le délai ne commencerait à courir que le jour suivant (le 6 septembre).

Dans son arrêt du 19 décembre 2024, la Cour de cassation clarifie les règles de computation des délais. Elle juge que les articles L.271-1 du CCH et 641 du CPC expriment la même règle : leurs effets ne se cumulent donc pas. Le délai court bien à compter du lendemain de la première présentation, et non du surlendemain.

## CCMI : faute du maître de l'ouvrage

(Cass. Civ III : 16.1.25)

La faute du maître de l'ouvrage ne peut exonérer intégralement le constructeur de maison individuelle du paiement des pénalités de retard prévues que si elle présente les caractéristiques de la force majeure ou en constitue la cause exclusive.

En l'espèce, un couple avait confié à une société la construction d'une maison d'habitation avec fourniture du plan (CCMI).

Le constructeur avait assigné le couple en paiement du solde des travaux en indemnisation de son préjudice. Le couple avait obtenu la désignation d'un expert suite aux retards et aux désordres de la construction (CCH : [L.231-2](#) et [R.231-14](#)).

Les juges du fond ont rejeté la demande de condamnation du constructeur au titre des pénalités de retards. Selon ces derniers, si les deux appels de fonds non soldés par les maîtres de l'ouvrage étaient postérieurs à la date de livraison de l'immeuble, il n'apparaissait pas que ceux-ci les aient contestés ou aient mis en demeure le constructeur de leur livrer le bien au besoin avec paiement de pénalités de retard. Par ailleurs, le solde de la facturation due au constructeur était supérieur au montant des malfaçons et défauts de finition réclamés, ce qui ne permettait pas au constructeur de reprendre les défauts qui lui étaient imputables et de finir les travaux.

Pour la Cour de Cassation, les appels de fonds étant postérieurs à la date de livraison de l'ouvrage prévue au contrat, leur absence de paiement ne pouvait pas être la cause exclusive du retard de livraison imputable au constructeur.

## Travaux : reprise des désordres par le constructeur

(Cass. Civ III : 16.1.25)

La réparation en nature de désordres de construction ne peut pas être imposée au maître d'ouvrage.

En l'espèce, suite à des désordres de construction, la Cour d'appel avait considéré que la réalisation de leur reprise par le constructeur constituait une réparation proportionnée et adaptée au dommage, sans enrichissement pour le maître de l'ouvrage.

La Cour de cassation rappelle toutefois que le juge du fond ne peut pas imposer une reprise en nature des désordres par leur constructeur, lorsque le maître d'ouvrage s'y oppose. Elle avait déjà eu l'occasion de se prononcer en ce sens ([Cass. Civ III : 28.9.05, n° 04-14.586](#)).

## Vente et servitudes non apparentes

(Cass. Civ III : 13.2.25)

À défaut de clause expresse contraire dans l'acte de vente, le vendeur est tenu de la garantie des servitudes non apparentes non déclarées lors de la vente.

En l'espèce, des acquéreurs ont découvert sous le logement la présence d'un réseau d'évacuation des eaux usées non signalé dans l'acte de vente et ont sollicité la résolution de la vente, ainsi que des dommages-intérêts au titre de la garantie des charges non déclarées.

La Cour d'appel a rejeté leur demande, considérant que la présence du réseau d'eau n'était pas connue des vendeurs et que le contrat de vente comportait une clause stipulant que l'acquéreur prenait le bien dans l'état où il se trouvait au jour de la vente et n'aurait aucun recours contre les vendeurs pour quelque cause que ce soit, notamment en raison des vices apparents ou des vices cachés.

Pour la Cour de cassation, toutefois, cette clause était propre à l'état du bien et n'exclue donc pas expressément la garantie des servitudes non apparentes non déclarées.

