



N° 204
Juin 2025

SOMMAIRE

LE RÉSEAU

Observation des loyers : agrément d'un observatoire local	2
---	---

ÉTUDES & COMMENTAIRES

Près de 5 millions de ménages en situation de vulnérabilité énergétique pour leur logement en 2021	3	Tableau de bord des ventes de logements sociaux	4
La mise en œuvre du diagnostic de performance énergétique	3	Besoins en logements à horizon 2030, 2040 et 2050	5
En 2022, la moitié des ménages locataires du parc social a plus de 53 ans	4	La lutte contre les logements vacants dans le parc privé – Enjeux et outils depuis 2020	6

ACTUALITÉ JURIDIQUE

Loi	7	Copropriété	18
Financement	8	Qualité de l'habitat	20
Fiscalité	11	Habitat dégradé	20
Location	12	Urbanisme	21
Publics en difficulté	14	Professionnels	24
Contrats	17		

PROPOSITIONS, PROJETS

Lutte contre toutes les fraudes aux aides publiques	25	Refondation pour Mayotte	25
Accès au logement des travailleurs des services publics	25		

FENÊTRE SUR...

Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS)	27
Commission nationale de concertation	27
Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières	27
Ministère de l'Aménagement du territoire et de la Décentralisation	28

ÉDITION

Anah	29	Ministère des outre-mer	29
Défenseurs des Droits	29	Ministère de la Transition écologique, de la Biodiversité, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche	30

Le réseau

Observation des loyers : agrément d'un observatoire local

(arrêtés NOR : ATDL2511456A 5.5.25 du 5.5.25 : JO du 24.5.25)

L'arrêté du 5 mai 2025 étend l'agrément d'Observatoire local des loyers (OLL) à l'ADIL de l'Ille-et-Vilaine pour le périmètre géographique d'observation de deux autres agglomérations : Vitré et Saint-Malo. L'ADIL avait déjà reçu le 29 mars 2016 un agrément d'observatoire local des loyers pour le périmètre de Rennes Métropole.

Études & commentaires ... De nos partenaires

Près de 5 millions de ménages en situation de vulnérabilité énergétique pour leur logement en 2021

Insee Analyses, n° 106, Avril 2025

En 2021, près de cinq millions de ménages en France métropolitaine, soit 17,4 %, se trouvent en situation de vulnérabilité énergétique. Cela signifie qu'ils doivent consacrer une part particulièrement élevée de leur revenu aux dépenses énergétiques liées au chauffage, à l'eau chaude ou à la climatisation, simplement pour maintenir un confort thermique standard dans leur logement. Cette étude de l'Insee, fondée sur un croisement inédit entre données fiscales et Diagnostics de performance énergétique (DPE), met en lumière les profils des ménages les plus concernés, les facteurs territoriaux déterminants, et les enjeux majeurs de rénovation énergétique qui en découlent.

La performance énergétique des logements apparaît comme un facteur central : 71 % des ménages vulnérables vivent dans des logements, les plus énergivores, classés E, F ou G. Ces logements sont particulièrement pénalisants lorsqu'ils sont chauffés au fioul, une énergie coûteuse et peu performante. À surface équivalente, un logement mal isolé peut coûter jusqu'à deux fois plus cher à chauffer qu'un logement bien isolé.

La vulnérabilité énergétique touche de façon inégalitaire certaines catégories de ménages. Les personnes seules âgées de 60 ans ou plus représentent à elles seules la moitié des ménages vulnérables, en raison de revenus souvent modestes et de logements peu performants. Les familles monoparentales sont également plus exposées. Si la pauvreté est un facteur clé (44 % des ménages vulnérables sont pauvres), 12 % des ménages concernés ont toutefois un niveau de vie supérieur à la médiane, ce qui souligne le poids du logement dans l'exposition au risque.

Les disparités territoriales sont également marquées. La vulnérabilité est moins fréquente dans les grandes métropoles et les régions à climat doux comme le littoral méditerranéen, où les logements sont souvent plus compacts, collectifs et mieux isolés. En revanche, elle atteint des niveaux très élevés dans les espaces ruraux non périurbains, jusqu'à 31,7 %, notamment en raison de revenus faibles, d'un habitat ancien de grande taille, et d'un recours plus fréquent au fioul. Dans certaines zones de montagne comme les Hautes-Alpes, le climat seul peut expliquer une grande part de cette vulnérabilité.

Face à ce constat, la rénovation énergétique constitue un levier central pour lutter contre la vulnérabilité. Parmi les propriétaires occupants vulnérables, près de la moitié vit dans des logements très énergivores. En 2021, 75 % d'entre eux étaient éligibles à une aide d'au moins 60 % via le dispositif MaPrimeRénov', et 46 % à une couverture à 80 %. Toutefois, la mise en œuvre des travaux se heurte encore à des freins importants : restes à charge trop élevés, complexité administrative, ou perte de revenus temporaire pour les bailleurs.

En savoir plus : lire l'analyse

La mise en œuvre du diagnostic de performance énergétique

Cour des comptes, juin 2025

Le rapport de la Cour des comptes sur la mise en œuvre du diagnostic de performance énergétique (DPE) met en lumière un certain nombre de fragilités dans l'application d'une réforme structurante pour la trajectoire de rénovation énergétique des logements. Depuis sa refonte en 2021, le DPE est devenu un outil juridiquement opposable, conditionnant l'accès à la location pour les logements les plus énergivores. Ce changement d'échelle a renforcé son poids dans les décisions immobilières, mais aussi exposé ses limites en matière de fiabilité, de contrôle et de lisibilité pour les usagers. Le rapport souligne d'abord que la réforme a été mise en œuvre dans des délais courts, sans que ses effets en particulier sur le marché locatif et sur les propriétaires de passoires thermiques aient été suffisamment anticipés. L'articulation du DPE avec d'autres réglementations, notamment dans les champs de la copropriété et de l'urbanisme, demeure incomplète, ce qui complexifie les démarches pour les particuliers et freine la dynamique de travaux.

Sur le plan technique, la fiabilité du DPE reste un enjeu majeur. Bien que la méthode de calcul ait été unifiée et centrée sur les caractéristiques intrinsèques du bâti, les conditions concrètes de réalisation du diagnostic génèrent encore de fortes disparités. Le manque de temps, la pression éventuelle des donneurs d'ordre, la variabilité de la formation, ou encore l'absence de justificatifs fiables peuvent altérer la précision des résultats. En réponse, les pouvoirs publics ont engagé des efforts de professionnalisation de la filière, avec une réforme de la certification des diagnostiqueurs en 2024, une montée en exigence des formations, et un encadrement plus strict des pratiques. Ces mesures devraient à terme renforcer la confiance des particuliers et des acteurs de la chaîne immobilière, mais leur impact reste encore difficile à mesurer.

Le rapport pointe également les limites du système de contrôle : l'État ne contrôle pas directement les diagnostics, qu'il confie à des organismes tiers. L'ADEME et la DGCCRF assurent respectivement une surveillance des données et des pratiques commerciales, mais ces contrôles restent partiels et concentrés sur les cas les plus visibles. Surtout, le fonctionnement actuel de la filière soulève des interrogations sur l'indépendance des acteurs : des liens capitalistiques ou organisationnels entre organismes de formation et de certification fragilisent l'impartialité des évaluations, et nuisent à la confiance des usagers. Pour y répondre, la Cour recommande un renforcement du rôle de l'État, à travers une structuration accrue de la filière, la création d'une carte professionnelle, une séparation nette entre formation et certification, et un recours plus systématique à des contrôles statistiques approfondis des DPE enregistrés. Elle insiste aussi sur la nécessité d'une communication publique mieux organisée, visant à rendre le dispositif plus compréhensible pour les ménages, notamment en matière de recours.

En savoir plus : lire le rapport

En 2022, la moitié des ménages locataires du parc social a plus de 53 ans

Insee Première n° 2047, avril 2025

L'Insee publie une note descriptive du parc social. En 2022, 4,6 millions de ménages sont locataires d'un logement social, représentant 16 % de l'ensemble des ménages.

Ce taux varie fortement selon les territoires, atteignant plus de 40 % dans certaines intercommunalités des Hauts-de-France et d'Île-de-France. Cette répartition découle notamment des grandes vagues de construction intervenues après-guerre : un logement social occupé en 2022 a été construit antérieurement à 1975. Les intercommunalités du sud-ouest et du pourtour méditerranéen sont proportionnellement moins dotées. La densité du parc social est relativement élevée dans les territoires ultramarins, à la faveur d'un développement récent de l'offre.

Les locataires du parc social sont en moyenne plus âgés : la moitié des ménages est âgée de 53 ans, contre 42 ans dans le locatif privé. Cette tendance s'est renforcée depuis 2016, avec une hausse de la part des 65 ans ou plus, liée notamment à une faible mobilité résidentielle. En effet, les résidents s'installent, en moyenne, pour une longue durée : près d'un locataire du parc social sur trois y réside depuis plus de dix ans, contre 12 % dans le privé. Cette faible rotation combinée à la baisse de la construction des logements sociaux contribue à l'allongement de la file d'attente. Au 1^{er} juillet 2022, 2,4 millions de demandes étaient enregistrées tandis que seulement 420 000 logements ont été attribués.

Le niveau de vie médian des ménages locataires du parc social est de 1 400 euros par mois contre 1 700 euros pour les locataires du secteur libre et 2 200 euros pour les propriétaires. La précarité progresse : 34 % des ménages du parc social sont considérés comme pauvres (c'est-à-dire percevant un revenu de 1 200 € par mois pour une personne seule en 2022), contre 21 % dans le secteur libre. Ce taux a augmenté de 5 points depuis 2016 et atteint 39 % parmi les emménagés récents.

Les ménages vivant dans un logement social sont plus souvent des familles monoparentales (21 %, contre 11 % dans le secteur libre) ou des personnes seules, souvent âgées. Les couples sans enfant y sont sous-représentés, contrairement aux familles nombreuses dont la part (12 %) y est deux fois plus élevée que chez les propriétaires (6 %). Les locataires du parc social perçoivent moins fréquemment un revenu d'activité que ceux du secteur libre (65 % contre 75 %) et sont davantage bénéficiaires de prestations sociales. Celles-ci représentent en moyenne 21 % de leur revenu disponible, contre 8 % dans le parc privé.

Les Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) concentrent une grande part de logements sociaux, mais deux tiers des ménages du parc social résident en dehors de ces quartiers. Le profil des locataires varie selon leur lieu de résidence : dans les QPV, plus de la moitié des logements sociaux sont occupés par des ménages que leurs revenus placent parmi les 20 % les plus modestes. Les dispositifs issus de la loi Égalité et Citoyenneté de 2017 tentent de corriger ces déséquilibres en favorisant une meilleure répartition des publics selon les territoires.

En savoir plus : lire la note

Tableau de bord des ventes de logements sociaux

ANCOLS, juin 2025

Pour la première fois, l'ANCOLS publie un tableau de bord des ventes HLM établi pour l'année 2023. Après le pic de 13 000 logements vendus en 2021, le volume des ventes a diminué pendant deux années consécutives pour s'établir à 11 000 logements en 2023. Cette trajectoire suit celle de l'ensemble des transactions immobilières dans la période considérée, tous segments d'offre confondus. Ces ventes ne concernent qu'une fraction marginale du stock social, de l'ordre de 0,2 %. Elles sont réalisées principalement au profit de particuliers, dont 55 % n'étaient pas locataires du parc social.

Les ventes s'opèrent proportionnellement davantage dans les secteurs de moindre tension immobilière. La note observe que « cette sélectivité géographique participe au maintien du parc locatif dans des secteurs en tension ou en fragilité sociale ». Il convient d'ajouter que dans les territoires où la pression locative est très forte, la vente n'est pas compatible avec la nécessité de maintenir une offre qui peine déjà à répondre à des besoins élevés.

