



N° 203
Avril 2025

SOMMAIRE

LE RÉSEAU

Observation des loyers : agrément de plusieurs observatoires locaux	2
---	---

ÉTUDES & COMMENTAIRES

De l'ANIL		« Gérer mes biens immobiliers »	6
Les loyers du parc privé en France, édition 2025	3	La contemporanéisation du versement des aides personnelles au logement	6
Accéder à la propriété à l'heure de la crise du logement	3	L'accès des jeunes au logement	7
Connaître les propriétaires du parc locatif privé et leur patrimoine pour mieux adresser les dispositifs en matière de rénovation énergétique	4	En 2021, une personne de 65 ans ou plus sur trois vit seule dans son logement	7
De nos partenaires		Contrôle thématique sur la rénovation énergétique au sein du parc locatif social	8
Un tiers des propriétaires possède deux logements ou plus	5	Incidences de la zone climatique sur la capacité du secteur du logement social à atteindre localement les objectifs de la SNBC	9
Le bonheur est dans le prix : estimation du patrimoine immobilier brut des ménages sur les données administratives exhaustives	5	Une estimation du taux de vulnérabilité énergétique des ménages pour le logement	9

ACTUALITÉ JURIDIQUE

Loi	11	Copropriété	19
Financement	11	Qualité de l'habitat	19
Fiscalité	15	Procédure	20
Location	16	Habitat dégradé	21
Publics en difficulté	17	Urbanisme	21
		Collectivités locales	21

PROPOSITIONS, PROJETS

Refondation de Mayotte	23	Simplification de la vie économique	26
Lutte contre le narcotrafic	23	Rénovation énergétique du bâti ancien	26
Régime juridique des actions de groupe	23	Missions des architectes des Bâtiments de France	26
Lutte contre toutes les fraudes aux aides publiques	24	Versement de prestations sociales	27
Clarification des obligations de rénovation énergétique des logements	24	Trajectoire de réduction de l'artificialisation concertée avec les élus locaux	27
		Encadrement des loyers en Outre-mer	28

FENÊTRE SUR...

Les acteurs			
Ministère de l'Aménagement du territoire et de la Décentralisation			29

ÉDITION

ANIL	30	Anah	30
ADEME	30	CNAF	31

Le réseau

Observation des loyers : agrément de plusieurs observatoires locaux

(arrêtés NOR : ATDL2505815A, NOR : ATDL2504565A et NOR : ATDL2503181A du 18.3.25 : JO du 28.3.25)

Deux arrêtés du 18 mars 2025 délivrent un agrément d'Observatoire local des loyers (OLL) à :

- l'ADIL du Tarn-et-Garonne, pour un périmètre géographique de 58 communes ;
- l'ADIL de la Guadeloupe, pour un périmètre géographique de sept communes.

Un arrêté du 18 mars 2025 étend l'agrément d'OLL à l'ADIL du Gard pour le périmètre géographique d'observation de la Communauté d'Agglomération d'Alès Agglomération composée de 72 communes.

Études & commentaires ... De l'ANIL

Les loyers du parc privé en France, édition 2025

ANIL, mars 2025

Depuis 2013, le réseau des Observatoires locaux des loyers (OLL) améliore la connaissance des loyers du parc locatif privé. Ce réseau s'est progressivement développé pour couvrir en 2025 67 agglomérations à travers 37 observatoires, représentant plus de la moitié du parc locatif privé français. Cette cinquième édition annuelle présente les loyers médians des appartements de trois pièces en France basés sur les résultats 2023.

La publication intègre également des indicateurs d'évolution des loyers, calculés depuis 2024 à partir des données des OLL selon une méthode économétrique validée par le Comité scientifique. Les taux d'évolution des loyers médians dans les villes-centres, cumulés sur 2021-2023, varient de 1 % à plus de 5 %. Si ces évolutions suivent généralement l'indice de référence des loyers, certaines zones connaissent des hausses plus marquées, notamment sur la façade atlantique (Lorient, Vannes, La Roche-sur-Yon, Les Sables d'Olonne, La Rochelle, ainsi que Bayonne, Anglet et Biarritz). D'autres villes à forte attractivité résidentielle comme Saint-Malo, Vitré et Ajaccio enregistrent également des hausses supérieures à la moyenne.

La publication éclaire le positionnement des logements construits avant-guerre qui représentent un tiers du parc locatif privé. Le niveau des loyers au m² (hors charges) des logements d'avant-guerre par agglomération respecte la hiérarchie des prix observée sur l'ensemble du parc à quelques exceptions près liées à des spécificités locales de structure du marché locatif privé. Bien que les prix médians des loyers des logements construits avant 1946 soient similaires à ceux de l'ensemble du parc locatif, leur dispersion est beaucoup plus importante. 80 % des loyers par m² se situent entre 7,1 € et 17,5 €, soit une amplitude nettement plus large que celle mesurée pour les autres époques de construction. L'écart entre les 1^{er} et 9^e déciles des loyers est, en effet, de 10,4 €/m² dans le parc d'avant-guerre tandis qu'il s'établit à 8,6 € pour les logements construits entre 1946 et 1970, 10 € pour les logements de la période suivante (1971-1990), 9,1 € pour les logements de la période 1991-2005. Cet écart est seulement de 6,9 € pour les logements les plus récents construits après 2005. Cette forte dispersion tient à l'hétérogénéité de l'offre, tant par sa localisation et sa composition (plus ou moins forte présence de petites typologies que par sa qualité, allant de quartiers anciens dégradés et dévitalisés à des quartiers anciens réhabilités et attractifs. Ainsi, les loyers les plus bas sont pratiqués dans des logements d'avant 1946 pour lesquels le 1^{er} décile s'établit à 7,1 € par m² (contre 7,8 € par m² dans l'ensemble du parc), mais ce même parc ancien aussi les loyers parmi les plus élevés, avec un 9^e décile de loyer atteignant 17,5 € par m².

En savoir plus : lire l'étude

Accéder à la propriété à l'heure de la crise du logement

ANIL, mars 2025

Dans un contexte marqué par la remontée des taux d'intérêt, la baisse de la production de crédits et un ralentissement de la construction neuve, l'accession à la propriété se heurte à de nombreux freins. Le niveau de production de crédits immobiliers a atteint, en 2024, un point bas inobservé depuis la crise de 2008. Cette situation a engendré un climat d'attente chez les acheteurs et les investisseurs, renforcé par un environnement économique et politique incertain. Si une légère reprise est perceptible grâce à la récente baisse et à la stabilisation des taux, son impact reste limité par la persistance de prix immobiliers élevés ; les acheteurs et les vendeurs peinent à se rejoindre.

Les projets d'accession suivis par les ADIL confirment cette tendance. En 2024, 98 % des ménages ayant sollicité une ADIL sont des primo-accédants, souvent jeunes, locataires du parc privé, et disposant de peu ou pas d'apport personnel (un ménage sur trois dispose de moins de 10 000 €). La durée moyenne d'emprunt atteint 22 ans, avec une nette concentration des prêts entre 21 et 25 ans. Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) est, quant à lui, mobilisé dans 43 % des projets simulés, avec un usage désormais majoritaire dans l'ancien. Le profil des ménages consultants en ADIL est très proche de celui mobilisant le PTZ au plan national.

Enfin, l'étude met en lumière les évolutions des dispositifs d'aide, nationaux et locaux. Si le soutien public à l'accession est moindre ces dernières années (suppression de l'APL accession, recentrage du PTZ...), de nouvelles formes d'accession abordables, comme le Bail réel solidaire (BRS) ou la location-accession via le PSLA, poursuivent leur développement. En outre, le secteur bancaire s'adapte et propose des solutions de financement innovantes pour faciliter l'accession à la propriété. L'élargissement du PTZ complète la palette des leviers de solvabilisation.

L'étude conclut que l'accession à la propriété demeure un objectif important pour les ménages français. Mais la décorrélation croissante des prix immobiliers avec les revenus des ménages exige un recours accru à l'apport personnel et aux aides publiques. L'enjeu est désormais de renforcer l'efficacité des dispositifs d'aides aux ménages et de mieux orienter les ménages vers la diversité des solutions et aides à leur disposition pour faciliter un projet en adéquation avec leurs souhaits et leurs ressources.

En savoir plus : lire l'étude

Connaître les propriétaires du parc locatif privé et leur patrimoine pour mieux adresser les dispositifs en matière de rénovation énergétique

ANIL, avril 2025

Une étude conjointe de l'ANIL et de l'association Bail Rénov' révèle les particularités du parc locatif privé français et de ses propriétaires. Ce parc se définit par une concentration géographique, typologique et patrimoniale.

Majoritairement urbain, il se compose principalement d'appartements (73 %), souvent en copropriété, bien qu'une part notable relève de la monopropriété. Si la moitié des logements locatifs privés date d'avant la première réglementation thermique, les constructions récentes, fruit de dispositifs fiscaux incitatifs, y sont également plus présentes. Les petites surfaces y sont surreprésentées : quatre logements sur dix comportent une ou deux pièces, soit deux fois plus que dans l'ensemble du parc immobilier. Ces petits logements se concentrent en particulier dans les zones à forte attractivité universitaire, économique ou touristique.

La répartition patrimoniale est également inégale : les deux tiers des bailleurs possèdent un seul logement, tandis qu'un tiers détient la majorité du parc, souvent sous la forme de Sociétés civiles immobilières (SCI). Le profil type du bailleur est plutôt âgé, aisé, et propriétaire de biens situés dans son département de résidence.

Les monopropriétés locatives concernent des logements plus anciens, souvent des maisons individuelles héritées, peu performantes énergétiquement et situés dans des secteurs peu denses. Ces biens sont plus exposés à la vacance prolongée, car ils réunissent des caractéristiques propices à la vacance. Les logements locatifs ont plus de chance d'être vacants lorsqu'ils sont anciens, localisés dans des secteurs peu tendus et détenus par des propriétaires âgés. Un autre facteur, indépendant de ceux cités, augmente le risque de vacance : lorsque le propriétaire vit à l'étranger.

Ces constats soulignent la nécessité d'un accompagnement adapté aux différents profils et situations des propriétaires bailleurs dans les politiques de rénovation énergétique. Le programme Bail Rénov', financé par les CEE, répond à ce besoin par une démarche proactive. Porté par un consortium d'acteurs (ADIL, Soliha, Habitat et Humanisme, UNPI), il mobilise des compétences juridiques, techniques et sociales au service des territoires, à travers des ateliers collectifs et des entretiens individuels.

Après un an de déploiement, le bilan montre que ce dispositif renforce l'ingénierie territoriale dédiée à la rénovation énergétique et favorise les synergies locales. L'approche directe et personnalisée auprès des bailleurs s'avère particulièrement efficace. Pour amplifier son impact, il faudrait pérenniser les moyens, affiner le ciblage des bénéficiaires et mieux intégrer Bail Rénov' dans les stratégies territoriales de rénovation.

En savoir plus : lire l'étude

Études & commentaires ... De nos partenaires

Un tiers des propriétaires possède deux logements ou plus

Insee, avril 2025, Julie Argouac'h, Alexis Eidelman, Anton Monsef

Selon une récente étude de l'Insee, 9,7 millions de Français possèdent au moins deux logements. Ces multipropriétaires représentent un tiers des propriétaires français et détiennent 65 % du parc de logement privé.

La multipropriété est particulièrement présente dans les zones touristiques et les grandes agglomérations françaises. Elle prend diverses formes : 17 % des multipropriétaires possèdent deux résidences principales, 16 % une résidence principale et un bien loué, 12 % une résidence principale et une résidence secondaire, tandis que 22 % louent au moins deux logements. Si 60 % des multipropriétaires détiennent deux logements, seuls 3 % en possèdent dix ou plus.

De façon générale, les multipropriétaires sont plus âgés et plus aisés que les monopropriétaires. Cette situation s'explique par le fait que le capital nécessaire à l'investissement immobilier se constitue progressivement avec l'âge, grâce à l'épargne et aux héritages. Le « pic » de la multipropriété s'observe ainsi à 65 ans, avant de diminuer chez les personnes plus âgées qui tendent à se séparer de leur patrimoine, qu'elles transmettent à leurs héritiers ou cèdent pour faire face aux frais liés à la perte d'autonomie. Quant aux revenus, ceux des multipropriétaires sont en moyenne 25 % supérieurs à ceux des monopropriétaires, un écart qui s'accroît avec l'étendue du patrimoine, celui-ci constituant une source additionnelle de revenus locatifs.

Concernant l'usage des biens, six logements sur dix sont loués, le reste se partageant à parts égales entre résidences secondaires et logements vacants. La propriété locative est fortement concentrée : près de la moitié des logements loués appartient à des propriétaires possédant plus de cinq biens. La proximité géographique est une autre caractéristique : les deux-tiers des bailleurs louent des logements dans leur département de résidence.

Enfin, le recours à la Société civile immobilière (SCI) augmente avec l'étendue du patrimoine : si seulement 5 % des propriétaires de deux logements empruntent cette forme, cette proportion atteint 70 % chez ceux qui possèdent plus de dix logements.

