



N° 189  
Décembre 2022

## SOMMAIRE

### LE RÉSEAU

Convention de partenariat entre l'ANIL et la 2  
Fédération française des associations CRESUS

### ÉTUDES & COMMENTAIRES

De nos partenaires

37,6 millions de logements en France au 1 <sup>er</sup> janvier 2022	3	Rapport annuel sur la contribution de la PEC au financement du logement social sous forme de subventions et de prêts	5
La mobilité résidentielle des seniors	3	DALO et handicap : préconisations du Haut Comité pour le Droit au logement (HCDL)	5
Les territoires de la (non-) production de logements en France : une géographie révélée, support d'une politique renouvelée	3	ONPE : enquête sur les leviers et les freins à la sortie de la précarité énergétique	6
Étude sur la colocation dans le parc social	4		

### ACTUALITÉ JURIDIQUE

Loi	7	Contrats	14
Financement	8	Copropriété	16
Fiscalité	10	Qualité de l'habitat	17
Location	11	Urbanisme	17
Publics en difficulté	13	Droit général	18

### PROPOSITIONS, PROJETS

Projet de loi de finances pour 2023	20	Proposition de loi visant à protéger les logements contre l'occupation illicite	25
Projet de loi de financement de la sécurité sociale pour 2023	23	Projet de loi relatif à l'accélération de la production d'énergies renouvelables	25

### FENÊTRE SUR...

Les acteurs

ANCOLS	27	Fnaim	27
ANCT	27	Fonds national des aides à la pierre (FNAP)	27
Conseil supérieur du notariat	27	Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires	27
CGLLS	27		
Les institutions			
Conseil national de la refondation (CNR)	27		

### ÉDITION

Édition			
Anah	28	QUALITEL	30
ADEME	28	ONPE	30
ANCT	29	CDC Habitat	30
Banque de France	29	Ministère de la Transition écologique	30
Insee	29		

## Le réseau

### Convention de partenariat entre l'ANIL et la Fédération française des associations CRESUS

1<sup>er</sup> décembre 2022

Acteur majeur de l'inclusion financière, la Fédération française des associations CRESUS (FFAC) est reconnue d'utilité publique pour son rôle d'accompagnement des personnes en difficulté financière et sa mission de prévention du surendettement via ses 24 associations adhérentes.

Les associations CRESUS jouent également un rôle de prévention et de sensibilisation de l'opinion publique et des intervenants sociaux à la problématique du surendettement et de la lutte contre l'exclusion en général.

La FFAC constate depuis plusieurs années une augmentation des dettes de logement dans le cadre de ses accompagnements. Outre la nature de cet endettement, les associations CRESUS sont de plus en plus confrontées à des problématiques liées aux droits et aux devoirs des locataires, ainsi qu'à la procédure d'expulsion de ses bénéficiaires. Conscients de la difficulté de gérer les aspects juridiques qui dépassent leur champ d'action, les membres de la FFAC sont régulièrement amenés à orienter leurs bénéficiaires vers les ADIL.

Parallèlement, une part croissante des ménages accompagnés par les ADIL, est confrontée à un cumul de difficultés et/ou d'endettement ; ces ménages sont amenés à déposer un dossier de surendettement ou à être accompagnés dans le respect des plans d'apurement établis à l'amiable ou après décision du juge. Du fait de la spécificité de ce type d'accompagnement, les ADIL peuvent être amenées à orienter leurs usagers vers des associations d'accompagnement à la gestion budgétaire telles que les associations CRESUS.

C'est dans ce contexte et pour donner un cadre aux partenariats locaux existants, que la convention de partenariat entre l'ANIL et la FFAC a été construite. Cette initiative vise également à encourager le développement de nouvelles actions de coopération entre les associations CRESUS et les ADIL.

La convention a pris effet à sa signature le jeudi 1<sup>er</sup> décembre à l'ANIL, par Madame Sophie Pantel, présidente de l'ANIL et Monsieur Jean-Louis Kiehl, président de la FFAC.

## Études & commentaires ... De nos partenaires

### 37,6 millions de logements en France au 1<sup>er</sup> janvier 2022

Camille Freppel, Insee, novembre 2022

Les estimations annuelles de l'Insee comptabilisent 37,6 millions de logements au 1<sup>er</sup> janvier 2022 en France (hors Mayotte), soit près de 13 millions de logements supplémentaires depuis 1982.

Depuis une quinzaine d'années, le nombre de résidences principales évolue moins vite que l'ensemble du parc, ce qui constitue une inversion de la tendance constatée depuis 1992. De fait, la part de résidences principales recule légèrement, passant de 82,6 % en 1982 à 81,8 % en 2022. Le nombre de résidences secondaires et le nombre de logements occasionnels progressent plus vite que l'ensemble du parc depuis 2010. De même, le nombre de logements vacants a fortement augmenté depuis 2007, soit +2,7 % par an en moyenne (entre 2007 et 2022) et évolue à un rythme plus soutenu que celui de l'ensemble du parc. En 2022, la part des maisons représente 55 % des logements, mais depuis 2007, elle est en léger recul en raison de l'augmentation plus rapide du nombre d'appartements.

La localisation des résidences principales se modifie à cause de l'extension urbaine, qui se traduit par l'apparition de nouvelles unités urbaines. Elles sont désormais davantage implantées dans les unités urbaines hors Paris. Les résidences secondaires et les logements occasionnels sont plutôt localisés dans une commune hors unité urbaine ou dans une petite unité urbaine de moins de 100 000 habitants, comme la majorité des logements vacants (60 %).

Le statut de propriétaire demeure majoritaire (58 %) ; leur part est stable depuis 2010. Parmi eux, la part d'accédants est également stable ces dernières années et celle des propriétaires sans charges de remboursement a évolué à la hausse, avant de se stabiliser en 2017.

Dans les départements d'outre-mer (hors Mayotte), le nombre de logements augmente plus vite qu'en métropole sous l'effet d'une forte croissance démographique. Le nombre de résidences principales continue à progresser, mais moins vite que l'ensemble des logements. L'habitat individuel représente une proportion plus forte qu'en France métropolitaine et demeure majoritaire dans l'ensemble des segments du parc, malgré sa lente érosion à l'œuvre depuis le début des années 80.

*En savoir plus : lire le focus*

### La mobilité résidentielle des seniors

Caisse des dépôts, novembre 2022

La Caisse des Dépôts publie une étude sur la mobilité résidentielle des seniors. Celle-ci est diffusée par la revue « Questions politiques sociales (QPS) ». Le champ des études QPS porte sur l'ensemble des domaines de la protection sociale (vieillesse, retraite, handicap, etc.) et de la formation professionnelle. La présente étude mobilise principalement les données de la base « Migrations résidentielles » de l'Insee, fichier détail du recensement de la population de 2018. Ces données permettent de déterminer le solde migratoire d'un territoire correspondant à la différence entre les flux entrants et les flux sortants. Le périmètre de l'étude concerne les personnes âgées d'au moins 55 ans en 2018.

Premièrement, les mobilités sont plus fréquentes au moment de la retraite et après 85 ans. Chaque année, environ 5 % des 55-64 ans changent de domicile. Cette proportion diminue entre 65 ans et 74 ans, avant de nettement augmenter après 85 ans (6 %), du fait de la réduction de l'autonomie entraînant une entrée en Ehpad. Néanmoins, ces chiffres cachent quelques disparités, notamment selon le niveau de diplôme. Les personnes diplômées du supérieur et âgées de 55 à 69 ans migrent plus fréquemment vers des communes peu denses ou très peu denses. Elles sont également davantage susceptibles de partir dans des départements très attractifs (en majorité des territoires littoraux).

Deuxièmement, les changements de résidence semblent peu motivés par un meilleur accès aux soins de santé. Lorsque les seniors déménagent, l'accessibilité aux soins peut autant se dégrader que s'améliorer. Cependant, lorsqu'ils migrent vers des départements littoraux non limitrophes, l'accès aux soins est plus facile.

Troisième enseignement, les départements présentant des soldes migratoires fortement positifs pour la population des 55-64 ans sont localisés au sud-ouest d'une ligne Cherbourg-Chambéry. Pour moitié, il s'agit de départements littoraux et pour le reste de départements méridionaux. À l'inverse, les départements densément peuplés comprenant de grandes agglomérations comme Paris, Lille, Lyon et Marseille enregistrent un solde migratoire significativement négatif. Cela se vérifie particulièrement en Île-de-France, dans l'Oise ou encore en Eure-et-Loir. Les flux des seniors âgés de plus de 85 ans se dirigent vers des départements qui présentent une capacité d'accueil en établissements pour personnes âgées très élevée. Il s'agit souvent de départements ruraux en périphérie urbaine.

*En savoir plus : lire l'étude*

### Les territoires de la (non-) production de logements en France : une géographie révélée, support d'une politique renouvelée

Alexandre Coulondre et Vincent Lasserre-Bigorry, IDHEAL, octobre 2022

L'Institut des Hautes Études pour l'Action dans le Logement (IDHEAL) a commandé une étude qui s'intéresse principalement aux disparités de production entre les 1 261 intercommunalités pour la période 2013-2020 par le biais de trois indicateurs : l'intensité de la construction, la présence de professionnels et la production de logements sociaux.

En France, la construction de logements a varié au cours de la décennie 2010 entre 305 000 et 380 000 unités annuelles, pour une moyenne de 340 000 logements mis en chantier chaque année. À noter que 40 % des logements produits se concentrent dans 1 % des communes et 60 % des communes n'ont construit aucun ou un seul logement en moyenne chaque année.

À l'échelle des intercommunalités, les territoires ne se distinguent pas seulement par le fait de produire ou non des logements.

Ils se distinguent aussi par la façon de produire ces logements. Trois modèles de productions ont été identifiés parmi les 1 261 intercommunalités :

- le modèle de production « bâtisseur » qui représente 401 intercommunalités, soit 32 %. La production y est très intense et elle est portée par les professionnels privés. Ces territoires se situent principalement dans les zones urbaines ;
- le modèle de production « modéré » qui regroupe 201 intercommunalités, soit 15 %. Les territoires de ce modèle se caractérisent par une intensité de production allant de moyenne à faible, portée davantage par les ménages que les professionnels privés. Ce modèle de production laisse davantage place aux logements sociaux et s'observe principalement dans les zones périurbaines ;
- le modèle de production « en retrait » qui regroupe 659 intercommunalités, soit 53 %. Elles ont pour point commun de construire très peu. La construction est le fait des ménages. Ces territoires se situent principalement dans les zones rurales.

Ces trois modèles de production se déclinent selon les strates du maillage territorial : centres urbains, secteurs périurbains et territoires ruraux, constituant dix familles de territoire. Cette classification montre une grande diversité du territoire national. Les modèles les plus bâtisseurs sont très présents dans les centres urbains, mais pas de manière exclusive. En effet, certaines zones périurbaines ou rurales développent des modèles de production « bâtisseur », alors que des centres urbains demeurent « en retrait » et produisent peu. « *La non-production, ou plutôt la faible production relative* » apparaissent comme « *un phénomène géographiquement très dispersé* ».

La construction de logements dépend également de la dynamique locale. L'étude s'intéresse plus particulièrement aux territoires appartenant au modèle de production « bâtisseur ». Ainsi, les territoires où la construction est la plus intense sont également les territoires les plus peuplés. Leur parc est composé essentiellement d'appartements et les règles locales d'urbanisme permettent ce type de construction. Cependant, la construction intensive n'est pas forcément synonyme d'attractivité, « une part significative de la construction renvoyant à la satisfaction des besoins micro-locaux ».

De par la densité des projets qui s'y développent, les territoires du modèle de production « bâtisseurs » sont ceux qui artificialisent le plus les sols. La lutte contre ce phénomène est devenue une des priorités des politiques publiques territoriales avec notamment la mise en place de l'objectif de Zéro artificialisation nette (ZAN) d'ici 2050.

Les prix dans ces territoires sont également plus élevés que la moyenne et progressent plus fortement. Pour que les prix diminuent sous l'effet du « choc de l'offre », il faudrait que la production annuelle soit presque doublée et que la demande de logement soit stable. Et l'impact du « choc de l'offre » est interrogé au regard de la réalité de la pénurie et le caractère dimensionnant des revenus des ménages sur l'évolution des prix immobiliers. De plus, à court terme, la production neuve ne peut pas faire baisser les prix, car le promoteur se base sur des prix de sortie des opérations fixés par le marché.

Enfin, les territoires qui construisent le plus sont ceux qui collectent logiquement le plus d'impôts (taxe d'habitation et foncière). Cependant, les niveaux de taxe par habitant les plus élevés s'observent dans les territoires les moins denses et les moins bâtisseurs.

La deuxième partie du rapport invite à appréhender les grands débats actuels sur les politiques du logement en matière de développement de l'offre avec le prisme des familles de production résidentielle précédemment évoquées, qui posent des constats parfois contre-intuitifs.

*En savoir plus : lire le rapport*

## Étude sur la colocation dans le parc social

ANCOLS, septembre 2022

L'Agence nationale de contrôle du logement social dresse l'état des lieux de la colocation dans le parc social, trois ans après la promulgation de la loi ELAN qui a facilité et encadré cette possibilité. Pour ce faire, une campagne d'enquêtes portant sur le profil des colocataires et la gestion de la colocation a été menée auprès des bailleurs. 355 d'entre eux, soit 66 % des bailleurs regroupant 80 % des logements du parc social, y ont répondu ; une douzaine d'entretiens qualitatifs ont été effectués en complément. Les données ont été redressées en fonction de la catégorie et de la taille des bailleurs afin d'éviter une surestimation des résultats.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, le parc social compte 3 300 logements en colocation logeant 6 500 individus. Ces logements sont composés en moyenne de deux colocataires pouvant aller jusqu'à quatre selon certains bailleurs. Près de la moitié des individus en colocation sont âgés de moins de 30 ans. La colocation bénéficie en grande partie aux étudiants et aux jeunes actifs qui sont les cibles privilégiées. La colocation familiale occupe la deuxième place ; elle se développe généralement en zones détendues. Les bailleurs ont moins recours à la colocation pour les personnes âgées ou handicapées : 79 % d'entre eux déclarent ne pas mettre en place ce type de colocation.

Bien qu'il y ait une progression de 7 % par rapport à 2021, la colocation reste encore marginale et représente 0,1 % du parc social. Cela s'explique en grande partie par une hausse du nombre de bailleurs proposant des logements en colocation : près d'un quart des bailleurs en 2019 déclarait pratiquer la colocation au sens de la loi ELAN, contre un tiers en 2022, dont 75 % comptent moins de 20 logements. Une des principales limites au développement de la colocation est la faible demande. Les bailleurs expliquent le non recours à la colocation par une méconnaissance de ce système ou par une certaine réticence au partage du logement : « *Vivre en colocation ne va pas de soi.* » ; celle-ci est mieux perçue lorsqu'elle est choisie. À cela s'ajoute, pour les bailleurs pratiquant la colocation, une faible communication : 10 % le font par des annonces internet, ou des flyers et souvent auprès des étudiants.

Par ailleurs, les bailleurs ne proposant pas la colocation pointent pour 21 % d'entre eux les logiciels de gestion inadaptés et une administration complexe (19 %). Ces freins sont également partagés par les bailleurs pratiquant la colocation qui évoquent, de plus, les coûts supplémentaires engendrés. Leur principal souci réside dans la gestion du départ d'un colocataire et la difficulté à recruter de nouveaux colocataires.

Néanmoins, la colocation peut être considérée comme un outil de gestion du parc permettant de lutter contre la vacance, limiter la pénurie de petits logements et favoriser la mixité sociale dans les QPV. Celle-ci devrait ainsi continuer à augmenter durant les prochaines années.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Rapport annuel sur la contribution de la PEC au financement du logement social sous forme de subventions et de prêts

ANCOLS, octobre 2022

L'ANCOLS publie sa deuxième édition du rapport annuel sur la contribution de la PEC (Participation à l'effort de construction) au financement du logement social sous forme de subventions et de prêts, hors dotations en fonds propres. La période considérée porte sur les années 2018 à 2021. Un focus est réalisé sur l'année 2021. Le périmètre de l'étude comprend les financements directs d'Action Logement, ainsi que ses financements indirects, calculés à partir de l'estimation de la part d'Action Logement dans les subventions de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU). L'étude ne porte que sur les financements PEC à destination des opérations de logement locatif social. Sont pris en compte les seuls logements conventionnés APL de France métropolitaine.