Les ventes HLM privilégient nettement les maisons individuelles : près d'une vente sur deux concerne des logements individuels en 2023, alors qu'ils ne représentent qu'une très petite part du parc social français. L'étude explique que « ce choix reflète une priorité donnée aux logements familiaux standards ». D'autres éléments peuvent expliquer cette prévalence de l'individuel dans les logements proposés à la vente : l'habitat individuel reste un produit plus attractif, notamment dans les secteurs de moindre tension immobilière, il évite la mise en copropriété du patrimoine cédé et correspond mieux aux attentes des acquéreurs. Enfin, les Prêts locatifs intermédiaires (PLI) sont surreprésentés dans les logements vendus, représentant 11 % des ventes pour seulement 4 % du stock. Cette surreprésentation s'explique par la nature même de cette catégorie de logement locatif.

En savoir plus : lire l'étude

Besoins en logements à horizon 2030, 2040 et 2050

SDES - Béatrice Boutchenik, Guillaume Rateau, juin 2025

Le Service des données et études statistiques (SDES) publie une étude d'évaluation des besoins en logements à horizon 2050. L'étude distingue trois périodes décennales pour le calcul de ces évaluations montrant des projections de besoins en logements décroissantes avec le temps principalement du fait du ralentissement de la croissance démographique.

Cette publication s'inscrit dans le prolongement de plusieurs exercices de chiffrage de la statistique publique, dont un issu du service statistique du Ministère du logement en 2012. Les auteurs rappellent que plus récemment « d'autres chiffrages des besoins en logements ont été publiés par différents acteurs, avec des ordres de grandeur pouvant aller, pour la décennie en cours, d'un besoin en constructions neuves de 110 000 logements par an (ADEME 2024) à 518 000 logements par an (USH 2023) ».

Si cette nouvelle étude conserve certains aspects méthodologiques de l'édition 2012 (utilisation des projections démographiques, calcul via les projections de ménages, etc.), elle vise à améliorer et préciser la méthode. Les principales avancées concernent la territorialisation de l'évaluation à la zone d'emploi, l'estimation des besoins liés à la lutte contre l'absence de logement et l'habitat indigne, ainsi que l'évaluation des capacités de réutilisation du patrimoine bâti existant. Cette approche met également l'accent sur l'examen approfondi des différents facteurs qui génèrent les besoins en logements et de leurs interactions, tout en permettant de combiner diverses hypothèses de scénarios.

Les auteurs distinguent différentes notions que recouvre l'évaluation des besoins en logements : le besoin en résidences principales supplémentaires, les besoins en logements supplémentaires liés à d'autres facteurs et enfin, le besoin en construction neuve dû à la transformation du parc existant. En retenant les hypothèses centrales associées à chacune des estimations de ces besoins, le chiffrage du besoin s'établit à 6,7 millions de logements entre 2020 et 2050 soit un peu plus de 220 000 logements par an.

Le besoin en résidences principales correspond au nombre de logements nécessaires pour que chaque ménage puisse disposer en propre et de façon habituelle d'un logement convenable. Cette évaluation repose sur une approche en « flux » qui examine les besoins futurs en analysant l'évolution de la population et les changements dans les habitudes de vie (divorces, décohabitation, vieillissement, etc.). Elle est complétée par une approche « en stock » qui recense les ménages qui n'ont pas de logement approprié aujourd'hui : personnes sans domicile fixe, familles vivant dans des conditions insalubres, logements surpeuplés ou dégradés. Dans le scénario central de projection, le besoin en résidences principales supplémentaires est estimé à 5,4 millions d'unités entre 2020 et 2050 soit 180 000 logements par an (4 millions au titre des évolutions démographiques et des modes de cohabitation et 1,4 million au titre de la résorption du mal-logement).

Le besoin en logements supplémentaires est obtenu en ajoutant l'évolution du nombre de résidences secondaires et de logements vacants. Cette contribution est estimée à 0,8 million de logements soit presque 27 000 logements par an (+ 0,6 million de résidences secondaires et + 0,2 million de logements vacants). Ces évolutions intègrent la mobilisation d'une partie du parc vacant ou secondaire.

Le calcul du besoin en logements neufs tient également compte des mouvements de transformation du parc existant. D'un côté, certaines opérations réduisent le nombre de logements et augmentent les besoins de construction : démolitions, regroupements de logements, conversions d'habitations en locaux professionnels. De l'autre, d'autres opérations créent des logements et diminuent les besoins de construction : divisions de grands logements,

transformations de locaux en habitations. Les disparitions étant supérieures aux créations, les auteurs estiment un besoin de 0,5 millions de constructions neuves supplémentaires pour compenser les effets de la transformation du parc existant, soit presque 17 000 logements par an.

En savoir plus : lire l'étude

La lutte contre les logements vacants dans le parc privé – Enjeux et outils depuis 2020

Cour des comptes, mai 2025

Face à un parc privé comptant 3 millions de logements vacants en 2022, dont 1,1 million inoccupés depuis plus de deux ans, la vacance structurelle est devenue un enjeu national, tant pour répondre à la crise du logement dans les zones tendues que pour revitaliser les territoires en déprise. En zone tendue, où 118 330 logements sont durablement vacants, cette vacance représente une opportunité de répondre à la demande croissante. À contrario, dans les territoires moins attractifs, elle contribue à la dégradation du tissu urbain et à la perte d'attractivité résidentielle. La lutte contre la vacance est ainsi intégrée à des politiques comme Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain, ou encore le plan Logement d'abord.

Malgré la montée en puissance des aides et des dispositifs fiscaux — notamment la taxe sur les logements vacants (TLV), passée de 80 à 271 millions d'euros de recettes entre 2017 et 2024 —, les effets de ces outils sur la remise sur le marché des logements restent très limités. La Cour observe que « la montée en puissance effective de cette fiscalité n'a en rien endigué le phénomène de la vacance structurelle ». Ces dispositifs sont peu articulés avec la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et souffrent d'un manque d'adaptation aux réalités locales. Le rapport recommande de ne pas s'en remettre aux seuls leviers fiscaux, qui ne sauraient suffire à traiter un phénomène complexe et multifforme.

L'identification des logements vacants s'est améliorée avec la création du fichier Lovac et de l'outil numérique Zéro logement vacant (ZLV), mis à disposition des collectivités depuis 2022. Ce dernier permet de visualiser les logements vacants et de faciliter la prise de contact avec leurs propriétaires. Toutefois, des limites importantes subsistent : selon les retours de terrain, environ 25 % des logements réputés vacants dans Lovac ne le sont pas ou ne le sont plus. De plus, « un peu moins d'un quart des collectivités interrogées a connaissance de l'existence de ZLV », bien que 68 % d'entre elles se disent intéressées par cet outil. Ce déficit de communication limite fortement l'impact opérationnel du dispositif.

Le rapport met en lumière l'hétérogénéité des causes de la vacance durable : vétusté, petite surface, succession non réglée, ou encore localisation dans des bassins de vie peu attractifs. Selon une étude du SDES citée, « un logement a 4,4 fois plus de chances d'être vacant s'il est situé dans un bassin de vie où les prix de l'immobilier sont les plus bas ». 45 % de la vacance durable seraient ainsi liés à l'obsolescence du logement. Ces éléments confirment la nécessité d'adapter les réponses aux contextes locaux, avec des politiques différenciées entre zones tendues (où il s'agit de remettre les logements sur le marché) et zones détendues (où d'autres usages ou la démolition peuvent être préférés).

Enfin, la Cour rappelle l'existence d'un plan national de lutte contre la vacance, piloté par l'Anah, qui comprenait un appel à projet en direction des collectivités pour agir contre la vacance. Au final, seule une trentaine s'en est saisie. La Cour estime une trop faible mobilisation des collectivités et regrette que la communication de l'État n'ait pas atteint sa cible.

En conclusion, la Cour souligne que la vacance structurelle est un phénomène mal appréhendé et insuffisamment outillé à ce jour. « La constitution d'un jeu de données destiné au repérage de la vacance structurelle [...] représente une avancée notable », mais son efficacité dépendra de la qualité des données sous-jacentes, encore fragiles, notamment avec la bascule vers le dispositif fiscal GMBI. La Cour recommande deux priorités d'action. D'une part, que la DHUP évalue l'impact du développement de Lovac et Zéro logements vacants sur la résorption de la vacance. D'autre part, que l'Anah réalise, en 2025, un bilan des actions conduites par les collectivités ayant bénéficié des crédits d'ingénierie de l'Agence.

En savoir plus : lire le rapport

Actualité juridique



Loi

Lutte contre le narcotrafic : mesures en lien avec le logement

(loi n° 2025-532 du 13.6.25 : JO du 14.6.25)

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 sur l'impact du narcotrafic en France](#), publié le 14 mai 2024.

Elle a été adoptée par le Sénat le 4 février 2025, puis par l'Assemblée nationale le 1^{er} avril 2025. Réunie le 1^{er} avril 2025, la Commission mixte paritaire (CMP) est parvenue à un accord. Le texte a été définitivement adopté par le Sénat le 28 avril et par l'Assemblée nationale le 29 avril.

La proposition de loi a été validée pour l'essentiel par le Conseil constitutionnel, saisi les 12 et 13 mai 2025. Sa décision, publiée le 13 juin 2025, dénombre cependant six articles jugés pour tout ou partie inconstitutionnels ([CC : 12.6.25, n° 2025-885 DC](#)).

La loi du 13 juin 2025 a été publiée au Journal officiel le 14 juin 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, dans le 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.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2025-11

Encadrement du niveau des loyers en outre-mer

(loi n° 2025-534 du 13.6.25 : JO du 14.6.25)

La loi du 13 juin 2025 étend l'expérimentation de l'encadrement du niveau des loyers aux zones tendues des départements et régions d'outre-mer pour une durée de cinq ans.

Pour mémoire, la loi ELAN avait instauré ce dispositif expérimental dans les zones tendues ([loi du 23.11.18 : art. 140](#) / cf. [Habitat Actualité spécial « Loi ELAN »](#)). Ces dernières sont définies par le [décret du 10 mai 2013](#), qui ne contenait aucune commune ultramarine, jusqu'à ce qu'un [décret du 25 août 2023](#) intègre 38 communes ultramarines à la liste. Toutefois, il était trop tard pour ces communes pour candidater puisque la loi ELAN, puis la loi 3DS, avaient prévu que les territoires intéressés puissent formaliser leur demande jusqu'en novembre 2022.

La loi du 13 juin 2025 permet donc à ces collectivités de pouvoir demander l'application du dispositif expérimental dans un délai de deux ans à compter du 13 juin 2025.

Pour sa mise en œuvre, un aménagement au régime initial est toutefois prévu s'agissant des hypothèses dans lesquelles un complément de loyer ne peut pas être appliqué. Pour l'hexagone, une série d'hypothèses est prévue (en cas de sanitaires sur le palier, de signes d'humidité sur les murs...). En outre-mer, ces hypothèses ne sont pas reprises : seule la non-décence du logement (au sens de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989) permet d'exclure l'application du complément de loyer. Pour le reste, le régime est le même que pour l'hexagone.

L'encadrement en outre-mer sera applicable lorsqu'entreront en vigueur les arrêtés préfectoraux fixant les loyers de référence (à paraître).

Par ailleurs, cette loi prévoit une adaptation des normes de construction dans les outre-mer, à travers :

- un ajustement des règles de commercialisation des produits de construction ;

- et une adaptation des règles de construction aux réalités climatiques et risques naturels spécifiques à ces territoires.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2019-03

Transformation des bureaux et autres bâtiments en logements

(loi n° 2025-541 du 16.6.25 : JO du 17.6.25)

La loi du 16 juin 2025 vise à faciliter la transformation des bureaux et autres bâtiments en logements, à travers diverses mesures :

- la possibilité de mettre en place une servitude de résidence principale applicable aux logements issus de transformation ;
- l'instauration d'une dérogation au PLU afin d'autoriser le changement de destination d'un bâtiment ayant une destination autre que d'habitation en habitation principale ;
- la généralisation du permis de construire à destinations multiples ;
- l'introduction de mesures destinées à favoriser le développement des logements étudiants ;
- l'assouplissement des règles de vote en assemblée générale de copropriété en matière de changement de destination des parties privatives.
- la redéfinition des missions de l'ANCT afin d'accompagner les collectivités locales dans ces projets de transformation.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2025-12



Financement

Anah

Modification des modalités d'agrément de « Mon Accompagnateur Rénov' » (MAR')

(arrêté NOR : ECOR2511532A du 25.4.25 : JO du 15.5.25)

Les conditions d'agrément des accompagnateurs dits « Mon Accompagnateur Rénov' » sont précisées par l'arrêté du 21 décembre 2022 (cf. [Habitat Actualité n° 190](#)). L'arrêté du 25 avril 2025 vise à simplifier et sécuriser la procédure d'agrément pour les candidats, les services instructeurs et les usagers du service public, en mettant en place notamment :

- une information régulière des Comités régionaux de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) sur les décisions d'octroi et de rejet d'agrément en remplacement de leur avis obligatoire ;
- une réduction du nombre de pièces justificatives accompagnant le dossier de demande d'agrément ;
- un allègement de la procédure d'évolution du périmètre d'intervention de l'opérateur agréé.