En savoir plus : lire l'étude

Le bonheur est dans le prix : estimation du patrimoine immobilier brut des ménages sur les données administratives exhaustives

Insee, février 2025

Cette étude exploratoire de l'Insee propose une nouvelle méthode d'estimation du patrimoine immobilier brut des ménages français. La méthode repose sur l'utilisation de plusieurs sources de données administratives exhaustives : les fichiers cadastraux (MAJIC), le fichier démographique Fidéli, et les données de transactions immobilières DVF. La combinaison de ces différentes sources permet de générer une base de données regroupant plusieurs informations : la localisation des logements, leurs caractéristiques, leurs prix de transaction et la description des ménages propriétaires.

Les 3,5 millions de transactions enregistrées entre 2015 et 2019 servent d'abord à modéliser les prix immobiliers en fonction de la localisation et des caractéristiques des biens. Ensuite, cette modélisation est appliquée à l'ensemble des logements pour estimer leur valeur de marché actuelle. L'algorithme XGBoost introduit par Chen et Guestrin (2016) est utilisé pour cette estimation, car il permet de capter de manière fine et non linéaire les relations complexes entre les variables explicatives et les prix. Cette méthode surpasse les approches traditionnelles comme les régressions hédoniques, en particulier grâce à sa capacité à intégrer l'hétérogénéité géographique des marchés immobiliers.

Selon cette estimation, le patrimoine immobilier brut moyen détenu par les ménages propriétaires en France s'élève à 194 000 euros en 2017. Cependant, cette moyenne cache des inégalités très fortes. Les 10 % des ménages les plus riches concentrent, en effet 44 % de la valeur totale du patrimoine immobilier. Les ménages aisés détiennent des logements de plus grande valeur souvent situés dans les grandes métropoles.

La répartition géographique du patrimoine immobilier est ainsi également très concentrée dans les grandes agglomérations telles que Paris, Lyon, Bordeaux, Marseille, Lille ou encore Nice ainsi que dans les zones littorales et touristiques (façades atlantique et méditerranéenne et zones de montagne) où les prix immobiliers sont davantage tirés par une clientèle à fort pouvoir d'achat en quête de résidences secondaires. Les prix peuvent y être aussi élevés que dans les grandes métropoles, malgré une densité de population plus faible. Cela renforce la pression foncière locale et accentue les tensions sur l'accès au logement pour les habitants permanents. En milieu rural ou dans les périphéries éloignées, les prix sont en revanche bien plus bas. Le patrimoine immobilier y est plus accessible, mais sa valorisation est également plus faible, ce qui pénalise les ménages propriétaires modestes en termes de richesse patrimoniale. Cette situation illustre un effet de localisation fort : à surface et caractéristiques équivalentes, un logement situé en zone peu dense a souvent une valeur marchande bien inférieure à celle d'un logement en zone urbaine.

Enfin, l'étude suggère l'intérêt d'une réforme pour rendre la taxe foncière plus équitable et mieux alignée sur la valeur réelle des biens. Les auteurs qualifient cette taxe de régressive dans le sens où elle pèse proportionnellement plus lourdement sur les petits patrimoines que sur les grands. Cette inégalité s'explique par deux mécanismes : l'assiette, fondée sur des valeurs locatives souvent obsolètes, surestime certains biens peu chers et les taux d'imposition plus élevés dans les communes pauvres. Ainsi, les ménages les plus aisés, situés dans des zones riches ou touristiques, paient proportionnellement moins, malgré un patrimoine immobilier plus important.

En savoir plus : lire l'étude

« Gérer mes biens immobiliers »

, Cour des comptes, Rapport public thématique 2025, janvier 2025

La Cour des Comptes a établi un rapport sur le déploiement en 2023 de l'application « Gérer mes biens immobiliers » (GMBI) développée par l'administration fiscale. Cette application vise à moderniser la déclaration des biens immobiliers par les propriétaires en France et à améliorer la gestion des déclarations foncières et des taxes d'urbanisme. Suite à la suppression progressive de la taxe d'habitation, GMBI devient l'outil de recueil des informations actualisées nécessaires à l'établissement des rôles des trois impôts restants : la taxe d'habitation des résidences secondaires, la taxe d'habitation sur les logements vacants et la taxe sur les logements vacants. Ces taxes sont prélevées par l'État au profit des collectivités et de l'Agence nationale de l'habitat (Anah). La Cour analyse les conditions de déploiement de GMBI au regard des coûts supportés par l'État dans un contexte de tension sur les finances publiques.

Le rapport qualifie le pilotage de l'application de « défaillant ». Cette défaillance serait responsable du triplement du coût de développement par rapport au budget initial. L'absence d'une direction de projet transverse a engendré des retards et des difficultés de coordination, nécessitant le recours à des prestations. L'application, mise en production dans un état instable, a conduit à une première campagne déclarative jugée « chaotique » par les auteurs du rapport, affectant la qualité des informations collectées. Plusieurs facteurs expliquent ces difficultés : l'objet même de la déclaration a été mal compris par les contribuables ; les situations spécifiques, notamment celles des 3 400 propriétaires possédant plus de 200 biens (collectivités locales ou bailleurs sociaux), ont été mal anticipées ; et la dématérialisation complète a exclu une partie des propriétaires âgés peu familiers avec les outils informatiques. Or, ces derniers forment en moyenne un public plus concerné.

Malgré plusieurs reports, la campagne n'a pas permis d'obtenir un état des lieux complet de l'occupation des locaux en France, avec un taux de renseignement de seulement 73 %, insuffisant pour établir les rôles fiscaux de 2023. L'administration fiscale a déployé d'importants moyens humains pour « faire face à une situation de crise », représentant un surcoût de 20 millions d'euros. Ces efforts n'ont toutefois pas suffi à corriger les nombreuses erreurs dans la liquidation des taxes relatives aux résidences secondaires et aux logements vacants. En conséquence, 34 % du produit des taxes prélevées en 2023 l'ont été à tort, entraînant 1,3 milliard d'euros de dégrèvements. Ces dégrèvements ont été intégralement à la charge de l'État, les produits étant acquis aux collectivités. Dans un contexte de tensions sur les finances publiques, la Cour souligne qu'une telle situation ne doit pas se reproduire et appelle à une fiabilisation rapide de GMBI. Un plan de remédiation a été mis en place à l'automne 2023.

Enfin, selon la Cour, GMBI ne satisfait pas encore pleinement à son objectif de contribuer « à la nécessaire amélioration de la connaissance des données en matière de logement ». L'application ne compense pas suffisamment la perte d'information consécutive à la suppression de la taxe d'habitation, ce qui nuit à certaines politiques publiques (par exemple, la loi SRU), et, plus généralement, à la connaissance de l'occupation des logements en France. La Cour recommande donc une coopération renforcée entre la Direction générale des finances publiques (DGFiP), les autres administrations et l'Insee pour améliorer le contrôle de la qualité des données. Elle préconise également d'anticiper la réforme des valeurs locatives cadastrales en utilisant GMBI pour collecter les informations sur les loyers dès 2025.

En savoir plus : lire le rapport

La contemporanéisation du versement des aides personnelles au logement

Cour des Comptes, janvier 2025

La Cour des comptes rend publiques des observations définitives sur la contemporanéisation du versement des aides personnelles au logement. Elle rappelle que « cette réforme avait pour objectif de mieux synchroniser le calcul du montant de l'aide et le niveau des ressources des allocataires, de façon à ce qu'elle soit la plus concomitante possible, dans un triple objectif : simplifier le parcours-usager des bénéficiaires de cette aide, réduire des différences peu justifiables entre allocataires et générer des économies budgétaires ne procédant pas d'une attrition du service rendu ».

Cette contemporanéisation mise en place à compter du 1^{er} janvier 2021 a reposé sur deux mécanismes visant à actualiser le traitement des données nécessaires au calcul de l'aide. D'une part, un rafraîchissement de la période de référence prise en compte pour le calcul des ressources retenues pour l'application de la formule de calcul de l'aide demeurée inchangée (des revenus perçus sur un an en année n plutôt qu'en année n-2). D'autre part, une accélération de la fréquence du renouvellement des droits, qui est passée du 1^{er} janvier de chaque année à une

périodicité trimestrielle. La Cour estime que la réforme a permis de générer 1,1 milliard d'euros d'économies sur le budget de l'État en 2021 principalement, car un certain nombre d'allocataires sont devenus inéligibles du fait de la prise en compte de leurs ressources plus récentes. S'y ajoute l'effet mécanique, en période de croissance des revenus, d'une actualisation plus régulière des ressources, qui aboutit à minorer le montant des aides versées, en application du barème. La Cour des comptes note ainsi que « la contemporanéisation a permis de gommer des situations d'aubaine, légales mais injustifiables et a engendré une économie substantielle et récurrente ». Elle indique par ailleurs que, dans ce contexte d'économies budgétaires, le montant moyen de l'aide servie mensuellement par allocataire est resté constant (219 € en 2022). L'économie budgétaire a donc bien procédé d'un effet volume (nombre d'allocataires) et non d'un effet prix (montant moyen de l'aide).

La Cour des comptes évalue que « bien que la réforme ait permis de réduire certaines inégalités et de réaliser des économies budgétaires importantes, elle n'a pas simplifié de manière significative le parcours des usagers. ». Les auteurs identifient de nouvelles vulnérabilités, telles que des problèmes liés à la qualité des déclarations de revenus, à des demandes d'information plus complexes et à une insécurité accrue pour certains allocataires ayant une activité irrégulière. La complexité croissante des dossiers semble de nature à augmenter le risque de non-recours. La Cour souligne en outre que « la réforme aura permis de tester à une échelle pertinente la mise en œuvre d'un agrégat de données susceptible de porter de nouvelles évolutions dans le versement d'autres prestations sociales ». Cependant, elle alerte sur la complexité et la lourdeur d'utilisation de ce nouveau système de gestion de données qu'il conviendra selon elle d'améliorer, notamment en matière de pilotage et de contrôle.

Enfin, les rapporteurs concluent que la trimestrialisation de l'aide personnelle au logement tend à la rapprocher de prestations sociales généralistes comme le RSA, l'AAH, ou la PPA, tandis que certains objectifs ou spécificités de l'aide au logement, tels que la garantie de l'accès et du maintien dans un logement, la prévention des impayés, la lutte contre la non-décence et, techniquement, le versement en tiers-payant, militent pour en conserver son statut particulier d'aide monétaire dédiée au logement.

En savoir plus : lire le rapport

L'accès des jeunes au logement

Cour des comptes, Rapport public annuel 2025, mars 2025

Les jeunes de 18 à 30 ans constituent une population dont les besoins spécifiques en matière de logement sont aujourd'hui bien documentés. Si une partie de leurs attentes rejoint celles de l'ensemble des ménages, la faiblesse de leurs ressources et leur forte mobilité résidentielle complexifient leur accès au logement. Ces premières mobilités, souvent liées à l'entrée dans l'enseignement supérieur, la formation ou l'emploi, vont de pair avec la recherche de logements souvent meublés, de petite surface, pour des durées courtes, dans des zones urbaines denses.

Ces jeunes, majoritairement locataires dans le parc privé, se révèlent ainsi particulièrement sensibles aux tensions du marché immobilier, compte tenu de prix souvent plus élevés au mètre carré des petites surfaces. À cela s'ajoute une exposition accrue aux logements les plus dégradés, notamment les passoires énergétiques. L'accès au logement social demeure quant à lui limité : la longueur des processus d'attribution et la typologie des logements restent peu compatibles avec les besoins des jeunes.

Les politiques publiques en faveur du logement des jeunes ont historiquement ciblé un public étudiant, notamment par le biais de constructions de logements dédiés comme les résidences Crous. Toutefois, ces solutions ne représentent encore qu'une faible capacité d'accueil face à la hausse de la population étudiante. De plus, d'autres jeunes, actifs ou précaires, peinent à trouver leur place dans un système marqué par une pluralité de dispositifs – foyers de jeunes travailleurs, résidences sociales, aides à la mobilité, garanties locatives... – dont la lisibilité reste faible, bien qu'elle tende à s'améliorer.

Dans un paysage institutionnel marqué par une pluralité d'acteurs, certaines expérimentations locales visent à renforcer la coordination des acteurs dans les territoires. Certaines collectivités s'appuient ainsi sur des diagnostics partagés et l'instauration d'une gouvernance associant services de l'État et acteurs locaux. Le développement des Observatoires territoriaux du logement étudiant (OTLE) constitue ainsi un exemple de production de connaissance partagée entre partenaires, utile à la structuration d'une politique locale en faveur du logement des jeunes. La valorisation de ces démarches et leur mise en réseau à l'échelle nationale pourraient contribuer à structurer une politique plus cohérente.

La Cour des comptes recommande ainsi de capitaliser autour d'expériences locales réussies et de bonnes pratiques, afin d'en assurer la diffusion à l'échelle nationale, pour renforcer une action publique plus lisible, cohérente et adaptée aux parcours des jeunes.

En savoir plus : lire le rapport

En 2021, une personne de 65 ans ou plus sur trois vit seule dans son logement

Insee Première n° 2040, février 2025

À partir des données de recensement de 1990 à 2021, l'Insee décrit la composition des ménages seniors de plus de 65 ans, dont la part au sein de la population générale est passée de 14 % à 21 % en 20 ans – et est amenée à croître encore davantage, selon une estimation de 27 % à l'horizon 2050. Compte tenu du vieillissement de la

population et de l'allongement de l'espérance de vie, c'est notamment la population la plus âgée qui a vocation à augmenter relativement : les plus de 85 ans parmi les seniors représentent 16 % des seniors en 2021 et leur part devrait atteindre 24 % d'ici 25 ans selon les estimations démographiques.

