

Habitat & Collectivités Locales N° 693

Informations du 11 au 17 novembre 2023

Nouvelle formule – n° 693 – 20 novembre 2023

Editorial

C'est l'heure du « *passage à l'action* » nous disent en cœur Matignon et le cabinet de Patrice Vergriete... évoquant les annonces de la Première ministre à Dunkerque. À les écouter, on retiendra surtout que la messe semble bien dite : l'investisseur privé n'a plus la côte... et le promoteur privé non plus, enfin, pas au point de le sauver immédiatement ! Et puis, comme une petite musique qui s'impose chez nos élites administratives et même universitaires, on assume de ne plus privilégier le Logement social (propos cités !) et on revendique comme une vérité définitive que la construction neuve n'est plus la locomotive de la réponse au besoin Logement... Les plus mesurés enrobent cette conception d'un prudent « *la construction neuve n'est pas la seule réponse* ».

C'est que 5 mois après les conclusions du CNR, et après de multiples alertes, il fallait bien une réponse officielle au plus haut niveau, les annonces de Patrice Vergriete ne pouvant suffire. Pour faire simple, l'exercice semble bien raté. La quasi-totalité des acteurs opposant au mieux un silence poli. Le « *passage à l'action* » claironné par Matignon reste bien une opération de comm' pour les acteurs et observateurs !

Guy Lemée

Abonnements 2024 : La campagne de renouvellement de vos abonnements pour l'an prochain débute bientôt. Merci de bien vouloir prévenir le service en charge dans votre organisation et de veiller, pour les personnes publiques, à ce que les références nous soient bien communiquées pour enregistrement via Chorus.



Sommaire	
Textes.....	3
Journaux officiels (JORF / JOUE) du 11 au 17 novembre 2023	3
Bulletins officiels, circulaires, documentation administrative, etc.	5
Parlement	5
Projets de loi / Propositions de loi.....	5
Questions parlementaires / Réponses ministérielles	5
Jurisprudence	7
Documentation.....	8
Rapports & études.....	8
Livres, revues, guides, articles et communiqués signalés	9
Actualités	12
Finances, fiscalité, comptabilité, statistiques.....	12
On en parle - Revue du web	12
Evènements / Manifestations.....	18

Textes

Journaux officiels (JORF / JOUE) du 11 au 17 novembre 2023

Index Bâtiment, Travaux publics et divers de la construction en septembre 2023

Avis relatif aux index nationaux du bâtiment, des travaux publics et aux index divers de la construction (référence 100 en 2010) et à l'indice de réactualisation des actifs matériels dans la construction de septembre 2023 En application du [décret n° 2014-114 du 7 février 2014](#) relatif à l'indice national du bâtiment tous corps d'état et de la circulaire du 16 mai 2014 (BOAC 60 de septembre-octobre 2014), les index nationaux du bâtiment, des travaux publics et les index divers de la construction et l'indice de réactualisation des actifs matériels (IM) dans la construction s'établissent pour le mois de septembre 2023 aux valeurs indiquées dans les tableaux au lien ci-dessous.

Les index nationaux du bâtiment, des travaux publics et les index divers de la construction sont utilisés pour les actualisations et révisions des prix des marchés de construction, l'indice IM pour la réactualisation des actifs matériels dans la construction.

[JORF n°0265 du 16 novembre 2023 - NOR : ECO02330736V](#)

Certificats d'économies d'énergie - Report des échéances de mise en œuvre des contrôles du 1er janvier 2024 au 1er juillet 2024 pour certaines opérations

Arrêté du 19 octobre 2023 modifiant des dispositions relatives aux contrôles dans le cadre du dispositif des certificats d'économies d'énergie

Cet arrêté reporte les échéances de mise en œuvre des contrôles du 1er janvier 2024 au 1er juillet 2024 pour les opérations relatives aux fiches d'opérations standardisées BAR-TH-125 « Système de ventilation double flux autoréglable ou modulé à haute performance (France métropolitaine) » et BAT-TH-113 « Pompe à chaleur de type air/eau ou eau/eau ». Il définit également les points de contrôle par contact pour les opérations relatives à la fiche d'opération standardisée BAR-EN-104 « Fenêtre ou porte-fenêtre complète avec vitrage isolant ».

Publics concernés : personnes éligibles et bénéficiaires dans le cadre du dispositif des certificats d'économies d'énergie.

[JORF n°0265 du 16 novembre 2023 - NOR : ENER2325692A](#)

Reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle - Inondations et coulées de boue (Nord / Pas de Calais)

Arrêté du 14 novembre 2023 portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

Les demandes de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ont été examinées pour les dommages causés par les inondations et coulées de boue.