Modification du Règlement général de l'Anah

(arrêté NOR : ATDL2509915A du 28.5.25 : JO du 1.6.25)

L'arrêté du 28 mai 2025 modifie le contenu du Règlement général de l'Anah (RGA) en :

- supprimant l'obligation de recourir à un mandataire en cas d'indivision ;
- augmentant le plafond de subvention pour les propriétaires occupants ou bailleurs aux ressources modestes ;
- précisant le délai de mise en location en cas de travaux dans un logement sans conventionnement ;
- simplifiant les justificatifs nécessaires pour les personnes hébergées ;
- simplifiant les dossiers de demande.

Suspension de MaPrimeRénov'

(communiqué de presse du 4.6.25 / FAQ du 6.6.25 / dossier de presse : 17.6.25)

Pour mémoire, au 1^{er} janvier 2024, le dispositif MPR' a évolué au travers de la création de deux parcours distincts (cf. [Habitat Actualité n° 196](#)) :

- l'un, permettant le financement de rénovation par geste ;
- l'autre, permettant le financement de rénovation d'ampleur.

Si en 2024, le nombre de demande est resté modeste, en 2025 celui-ci a augmenté significativement. Toutefois, cette hausse des demandes s'est aussi accompagnée d'effets indésirables notamment :

- une professionnalisation de la fraude ;
- une inflation du coût des travaux ;

- l'allongement des délais d'instruction.

Dans un communiqué de presse en date du 4 juin 2025, la Ministre en charge du Logement a annoncé la fermeture temporaire à l'été des dépôts des dossiers.

Le Gouvernement a réuni les acteurs de la filière pour trouver des pistes de réflexion qui permettent à la fois d'endiguer ces phénomènes sans porter atteinte à la dynamique positive de la rénovation énergétique des logements. Il a été décidé de mettre notamment en place les mesures suivantes :

- suspendre le dispositif d'aide MPR' mais uniquement pour le financement de la rénovation d'ampleur individuelle. Cette mesure sera effective dès le 23 juin et jusqu'à la mi-septembre ;
- mettre en œuvre des mesures résultant de la proposition de loi contre les fraudes aux aides publiques (actuellement en cours d'examen par le Conseil Constitutionnel) ;
- déployer une taskforce anti-fraudes interministérielle ;
- augmenter le financement de la rénovation d'ampleur par les CEE ;
- ajuster les règles durant l'été 2025 pour lutter contre l'inflation injustifiée notamment en créant un référentiel des prix et en baissant les plafonds de travaux subventionnables ;
- recentrer les postes de travaux éligibles à MPR' par geste ;
- rouvrir les avances aux mandataires spécialisés dans les opérations de traitement de la grande précarité c'est-à-dire éligibles au dispositif Ma Prime Logement Décent (MPLD) ;
- réformer la certification « Reconnu garant de l'environnement (RGE) » pour faciliter l'accès au marché de la rénovation énergétique pour les plus petites entreprises.

Une Foire aux questions ([FAQ](#)) a été mise en place ; elle permet d'apporter des éléments de clarification sur les modalités de mise en œuvre de cette suspension et ses effets sur les demandes.

Évolutions des engagements et garanties pour les mandataires de perception de fonds

(décret n° 2025-545 et arrêté NOR : ATDL2514285A du 16.6.25 : JO du 17.6.25)

Dans le cadre du dispositif d'aide MaPrimeRénov' (MPR'), issu de la loi de finances pour 2020 (cf. [Habitat Actualité n° 172](#)), le bénéficiaire éligible peut désigner, au travers d'un formulaire spécifique, soit :

- un mandataire de gestion administrative qui assure la gestion administrative de son dossier auprès de l'Anah ;
- un mandataire de perception de fonds qui assure la perception de la subvention pour le compte du bénéficiaire.

Le décret du 16 juin 2025 définit de nouveaux engagements et garanties pour le mandataire de perception de fonds dans le cadre des dispositifs :

- MPR' par geste ;
- MPR' rénovation d'ampleur pour les ménages intermédiaires et supérieurs.

L'arrêté du 16 juin 2025 précise, quant à lui, les modalités qui leur permettront d'attester du respect des nouveaux engagements et garanties, en particulier les pièces justificatives que le mandataire de perception de fonds devra transmettre à l'Anah ainsi que les délais de régularisation en cas de manquement.

Ces dispositions concerneront tous les mandats de perception de fonds signés à compter du 1^{er} juillet 2025.

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

CEE

Modification des modalités d'application de la rénovation d'ampleur

(arrêté NOR : ECOR2515362A du 13.6.25 : JO du 14.6.25)

L'arrêté du 13 juin 2025 modifie, dans le cadre du dispositif des Certificats d'économies d'énergie (CEE), la bonification applicable aux fiches d'opérations standardisées suivantes :

- BAR-TH-174 « Rénovation d'ampleur d'une maison individuelle (France métropolitaine) » ;
- BAR-TH-175 « Rénovation d'ampleur d'un appartement (France métropolitaine) ».

L'arrêté du 13 juin 2025 rend éligible les bénéficiaires concernés, depuis le 15 juin 2025, à :

- une bonification multipliée par un coefficient 2, lorsque l'opération est menée par un signataire de la charte « Coup de pouce rénovation d'ampleur » ;
- une bonification multipliée par un coefficient 4, lorsque l'opération est menée par l'Anah sur les ménages modestes.

Par ailleurs, l'arrêté du 13 juin 2025 impose, à l'organisme réalisant l'audit énergétique, un déplacement physique de l'un de ses employés sur le lieu de l'opération. L'arrêté précise que l'organisme ne peut sous-traiter tout ou partie de l'étude.

Évolution de la fiche d'opération standardisée « Système de régulation par programmation horaire pièce par pièce » au 1^{er} juillet 2025

(arrêté NOR : ECOR2513165A du 10.6.25 : JO du 12.6.25)

L'arrêté du 10 juin 2025 fait évoluer, à compter du 1^{er} juillet 2025, la fiche d'opération standardisée BAR-TH-173 « Système de régulation par programmation horaire pièce par pièce » notamment en :

- élargissant le référentiel de contrôle pour intégrer des contrôles sur le lieu de l'opération avec un taux minimum de contrôles satisfaisant porté à 15 % ;
- modifiant les taux minimaux de contrôles satisfaisants pour ceux réalisés par contact, passant de 80 % à 50 % ;
- précisant que les contrôles devront être réalisés, au plus tôt, 15 jours après la date d'achèvement de l'opération.

Par ailleurs, l'arrêté du 10 juin 2025 précise les informations nécessaires à la compréhension du dossier de demande par le Pôle national des certificats d'économies d'énergie (PNCEE) devant être transmises par le demandeur et présentées dans un tableau récapitulatif des opérations.

DPE

Procédure de sécurisation contre la fraude et modalités de transmission à l'observatoire des DPE

(arrêté NOR : ATDL2513478A du 16.6.25 : JO du 18.6.25)

Pour mémoire, les arrêtés du 31 mars 2021 visaient notamment à définir (cf. [Habitat Actualité n° 180](#)) :

- les modalités d'établissement du Diagnostic de performance énergétique (DPE) ;
- la procédure de validation des logiciels établissant les DPE ;
- les modalités techniques de transmission du DPE à la plateforme informatique gérée par l'ADEME.

L'arrêté du 16 juin 2025 modifie les arrêtés du 31 mars 2021 afin de renforcer progressivement la sécurisation et la transparence du DPE. Ainsi :

- à compter du 1^{er} juillet 2025, le diagnostiqueur devra présenter, lors de la visite sur site au commanditaire (ou à son représentant), le QR code figurant sur son certificat valide ;
- à compter du 1^{er} septembre 2025, un QR code ADEME sera affiché en première page de chaque DPE qui renverra directement à la fiche du bien concerné sur le site de l'ADEME ;
- à compter du 1^{er} octobre 2025, les logiciels de DPE validés n'afficheront les étiquettes énergie et climat, ainsi que les consommations et émissions associées, qu'une fois le DPE transmis à l'ADEME.

Renforcement des exigences de compétences et des critères de certification des diagnostiqueurs

(arrêté NOR : ATDL2513472A du 16.6.25 : JO du 18.6.25)

Pour mémoire, l'arrêté du 20 juillet 2023 définit les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du DPE et de leurs organismes de formation ainsi que les exigences applicables aux organismes de certification.

Pour lutter plus efficacement contre la fraude au DPE, l'arrêté du 16 juin 2025 modifie l'arrêté du 20 juillet 2023 en renforçant progressivement les exigences de compétences et critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du DPE.

Ainsi, l'arrêté du 16 juin 2025 précise notamment qu'à compter du 1^{er} juillet 2025, les organismes de certification devront, en plus du renforcement des exigences de compétences et de critères de certification des diagnostiqueurs, transmettre aux services ministériels compétent :

- la liste des personnes certifiées ;
- la liste des organismes de formation certifiés.

Puis, à compter du 1^{er} octobre 2025, l'organisme de certification devra, pendant le cycle de certification et à chaque contrôle sur ouvrage, faire signer un récépissé de visite de contrôle par l'examineur et le commanditaire du DPE concerné (ou son représentant). L'organisme devra également, sur la base d'anomalie identifiée par l'analyse statistique de l'activités des diagnostiqueurs, instruire, diligenter les contrôles adaptés dans un délai d'un mois à compter du signalement et, le cas échéant, suspendre ou retirer la certification. Il devra également en informer les services chargés de la répression des fraudes.

Enfin, à compter du 1^{er} novembre 2025, les organismes de formation accrédités devront procéder à la réalisation d'un examen théorique grâce à un outil numérique d'évaluation et de correction automatique.

Louer pour l'emploi

(communiqué de presse du 10.2.25)

« Louer pour l'emploi » est un dispositif d'aides et services d'Action Logement au profit des propriétaires bailleurs, pour mobiliser des logements locatifs privés (cf. www.actionlogement.fr).

L'offre comprend :

- un conseil gratuit sur le projet de mise en location ;
- la certification du candidat locataire par Action Logement ;
- une garantie gratuite Visale, sans franchise ni carence, pour couvrir les risques d'impayés de loyer et de dégradations locatives ;
- des avantages financiers : prêt travaux à taux très attractifs et/ou prise en charge des honoraires de mise en location via un professionnel immobilier agréé.

Depuis janvier 2025, l'agrément est étendu aux notaires et commissaires de justice qui devront signer une convention avec Action Logement Services. Cette ouverture vise à faciliter l'accès au logement pour les salariés en renforçant le réseau des professionnels habilités à mobiliser la formule d'aide à l'entrée dans les lieux.



Fiscalité

Plus-value immobilière et logement social : délimitation géographique pour l'abattement et l'exonération

(arrêté NOR : ATDL2507352A du 5.6.25 : JO du 7.6.25)

La loi de finances pour 2024 (art. 9) a permis depuis le 1^{er} janvier 2024 (cf. [Analyse juridique n° 2024-01](#)) de :

- exonérer d'impôt sur le revenu les plus-values réalisées lors de la cession à titre onéreux de biens immobiliers bâtis (ou non bâtis), ou de droits relatifs à ces biens situés dans des communes classées dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements et qui sont affectés à la production de logements locatifs intermédiaires ;
- étendre le bénéfice de l'abattement applicable, sous conditions, sur les plus-values réalisées lors de la cession à titre onéreux de terrains à bâtir, de biens immobiliers bâtis ou de droits relatifs à ces biens, aux opérations réalisées sur le territoire des communes classées dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements autres qu'en Corse.