En 2021, 100 000 logements ont été financés, parmi lesquels 84 000 constructions neuves, pour un montant total de 13,7 milliards d'euros, soit une progression de 18,2 % par rapport à l'exercice précédent. Cette hausse fait suite à une période de baisse entre 2018 et 2020. Le nombre de logements financés suit la même tendance. Les financements sont constitués à 74,9 % de prêts, à 14,2 % d'apports en fonds propres des organismes et à 10,9 % de subventions. La part de chaque type de financements est relativement stable sur la période de l'étude.

En 2021, Action Logement contribue à ce montant à hauteur de 6,6 %, soit 897,3 millions d'euros, ce qui représente une hausse de 24,8 % par rapport à l'exercice 2020 consécutive à une baisse des financements d'Action Logement entre 2018 et 2020. Action Logement représente 17,2 % des financements octroyés sous forme de subventions et à 6,3 % des financements sous forme de prêts. L'augmentation de la part des financements d'Action Logement s'explique par la forte hausse des subventions de l'ANRU, passée de 37 millions d'euros en 2018 à 377,3 millions d'euros en 2021 (en lien avec le solde financier du Programme national de rénovation urbaine (PNRU) et le démarrage opérationnel du Nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU), ainsi que par les niveaux d'objectifs définis dans la convention quinquennale État-Action Logement 2018-2022.

En 2021, 32,4 % des opérations font l'objet de financements d'Action Logement (prêts ou subventions). Leur montant moyen s'élève à environ 134 000 euros par logement, auquel participe Action Logement à hauteur de près de 8 800 euros (répartis en 2 500 euros de subventions et 6 300 euros de prêts).

Enfin, en 2021, la part des financements d'Action Logement dans l'ensemble des financements est plus élevée pour les OPH (9,8 % du montant des financements) que pour les autres types de bailleurs (entre 6 % et 1,4 %). Elle est quasi équivalente dans les financements à destination des filiales d'Action Logement (6,3 %) et dans ceux à destination des entités hors groupe (6,7 %). Ces financements sont davantage orientés vers les zones tendues et vers la construction neuve (50,8 %).

*En savoir plus : lire le rapport*

## DALO et handicap : préconisations du Haut Comité pour le Droit au logement (HCDL)

HCDL, septembre 2022

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite « 3DS », a modifié les dispositions du Code de la construction et de l'habitation relatives au Droit au logement opposable (DALO), en intégrant la possibilité pour une personne en situation de handicap logée dans un logement inadapté, de prétendre à un relogement en urgence au titre du DALO (cf. [Habitat Actualité n° spécial Loi 3DS : art. 91](#)).

Le législateur n'a pas prévu de préciser cette notion par décret. C'est pourquoi, la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP) a mandaté le HCDL pour mener une concertation, afin d'établir des préconisations de mise en œuvre de cette nouvelle réforme par les Commissions de médiation (Comed). Le Haut Comité a rendu ses conclusions dans un rapport en date du 22 septembre 2022.

Ses préconisations se recentrent sur trois points :

- les démarches préalables : le rapport préconise que ces démarches puissent être attestées par tout moyen de preuve. Si le requérant n'a pas de demande de logement social ou si celle-ci n'est pas active, une attestation sur l'honneur expliquant l'absence de demande de logement social devra suffire ;
- le critère du handicap et de perte d'autonomie : le Haut Comité souligne que ce critère couvre toutes les formes de handicap et de perte d'autonomie. Le requérant doit pouvoir justifier par tout moyen de sa situation de handicap. Les Comed ne doivent pas exiger une reconnaissance administrative ;
- le logement inadapté : le rapport propose une définition de l'inadaptation du logement au handicap comportant cinq causes non cumulatives. À titre d'exemple, un logement devrait être considéré comme inadapté, dès lors que « l'aménagement des espaces intérieurs ne permet pas de réaliser les activités de la vie quotidienne de manière indépendante et autonome (circuler à l'intérieur du logement et dans ses espaces extérieurs privatifs, se laver, se faire à manger, etc.) ou dont l'aménagement des espaces extérieurs et des parties communes ne permet pas de réaliser les activités de la vie quotidienne de manière indépendante et autonome (circuler dans les parties communes, s'approvisionner, etc.) ».

Enfin, le HCDL formule des propositions d'évolution des dispositifs pour la mise en application du critère du handicap. Il souligne la nécessité de faire évoluer les outils (le formulaire Cerfa et la notice DALO) ainsi que la composition des Comed (en intégrant, notamment, les représentants associatifs du secteur du handicap).

*En savoir plus : lire le rapport*

## ONPE : enquête sur les leviers et les freins à la sortie de la précarité énergétique

ONPE, novembre 2022

À l'occasion de la Journée nationale de lutte contre la précarité énergétique, le 24 novembre 2022, l'Observatoire national de la précarité énergétique (ONPE) a publié les résultats d'une enquête qui a suivi 30 ménages en situation de précarité énergétique, pendant 12 mois. Cette étude se concentre sur les parcours d'accompagnement des ménages et la mobilisation des dispositifs d'aide pour tenter de sortir du phénomène.

Elle met en évidence les leviers et les freins à la sortie de la précarité énergétique et propose des pistes de réflexion sur l'amélioration de ces dispositifs, comme le renforcement de la formation des travailleurs sociaux et des stratégies de médiation auprès des bailleurs, l'assouplissement des critères d'éligibilité ou encore la centralisation des informations sur les aides et les dispositifs existants.

*En savoir plus : lire le rapport*

## Actualité juridique



### Loi de finances rectificatives pour 2022

(loi n° 2022-1499 du 1.12.22 de finances rectificative pour 2022)

À la suite de la loi du 16 août 2022 de finances rectificative pour 2022 (cf. [Analyse juridique n° 2022-12](#)), le Gouvernement a déposé, le 2 novembre 2022, un second projet de loi de finances rectificative pour 2022, prenant en compte le contexte de hausse des prix.

Le projet a été définitivement adopté, à la suite d'un accord en Commission mixte paritaire, le 23 novembre par l'Assemblée nationale et le 25 novembre par le Sénat.

Le texte a été promulgué le 1<sup>er</sup> décembre et publié au Journal officiel le 2 décembre. Il porte des mesures en lien avec le logement, détaillées ci-dessous.

#### **Doublement du seuil d'imputation du déficit foncier sur le revenu global pour des dépenses de rénovation énergétique**

(LFR 2022 : art. 12 / CGI : art. 156, I, 3°)

Pour mémoire, le déficit foncier est constitué lorsque les charges excèdent les revenus fonciers perçus par les bailleurs. Ce déficit peut être imputé sur le revenu global du contribuable et réduire ainsi son imposition, dans la limite d'un plafond fixé à 10 700 euros.

La loi de finances rectificative pour 2022 (LFR 2022) double le déficit foncier imputable sur le revenu global et le porte à 21 400 euros, pour les bailleurs engageant des travaux de rénovation énergétique permettant de passer d'une classe énergétique E, F ou G, au sens de l'article L. 173-1-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), à une classe de performance énergétique A, B, C ou D, au sens du même article. La loi renvoie à un décret (à paraître) le soin de préciser les conditions de ces travaux.

Cette mesure est en cohérence avec le calendrier prévu par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 qui interdit la location des logements classés G à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025 et celle des logements classés F à compter de 2028 (cf. [Habitat Actualité n° spécial Loi Climat et Résilience](#)).

Elle s'appliquera au titre des dépenses déductibles de rénovation énergétique pour lesquelles le contribuable justifie de l'acceptation d'un devis à compter du 5 novembre 2022 et qui seront payées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2023 et le 31 décembre 2025.

Si le contribuable ne justifie pas du nouveau classement de performance énergétique du bien au plus tard le 31 décembre 2025, le revenu foncier et le revenu global des années de déduction des dépenses de travaux sont reconstitués.

#### **Prorogation en 2023 de l'éligibilité à MaPrimeRénov' sans conditions de ressources, pour des travaux de rénovation globale**

(LFR 2022 : art. 21 / loi du 28.12.19 de finances pour 2020 : art. 15)

Pour rappel, dans le cadre de MaPrimeRénov', une prime complémentaire forfaitaire dite « rénovation globale » peut être accordée, sans conditions de ressources, au titre d'un ensemble de travaux de rénovation énergétique visant à améliorer la performance globale des logements individuels situés en France métropolitaine et permettant d'atteindre une efficacité énergétique minimale de 55 %. Ce forfait devait prendre fin au 31 décembre 2022 (cf. [Analyse juridique n° 2020-07](#)). L'article 21 de la loi de finances rectificative prolonge ce dispositif jusqu'au 31 décembre 2023.

#### **Chèque énergie : attribution de deux chèques énergie exceptionnels**

(LFR 2022 : art. 20)

Le Gouvernement a annoncé le 14 septembre 2022 qu'un chèque énergie exceptionnel serait versé à certains ménages dont le revenu fiscal de référence est, compte tenu de la composition du ménage, inférieur à un plafond particulier ([conférence de presse du 14.9.22](#)).

La LFR 2022 apporte une base législative à ce chèque énergie exceptionnel pour 2022 et 2023. Les modalités d'attribution et les conditions de mises en œuvres du chèque au titre de l'année 2022 sont fixées par le décret du 10 décembre 2022 ([décret n° 2022-1552 du 10.12.22](#)).

La LFR 2022 en fait de même pour le chèque énergie « fioul domestique », dont la mise en place a été annoncée dans un communiqué de presse du 7 octobre 2022 ([communiqué de presse du 7.11.22](#)) et dont le décret du 5 novembre 2022 précise les modalités d'attribution pour 2022 ([décret n° 2022-1407 du 5.11.22](#)).

#### **Rapport sur la situation des marchés de granulés et de bûches**

(LFR 2022 : art. 18)

Le Gouvernement devra remettre au Parlement, avant le 1<sup>er</sup> juin 2023, un rapport portant sur la situation du marché des granulés de bois et des bûches de bois de chauffage, notamment au regard :

- du droit de la concurrence et de la répression des fraudes ;
- de l'opportunité de mettre en place des mesures afin d'aider les consommateurs dépendants de ces produits, telles qu'un crédit d'impôt ou une aide budgétaire dédiée.

### Suppression de l'obligation pour les communes de reverser le produit de la taxe d'aménagement aux EPCI

(LFR 2022 : art. 15 / CGI : art. 1379)

L'ordonnance du 14 juin 2022 a transféré à la DGFIP la gestion de la Taxe d'aménagement (TA) et de la part logement de la redevance d'archéologie préventive à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2022. Le décret du 26 août 2022 a fixé les modalités de déclaration des éléments servant au calcul et à la liquidation de la TA et de la taxe d'archéologie préventive, cette déclaration devant être faite par le contribuable, via l'espace « Gérer mes biens immobiliers ». Les modalités de transmission par les collectivités des informations relatives à la TA, en vue de la réalisation des opérations d'assiette de la taxe par les services fiscaux, ont été précisés par un arrêté du 17 août 2022, abrogé et remplacé par l'arrêté du 12 octobre 2022 (cf. [Habitat Actualité n° 188](#)).

La LFR2022 supprime l'obligation pour les communes de reverser aux EPCI le produit de la TA. Ce reversement devient à nouveau facultatif, comme il l'était avant la loi de finances pour 2022 (cf. [Analyse juridique n° 2021-15](#)). Les délibérations prévoyant les modalités de reversement, au titre de 2022, de tout ou partie de la TA demeureront applicables tant qu'elles n'auront pas été rapportées ou modifiées par une délibération prise dans un délai de deux mois à compter de la promulgation de la loi (soit avant le 1<sup>er</sup> février 2023).

### Augmentation des tarifs spécifiques de la taxe d'aménagement

(LFR 2022 : art. 17 / CGI : art. 1635 quater J)

Les tarifs spécifiques de TA (piscines, emplacements de caravanes, etc.) sont augmentés de 200 euros à 250 euros de façon à rattraper l'inflation (à hauteur de 19 % en cumulé) et à les indexer à l'avenir sur l'évolution du coût de la construction. Cette mesure vise à restaurer l'égalité vis-à-vis des tarifs de TA de droit commun, qui évoluent tous les ans depuis 2011, tout en préservant les recettes des collectivités locales qui subissent l'impact de l'inflation.



## Financement

### MaPrimeRénov' : traitement des données à caractère personnel et liste des travaux éligibles (chaudière au gaz à très haute performance énergétique)

(décret n° 2022-1451 du 22.11.22 : JO du 23.11.22)

La distribution par l'Anah de MaPrimeRénov' nécessite la collecte et le traitement de données à caractère personnel.

Le décret du 22 novembre 2022 apporte des précisions sur le traitement par l'Anah des données collectées relatives à l'instruction, au paiement et au contrôle de la prime. Il modifie également la liste des organismes destinataires des données, la nature des données et les finalités de leur collecte. Par ailleurs, il allonge les durées de conservation des données afin de tenir compte de l'allongement du délai de réalisation des travaux.

Enfin, le décret supprime, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, l'installation d'une chaudière au gaz à très haute performance énergétique de la liste des travaux éligibles à la prime.

### MaPrimeRénov' : adaptation aux territoires d'outre-mer et modification de critères techniques et de forfaits

(décret n° 2022-1319 et arrêté du 13.10.22 : JO du 14.10.22 / arrêté du 20.10.22 : JO du 30.10.22)

Pour rappel, MaPrimeRénov' est une aide accordée aux propriétaires occupants ou bailleurs qui réalisent des travaux de rénovation énergétique dans un logement achevé depuis au moins 15 ans à la date de la notification de la décision d'octroi de la prime (cf. [Analyse juridique n° 2020-07](#)).

Le décret du 13 octobre 2022 apporte une dérogation au critère portant sur l'ancienneté des logements dans les Départements et régions d'outre-mer (DROM). Compte tenu des spécificités du parc de logements ultramarins, un logement situé dans les DROM devra être achevé depuis plus de deux ans au moment de la notification d'attribution de la prime.

L'arrêté du même jour révisé à la baisse les montants des forfaits relatifs aux équipements de fourniture d'eau chaude sanitaire fonctionnant à l'énergie solaire thermique dans les territoires ultramarins :

- 1 600 euros contre 2 000 euros pour les ménages aux revenus très modestes ;
- 1 300 euros contre 1 500 euros pour les ménages aux revenus modestes.

L'arrêté du 20 octobre 2022 modifie les critères techniques relatifs aux équipements solaires thermiques éligibles à MaPrimeRénov' en France métropolitaine et les forfaits associés à l'installation d'une ventilation double flux éligible à MaPrimeRénov' :

- 3 000 euros (4 000 euros auparavant) pour les ménages aux ressources très modestes ;
- 2 500 euros (3 000 euros auparavant) pour les ménages aux ressources modestes ;
- 1 500 euros (2 000 euros auparavant) pour les ménages aux ressources intermédiaires.

### Fonds de garantie à l'habitat social en Outre-mer

(décret n° 2022-1450 du 22.11.22 : JO du 23.11.22)

Pris en application de la loi de finances pour 2022 ([art. 160](#) / cf. [Analyse juridique n° 2021-15](#)), le décret du 22 novembre 2022 institue cinq fonds de garantie relatifs à l'accession sociale et très sociale à la propriété en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à la Réunion et à Mayotte.

Ce texte définit les prêts ouvrant droit à la garantie de ces fonds. Il fixe leurs conditions d'octroi et leurs modalités d'intervention et prévoit également leur organisation et leur fonctionnement, ainsi que les dispositions limitant leurs risques financiers.

Le décret entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2023.

## Certificats d'économies d'énergie : augmentation des obligations / création d'une nouvelle fiche standardisée / renforcement du contrôle / bonifications

(décret n° 2022-1368 du 27.10.22 : JO du 28.10.22 / arrêtés NOR : ENER2228678A et NOR : ENER2228676A du 7.10.22 : JO du 13.10.22 / arrêté du 22.10.22 : JO du 28.10.22)

Pour rappel, les Certificats d'économies d'énergie (CEE) ont été mis en place par la loi du 13 juillet 2005 de Programmation fixant les orientations de la politique énergétique, dite « POPE », dans le but de favoriser et d'encourager les économies d'énergie auprès des fournisseurs et indirectement auprès des consommateurs. Le dispositif des CEE repose sur une obligation de réalisation d'objectifs d'économies d'énergie imposée aux fournisseurs d'énergie sur une période triennale. Le décret du 3 juin 2021 a défini les objectifs de la 5<sup>ème</sup> période (cf. [Habitat Actualité n° 181](#)).