Dans l'ensemble, les seniors de plus de 65 ans vivent principalement dans un logement ordinaire, seuls (32 %) ou en couple (57 %). Seulement 5 % des personnes recensées vivent en établissement spécialisé, comme les maisons de retraite ou EHPAD. Les résultats présentés par l'Insee laissent percevoir une augmentation depuis les années 1990 de la part seniors vivant en couple dans leur logement, mais aussi des personnes y habitant seules, au détriment de ménages composés d'autres proches – notamment des enfants. La part des personnes vivant en couple diminue cependant fortement après 82 ans. À partir de 85 ans, la vie en établissement progresse à mesure de l'avancée en âge.

L'Insee nuance ces constats généraux selon le lieu d'habitation des seniors et leur genre. Tout d'abord, la cohabitation des seniors avec des proches reste plus marquée dans certaines régions – les DOM, la Corse, le Sud-Ouest et la Seine-Saint-Denis. Au contraire, la vie en établissement spécialisé est plus fréquente dans certains départements de l'Ouest, du pourtour Est du massif central et du Nord-Ouest de la Bourgogne. À Paris, les seniors vivant seuls dans leur logement sont relativement nombreux, et la part résidant en établissement spécialisé est particulièrement faible. De manière plus générale, à l'échelle nationale, ces constats parisiens se transposent aux territoires urbains, dans des proportions moindres cependant.

Ensuite, les hommes vivent plus souvent en couple que les femmes : ils sont 75 %, contre 45 % des femmes. Cet écart se creuse encore davantage après 85 ans, les parts respectives atteignant 55 % et 14 %, soit un écart considérable de 41 points. Le maintien à domicile des hommes est soutenu par la vie en couple, car le conjoint assure généralement un rôle informel d'aidant dans le cas d'une perte d'autonomie. Au contraire, les femmes sont plus nombreuses en proportion à vivre en établissement spécialisé. Cependant, les anciennes cadres vivent légèrement plus souvent en couple que les autres femmes, notamment après 85 ans : plus souvent en couple avec un conjoint d'une position sociale équivalente à la leur, elles sont moins exposées au veuvage. Les femmes qui n'ont jamais occupé un emploi reconnu dans le cadre salarial vivent, elles, moins souvent seules à leur domicile que l'ensemble des femmes. Parmi les hommes, les anciens cadres sont également plus nombreux en proportion à habiter en couple (7 points d'écart avec les ouvriers)¹.

En savoir plus : lire l'étude

Contrôle thématique sur la rénovation énergétique au sein du parc locatif social

ANCOLS, mars 2025

L'ANCOLS publie un rapport annuel de contrôle sur la rénovation énergétique du parc social et la capacité des bailleurs sociaux à respecter les échéances fixées par la loi Climat et Résilience. Bien que le parc HLM contienne environ deux fois moins de passoires énergétiques que le parc privé, les récentes évolutions réglementaires imposent une adaptation rapide du parc social. L'objectif de ce rapport est d'identifier et de comprendre les obstacles rencontrés par les Organismes de logement social (OLS) dans la mise en œuvre de ces rénovations. L'ANCOLS s'appuie pour ce faire sur le contrôle de 30 bailleurs sociaux les plus susceptibles de posséder des logements énergivores, et qui détiennent un total de 750 000 logements dont 40 % avec une étiquette énergétique E à G selon les données du Répertoire du parc locatif social (RPLS).

Ces contrôles s'effectuent autour de trois axes : la connaissance du parc et de sa cartographie énergétique, la capacité opérationnelle et technique à mener les rénovations et la capacité à les financer.

Les résultats de cette évaluation indiquent que quatre bailleurs sur dix parmi les 30 contrôlés ont une connaissance jugée satisfaisante de leur parc. Le taux d'identification est plus élevé pour les logements énergivores (G). Cette méconnaissance résulte en grande partie de l'absence d'outil structuré de Gestion technique du patrimoine (GTP) ou par une utilisation incomplète de ce dernier. En effet, certains bailleurs s'appuient sur des tableaux non reliés dans un système d'information, connus de quelques personnes, sans avoir de méthode claire pour tenir à jour leurs informations. Les éléments techniques du logement, comme le chauffage ou la ventilation, sont rarement suivis de manière exhaustive, ce qui rend difficile l'organisation et la planification des travaux. En matière de Diagnostic de performance énergétique (DPE), moins de 48 % des logements ont été réévalués avec la nouvelle méthode de calcul (juillet 2021). Si ce retard s'explique en partie par les ajustements successifs de la méthode, l'ANCOLS note que peu d'organismes ont anticipé la mise à jour des DPE par extrapolation à partir des données existantes. Le DPE reste souvent perçu comme un élément de gestion locative, et non comme un levier de gestion patrimoniale, ce qui fragilise la connaissance de la cartographie énergétique et les possibles rénovations à mener. L'ANCOLS préconise d'améliorer la connaissance du parc par des diagnostics à l'immeuble d'une part, et d'autre part, d'inciter à l'utilisation

¹ Ces données viennent confirmer des constats de travaux de l'ANIL, notamment l'étude [« Bien vieillir chez soi ? Bilan et perspectives pour les politiques locales de l'habitat »](#), publiée en mars 2023, ou l'étude [« Bien vieillir, bien logées : le parcours des combattantes »](#), en partenariat avec IDHEAL, publiée en mars 2024 ; qui soulignaient l'urgence des enjeux liés à l'habitat des seniors, notamment des femmes, face à l'accélération du vieillissement de la population.

systématique d'un outil à disposition des bailleurs (PrioRéno) pour compléter la cartographie énergétique théorique du parc.

Cette méconnaissance du parc impacte la programmation des travaux. Seuls 30 % des bailleurs contrôlés disposent d'une capacité opérationnelle suffisante pour mener à bien les rénovations dans les délais réglementaires. Le principal point de blocage est une maîtrise d'ouvrage des travaux trop souvent sous-dimensionnée. L'ANCOLS recommande de renforcer l'activité de maîtrise d'ouvrage, en la mutualisant au sein de groupes de bailleurs, de sociétés de coordination ou de groupements d'intérêt économique. L'enjeu est d'autant plus important pour les logements classés E, qui, en raison de leur volume, concentrent l'essentiel des efforts à venir.

Sur le plan financier, la capacité des bailleurs à financer les opérations de rénovation apparaît satisfaisante ; 63 % a minima, et potentiellement 80 % des bailleurs contrôlés, ont les moyens nécessaires pour financer les rénovations. Toutefois, l'ANCOLS souligne que cette capacité n'est pleinement exploitable que si elle s'accompagne d'une montée en compétence technique et organisationnelle. Enfin, dans une logique de résorption de l'indécence énergétique et de décarbonisation du parc, l'agence recommande de cibler en priorité les aides publiques vers les bailleurs ayant un besoin de soutien financier identifié plutôt qu'une aide opérationnelle afin de limiter les risques d'effets d'aubaine.

En savoir plus : lire le rapport

Incidences de la zone climatique sur la capacité du secteur du logement social à atteindre localement les objectifs de la SNBC

Banque des Territoires, mars 2025

Dans le cadre de la Stratégie nationale bas carbone (SNBC), la Banque des Territoires publie une analyse de l'impact des zones climatiques sur la capacité des bailleurs sociaux à atteindre les objectifs de performance énergétique du parc locatif social. Cette étude s'appuie notamment sur les données issues des opérations financées par l'Éco-Prêt, ainsi que sur les statistiques du SDES.

Dans un contexte où la réglementation environnementale se renforce, les bailleurs sociaux intensifient leurs efforts de réhabilitation thermique pour éliminer les étiquettes énergétiques E, F et G d'ici 2034 et tendre vers une étiquette moyenne B à l'horizon 2050. Toutefois, la dynamique de réhabilitation varie fortement selon les zones climatiques : les régions exposées aux hivers rigoureux (zone H1) réhabilitent davantage, tandis que les territoires aux hivers plus cléments privilégient la construction neuve. Entre 2016 et 2023, la part des logements sociaux réhabilités via l'Éco-Prêt est passée de 30 % à 40 %, atteignant près de 50 000 logements réhabilités en 2023.

Les disparités régionales sont marquées : dans les régions du nord (zone climatique H1), 60 % des logements réhabilités étaient initialement classés E, F ou G, contre seulement 25 % dans le sud (zone climatique H3). Cela se traduit par des différences dans les résultats des rénovations : seules 40 % des réhabilitations dans le nord aboutissent à une étiquette A ou B, contre plus de 70 % dans les régions méridionales. Ces écarts tiennent aux besoins en chauffage plus élevés dans les zones froides, pris en compte par les coefficients de rigueur du DPE, et se reflètent dans les coûts : il faut en moyenne 330 € pour économiser 100 kWh/m² en H3, contre 400 € en H1.

Entre 2016 et 2023, le coût de revient d'une réhabilitation thermique a augmenté de plus de 60 %, atteignant 57 000 € en 2023, tandis que le coût pour améliorer l'étiquette énergétique d'un logement devient de plus en plus élevé à mesure que l'on approche des classes A ou B. Le coût marginal de la rénovation est notamment plus important lorsque l'étiquette de départ est très dégradée, ce qui pénalise les régions au patrimoine plus ancien dans les zones froides. Ainsi, les bailleurs du nord réalisent davantage de rénovations par étapes pour lisser les efforts financiers. La contrainte climatique se traduit par un surcoût de 10 % du surcoût total comparé à des régions plus tempérées.

En conclusion, le découplage territorial entre réhabilitation et construction pourrait s'accroître à l'avenir, faute de ressources financières nouvelles. Dans les zones froides, les bailleurs doivent rénover deux fois plus de logements d'ici 2034 que ceux détenant du patrimoine dans des zones climatiques plus douces. La pression réglementaire et les coûts plus élevés peuvent limiter la capacité des bailleurs à construire dans les zones froides, tandis que dans les zones plus chaudes, la forte demande locative et la moindre difficulté à atteindre les obligations réglementaires favorisent la construction au détriment de la rénovation.

En savoir plus : lire l'analyse

Une estimation du taux de vulnérabilité énergétique des ménages pour le logement

Insee, janvier 2025

Cette étude de l'Insee propose une méthodologie pour estimer le taux de vulnérabilité énergétique des ménages français concernant leur logement. Elle s'inscrit dans une double perspective : environnementale, en identifiant les besoins de rénovation thermique pour réduire les émissions de gaz à effet de serre, et sociale, en ciblant les ménages dont les revenus sont insuffisants pour maintenir un confort thermique standard. La vulnérabilité énergétique y est définie comme une exposition au risque de précarité, distinguée de la précarité énergétique définie comme des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat ; elle fait l'objet d'un suivi par l'Observatoire national de la précarité énergétique (ONPE).

Un ménage est ainsi considéré vulnérable si son Taux d'effort énergétique (TEE) - soit le rapport entre sa dépense énergétique pour un usage conventionnel du logement qu'il occupe et son revenu - dépasse le double du taux d'effort énergétique médian.

L'étude repose sur l'utilisation de trois sources :

- la base des Diagnostics de performance énergétique (DPE) de l'ADEME qui permet d'établir des estimations de consommations énergétiques conventionnelles pour un usage standard, indépendamment des comportements réels des ménages ;
- le fichier Fidéli 2022 qui donne accès aux revenus disponibles des ménages et aux caractéristiques des logements ;
- les chiffres du Bilan de l'énergie 2021 du SDES et de la Commission de régulation de l'énergie (CRE) permettant d'accéder aux prix de l'énergie.

Plusieurs étapes sont effectuées pour obtenir une base contenant 1,52 millions de logements. Les DPE sont d'abord apparillés aux logements Fidéli via des adresses normalisées, avec un nettoyage rigoureux pour éliminer les incohérences. Un redressement statistique est ensuite appliqué pour rendre l'échantillon représentatif de l'ensemble des résidences principales en France métropolitaine. Enfin le Taux d'effort énergétique est calculé.

Avec les revenus et les prix de 2021, le taux d'effort énergétique calculé est de 4,6 %. Le seuil de vulnérabilité s'établit donc à 9,2 % et est dépassé par moins de 20 % des ménages.

Les résultats obtenus mettent en évidence une disparité du TEE selon le territoire. Il varie de 9,5 % pour l'Île-de-France à 24,1 % pour la Bourgogne-Franche-Comté. Ces écarts peuvent s'expliquer par plusieurs facteurs liés au climat, aux caractéristiques du parc de logements ou encore aux écarts de revenus des ménages.

Les auteurs présentent quelques éléments d'autocritique de cette méthode exploratoire. Ils notent qu'elle présente des avantages comme la prise en compte des spécificités locales et la richesse des données techniques des DPE. Cependant, elle comporte des limites comme la fiabilité du DPE surtout sur les territoires où les DPE sont rares. Enfin, l'évolution du seuil relatif du TEE dans le temps ne reflète pas nécessairement une détérioration générale en cas de hausse des prix de l'énergie.

En savoir plus : lire l'étude

Actualité juridique



Loi

Assouplissement de la gestion des compétences « eau » et « assainissement »

(loi n° 2025-327 du 11.4.25 : JO du 12.4.25)

La loi du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (art. 64 et 66), dite loi « NOTRe », a notamment instauré, à compter du 1^{er} janvier 2020, une obligation de transfert des compétences « eau » et « assainissement » des communes vers les communautés de communes et les communautés d'agglomération.