L'arrêté du 5 juin 2025 précise que la liste de ces communes sont celles classées dans les zones A bis, A et B1 (cf. [Habitat Actualité n° 199](#)).

Évolution du tarif d'utilisation des réseaux de transport de gaz naturel au 1^{er} juillet 2025

(Commission de régulation de l'énergie, délibération n° 2025-122 du 14.5.25 : JO du 29.5.25)

Le gaz naturel est soumis à trois impositions différentes que sont l'accise sur le gaz, la Contribution tarifaire d'acheminement (CTA) et la TVA.

La base d'imposition de la CTA, qui est versée par le consommateur final au prestataire de service lors du paiement de sa facture, est constituée par :

- la quote-part hors taxes du tarif d'utilisation des réseaux publics de distribution de gaz naturel ;
- et la quote-part hors taxes du tarif d'utilisation des réseaux de transport de gaz naturel.

Pour rappel, le tarif péréqué d'utilisation des réseaux publics de distribution de gaz naturel de GRDF, dit tarif « ATRD7 », est entré en vigueur le 1^{er} juillet 2024, en application de la délibération de la Commission de régulation de l'énergie (CRE) du 15 février 2024. Cette délibération a précisé, en outre, les modalités du calcul de l'évolution de la grille tarifaire à chaque 1^{er} juillet, à partir de 2025.

La délibération de CRE du 14 mai 2025 détermine ainsi l'évolution annuelle de la grille tarifaire d'utilisation des réseaux de transport de gaz naturel qui sera applicable au 1^{er} juillet 2025. Son impact sur la facture TTC des

consommateurs de gaz naturel résidentiels sera de l'ordre de + 1,4 % en moyenne, indépendamment de l'évolution du prix du gaz qui fluctue chaque mois à la hausse ou à la baisse.

Doctrines fiscales

(Bofip du 7.5.25 et du 4.6.25)

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

- la prorogation, par la loi de finances pour 2025, de l'abattement de 30 % de Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les logements situés dans les Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à Mayotte ou à La Réunion (Bofip du 7.5.25 / cf. [Habitat Actualité n° 202](#)) ;
- le report au 31 mars 2025, par la loi de finances pour 2025, de la date limite de signature de la convention annexée au contrat de ville et de transmission de la déclaration à l'administration fiscale pour l'application au titre de l'année 2025 de l'abattement de TFPB pour les logements situés dans les QPV en France métropolitaine (Bofip du 7.5.25 / cf. [Habitat Actualité n° 202](#)) ;
- l'exonération de longue durée, par la loi de finances pour 2024, de la TFPB en faveur de la rénovation lourde (Bofip du 4.6.25 / cf. [Habitat Actualité n° 196](#)).

Droit de mutation à titre onéreux à 5 % : liste des départements concernés

(Direction de la législation fiscale : 1.6.25)

Les frais de notaire dus lors d'une transaction immobilière comportent notamment des Droits de mutation à titre onéreux (DMTO) correspondant à une taxe qui revient aux collectivités territoriales. Le taux des DMTO est fixé par principe à 3,80 % du montant de la transaction. Toutefois, chaque année, les conseils départementaux peuvent modifier, par délibération, le taux des DMTO exigibles dès lors qu'il reste compris entre 1,20 % et 4,50 %.

Par dérogation, la loi de finances pour 2025 (art. 116) a relevé le plafond maximal autorisé du taux des DMTO de 4,5 % à 5 % pour les actes passés et les conventions conclues entre le 1^{er} avril 2025 et le 31 mars 2028 (cf. [Habitat Actualité n° 202](#)).

Une liste des départements ayant délibéré en ce sens au 1^{er} juin 2025 a été publiée par les services de l'État.

Statut du bailleur privé : relancer l'investissement locatif pour produire plus de logements

(communiqué de presse du 20.5.25)

Valérie LETARD, ministre chargée du logement, a réuni mardi 20 mai les acteurs du secteur du logement pour un point d'étape relatif à la mise en place du statut du bailleur privé.

Elle a affirmé à cette occasion trois objectifs :

- redonner envie d'investir dans un logement en rendant l'investissement locatif plus incitatif à la mise en location de longue durée ;
- de la confiance, en concevant un cadre fiscal simple, stable et pérenne ;
- agir vite dans le cadre du projet de loi de finances pour 2026.

Location

Réduction de loyer de solidarité : revalorisation des plafonds de ressources et des montants

(arrêté NOR : ATDL2500238A du 21.5.25 : JO du 25.5.25)

Pour rappel, la Réduction de loyer de solidarité (RLS) consiste en une baisse forfaitaire de loyer appliquée, sous condition de ressources, aux locataires du parc locatif social. Cette réduction est financée par les bailleurs sociaux en contrepartie d'une baisse concomitante et quasi équivalente aux APL versées aux locataires.

Conformément aux engagements pris en loi de finances pour 2025 (art. 169) et confirmé par la feuille de route 2025 pour le logement social (cf. [Communiqué de presse du 26.5.25](#)), le montant de la RLS est en baisse de 200 millions d'euros, fixée à hauteur de 1,1 milliard d'euros par l'arrêté du 21 mai 2025.

L'arrêté du 21 mai 2025 fixe en conséquence les paramètres du dispositif de RLS (CCH : L.442-2-1). Il revalorise les montants mensuels de RLS, les valeurs maximales de ces montants ainsi que de celles des ressources applicables en 2025.

L'arrêté du 21 mai 2025 s'applique aux RLS dues à compter du 1^{er} juin 2025.

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

Seuil de ressources des demandeurs du premier quartile

(arrêté NOR : ATDL2513254A du 3.6.25 : JO du 7.6.25)

Pour mémoire, la loi du 27 janvier 2017 (art. 70) relative à l'égalité et à la citoyenneté a instauré de nouvelles règles d'attribution pour les bailleurs sociaux (cf. [Habitat Actualité spécial « Loi égalité et citoyenneté »](#)). Selon ce texte, au moins 25 % des attributions annuelles de logements sociaux situés en dehors des Quartiers prioritaires de la ville (QPV) doivent être consacrées (CCH : L.441-1, al. 25) :

- à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ou d'une Opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD) ;
- ou aux demandeurs de logement social les plus modestes (en dessous d'un seuil fixé annuellement par arrêté), dits « du premier quartile » (le montant des ressources pris en compte par l'arrêté correspond au niveau de ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social situé sur le territoire de l'EPCI ou, en Île-de-France sur le territoire de la région, enregistrés dans le système national d'enregistrement).

L'arrêté du 3 juin 2025 fixe, pour 2025, le seuil de ressources des demandeurs appartenant à ce premier quartile, sur le périmètre de chaque EPCI concerné (cf. tableau en annexe).

Cotisations dues à la CGLLS et à l'ANCOLS

(arrêté NOR ATDL2515778A du 5.6.25 : JO du 12.6.25)

Pour mémoire, pour l'accomplissement de ses missions, l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) dispose notamment de cotisations versées par :

- les organismes HLM ;
- les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage ;
- les sociétés d'économie mixte exerçant une activité locative sociale (CCH : L.342-21).

Par ailleurs, au titre de leur activité locative sociale, les organismes précités versent, chaque année, une cotisation à la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS). Cette dernière est due pour l'année entière par le redevable qui exerce l'activité assujettie à cette cotisation le 1^{er} janvier de l'année précédant l'année de contribution (CCH : L.452-4). L'arrêté du 5 juin 2025 détermine de nouveaux paramètres de calcul et fixe les taux de la cotisation due à la CGLLS ainsi qu'à l'ANCOLS.

Par ailleurs, il précise que la période de télépaiement des cotisations aura lieu du 18 juin au 27 juin 2025.

Révision des plafonds des honoraires de location

(CE : 7.5.25)

Pour mémoire, les plafonds fixant le montant des honoraires des professionnels pour la réalisation de la visite du logement, la constitution du dossier, la rédaction du bail et l'état des lieux d'entrée pouvant être réclamés au locataire sont fixés par décret ([décret n° 2014-890 du 1.8.14](#)).

Le Conseil d'État rappelle que le décret n'a fixé aucune obligation en matière de révision de ces plafonds. En conséquence, le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires n'a méconnu aucune obligation légale en ne procédant pas à la révision annuelle de ces plafonds.

Pour mémoire le Conseil d'Etat s'était déjà prononcé en ce sens ([CE : 20.12.24, n° 492726](#), cf. [Habitat Actualité n° 202](#)).

Action Logement : la plateforme logement évolue

(communiqué de presse du 7.5.25)

Action Logement, dans un communiqué de presse du 7 mai 2025, annonce l'évolution de sa plateforme logement. Initialement centrée sur le logement temporaire, elle s'enrichit de nouvelles offres de logements à loyers abordables pour mieux répondre aux besoins des salariés et simplifier leurs recherches. Les démarches s'opèrent totalement en ligne (création du compte, consultation des offres de logement, candidatures...).

Cette plateforme s'adresse aux salariés du secteur privé ou agricole, alternants, jeunes actifs, saisonniers et intérimaires, familles ou encore personnes en mobilité professionnelle.

Publics en difficulté

Habitat inclusif

Règles spécifiques liées à la sécurité incendie

(décret n° 2025-516 et arrêté NOR TSSA2429959A du 11.6.25 : JO du 12.6.25)

La loi du 8 avril 2024 portant mesures pour bâtir la société du bien vieillir et de l'autonomie, dite loi « Bien vieillir » (art. 37), a précisé que des règles spécifiques en matière de sécurité contre les risques d'incendie doivent être déterminées par voie réglementaire, pour les locaux dans lesquels est établi l'habitat inclusif (cf. [Analyse juridique n° 2024-16](#)).

C'est l'objet du décret du 11 juin 2025 qui spécifie que les dispositions relatives à la sécurité des personnes contre les risques d'incendie des bâtiments d'habitation s'appliquent aux locaux dans lesquels est établi l'habitat inclusif (CASF : L.281-1 et suivants). Il définit en outre les aménagements et équipements nécessaires au regard de la configuration de l'habitat inclusif et du nombre de personnes occupant les locaux.

Enfin, l'arrêté du même jour fixe pour ces locaux des dispositions constructives et techniques complémentaires relatives à la sécurité incendie. Il s'agit notamment des règles d'installation, d'entretien et de remplacement des Détecteurs avertisseurs autonomes du fumée (DAAF) ou de l'application d'une réglementation spécifique lorsque les logements des habitats inclusifs sont occupés par plus de 15 personnes.

Ces mesures s'appliquent à compter du 1^{er} janvier 2027 aux habitats inclusifs qui accueillent leur premier occupant :

- postérieurement à cette date pour certaines dispositions ;
- ou avant cette date pour d'autres.

Commission des financeurs de l'habitat inclusif : modèle du rapport d'activité

(arrêté NOR : TSSA2507413A du 22.4.25 : JO du 30.5.25)

Pour mémoire, la loi du 8 avril 2024 (art. 2) portant mesures pour bâtir la société du bien vieillir et de l'autonomie (cf. [Analyse juridique n° 2024-16](#)) a créé une commission des financeurs de la prévention de la prévention d'autonomie. Celle-ci est également compétente en matière d'habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées (CASF : L.149-12). Elle est alors dénommée « commission des financeurs de l'habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées ».

L'arrêté du 22 avril définit un modèle de rapport d'activité de cette commission.

DALO

Recours indemnitaire et définition du foyer

(CE : 6.5.25)

Dans le cadre d'un recours indemnitaire DALO, le Conseil d'État a précisé la notion de « composition du foyer du demandeur ». La haute juridiction indique que le juge ne peut remettre en cause l'appréciation de la Commission de médiation sur la composition du foyer.

En revanche, il appartient au juge de vérifier la réalité de la vie commune des membres de ce foyer au moment de la carence de l'État pour évaluer le préjudice.