Elle rappelle en effet que lorsqu'un bien vendu se trouve grevé d'une servitude non apparente d'une importance telle qu'il y a lieu de présumer que l'acquéreur n'aurait pas acheté s'il en avait été informé, il peut demander la résiliation

du contrat ou le versement d'une indemnité (CC : art. 1638). Bien qu'une clause du contrat puisse limiter les effets de cette garantie ou en exonérer totalement le vendeur (CC : art. 1627), cette clause doit être expresse, ce qui n'était pas le cas en l'espèce.

### **VEFA : défaut de conformité et délai d'action**

(Cass. Civ III : 13.2.25)

Lorsque les acquéreurs sollicitent l'indemnisation de leur préjudice lié à la modification en cours de travaux de la place de stationnement extérieure, qui n'était pas aux dimensions convenues, ce préjudice résulte d'une non-conformité contractuelle découverte après la livraison.

Pour engager une action contre le promoteur, les acquéreurs invoquaient un manquement à son obligation d'information et de conseil.

La Cour de cassation rappelle toutefois que lorsque les désordres objets du litige sont apparents lors de la livraison du bien, l'action des acquéreurs relève de la garantie de conformité du vendeur (CC : art. 1642-1) et non de sa responsabilité contractuelle de droit commun (Cass. Civ III : 3.6.15, n° 14-14706). L'action des acquéreurs est donc irrecevable pour forclusion, lorsqu'elle est engagée plus d'un an après l'ordonnance désignant l'expert judiciaire (Cass. Civ III : 11.7.19, n° 18-17856).



## **Assurance construction / Assurance habitation**

### **Sinistre lié à la sécheresse et à la réhydratation des sols : expertise d'assurance**

(arrêtés NOR ATDL2427996A et NOR ATDL2427970A du 24.1.25 : JO du 9.2.25)

Afin de renforcer l'efficacité et l'équilibre du régime des catastrophes naturelles, le décret du 3 décembre 2024 a prévu un encadrement des activités d'expertise entreprises dans le cadre des sinistres causés par le phénomène naturel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. [Habitat Actualité n° 201](#)).

Pris en application de cette mesure, un arrêté du 24 janvier 2025 précise la liste de l'ensemble des éléments à transmettre par l'assuré à l'expert en cas de désordres causés par ces sinistres. L'assureur devra notifier à l'assuré la liste précise des pièces justificatives qu'il devra transmettre à l'expert, ainsi que le délai dans lequel ces pièces devront lui être transmises.

Un second arrêté du 24 janvier 2025 prévoit le modèle de rapport d'expertise qui devra être utilisé par les experts en assurance qui interviennent sur ces sinistres.



## **Copropriété**

### **Acquisition d'un droit de jouissance privatif par prescription acquisitive**

(Cass. Civ III : 12.12.24)

Le droit de jouissance exclusif d'une partie commune peut être acquis par prescription acquisitive par un copropriétaire lorsque ce dernier est en mesure d'en démontrer une possession continue et non équivoque.

En l'espèce, un copropriétaire revendiquait un droit de jouissance privatif sur un jardin de la copropriété bien que ce dernier ne soit mentionné ni dans le règlement de copropriété, ni dans les actes de vente successifs de son lot. Il était toutefois en mesure de démontrer que les propriétaires successifs du lot étaient, depuis plus de 30 ans et sans interruption, les seuls utilisateurs du jardin et en détenaient la seule clé d'accès, qu'ils avaient supporté seuls les frais d'entretien de ce jardin et qu'aucun autre copropriétaire n'avait revendiqué un droit d'accès.

Pour la Cour de cassation, cette situation dépasse la simple tolérance du syndicat des copropriétaires et permet de démontrer l'existence d'un droit d'usage exclusif sur le jardin. Elle rappelle sa jurisprudence selon laquelle le droit de jouissance privatif d'une partie commune est attaché au lot et non à la personne du copropriétaire et qu'il peut donc s'acquérir par usucapion (Cass. Civ III : 24.10.07, n°06-19.260), même en cas de propriétaires successifs.