Depuis, plusieurs lois ont assoupli cette obligation (loi du 3.8.18 relative à la mise en œuvre du transfert des compétences eau et assainissement aux communautés de communes / loi du 27.12.19 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique / loi dite « 3DS » du 21.2.22).

La loi visant à assouplir la gestion des compétences « eau » et « assainissement » du 11 avril 2025 prévoit notamment :

- la possibilité de créer un syndicat de communes (ou d'un syndicat mixte) compétent en matière d'eau potable ou d'assainissement non soumis à l'obligation de compatibilité avec le Schéma départemental de coopération intercommunale ou avec les orientations en matière de rationalisation (art. 1 et 2) ;
- l'abrogation des assouplissements prévus dans le cadre du report du transfert obligatoire au 1^{er} janvier 2026 des compétences « eau » et « assainissement » par les loi dites « Ferrand » (art. 1), « Engagement et proximité » (art. 14, II, IV et V) et « 3 DS » (art. 30, III et IV) (art. 2) ;
- la création de nouveaux syndicats infra-communautaires compétents en matière d'eau et d'assainissement, sous réserve de recueillir un avis favorable de la Commission départementale de la coopération intercommunale (CDPI) ;
- une obligation de concertation, a minima tous les six ans de l'organe délibérant de la commune et de l'EPCI sur (art. 3) :
 - les enjeux relatifs à la qualité et à la quantité de la ressource en eau à l'échelle de la commune et à l'échelle du département ;
 - la performance des services et l'efficacité des interconnexions des réseaux d'eau ;
 - les perspectives d'évolution à dix ans de ces différents éléments.
- la possibilité pour une commune de bénéficier, sous conditions et à sa charge, de l'acheminement en eau potable d'une commune voisine dont la ressource ne connaît pas une rupture qualitative ou quantitative et qui en donne son accord (art. 4).



Financement

Prêt à taux zéro : offres émises à compter du 1^{er} avril 2025

(décret n° 2025-299 du 29.3.25 : JO du 30.3.25)

Pour mémoire, la loi de finances pour 2025 (cf. [Analyse juridique n° 2025-06](#)) a modifié les conditions de distribution du Prêt à taux zéro (PTZ), pour l'ouvrir aux projets d'acquisition d'un logement neuf sur tout le territoire, qu'il s'agisse d'un projet en habitat collectif ou individuel.

Le décret du 29 mars 2025 tire les conséquences de ces modifications législatives et prévoit une révision de la quotité du coût total de l'opération finançable par le PTZ pour les logements individuels neufs. Il prévoit également l'éligibilité au PTZ pour les acquéreurs d'un droit de propriété temporaire via un bail emphytéotique.

Ces mesures s'appliquent aux offres de prêts émises à compter du 1^{er} avril 2025.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2025-08

Éco-PTZ et éco-PTZ copro : mise à jour des travaux et prestations éligibles

(arrêté NOR : ATDL2434978A du 27.3.25 : JO du 29.3.25)

Depuis 2009, les propriétaires de logements anciens peuvent bénéficier d'un Éco-Prêt à taux zéro (Éco-PTZ) destiné à financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique de leur logement (cf. [Habitat Actualité n° 108](#)).

Par ailleurs, les syndicats de copropriétaires peuvent également, depuis 2014, bénéficier d'un Éco-PTZ copro destiné à financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique pour les parties et équipements communs, ainsi que certains travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives (cf. [Habitat Actualité n° 136](#)).

Pour rappel, la loi de finances pour 2024 (art. 71) a prorogé le dispositif jusqu'au 31 décembre 2027 (cf. [Habitat Actualité n° 202](#)).

L'arrêté du 27 mars 2025 harmonise certains critères techniques applicables pour l'obtention de l'éco-PTZ et de l'éco-PTZ copro avec ceux conditionnant le bénéfice de l'aide MaPrimeRénov' (MPR) ou de la TVA à taux réduit, en France hexagonale, en Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte.

Par ailleurs, il modifie les formulaires adressés aux emprunteurs et aux entreprises.

Ces nouvelles modalités s'appliquent aux offres émises à compter du 1^{er} juillet 2025.

Pour en savoir plus :

- sur l'éco-PTZ à destination des propriétaires : [Analyse juridique n° 2024-13](#) ;
- sur l'éco-PTZ à destination des syndicats de copropriétaires : [Analyse juridique n° 2019-15](#).

Éco-PTZ Mayotte

(décret n° 2025-303 du 31.3.25 : JO du 1.4.25 / décret n° 2025-306 du 1.4.24 : JO du 2.4.25 / arrêté NOR : ATDL2507092A du 31.3.25 : JO du 1.4.25 / arrêté NOR : ATDL2506330A du 1.4.25 : JO du 2.4.25)

Suite aux ravages causés par le passage du cyclone Chido à Mayotte le 14 décembre 2024, le Gouvernement a présenté, en Conseil des ministres du 8 janvier 2025, un projet de loi d'urgence pour favoriser la reconstruction rapide du territoire mahorais. Le texte issu de la Commission mixte paritaire (CMP) du 10 février 2025 a été définitivement adopté par l'Assemblée nationale le 12 février et par le Sénat le 13 février. La loi du 24 février 2025 d'urgence pour Mayotte a mis en place différentes mesures, notamment (cf. [Habitat Actualité n° 202](#)) :

- la création d'un dispositif d'avance remboursable ne portant pas intérêt (éco-PTZ) spécifique, visant à financer les travaux de reconstruction, de réhabilitation ou d'amélioration accessoires aux travaux de réhabilitation de logements :
 - situés dans le département de Mayotte ;
 - achevés avant le 14 décembre 2024, date de passage du cyclone Chido ;
 - utilisés ou destinés à être utilisés en tant que résidences principales ;
- l'instauration d'un crédit d'impôt accordé aux établissements de crédit, sociétés de financement et sociétés de tiers-financement, en contrepartie de l'octroi de ces Éco-PTZ afin de compenser l'absence d'intérêts de celles-ci.

Le décret du 31 mars 2025 précise les conditions et les modalités d'attribution de ce prêt, ses caractéristiques financières, notamment sa durée et son montant maximum et les modalités de conventionnement avec les établissements partenaires. Il prévoit, en outre, les modalités de calcul du crédit d'impôt et du contrôle confié à la SGFGAS, de reversement des avantages et d'application des sanctions.

L'arrêté du 31 mars 2025 établit la liste des travaux éligibles et les missions dévolues au maître d'ouvrage délégué dans le cas où l'emprunteur réalise tout ou partie des travaux.

Ces mesures s'appliquent aux offres émises à compter du 1^{er} avril 2025.

Par ailleurs, l'arrêté du 1^{er} avril 2025 approuve les conventions-types conclues entre l'État, la SGFGAS, les établissements de crédit, les sociétés de financement et les sociétés de tiers-financement qui souhaitent distribuer l'Éco-PTZ pour Mayotte.

Le décret du 1^{er} avril 2025 fixe, quant à lui, les conditions d'éligibilité à la garantie, son assiette, son niveau et sa durée au titre de l'Éco-PTZ à Mayotte, pour les offres de prêts émises jusqu'au 31 décembre 2027. Il définit, également, les modalités de reversement au fonds de garantie des sommes éventuellement perçues du fonds, en cas de non-respect par l'établissement prêteur des conditions d'octroi de l'avance remboursable.

Modification des Certificats d'économies d'énergie

(arrêté NOR : ECOR2506217A du 7.4.25 : JO du 10.4.25)

L'arrêté du 7 avril 2024 modifie, à compter du 1^{er} juillet 2025, les éléments d'une demande de Certificats d'économies d'énergie (CEE) et les documents à archiver par le demandeur :

- il précise que la date de signature du contrat entre le bénéficiaire et le professionnel réalisant les travaux permettant de prouver la date d'engagement de l'opération doit être apposée par le bénéficiaire de manière manuscrite ou au moyen d'une signature électronique horodatée ;
- il introduit, dans les modèles de tableaux récapitulatifs des opérations, le numéro d'immatriculation du syndicat de copropriétaires et l'identité du mandataire.

L'arrêté reporte, par ailleurs, au 31 décembre 2027, la date limite d'achèvement des opérations engagées à compter du 11 avril 2025 pouvant bénéficier du Coup de pouce « Chauffage des bâtiments résidentiels collectifs et tertiaires ». Il introduit également une définition de la notion de « bâtiment » qui s'entend d'une construction possédant au moins un accès depuis l'extérieur.

Enfin, il modifie les contrôles en exigeant la transmission :

- à l'organisme d'accréditation et au Pôle national des Certificats d'économies d'énergie (PNCEE), d'informations relatives à la situation des organismes d'inspection ;
- au bénéficiaire, d'une copie du rapport d'inspection dans les 20 jours ouvrés suivant la date d'émission du rapport, pour les apports émis à compter du 1^{er} juin 2025.

Il exige également, à compter du 1^{er} juin 2025, la mise à disposition des rapports d'inspection auprès de l'organisme d'accréditation, du PNCEE et des demandeurs sur une plateforme informatique sécurisée.

Anah

MaPrimeRénov' : mise à jour des travaux et prestations éligibles

(arrêté NOR : ATDL2434849A du 27.3.25 : JO du 29.3.25)

Dans le cadre de la mise en œuvre du dispositif MPR', l'arrêté du 17 novembre 2020 a précisé les caractéristiques techniques que doivent respecter les équipements, matériaux ou appareils pour être éligible à la prime (cf. [Habitat Actualité n° 177](#)).

L'arrêté du 27 mars 2025 modifie cet arrêté en précisant :

- pour les demandes de primes déposées à compter du 30 mars 2025, les dépenses induites pouvant être associées ;
- pour les demandes de primes déposées à compter du 1^{er} avril 2025, les dépenses éligibles à MaPrimeRénov' Parcours Accompagné ;
- pour les demandes de primes déposées à compter du 1^{er} juillet 2025, un cadre harmonisé pour la réalisation des audits énergétiques des bâtiments résidentiels collectifs.

Règlement général de l'Anah (RGA)

(décret n° 2025-249 du 19.3.25 : JO du 20.3.25)

Le cadre juridique des aides de l'Anah est déterminé au travers des règles contenues dans :

- le Code de la construction et de l'habitation (CCH) ;
- le Règlement général de l'Anah (RGA) ;
- les délibérations de l'Anah ;
- les circulaires et instructions du directeur général de l'Anah.

Pour rappel, le RGA en vigueur est défini par l'arrêté du 22 mai 2023 (modifié en dernier lieu par la délibération n° 2024-43 du 11.12.24) (cf. [Habitat Actualité n° 192](#)).

Le décret du 19 mars 2025 permet, à compter du 21 mars 2025, de faire évoluer le cadre général d'attribution des aides de l'Anah en apportant des modifications au CCH.

Tout d'abord, il prévoit d'autoriser, sans condition de délai, le cumul du PTZ avec une aide à la pierre de l'Anah (cf. [Analyse juridique n° 2024-12](#)).

Ensuite, il permet de porter de 80 à 90 % le taux de financement global de l'opération à partir duquel l'aide de l'Anah est écartée en cas de co-financement par d'autres aides publiques directes.

Actualisation de la liste des travaux recevables et des autres dépenses associées

(délibération n° 2025-06 du 12.3.25)

Pour mémoire, l'Anah avait réformé l'ensemble de ses aides au 1^{er} janvier 2024 à la suite de l'adoption, lors de son Conseil d'administration du 6 décembre 2023, des délibérations n° 2023-45 à 2023-53 (cf. [Habitat Actualité n° 196](#)).

La délibération n° 2025-06 actualise, à compter du 1^{er} mai 2025, la liste des travaux recevables et autres dépenses associées dans le cadre des aides versées par l'Anah aux propriétaires occupants, aux propriétaires bailleurs et aux syndicats de copropriétaires pour la réalisation de travaux de rénovation de leurs logements.

L'objectif est de :

- simplifier et de clarifier la liste au bénéfice des services instructeurs, des opérateurs, des acteurs du secteur et des usagers ;
- harmoniser la définition des travaux de rénovation énergétique financés au titre du dispositif de l'aide MPR' parcours accompagné pour les ménages modestes et très modestes (cf. Analyses juridiques [n° 2024-03](#) et [n° 2024-18](#)) avec le dispositif d'aide nationale réservé aux ménages intermédiaires et supérieurs (cf. [Analyse juridique n° 2024-02](#)).

Aide exceptionnelle relative à la rénovation des logements sinistrés dans le département du Nord

(délibération n° 2025-08 du 12.3.25)

Lors de son conseil d'administration du 12 juin 2024, l'Anah a voté la délibération n° 2024-20, à la suite des inondations exceptionnelles survenues dans le Pas-de-Calais, afin de permettre le financement de travaux réalisés par des propriétaires situés au sein des communes reconnues en état de catastrophe naturelle.

Cette délibération prévoit un régime d'aides dérogatoire, notamment la possibilité de financer les travaux projetés par :

- un propriétaire occupant dépassant les plafonds de ressources ;
- un propriétaire ayant déjà bénéficié d'une aide de l'Anah et ayant déjà atteint le plafond de travaux autorisés au cours des cinq dernières années ;
- les travaux de création de zones refuges de plus de 14 m².

À l'occasion de son conseil d'administration du 12 mars 2025, l'Anah a voté la délibération n° 2025-08 qui permet aux ménages des 57 communes du département du Nord, sinistrés lors des inondations survenues en novembre 2023 et janvier 2024, de bénéficier des mêmes mesures exceptionnelles.