Le Conseil d'État considère ainsi que pour définir les besoins du demandeur d'un logement, la commission doit apprécier la composition de son foyer, en tenant compte de l'ensemble des personnes visées par l'article L.442-12 du CCH, au nombre desquelles « figure toute personne majeure âgée de moins de 21 ans, ou de moins de 25 ans lorsqu'elle poursuit ses études, ou, quel que soit son âge, lorsqu'elle effectue son service militaire ou est atteinte d'une infirmité, dès lors qu'il est établi qu'elle vit effectivement au foyer ou, s'agissant des enfants, qu'ils font l'objet d'un droit de visite ou d'hébergement ».

Est ainsi sans incidence la circonstance que cette personne soit ou non rattachée au foyer fiscal dont elle faisait partie jusqu'à sa 21^{ème} ou 25^{ème} année pour l'application des dispositions du CGI relatives à l'imposition sur le revenu.

En l'espèce, l'erreur de droit du tribunal administratif fut d'appliquer les critères fiscaux de charge (CGI : art. 196) au lieu de se fonder sur la composition retenue par la commission (CCH : L.442-12) et la preuve de la cohabitation effective.

Motif impérieux de refus et ondes électromagnétiques

(CE : 7.5.25)

Dans le cadre d'un recours en injonction effectué par un demandeur de logement reconnu prioritaire au titre du Droit au logement opposable (DALO), le Conseil d'État s'est prononcé sur la notion de proposition de logement adapté.

Le requérant avait refusé trois offres de logement au motif qu'ils n'étaient pas situés en zone dite « blanche » caractérisée par une faible exposition au rayonnement électromagnétique. Cependant, selon le Conseil d'État, la commission de médiation n'imposait pas que le logement à proposer soit situé dans une telle zone, pour être regardé comme adapté. Par ailleurs, en l'absence de données scientifiques accréditant l'existence d'un lien de causalité entre la pathologie présentée par le requérant et l'exposition au rayonnement électromagnétique, le refus des offres de relogement ne pouvait être considéré comme reposant sur un motif impérieux.

Motif de suspension du concours de la force publique et réduction des délais de grâce

(CE : 19.5.25)

Le Conseil d'État, statuant en référé-liberté (CJA : L.521-2), a suspendu un arrêté préfectoral accordant le concours de la force publique. Cette décision est fondée sur une atteinte grave et manifestement illégale à la dignité humaine de l'occupant, découlant de circonstances nouvelles survenues après la décision judiciaire d'expulsion.

Ainsi, le Conseil d'État a considéré que l'exécution de l'expulsion, dans le contexte d'une aggravation documentée de l'état psychologique de l'occupant (notamment par suite d'un licenciement professionnel survenu après le jugement initial), était susceptible d'engendrer des conséquences d'une particulière gravité pour sa santé et sa vie. Ces éléments ont été jugés comme des circonstances nouvelles non prises en compte par la décision judiciaire, justifiant la suspension du concours de la force publique.

Par ailleurs, la haute juridiction a identifié une urgence caractérisée par l'imminence de l'expulsion et l'absence de solution de relogement ou d'hébergement immédiat pour l'intéressé.

Dans ce cadre, le Conseil d'État a corrigé l'erreur du premier juge ayant estimé que l'occupant, qui avait déjà obtenu un délai de grâce pour quitter les lieux (CPCE : L.412-3 et L.412-4), aurait pu obtenir une nouvelle prolongation de ce délai. Il a, en effet, rappelé que la loi du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite (cf. [Analyse juridique n° 2023-12](#)), qui a réduit ce délai de trois ans à un an, était entrée en vigueur à la date à laquelle le délai de prolongation accordé par le jugement a expiré. Le requérant ayant déjà bénéficié d'un délai de 12 mois pour quitter les lieux, celui-ci ne pouvait donc obtenir de nouveaux délais du juge judiciaire.

Procédure spéciale d'évacuation forcée : clarification des notions de résidences mobiles et de mode de vie itinérant

(CE : 6.6.25)

Le Conseil d'État a clarifié les critères d'application de la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage. Cette loi autorise le préfet à engager une procédure spéciale d'évacuation forcée en cas de stationnement illégal de véhicules et d'habitations mobiles (loi du 5.7.00 : art. 9 et 9-1).

Cette procédure s'applique aux personnes dont l'habitat est constitué de résidences mobiles et qui ont choisi un mode de vie itinérant. Le Conseil d'État précise dans sa décision ces notions.

Une résidence est ainsi considérée comme mobile si elle conserve des moyens de mobilité et ne présente pas de signes de sédentarisation, comme l'adjonction de constructions.

Par ailleurs, le choix d'un mode de vie itinérant est présumé. Il appartient donc à la personne concernée de justifier de la pérennité de son établissement depuis une durée significative, notamment par des éléments relatifs aux activités qu'elle exerce, à la scolarisation, le cas échéant, des enfants et aux liens de toute nature, susceptibles de les attacher au territoire.

En l'espèce, le Conseil d'État a validé la décision de la Cour d'appel, qui avait souverainement constaté la mobilité de la caravane de la requérante et son choix d'un mode de vie itinérant.

Amélioration de l'accès aux droits des personnes en situation de handicap

(circulaire interministérielle 28.4.25)

La circulaire du 8 avril 2025 a pour objet de rappeler que le Gouvernement fait de l'accès aux droits des personnes en situation de handicap une priorité transversale, demandant à chaque ministère, et notamment au ministère de l'aménagement du territoire et de la décentralisation de définir une feuille de route ambitieuse et inclusive. Le Premier ministre insiste sur l'application concrète des engagements de la Convention relative aux droits des personnes handicapées (CDPH), notamment à travers le Comité interministériel du handicap (CIH) et l'implication du Conseil National Consultatif des Personnes Handicapées (CNCPH).

Réforme de l'Aide à la gestion locative sociale des résidences sociales

(circulaire NOR : ATDI2513740C du 9.5.25 : BO du 23.5.25)

La circulaire du 9 mai 2025 concrétise la réforme de l'Aide à la gestion locative sociale (AGLS) engagée dans le cadre du second plan Logement d'abord (2023-2027) (cf. [Habitat Actualité n° 192](#)). Ce dernier prévoit une augmentation des crédits dédiés à l'AGLS ainsi qu'une simplification de ses modalités d'octroi pour mieux accompagner les personnes logées. Sa mise en œuvre doit faire l'objet d'une convention triennale entre l'État et le gestionnaire, devant conduire à recentrer les échanges sur le projet social et son inscription dans le déploiement du Logement d'abord.

Mobilisation renforcée dans la lutte contre l'habitat indigne

(circulaire interministérielle du 2.6.25 (non publiée) / communiqué de presse du 2.6.25)

Élaborée en concertation avec plusieurs ministères, la circulaire du 2 juin 2025 relative à la mobilisation renforcée dans la lutte contre l'habitat indigne vise à accroître la coordination de l'action publique locale dans ce domaine, à travers trois axes prioritaires attribués aux préfets, qui devront :

- veiller à ce que les PDLHI, animés par la direction de l'administration territoriale de l'État au sein du département, coordonne la politique de lutte contre l'habitat indigne, en mobilisant l'ensemble de ses services ainsi que les partenaires locaux dont les ADIL, ainsi qu'en actualisant leurs plans d'actions d'ici la fin de l'année ;
- mettre en œuvre une stratégie ferme et coordonnée de lutte contre les marchands de sommeil, via la mobilisation des Comités opérationnels départementaux anti-fraude (CODAF) et des Groupes locaux de traitement de la délinquance dédiés à la lutte contre l'habitat indigne (GLTD-LHI), ainsi que le suivi de l'application des peines ;
- accompagner le déploiement des nouveaux outils opérationnels, juridiques et numériques (Signal Logement, OILHI) auprès des acteurs locaux, et notamment dans les territoires les moins pourvus en ingénierie.

Campagne budgétaire des CHRS pour l'année 2025

(instruction du 6.5.25 : BO du 13.5.25)

Dans la perspective de la réforme du pilotage et du financement des Centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), l'instruction du 6 mai 2025 donne les priorités d'action déclinées en ce sens, pour l'année 2025. L'instruction invite les préfets à :

- déployer et renforcer la performance de ces établissements, à travers la mise en place d'un suivi et d'un pilotage régulier des indicateurs phares (annexe 1) ;
- poursuivre et à amplifier la dynamique de contractualisation avec les gestionnaires de CHRS ;
- ce que le pilotage des CHRS se fasse également à travers une tarification en adéquation avec les prestations mises en œuvre par les établissements (annexe 3).

L'instruction s'applique également aux départements et collectivités d'outre-mer.

Effacement partiel des dettes et vente préalable de l'immeuble du débiteur

(Cass. Civ II : 22.5.25, n° 23-10.900 et n° 23-12.659)

Dans deux arrêts du même jour, la Cour de cassation a précisé les contours de l'effacement partiel des créances dans le contexte d'une procédure ordinaire de traitement du surendettement lorsque le débiteur est propriétaire d'un immeuble.

En principe, la commission de surendettement ne peut imposer une mesure d'effacement partiel des créances ou le juge du surendettement ordonner une telle mesure, sans la subordonner à la vente préalable par le débiteur du bien immobilier dont il est propriétaire (C. cons : L.733-1 et L.733-4).

Par exception, lorsque le bien immobilier appartenant au débiteur constitue sa résidence principale, ce mécanisme ne s'applique pas automatiquement. C'est le cas lorsque le débiteur établit qu'il se trouverait dans l'impossibilité manifeste, au regard de sa situation personnelle et professionnelle, de faire face au coût d'un éventuel relogement, et sous réserve que sa situation ne soit pas irrémédiablement compromise (C. conso : L.724-1). En l'espèce, la Cour

a estimé qu'au vu de la situation des débiteurs, la vente amiable du bien constituait une mesure de désendettement appropriée.

Dans le second arrêt, la solution retenue était différente puisque la Cour a pu estimer que la vente du bien ne suffisait pas à régler toutes les dettes.

Observatoire national des impayés de loyers et de charges locatives

(communiqué de presse : 5.5.25)

Valérie LETARD a présidé le 5 mai 2025 une réunion de l'Observatoire national des impayés de loyers et de charges locatives, réunissant les organismes publics financiers (Banque de France, Caisse nationale des allocations familiales – CNAF et ANJCP – juges des contentieux de la protection), les acteurs du logement social et du logement accompagné, les professionnels de l'immobilier, les associations, les représentants des propriétaires et des locataires et ceux des collectivités (ADF, AdCF, France Urbaine), ainsi que l'ANIL.

La dernière réunion sur ce format s'était tenue en juillet 2023 : créé en 2021 pour gérer l'urgence sociale et sanitaire à l'issue de la crise Covid, cet observatoire s'ancre dans la durée pour soutenir structurellement l'action du Gouvernement.

La ministre a réaffirmé l'engagement du Gouvernement à agir de manière préventive et ciblée et a chargé la Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (DIHAL) :

- de piloter un travail avec les acteurs du secteur pour créer des indicateurs réguliers, fiables et robustes afin d'avoir un état des lieux plus complet de la situation socio-économique des ménages et de son évolution dans le temps ;
- d'élaborer un plan d'actions pour prévenir et traiter les impayés, en lien avec les acteurs impliqués et les financements existants, tels que le fonds de solidarité pour le logement (330 M € au niveau national gérés par les départements), et en tenant compte des réflexions parlementaires en cours concernant l'investissement locatif.

Ces démarches prolongeront les efforts déjà actés par le Gouvernement pour pérenniser et renforcer les dispositifs expérimentaux permettant d'aller au-devant des locataires en situation d'impayés (3,7 M € pour les CCAPEX et 4 M € pour des équipes mobiles de prévention).

Une nouvelle réunion est d'ores et déjà annoncée pour l'automne prochain, sur la base de données consolidées.

Contrats

Vente en l'état futur d'achèvement : clause abusive

(Cass. Civ III : 30.4.25)

Dans un contrat de Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), une clause peut valablement confier à un architecte la production de certificats justifiant le retard.

En l'espèce, un couple a conclu un contrat de VEFA avec un constructeur. Après livraison des travaux, les acquéreurs ont assigné le constructeur en réparation des préjudices résultant du retard dans la livraison de l'immeuble.

Le contrat comportait une clause qui stipulait que le délai de livraison était convenu sous réserve de la survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension de délai telle que les intempéries et que, pour l'appréciation de ces événements, les parties d'un commun accord déclaraient s'en rapporter à un certificat qui serait établi par l'architecte ayant la responsabilité des travaux.