### **Assemblée générale : transmission des annexes au procès-verbal par le syndic**

(Cass. Civ III : 9.1.25)

Le syndic est tenu de délivrer une copie ou un extrait de la feuille de présence, tenue lors de chaque assemblée générale, au copropriétaire qui en fait la demande.

En l'espèce, la cour d'appel avait rejeté la demande de communication des feuilles de présence formée par un copropriétaire, considérant que si ces pièces lui étaient nécessaires dans le cadre d'autres procédures qu'il avait

initiées à l'encontre du syndicat des copropriétaires et du syndic, il lui appartenait d'en solliciter la communication dans le cadre de ces procédures.

La Cour de cassation rappelle toutefois que la feuille de présence est une annexe au procès-verbal de l'assemblée générale et qu'elle doit être transmise au copropriétaire qui en fait la demande. Elle s'était déjà prononcé en ce sens à plusieurs reprises ([Cass. Civ III : 4.1.96, n° 94-12.167](#) ; [Cass. Civ III : 28.2.06, n° 05-12.992](#)).

## Modalités de vote des travaux sur les parties communes générales et spéciales

(Cass. Civ III : 6.2.25)

Lorsqu'une décision d'autorisation de travaux concerne à la fois les parties communes générales et spéciales, elle doit être adoptée par l'assemblée générale réunissant les copropriétaires des parties communes générales.

Pour mémoire, dans certaines copropriétés, il existe des parties communes spéciales qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Il peut s'agir par exemple d'une cage d'escaliers dans un immeuble ayant plusieurs entrées. Dans ce cas, seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage et à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes ([loi du 10.7.65 : art. 6-2](#)).

En l'espèce, l'assemblée générale avait autorisé des travaux pour percer une dalle en béton située sur une terrasse, partie commune générale, pour y installer un local. La copropriété comportait des espaces verts et plantations qualifiées de parties communes spéciales par le règlement de copropriété. Les travaux ayant pour conséquence de modifier les espaces verts et les plantations, une action en annulation de la résolution avait été engagée.

La Cour de Cassation rappelle que lorsque le règlement de copropriété identifie des parties communes spéciales appartenant indivisément à certains copropriétaires, ceux-ci n'ont le pouvoir de prendre seuls que les décisions les concernant exclusivement. Par conséquent, lorsqu'une décision d'autorisation de travaux concerne à la fois les parties communes générales et les parties communes spéciales, cette décision doit être adoptée par l'assemblée générale réunissant les copropriétaires des parties communes générales. Les travaux affectaient en premier lieu la terrasse, partie commune générale de l'immeuble. Dès lors, l'autorisation de travaux relevait exclusivement de l'assemblée générale réunissant tous les copropriétaires.

La Cour de Cassation apporte pour la première fois un éclairage sur les conditions de vote de travaux affectant à la fois les parties communes générales et spéciales. En conclusion, selon l'adage, « le général l'emporte sur le spécial ».



## Qualité de l'habitat

### Performance énergétique et environnementale des constructions de bâtiments en France métropolitaine

(décret n° 2024-1258 du 30.12.24 : JO du 31.12.24)

Le décret du 30 décembre 2024 modifie les niveaux d'exigences sur les caractéristiques énergétiques et environnementales et la performance énergétique et environnementale des bâtiments neufs et extensions de bâtiments, provisoires ou non, en France métropolitaine.

Ainsi, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, cinq nouvelles exigences de résultat s'appliquent pour les maisons individuelles ou accolées et les logements collectifs :

- l'optimisation de la conception énergétique du bâti indépendamment des systèmes énergétiques mis en œuvre ;
- la limitation de la consommation d'énergie primaire ;
- la limitation de l'impact sur le changement climatique associé à ces consommations ;
- la limitation de l'impact des composants du bâtiment sur le changement climatique ;
- la limitation des situations d'inconfort dans le bâtiment en période estivale.