Pour atteindre leurs objectifs, les fournisseurs d'énergie peuvent notamment aider les particuliers à financer des travaux de rénovation énergétique effectués dans leur logement. En fin de période, les vendeurs d'énergie doivent justifier de l'accomplissement de leurs obligations par la détention d'un montant de certificats équivalent à ces obligations (cf. [Habitat Actualité n° 142](#)). La loi du 17 août 2015 relative à la Transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) a défini une obligation additionnelle au dispositif CEE en place afin de faire réaliser des opérations de performance énergétiques pour les ménages en précarité énergétique (cf. [Analyse juridique n° 2015-26](#)). Le calcul de l'obligation CEE précarité repose sur l'application d'un coefficient au quota d'obligation de CEE « classique » de l'obligé.

### Augmentation des obligations

Dans le cadre du plan de sobriété énergétique mis en place à la suite de la hausse des coûts de l'énergie liée au contexte international, le décret du 27 octobre 2022 augmente l'obligation fixée pour la 5<sup>ème</sup> période :

- pour les années 2023 à 2025, les coefficients d'obligation d'économies d'énergie « classique » (Code l'énergie : [R.221-4](#)) et le coefficient relatif à l'obligation d'économies d'énergie à réaliser au bénéfice des ménages en situation de précarité énergétique augmentent de 25 % (Code de l'énergie : [R.221-4-1](#)) ;
- le volume de CEE pouvant être délivré au titre des programmes au cours de la cinquième période passe de 288 TWh cumac à 357 TWh cumac.

### Création d'une nouvelle fiche standardisée

Des fiches sont associées aux opérations standardisées d'économies d'énergie. Elles déterminent les forfaits d'économies d'énergie correspondants. L'arrêté du 7 octobre 2022 crée la fiche d'opération standardisée BAR-SE-108 « désembouage d'un réseau hydraulique individuel de chauffage en France métropolitaine ». Cette nouvelle fiche d'opération standardisée est entrée en vigueur le 14 octobre 2022.

### Renforcement du contrôle

Un second arrêté du 7 octobre 2022 modifie l'arrêté du 28 septembre 2021 relatif aux contrôles dans le cadre du dispositif des CEE (cf. [Habitat Actualité n° 184](#)).

En ce sens :

- il précise les types de réponses possibles concernant les points de contrôle et la conclusion du rapport d'inspection ;
- il harmonise la présentation des points de contrôle (cf. annexe III de l'arrêté du 28 septembre 2021 modifié relatif aux contrôles dans le cadre du dispositif des CEE) ;
- il modifie le point de contrôle relatif aux produits EPS et XPS s'agissant du suivi d'ignifugation chez le producteur de la matière première.

Ces dispositions s'appliquent aux opérations engagées à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2022.

### Bonifications

Certains travaux non standardisés et répondant à des critères particuliers bénéficient de bonifications ou « Coups de pouce » distribués par des fournisseurs ayant signé des chartes spécifiques. La prime « Coup de pouce chauffage » est ainsi attribuée pour le remplacement d'une chaudière au charbon, au gaz ou au fioul par :

- une chaudière biomasse performante ;
- une pompe à chaleur air/eau ou eau/eau ou hybride ;
- un système solaire combiné ;
- un raccordement à un réseau de chaleur alimenté par des énergies renouvelables (ENR&R) ;
- un chauffage au bois très performant.

L'arrêté du 22 octobre 2022 augmente le « Coup de pouce chauffage » en cas de remplacement d'une chaudière individuelle au fioul pour les opérations engagées jusqu'au 30 juin 2023 et achevées au plus tard le 31 décembre 2023 par une pompe à chaleur de type air/eau ou eau/eau, une pompe à chaleur hybride, une chaudière biomasse individuelle ou un système solaire combiné :

- 5 000 euros pour les ménages modestes ;
- 4 000 euros pour les ménages non-modestes.

Pour le raccordement d'une maison individuelle à un réseau de chaleur, le montant de la prime passe de :

- 700 euros à 1 000 euros pour les ménages aux revenus modestes ;
- 450 euros à 900 euros pour les ménages aux revenus intermédiaires et hauts revenus.

En outre, l'arrêté assouplit l'obtention du « Coup de pouce chauffage » puisque la condition que l'équipement de chauffage remplacé ne soit pas à condensation est supprimée.

## Évolution des aides de l'Anah : carence du syndicat des copropriétaires / opérations de portage ciblé / financement d'un chef de projet

(délibérations Anah n° 2022-38, n° 2022-39, n° 2022-40, n° 2022-41 du 12.10.22 )

L'Anah fait évoluer plusieurs de ses aides par quatre délibérations du 12 octobre 2022.

### Actualisation du régime d'aide en cas de carence du syndicat de copropriétaires

Certaines copropriétés présentent de graves difficultés financières et de gestion et sont dans l'incapacité d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité et la santé des occupants. Ces difficultés peuvent aboutir à un état de carence prononcé par le tribunal, avec liquidation des dettes du syndicat et l'expropriation des copropriétaires. Ces opérations d'expropriation et de relogement impliquent un apport financier important de la part des collectivités.

Le décret du 22 mai 2019 (cf. [Habitat Actualité n° 168](#)), pris en application de la loi ELAN du 23 novembre 2018 (cf. [Habitat Actualité n° spécial ELAN](#)), a autorisé l'Anah à apporter son soutien financier à des opérations de résorption des copropriétés dont l'état de carence a été déclaré. La délibération n° 2019-45 du 4 décembre 2019 a défini le cadre du financement des opérations de transformation de copropriétés en constat de carence (cf. [Habitat Actualité n° 172](#)).

La délibération n° 2022-38 du 12 octobre 2022 a pour objectif notamment de :

- préciser les conditions d'éligibilité de ce dispositif, au regard des opérations de Résorption de l'habitat indigne (RHI) et du Traitement de l'habitat insalubre réparable ou dangereux et des opérations de restauration immobilière (THIRORI) ;
- mettre en cohérence les dispositions avec le Règlement général de l'Anah (RGA) (cf. [Habitat Actualité n° 185](#)) ;
- annexer la liste des dépenses et recettes éligibles.

### Prolongation de la durée du dispositif du portage ciblé

Le portage ciblé de lots d'habitation en copropriété est un outil d'intervention qui participe au redressement des copropriétés en difficultés. Il consiste en l'acquisition par un opérateur missionné par une collectivité publique d'un nombre limité de lots dans une copropriété, puis en leur conservation pendant six ans maximum en vue de l'amélioration des parties privatives et communes avant leur revente. Ce dispositif est défini par la délibération n° 2016-30 du 5 octobre 2016 (cf. [Habitat Actualité n° 153](#)). La délibération n° 2022-39 du 12 octobre 2022 allonge la durée de financement de trois ans.

### Ajustement des conditions de financement des chefs de projet

Le financement des chefs de projet est un régime d'aide institué par la délibération n° 2017-42 du 29 novembre 2017 ; il permet à l'Anah de financer des Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), en attribuant des subventions d'ingénierie aux collectivités locales. La délibération n° 2022-40 du 12 octobre 2022 définit les conditions dans lesquelles une subvention peut être accordée aux maîtres d'ouvrage de programmes opérationnels pour les postes de chef de projet.

### Majoration de l'aide aux syndicats de copropriétaires en cas de co-financement de l'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFI)

La loi ALUR du 24 mars 2014 a pris acte des limites de la palette d'outils de traitement des copropriétés en difficultés et en fait une cible politique en soi, détachée du volet de l'habitat indigne. Elle a créé le dispositif des Opérations de requalification des copropriétés dégradés (ORCOD). En Île-de-France, quatre ORCOD ont été déclarées d'intérêt national (ORCOD-IN), avec une conduite des opérations par l'EPFI. Au sein des ORCOD, l'Anah participe au redressement des copropriétés en finançant les travaux de réhabilitation, les surcoûts liés à la gestion de ces lots d'habitation ou encore le portage de lots. Un dispositif de majoration du taux d'aides aux travaux pour les syndicats de copropriétés a été mis en place par la délibération n° 2018-35 du 28 novembre 2018. La délibération n° 2022-41 du 12 octobre 2022 permet l'application de la majoration de l'aide de l'Anah en cas de cofinancement de l'EPFI au côté d'une collectivité ou d'un EPCI, afin de garantir la soutenabilité du financement des programmes de requalification des copropriétés en ORCOD-IN.



## Fiscalité

### Taxe d'aménagement : transmission d'informations à la DGFIP et procédure de rescrit fiscal

(décret n° 2022-1344 du 21.10.22 : JO du 23.10.22 / décret n° 2022-1412 du 7.11.22 : JO du 9.11.22 / arrêté du 12.10.22 : JO du 13.10.22)

Pour mémoire, le transfert de la liquidation des taxes d'urbanisme (taxe d'aménagement et partie logement de la redevance archéologique préventive) à la Direction générale des finances publiques (DGFIP) a été acté par la circulaire du 12 juin 2019 relative à la mise en œuvre de la réforme de l'Organisation territoriale de l'État (OTE) (cf. [Habitat Actualité n° 168](#)). La loi du 29 décembre 2020 de finances pour 2021 (art. 155) a posé le cadre du transfert de la gestion des taxes d'urbanisme des Directions départementales des territoires (DDT) à la DGFIP qui en assurait jusque-là le recouvrement (cf. [Analyse juridique n° 2020-23](#)) et a habilité le Gouvernement à légiférer par voie d'ordonnance afin de définir le cadre normatif du transfert de ces taxes.

En ce sens, l'[ordonnance du 14 juin 2022](#) a modifié les articles [1639 A](#) et [1639 A bis](#) du Code général des impôts (CGI), en prévoyant notamment la transmission par les collectivités locales à la DGFIP d'informations relatives à la taxe d'aménagement en vue de la réalisation des opérations d'assiette de la taxe (cf. [Habitat Actualité n° 188](#)).

L'arrêté du 12 octobre 2022 précise les modalités de cette transmission :

- les communes, les EPCI et la métropole de Lyon, ainsi que les départements, la collectivité de Corse et la région d'Île-de-France notifient aux services fiscaux le taux de la taxe d'aménagement, les exonérations et la valeur forfaitaire de stationnement ;
- la notification s'effectue via l'application DELTA, accessible par le portail internet de la gestion publique.

L'ordonnance du 14 juin 2022 a, en outre, prévu que tout redevable de bonne foi concerné par un projet de construction et d'aménagement d'une surface taxable supérieure à 50 000 m<sup>2</sup> pouvait demander à l'administration de se prononcer sur sa situation particulière au regard de la taxe d'aménagement, et ce avant même d'avoir déposé sa demande de permis de construire ou d'aménager (LPF : L.80 B 13°).

Le décret du 21 octobre 2022 fixe les modalités de mise en œuvre de cette procédure de rescrit. La demande doit :

- contenir une présentation écrite, précise et complète des travaux envisagés ;
- indiquer le nom ou la raison sociale du demandeur, son adresse postale ainsi que les références des parcelles cadastrales (préfixe, section et numéro) du ou des terrains concernés et la surface en mètres carrés constituant l'assiette taxable du projet ;
- indiquer les dispositions législatives ou réglementaires au regard desquelles le demandeur souhaite bénéficier d'une prise de position.

Cette demande doit être adressée, par tout moyen permettant de rapporter la preuve de sa date de réception, à la direction départementale ou, s'il y a lieu, régionale des finances publiques dont dépend le service auprès duquel le contribuable est tenu de satisfaire ses obligations déclaratives en matière de taxe d'aménagement. Elle peut également être déposée contre remise d'un récépissé.

Le décompte du délai de trois mois prescrit pour y répondre court à compter de la date de réception de la demande de l'intéressé ou, si des informations complémentaires lui ont été demandées, à compter de la date de réception de ces informations. Lorsque la demande est adressée à un service incompétent, ce service devra la transmettre sans délai au service compétent et en informer l'auteur de la demande. Dans ce cas, le délai de trois mois court à compter de la date de réception par le service compétent.

En outre, les locaux d'habitation et d'hébergement financés avec certaines aides de l'État sont exonérés de la taxe d'aménagement. Alors que les conditions de financement permettant de bénéficier de cette exonération étaient, avant le transfert de la taxe d'aménagement à la DGFIP, énumérées à l'[article L.331-7 du Code de l'urbanisme](#), l'[article 1635 quater D du CGI](#) créé par l'ordonnance du 14 juin 2022 renvoie à un décret le soin de définir ces conditions de financement. Le décret du 7 novembre 2022 a ainsi pour objet de reprendre dans la partie réglementaire du CGI les conditions de financement rendant les constructions éligibles au bénéfice de l'exonération de taxe d'aménagement.

## Démarches fiscales : développement du service « Gérer mes biens immobiliers »

(communiqué de presse du 17.11.22, Ministère de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle et numérique)

Pour rappel, le service « Gérer mes biens immobiliers » permet depuis août 2021 aux propriétaires de locaux d'habitation ou professionnels de consulter le descriptif de leurs biens immobiliers à partir de leur espace sécurisé sur [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr).

Ce service s'enrichit avec des démarches déclaratives, et donne la possibilité pour tous les propriétaires de :

- transmettre leur déclaration foncière et/ou leur déclaration relative aux taxes d'aménagement et d'archéologie préventive (« taxes d'urbanisme ») ;
- suivre leurs obligations déclaratives.

Ils peuvent aussi répondre aux demandes de l'administration concernant des locaux existants, dans l'objectif de vérifier la justesse des éléments d'évaluation dont elle dispose.

Le nouveau parcours en ligne permet désormais aux propriétaires de déclarer en une seule fois tous les éléments nécessaires à la déclaration foncière et à la liquidation des taxes d'urbanisme. Les données sont pré-remplies, le parcours est adapté à la situation de l'usager qui bénéficie ainsi d'un accompagnement personnalisé en recevant des notifications tout au long des travaux, depuis la validation de son autorisation d'urbanisme jusqu'à l'achèvement de la construction et le dépôt de sa déclaration.

Le service est présenté sur la [chaîne youtube](#) du ministère de l'économie et des finances.

## Location

### Prorogation de l'expérimentation d'autorisation de stockage dans les boxes destinés au stationnement

(arrêté du 1.9.22 : JO du 6.10.22)

L'arrêté du 1<sup>er</sup> septembre 2022 proroge l'expérimentation de l'autorisation de stockage dans les boxes du parc social qui étaient réservés initialement au seul remisage des véhicules.

En effet, pour lutter contre la vacance des boxes dans certains parcs de stationnement, un arrêté du 23 août 2019 (cf. [Habitat Actualité n° 170](#)) avait instauré une expérimentation autorisant les bailleurs sociaux à utiliser les boxes pour du stockage, ce qui est en principe interdit au regard de la sécurité incendie (arrêté du 31.1.86 : art. 78). Des conditions sont posées, afin de s'assurer de la sécurité du stockage, comme l'interdiction d'installations électriques dans le box, la limitation de la charge calorifique des produits stockés, etc.

Le retour d'expérience depuis 2019 n'étant pas encore suffisant, l'expérimentation est prolongée pour trois années supplémentaires.

## Cotisation additionnelle due à la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS)

(arrêté du 25.10.22 : JO du 3.11.22)

Pour mémoire, au titre de leur activité locative sociale, les organismes d'HLM, les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage et les sociétés d'économie mixte exerçant une activité locative sociale, sont tenus de verser chaque année une cotisation à la CGLLS (CCH : L.452-4). Elle est due pour l'année entière par le redevable qui exerce l'activité assujettie à cette cotisation le 1<sup>er</sup> janvier de l'année précédant l'année de contribution.

L'arrêté du 25 octobre 2022 actualise les modalités de calcul et de paiement de la cotisation additionnelle précitée due au titre de l'année 2022. Il précise que cette dernière doit être payée par voie électronique, via le site internet dédié ([teledeclaration.cglls.fr](http://teledeclaration.cglls.fr)) en fonction des éléments d'assiette préalablement télédéclarés. La période de télépaiement de la cotisation additionnelle est ouverte à compter du 14 novembre 2022 pour une durée de dix jours.