Les dossiers devront être déposés entre le 1^{er} mai 2025 et le 31 décembre 2027.

Service public de la rénovation de l'habitat régional : actualisation des dépenses prises en compte et Conventions de PIG « Pacte territorial France Rénov' »

(délibération Anah n° 2025-07 du 12.3.25 / instruction Anah, mars 2025)

À l'occasion de son conseil d'administration du 12 mars 2025, l'Anah a voté la délibération n° 2025-07 afin de permettre, à titre dérogatoire, la prise en compte des dépenses engagées par les maîtres d'ouvrage de conventions de mise en œuvre de la coopération et de la coordination territoriale pour le déploiement du Service public de la rénovation de l'habitat (SPRH) à l'échelle régionale, à compter du 1^{er} janvier 2025. Il s'agit de garantir la continuité de ce service public dans les territoires où les conventions pour le déploiement du SPRH à l'échelle régionale sont toujours en cours de signature.

Les délibérations n° 2024-05 du 13 mars 2024, n° 2024-25 du 12 juin 2024 et n° 2024-33 du 9 octobre 2024 sont, en conséquence, abrogées (cf. [Habitat Actualité n° 197](#)).

Par ailleurs, l'instruction à destination des préfets de département et de région, publiée le 2 avril 2025, actualise l'instruction du 25 novembre 2024 fixant les modalités de ces conventions afin notamment de prendre en compte l'adoption tardive de la loi de finances pour 2025 et permet :

- un ajustement de la date limite du 31 mars au 30 avril pour la délibération approuvant la convention de pacte territorial et permettant la prise en charge des dépenses à compter du 1^{er} janvier 2025 ;
- une prolongation possible du délai du 1^{er} juillet pour la signature de la convention de pacte territorial à titre exceptionnel et en fonction du contexte local par le délégué local de l'Anah ;
- un ajustement technique sur les pièces de la demande de subvention, la liste des pièces pour la demande d'acompte et les modèles de courrier.

Éligibilité aux aides au logement après restructuration d'un prêt immobilier

(CE : 14.2.25)

Le Conseil d'État se prononce sur les conditions d'éligibilité aux aides au logement pour un accédant à la propriété. En l'espèce, le requérant avait souscrit le 24 octobre 2014 un contrat de prêt immobilier destiné à financer l'acquisition du logement qu'il occupait alors avec son épouse. Suite à leur divorce, le débiteur a procédé au remboursement anticipé de ce prêt, et a parallèlement souscrit, le 17 juillet 2019, un nouveau prêt immobilier, destiné à poursuivre le financement de l'acquisition de ce même bien immobilier. La Caisse d'allocations familiales (Caf) avait alors demandé la restitution de l'indu, estimant qu'en raison de la restructuration du prêt, le bénéficiaire de l'allocation n'y était plus éligible.

Pour rappel, en vertu de la loi de finances pour 2018, « aucune allocation de logement n'est due pour les prêts permettant d'accéder à la propriété de l'habitation signés après le 31 décembre 2017 » (CCH : L.841-4). Selon le Conseil d'État, le législateur avait :

- entendu fermer l'accès au versement de l'allocation de logement familiale aux propriétaires-accédants à compter du 1^{er} janvier 2018, sauf à ce que leur prêt ait fait l'objet d'une demande avant le 31 décembre 2017 et d'une signature avant le 31 janvier 2018 ;
- tout en maintenant, d'autre part, le bénéfice de cette allocation aux bénéficiaires ayant souscrit un prêt permettant d'accéder à la propriété de leur logement avant l'entrée en vigueur de ces dispositions.

Dès lors, bien que signé après le 31 décembre 2017, le prêt immobilier qui visait à prendre le relais d'un prêt consenti antérieurement à cette date en vue de poursuivre le financement de l'acquisition du logement, donnait bien droit au versement de l'allocation logement.



Fiscalité

Évolution du Zonage France ruralité revitalisation

(arrêté NOR : ATDB2508688A du 14.4.25 : JO du 16.4.25)

Conformément à la loi de finances pour 2025 (cf. [Analyse juridique n° 2025-06](#)), l'arrêté du 14 avril 2025 modifie le Zonage France ruralité revitalisation (ZFRR), afin de lister les communes bénéficiaires des effets de ce zonage jusqu'au 31 décembre 2027. Ce texte s'inscrit dans le cadre de la réforme dite du « 4^{ème} volet du plan France Ruralités ».

Afin d'accompagner cette réforme, le site collectivites-locales.gouv.fr met à disposition différents éléments, notamment :

- une carte nationale interactive FRR/ZRR ;
- un simulateur pour vérifier le classement d'une commune en zone FRR ou ZRR ;
- une foire aux questions ;
- une présentation des mesures adossées (non fiscales et non sociales) ;
- des modèles de délibération pour les exonérations fiscales.

TFPB : modalités d'application de l'abattement en zone QPV en faveur du logement social

(instruction du 13.2.25)

Les organismes HLM bénéficient, sous conditions, dans les Quartiers prioritaires de la ville (QPV), d'un abattement spécial de la Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) de 30 %, conformément à l'article 1388 bis du Code général des impôts (CGI).

Pour bénéficier de cet abattement, un référentiel a été conçu par l'État, les organismes HLM et les associations d'élus et une convention d'utilisation de l'abattement définit notamment les engagements des organismes HLM.

Sous l'impulsion du Comité interministériel des villes du 27 octobre 2023, l'abattement de TFPB a été prorogé jusqu'en 2023, afin qu'il s'applique dans le cadre de la nouvelle géographie des contrats de ville (2024-2030).

L'instruction du 13 février 2025 vise à :

- rappeler le contenu et les objectifs des conventions d'utilisation de l'abattement de TFPB ;
- préciser les procédures de suivi, d'évaluation et de contrôle attendus, ainsi que, le cas échéant, des modalités de dénonciation des conventions par le préfet et les élus.

Doctrines fiscales

(Bofip du 19.2.25, du 6.3.25, du 11.3.25, du 26.3.25, du 2.4.25 et du 9.4.25)

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

- la création du prêt avance mutation à taux zéro par la loi de finances pour 2024 (cf. [Analyse juridique n° 2024-23 / Bofip du 9.4.25](#)) ;
- l'extension du champ d'application du taux de TVA de 10 % dans le secteur du logement intermédiaire par la loi de finances pour 2024 (cf. [Analyse juridique n° 2024-01 / Bofip du 2.4.25](#)) ;
- des précisions doctrinales sur le régime de TVA applicable aux prestations d'hébergement hôtelières et para-hôtelières et aux locations de logements meublés à usage résidentiel assorties de prestations annexes ([Bofip du 26.3.25](#)) ;
- la prorogation jusqu'au 31 décembre 2026 de l'exonération temporaire (sous conditions) de la plus-value résultant de la cession d'un droit de surélévation (cf. [Analyse juridique n° 2025-06 / Bofip du 11.3.25](#)) ;
- la prorogation du dispositif Loc'Avantages par loi de finances pour 2025 jusqu'au 31 décembre 2027 (cf. [Analyse juridique n° 2025-06 / Bofip du 6.3.25](#)) ;
- l'actualisation des seuils et plafonds de revenus pour le bénéfice du crédit d'impôt prévu pour les dépenses permettant l'adaptation des logements à la perte d'autonomie ou au handicap ([Bofip du 6.3.25](#)).



Location

Dispositif « seconde vie » : modalités d'augmentation des loyers et redevances

(décrets n° 2025-205 et n° 2025-206 du 28.2.25 : JO du 2.3.25 / arrêté NOR : ATDL2504087A du 28.2.25 : JO du 4.3.25)

Pour rappel, le dispositif « seconde vie », pérennisé par la loi de finances pour 2024 après une phase expérimentale, permet aux logements locatifs sociaux anciens faisant l'objet d'une rénovation lourde de bénéficier d'une exonération de Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) de 25 ans (CGI : art. 1384 C bis), ainsi que d'un taux réduit de TVA de 5,5 % sur les travaux (CGI : art. 278 sexies A, I, 6°), sous les conditions suivantes :

- être achevés et agréés depuis au moins 40 ans ;
- être passés d'une classe DPE E, F ou G avant travaux à une classe A ou B après travaux pour les bâtiments situés en hexagone (pour ceux situés dans les départements et régions d'outre-mer, les niveaux de performance énergétique et environnementale avant et après travaux seront fixés par décret) ;
- respecter les critères de sécurité d'usage, d'accessibilité et de qualité sanitaire dédiés aux travaux de rénovation, tels que prévus par le Code de la construction et de l'habitation, sauf dérogations dans certaines situations ([décret du 4.12.24](#)) ;
- avoir fait l'objet d'un agrément de l'État.

Outre ces avantages fiscaux, l'article 71 de la loi de finances pour 2024 (cf. [Analyse juridique n° 2024-01](#)) ouvre la possibilité aux bailleurs sociaux d'augmenter par avenant les loyers et redevances des conventions APL pour tenir compte de l'amélioration de la performance énergétique et environnementale de ces logements à l'issue de travaux réalisés, dans le cadre d'une rénovation lourde (CGI : art. 1384 C bis / CCH : L.353-9-2).

Les décrets du 28 février 2025 permettent ainsi aux organismes d'augmenter, par voie d'avenant, les loyers maximaux des logements sociaux ordinaires (décret n° 2025-206 du 28.2.25) et les redevances maximales des logements-foyers (décret n° 2025-205 du 28.2.25) inscrits dans les conventions APL en cours au moment des travaux (CCH : L.353-9-2).

Le taux maximum d'augmentation applicable est celui qui aurait été applicable pour un même logement ou logement-foyer dans le neuf. À l'issue de l'opération « seconde vie », seuls les nouveaux locataires ou résidents sont concernés par ce nouveau loyer maximum ou cette nouvelle redevance maximale.

Ces décrets ouvrent par ailleurs la possibilité de fixer dans une même convention plusieurs loyers maximaux (ou plusieurs redevances maximales) lorsque l'opération a bénéficié de plusieurs prêts accordés par l'État. En effet, l'opération « seconde vie » peut bénéficier de plusieurs prêts PLAI/PLUS/PLS. Les conventions types sont donc modifiées afin d'intégrer la possibilité de fixer plusieurs loyers et redevances maximaux au sein de l'unique convention APL conclue pour l'opération.

Enfin, l'arrêté du 28 février 2025 précise le dispositif en prévoyant que, pour les avenants signés entre le 1^{er} janvier 2025 et le 31 décembre 2025, les redevances ou les loyers maximaux sont calculés selon les modalités définies dans l'avis relatif à la fixation des loyers et des redevances maximaux des conventions pour 2025.

La publication de ces décrets permet aux bailleurs de déposer leurs demandes d'agrément.

Application dans le temps de la loi du 19 novembre 2024

(Cass. Civ III : 10.4.25)

Pour mémoire, la loi du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme, dite loi « le Meur », a modifié les conditions de preuve de l'usage d'habitation du bien permettant de mettre en œuvre une autorisation de changement d'usage (cf. [Analyse juridique n° 2024-25](#) ; [CCH : L.631-7](#)).

Par ailleurs, les sanctions en matière de manquements aux autorisations de changement d'usage ont été durcies. Toute personne qui ne se conformerait pas aux obligations découlant des dispositifs d'autorisation de changement d'usage temporaire ou permanent s'expose à une amende civile, dont le montant s'élève désormais à 100 000 euros (contre 50 000 € auparavant) par local irrégulièrement transformé ([CCH : L.651-2](#)).

Une demande d'avis relative à la loi Le Meur a été adressée à la Cour de Cassation, concernant son application dans le temps. Tout d'abord, il est demandé si la détermination de l'usage d'habitation du local doit s'effectuer à l'aune des critères de la loi nouvelle ou de la loi ancienne. Par ailleurs, dans l'hypothèse de l'application de la loi nouvelle aux faits antérieurs de changement d'usage illicite, la Cour est interrogée sur l'applicabilité des nouveaux critères de l'usage d'habitation aux instances en cours.

La Cour de Cassation précise qu'il convient de déterminer si la loi du 19 novembre 2024, en ce qu'elle modifie l'article L.631-7 du CCH, pose une nouvelle règle de fond et, dans l'affirmative, si elle doit être regardée comme plus sévère.

En effet, la loi répressive plus sévère ne peut pas être rétroactive ([Déclaration des droits de l'homme et du citoyen : art. 8](#) ; [CC : 30.12.82, n° 82-155](#)). Il a par ailleurs été jugé que l'amende civile constitue une sanction ayant le caractère de punition ([Cass. Civ III : 11.7.24, n° 23-10.467](#)).

La Cour relève que cette loi modifie les éléments à prendre en considération pour réputer un local à usage d'habitation, en substituant à la seule date de référence du 1^{er} janvier 1970, deux périodes d'une durée respective de sept et 30 ans. Elle affecte donc les règles de fond qui définissent les conditions dans lesquelles la location d'un meublé de tourisme peut être qualifiée de changement d'usage et a pour effet de soumettre à un régime d'autorisation préalable le changement d'usage de locaux qui n'en relevaient pas en l'état du texte dans sa rédaction antérieure.

Cette loi doit donc être regardée comme plus sévère et ne peut pas faire l'objet d'une application rétroactive. Par conséquent, la détermination de l'usage d'habitation doit se faire au regard des critères de la loi ancienne. De ce fait, la seconde question est jugée sans objet.