Pour les constructions de bâtiments d'une surface inférieure à 50 m<sup>2</sup> et pour les extensions de bâtiments d'une surface inférieure à 150 m<sup>2</sup>, un arrêté des ministres chargés de l'énergie et de la construction pourra définir, en fonction des catégories de bâtiments, des exigences alternatives.



## Procédure

---

### Nouvelle procédure de saisie des rémunérations

(décret n° 2025-125 du 12.2.25 : JO du 14.2.25)

La loi d'orientation et de programmation de la justice 2023-2027 (articles 47 et 60) a confié la procédure de saisie des rémunérations aux commissaires de justice (articles 47 et 60). Le décret du 14 février 2025 met en application ces dispositions et organise ainsi la procédure de saisie des rémunérations. Il précise :

- les dispositions applicables à l'engagement de la saisie des rémunérations : le commandement de payer, l'accord entre le créancier et le débiteur, les contestations ;
- les modalités du procès-verbal de saisie : signification de l'acte, contenu, inscription ;
- les modalités d'intervention des tiers à une saisie des rémunérations en cours ;
- les opérations de saisie (le paiement des créanciers et les répartitions, les incidents de la saisie, la responsabilité du tiers saisi).

Le décret entre en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2025. Il est applicable aux procédures en cours à cette date.

### Plafonds de ressources de l'aide juridictionnelle

(circulaire NOR : JUST2502059C du 20.1.25 : BO du 22.1.25)

La circulaire du 20 janvier 2025 fixe les montants des trois catégories de plafonds à respecter pour bénéficier de l'aide juridictionnelle : ceux relatifs aux ressources, au patrimoine mobilier et au patrimoine immobilier. Le dépassement d'un seul de ces plafonds entraîne une non admission à l'aide. Ils sont applicables depuis le 23 janvier 2025. Pour les demandes déposées avant la date d'entrée en vigueur de la circulaire, les plafonds pris en compte doivent être ceux de 2024.



## Urbanisme

---

### Participation du public et autorisations d'urbanisme dans les périmètres Seveso

(décret n° 2024-1256 du 30.12.24 : JO du 31.12.24)

Le décret du 30 décembre 2024 permet la mise en conformité du Code de l'urbanisme avec les dispositions de l'article 15 de la directive 2012/18/UE du Parlement européen et du Conseil du 4 juillet 2012 concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses.

En réponse à l'avis motivé de la Commission européenne du 2 décembre 2021 à destination des autorités françaises, le décret prévoit une procédure de participation du public préalablement à la délivrance des autorisations d'urbanisme portant sur des projets individuels s'implantant dans le périmètre de certaines installations Seveso. Cette procédure concerne les travaux susceptibles, par leurs caractéristiques ou leur localisation, d'aggraver le risque ou les conséquences d'un accident majeur lorsqu'ils ne font pas l'objet d'une autre procédure de participation du public.

### Décote sur le prix de cession des terrains de l'État

(décret n° 2024-1277 du 31.12.24 : JO du 1.1.25)

Pour mémoire, l'État peut procéder à l'aliénation de terrains de son domaine privé à un prix inférieur à la valeur vénale lorsque ces terrains, bâtis ou non, sont destinés à la réalisation de programmes comportant majoritairement des logements dont une partie au moins est réalisée en logement social (CG3P : L.3211-7).

Le décret du 31 décembre 2024 procède à l'ajustement des modalités de plafonnement du taux de la décote qui peut être appliqué au prix de ces terrains. Plus précisément, il introduit une formule de révision des valeurs-plafonds (CG3P : R.3211-15-1), pour tenir compte de l'évolution des conditions économiques intervenues depuis la fixation de ce barème en 2019 (décret n° 2019-1460 du 26.12.19).

Par ailleurs, il ouvre la possibilité, sur décision motivée du préfet de département, de déroger aux règles d'application du plafonnement de la décote pour des opérations immobilières réalisées dans le cadre d'un « bail emphytéotique administratif pour logements sociaux » et sélectionnées dans le cadre d'un accord global entre le préfet et l'exécutif de la collectivité compétente.