## Logements locatifs sociaux en Outre-mer

(arrêté du 25.10.22 : JO du 28.10.22)

L'arrêté du 25 octobre 2022 modifie l'arrêté du 14 mars 2011 relatif aux caractéristiques techniques et de prix de revient, aux plafonds de ressources et aux plafonds de loyers des logements locatifs sociaux et très sociaux dans les départements d'Outre-mer.

Il fixe tout d'abord :

- les caractéristiques techniques que les opérations doivent respecter pour pouvoir bénéficier des subventions de l'État (CCH : D.372-2) ainsi que la méthode de calcul de la surface habitable des logements ;
- la définition et la composition des éléments du prix de revient prévisionnel des logements à usage locatif, de la charge foncière ou immobilière ainsi que le prix de revient du bâtiment ou le coût des travaux ;
- la méthode de calcul permettant de déterminer les limites de l'assiette de la subvention de l'État (CCH : D.372-9).

L'arrêté précise ensuite les règles relatives aux plafonds de ressources des locataires des logements locatifs sociaux (cf. [Analyse juridique n° 2022-04](#)), notamment :

- la composition du ménage prise en compte et les modalités de calcul pour fixer ces plafonds (arrêté : art. 7) ;
- les conditions d'appréciation des ressources de chaque ménage demandeur (arrêté : art. 9).

Enfin, est détaillée la formule de calcul de la valeur maximale du loyer mensuel au m<sup>2</sup> de surface financée des logements sociaux, y compris pour les loyers des logements adaptés aux besoins de ménages qui rencontrent des difficultés d'insertion particulières (arrêté : art. 10).

## Gel de l'Indice de référence des loyers (IRL)

(avis du 15.10.22 : JO du 15.10.22)

Afin de prendre en compte le niveau élevé d'inflation et de limiter la charge financière que représente le loyer dans les dépenses des ménages, un plafonnement temporaire et dérogatoire de la variation de l'Indice de référence des loyers (IRL) a été mis en place par la loi du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat. Il concerne les indices du troisième trimestre 2022 au 2<sup>ème</sup> trimestre 2023 (cf. [Analyse juridique n° 2022-13](#) / [tableau de l'IRL](#)).

La variation en glissement annuel de l'IRL ne peut excéder :

- 3,5 % en France métropolitaine ;
- 2,5 % dans les régions et départements d'outre-mer ;
- 2 % en Corse.

L'Insee a publié l'IRL du 3<sup>ème</sup> trimestre 2022 en tenant compte de cette limitation :

- 136,27 en France métropolitaine ;
- 134,96 en outre-mer ;
- 134,30 en Corse.

- Ce gel de l'IRL concerne les baux d'habitation (parc locatif privé) qui prévoient une révision des loyers en référence à la variation de l'IRL du 3<sup>ème</sup> trimestre.

## Responsabilité du propriétaire à l'égard de l'occupant sans droit ni titre

(Cass. Civ II : 15.9.22)

Le propriétaire est responsable de la chute de l'occupante, provoquée par la rupture du garde-corps mal entretenu bien qu'elle se soit maintenue irrégulièrement dans le logement après la fin du bail.

En l'espèce, l'occupante d'un appartement avait chuté depuis la fenêtre de la cuisine du bien loué, à la suite de la rupture du garde-corps.

Pour la Cour de Cassation, l'occupation sans droit ni titre d'un bien immobilier ne peut constituer une faute de nature à exonérer le propriétaire du bâtiment au titre de sa responsabilité, lorsqu'il est établi que l'accident subi par l'occupante résulte du défaut d'entretien de l'immeuble. La responsabilité du syndicat des copropriétaires a été écartée, les garde-corps étant qualifiés de parties privatives au sein du règlement de copropriété.

Cette solution s'explique par le fait qu'en dehors de tout rapport locatif, le propriétaire d'un bâtiment est responsable du dommage causé par sa ruine lorsqu'elle est arrivée à la suite d'un défaut d'entretien ou par un vice de sa construction (CC : art. 1244).

La responsabilité du bailleur en cas d'absence ou de défectuosité du garde-corps peut donc être engagée sur le fondement de la responsabilité du fait de la ruine d'un bâtiment, de la responsabilité du fait des choses (Cass.Civ III : 7.4.22, n° 20-19.746), ou de la décence selon les cas (Cass. Civ III : 22.6.22, n° 21-10.512 / [Habitat Actualité n° 188](#)).

## Formalisme du congé : courrier recommandé non réclamé par son destinataire

(Cass. Civ III : 21.9.22)

Le congé du locataire d'un bail d'habitation n'est pas régulier lorsqu'il est délivré par Lettre recommandée avec demande d'avis de réception (LRAR) revenue à son expéditeur avec la mention « pli avisé et non réclamé ».

Lorsque le congé est délivré par LRAR, le délai de préavis court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée (loi du 6.7.89 : art. 15, I), c'est-à-dire à compter de la date apposée par l'administration des Postes lors de la remise de la lettre à son destinataire (CPC : art. 669, al. 3 ; Cass. Civ III : 13.7.11, n° 10-20.478).

La Cour de cassation rappelle donc qu'à défaut de remise effective du courrier à son destinataire, le congé n'est pas valable.

Elle s'était déjà prononcée en ce sens lorsque, par exemple :

- la signature apposée sur l'avis de réception est illisible et ne permet pas d'identifier son destinataire (Cass. Civ III : 5.7.95, n° 93-20.148) ;
- le courrier est retourné à son expéditeur avec la mention « n'habite pas à l'adresse indiquée » (Cass. Civ III : 19.1.00, n° 98-10.486) ;
- l'avis de réception a été signé par une autre personne que le destinataire (Cass. Civ III : 18.12.02, n° 01-01.286) ;
- le courrier est refusé par son destinataire (Cass. Civ III : 13.7.11, n° 10-20.478).

## Décès du locataire : automaticité du transfert de bail

(Cass. Civ III : 28.9.22)

Pour mémoire, la loi du 6 juillet 1989 (art. 14) précise que, lors du décès du locataire, le contrat de location est transféré :

- au conjoint survivant dont le bail n'est pas réputé appartenir à l'un et à l'autre ;
- aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès ;
- au partenaire lié au locataire par un Pacte civil de solidarité (PACS) ;
- aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès.

Dans le parc locatif social, sauf situations particulières, ce transfert de bail s'applique à condition que le bénéficiaire du transfert remplisse les conditions d'attribution des logements HLM et que le logement soit adapté à la taille du ménage.

En l'espèce, la Cour de cassation précise que « lors du décès du locataire, le contrat est transféré automatiquement aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès ». Ainsi, le transfert du bail à l'occupant, qui remplit les conditions prévues, s'opère automatiquement, « par l'effet même de la loi », à la date du décès du locataire ; l'exercice par l'occupant du droit au transfert ne suppose donc pas une action tendant à faire reconnaître la réalité de ce droit au transfert.

À noter : dans un précédent arrêt du 10 avril 2013, la Cour de cassation avait considéré qu'au décès du preneur, le bail était transféré au conjoint survivant qui n'habite pas dans les lieux, à condition qu'il en fasse la demande (Cass. Civ III : 10.4.13, n° 131-13.225).

## Erreur de surface du logement : délai de forclusion

(Cass. Civ III : 9.11.22)

Le délai de quatre mois, prévu en cas d'action en diminution du loyer pour erreur sur la surface, est un délai de forclusion.

En l'espèce, les locataires d'une maison avaient assigné leur bailleur en diminution de loyer après avoir constaté un écart entre la surface mentionnée dans le bail et celle qu'ils avaient mesurée.

Pour mémoire, la loi du 6 juillet 1989, modifiée par la loi ALUR sur ce point, prévoit qu'en cas d'erreur sur la surface habitable du logement, le locataire peut saisir le juge dans un délai de quatre mois à compter de la demande en diminution de loyer faite au bailleur (loi du 6.7.89 : art. 3-1).

L'action a été déclarée irrecevable par les juges du fond car les locataires avaient introduit leur action six mois après la demande de diminution adressée au bailleur.

Pour la Cour de Cassation, le délai de saisine du juge est un délai de forclusion, c'est-à-dire qu'il ne peut pas être interrompu ou suspendu, contrairement au délai de prescription. Les locataires ne pouvaient donc se prévaloir d'une cause d'interruption du délai de l'action.



## Publics en difficulté

### Chèque énergie pour les ménages chauffés au fioul

(décret n° 2022-1407 du 5.11.22 : JO du 6.11.22)

Face à la hausse des prix, une enveloppe de 230 millions d'euros a été mise en place par la loi du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat, afin d'aider les ménages les plus modestes, se chauffant au fioul, à payer leurs factures énergétiques (cf. [Analyse juridique n° 2022-13](#)). Cette aide, dont les crédits ont été ouverts par la loi du 16 août 2022 de finances rectificatives pour 2022, prend la forme d'un chèque énergie (cf. [Analyse juridique n° 2022-12](#)). Il vient en complément du chèque énergie habituel envoyé au printemps et du chèque énergie exceptionnel de fin d'année (cf. [Analyse juridique n° 2016-13](#)).

Le décret du 5 novembre 2022 en précise les modalités d'attribution :

- il est accordé aux ménages dont le revenu fiscal de référence annuel par unité de consommation est strictement inférieur à 20 000 euros ;
- son montant, qui dépend des revenus et du nombre de personnes du foyer, varie de 100 à 200 euros selon le revenu fiscal de référence du ménage.

Sont également détaillées les modalités de transmission automatique du chèque à ses bénéficiaires au titre de l'année 2022, ainsi que les conditions de dépôt de la demande pour les ménages éligibles n'ayant pas été identifiés directement. Les ménages éligibles pourront utiliser le chèque jusqu'au 31 mars 2024.

*En savoir plus : lire le communiqué de presse*

## Mise en œuvre d'un chèque énergie exceptionnel au titre de l'année 2022

(décret n° 2022-1552 du 10.12.22 : JO du 11.12.22)

Dans le contexte de la hausse du prix des énergies et dans la perspective de l'augmentation des tarifs réglementés de vente du gaz naturel et d'électricité de 15 % début 2023, le décret du 10 décembre 2022 prévoit l'attribution d'un chèque énergie exceptionnel au titre de l'année 2022 pour 12 millions de ménages. Sa valeur faciale est fixée à :

- 200 euros pour les ménages dont le revenu fiscal de référence annuel par unité de consommation est inférieur à 10 800 euros ;
- 100 euros pour les ménages dont le revenu fiscal de référence annuel par unité de consommation est supérieur ou égal à 10 800 euros et inférieur à 17 400 euros.

L'échéance de validité du chèque énergie exceptionnel est fixée au 31 mars 2024.

Par ailleurs, le décret du 10 décembre 2022 modifie les dispositions du Code de l'énergie relatives au chèque énergie (Code de l'énergie : R. 124-2). À compter du 1<sup>er</sup> septembre 2023, le chèque énergie émis au titre d'une année civile comportera une échéance :

- au 31 mars de l'année civile suivante, lorsqu'il est émis avant le 1<sup>er</sup> septembre ;
- au 31 mars de la deuxième année civile suivante, lorsqu'il est émis à partir du 1<sup>er</sup> septembre inclus.

S'agissant du chèque énergie qui ferait l'objet d'une réémission ou d'une émission tardive, sa date de validité est fixée :

- au 31 mars de l'année suivant sa date d'émission, lorsque celle-ci intervient avant le 1<sup>er</sup> septembre ;
- au 31 mars de la deuxième année suivant sa date d'émission, lorsque celle-ci intervient à partir du 1<sup>er</sup> septembre inclus.

En outre, le présent décret prévoit qu'à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2023 et lorsqu'il a déjà été bénéficiaire du chèque énergie l'année précédente, un ménage peut demander à l'Agence de services et de paiement ou à son fournisseur d'énergie d'affecter directement la valeur du chèque auquel il aura droit les années suivantes, au paiement des dépenses relevant de son contrat de fourniture d'électricité, de gaz ou de chaleur.

## Bouclier tarifaire en faveur de l'habitat collectif résidentiel

(décret n° 2022-1432 du 14.11.22 : JO du 15.11.22)

Dans un souci de préservation du pouvoir d'achat des ménages et de la compétitivité des entreprises, un « bouclier tarifaire » a été mis en œuvre afin de geler les tarifs réglementés du gaz et de l'électricité (cf. [Analyse juridique n° 2021-15](#)).

Une aide équivalente au montant du gel tarifaire du gaz est prévue pour les copropriétés et les logements sociaux munis d'un système de chauffage collectif au gaz ou raccordés à un réseau de chaleur, par le décret du 9 avril 2022 (cf. [Habitat Actualité n° 186](#)).

Afin de tenir compte de la prolongation du gel des tarifs réglementés jusqu'au 31 décembre 2022 (loi de finances rectificative pour 2022 : art. 37), le décret du 14 novembre 2022 prolonge la durée de cette aide, initialement prévue du 1<sup>er</sup> novembre 2021 au 30 juin 2022. Le décret apporte également quelques adaptations à la procédure de demande d'aide.

## Aide financière exceptionnelle pour les bénéficiaires de la prime d'activité

(décret n° 2022-1432 du 14.11.22 : JO du 15.11.22)

Le décret du 14 novembre 2022 définit les modalités d'attribution d'une aide exceptionnelle pour les bénéficiaires de la prime d'activité afin de soutenir leur pouvoir d'achat dans le contexte de forte augmentation de l'inflation observée depuis le début de l'année. Cette aide exceptionnelle est fixée à 28 euros, auxquels s'ajoutent 14 euros par enfant à charge.

## Indemnité inflation : fermeture du téléservice

(décret n° 2022-1490 du 30.11.22 : JO du 1.12.22)

Pour faire face à la hausse des prix constatée dès le dernier trimestre 2021, la loi de finances rectificative pour 2021 ([loi du 1.12.21 : art. 13](#)) a instauré une aide exceptionnelle, dite « indemnité inflation », d'un montant de 100 euros. Elle est versée à toute personne âgée d'au moins 16 ans résidant régulièrement en France que ses ressources, appréciées au regard de sa situation, rendent particulièrement vulnérable à la hausse du coût de la vie. Le décret du 11 décembre 2021 est venu préciser, selon la situation des bénéficiaires, les conditions d'éligibilité et les modalités de versement de cette aide, notamment l'organisme compétent et le calendrier de versement ([décret n° 2021-1623 du 11.12.21](#)). L'indemnité inflation a été versée dès le mois de décembre 2021 et au plus tard les 28 février et 15 mars 2022 (selon les cas).

Depuis le 25 mars et jusqu'au 30 novembre 2022, les personnes qui n'avaient pas bénéficié de l'aide pouvaient en faire la demande par un téléservice rattaché au portail numérique des droits sociaux. Le décret du [30 novembre 2022](#) indique que ce téléservice est fermé depuis le 30 novembre 2022. Par dérogation, sur demande d'une personne éligible qui n'a pu en obtenir le bénéfice, les personnes ou organismes chargés du versement de l'aide sont compétents pour verser l'indemnité selon les règles qui leur sont applicables, à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2022.

## Mesure de soutien financier aux particuliers accueillant des bénéficiaires de la protection temporaire

(décret n° 2022-1441 du 17.11.22 : JO du 18.11.22)

Depuis le 3 mars 2022, les pays de l'Union européenne ont accordé le statut de « protection temporaire » aux Ukrainiens fuyant leur pays en guerre (cf. [Habitat Actualité n° 186](#)). Le décret du 17 novembre 2022 institue une mesure exceptionnelle de soutien financier aux personnes physiques ayant hébergé ou logé à titre gratuit, pour une durée égale ou supérieure à 90 jours, des bénéficiaires de cette protection temporaire (CESEDA : L.581-1 et s.).

L'aide financière est attribuée, dès lors que la mise à l'abri a eu lieu entre le 1<sup>er</sup> avril et le 31 décembre 2022. Le demandeur doit justifier de cet accueil par une attestation délivrée par une association référencée ou financée à ce titre par l'État ou, le cas échéant, par une collectivité territoriale ou un établissement public local compétent en matière d'action sociale.

Le dossier de demande doit être transmis à l'Agence de services et de paiement chargée de la gestion administrative et financière de la mesure pour le compte de l'État. Le montant de l'aide est fixé à 450 euros, pour les 90 jours d'hébergement cumulés, puis, à cinq euros par jour pour les jours suivants d'hébergement.

Le décret du 17 novembre 2022 s'applique aux demandes présentées à compter du 22 novembre 2022 et jusqu'au 30 avril 2023 inclus.