Les communes faisant l'objet d'une constatation de l'état de catastrophe naturelle sont recensées en annexe du présent arrêté, pour le phénomène et aux périodes indiqués.

[JORF n°0264 du 15 novembre 2023 - NOR : IOME2330533A](#)

Programme des enquêtes statistiques auprès des ménages et collectivités territoriales de l'année 2024

Arrêté du 7 novembre 2023 portant approbation du programme d'enquêtes statistiques d'initiative nationale et régionale des services publics pour 2024 (enquêtes auprès des ménages et des collectivités territoriales) Cet arrêté liste les enquêtes statistiques auprès des ménages et des collectivités territoriales des services publics pour 2024.

Il précise le service enquêteur en charge de l'enquête et désigne les enquêtes obligatoires.

Dès disponibilité, l'avis d'opportunité, l'avis de conformité, l'avis d'examen ainsi que le descriptif des enquêtes sont consultables sur le site du Conseil national de l'information statistique [CNIS](#)

- Enquêtes annuelles de recensement de la population
- Collecte des Bulletins d'état civil et de PACS (y compris l'enquête de contrôle d'exhaustivité des mariages, complémentaire à l'enquête relative à l'état civil)
- Enquête nationale logement 2023-2024
- Enquête « Loyers et charges »
- Enquête sur le prix des terrains et du bâti (EPTB)

Publics concernés : ménages et collectivités territoriales faisant partie des échantillons des enquêtes statistiques, services mettant en œuvre des enquêtes statistiques.

[JORF n°0264 du 15 novembre 2023 - NOR : ECO02329785A](#)

Certificats, autorisations d'urbanisme et déclarations préalables - Simplification du mécanisme de transmission des dossiers au préfet.

Décret n° 2023-1037 du 10 novembre 2023 modifiant les modalités de transmission au préfet de certaines demandes relatives aux certificats et autorisations d'urbanisme

Ce décret supprime l'obligation de transmission du dossier de demande de certificat ou d'autorisation d'urbanisme ou de la déclaration préalable dans la semaine qui suit son dépôt par le pétitionnaire.

Cette suppression ne remet pas en cause les règles de transmission au contrôle de légalité des actes des collectivités territoriales et de leurs groupements.

Conformément aux règles définies par le [code général des collectivités territoriales](#), le dossier complet de demande sera transmis au préfet au titre du contrôle de légalité au moment de la naissance de la décision, qu'elle soit expresse ou tacite.

Publics concernés : Etat, services déconcentrés de l'Etat, collectivités territoriales et leurs groupements, particuliers.

Entrée en vigueur : le texte s'applique aux demandes de certificat et d'autorisation d'urbanisme et aux déclarations préalables déposées à compter du 1er janvier 2024.

[JORF n°0263 du 14 novembre 2023 - NOR : TREL2309454D](#)

Statistiques trimestrielles du prix du logement en Ile-de-France et en province - Renouvellement de la labellisation

Avis du 8 novembre 2023 de l'Autorité de la statistique publique sur le renouvellement de la labellisation des statistiques trimestrielles du prix du logement en Ile-de-France et en province

L'Autorité de la statistique publique renouvelle la labellisation des séries d'indices trimestriels de prix du logement ancien en Ile-de-France et en province, pour une durée de cinq ans.

Conformément aux recommandations émises par le comité du label, l'Autorité invite les chambres de notaires du grand Paris, et le Conseil supérieur du notariat à poursuivre la clarification du rôle des différents acteurs, en informant précisément les utilisateurs, et à associer plus étroitement l'INSEE notamment dans la perspective de la prochaine labellisation. Elle recommande en outre une actualisation des conventions entre l'INSEE et les différents organismes qui collaborent à la production de ces indices, dits « Notaires-Insee ».

L'Autorité souhaite la diffusion d'une documentation synthétique sur les caractéristiques et les méthodes de traitement des bases de données, sources du calcul des indices, conformément aux principes du code de bonnes pratiques de la statistique européenne. (...)

Elle estime également souhaitable que des progrès puissent être réalisés en termes de collecte pour étendre à l'avenir la labellisation à des champs géographiques plus fins, si toutes les garanties sont remplies en termes de qualité.

L'ASP estime enfin nécessaire que l'accès des chercheurs aux micro données soit maintenu et soumis à des protocoles clairement documentés et portés à la connaissance de tous.

Elle souhaite qu'à l'occasion de la mise en production d'une nouvelle version en projet des traitements des données sur les indices, une note explicative lui soit transmise, ainsi qu'au comité du label de la statistique publique, pour faire le point sur les modifications effectuées. Un point intéressant serait à cet égard l'intégration possible des diagnostics de performance énergétique (DPE) dans ces bases, comme complément d'information possible pour l'établissement des statistiques relatives au logement.