Ces mesures sont applicables aux opérations qui auront fait l'objet d'une demande de décote après la publication du décret.

## Constructions nouvelles de logements soumises à déclaration préalable à Mayotte

(décret n° 2025-142 du 17.2.25 : JO du 18.2.25)

Le décret du 17 février 2025, pris en application de la loi du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement (art. 16, cf. [Analyse juridique n° 2024-15](#)), arrête la liste des constructions nouvelles de logements mahorais soumis à déclaration préalable lorsque la maîtrise d'ouvrage est assurée soit :

- par les bénéficiaires des subventions ouvrant droit à des prêts accordés par la Caisse des dépôts et consignations ([CCH : R.372-3](#)) ;
- par l'Établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte (EPFAM) ([CU : L.321-36-1](#)).

Le décret indique que se sont celles dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup> et pour lesquelles la demande d'autorisation d'urbanisme est déposée à compter du 1<sup>er</sup> mars 2025.

## Fraude et régularisation par un permis modificatif

(CE : 18.12.24)

Lorsqu'un permis de construire a été obtenu par fraude, l'illégalité en résultant ne peut pas être régularisée par la délivrance d'un Permis de construire modificatif (PCM).

Pour mémoire, plusieurs mécanismes permettent de régulariser un permis de construire illégal :

- lors d'une procédure, lorsque le juge invite le bénéficiaire à régulariser son autorisation ; le juge peut d'ailleurs sursoir à statuer le temps que cette régularisation soit opérée ([CU : L.600-5 et L.600-5-1](#)) ;
- par l'obtention d'un permis de construire modificatif ([CE : 2.2.04, n° 238315, SCI La Fontaine de Villiers](#)).

Ces mécanismes ont vocation à encourager le pétitionnaire à corriger sa demande d'autorisation afin qu'elle rentre dans la légalité, plutôt qu'à être annulée, le juge administratif adoptant une approche souple, notamment en permettant la régularisation de vices de fond ([CE : 9.12.94, n° 116447, Séri](#)). Par exception, le Conseil d'État a récemment écarté la possibilité de régulariser sur invitation du juge lorsque le permis avait été obtenu par fraude ([CE : 11.3.24, n° 464257, Commune de Saint-Raphaël](#)). Il n'avait pas tranché le sort de la fraude en cas de régularisation par PCM jusqu'à la présente affaire.

Des voisins avaient contesté un permis de construire des logements d'un organisme d'HLM au motif que le dossier ne mentionnait qu'une parcelle concernée par le projet alors que des places de stationnement étaient également prévues sur une autre parcelle. Afin de corriger cette erreur, le bénéficiaire avait alors obtenu un permis de construire modificatif.

Dans son arrêt du 18 décembre 2024, le Conseil d'État généralise son refus de régulariser un permis initial frauduleux, y compris en présence d'un permis modificatif. Ainsi, il n'y a pas lieu de distinguer selon la technique de régularisation : dès qu'il y a fraude, la régularisation n'est pas possible et il convient alors de solliciter une nouvelle autorisation.

Il appartiendra aux juges du fond, auxquels l'affaire est renvoyée, de statuer sur la qualification de fraude en l'espèce.

## Recours contre un permis de construire et intérêt à agir de l'héritier

(CE : 20.12.24)

Le seul fait d'hériter d'une personne qui disposait d'un intérêt à agir contre un permis de construire n'est pas suffisant pour pouvoir contester ce dernier.

Pour mémoire, un recours contre une autorisation d'urbanisme n'est recevable que lorsque son auteur démontre qu'il dispose d'un intérêt à agir contre cette décision, c'est-à-dire que le projet autorisé doit être de nature à affecter directement les conditions d'utilisation ou de jouissance du bien détenu ou occupé. L'appréciation de cet intérêt à agir s'opère à la date de l'affichage du permis ([CU : L.600-1-2 et s.](#)).