## Action Logement : création d'un Fonds Énergie pour les locataires du parc social

(Communiqué de presse Action Logement : 24.10.22)

Le Conseil d'administration d'Action logement a présenté un nouveau dispositif de soutien aux locataires du parc social. Pour répondre à leurs difficultés financières liées à l'augmentation du coût de l'énergie, Action Logement met en place un Fonds Énergie qui pourra mobiliser jusqu'à 45 millions d'euros.

Ce dispositif, complémentaire au chèque énergie et à l'aide de 100 à 200 euros mis en place par le Gouvernement, a pour objectif de délivrer une aide pouvant aller jusqu'à 600 euros aux locataires du parc social :

- subissant une augmentation de charges supérieure à 100 euros par mois

ou

- recevant une régularisation supérieure à 1 000 euros sur les 12 derniers mois et qui disposant d'un reste à vivre de moins de 15 euros par personne et par jour.

L'aide est ouverte aux salariés et non-salariés. Le bailleur social s'occupe des démarches administratives à travers un outil en ligne dédié ([Soli'AIDE](#)), mis en place par [Soli'AL](#), l'association qui accompagne les locataires confrontés à des difficultés professionnelles ou personnelles. Le dispositif sera en service à partir du 12 décembre 2022.

Le Fonds Énergie est alimenté par Action Logement Services et les bailleurs volontaires. Action Logement Services s'engage à mobiliser jusqu'à 15 millions d'euros pour abonder à hauteur de 50 % les versements des bailleurs.

Les 51 filiales immobilières du Groupe se sont engagées à verser 10 euros par logement, soit un montant total de plus de 10 millions d'euros. Les bailleurs du secteur, adhérents à [Soli'AL](#), peuvent également cotiser au Fonds Énergie.

## Charte pour limiter les effets de la crise énergétique pour les locataires HLM

(charte USH et associations de locataires : 24.11.12)

Le 24 novembre 2022, l'Union sociale pour l'habitat (USH) et quatre associations de locataires (Confédération syndicale des familles CSF, Confédération Consommation, logement et cadre de vie CLCV, Confédération Générale du Logement CGL et Association Force Ouvrière Consommation AFOC) ont signé une charte pour accompagner les locataires en difficultés à faire face à la crise énergétique et prévenir ainsi les risques d'impayés. Les organismes d'Habitations à loyer modéré (HLM) s'engagent notamment, à ne pas entamer de procédure contre les locataires de bonne foi rencontrant des difficultés de paiement en lien avec la crise énergétique. Ils rappellent que des bailleurs ont mis en place des remises sur quittance pour les logements les plus énergivores.

Dans cette charte, il est prévu qu'une attention particulière sera portée aux conditions financières de fourniture d'énergie aux locataires et copropriétaires logés dans les copropriétés issues des ventes HLM. Les bailleurs s'efforceront à limiter l'impact des hausses de charges, avec un lissage des variations anticipées des coûts de l'énergie.

Pour mémoire, depuis le 12 décembre 2022, une aide d'Action logement, d'un montant au plus égal à 600 euros par foyer est distribuée aux locataires du parc social les plus modestes.

Les signataires de la charte adressent sept demandes à l'État, dont les suivantes :

- la revalorisation de 25 % du forfait charges de l'Aide personnalisée au logement (APL) ;
- l'abondement du budget des Fonds de solidarité logement (FSL) ;
- la révision à la hausse du plafond de revenus des bénéficiaires du chèque énergie ;
- le renforcement du plan de rénovation énergétique ;
- la prolongation du bouclier tarifaire gaz et électricité jusqu'à la fin de l'année 2023 ;
- la baisse du taux de TVA de l'électricité et du gaz à 5,5 %.



## Contrats

### Annulation de la vente et sort des dépenses engagées par l'acquéreur

(Cass. Civ III : 12.10.22)

En cas d'annulation d'une vente immobilière, les charges de copropriété, le coût de l'assurance et les taxes foncières payées par l'acquéreur donnent lieu à garantie du notaire, contrairement aux dépenses de conservation qu'il a engagées.

En l'espèce, une vente immobilière est annulée en raison d'une erreur sur la destination des lots, causée par des indications erronées notamment de l'état descriptif de division. L'acquéreur s'est retourné contre le vendeur et le notaire afin d'obtenir une indemnisation pour les dépenses engagées.

Dans son arrêt du 12 octobre 2022, la Cour de cassation opère une distinction selon le type de dépenses.

D'une part, les dépenses nécessaires et utiles doivent être remboursées par le vendeur. Il s'agit en l'espèce de la mise en conformité de l'électricité, de la réfection de la toiture, des parquets, des plafonds et de la peinture des murs. S'agissant de dépenses de conservation, cette restitution ne peut donner lieu à garantie du notaire, faute pour cette condamnation d'être un préjudice indemnisable.

D'autre part, les condamnations prononcées au titre des charges de copropriété, du coût de l'assurance et des taxes foncières constituent des préjudices indemnisables, car elles ne sont pas consécutives à l'annulation du contrat de vente. En se fondant sur la responsabilité extracontractuelle (article 1382 du Code civil, devenu article 1240), la Cour en déduit que ces dernières donnent lieu à garantie du notaire.



## Copropriété

### Prescription de l'action du syndicat des copropriétaires

(Cass. Civ III : 28.9.22 et 6.10.22)

Le Syndicat des copropriétaires (SDC), qui n'est pas un consommateur, ne peut se prévaloir de l'action biennale issue du Code de la consommation.

Deux arrêts rendus par la Cour de Cassation rappellent ce principe.

Pour mémoire, pour protéger le consommateur, le Code de la consommation déroge au droit commun en prévoyant un délai de prescription de deux ans pour toute action exercée par un professionnel à l'encontre d'un consommateur (C. conso : L.218-2). L'action du consommateur envers un professionnel est quant à elle soumise au délai de droit commun de cinq ans (CC : art. 2224). Le Code de la consommation distingue par ailleurs les consommateurs, qui sont des personnes physiques, et les non-professionnels, qui sont des personnes morales agissant dans un cadre non professionnel (C. conso : article liminaire).

Dans le premier arrêt, une société avait assigné un SDC pour obtenir le règlement de factures impayées. Selon ce dernier, l'action était irrecevable car la prescription biennale lui était applicable en tant que non-professionnel. Il avait également demandé de renvoyer au Conseil constitutionnel une Question prioritaire de constitutionnalité (QPC) concernant la distinction entre consommateur et non-professionnel.

La Cour de cassation rappelle que la prescription biennale est réservée aux seuls consommateurs. Elle ajoute que l'article L.218-2 du Code de la consommation n'est pas contraire à l'article 14 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales puisque les consommateurs, personnes physiques, ne sont pas placés dans une situation analogue ou comparable à celle des non-professionnels, personnes morales.

Inversement, dans le second arrêt, un avocat réclamait le règlement de ses honoraires impayés au SDC. Les juges du fond avaient déclaré l'action de l'avocat prescrite. Comme dans l'arrêt précédent, la Cour de Cassation rappelle que le SDC est une personne morale, qui par conséquent n'a pas la qualité de consommateur. La prescription biennale issue du Code de la consommation ne lui était donc pas applicable.

L'action exercée par un professionnel à l'encontre du SDC, ou dans la situation inverse, par le SDC envers un professionnel, est enfermée dans le délai de prescription de droit commun de cinq ans.

La jurisprudence de la Cour de Cassation est constante sur l'exclusion du SDC de la définition de consommateur et sa qualification de non-professionnel (Cass. Civ I : 14.1.16, n° 14-28.335, 14-28.336 et 14-28.337 / Cass. Civ I : 23.6.11, n° 10-30.645).

### Association syndicale libre : formalisme de la mise en conformité des statuts

(Cass. Civ III : 28.9.22)

Lorsqu'une Association syndicale libre (ASL) met ses statuts en conformité avec l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004, elle n'est pas tenue d'y annexer le plan parcellaire.

La Cour de cassation poursuit l'infléchissement de sa jurisprudence. Pour mémoire, à l'origine, elle exigeait, pour la création de l'ASL et pour la mise en conformité de ses statuts, une déclaration de chaque adhérent spécifiant les désignations cadastrales, ainsi que la contenance des immeubles pour lesquels il s'engage (Cass. Civ III : 6.9.18, n° 17-22.815). Elle a récemment assoupli le formalisme en considérant que cette déclaration n'était plus requise pour la mise en conformité (Cass. Civ III : 17.2.22 n° 20-17.438, cf. Habitat Actualité n° 186). De la même manière, dans son arrêt du 28 septembre 2022, la Cour n'exige plus l'annexion du plan parcellaire pour la mise en conformité des statuts, qui demeure cependant obligatoire lors de sa création, en vertu de l'article 4 de l'ordonnance de 2004.

Ces solutions permettent de reconnaître plus facilement la capacité juridique des ASL.

## Qualité de l'habitat

### DPE : modification du contenu et des modalités de réalisation pour le neuf

(arrêté du 3.11.22 : JO du 30.11.22)

L'arrêté du 3 novembre 2022 modifie le contenu du DPE pour les bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation situés en France métropolitaine, dans l'objectif de mieux lire les éléments permettant d'apprécier la décence énergétique des logements. Pour rappel, la loi du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat impose, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, un seuil maximal de consommation d'Énergie finale (EF) par mètre carré et par an, que doit respecter un logement pour être considéré comme décent (cf. [Analyse juridique n° 2019-17](#)). Ce seuil a été fixé à 450 kWh/m<sup>2</sup>/an (en énergie finale) par le décret du 11 janvier 2021 (cf. [Habitat Actualité n° 178](#)). Or, le DPE contient les quantités annuelles d'énergie finale, par type d'énergie, nécessaires au chauffage, au refroidissement, à la production d'eau chaude sanitaire, à l'éclairage et aux auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation (cf. [Analyse juridique n° 2021-19](#)). La quantité d'énergie finale est donc seulement définie en consommation annuelle pour l'ensemble du logement. Pour faciliter l'information sur le caractère décent ou non du logement, la quantité totale d'énergie finale sera également, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, rapportée au mètre carré de surface habitable, exprimée en kWh/m<sup>2</sup>/an. Cet ajout sera pris en compte dans les modèles de présentation du diagnostic (annexés à l'arrêté du 31 mars 2021).

Par ailleurs, l'arrêté du 3 novembre 2022 prévoit de mettre à disposition l'ensemble des modèles ainsi que les éléments graphiques nécessaires à leur utilisation sur le site internet du ministère chargé de la construction. Compte tenu du transfert des modèles sur ce site, les annexes 12 et 15 de l'arrêté de 2021, relatives respectivement aux modèles de DPE et à la fiche technique annexée au DPE, sont supprimées. Le ministère s'assurera de la bonne communication des modifications qui seraient apportées à ces modèles, en accordant un délai suffisant pour permettre aux acteurs d'adapter leurs outils.

En outre, l'arrêté, afin d'éviter tout risque de fraude dans l'utilisation des diagnostics réalisés, précise que les éditeurs de logiciels nécessaires pour élaborer les DPE ont l'obligation de prévoir au moins une solution sécurisée permettant de produire un rapport de diagnostic. Cette solution doit pouvoir garantir l'intégrité du DPE édité et protéger celui-ci de tout risque de falsification.

Enfin, l'arrêté simplifie la réalisation des DPE lors de la construction des bâtiments en France métropolitaine, quel que soit leur usage, puisqu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, les professionnels chargés de leur élaboration pourront utiliser les facteurs de conversion des énergies finales en émission de gaz à effet de serre et taux d'énergies renouvelables et de récupération des réseaux de chaleur et de froid, qui sont issus du récapitulatif standardisé d'étude thermique ou énergétique. Ces mesures s'appliqueront à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023.

### Performance environnementale des bâtiments neufs : modifications des indicateurs des déclarations environnementales

(arrêté du 20.10.22 : JO du 25.10.22)

Le décret du 29 juillet 2021 définit les résultats minimaux à atteindre et détaille les exigences de performance énergétique et environnementale que doivent respecter les nouveaux bâtiments d'habitation situés en France métropolitaine (RE 2020) (cf. [Habitat Actualité n° 182](#)). Afin d'apprécier le respect des résultats requis, des informations relatives aux produits de construction et équipements nécessaires doivent être fournis.

Le décret du 16 décembre 2021 précise le contenu des déclarations environnementales des produits de construction et d'équipements du bâtiment nécessaires pour respecter la RE 2020 à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022. Un arrêté du 14 décembre 2021 précise les informations contenues dans les déclarations environnementales pour réaliser les Analyses de cycle de vie (ACV) des bâtiments. Ces données sont utilisées pour calculer l'impact carbone des constructions, prévu par la RE 2020. L'arrêté détaille les valeurs des indicateurs que doivent renseigner les fabricants des produits dans leur déclaration environnementale (cf. [Habitat Actualité n° 184](#)).

L'arrêté du 20 octobre 2022 modifie, à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2022, les méthodes d'évaluation, de calcul des informations et de détermination des indicateurs utilisables pour la production de déclarations environnementales notamment pour tenir compte des évolutions normatives. L'arrêté actualise également les références aux normes.

## Urbanisme

### Observatoires de l'habitat et du foncier

(décret n° 2022-1309 du 12.10.22 : JO du 13.10.22)

Pour mémoire, dans le cadre de la politique de lutte contre l'artificialisation des sols, l'article 205 de la loi Climat et résilience a modifié et complété l'article L.302-1 du Code de la construction et de l'habitation, en faisant évoluer les anciens dispositifs d'observation de l'habitat adossés aux Programmes locaux de l'habitat (PLH) en observatoires de l'habitat et du foncier (cf. [Habitat Actualité n° spécial loi Climat et résilience](#)).

Ces observatoires assurent le suivi des prix du foncier et l'optimisation de son utilisation, pour faciliter la production de logements à prix maîtrisés, tout en veillant à une gestion économe des espaces et à limiter l'artificialisation des sols. Ils sont obligatoirement mis en place pour les groupements de collectivités qui doivent mettre en place un PLH.

Le décret du 12 octobre 2022 en précise ses modalités d'application. La loi a déjà mentionné les différents objets à recenser dans l'analyse sur la conjoncture des marchés foncier et immobilier conduite par ces observatoires, parmi lesquels se trouvent

les friches constructibles et les locaux vacants. Le décret permet essentiellement d'adapter les dispositions réglementaires des anciens dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier tout en détaillant certains suivis (parcs de logements, offre foncière). Il fait également référence aux données qui sont mises à disposition par l'État dans le cadre de l'observatoire national de l'artificialisation des sols. Plus généralement l'interopérabilité entre les référentiels, observatoires et standards d'échange est encouragée.

Le texte est entré en vigueur le 14 octobre 2022.

### Contentieux de l'urbanisme : le refus de retirer un permis de construire doit être notifié

(CE : 27.9.22)

L'obligation de notification s'applique également aux recours dirigés contre une décision refusant de retirer un permis de construire.

Pour mémoire, l'auteur d'un recours contre une autorisation d'urbanisme ou un certificat d'urbanisme doit le notifier à la personne publique auteur de la décision et au pétitionnaire, et ce, sous peine d'irrecevabilité (CU : R.600-1).

La liste des décisions concernées par la notification obligatoire des recours avait été élargie par le décret n° 2018-617 du 17 juillet 2018 en visant l'ensemble des « décisions relatives à l'occupation ou l'utilisation du sol », ainsi que les certificats d'urbanisme (cf. [Habitat Actualité n° 164](#)). Auparavant, cet article établissait une liste limitative qui excluait l'obligation de notification en cas de recours contre le refus de retirer ou d'abroger un acte ou de constater sa caducité.

Le Conseil d'État tire les conséquences de cette évolution réglementaire en précisant que la décision refusant de retirer un permis de construire entre dans le champ de la notification obligatoire. Dans ce cas, le demandeur doit donc notifier son recours à l'auteur de la décision ainsi qu'au titulaire de l'autorisation.



## Droit général

### Conditions de mise en œuvre du traitement des saisines de la CADA

(décret n° 2022-1335 du 19.10.22 : JO du 20.10.22)

La Commission d'accès aux documents administratifs (CADA) est une autorité administrative indépendante chargée de veiller à la liberté d'accès aux documents administratifs et aux archives publiques ainsi qu'à la réutilisation des informations publiques.