Publics en difficulté

Prévention des expulsions locatives : système d'information "EXPLOC"

(décret n° 2025-348 du 16.4.25 : JO du 17.4.25)

Le système d'information « EXPLOC », conçu par le ministère de l'Intérieur, permet le traitement des données de la politique de prévention et de gestion des expulsions locatives en France.

La mise en œuvre de cet outil a été initialement autorisée par un arrêté du ministre de l'Intérieur du 23 juin 2016. Un arrêté du 12 décembre 2022 a prévu que les données personnelles et les informations enregistrées seraient transférées du ministère de l'Intérieur vers le ministère chargé du Logement selon des conditions fixées par convention. Sa maîtrise d'ouvrage et sa maîtrise d'œuvre ont ainsi été transférées par conventions du 10 août 2022 et du 28 décembre 2022.

Le décret du 16 avril 2025 vise à tirer les conséquences de ce transfert de responsabilité.

Indépendamment des ajustements liés au transfert de responsabilité du système d'information, le décret introduit également des changements significatifs au cadre existant.

Ainsi, le champ des informations traitées est précisé. Par ailleurs, de nouvelles catégories d'informations sont insérées. Elles sont relatives notamment aux ressources du ménage, à la qualification du bailleur, ainsi qu'à la situation du ménage à chaque stade de la procédure (art. 2).

Enfin, la liste des destinataires des données est élargie notamment aux agents chargés des missions de prévention des expulsions locatives au sein des collectivités locales et de leurs établissements, individuellement désignés et spécialement habilités à cette fin (art. 3).

Le texte entre en vigueur le 18 avril 2025 (le lendemain de sa publication).

Logement locatif très social adapté dans les départements de Guyane et de Mayotte

(décret n° 2025-260 du 21.3.25 : JO du 23.3.25)

Pour mémoire, en Guyane et à Mayotte, avait été créé en 2021, à titre expérimental pour une durée de cinq ans à compter de sa publication, un dispositif intitulé « aide au logement locatif très social adapté » ([décret n° 2021-1204](#) et [arrêté NOR : MOMO2123939A](#) du 17.9.21).

Ayant pour objectif de répondre à l'urgence de relogement des ménages vivant dans des bidonvilles, le dispositif vise à développer une offre locative de logement très social adapté. Il permet notamment d'appliquer aux logements dont le coût de production l'autorise, un loyer plafonné à 2,80 € / m² et destiné à des locataires disposant de très faibles ressources.

Le décret du 21 mars 2025 a pour objet de proroger les modalités de financement de l'expérimentation jusqu'au 30 juin 2025, alors qu'elles étaient définies initialement jusqu'au 16 septembre 2024, afin de les maintenir pour la mise en œuvre des opérations en cours de montage.

EHPAD

Expérimentation d'un quota minimal de chambres réservées à l'accueil de nuit

(décret n° 2025-224 du 10.3.25 : JO du 12.3.25)

Pour rappel, la loi du 8 avril 2024 portant mesures pour bâtir la société du bien vieillir et de l'autonomie (art. 27) a instauré une expérimentation visant à fixer un quota de chambres réservées à l'accueil exclusif de nuit dans les EHPAD et dans les résidences d'autonomie (cf. [Analyse Juridique n° 2024-16](#)).

Ainsi, pour une durée de deux ans à compter du 1^{er} juin 2024, le directeur général de l'ARS peut, après consultation du président du conseil départemental concerné, instaurer un quota minimal de chambres réservées à l'accueil de nuit dans les EHPAD et dans les résidences autonomie.

Le décret du 10 mars 2025 définit les modalités de mise en œuvre de cette expérimentation, ainsi que la liste des territoires concernés (à savoir les régions Bourgogne-Franche-Comté, Centre-Val de Loire, Corse, Normandie, Occitanie et Pays de la Loire). Il est notamment prévu que l'accueil de nuit consiste en l'accueil d'une personne au sein de l'établissement, en fin de journée jusqu'au lendemain matin et qu'il garantit le socle de prestations d'hébergement (à savoir la gestion administrative du séjour, l'élaboration et le suivi du contrat de séjour, les prestations d'accueil hôtelier, une prestation de restauration, etc.).

Conditions d'accueil des animaux de compagnie

(arrêté NOR : TSSA2431357A du 3.3.25 : JO du 4.3.25)

Pour mémoire, la loi du 8 avril 2024 (art. 26) portant mesures pour bâtir la société du bien vieillir et de l'autonomie a prévu pour les résidents des Établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) et des résidences autonomie, la possibilité d'accueillir, sous conditions, leurs animaux de compagnie (CASF : L.311-9-1 / [Analyse juridique n° 2024-16](#)).

L'arrêté du 3 mars 2025 détermine :

- les conditions d'hygiène et de sécurité dans lesquelles ces animaux doivent être accueillis ;
- les animaux ne pouvant pas être accueillis, à savoir les chiens d'attaque et les chiens de garde et de défense (Code rural et de la pêche : L.211-12).

Chèque énergie : report de la date d'envoi

(communiqué de presse du 28.3.25)

La loi de finances pour 2025 a déterminé des nouvelles modalités d'éligibilité et d'utilisation du chèque énergie à compter du 1^{er} janvier 2025 (cf. [Habitat actualité n° 202](#)).

Le Gouvernement précise qu'en raison de l'adoption tardive de la loi de finances, l'envoi des premiers chèques énergie au titre de la campagne 2025 interviendra en novembre 2025. Les envois se poursuivront dans les mois qui suivent pour les personnes qui se déclareront sur la plateforme dédiée chequeenergie.gouv.fr.

Copropriété

Absence d'autorisation du syndic à agir en justice

(CE : 9.4.25)

Le juge ne peut soulever d'office l'absence d'autorisation donnée par l'Assemblée générale (AG) des copropriétaires au syndic pour agir en justice.

Pour mémoire, le [décret du 27 juin 2019](#) a restreint la capacité de se prévaloir du défaut d'habilitation du syndic à agir en justice aux seuls copropriétaires. Auparavant, cette possibilité était également ouverte aux tiers assignés en justice par le syndic ([loi ELAN : art. 215 III](#) ; cf. [Habitat Actualité spécial loi ELAN](#)).

En l'espèce, un syndicat des copropriétaires avait tenté de faire annuler pour excès de pouvoir un arrêté par lequel le maire avait délivré un permis de construire. Le tribunal administratif avait relevé d'office que l'AG n'avait pas autorisé le syndic à agir en justice.

Le Conseil d'État rappelle que, dans les cas où une autorisation est requise, le syndic, agissant au nom de la copropriété, est tenu de disposer d'une autorisation formelle de l'AG des copropriétaires pour agir en justice en son nom, habilitation qui doit préciser l'objet et la finalité du contentieux engagé. Le pouvoir ainsi donné au syndic est compris dans les limites qui ont, le cas échéant, été fixées par la décision de l'AG. Toutefois, le défaut d'autorisation ne peut être soulevé que par un ou plusieurs copropriétaires ([décret du 17.3.67 : art. 55](#)).

Conséquences de l'annulation de la désignation du syndic : absence d'honoraires

(Cass. Civ III : 27.2.25)

En cas d'annulation de la décision d'AG ayant désigné un syndic, les honoraires perçus par celui-ci doivent être restitués au syndicat des copropriétaires.

En l'espèce, une AG, qui avait notamment désigné le syndic de copropriété, avait été annulée. Un des copropriétaires avait alors réclamé le remboursement des honoraires perçus par le syndic entre sa désignation et la décision d'annulation de l'AG.

Pour la Cour de Cassation, le mandat du syndic précise les éléments de détermination de sa rémunération. Par ailleurs, la loi Hoguet précise qu'un syndic ne peut demander ni recevoir, directement ou indirectement, d'autres rémunérations que celles dont les conditions de détermination sont précisées dans le mandat ou dans la décision de nomination.

Dès lors, en cas d'annulation de l'AG ayant désigné le syndic, les honoraires perçus par celui-ci doivent être restitués au syndicat des copropriétaires.

Cette solution s'inscrit dans la continuité de précédents arrêts de la Cour de Cassation ([Cass. Civ III : 14.1.16, n° 14-23.898](#) ; [Cass. Civ III : 13.9.18, n° 17-19.450](#)).

Qualité de l'habitat

Label « Reconnu garant de l'environnement » (RGE)

(arrêté NOR ATDL2428983A du 17.3.25 : JO du 25.3.2)

Le label « Reconnu garant de l'environnement » (RGE) est un dispositif national instauré en 2011 qui vise à identifier facilement les entreprises qualifiées dans le domaine de la rénovation énergétique. Ce label permet aux ménages, qui recourent à ces entreprises dans le cadre de leur projet de travaux de rénovation énergétique, de bénéficier d'aides financières comme MPR' ou encore l'Éco-prêt à taux zéro (Éco-PTZ).

Ce label est notamment encadré par le décret du 16 juillet 2014, qui définit les domaines de travaux sur lesquels le signe de qualité RGE porte et l'arrêté du 1^{er} décembre 2015, qui détermine les exigences pour obtenir la qualification RGE.

L'arrêté du 17 mars 2025 actualise, à compter du 1^{er} octobre 2025, les exigences de compétences portant sur les catégories de travaux relatives.

Plan gouvernemental pour restaurer la confiance dans le DPE

(dossier de presse du 19.3.25)

Afin de répondre aux préoccupations exprimées par certains locataires et propriétaires, Valérie Létard, ministre du Logement, présente un plan d'actions qui vise à restaurer la confiance dans le Diagnostic de performance énergétique (DPE). En effet, depuis la mise en application progressive de la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « climat et résilience », le DPE est devenu un levier essentiel de la politique publique du logement face aux défis énergétiques, mais aussi de lutte contre le mal logement. Toutefois, depuis la réforme de 2021 (cf. [Habitat actualité n° 180](#)), des critiques sont apparues concernant sa fiabilité et son application.

Pour restaurer la confiance dans le DPE, un plan structuré autour de trois axes majeurs a donc été défini.

Mieux contrôler pour garantir la fiabilité. Il s'agira de :

- mettre en place une détection automatique (grâce à l'intelligence artificielle) des comportements suspects ;
- renforcer les contrôles sur site et sur dossier ;
- sanctionner davantage les diagnostiqueurs frauduleux ;
- accroître la surveillance des organismes de certification et de formation.

Mieux prévenir les fraudes pour protéger les consommateurs. Il s'agira de :

- mettre en place un système de vérification par géolocalisation de la réalisation sur site du DPE ;
- supprimer l'affichage immédiat du résultat du DPE pour éviter toute influence du propriétaire sur l'évaluation ;
- créer un ordre des diagnostiqueurs immobiliers.

Mieux former et informer pour améliorer la qualité des diagnostics. Il s'agira de :

- mettre en place une formation initiale post-bac ;
- développer un outil de vérification des certifications du diagnostiqueur, via un système de QR code ;
- la création d'un dispositif d'authentification systématique des DPE.

▼ Procédure

Tarifs réglementés et commissaires de justice

(arrêté NOR : ECOC2421712A du 4.3.25 : JO du 14.3.25)

L'arrêté du 4 mars 2025 intègre de nouvelles prestations tarifées effectuées par les commissaires de justice.

Sont visées notamment la transmission de jugement d'expulsion à la Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locative (CCAPEX), ainsi que la dénonciation du procès-verbal de l'expulsion au représentant de l'État et à la CCAPEX.

Les émoluments relatifs à ces prestations sont fixés à 10,02 euros.

Par ailleurs, l'arrêté soumet aux tarifs réglementés la signification des déclarations d'appel et de conclusions, ainsi que la communication des propositions de vente amiable aux créanciers titulaires d'une sûreté publiée.

Recouvrement de frais de dégradations locatives et procédure d'injonction de payer

(Cass. Civ III : 27.3.25)

Le recouvrement d'une créance réclamée au titre de dégradations locatives, dont le montant n'est pas déterminé en vertu des seules stipulations du contrat de location, ne peut pas être demandé suivant la procédure d'injonction de payer.

En l'espèce, une société d'assurance, dans le cadre d'une assurance loyers impayés, a indemnisé le bailleur assuré du montant de certaines dégradations locatives constatées lors de l'état des lieux de sortie. Elle a ensuite engagé une procédure en injonction de payer (procédure simplifiée sans audience devant le juge) contre le locataire pour obtenir le remboursement des sommes avancées.

La Cour de cassation rappelle que le recouvrement d'une créance contractuelle ne peut être demandé suivant la procédure d'injonction de payer que si son montant est déterminé en vertu des stipulations du contrat

(CPC : art. 1405). Tel n'est pas le cas d'une créance relative à des dégradations locatives, dont le montant était en l'espèce indiqué dans le courrier du mandataire du bailleur adressé au locataire et dans la quittance subrogative émise par l'organisme d'assurance loyers impayés.



Habitat dégradé

Habitat dégradé : convention d'acquisition temporaire d'un immeuble en copropriété en vue de sa rénovation

(décret n° 2025-321 du 7.4.25 : JO du 8.4.25)

Pour mémoire, la loi du 9 avril 2024 relative à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé (cf. [Analyse juridique n° 2024-15](#)) a prévu, pour les immeubles en copropriété en état de carence, la mise en place d'une expérimentation permettant à un opérateur (sous réserve de son habilitation) de conclure avec le syndicat des copropriétaires une convention en vue de l'acquisition temporaire à titre onéreux du terrain d'assiette de l'immeuble et/ou des parties communes et des équipements communs de l'immeuble en vue d'en assurer la rénovation. Les conditions de la cession sont fixées dans la convention, qui doit notamment prévoir le prix de revente au syndicat des copropriétaires.