Selon les acquéreurs, une telle clause était abusive car elle faisait dépendre l'étendue des obligations du professionnel envers le consommateur de l'appréciation d'un tiers dont l'indépendance et l'impartialité ne sont pas garanties.

Pour la Cour de Cassation, l'architecte, qui avait produit des attestations basées sur des données météorologiques publiques, vérifiables et contestables par les acquéreurs, était un professionnel qualifié, tiers au contrat. Cette clause, qui n'avait ni pour objet, ni pour effet, de créer un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat, n'était pas abusive. La Cour d'appel de Bordeaux avait récemment précisé que le constructeur doit justifier

des causes du retard de livraison par la production de justificatifs émanant de tiers ([CA Bordeaux : 4.7.24, n°21-03383](#)).

Assurance emprunteur et exclusions de garantie

(Cass. Civ II : 7.5.25)

Un contrat d'assurance emprunteur doit comporter des informations suffisantes permettant à un consommateur moyen, normalement informé et raisonnablement attentif, de comprendre le calcul du taux d'invalidité déterminant l'octroi de la rente.

Pour la Cour de cassation, tel n'est pas le cas lorsque la clause du contrat :

- prévoit que l'invalidité n'est garantie que si elle est égale ou excède un certain taux, déterminé en fonction des taux d'incapacité permanente fonctionnelle et professionnelle figurant à un tableau joint ;
- ne contient aucune définition de ces deux incapacités ;
- ne comporte aucun élément permettant de comprendre le calcul du taux d'invalidité lorsque ces incapacités ne sont pas évaluées en dizaines.

Par conséquent, cette clause n'est pas claire et compréhensible ; elle est donc contraire aux dispositions du Code de la consommation (C. conso : L.132-1 ancien).

En revanche, lorsque le contrat prévoit une clause d'exclusion de garantie pour « l'incapacité de travail et l'invalidité totale ou partielle liées aux affections cardiaques ou vasculaires et aux conséquences neurologiques du diabète », la clause est claire et formelle en ce qu'il suffit, en cas d'invalidité multifactorielle, qu'une des affections listées relatives au diabète joue un rôle pour que l'exclusion s'applique.



Copropriété

Emprunt collectif en copropriété : informations fournies à l'établissement bancaire par le syndic

(décret n° 2025-499 du 6.6.25 : JO du 7.6.25)

Afin de faciliter la rénovation des copropriétés, la loi du 9 avril 2024 relative à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé a prévu la création d'un emprunt collectif à adhésion automatique des copropriétaires, pour la réalisation de certains travaux (cf. [Analyse juridique n° 2024-15](#)).

Pris en application de cette mesure, le décret du 6 juin 2025 définit la liste des documents devant être transmis par le syndic à la demande de l'établissement prêteur dans le cadre du dossier de demande de prêt collectif.

Il doit notamment remettre :

- certains documents relatifs à l'organisation de l'immeuble (règlement de copropriété, procès-verbaux des trois dernières assemblées générales, ...) ;
- certaines informations financières (montant des sommes présentes sur le compte-bancaire de la copropriété et sur le compte dédié au fonds de travaux, ...) ;
- le programme des travaux envisagés et les devis associés ainsi que les modalités prévisionnelles de son financement ;
- l'identité complète de chaque copropriétaire personne physique ;
- le cas échéant, les tableaux de remboursement des autres prêts collectifs souscrits par le syndicat, en cours de remboursement.

Un autre décret devrait par ailleurs être prochainement publié afin de préciser la durée maximale de l'emprunt collectif, les modalités d'intervention du Fonds de garantie pour la rénovation ainsi que les conditions de mise en œuvre d'une tentative de règlement amiable, en cas d'impayé de la contribution au remboursement de l'emprunt par l'un des copropriétaires.

Syndic d'intérêt collectif : conditions d'obtention de l'agrément

(décret n°2025-508 et arrêté NOR ATDL2431615A du 10.5.25 : JO du 11.6.25)

Afin de pouvoir identifier des syndicats rompus au règlement des difficultés pouvant être rencontrées par les copropriétés, la loi du 9 avril 2024 relative à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé a prévu la création d'un statut de "syndic d'intérêt collectif". Ce statut peut être obtenu grâce à un agrément permettant à son bénéficiaire d'intervenir dans les copropriétés faisant face à des difficultés financières ou de gestion,

dans lesquelles un mandataire ad hoc ou un administrateur provisoire a été désigné par une décision judiciaire (cf. [Analyse juridique n° 2024-15](#)). Le syndic d'intérêt collectif peut ainsi gérer les copropriétés pour lesquelles un mandataire ad hoc a été désigné ou assister l'administrateur provisoire, à sa demande, dans ses fonctions de gestion.

Pris en application de cette mesure, le décret du 10 mai 2025 définit les conditions d'obtention de l'agrément de syndic d'intérêt collectif ainsi que de la procédure de contrôle et de retrait de cet agrément.

Par ailleurs, l'arrêté du 10 mai 2025 précise le contenu du dossier devant être déposé pour l'obtention de l'agrément.
En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2025-10

Articulation entre les actions du syndicat et du copropriétaire : effets sur la prescription

(Cass. Civ III : 7.5.25)

L'interruption de la prescription par le syndicat des copropriétaires bénéficie aux copropriétaires pour la réparation de leurs préjudices concernant leurs parties privatives lorsqu'ils proviennent d'un même désordre, et ce que le copropriétaire ait été partie ou non à l'instance engagée par le syndicat.

Pour rappel, en copropriété, le syndicat des copropriétaires peut agir en réparation pour les dommages affectant ou ayant pour origine les parties communes, tandis que tout copropriétaire peut agir seul concernant la propriété ou la jouissance de son lot ([loi du 10.7.65 : art. 14 et 15](#)). L'articulation de ces deux actions, en particulier lorsque l'une des deux est engagée après l'expiration du délai décennal permettant d'engager la responsabilité des constructeurs, peut soulever des questions.

En l'espèce, un copropriétaire, en réalisant des travaux, a repéré des désordres justifiant un arrêté de péril qui sera pris par le maire de la commune. Le syndicat des copropriétaires et ce copropriétaire ont été à l'initiative d'un référé-expertise. Toutefois, seul le syndicat des copropriétaires a formé une action au fond afin de voir la responsabilité décennale des constructeurs engagée, qui a été reconnue par les juges. Ensuite, le copropriétaire a décidé à son tour d'engager une action au fond afin d'être indemnisé de l'ensemble des préjudices personnellement subis. Cette action a été déclarée irrecevable car forclosée par la Cour d'appel.

La Cour de cassation avait précédemment affirmé que l'interruption de la prescription pouvait jouer au bénéfice de l'autre action à condition que le dommage à réparer provienne des mêmes désordres ([Cass. Civ III : 10.3.15, n° 13-28.186](#)). Dans son arrêt du 7 mai 2025, elle confirme cette position, en précisant que le fait que le copropriétaire n'ait pas été partie à l'instance engagée par le syndicat des copropriétaires est indifférent.

Rétablissement de la destination d'un lot

(Cass. Civ III : 22.5.25)

En l'espèce, une assemblée générale de copropriétaires avait décidé d'interdire l'usage à titre d'habitation de lots qualifiés de « débarras » dans le règlement de copropriété, en raison des risques pour la sécurité des occupants en cas d'incendie.

Les copropriétaires concernés avaient assigné le Syndicat des copropriétaires (SDC) en nullité de la résolution. Le SDC avait demandé le rétablissement des lots dans leur état initial de débarras.

La Cour de cassation rappelle que les copropriétaires ne pouvaient changer l'affectation de leurs lots que sous réserve qu'elle ne soit pas contraire à la destination générale de l'immeuble et ne porte pas atteinte aux droits des autres copropriétaires.

Le SDC n'ayant pas ratifié l'usage d'habitation des lots initialement à usage de débarras, les copropriétaires n'avaient pas de droit acquis à l'usage d'habitation qu'ils revendiquaient pour leurs lots à la date de l'adoption de la résolution.

Par ailleurs, la restriction apportée aux droits des propriétaires des lots litigieux étant justifiée par des considérations tenant à la conservation de l'immeuble, l'assemblée générale n'avait pas commis d'abus en interdisant leur usage à des fins d'habitation. Leur remise en état initial de débarras a été ordonnée, le risque que présentait, pour l'ensemble de la copropriété, l'occupation de l'étage à des fins d'habitation ayant été caractérisé.

Résidence de tourisme : capacité à agir du syndicat des copropriétaires

(Cass. Civ III : 22.5.25)

Le SDC ne peut transférer le droit d'agir contre les constructeurs en réparation des désordres sur les parties communes.

En l'espèce, des immeubles ont été construits, vendus par lots en l'état futur d'achèvement et soumis au statut de la copropriété pour être exploités comme résidence de tourisme par une société à laquelle les propriétaires des lots ont consenti des baux commerciaux.

Ayant constaté des désordres, les SDC de ces immeubles ont assigné en référé-expertise les constructeurs et leurs assureurs.

Selon les juges du fond, le SDC n'avait pas qualité à agir. S'agissant de résidences de tourisme gérées, la société qui avait conclu avec les copropriétaires des baux commerciaux les subrogeait dans leurs droits contre les entrepreneurs au titre des garanties biennales et décennales.

La Cour de Cassation rappelle que le SDC a qualité pour agir en justice ([loi du 10.7.65 : art. 15](#)). De plus, la résidence de tourisme peut être placée sous le statut de la copropriété, sous réserve que le règlement de copropriété prévoit expressément une gestion assurée pour l'ensemble de la résidence de tourisme par une seule personne physique ou morale, liée par un contrat de louage ou mandat aux copropriétaires ou associés des sociétés d'attribution ([Code du tourisme : D.321-2](#)).

Ni l'exigence d'un exploitant unique prévue par le règlement ni l'insertion dans un bail commercial consenti par un copropriétaire d'une clause « subrogeant » l'exploitant dans ses droits et actions contre les constructeurs et leurs assureurs, ne peuvent priver un SDC de sa qualité à agir à leur encontre en vue d'obtenir la réparation des dommages affectant les parties communes de l'immeuble.



Qualité de l'habitat

Installation des détecteurs de fumée dans les bâtiments d'habitation

(décret n° 2025-518 du 11.6.25 : JO du 12.6.25)

Le décret du 11 juin 2025 modifie les textes réglementaires relatifs au détecteur de fumée présent dans les habitations individuelles ou collectives (CCH : R.142-2 et R.142-3). Il supprime la normalisation obligatoire de ces détecteurs.

Il précise par ailleurs les conditions de la responsabilité d'installation, d'entretien et de renouvellement incombant au propriétaire pour les détecteurs de fumées implantés dans des locaux destinés à l'habitat inclusif (CASF : L.281-1).



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. Cette dernière permet 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 afin d'en assurer la rénovation. Les modalités de la cession sont fixées dans la convention, qui doit notamment prévoir les conditions dans lesquelles l'opérateur procède à la revente au syndicat des copropriétaires à l'issue de la convention.

Le décret du 7 avril 2025 prévoit les conditions de fixation du prix de revente aux copropriétaires. Il précise que ce prix ne peut pas excéder le prix d'acquisition par l'opérateur, indexé sur la variation de l'Indice de référence des

loyers (IRL) intervenue depuis la date d'acquisition par l'opérateur. L'IRL devant être pris en compte pour l'actualisation est celui du trimestre de la date d'acquisition du bien par l'opérateur.

Le montant peut être majoré du coût des travaux réalisés par l'opérateur, duquel est déduit le montant des redevances qui lui ont été versées par la copropriété au titre des travaux de rénovation et de conservation des biens concernés ainsi que, le cas échéant, le montant des subventions et des contributions dont a pu bénéficier l'opérateur.

Par ailleurs, seront désigné par arrêté (à paraître) :

- un comité de pilotage, chargé d'assurer le suivi de l'expérimentation et d'accompagner
- les opérateurs, les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, ainsi que les autres catégories de personnes concernées par l'expérimentation ;
- un comité d'évaluation de l'expérimentation, chargé de réaliser un rapport qui permettra, selon ses conclusions, de généraliser tout ou partie de l'expérimentation, de la prolonger ou d'y mettre fin.