Elle peut être saisie par les personnes (physiques ou morales) qui se sont vues opposer une décision défavorable en matière d'accès aux documents administratifs ou de réutilisation des informations publiques. La commission peut aussi être saisie, à titre de conseil, par les administrations sollicitées en ces matières.

Pour mémoire, la loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite « 3DS », prévoit pour la CADA une procédure d'examen dérogatoire (art. 163). Celle-ci précise que, lorsqu'une saisine relève d'une série de demandes ayant le même objet, adressées par le même demandeur à différentes administrations (État, collectivités territoriales et autres personnes de droit public ou les personnes de droit privé chargées d'une mission de service public), la commission ne peut être saisie que d'un refus de communication opposé au demandeur et n'émet qu'un avis. Par ailleurs, il est précisé qu'il appartient au demandeur d'identifier auprès de la commission, au moment de la saisine, l'ensemble des demandes relevant d'une même série et d'informer les administrations concernées par la série de demandes que la commission a été saisie.

Le décret du 19 octobre 2022, pris en application de la loi 3DS, fixe le seuil du nombre de demandes relevant d'une série à partir duquel s'applique la procédure d'examen dérogatoire et établit les conditions de mise en œuvre du traitement des saisines de la CADA relevant d'une série de demandes. Les dispositions du présent décret sont entrées en vigueur le 21 octobre 2022.

### Conseil national de la médiation : composition et modalités de fonctionnement

(décret n° 2022-1353 du 25.10.22 : JO du 26.10.22)

La loi du 22 décembre 2021 pour la confiance dans l'institution judiciaire a prévu la création d'un Conseil national de la médiation (CNM), placé auprès du ministre de la Justice ([loi n° 2021-1729 du 22.12.21 : art. 45](#)). Son rôle est de rendre des avis dans le domaine de la médiation et de proposer notamment :

- des mesures de nature à améliorer la médiation ;
- un recueil de déontologie applicable à la pratique de la médiation ;
- des référentiels nationaux de formation des médiateurs.

Le décret du 25 octobre 2022 est pris en application de cette mesure. Il précise l'organisation et la composition du CNM, ainsi que ses modalités de fonctionnement.

### Signification de l'assignation par le commissaire de justice

(Cass. Civ II : 8.9.22)

Pour mémoire, la signification est un acte réalisé par un commissaire de justice, consistant à notifier officiellement une assignation à comparaître ou une décision de justice. Elle doit être faite à personne (CPC : art. 654). Lorsque cette dernière s'avère impossible, l'acte peut être délivré soit à domicile, soit, à défaut de domicile connu, à résidence (CPC : art. 655).

La Cour de cassation rappelle les conditions de signification de l'assignation à domicile : si la personne ne peut ou ne veut recevoir la copie de l'acte et s'il résulte des vérifications faites par le commissaire de justice, dont il sera fait mention dans l'acte de signification, que le destinataire demeure bien à l'adresse indiquée, la signification est faite à domicile (CPC : art. 656).

En l'espèce, pour considérer que la signification de l'assignation était irrégulière, la Cour a retenu que le seul fait d'avoir mentionné la présence du nom du destinataire de l'acte sur la boîte aux lettres, n'était pas de nature à établir, en l'absence de mention d'autres diligences, la réalité du domicile du destinataire de l'acte.

### **P**rotection de l'environnement : une liberté fondamentale

(CE : 20.9.22)

Lorsque l'urgence le justifie, le juge des référés peut ordonner toutes mesures nécessaires à la sauvegarde d'une liberté fondamentale à laquelle une personne morale de droit public ou un organisme de droit privé chargé de la gestion d'un service public aurait porté, dans l'exercice d'un de ses pouvoirs, une atteinte grave et manifestement illégale (CJA : L.521-2). Dans le cadre d'un référé-liberté demandant la suspension de travaux de recalibrage d'une route départementale, le Conseil d'État est amené à se prononcer sur les conditions de recevabilité du référé.

Il confirme que la protection de l'environnement constitue une liberté fondamentale, au regard du droit de chacun de vivre dans un environnement équilibré et respectueux de la santé (Charte de l'environnement : art. 1<sup>er</sup>). Les conditions de formation du référé-liberté pour le requérant sont précisées. Ce dernier est fondé à agir s'il justifie que l'action ou la carence de l'autorité publique a porté une atteinte grave et manifestement illégale, à ses conditions ou à son cadre de vie, ou aux intérêts qu'il entend défendre.

Estimant cependant que la condition d'urgence justifiant la nécessité pour le requérant d'obtenir du juge une mesure dans de très brefs délais n'est pas remplie, la demande de suspension des travaux est rejetée.

### **P**rescription acquisitive

(Cass. Civ. III : 21.7.22 / Cass. Civ. III : 19.10.22)

L'usucapion ou prescription acquisitive est un moyen permettant au possesseur d'un bien d'en acquérir la propriété sans que celui qui l'allègue soit obligé d'en rapporter un titre (Code civil : art. 2258).

Dans un arrêt du 21 juillet 2022, la Cour de cassation précise que le non-respect des règles d'urbanisme applicables à des travaux de construction ne fait pas obstacle à ce que le possesseur du terrain d'assiette en acquiert la propriété par prescription. En l'espèce, des bâtiments d'habitation avaient été construits sur un terrain agricole n'ayant pas fait l'objet d'un déclassement. Elle précise également que l'acquisition par prescription est impossible si la possession s'établit sur des actes illicites ou irréguliers, contraires à l'ordre public ou aux bonnes mœurs.

Dans un arrêt du 19 octobre 2022, la Cour de cassation précise que l'acquéreur peut joindre à sa possession celle de son vendeur dès lors que le bien a été envisagé par les parties comme étant compris dans la vente. Cela résulte des dispositions du Code civil selon lesquelles, pour compléter la prescription, on peut joindre à sa possession celle de son auteur, de quelque manière qu'on lui ait succédé, soit à titre universel ou particulier, soit à titre lucratif ou onéreux (Code civil : art. 2265).

## Propositions, Projets

### Projet de loi de finances pour 2023

(projet de loi de finances pour 2023 : 9.12.22)

Le projet de loi de finances pour 2023 a été présenté en Conseil des ministres le lundi 26 septembre 2022, puis adopté en première lecture à l'Assemblée nationale le 4 novembre (en application de l'article 49, alinéa 3 de la Constitution) et au Sénat (avec modifications) le 6 décembre 2022. Le même jour, la Commission mixte paritaire (CMP) n'est pas parvenue à un accord. Le texte a ensuite été discuté à l'Assemblée le 8 décembre. La Première ministre a une nouvelle fois engagé la responsabilité du Gouvernement en déployant l'article 49, alinéa 3 de la Constitution.

En cet état, le Projet de loi de finances (PLF) prévoit certaines mesures en lien avec le logement, notamment celles détaillées ci-dessous.

#### 1. Amélioration de la performance énergétique

##### ■ Prolongation du crédit d'impôt en faveur des bornes de recharge électriques pour véhicules automobiles

(PLF 2023 : art. 4 bis C / CGI : art. 200 quater C)

Le crédit d'impôt soutenant l'acquisition et la pose de systèmes de charge pour véhicules automobiles a été mis en place par la loi du 29 décembre 2020 de finances pour 2021 (cf. [Analyse juridique n° 2020-23](#)). Il s'applique aux dépenses effectuées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2021 et le 31 décembre 2023.

Le PLF 2023 propose d'étendre le crédit d'impôt jusqu'à fin 2025.

Un rapport devrait également être remis au Parlement avant le 30 septembre 2025, pour évaluer l'efficacité de ce crédit d'impôt.

##### ■ TVA à taux réduit à 5,5 % : actualisation et rationalisation du champ d'application

(PLF 2023 : art. 7, I, B et art. 7, I, C / CGI : art. 278-0 bis et art. 278-0 bis A)

Pour mémoire, 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. Le taux normal de TVA est de 20 %. Il existe deux taux réduits à 10 % et à 5,5 %.

Le PLF 2023 ajouterait, aux services bénéficiant du taux à 5,5 %, les prestations de pose, d'installation et d'entretien des infrastructures de recharge pour véhicules électriques dans les locaux d'habitation. Un arrêté fixerait :

- les exigences techniques auxquelles devrait répondre la configuration des infrastructures de recharge ;
- les critères de qualification des personnes qui réaliseraient les prestations.

En outre, jusqu'à présent, la TVA à 5,5 % est appliquée sur les travaux d'amélioration de la qualité énergétique des locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans, ainsi que sur les travaux induits qui leur sont « indissociablement liés ». Ces travaux portent sur la pose, l'installation et l'entretien des matériaux et équipements comme les chaudières à très haute performance énergétique ou les pompes à chaleur dédiées à la production d'eau chaude sanitaire (CGI : art. 200 quater, 1, dans sa rédaction antérieure à celle résultant de la loi du 30 décembre 2017 de finances pour 2018) (cf. [Analyse juridique n° 2018-01](#)), sous réserve que ces matériaux et équipements respectent des caractéristiques techniques et des critères de performances minimales détaillés à l'article 18 bis de l'annexe 4 du CGI. Selon le PLF 2023, relèveraient également du taux à 5,5 % les prestations de rénovation énergétique qui répondraient aux conditions suivantes :

- être réalisées dans des locaux achevés depuis au moins deux ans ;
- concernant des locaux affectés ou destinés à être affectés à l'issue des travaux à un usage d'habitation ;
- 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 par l'amélioration :
  - de l'isolation thermique ;
  - du chauffage et de la ventilation ;
  - de la production d'eau chaude sanitaire.

Le projet de loi renvoie à un arrêté le soin de préciser la nature et le contenu des prestations visées, ainsi que les caractéristiques et les niveaux de performances des matériaux, équipements, appareils et systèmes concernés.

##### ■ TFPB et logements sociaux : actualisation des critères de performance énergétique et de qualité environnementale pour bénéficier d'un allongement d'exonération

(PLF 2023 : art. 7, I D / CGI : art. 1384 A I bis)

Pour rappel, les constructions de logements locatifs sociaux, financées à concurrence de plus de 50 % au moyen d'un prêt réglementé et affectés à l'habitation principale, sont exonérés de Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pendant 15 ans à compter de l'année qui suit celle de leur achèvement. Jusqu'à présent, la durée de l'exonération est portée à 20 ans lorsque ces constructions satisfont à au moins quatre sur cinq critères de qualité environnementale. La durée d'exonération est portée à trente ans pour les constructions qui bénéficient d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé prise entre le 1<sup>er</sup> juillet 2004 et le 31 décembre 2022.

Le PLF 2023 modifierait ces éléments et renverrait à des critères de performance énergétique et environnementale supérieurs à ceux prévus au livre I<sup>er</sup> du CCH, qui a été entièrement revu par l'ordonnance du 29 janvier 2020 relative à la réécriture des règles de construction et recodifiant le livre I<sup>er</sup> du Code de la construction et de l'habitation (cf. [Habitat Actualité n° 172](#)). Le PLF fixerait, en outre, au 31 décembre 2026 la fin de la durée d'exonération portée à 30 ans.

#### 2. Lutte contre l'artificialisation des sols

##### ■ Impôt sur les plus-values de cession d'un droit de surélévation

(PLF 2023 : art. 3 quater, I, 3° et art. 3, II / CGI : art. 150 U, II, 9°)

La cession à titre onéreux d'un droit de surélévation est exonérée d'impôt sur la plus-value, à condition que le cessionnaire s'engage à réaliser et à achever des locaux destinés exclusivement à l'habitation dans un délai de quatre ans à compter de la

date d'acquisition. En cas de manquement à cet engagement, le cessionnaire est redevable d'une amende d'un montant égal à 25 % de la valeur de cession du droit de surélévation (CGI : art. 150 U).

Le PLF prolongerait l'exonération de plus-value jusqu'au 31 décembre 2024.

Afin d'apprécier la contribution effective de ce dispositif à la lutte contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain, il prévoit également une évaluation, d'ici le 30 septembre 2023, concomitamment à l'évaluation des dispositifs d'exonération temporaire des plus-values immobilières en faveur du logement social.

#### ■ **Adaptation de la taxe d'aménagement à la lutte contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain**

(PLF : art. 7, I, G et art. 7, I, J/ CGI : art. 1635 quater E, J et K)

Pour mémoire, la Taxe d'aménagement (TA) a été introduite par la loi du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 pour toute autorisation du droit des sols déposée à compter du 1<sup>er</sup> mars 2012. Les organes délibérants des communes ou EPCI à fiscalité propre, les conseils départementaux et le conseil régional d'Île-de-France peuvent exonérer de la TA partiellement ou totalement, pour la part leur revenant, certaines catégories de construction ou aménagement.

Dans un souci de lutte contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain, le PLF ajouterait les constructions et aménagements réalisés sur des terrains réhabilités ou situés dans un Secteur d'information sur les sols (SIS) à la liste des opérations pouvant être exonérées partiellement ou totalement. Ces nouveaux cas d'exonération s'appliqueraient aux opérations pour lesquelles le fait générateur de la TA interviendrait à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024.

Par ailleurs, le PLF propose d'augmenter la valeur forfaitaire des aires de stationnement non comprises dans la surface de 2 000 à 2 500 euros par emplacement.

En outre, le PLF réévaluerait le plafond dans la limite duquel les EPCI et les communes peuvent, par délibération, augmenter la valeur forfaitaire des aires de stationnement. Ce plafond passerait à 6 000 euros en 2024 au lieu des 5 000 euros actuels. Ces montants forfaitaires seraient indexés sur le coût de la construction à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025.

### 3. Fiscalité du bailleur

#### ■ **Fiscalité de la location ou sous-location meublée**

(PLF : 9 quater G / CGI : art. 35 bis)

Pour rappel, les personnes qui louent ou sous-louent jusqu'au 31 décembre 2023 une partie de leur habitation principale sont exonérées d'impôt sur le revenu pour les produits tirés de cette location lorsque les pièces louées constituent pour le locataire ou le sous-locataire en meublé sa résidence principale et que le prix de la location est fixé dans des limites raisonnables. Pour apprécier si le prix de la location est raisonnable, l'administration publie deux plafonds selon les régions, réévalués chaque année.

Le PLF prolongerait la durée d'application de ce dispositif jusqu'au 15 juillet 2024.

### 4. Mesures visant à développer le parc social

#### ■ **Prorogation de l'exonération de l'impôt sur les plus-values de cession d'immeubles destinés au logement social**

(PLF 2023 : art. 3 quater / CGI : art. 150, U, II, 7° et 8°)

Afin de favoriser la construction de logements sociaux, sont exonérées d'impôt sur les plus-values certaines opérations immobilières, réalisées avant le 31 décembre 2022 par des particuliers, notamment auprès des organismes HLM.

Le PLF prorogerait ces exonérations jusqu'au 31 décembre 2023.

Il prévoit également d'évaluer l'efficacité économique, sociale et environnementale de ce dispositif, ainsi que de celui qui accorde un abattement exceptionnel aux plus-values résultant de la cession de biens immobiliers bâtis ou de droits relatifs à ces biens, situés, pour tout ou partie de leur surface, dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme ou d'une Opération de revitalisation de territoire (ORT) (CGI : art. 150 VE).

#### ■ **Contribution d'Action Logement au Fonds national des aides à la pierre**

(PLF : art. 16)

Dans le cadre du pacte d'investissement pour le logement social, conclu le 25 avril 2019 entre l'État et les bailleurs sociaux, Action logement s'était engagé à prendre en charge, pour les années 2020 à 2022, une partie des contributions versées à la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) par les bailleurs sociaux afin de financer le Fonds national des aides à la pierre (FNAP) pour 300 millions d'euros par an.

Compte tenu de la volonté du Gouvernement de concilier des objectifs de production neuve de logements sociaux et de rénovation du parc existant, le PLF reconduirait en 2023 la contribution de 300 millions d'euros d'Action Logement.

### 5. Taxes locales

#### ■ **Révision des valeurs locatives des locaux d'habitation**

(PLF : art. 11 octies / loi du 28.12.19 : art. 146 et loi du 30.12.21 : art. 114)

Pour rappel, la valeur locative représente le niveau de loyer annuel théorique que le logement concerné pourrait produire s'il était loué. C'est l'une des bases servant au calcul de la taxe d'habitation et de la taxe foncière.

La loi du 28 décembre 2019 de finances pour 2020 (art. 146 / [Analyse juridique n° 2019-20](#)) organise la Révision des valeurs locatives des locaux d'habitation (RVLLH) qui reposent sur les loyers constatés en 1970. Cette révision a pour objectif de proposer un système d'évaluation plus simple et plus cohérent avec la réalité économique du marché locatif de ces types de locaux.