Le décret du 7 avril 2025 prévoit les modalités pratiques d'actualisation du prix d'acquisition versé par l'opérateur, afin de calculer le prix maximum de revente aux copropriétaires.

Il prévoit également la désignation par arrêté (à paraître) :

- d'un comité de pilotage afin d'assurer le suivi de l'expérimentation et l'accompagnement des personnes concernées par cette dernière (les opérateurs, les communes ou les EPCI compétents en matière d'habitat, ...)
- d'un comité d'évaluation afin de réaliser un rapport d'évaluation de l'expérimentation.



Urbanisme

Expropriation en ORCOD : affichage et notification de l'arrêté préfectoral

(décret n° 2025-228 du 10.3.25 : JO du 12.3.25)

Pris pour application de l'article 44 de la loi Habitat dégradé du 9 avril 2024 (cf. [Analyse juridique n° 2024-15](#)), le décret du 10 mars 2025 précise les modalités d'affichage et de notification de l'arrêté préfectoral permettant l'accès à un immeuble des agents du maître de l'ouvrage, dans le cadre de la procédure de prise de possession anticipée prévue en matière d'expropriation pour la réalisation des Opérations de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD) (Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : L.523-3).

Le décret prévoit également les conditions dans lesquelles il est procédé à l'état des lieux et de leur occupation auquel l'arrêté donne lieu.



Collectivités locales

Contrat de ville en outre-mer : modalités calendaires et méthodologiques

(circulaire NOR : ATDB2503170C du 21.3.25)

Pour mémoire, la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine définit la politique de la ville comme une politique de cohésion urbaine et de solidarité, nationale et locale, envers les quartiers défavorisés et leurs habitants. Elle vise, notamment, à agir pour l'amélioration de l'habitat, à favoriser la pleine intégration des quartiers dans leur unité urbaine, en accentuant leur mixité urbaine et la mixité de leur composition sociale et à promouvoir la lutte contre la précarité énergétique. Elle est mise en œuvre au moyen d'un accord, dénommé « contrat de ville » signé entre l'État, les collectivités territoriales (communes, départements, régions) et leur groupements (intercommunalités) et d'autres acteurs institutionnels. Chaque partenaire s'engage à mettre en œuvre des actions

concertées pour améliorer la vie quotidienne des habitants dans les quartiers connaissant des difficultés (cf. [Habitat Actualité n° 201](#)).

La circulaire du 21 mars 2025 fixe les modalités calendaires et méthodologiques d'élaboration de la nouvelle génération 2025-2030 des contrats de ville dans les départements d'outre-mer, à Saint-Martin et en Polynésie française. Elle demande aux préfets de définir les grandes priorités des nouveaux contrats de ville pour une conclusion des contrats au plus tard avant le 31 décembre 2025, à l'issue d'une consultation élargie et approfondie. Le contenu de la nouvelle génération des contrats de ville devra être recentré sur les enjeux locaux les plus prégnants, identifiés en lien étroit avec les habitants des quartiers, articulés avec les autres stratégies de politiques publiques présentes dans les territoires. Les contrats de ville devront comprendre un volet investissement. La circulaire fixe un objectif de 50 % de financements pluriannuels par convention pluriannuelle d'objectifs.

Propositions, Projets

Refondation de Mayotte

(projet de loi de programmation pour la refondation de Mayotte : 22.4.25)

Un projet de loi de programmation pour la refondation de Mayotte a été déposé au Sénat le 22 avril 2025. Son examen en séance publique est prévu à compter du 19 mai prochain.

Plusieurs dispositions de ce texte abordent des thématiques liées au logement, notamment :

- l'approbation d'un rapport (figurant en annexe du projet de loi) détaillant les moyens mis en œuvre pour la refondation de Mayotte. Ces moyens participent aux chantiers de modernisation des grands équipements, au développement de l'offre de logements dans le cadre de la reconstruction, ainsi qu'à la résorption de l'habitat insalubre ou dégradé (P JL : art. 1) ;
- le renforcement de la lutte contre l'habitat informel, et notamment l'élargissement de la liste des agents autorisés à constater l'édiction d'un local ou d'une installation sans droit ni titre (P JL : art. 10) ;
- la création d'une dérogation à la procédure de droit commun en matière d'expropriation, en autorisant le recours à la procédure de prise de possession d'extrême urgence (P JL : art. 19 / Code de l'expropriation : L.522-1 et suivants) ;
- la création d'une mesure dérogatoire prévoyant, dans certaines conditions, une réduction du délai d'usucapion (P JL : art. 20) ;
- l'assouplissement des procédures en matière de construction scolaire, en prorogeant la loi du 26 juillet 2019 autorisant la passation des marchés globaux de type conception-réalisation pour les écoles du 1^{er} degré, et l'étendant aux constructions du second degré (P JL : art. 21).

Lutte contre le narcotrafic

(proposition de loi visant à sortir la France du piège du narcotrafic : 10.4.25)

La proposition de loi visant à sortir la France du piège du narcotrafic a été déposée au Sénat le 12 juillet 2024. Elle fait suite au [rapport](#) de la commission d'enquête du Sénat sur l'impact du narcotrafic en France, publié le 14 mai 2024.

Elle a été adoptée par le Sénat le 12 juillet 2024, puis par l'Assemblée nationale le 5 février 2025. Réunie le 10 avril 2025, la Commission mixte paritaire est parvenue à un accord. Le texte est soumis à l'examen de l'Assemblée nationale le 29 avril 2025.

Elle a notamment pour objectif de :

- organiser la lutte contre le narcotrafic ;
- lutter contre le blanchiment d'argent et la corruption ;
- renforcer le renseignement administratif ainsi que la répression pénale du narcotrafic.

Elle comporte plusieurs articles en lien avec le logement et prévoit :

- un renforcement des obligations du locataire en matière de jouissance paisible de son logement et aux abords de ce dernier ;
- la possibilité pour le préfet, qui constate les agissements d'un locataire en lien avec le trafic de stupéfiant, d'enjoindre son bailleur de procéder à la résiliation de son bail ;
- l'extension des obligations relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux aux marchands de biens et promoteurs immobiliers ;
- la possibilité d'accès aux fichiers immobiliers pour les besoins de certaines enquêtes.

Régime juridique des actions de groupe

(projet de loi portant diverses dispositions d'adaptation au droit de l'Union européenne en matière économique, financière, environnementale, énergétique, de transport, de santé et de circulation des personnes : 3.4.25)

Le projet de loi portant diverses dispositions d'adaptation au droit de l'Union européenne en matière économique, financière, environnementale, énergétique, de transport, de santé et de circulation des personnes a pour objet de transposer plusieurs directives européennes en droit français, notamment dans les domaines :

- des services d'investissement et des activités des marchés financiers, des exigences applicables aux établissements de crédit, des paiements instantanés et de l'accès centralisé aux informations publiées par les entreprises ;
- de la production d'énergies renouvelables et de la réduction de la consommation d'énergie ;
- des informations transmises aux passagers en matière de transport, de reconnaissance des qualifications professionnelles en matière de santé et des conditions de séjour des travailleurs non-européens hautement qualifiés.

Ce projet de loi vise également à transposer la directive européenne du 25 novembre 2020 ([directive n° 2020/1828 du 25.11.20](#)), qui prévoit dans chaque État membre, l'existence d'un mécanisme d'« action représentative efficace pour obtenir des mesures de cessation et des mesures de réparation ». En France, ce mécanisme est celui de l'action de groupe.

Pour mémoire, l'action de groupe a été introduite en France par la loi du 17 mars 2014 relative à la consommation, avec un encadrement strict s'agissant des associations bénéficiant de la qualité à agir, mais aussi de la nature des préjudices pouvant être indemnisés. En 2016, elle a été étendue aux litiges en matière de santé, d'environnement, de protection des données personnelles et de discriminations au travail puis, avec la loi ÉLAN en 2018, aux litiges relatifs à la location d'un logement (loi ELAN : art. 138).

Le projet de loi (art. 14) aménage le dispositif français pour se conformer à la directive de 2020. En ce sens, il prévoit notamment un élargissement de la qualité à agir. L'action de groupe qui tend à la seule cessation du manquement pourrait ainsi être exercée par des associations à but non lucratif, régulièrement déclarées depuis deux ans au moins, qui justifient de l'exercice d'une activité effective et publique de 24 mois consécutifs et dont l'objet statutaire comporte la défense d'intérêts auxquels il a été porté atteinte. Les associations non-agrées devraient donc justifier de 24 mois d'activité, et ne pourraient agir qu'en cessation de manquement.

Une amende civile serait par ailleurs instaurée dans le Code civil (CC : art. 1254 [nouveau]). Lorsqu'une personne est reconnue responsable d'un manquement aux obligations légales ou contractuelles afférentes à son activité professionnelle, le juge pourrait, à la demande du parquet (ordre judiciaire) ou du gouvernement (administratif), et par une décision spécialement motivée, la condamner à une sanction civile. Le produit serait affecté à un fonds consacré au financement des actions de groupe.

Le texte a été adopté par la Commission mixte paritaire le 1^{er} avril 2025. Le Conseil Constitutionnel a été saisi le 8 avril 2025.

Lutte contre toutes les fraudes aux aides publiques

(proposition de loi contre toutes les fraudes aux aides publiques : 2.4.25)

Déposée le 15 octobre 2024, la proposition de loi contre toutes les fraudes aux aides publiques a été adoptée par l'Assemblée nationale le 27 janvier 2025, puis par le Sénat le 2 avril 2025. Elle doit désormais être examinée par la Commission mixte paritaire.

Elle contient plusieurs dispositions en lien avec le logement, notamment dans le secteur de la rénovation énergétique des bâtiments, comme :

- la possibilité pour Tracfin (service de renseignement financier français), de transmettre des informations à l'Anah pour lutter contre les fraudes relatives à MPR' ;
- le renforcement de l'encadrement et du contrôle des entreprises ou des personnes détentrices d'un label ou d'un signe de qualité comme le label « Reconnu garant de l'environnement » (RGE) ou d'un agrément comme « Mon Accompagnateur Rénov » ;
- l'obligation pour tout support de promotion ou de publicité proposant des travaux de rénovation énergétique, en particulier sur internet, de faire mention de l'existence et du rôle du Service public de la performance énergétique de l'habitat (SPPEH) ;
- la possibilité pour l'Anah de prononcer des sanctions à l'encontre des opérateurs agréés ayant contrevenu aux règles qui leur sont applicables, etc.

Elle vise également à renforcer la lutte contre la fraude aux Certificats d'économie d'énergie (CEE).

Clarification des obligations de rénovation énergétique des logements

(proposition de loi visant à clarifier les obligations de rénovation énergétique des logements et à sécuriser leur application en copropriété : 1.4.25)

La proposition de loi visant à clarifier les obligations de rénovation énergétique des logements et à sécuriser leur application en copropriété a été déposée au Sénat le 11 février 2025. Adoptée par la Chambre Haute le 1^{er} avril 2025, elle a été transmise à l'Assemblée nationale.

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

En l'état du texte, l'article 1^{er} concerne les obligations du bailleur en matière de décence énergétique, ainsi que les prérogatives du juge en cas de litige.

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

- le logement a atteint le niveau de performance minimal :
 - à la date de conclusion, de renouvellement ou de reconduction tacite du bail ;
 - ou, pour les contrats en cours, lorsque le bailleur est une personne morale autre qu'une SCI familiale, au plus tard trois ans après la date de conclusion, de renouvellement ou de reconduction tacite du contrat ;
- la réalisation de travaux devant permettre d'atteindre le niveau de performance minimal est impossible (pour des raisons techniques architecturales ou patrimoniales ou de coûts manifestement disproportionnés par rapport à la valeur du bien), ou refusée par une décision administrative ou par une décision des copropriétaires datant de moins de trois ans. Dans ces cas, le propriétaire pourrait démontrer qu'il a réalisé tous les travaux d'amélioration de la performance énergétique possibles au regard de ces contraintes (un décret en Conseil d'État préciserait les modalités d'application de cette mesure) ;
- le logement est situé dans un immeuble relevant du statut de la copropriété et le syndicat de copropriétaires a conclu un contrat reposant sur un audit énergétique, un Diagnostic de performance énergétique (DPE), un Diagnostic technique global (DTG) ou un projet de Plan pluriannuel de travaux (PPT) et portant sur des travaux de nature à permettre d'atteindre le niveau de performance minimal. Ce niveau de performance serait alors réputé atteint jusqu'à la réalisation des travaux, dans la limite d'un délai raisonnable qui ne pourrait excéder cinq ans à compter de la conclusion de ce contrat ;
- le DPE établi pour l'ensemble du bâtiment d'habitation collective dans lequel est situé le logement permet d'établir que le bâtiment atteint le niveau de performance minimal ;
- le logement est une maison individuelle ou est situé dans un immeuble collectif en monopropriété et le propriétaire a conclu un contrat portant sur des travaux de nature à permettre d'atteindre le niveau de performance minimal. Ce niveau de performance serait alors réputé atteint jusqu'à la réalisation des travaux, dans la limite d'un délai raisonnable qui ne pourrait excéder trois ans à compter de la conclusion de ce contrat.