Expropriation des immeubles à titre rémissible

(décret n° 2025-419 du 12.5.25 : JO du 14.5.25)

La loi du 9 avril 2024 relative à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement, dite loi « Habitat dégradé », a créé une nouvelle procédure d'expropriation spécifique aux immeubles indignes frappés d'arrêtés à titre rémissible (art. 9) (cf. [Analyse juridique n° 2024-15](#)).

Pour mémoire, avant cette loi, la seule possibilité d'intervention était celle de la procédure dite « Vivien », qui autorisait l'expropriation des immeubles frappés d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité ayant prescrit la démolition ou l'interdiction définitive d'habiter.

Le décret du 12 mai 2025 précise les modalités de mise en œuvre de la procédure.

En savoir plus : lire l'Analyse juridique n° 2025-09

Urbanisme

Espaces naturels sensibles : modalités du droit de visite dans le cadre du droit de préemption

(décret n° 2025-426 du 13.5.25 : JO du 15.5.25)

Pour mémoire, la loi du 22 août 2021 dite « Climat et Résilience » permet aux titulaires du droit de préemption dans les Espaces naturels sensibles (ENS) de demander à visiter le bien ayant fait l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner (cf. [Habitat Actualité spécial « Loi Climat et Résilience »](#)).

Le décret du 13 mai 2025 fixe les conditions de mise en œuvre de cette visite qui sont reprises de celles déjà prévues pour le droit de préemption urbain.

Prorogation du délai de validité des autorisations d'urbanisme délivrées

(décret n° 2025-461 du 26.5.25 : JO du 27.5.25)

Les autorisations d'urbanisme délivrées sont, par principe, caduques lorsque les travaux ne sont pas entrepris dans un délai de trois ans à compter soit :

- de la notification faite au demandeur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal ;
- de la date à laquelle la décision tacite est intervenue.

Elles peuvent être prorogées deux fois pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard.

Lors du salon MIPIM 2025, la ministre du logement, a présenté une série de mesures destinées à revitaliser le marché immobilier et notamment, dans le cadre des mesures de simplification des règles d'urbanisme pour accélérer la construction, un décret visant à faciliter la reprise des projets. Le décret du 26 mai 2025 prévoit ainsi d'étendre d'office, c'est-à-dire sans qu'une demande ne soit adressée par le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme, le délai de validité des autorisations d'urbanisme selon les modalités suivantes :

- pour celles délivrées entre le 28 mai 2022 et le 28 mai 2024, le délai est porté à cinq ans ;
- pour celles délivrées entre le 1^{er} janvier 2021 et le 27 mai 2022, le délai est porté à quatre ans.

Mesures pour la reconstruction de Mayotte suite au passage du cyclone Chido

(ordonnances n° 2025-453 et n° 2025-454 du 23.5.25 : JO du 24.5.25 / rapports au Président de la République NOR : ATDL2510033P et NOR : ATDL2506753P : JO du 24.5.25)

La loi du 24 février 2025 d'urgence pour Mayotte a habilité le Gouvernement à prendre par voie d'ordonnance, toute mesure, relevant du domaine de la loi, visant à (cf. [Habitat Actualité n° 202](#)) :

- transformer l'Établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte (EPFAM) en un établissement public chargé de coordonner les travaux de reconstruction de l'archipel suite au passage du cyclone Chido ;
- adopter des dispositions de nature législative destinées à favoriser la reconstruction des bâtiments situés sur le territoire mahorais ayant subi des dommages ou ayant été détruits à la suite des événements climatiques survenus entre le 13 décembre 2024 et le 13 mai 2025.

Ainsi, les ordonnances du 23 mai 2025 prévoient :

- l'extension des missions de l'EPFAM en lui confiant le rôle de coordonnateur disposant d'une compétence de substitution en cas de défaillance d'un maître d'ouvrage les opérations d'aménagement conduites par des acteurs publics et privés nécessaires à la reconstruction du territoire mahorais ;
- une dérogation aux exigences d'accessibilité applicables aux bâtiments d'habitation ;
- la possibilité de déroger à l'obligation d'équiper chaque logement des bâtiments d'habitation en gaines techniques destinées à permettre la distribution, par l'ensemble des réseaux de communications électroniques, des services de télévision gratuits en clair ainsi qu'en lignes de communications électroniques d'ancienne génération (cuivre, câble coaxial) ;
- une dérogation à l'obligation d'installer, dans les bâtiments neufs, des dispositifs de stationnement sécurisé pour les vélos ;
- la possibilité de déroger à l'obligation d'installer un compteur divisionnaire pour chaque lot de copropriété ou pour les parties communes d'un immeuble.

Chacune des deux ordonnances a fait l'objet d'un rapport au Président de la République publié le 24 mai 2025.

Effet cristallisateur du certificat d'urbanisme et évolution favorable de la réglementation d'urbanisme

(CE : 6.6.25)

Le pétitionnaire, lorsqu'il bénéficie de l'effet cristallisateur d'un Certificat d'urbanisme (CU), peut choisir d'appliquer les règles cristallisées ou celles en vigueur à la date de délivrance de l'autorisation, lorsque ces dernières sont plus favorables.

Pour mémoire, le certificat d'urbanisme :

- est un document administratif destiné à fournir au demandeur les informations relatives aux règles d'urbanisme applicables sur une parcelle donnée ;
- permet de cristalliser les règles d'urbanisme pendant un délai de 18 mois au profit du demandeur, à l'exception des règles relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique (CU : L.410-1).

Autrement dit, le demandeur peut bénéficier des règles d'urbanisme applicables au moment du CU, et ce quand bien même de nouvelles règles d'urbanisme plus défavorables interviendraient ensuite.

La question se pose de savoir si inversement, lorsqu'au moment du certificat, le projet ne respecterait pas les règles d'urbanisme applicables mais que la nouvelle réglementation survenue postérieurement le permettrait.

Pour le Conseil d'État, les dispositions du Code de l'urbanisme relatives au CU n'ont ni pour objet ni pour effet de priver le pétitionnaire de son droit d'obtenir un permis de construire lorsque son projet est conforme aux règles d'urbanisme applicables à la date de ce permis. Il s'ensuit que pendant 18 mois, le pétitionnaire peut opter pour la réglementation qui lui est la plus favorable : soit celle applicable à la date du certificat (à l'exception des règles relatives à la sécurité ou la salubrité publiques), soit celle en vigueur à la date à laquelle il sera statué sur sa demande d'autorisation.

Mise en concordance des documents d'un lotissement avec le plan local d'urbanisme : conformité

(C. Constit. : 13.6.25)

Le Conseil constitutionnel a été saisi d'une Question prioritaire de constitutionnalité (QPC) relative à l'article L.442-11 du Code de l'urbanisme. Pour mémoire, ce dernier prévoit que : « Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête

publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme ».

Les requérants reprochent à ces dispositions de permettre à l'autorité administrative de modifier, sans l'accord des propriétaires colotis, les clauses de nature contractuelle d'un cahier des charges, qui régissent les rapports de droit privé entre ces colotis. Or, selon eux, cette procédure ne serait pas entourée de garanties suffisantes, faute pour ces dispositions d'exclure la modification de l'affectation des parties communes du lotissement et de prévoir une information suffisamment précise des colotis. Il en résulterait une atteinte disproportionnée au droit de propriété ainsi qu'au droit au maintien des conventions légalement conclues.

Pour le Conseil constitutionnel, cet article ne porte pas aux conditions d'exercice du droit de propriété une atteinte disproportionnée au regard de l'objectif poursuivi. Elle ne méconnaît pas non plus le droit au maintien des conventions légalement conclues. Cette décision repose notamment sur les constats suivants :

- l'objectif du législateur de faciliter l'évolution des règles propres aux lotissements contenues dans leurs cahiers des charges afin de favoriser la densification des quartiers de lotissement et de permettre ainsi aux colotis de bénéficier de l'intégralité des droits à construire résultant de la réglementation d'urbanisme applicable ;
- la possibilité pour l'intéressé de formuler des observations lors de l'enquête publique ;
- le contrôle du juge, en particulier sur le fait que les modifications apportées à un cahier des charges ont été effectuées dans le seul objectif de sa mise en concordance avec les règles contenues au sein du document d'urbanisme applicable.

Par conséquent, cet article est déclaré conforme par le Conseil constitutionnel.

Caméra de surveillance orientée sur un chemin de passage commun au voisinage et droit à la vie privée

(Cass. Civ III : 10.4.25)

Une caméra orientée vers un chemin de passage indivis entre plusieurs propriétaires peut constituer un trouble manifestement illicite.

En l'espèce, une caméra de surveillance a été installée par un propriétaire sur sa propriété. Cette caméra permettait de capter les images d'un chemin de passage utilisé par ses voisins. Ces derniers ont agi en justice afin d'obtenir son retrait. La Cour d'appel rejette leur demande au motif que ce dispositif ne couvre qu'un chemin et faute pour ces voisins de prouver l'existence d'une atteinte à la vie privée.

Au visa de l'article 9 du Code civil, la Cour de cassation censure le raisonnement des juges du fond. En effet, l'installation d'une caméra permettant la captation de l'image des personnes empruntant le chemin litigieux suffit à caractériser l'existence d'un trouble manifestement illicite.

Construction sur un chemin indivis : précisions sur l'action en démolition d'un indivisaire

(Cass. Civ III : 7.5.25)

Tout indivisaire peut demander la démolition des nouveaux ouvrages édifiés sans son consentement sur le fonds indivis, et ce même si ces derniers ne l'empêchent ni d'accéder à son fonds ni d'utiliser le fonds indivis.

En l'espèce, trois parcelles voisines étaient desservies par un chemin, chacune en propriété indivise. Deux des trois indivisaires ont décidé de réaliser une rampe d'accès bétonnée permettant un accès plus direct à leurs fonds, après surélévation du chemin. Le troisième les a assignés pour obtenir la démolition de l'ouvrage et des aménagements réalisés.

La Cour d'appel rejette l'action en démolition au motif que les deux indivisaires n'ont modifié ni l'assiette du chemin ni son usage (il a toujours vocation à desservir les fonds), et que la création de la rampe bétonnée ne prive pas le troisième de l'accès à sa propriété ni ne le diminue, comme elle ne l'empêche pas d'emprunter la partie du chemin sur laquelle la rampe a été construite.

Au visa des articles 544 et 551 du Code civil, la Cour de cassation rappelle qu'en matière d'indivision forcée, chacun des indivisaires a le droit d'user et de jouir du bien indivis, à la condition de ne pas en changer la destination sans le consentement unanime de tous les copropriétaires et de ne causer ni dommage ni trouble à la possession d'aucun d'eux. Elle en déduit que chacun d'eux peut demander la suppression totale des nouveaux ouvrages édifiés sans

son consentement sur le fonds indivis, ne pouvant être contraint d'en devenir propriétaire. Faute pour le demandeur d'avoir consenti à cet ouvrage, le raisonnement de la Cour d'appel est censuré par la Haute juridiction judiciaire.

Lotissement : absence de transfert de la propriété des terrains et équipements à l'ASL

(Cass. Civ III : 22.5.25)

L'absence de transfert de propriété des équipements communs par le lotisseur n'entraîne pas la nullité des statuts de l'Association syndicale libre (ASL) d'un lotissement.

Pour mémoire, la demande de permis d'aménager un lotissement doit être accompagnée de l'engagement du lotisseur de constituer une ASL. Cette association a vocation à recevoir la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs (CU : R.442-7).

La question se pose de savoir si l'absence de transfert de propriété des biens communs peut entraîner la nullité de l'ASL pour non-respect de son objet.

Après avoir rappelé que l'engagement du lotisseur conditionne l'octroi du permis d'aménager, la Cour de cassation précise que l'absence du transfert contractuellement prévu à cette association de la propriété des terrains et équipements communs du lotissement qu'elle a pour objet de gérer et d'entretenir n'est pas sanctionnée par la nullité de ses statuts.