En l'espèce, un permis de construire est contesté par la fille de l'usufruitière de l'immeuble voisin. Les juges du fond ont admis que la qualité d'héritière de sa mère suffisait à lui donner un intérêt à agir, sur le fondement de l'article 704 du Code civil disposant que « les héritiers désignés par la loi sont saisis de plein droit des biens, droits et actions du défunt ».

Pour le Conseil d'État, l'appréciation de l'intérêt à agir contre une autorisation d'urbanisme s'opère, non au regard des règles du Code civil, mais seulement à l'aune des dispositions du Code de l'urbanisme. Il s'ensuit que le seul fait d'hériter d'une personne disposant d'un intérêt à agir contre un permis de construire ne suffit pas à en bénéficier également. Il appartient à l'héritier, comme à tout justiciable, de prouver que le projet est susceptible d'affecter les conditions d'utilisation d'un bien qu'il occupe ou qui lui appartient. Faute pour l'héritière de justifier de droits sur le bien (au moment de l'affichage du permis, l'usufruit était détenu par sa mère et la nue-propriété avait été cédée auparavant), la Haute juridiction administrative en déduit qu'elle ne dispose pas d'un intérêt à agir.

## Propositions, Projets

### Clarification des obligations de rénovation énergétique des logements et sécurisation de leur application en copropriété

(proposition de loi visant à clarifier les obligations de rénovation énergétique des logements et à sécuriser leur application en copropriété : 11.2.25)

La proposition de loi visant à clarifier les obligations de rénovation énergétique des logements et à sécuriser leur application en copropriété a été déposée au Sénat le 11 février 2025. Elle fera l'objet d'une discussion en séance publique le 1<sup>er</sup> avril 2025.

Elle est articulée autour de deux articles et reprend partiellement les dispositions de la proposition de loi du 7 novembre 2024 visant à prévenir les litiges relatifs aux obligations de décence énergétique et à sécuriser leur application en copropriété (cf. [Habitat Actualité n° 201](#)). Cette dernière proposition de loi avait été retirée par son auteur après le rejet de l'article 1<sup>er</sup> en première lecture à l'Assemblée nationale.

Le premier concerne les obligations du bailleur en matière de décence énergétique ainsi que les prérogatives du juge en cas de litige.

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

- le logement a atteint le niveau de performance exigible à la date à laquelle le contrat de location a été conclu, renouvelé ou tacitement reconduit ;
- la réalisation de travaux est impossible pour des raisons techniques attestées par un homme de l'art ou refusée par décision administrative ou par décision du syndicat des copropriétaires. Dans ces situations, le propriétaire devrait démontrer qu'il a réalisé tous les travaux de mise en conformité et d'amélioration énergétique possibles au regard de ces contraintes ;
- le logement est situé dans un immeuble en copropriété et le syndicat des copropriétaires a conclu un contrat de maîtrise d'œuvre reposant sur un audit énergétique et portant sur un projet de rénovation de nature à permettre le respect du niveau de performance exigible, sous réserve que la délibération de l'assemblée générale des copropriétaires ait fixé un délai raisonnable pour leur réalisation (qui ne peut excéder un délai de cinq ans) ;
- le logement est situé dans un immeuble relevant du statut de la monopropriété et le propriétaire a signé un contrat de maîtrise d'œuvre portant sur un projet de rénovation permettant d'atteindre le niveau de performance de logement décent (au sens de CCH : L.173-1-1). Il est alors considéré comme décent pendant toute la durée d'exécution des travaux.

L'article prévoit également :

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

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

## Fenêtre sur...

### Les acteurs

#### Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru)

(décret du 29.1.25 : JO du 31.1.25 / arrêté du 13.12.24 : JO du 20.12.24)

- **Patrice VERGRIETE** est nommé président du conseil d'administration de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine.
- **Corinne de La Mettrie** est nommée membre titulaire du conseil d'administration de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, au sein du collège des représentants de l'Etat, de ses établissements publics et de la Caisse des dépôts et consignations, en qualité de représentante de l'Agence nationale de la cohésion des territoires.