Le calendrier initialement fixé pour cette révision prévoyait la tenue, au premier semestre de l'année 2023, d'une campagne déclarative de collecte des loyers auprès des propriétaires bailleurs de locaux d'habitation. Un rapport sur les conséquences de cette révision pour les contribuables, les affectataires des impôts fonciers et l'État devait être remis au Parlement avant le 1<sup>er</sup> septembre 2024. Il prévoyait également la réunion, en 2025, des commissions locales pour arrêter les nouveaux secteurs et tarifs en vue de leur intégration dans les bases d'imposition au 1<sup>er</sup> janvier 2026.

Le PLF décalerait ce calendrier de deux ans afin de tenir compte notamment :

- des travaux préparatoires complémentaires nécessaires pour fiabiliser les bases d'imposition actuelles, en amont de la campagne déclarative. Ces travaux devraient être ainsi conduits pour permettre un meilleur ciblage de la campagne et garantir une plus grande qualité des données recueillies et, par conséquent, une meilleure exploitation ;
- du décalage de la première actualisation sexennale des valeurs locative des locaux professionnels. En effet, les modalités de mise en place de cette actualisation apporteraient un éclairage utile à la mise en œuvre de la RVLLH.

#### ■ **TFPB et taxe d'habitation : suppression des conditions relatives à la cohabitation requises pour le bénéfice d'allègements**

(PLF : art. 11 quater / CGI : art. 1390; art. 1391 B ; art. 1414)

Les allègements de fiscalité directe locale en faveur des personnes de conditions très modestes, âgées ou invalides, sont accordés sous réserve de l'absence de tiers occupant le logement ou sous conditions de ressources, en prenant en compte l'ensemble des revenus des co-habitants. À titre d'exemple, une personne âgée peut demeurer imposée si elle cohabite avec un jeune actif dont les revenus excèdent le plafond de ressources.

Le PLF propose, dans un objectif de simplification, la suppression des conditions relatives à la cohabitation requises pour le bénéfice d'allègements de la TFPB et de la Taxe d'habitation.

En conséquence, le PLF propose de créer un Prélèvement sur les recettes de l'État (PSR), destiné à compenser la perte de recettes résultant, pour les collectivités locales et les groupements dotés d'une fiscalité propre, des exonérations de taxe foncière et d'habitation des personnes qui conservent la jouissance exclusive de l'habitation qui constituait leur résidence principale avant d'être hébergées durablement dans un établissement (CGI : 1391 B bis et art. 1414 B). Les autres exonérations visées font déjà l'objet d'une compensation aux collectivités locales via un autre PSR ainsi qu'un dégrèvement dont les montants seront réévalués à la hausse pour tenir compte de la suppression des conditions relatives à la cohabitation.

### 6. Accession

#### ■ **Exonération de taxe de publicité foncière pour les actes notariés constatant la prescription acquisitive**

(PLF : art. 7 decies / loi du 6.3.17)

La loi du 6 mars 2017 vise à résorber le désordre foncier sur l'ensemble du territoire pour parvenir à une normalisation cadastrale. Plusieurs territoires se trouvent particulièrement impactés, dans le centre de la France, en Outre-Mer et surtout en Corse. Le PLF neutraliserait la taxe de publicité foncière en cas de prescription acquisitive.

### 7. Lutte contre la hausse de l'énergie

#### ■ **Prorogation du bouclier tarifaire pour l'électricité**

(PLF 2023 : art. 6)

Pour mémoire, la loi du 30 décembre 2021 de Finances pour 2022 a mis en place le volet tarifaire et le volet fiscal du dispositif appelé « bouclier tarifaire » qui avait été annoncé par le Premier ministre le 30 septembre 2021 (cf. [Analyse juridique n° 2021-15](#)).

Pour l'électricité, il se matérialise par une baisse de la Taxe intérieure sur la consommation finale d'électricité (TICFE), ou contribution au service public de l'électricité (accise), simultanément à la hausse, hors taxes, des tarifs réglementés de vente d'électricité prévue le 1<sup>er</sup> février 2022. Le tarif de l'accise est fixé de manière à ce que, en moyenne, le tarif réglementé de vente aux particuliers en France continentale n'augmente pas de plus de 4 % par rapport au niveau relevé au 1<sup>er</sup> août 2021. Le volet fiscal du « bouclier tarifaire », en vigueur jusqu'au 31 janvier 2023, est prolongé par le maintien de l'accise aux niveaux minimums permis par le droit européen, pour toutes les consommations d'électricité jusqu'au 31 janvier 2024. La Taxe locale sur la consommation finale d'électricité (TLCFE) est par ailleurs intégrées progressivement à la TICFE. Cette suppression s'étale sur quatre années.

À l'occasion du remplacement de la TLCFE par une majoration de l'accise sur l'électricité au 1<sup>er</sup> janvier 2023, son indexation historique sur l'inflation a été reproduite au sein de la majoration de l'accise. Il en résulte donc une légère hausse de la fiscalité entre le 31 décembre 2022 et le 1<sup>er</sup> janvier 2023. Cette hausse serait ensuite neutralisée le 1<sup>er</sup> février 2023, du fait du présent article 6, qui prolongerait le bouclier tarifaire et l'étendrait à la majoration de l'accise instituée en substitution de la TCCFE. Le PLF maintiendrait, pour le mois de janvier 2023, le tarif exact du mois de décembre 2022. Cela conduirait, pour le seul mois de janvier 2023, à neutraliser l'indexation sur l'inflation et l'alignement de tous les tarifs communaux. Cette évolution assurerait que les factures délivrées au titre du mois de janvier 2023 soient, pour ce qui concerne la fiscalité, les mêmes que celles délivrées au titre du mois de décembre 2022.

Cette mesure affecterait uniquement le tarif d'accise appliqué à l'électricité. Elle serait sans incidence sur les modalités de gestion de l'impôt. Les fournisseurs d'électricité devraient donc bien, pour l'ensemble des fournitures d'électricité à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, constater et acquitter les taxes sur l'électricité sur la base d'une déclaration communiquée à la DGFIP et non plus auprès des comptables locaux.

#### ■ **Dépenses d'énergie : filet de sécurité pour les collectivités**

(PLF : art. 14 ter)

Le PLF met en place, au titre de l'année 2023, un nouveau dispositif de soutien des collectivités territoriales confrontées à une situation de forte inflation de leurs dépenses d'énergie.

Ce dispositif bénéficierait aux collectivités ayant subi en 2023 une perte d'épargne brute supérieure ou égale à 15 %.

Seules les collectivités les moins favorisées pourraient en bénéficier.

Seuls les collectivités ayant un potentiel fiscal ou financier inférieur au double de la moyenne du même groupe démographique de collectivités auquel ils appartiennent pourraient bénéficier de la dotation. Le montant de la dotation correspondrait à 50 % de la différence entre la progression des dépenses d'énergie et 60 % de la hausse des recettes réelles de fonctionnement.

En cours d'année 2023, les collectivités qui en formuleraient la demande avant le 30 novembre pourraient bénéficier d'un acompte sur la dotation définitive.

### ■ Augmentation des tarifs réduits d'accise sur les énergies concernant le charbon

(PLF : art 7 II / Code des impositions sur les biens et services : L. 312-75)

Les droits d'accises sont des impôts indirects perçus sur la vente ou l'utilisation de produits tels les produits énergétiques. Afin d'inciter à la transition vers une énergie moins polluante et à la sobriété, mais également afin d'augmenter la contribution des activités émettrices au financement du budget de l'État, le PLF augmenterait les tarifs réduits d'accise sur les énergies concernant le charbon de 3,2 €/MWh sur deux ans, à partir de 2024.

D'autres mesures en lien avec le logement feront l'objet d'un décriptage plus complet, lors de la publication de la loi au Journal officiel, notamment :

- les mesures prises spécifiquement pour l'outre-mer ;
- les modalités de réduction d'impôt pour investissement dans une foncière solidaire ;
- la prorogation du Crédit d'impôt pour les investissements en Corse (CIIC) ;
- le report de l'entrée en vigueur de la réforme des modalités de déclaration des rentes viagères ;
- l'évolution du régime fiscal des livraisons à soi-même au regard de l'application des taux réduits de TVA.

## Projet de loi de financement de la sécurité sociale pour 2023

(projet de loi de finances de la sécurité sociale pour 2023 : 2 décembre 2022)

Le projet de loi de financement de la sécurité sociale pour 2023 a été déposé le 26 septembre 2022 à l'Assemblée nationale, adoptée en première lecture par cette même assemblée le 31 octobre et par le Sénat le 15 novembre.

Après un désaccord en Commission mixte paritaire, puis un examen en nouvelle lecture, le texte a été adopté définitivement par l'Assemblée nationale, en application de l'article 49, alinéa 3 de la Constitution, le 2 décembre 2022. Le texte a été déféré devant le Conseil constitutionnel le 5 décembre.

Plusieurs mesures sont en lien avec le logement, détaillées-ci-dessous.

### Transparence financière des établissements et services médico-sociaux

(PLFSS : art. 62)

Le projet de loi porte des mesures relatives à la transparence financière dans les Établissements et services médico-sociaux (ESMS / CASF : L. 312-1).

En ce sens, il vise, d'une part, à renforcer les règles comptables et financières régissant l'activité des ESMS et, d'autre part, à rendre plus effectifs les dispositifs correctifs et de sanction. Les objectifs sont les suivants :

- consolider le suivi de la bonne utilisation des dotations publiques attribuées aux Établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad), en conférant un plus grand droit de regard des autorités de contrôle sur les comptes des établissements ;
- renforcer le pouvoir de contrôle des autorités de tarification et de contrôle. Il est prévu d'octroyer à ces dernières un pouvoir d'injonction lors de la demande de communication des documents de nature comptable et financière. Par ailleurs, un décret devrait venir fixer les règles de comptabilité analytique permettant de retracer l'utilisation des dotations publiques par un ESMS. Enfin, serait introduite la faculté pour la Caisse nationale de solidarité de l'autonomie (CNSA) de prononcer une sanction financière en cas de non-respect des règles budgétaires.

### Rapports sur la mise en œuvre des mesures de transparence financière

(PLFSS : art. 65 et 67)

Avant le 30 juin 2023, le Gouvernement devrait remettre au Parlement un rapport dressant un bilan des mesures relatives à la transparence financière des ESMS et, plus particulièrement de l'encadrement des activités financières et immobilières des Établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad), dans l'objectif « de mieux protéger les petits épargnants ».

Par ailleurs, dans un délai de six mois à compter de la promulgation de la loi, le Gouvernement devrait remettre au Parlement un rapport d'évaluation sur le nombre d'Ehpad publics en déficit ou en cessation de paiement (dans le cadre de la loi du 14.12.20 de financement de la sécurité sociale pour 2021 : art.50).

### Sécuriser la réforme du financement des services de soins à domicile

(PLFSS : art. 68)

Pour mémoire, la loi de financement de la sécurité sociale pour 2022 (LFSS 2022 : art. 44 / [Analyse juridique n° 2021-15](#)) a introduit une réforme du financement des services de soins à domicile, dont l'objet était le suivant : réduire la complexité de l'offre de soins à domicile et faire évoluer la tarification de services de soins à domicile. Il s'agit tout d'abord d'instaurer un tarif minimal pour les services d'aide et d'accompagnement à domicile et ensuite de passer d'une dotation fixe, non modulée en fonction des caractéristiques des usagers, à une tarification tenant compte du niveau de perte d'autonomie et des besoins de soin des personnes accompagnées, versée chaque année par le directeur général de l'Agence régionale de la santé (ARS).

La disposition du PLFSS pour 2023 précise et définit les modalités d'application du nouveau modèle de tarification des soins à domicile. Il détermine les conditions de transmission et de contrôle des données relatives au niveau de dépendance et aux besoins de soins des personnes accompagnées par les services, sur lesquelles se fondent les autorités de tarification pour établir les dotations.

Il confère en outre aux ARS un pouvoir de sanction lorsque les services ne respectent pas leurs obligations :

- procéder à la récupération des dotations et financements complémentaires sans rapport ou manifestement hors de proportion avec le service rendu ;
- prononcer une sanction financière, dans le cadre du contrôle administratif des ESMS (CASF : L.313-14, III et IV).

### Accompagnement et lien social pour prévenir la perte d'autonomie à domicile

(PLFSS : art. 75)

Pour mémoire, l'Allocation personnalisée d'autonomie (APA) est une aide financière versée par le département et destinée aux personnes âgées de 60 ans et plus, résidant à domicile ou en établissement, confrontées à des situations de perte d'autonomie. L'article 75 du projet de loi permettrait aux personnes éligibles à l'APA de se voir proposer par l'équipe médico-sociale chargée d'élaborer leur plan d'aide à domicile, un temps consacré au lien social concourant à prévenir la perte d'autonomie et qui constitue un module supplémentaire d'accompagnement. Lorsque la personne accepte d'en bénéficier, le président du conseil départemental augmenterait le montant du plan d'aide, le cas échéant au-delà du plafond fixé en fonction du degré de perte d'autonomie (CASF : L.232-3-1).

Ce nouveau dispositif entrerait en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2024.

Enfin, les modalités de financement et de compensation du dispositif par la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA) seraient prévues.

### Financement de l'habitat inclusif

(PLFSS : art. 78)

Le PLFSS vise à clarifier le financement du modèle de l'habitat inclusif. Actuellement, deux financements de l'habitat inclusif coexistent :

- le Forfait habitat inclusif (FHI), octroyé par les ARS ;
- l'Aide à la vie partagée (AVP), financée par les départements sur concours de la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA).

L'AVP constitue une aide individuelle mise en place par la loi de financement de la sécurité sociale pour 2021 (LFSS 2021 : art. 34 / [Analyse juridique n° 202-23](#)), sur les préconisations du rapport « Demain, je pourrai choisir d'habiter chez vous ! », remis au Gouvernement en juin 2020, par M. Denis Piveteau et M. Jacques Wolfrom (cf. [communiqué de presse du 26.6.20](#)). Les auteurs avançaient que le FHI, fondé sur une instruction a priori des projets et le versement de l'aide pour une durée de trois ans à la personne porteuse du projet, était impropre à répondre à la dynamique des besoins. Concernant l'AVP, ce sont les personnes qui financent directement le projet de vie sociale et partagée, dans le cadre d'une prestation individuelle.

Dans cet objectif de simplification du financement de l'habitat inclusif et de déploiement élargi de ce modèle sur l'ensemble du territoire, le projet de loi envisage l'extinction progressive du FHI et son abrogation à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025. À compter de cette date, les ARS poursuivraient le versement des FHI accordés dans le cadre des conventions signées antérieurement, jusqu'au terme qu'elles ont prévu.

### Renforcer les actions de lutte contre les abus et les fraudes

(PLFSS : art. 98)

Le projet de loi vise tout d'abord à simplifier la procédure de sanctions administratives prononcées par les directeurs des caisses pour les branches famille et vieillesse en cas de fraude.

Le Code de la sécurité sociale définit les situations dans lesquelles le directeur d'une caisse versant des prestations de la branche famille ou vieillesse peut prononcer des sanctions administratives, qu'il s'agisse d'avertissements ou de pénalités. Afin de simplifier la procédure de sanction, le projet de loi prévoit de supprimer :

- la notification, par le directeur de l'organisme concerné, du montant envisagé de la pénalité, à la personne en cause ainsi que les observations que cette dernière peut faire dans un délai d'un mois, à l'issue duquel le directeur peut prononcer la pénalité et la notifier à l'intéressé ;
- la possibilité pour la personne concernée de former auprès du directeur, un recours gracieux contre cette décision ;
- la possibilité de contester la mesure de sanction devant le tribunal judiciaire spécialement désigné ;
- la possibilité, pour le directeur de l'organisme, de mettre en demeure la personne concernée en cas d'absence de paiement dans le délai prévu puis, en cas de non-paiement, la contrainte que le directeur peut prononcer, à défaut d'opposition devant le tribunal judiciaire ;
- l'application des règles de prescriptions encadrées par l'article 2224 du Code civil aux faits pouvant donner lieu à une pénalité.

Il est prévu que les modalités d'application de cette disposition soient fixées par décret en Conseil d'État.