Professionnels

Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières (CNTGI)

(décret n° 2025-404 du 5.5.25 : JO du 6.5.25)

Le décret du 5 mai 2025 modifie les conditions de nomination du président du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières (CNTGI). Initialement, le président était élu pour une période de trois ans, renouvelable une fois. Désormais, la restriction liée au nombre de renouvellements de son mandat est supprimée. Cette disposition est entrée en vigueur le 7 mai 2025 (lendemain de la publication du décret au Journal Officiel). Actuellement, la présidence du CNTGI est assurée par Monsieur Hugues Perinet-Marquet.

Propositions, Projets

Lutte contre toutes les fraudes aux aides publiques

(proposition de loi contre toutes les fraudes aux aides publiques : 14.5.25)

La proposition de loi visant à lutter contre toutes les fraudes aux aides publiques a été déposée le 15 octobre 2024. Elle a été adoptée en première lecture avec modifications par l'Assemblée nationale le 27 janvier 2025, puis par le Sénat le 2 avril 2025. Après qu'un accord ait été trouvé en Commission mixte paritaire (CMP), la version finale de la proposition de loi a été adoptée par l'Assemblée nationale le 14 mai 2025, puis par le Sénat le 21 mai 2025. Le Conseil constitutionnel a été saisi le 26 mai 2025.

Cette proposition de loi contient plusieurs dispositions en lien avec le logement (cf. [Habitat Actualité n° 203](#)). Une analyse juridique sera publiée lors de sa promulgation.

Accès au logement des travailleurs des services publics

(proposition de loi visant à améliorer l'accès au logement des travailleurs des services publics : 14.5.25)

Une proposition de loi visant à améliorer l'accès au logement des travailleurs des services publics a été déposée à l'Assemblée nationale le 17 avril 2025. Elle reprend pour partie les préconisations du [rapport « Loger les travailleurs des services publics »](#), remis au Gouvernement en avril 2024.

La commission des affaires économiques a examiné ce texte le 14 mai et son examen en séance publique a débuté le 2 juin dernier. Le gouvernement a déclaré l'urgence sur cette proposition de loi.

L'article 1^{er} de la proposition de loi étend à la fonction publique hospitalière, à la fonction publique territoriale et aux entreprises publiques, la clause de fonction qui peut prévaloir dans le cadre de l'attribution des logements sociaux. Pour rappel, cette clause permet d'attribuer un logement social à certains fonctionnaires en raison de la nature de leur emploi, l'employeur ayant acquis un « droit de réservation » du logement grâce à un soutien financier apporté au bailleur social (CCH : L.442-7).

L'article 2 permet à l'administration d'acquérir davantage de droits de réservation en cas d'apport en terrain. Aujourd'hui limité à 10 %, ce texte propose d'augmenter ce contingent à 50 % voire jusqu'à 70 % si la collectivité territoriale, participant à l'opération de construction, n'apporte aucune garantie d'emprunt ou renonce au contingent auquel elle peut prétendre.

L'article 2 bis, inséré en commission, donne la possibilité pour un maire d'attribuer un logement social à certains agents publics en puisant dans le contingent préfectoral.

L'article 3 sort de la gestion en flux les réservations de logements sociaux à destination des services de douanes et des personnels de surveillance de l'administration pénitentiaire. Cet article vise également à appliquer la gestion en stock aux travailleurs des services publics de transport.

L'article 3 bis, inséré en commission, vise à créer une exemption de l'obligation de regroupement pour les bailleurs sociaux filiales d'entreprises publiques.

L'article 4 crée la possibilité pour les administrations qui souhaitent reconverter ou construire des logements pour leurs agents sur une partie de leurs fonciers, de déroger aux Plans locaux d'urbanisme (PLU).

L'article 5 vise à simplifier la gestion du parc détenu par les employeurs publics.

L'article 6 demande la remise d'un rapport du gouvernement sur la création d'un Action Logement du secteur public.

L'article 7 constitue le gage financier.

Refondation pour Mayotte

(projet de loi de programmation pour la refondation de Mayotte : 12.6.25)

Le projet de loi de programmation pour la refondation de Mayotte avait été déposé au Sénat le 22 avril 2025 (cf. [Habitat Actualité n° 203](#)). Adopté par le Sénat en première lecture le 27 mai, le texte a été examiné en commission et doit être débattu en séance publique le 23 juin.

Plusieurs dispositions de ce texte concernant le logement ont évolué en commission, notamment :

- le renforcement de la lutte contre l'habitat informel, et l'inscription d'une procédure permettant au préfet de département d'ordonner aux occupants d'évacuer les lieux et aux propriétaires de démolir. Une nouvelle

- disposition, issue d'un amendement en commission, instaure la possibilité, jusqu'au 13 décembre 2034, pour le préfet de déroger à l'obligation d'annexer à son arrêté une proposition de relogement ou d'hébergement d'urgence (P JL : art. 10) ;
- la réduction du champ d'application de la prise de possession anticipée en matière d'expropriation, par l'adoption d'un amendement de repli. La commission a en effet considéré qu'une telle procédure dérogatoire au droit commun, ne pouvait éventuellement se justifier que si elle était réservée à la construction des infrastructures portuaires et aéroportuaires, qui sont particulièrement essentielles pour les mahoraises et les mahorais (P JL : art.19 / Code de l'expropriation : L.522-1 à L.522-4) ;
 - la remise d'un rapport, dans un délai de six mois à compter de la promulgation de la loi, par le Gouvernement au Parlement, évaluant l'opportunité et les modalités de lancement d'un appel à projets innovants spécifique à Mayotte, visant à développer des solutions de construction adaptées aux particularités géographiques, climatiques, sanitaires et géologiques de l'île, et proposant des pistes d'évolution du référentiel de construction à Mayotte pour répondre à ces particularités (P JL : article nouveau après l'art. 21 bis).

Fenêtre sur...

Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS)

(arrêté NOR : ATDL2514622A du 19.5.25 : JO du 22.5.25 et arrêté NOR : ATDL2513406A du 10.6.25 : JO du 20.6.25)

Par deux arrêtés de la ministre auprès du ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation, chargée du logement, sont nommés les membres du conseil d'administration de la CGLLS.

Commission nationale de concertation

(arrêté NOR : ATDL2505823A du 19.3.25 : JO du 22.5.25)

Par arrêté du ministre de l'Aménagement du territoire et de la Décentralisation, sont nommés membres de la Commission nationale de concertation :

- **Karine TRAVAIL - MICHELET**, membre titulaire ;
- **Thierry BOIDE**, membre suppléant ;
- **Philippe RIBOT**, membre suppléant ;
- **Thierry HERRMANN**, membre suppléant.

Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières

(arrêté NOR : ATDL2511791A du 4.6.25 : JO du 20.6.25)

Par arrêté du ministre d'État, garde des sceaux, ministre de la justice, du ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique et du ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation en date du 4 juin 2025 :

Hugues PERINET-MARQUET est nommé président du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières.

Sont nommés membres du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières :

- Sur proposition de la Fédération nationale de l'immobilier :
 - titulaire : **Loïc CANTIN** ;
 - suppléante : **Corinne BEREK** ;
 - titulaire : **Véronique MADELRIEUX** ;
 - suppléant : **Brieuc LEGAY** ;
 - titulaire : **Anne-Sophie NOA** ;
 - suppléant : **Arnaud COLL** ;
- Sur proposition du Syndicat national des professionnels immobiliers :
 - titulaire : **Cyril CAPLIEZ** ;
 - suppléante : **Céline GABRIEL** ;
 - titulaire : **Sandrine TONDETTA** ;
 - suppléant : **Alain DUFFOUX** ;
- Sur proposition de l'Union des syndicats de l'immobilier :
 - titulaire : **Danielle DUBRAC** ;
 - suppléant : **Olivier SAFAR** ;
 - titulaire : **Jean-Michel CAMIZON** ;
 - suppléante : **Martine CARDOUAT** ;
- Sur proposition de la Confédération nationale du logement :
 - titulaire : **Frédéric CAPPE** ;
 - suppléante : **Jocelyne HERBINSKI** ;
- Sur proposition de la Confédération générale du logement :
 - titulaire : **Stéphane PAVLOVIC** ;
 - suppléant : **Clément SILLIAU** ;
- Sur proposition de la Confédération syndicale des familles :
 - titulaire : **Serge SOKOLSKY** ;
 - suppléante : **Élodie FUMET** ;
- Sur proposition de l'association Consommation logement et cadre de vie :
 - titulaire : **David RODRIGUES** ;
 - suppléante : **Ann-Gaël BEARD** ;
- Sur proposition de l'Association force ouvrière consommateurs :
 - titulaire : **Hicham ARIJ** ;
 - suppléant : **Alain MISSE** ;

- Au titre de personnalités qualifiées dans le domaine de l'immobilier et du droit des copropriétés :
 - **Emile HAGEGE**, directeur général de l'Association des responsables de copropriété ;
 - **Céline MAHINC**, vice-présidente de l'ANACOFI IMMO (association nationale des conseils financiers Immo) ;
 - **Patrice LEBATTEUX**, avocat.

Ministère de l'Aménagement du territoire et de la Décentralisation,

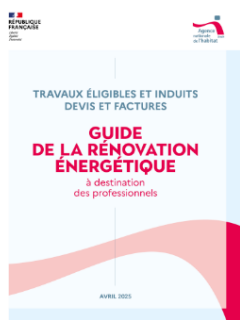
(arrêté NOR : ATDC2515673A du 30.5.25 : JO du 4.6.25)

Sont nommés au cabinet de la ministre déléguée auprès du ministre de l'Aménagement du territoire et de la Décentralisation, chargée de la ville, à compter du 28 mai 2025 :

- **Sabry HANI**, directeur du cabinet ;
- **Christine JACOB**, directrice adjointe, conseillère spéciale.

Édition

Anah

**Guide de la rénovation énergétique : précision sur les travaux éligibles et induits**

Le guide de la rénovation énergétique de l'Anah a notamment pour but de préciser le périmètre des travaux pouvant bénéficier des aides à la rénovation énergétique d'un logement. Il est destiné aux professionnels qui interviennent dans le cadre de demandes de subvention auprès de l'Anah, en tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage agréé « Mon Accompagnateur Rénov' », mandataire ou entreprise de travaux. Il a notamment vocation à leur fournir des conseils pour l'établissement des devis et factures.

En savoir plus : lire le guide

Défenseurs des Droits

**Guide « Louer sans discriminer »**

Ce guide, auquel l'ANIL a contribué, est à destination des professionnels de l'immobilier, pour les accompagner dans la lutte contre les discriminations dans l'accès au logement.

En savoir plus : lire le guide

Ministère des outre-mer

**Logement outre-mer : guide des aides financières 2025**

Le guide 2025 des aides financières au logement en outre-mer présente le cadre de la politique du logement ultramarine et le panorama des financements disponibles pour le développement de l'offre locative sociale et intermédiaire pour :

- sa réhabilitation ;
- l'accession sociale à la propriété ;
- l'investissement locatif ;
- la rénovation du parc privé.

Ce guide, réalisé par la Direction générale des outre-mer (DGOM) en lien avec la DHUP, est destiné aux professionnels de la construction, aux particuliers et aux collectivités.

En savoir plus : lire le guide

Ministère de la Transition écologique, de la Biodiversité, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche

Guide de construction et conception paracyclonique de maisons individuelles - Antilles

Guide d'application des exigences réglementaires

Prise en compte du risque de vents cycloniques dans la conception et la construction des bâtiments en Guadeloupe et en Martinique

L'arrêté du 5 juillet 2024, qui précise les règles et normes de construction pour les territoires de Guadeloupe et de Martinique, prévoit la réalisation de guides réglementaires afin de favoriser l'application de la réglementation paracyclonique par les acteurs de la construction, les concepteurs et les constructeurs d'ouvrage courants (cf. [Habitat Actualité n° 199](#)). Ce guide a été mis à jour.

En savoir plus : lire le guide

Date de publication : 23 juin 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, 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](#)

[company/agencenationaleinformationlogement/](https://www.insee.fr/fr/companies/agencenationaleinformationlogement/) - [ANIL Agence Nationale Information Logement](#) - [ANIL.logement](#) - [Anilofficiel](#)