#### Ministère de l'aménagement du territoire et de la décentralisation

(décret du 23.12.24 : JO du 24.12.24 / décrets n° 2025-25 et n° 2025-26 du 8.1.25 : JO du 9.1.25 / arrêtés NOR : ATDC2500603A et NOR : ATDC2500602A du 9.1.25 : JO du 14.1.25 / arrêté du 10.1.25 : JO du 14.1.25 / arrêtés NOR : ATDC2504168A et NOR : ATDC2504137A du 17.2.25 : JO du 21.2.25)

**François REBSAMEN** est nommé ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation. Il a constitué son cabinet de la manière suivante :

- **Aude LEDAY-JACQUET**, conseillère technique en charge de l'aménagement et du développement des territoires ;
- **Pierre PIMPARE**, conseiller technique chargé du budget et des finances locales ;
- **Laurence LANGA**, conseillère technique chargée de la ville et ruralité ;
- **Jérôme BARBOT** est pour sa part nommé conseiller technique chargé des compétences, de la décentralisation et de l'évolution institutionnelle de la Corse.

Il prépare et met en œuvre la politique du Gouvernement en matière d'aménagement du territoire et de décentralisation. Il est, à ce titre, responsable du dialogue national avec les collectivités territoriales, des politiques de développement, d'équilibre et d'aménagement de l'ensemble du territoire national, de cohésion économique et sociale des territoires, de promotion de leur attractivité et de leur développement économique, des politiques de la ruralité et de la ville, du logement, du renouvellement urbain, de la construction, de l'urbanisme et de l'aménagement foncier, des mobilités, des transports et de leurs infrastructures et de l'équipement.

Il participe à l'élaboration des programmes de recherche, d'enseignement et de soutien à l'innovation dans les domaines relevant de ses attributions. Il participe, en lien avec les ministres intéressés, à l'élaboration de la législation fiscale dans les matières relevant de ses attributions.

À la suite de sa nomination en qualité de ministre chargée du logement, **Valérie LÉTARD** a constitué son cabinet de la manière suivante :

- **Virginie LASSERRE**, directrice du cabinet ;
- **Guillaume VOISARD**, directeur adjoint du cabinet ;
- **Feriel HERLAUT**, cheffe de cabinet ;
- **Abdelaziz BOUAZIZ**, chef adjoint de cabinet ;
- **Mehdi AOUAT**, conseiller auprès de la ministre ;
- **Romain BORDIER**, conseiller construction et transition écologique ;
- **Maï-Caroline BULLIER**, conseillère budget et fiscalité ;
- **Benoît CHANTOISEAU**, conseiller logement ;
- **Ferréol DELMAS**, conseiller chargé des élus et des territoires ;
- **Olivier LAIGNEAU**, conseiller hébergement et accès au logement ;
- **Coralie LE BESCONT**, conseillère urbanisme et aménagement du territoire ;
- **Lou LE NABASQUE**, conseillère parlementaire, en charge des outre-mer ;
- **Christelle MONTEAGUDO**, conseillère communication et presse ;
- **Raphaël MUNNICH**, conseiller rénovation urbaine et lutte contre l'habitat indigne ;
- **Emmanuel NOYARET**, conseiller hébergement et accès au logement ;
- **Céline TIGNOL**, conseillère logement.

Elle a par délégation du ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation, les attributions de celui-ci en matière de logement, de construction, d'urbanisme, d'aménagement foncier, d'hébergement d'urgence et de rénovation urbaine.