À la suite de la notification de la description des faits reprochés à la personne physique ou morale, le projet de loi prévoit ensuite de reprendre la procédure dans un nouvel article (CSS : L. 114-17-2).

Enfin, les prérogatives des agents chargés du contrôle seraient clarifiées. Leurs compétences seraient précisées. Leur serait attribué de nouveaux pouvoirs de police judiciaire d'enquête et notamment de cyberenquête.

## Proposition de loi visant à protéger les logements contre l'occupation illicite

(projet de loi visant à protéger les logements contre l'occupation illicite : 2.12.22)

Déposée à l'Assemblée nationale le 18 octobre 2022, la proposition de loi visant à protéger les logements contre l'occupation illicite a été adoptée en première lecture par l'Assemblée le 2 décembre 2022.

La proposition est structurée en deux chapitres.

Le premier vise à « mieux réprimer le squat du logement » et prévoit les mesures suivantes :

- le renforcement des peines en cas de violation de domicile et une précision quant à la définition du « domicile » (PPL : art. 1<sup>er</sup> et art. 2, I, 3<sup>o</sup> / Code pénal : art. 226-4) ;
- la création de trois nouveaux délits pénaux relatifs à :
  - l'occupation frauduleuse d'un local à usage d'habitation ou à usage économique (PPL : art. 1<sup>er</sup> A / Code pénal : art. 315-1 et 315-2 [nouveaux]) ;
  - l'incitation au squat (PPL : art. 1<sup>er</sup> bis A / Code pénal : art. 226-4-3 [nouveau]) ;
  - « se dire faussement propriétaire » d'un bien aux fins de le louer (PPL : art. 1<sup>er</sup> bis / Code pénal : art. 313-6-3 [nouveau]).
- l'aménagement de la procédure administrative d'évacuation des squats (PPL : art. 2, II / loi du 5.3.07 : art. 38) ;
- la suspension de l'obligation d'entretien du propriétaire du bien en cas d'occupation sans droit ni titre (PPL : art. 2 bis / Code civil : art. 1244) ;
- la pérennisation du dispositif de mobilisation des logements vacants, tels qu'instauré à titre expérimental par la loi ELAN (PPL : art. 2 ter / loi du 23.11.18 : art. 29, cf. [Habitat Actualité spécial Loi ELAN](#)).

Le second chapitre vise à « sécuriser les rapports locatifs ».

Il prévoit la systématisation des clauses de résiliation dans les baux d'habitation à titre de résidence principale (PPL : art. 4, 1<sup>o</sup> / loi du 6.7.89 : art. 24, I, al. 1).

Concernant le rythme de la procédure de traitement des impayés locatifs, le texte envisage plusieurs mesures :

- la réduction à un mois (deux mois, actuellement) du délai ouvert au locataire pour payer sa dette à la suite du commandement de payer (PPL : art. 5, I, 1<sup>o</sup> A, a et b / loi du 6.7.89 : art. 24, I, al. 1 et 1<sup>o</sup>) ;
- la transmission systématique des commandements de payer (délivrés par les bailleurs personnes physiques ou SCI familiales) aux Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) (PPL : art. 5, I, 1<sup>o</sup> A, c / loi du 6.7.89 : art. 24, avant dernier alinéa) ;
- la réalisation d'un Diagnostic social et financier (DSF) dès le signalement du commandement de payer et une mise à jour de ce document, dans un délai de six semaines avant l'audience (PPL : art. 5, I, 1<sup>o</sup> A, d et art. 5, I, 1<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup> / loi du 6.7.89 : art. 24, III et dernier alinéa).

Concernant les prérogatives du juge de la résiliation du bail :

- sa faculté d'accorder des délais de paiement dans la limite de trois ans et de vérifier tout élément de la dette locative ou en lien avec les obligations du bailleur ne serait possible qu'en cas de demande du locataire (et non plus « même d'office ») (PPL : art. 4, 1<sup>o</sup> bis / loi du 6.7.89 : art. 24, V) ;
- sa faculté de prononcer une expulsion conditionnelle (c'est-à-dire sous réserve du respect par le locataire de l'échéancier judiciaire) ne serait possible qu'en cas de saisine du juge par le locataire et sous la condition du versement intégral du loyer courant avant la date de l'audience (PPL : art. 4, 2<sup>o</sup> / loi du 6.7.89 : art. 24, VII).

Enfin, concernant l'expulsion :

- le délai de deux mois à la suite du commandement de quitter les lieux serait exclu lorsque le juge qui ordonne l'expulsion constate la mauvaise foi de la personne expulsée (PPL : art. 5, II, 1<sup>o</sup>, b / CPCE : L.412-1) ;
- la possibilité pour le ménage de demander des délais de grâce pour rester dans les lieux serait exclue en cas de mauvaise foi du locataire et ces délais seraient réduits (entre 1 mois et 1 an) (PPL : art. 5, II, 2<sup>o</sup>, b et art. 5, II, 3<sup>o</sup> / CPCE : L.412-3 et L.412-4).

## Projet de loi relatif à l'accélération de la production d'énergies renouvelables

Le projet de loi relatif à l'accélération de la production d'énergies renouvelables a été présenté en Conseil des ministres le 26 septembre 2022. Il a été adopté par le Sénat le 4 novembre 2022. Il est en cours d'examen à l'Assemblée nationale, jusqu'au 8 décembre 2022.

La dernière version du texte disponible est celle de la Commission des affaires économiques du 26 novembre 2022.

Elle prévoit notamment de :

- mettre en place un plan territorial de paysage définissant les objectifs de moyen et long termes des territoires en matière de qualité paysagère, d'insertion paysagère des activités humaines et de valorisation des paysages locaux (article 1<sup>er</sup> BA) ;
- modifier les modalités d'installation des éoliennes à proximité des habitations, afin de prendre en compte leur puissance de production (article 1<sup>er</sup> CBA) ;

- modifier le régime de l'enquête publique et de la participation du public pour les projets ayant une incidence sur l'environnement (par exemple, les installations photovoltaïques de production d'électricité, etc.), avec notamment une consultation des dossiers rendue possible au sein des espaces France Services et en mairie (articles 2 et 2bis) ;
- créer un référent préfectoral à l'instruction des projets de développement des énergies renouvelables. Il serait notamment chargé de faciliter les démarches administratives des porteurs de projets (article 1<sup>er</sup> bis) ;
- remplacer l'avis conforme par un avis simple de l'Architecte des bâtiments de France (ABF) pour les panneaux solaires installés sur des bâtiments ou ombrières situés dans les zones protégées au titre des abords et dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables (article 1 quater A) ;
- intégrer dans l'objet des PLU et des SCOT l'enjeu lié à l'accélération pour l'implantation d'installations de production ou de stockage d'énergies renouvelables, ou d'hydrogène renouvelable ou bas carbone en modifiant leur contenu, leur procédure de révision, etc. (article 3) ;
- faciliter l'installation d'ouvrages de production d'énergie solaire dans les zones situées de chaque côté des grands axes routiers et des voies ferrées (article 7) ;
- pouvoir déroger au principe d'urbanisation en continuité dans les communes soumises à la loi Littoral ([loi n° 86-2 du 3 janvier 1986](#)) pour permettre l'implantation d'installations photovoltaïques dans les friches et bassins industriels de saumure saturée (article 9) ;
- autoriser l'implantation de centrales solaires au sol en discontinuité d'urbanisme dans les communes de montagne dotées d'une carte communale (article 10) ;
- pouvoir déroger aux interdictions prévues par le Plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) en vue de permettre le déploiement d'installations de production d'énergie solaire (article 11 quater) ;
- créer un mécanisme de partage de la valeur créée par les énergies renouvelables (article 18) ;
- conditionner la délivrance de soutiens publics et parapublics, tels que les dispositifs MaPrimeRénov' ou les Certificats d'économies d'énergie (CEE) à la présentation d'une attestation administrative lorsque le bâtiment se situe sur un périmètre de raccordement à un réseau de chaleur ou de froid classé (article 19 bis AB) ;
- déployer les ombrières photovoltaïques sur les parkings existants de plus de 2 500 m<sup>2</sup> (article 11).

## Fenêtre sur...

### Les acteurs

#### ANGOLS

(arrêté du 13.10.22 : JO du 18.10.22)

**Serge Bossini** est chargé d'assurer l'intérim de la direction générale de l'Agence nationale de contrôle du logement social, il succède à **Rachel Chane-See-Chu**.

#### ANCT

(décret du 1.12.22 : JO du 2.12.22 et arrêté du 30.11.22 : JO du 4.12.22)

**Stanislas Bourron** est nommé directeur général de l'Agence nationale de la cohésion des territoires à compter du 5 décembre 2022, il succède à **Yves Le Breton**. À compter du 10 décembre 2022, la composition du Conseil d'administration de l'ANCT est fixée par l'arrêté du 30 novembre 2022.

#### Conseil supérieur du notariat

(communiqué de presse du 25.10.22)

**Sophie Sabot-Barcet**, jusqu'alors première vice-présidente du Conseil supérieur du notariat, a succédé mardi 25 octobre à **David Ambrosiano** au poste de présidente.

#### CGLLS

**Bruno Nicoulaud** a été nommé directeur général adjoint de la CGLLS où il sera responsable du secrétariat général, du contrôle permanent, de la conformité et des risques. Il officiait depuis le mois d'octobre comme secrétaire général de la Caisse.

#### Fnaim

(communiqué de presse du 21.10.22)

**Loïc Cantin** a été élu à la présidence de la Fnaim par les délégués de chambres vendredi 21 octobre 2022, lors des journées fédérales. Il succèdera à **Jean-Marc Torrollion**, président de la Fnaim depuis 2018.

#### Fonds national des aides à la pierre (FNAP)

(arrêté du 12.11.22 : JO du 3.12.22 et arrêté du 14.11.22 : JO du 6.12.22)

**Jean-Paul Jeandon** est nommé président du FNAP. La composition du conseil d'administration du FNAP est fixée par l'arrêté du 12 novembre 2022.

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

(décret du 28.11.22 : JO du 29.11.22)

**Dominique Faure** est nommée ministre déléguée auprès du ministre de l'intérieur et des outre-mer et du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargée des collectivités territoriales, et auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargée de la ruralité. Elle succède à **Caroline Cayeux**.

### Les institutions

#### Conseil national de la refondation (CNR)

<https://www.ecologie.gouv.fr/conseil-national-refondation-logement>

**Christophe Béchu**, ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des Territoires, et **Olivier Klein**, ministre délégué à la Ville et au Logement, ont lancé le 28 novembre 2022, le Conseil national de la refondation (CNR) logement, en présence de **François Bayrou**, haut-commissaire au Plan et secrétaire général du Conseil national de la refondation. Dans le cadre de la démarche France nation verte et sous l'impulsion du président de la République **Emmanuel Macron** et **d'Élisabeth Borne**, Première ministre, le CNR sera dédié aux enjeux sociaux, économiques et environnementaux du logement. L'ANIL contribuera aux ateliers thématiques qui seront lancés dès le mois de décembre.

## Édition

## Anah

## Le guide des aides MaPrimeRénov'



Pour tout savoir sur les aides MaPrimeRénov'.  
En savoir plus : lire le guide

## Les Cahiers de l'Anah - Hors-série n° 3 – Novembre 2022



Ce numéro est dédié à la qualité de l'habitat, et interroge le sujet de la rénovation du parc existant.  
En savoir plus : lire la publication

## Mieux vivre chez soi : les aides en Outre-mer pour rénover mon logement – Septembre 2022



Vous souhaitez rénover votre logement pour améliorer votre confort ? Des aides ultramarines existent.  
En savoir plus : lire le guide

## ADEME

## Respecter la RE 2020 pour construire sa maison – Novembre 2022



Un projet de construction de maison individuelle doit se conformer, depuis sa conception jusqu'à son achèvement, aux exigences de diverses réglementations, dont la réglementation environnementale en vigueur, la RE 2020. Elle permet de disposer d'un logement encore plus économe, sobre en énergie et confortable.

En savoir plus : lire le guide

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



Ce rapport propose des orientations de politiques publiques pour le financement de la rénovation performante des logements français, dans la perspective d'un parc BBC rénovation ou équivalent (classes A ou B du DPE) en 2050, en ciblant prioritairement la période 2022-2027.

En savoir plus : lire le rapport

## Isoler sa maison – Septembre 2022



L'isolation thermique d'un bâtiment est essentielle pour réduire ses consommations d'énergie. Elle permet de mieux conserver la chaleur dans l'habitat, d'améliorer le confort des occupants et de consommer moins d'énergie pour le chauffage.

*En savoir plus : lire le guide*

## 10 gestes pour économiser l'énergie



La série des « 10 gestes » pour économiser l'énergie permet de rappeler, de manière concise, des gestes qui peuvent apparaître comme relevant du bon sens et d'autres qui nécessitent décisions et développements.

*En savoir plus : consultez les fiches*

## ANCT

### Cahier n° 2 - Territoires et transitions : enjeux économiques – Octobre 2022



Ce deuxième cahier du 9<sup>e</sup> rapport de l'Observatoire des territoires (2021-2022) nous donne les clés de lecture qui croisent territoires et activités, montre la différence des trajectoires passées, illustre la diversité des situations aujourd'hui constatées, socle des transformations à venir.

*En savoir plus : lire la publication*

## Banque de France

### L'impact à long terme des aides au logement sur le secteur locatif : l'exemple français – Septembre 2022



Dans de nombreux pays, les aides au logement versées aux locataires sont l'un des principaux outils de la politique du logement, mais ont un impact inflationniste à court terme. En se fondant sur l'exemple français, le rapport étudie l'impact à long terme des aides au logement sur le prix, la quantité et la qualité dans le secteur locatif privé.

*En savoir plus : lire la publication*

## Insee

### France, portrait social – Novembre 2022

France,  
portrait social



La première partie de cette édition 2022 de « France, portrait social » de l'Insee apporte plusieurs éclairages sur les pratiques des ménages en matière de loisirs et de culture. L'ouvrage propose ensuite deux dossiers thématiques, consacrés aux questions de pouvoir d'achat. Enfin, la dernière partie de l'ouvrage est composée de 40 fiches thématiques présentant des éléments chiffrés sur la population, l'éducation, le marché du travail, la santé, les niveaux de vie, la qualité de vie, les dépenses sociales, ainsi que des comparaisons européennes. Le logement et la dépense en logement font l'objet de deux fiches.

*En savoir plus : lire la publication*



## QUALITEL

### Baromètre 2022



Comme chaque année, le Baromètre QUALITEL, réalisé en partenariat avec IPSOS, s'intéresse à la satisfaction des français par rapport à leur logement. Comme l'étape du choix d'un nouveau domicile est cruciale, l'Association QUALITEL a décidé de consacrer la 6<sup>ème</sup> édition de son baromètre au parcours de recherche et de sélection du logement, avant, pendant et après : quels critères indispensables au départ, quels compromis finalement concédés, quelles [mauvaises] surprises à l'arrivée...

*En savoir plus : consulter le baromètre*

## ONPE

### Tableau de bord de la précarité énergétique – Septembre 2022



Retrouvez dans cette édition l'ensemble des dernières statistiques de l'ONPE sur le phénomène et les dispositifs de lutte contre la précarité énergétique, des encadrés sur la « précarité mobilité » ainsi que sur les réponses gouvernementales à la crise énergétique.

*En savoir plus : consulter le tableau de bord de la précarité énergétique et les chiffres clés de la précarité énergétique*

## CDC Habitat

### Logement & Handicap : nos solutions d'habitat adapté aux besoins spécifiques des personnes en situation de handicap – Août 2022



Accompagnement social, adaptation des logements, développement de résidences spécifiques et de logement inclusif... Le groupe présente ses solutions pour améliorer l'habitat des personnes en situation de handicap dans ce guide pratique.

*En savoir plus : lire le guide*

## Ministère de la Transition écologique

### Regard sur les logements sociaux agréés - Bilan 2021



Publiée en complément du Bilan des logements aidés, la brochure Regard sur les logements sociaux agréés propose une synthèse nationale des chiffres clés des aides à la pierre.

*En savoir plus : lire la brochure*

Date de publication : 13 décembre 2022

N° ISSN : 2780-4518

Directrice de la publication : Roselyne Conan

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

Assistante de rédaction : Aurélie Vitrat

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

[@Anil\\_Officiel](#) [company/agencenationaleinformationlogement/](#) [ANIL Agence Nationale Information Logement](#)