L'article 1^{er} prévoit également :

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

La mesure prévoit un dispositif transitoire pour les instances en cours.

Le deuxième article modifie certaines dispositions du Code de la construction et de l'habitation afin de :

- préciser les notions de « bâtiment ancien » et de « rénovation énergétique performante » ;
- compléter l'objet du DPE et de l'audit énergétique, notamment sur le fait que les recommandations ou propositions de travaux doivent être adaptées aux contraintes techniques, architecturales et patrimoniales du bâtiment.

Il prévoit l'obligation pour le Gouvernement de remettre, dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la loi, un rapport évaluant :

- la possibilité et l'opportunité de soutenir le financement des travaux et des dépenses en faveur de la rénovation énergétique des bâtiments anciens à usage d'habitation et en faveur de l'usage, dans ce cadre, de matériaux de construction biosourcés et géosourcés, notamment par le biais d'une évolution ou d'une harmonisation des caractéristiques et des conditions d'octroi de MaPrimeRénov' et de CEE ;
- le niveau de formation et de compétence au regard des spécificités du bâti ancien de Mon Accompagnateur Rénov' ;
- l'opportunité de faire évoluer, pour l'électricité, le coefficient de conversion des consommations d'énergies finales en énergie primaire et en émission de gaz à effet de serre dans le cadre du diagnostic de performance énergétique des bâtiments.

Un troisième article étend le champ de compétences des sociétés publiques locales d'aménagement d'intérêt national à la maintenance et l'entretien des équipements d'intérêt collectif et de services publics relevant de la compétence d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales actionnaires.

Simplification de la vie économique

(projet de loi de simplification de la vie économique : 27.3.25)

Le projet de loi de simplification de la vie économique a été déposé le 24 mars 2024, puis adopté en première lecture par le Sénat le 22 octobre 2024.

La commission spéciale à l'Assemblée nationale a adopté un texte le 27 mars, son examen en séance publique est en cours et un vote solennel est prévu le 6 mai 2025.

À ce stade, certaines dispositions concernent le logement et l'urbanisme. Elles prévoient notamment :

- un assouplissement des règles applicables à l'exécution d'un marché public de Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) (PJL : art. 4 decies) ;
- une redéfinition des conditions de recevabilité des recours dirigés contre les décisions relatives à l'occupation des sols pour limiter les recours abusifs (PJL : art. 12 bis A) ;
- un assouplissement du ZAN (PJL : art. 15 bis D) ;
- une dérogation aux règles d'urbanisme pour l'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable (PJL : art. 20) ;
- une dérogation aux règles d'urbanisme pour "exemplarité environnementale" (PJL : art. 20 bis AC) ;
- la suppression du rejet implicite en matière de recours contre les refus d'autorisation de travaux dans les sites patrimoniaux protégés (PJL : art. 20 bis B).

La commission spéciale a supprimé plusieurs articles introduits par le Sénat, et notamment ceux prévoyant :

- la simplification des formalités déclaratives pour le bénéfice du taux réduit de TVA à 10 % applicable aux travaux réalisés dans des locaux d'habitation achevés depuis plus de deux ans (PJL : art. 2 ter) ;
- le remplacement de l'exigence de fourniture d'une « attestation » par celle d'une simple « certification » pour que le client d'une entreprise de travaux puisse bénéficier d'un taux réduit de TVA de 5,5 % sur les travaux de rénovation énergétique effectués dans des locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans (PJL : art. 2 quater).

Rénovation énergétique du bâti ancien

(proposition de loi visant à adapter les enjeux de la rénovation énergétique aux spécificités du bâti ancien : 20.3.25)

La proposition de loi visant à adapter les enjeux de la rénovation énergétique aux spécificités du bâti ancien a été déposée le 8 octobre 2024 au Sénat. Le texte a été adopté en première le 20 mars par le Sénat, puis déposé à l'Assemblée nationale.

À ce stade, le texte comporte six articles visant à consacrer les spécificités du bâti ancien dans la rénovation énergétique des logements. Les mesures proposent notamment de :

- définir au niveau législatif la notion de bâti ancien ;
- prendre en compte les spécificités thermiques des bâtiments anciens dans le DPE et dans les recommandations de travaux ;
- déterminer, à compter du 1^{er} janvier 2027, les compétences spécifiques dont l'auditeur devra justifier lorsque le bâtiment audité est un bâtiment ancien présentant un intérêt patrimonial ;
- rédiger un rapport évaluant la possibilité et l'opportunité de soutenir le financement des travaux et dépenses en faveur de la rénovation énergétique des bâtiments anciens à usage d'habitation, notamment par le biais d'une évolution ou d'une harmonisation des caractéristiques et des conditions d'octroi du dispositif d'aide MPR', ainsi que des Certificats d'économies d'énergies (CEE) ;
- créer, pour compenser les conséquences financières résultant pour l'État de la présente loi, une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs.

Missions des architectes des Bâtiments de France

(proposition de loi relative à l'exercice des missions des architectes des Bâtiments de France : 19.3.25)

La proposition de loi relative à l'exercice des missions des Architectes des bâtiments de France (ABF), déposée le 9 décembre 2024 au Sénat, a été adoptée en première lecture le 19 mars 2025.

Le texte comprend quatre articles, dont l'objectif est d'ajuster la protection patrimoniale aux réalités du terrain et de simplifier les procédures afin de répondre aux enjeux de rénovation du bâti ancien.

À ce stade, le texte propose les mesures suivantes :

- encourager la généralisation des Périmètres délimités des abords (PDA), qui recentrent l'intervention des architectes des Bâtiments de France (ABF) sur les zones où elle est la plus nécessaire, en allégeant les formalités nécessaires à leur mise en place ;
- réduit le périmètre automatique de 500 mètres autour du monument historique ;

- la publication systématique des décisions rendues par les ABF dans un registre national mis gratuitement à la disposition du public au format numérique ;
- la création d'une commission départementale sous l'autorité du préfet du département pour examiner les dossiers litigieux ;
- l'inscription de la réhabilitation des constructions existantes comme acte architectural d'intérêt public dans la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture.

Versement de prestations sociales

(proposition de loi créant une condition de durée de résidence pour le versement de certaines prestations sociales : 18.3.25)

Le 3 février 2025, était déposée au Sénat une proposition de loi visant à instaurer une condition de durée de résidence pour le versement de prestations sociales. Le projet de texte a été adopté en première lecture le 18 mars 2025 par le Sénat et transmis à la commission des affaires sociale de l'Assemblée nationale le lendemain. Il durcit ainsi les conditions d'ouverture de droit à certaines prestations sociales, dont les aides personnelles au logement. Pour y être éligibles, les personnes étrangères non ressortissantes d'un État membre de la Communauté européenne devraient être titulaires, depuis au moins deux ans, d'un titre ou document qui atteste de la régularité de leur situation au regard du droit au séjour (PPL : art. 1^{er} / CCH : L.822-2).

Cette condition de séjour régulier de deux ans ne serait toutefois pas opposable :

- aux étrangers disposant d'un titre de séjour pour motif d'études ;
- aux réfugiés, bénéficiaires de la protection subsidiaire ou temporaire et aux apatrides ;
- aux titulaires d'un titre de séjour autorisant à travailler.

Trajectoire de réduction de l'artificialisation concertée avec les élus locaux

(proposition de loi visant à instaurer une trajectoire de réduction de l'artificialisation concertée avec les élus locaux : 18.3.25)

La proposition de loi visant à instaurer une Trajectoire de réduction de l'artificialisation concertée avec les élus locaux, dite « TRACE », a été examinée par la commission des affaires économiques du Sénat le 9 février 2025. Le texte a été adopté par le Sénat, en première lecture, le mardi 18 mars 2025. Il a été transmis à l'Assemblée nationale.

Cette proposition de loi fait suite aux conclusions du rapport d'information « Mettre en œuvre les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols à droit constant : la quadrature du cercle ? », issu des travaux du groupe de suivi des politiques de réduction de l'artificialisation des sols.

La proposition de loi visait initialement à :

- pérenniser la mesure de l'artificialisation par le décompte de la consommation d'Espaces agricoles, naturels et forestiers (Enaf) (PPL : art. 1^{er}) ;
- abroger l'objectif intermédiaire de réduction de moitié de l'artificialisation à l'échelle nationale sur la décennie 2021-2031 par rapport à la décennie précédente (PPL : art. 2) ;
- repousser les dates butoirs avant lesquelles doit intervenir la modification des documents régionaux de planification et des documents d'urbanisme afin d'y inclure les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols fixés par la loi Climat-résilience à respectivement 2026 pour les documents régionaux (2027 suite au passage en commission), 2031 pour les SCoT et 2036 pour les PLU(i) et cartes communales (PPL : art. 3) ;
- acter l'exclusion et la non-mutualisation des Projets d'envergure nationale et européenne (« PENE ») au sein des enveloppes de consommation d'Enaf fixées aux niveaux régionaux et locaux (PPL : art. 4) ;
- modifier l'intitulé, la composition et la gouvernance de la conférence régionale de gouvernance de la politique de réduction de l'artificialisation des sols (PPL : art. 5).

En commission, puis en séance publique, le texte a été enrichi par l'adoption d'amendements tendant notamment à :

- permettre aux régions de fixer leur propre trajectoire et leurs propres objectifs intermédiaires chiffrés de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, avec un premier jalon intermédiaire fixé à 2034 (PPL : art. 2) ;
- donner la possibilité au préfet d'accorder au cas par cas un délai supplémentaire pour les collectivités qui pourraient justifier de difficultés dans la modification de leur document d'urbanisme (PPL : art. 3) ;
- prévoir un dépassement de droit de 20 % des enveloppes foncières locales (PPL : art. 3) ;
- créer une obligation pour l'État de fixer une trajectoire de sobriété foncière pour les projets d'envergure nationale ou européenne dont il assure la maîtrise d'ouvrage (PPL : art. 4) ;
- sortir les aménagements connexes aux projets d'envergure nationale ou européenne, et notamment la construction de logements, du quota d'artificialisation des communes et groupements de communes d'implantation pour les imputer sur le quota national mis en place par la loi ZAN (PPL : art. 4) ;
- exempter de la comptabilisation de la consommation d'Enaf les Zones d'aménagement concertées (ZAC) créées avant 2021 (PPL : art. 4 bis) ;

- préciser que les dispositions relatives à l'artificialisation des sols figurant dans les documents régionaux s'appliqueront aux documents d'urbanisme dans un rapport de prise en compte et non de compatibilité (PPL : art. 5) ;
- faciliter la mise en œuvre de la mutualisation de la garantie de développement communal de un hectare (PPL : art. 6), etc.

Encadrement des loyers en Outre-mer

(proposition de loi expérimentant l'encadrement des loyers et améliorant l'habitat dans les outre-mer : 5.3.25)

La proposition de loi vise à étendre l'expérimentation de l'encadrement du niveau des loyers aux départements et régions d'outre-mer, pour une durée de cinq ans, sur initiative des collectivités intéressées.

Adoptée par le Sénat le 5 mars 2025, elle a été renvoyée à la commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale.

Fenêtre sur...

Les acteurs

Ministère de l'Aménagement du territoire et de la Décentralisation

(arrêté du 6 mars 2025 NOR : ATDC2503281A : JO du 11.03.25)

Justine AURIAT-BONENFANT est nommée conseillère immobilier et innovation au cabinet de la ministre auprès du ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation, chargée du logement, à compter du 25 février 2025.

Édition

ANIL

**Offre de services « Habitat indigne »**

Les actions du réseau ADIL en matière d'habitat indigne – Édition mars 2025

Le réseau des ADIL est un acteur clé dans la lutte contre l'habitat indigne, offrant une information aux ménages, un conseil et une expertise juridique aux partenaires locaux pour traiter et prévenir les situations de mal-logement. Il accompagne les acteurs publics et sociaux dans l'identification des mesures à prendre et suit les évolutions réglementaires pour mieux les soutenir.

En savoir plus : lire l'offre de services

ADEME

**Guide « Comment passer un hiver au chaud ? »**

Ce guide vous montre comment vous pouvez facilement améliorer votre confort thermique l'hiver et économiser de l'argent

En savoir plus : lire le guide

Anah

**Les aides financières - Édition mars 2025**

Pour tout savoir sur les aides financières 2025 pour rénover votre logement : plafonds de ressources, détail des aides, montants des aides, conditions d'obtention.

En savoir plus : lire le guide

**Le guide pas-à-pas à destination des demandeurs MaPrimeRénov' - Édition avril 2025**

Ce guide accompagne les personnes dans leurs démarches pour déposer un dossier MaPrimeRénov'.

Il présente le dispositif MaPrimeRénov', ses critères et ses montants, puis explique, étape par étape, la complétude du dossier en ligne sur la plateforme maprimerenov.gouv.fr.

En savoir plus : lire le guide



Dépliant DPE et audit énergétique : mieux connaître son logement pour mieux le rénover

Ce dépliant aide à mieux connaître son logement pour mieux le rénover : quelles différences entre un DPE et un audit énergétique ?

En savoir plus : lire le dépliant

CNAF



Le guide des prestations 2025

Ce guide propose des informations générale sur les prestations proposées par la caf.

En savoir plus : lire le guide

Date de publication : 29 avril 2025

N° ISSN : 2780-4518

Directrice de la publication : Roselyne Conan

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

Conception : Aurélie Vitrat

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

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