## Les Institutions

### Le Parlement européen approuve la création d'une commission spéciale sur la crise du logement dans l'Union

Les députés européens ont voté, le 18 décembre 2024, en faveur de la création d'une commission spéciale sur la crise du logement dans l'Union. Composée de 33 membres, cette commission disposera d'un mandat de douze mois renouvelable. Elle aura pour objectif « de proposer des solutions pour un logement décent, durable et abordable ». Ce qui suppose, entre autres, de « recenser les besoins actuels » par territoire et par catégorie de population, « en particulier les groupes à revenu faible et moyen », ou encore d'« analyser les politiques pertinentes au niveau local, régional, national et de l'Union ».

Quelques semaines après la prise de fonction du premier commissaire européen chargé des questions de logement, le Parlement européen se dote à son tour d'une instance dédiée à ces problématiques. Mercredi 18 décembre, les députés ont en effet entériné la constitution d'une commission spéciale sur « la crise du logement dans l'Union européenne ».

La composition de la commission devra refléter celle du Parlement européen : les groupes politiques et les députés non-inscrits sont chargés d'en désigner les 33 membres, dont les noms seront annoncés lors de la session plénière du 20 au 23 janvier 2025. La commission spéciale est dotée d'un mandat d'un an renouvelable.

« Des solutions pour un logement décent, durable et abordable »

La commission spéciale a vocation à « proposer des solutions pour un logement décent, durable et abordable ». Dans ce but, elle devra notamment « recenser les besoins » par territoire et par catégorie de population, en prêtant une attention particulière aux plus modestes, « analyser les politiques pertinentes existant au niveau local, régional, national et de l'Union », ou encore évaluer « l'incidence de la spéculation immobilière et ses conséquences économiques ». La commission devra en outre déterminer « si l'évolution des prix et des loyers des logements est dûment prise en compte dans les indicateurs du coût de la vie et les politiques connexes ».

D'autres sujets spécifiques sont soumis à la commission spéciale. Elle est ainsi chargée d'évaluer « l'efficacité des ressources, publiques et privées, nationales et de l'Union [...] consacrées à des logements décents, durables et abordables et à l'éradication du sans-abrisme », mais aussi d'« analyser les conséquences systémiques de la location de logements de courte durée sur la disponibilité de logements abordables ».

D'autres pistes de travail sont évoquées, comme une réflexion sur « les obstacles potentiels affectant le secteur de la construction et leur incidence sur la crise du logement » ou « les effets des politiques de l'Union qui ont une incidence sur la disponibilité et le caractère abordable des logements »...

À l'issue de son mandat, la commission spéciale sur la crise du logement dans l'Union européenne devra présenter un rapport sur l'ensemble de ces questions.

### Modifications apportées au titre de la Fondation Abbé Pierre pour le Logement des Défavorisés

(arrêté du 23.1.25 : Jo du 25.1.25)

La fondation dite « Fondation Abbé Pierre pour le Logement des Défavorisés » prend le titre de « Fondation pour le Logement des Défavorisés ».

## Édition

## Anah

**Le guide des aides financières 2025**

Ce guide est à destination des professionnels de la rénovation de l'habitat. Il a vocation à permettre d'informer les particuliers sur les dispositifs d'aides en faveur de la rénovation énergétique, l'adaptation à la perte d'autonomie et la lutte contre l'habitat indigne. Ce guide ne concerne que les dispositifs qui s'appliquent en France métropolitaine.

*En savoir plus sur le guide*

**MaPrimeRénov' - Le mode d'emploi**

11 fiches qui permettent aux particuliers d'identifier rapidement les aides auxquelles ils ont droit, en fonction de leur situation et des projets de travaux de rénovation.

*En savoir plus sur les fiches*

Date de publication : 27 février 2025

N° ISSN : 2780-4518

Directrice de la publication : Roselyne Conan

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

Conception : Aurélie Vitrat

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

[in company/agencenationaleinformationlogement/](https://www.linkedin.com/company/agencenationaleinformationlogement/) - [ANIL Agence Nationale Information Logement](https://www.youtube.com/channel/UCANIL) - [f ANIL.logement](https://www.facebook.com/ANIL.logement) - [Anilofficiel](https://www.instagram.com/Anilofficiel)