Le présent avis sera adressé au président du Conseil supérieur du notariat et au président de la chambre des notaires de Paris. Il sera publié au Journal officiel de la République française.

[JORF n°0265 du 16 novembre 2023 - NOR : ECO02330040V](#)

Dernière(s) heure(s) Au JO de samedi

Mesure de soutien financier aux personnes physiques ayant hébergé, sur la période du 1er avril au 31 décembre 2022, un ou plusieurs bénéficiaires de la protection temporaire

Décret n° 2023-1047 du 16 novembre 2023 portant modification du décret n° 2022-1441 du 17 novembre 2022 instituant une mesure exceptionnelle de soutien aux personnes physiques ayant mis à l'abri dans un hébergement ou dans un logement, une ou plusieurs personnes physiques bénéficiaires de la protection temporaire au titre des articles L. 581-1 et suivants du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile

Ce texte modifie les délais de transmission de pièces manquantes à l'octroi de la mesure exceptionnelle de soutien aux particuliers ayant hébergé, à titre gratuit et pour une durée minimale de 90 jours, des bénéficiaires de la protection temporaire au titre des [articles L. 581-1 et suivants du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile](#), dès lors que ces particuliers justifient de cet accueil par l'intermédiaire d'une association financée à ce titre par l'Etat ou, le cas échéant, par l'intermédiaire d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public local, compétent en matière d'action sociale, via son représentant.

Publics concernés : personnes physiques ayant hébergé, à titre gratuit et pour une durée égale ou supérieure à 90 jours, une ou plusieurs personnes bénéficiaires d'une autorisation provisoire de séjour au titre de la protection temporaire prévue aux [articles L. 581-1 et suivants du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile](#).

[JORF n°0267 du 18 novembre 2023 - NOR : TREI2328701D](#)

Précisions sur le dispositif de bouclier tarifaire électricité en faveur de l'habitat collectif résidentiel pour 2023.

Décret n° 2023-1051 du 17 novembre 2023 modifiant le décret n° 2022-1763 du 30 décembre 2022 modifié relatif à l'aide en faveur de l'habitat collectif résidentiel face à l'augmentation du prix de l'électricité pour 2023. Ce décret apporte des précisions au décret mettant en œuvre le bouclier tarifaire électricité en faveur des ménages résidant en habitat collectifs pour 2023.

Publics concernés : personnes en logement collectif, gestionnaires de logements collectifs, fournisseurs d'énergie, exploitants de chaufferie, exploitants de réseaux de chaleur.

[JORF n°0267 du 18 novembre 2023 - NOR : ENER2325970D](#)

Bulletins officiels, circulaires, documentation administrative, etc.

Commande publique : la Commission européenne dévoile les futurs seuils européens

La Commission européenne a communiqué aux Etats membres ses projets de règlements délégués modifiant les seuils d'application des directives européennes relatives aux marchés publics et aux contrats de concession à compter du 1^{er} janvier 2024.

Quels seront les nouveaux seuils de procédure formalisée en 2024 et 2025 ?

Les seuils proposés sont en légère hausse (entre 2 et 3 %) par rapport à 2022-2023 :

Les règlements délégués fixant les nouveaux seuils européens devraient être publiés au JOUE au cours du mois de novembre. Un avis sera alors publié au JORF et annexé au code de la commande publique (annexe 2 du code).

MINEFI – 14 novembre 2023 – [Note complète](#)

Parlement

Projets de loi / Propositions de loi

Rien à signaler cette semaine

Questions parlementaires / Réponses ministérielles

Quota de logements sociaux et communes gardiennes de l'eau

[L'article 55 de la loi n° 2000-1208](#) du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite « SRU », constitue le socle de la politique en faveur de la mixité sociale depuis plus de vingt ans. Ce dispositif est fondé sur le principe de solidarité nationale, chaque collectivité concernée par ce dispositif devant œuvrer à l'effort collectif de production d'une offre de logements sociaux sur son territoire.

Afin de tenir compte de la spécificité et des contraintes particulières pouvant peser sur certains territoires en matière de construction, un mécanisme d'exemption est prévu à l'égard des communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est inconstructible. Le législateur, dans [la loi dite « 3DS »](#) du 21 février 2022, a souhaité faciliter la reconnaissance de cette situation en confiant aux préfets ce pouvoir d'exemption par simple arrêté.

Conscient par ailleurs des contraintes liées à la protection des sols nécessaire à la lutte contre la pollution de l'eau potable, le législateur a fait le choix d'étendre la liste des zones inconstructibles prises en compte pour l'octroi de l'exemption aux périmètres de protection immédiate des points de captage.

Ainsi, les communes particulièrement contraintes de ce point de vue pourront, si leur territoire urbanisé est effectivement inconstructible de ce fait ou du fait des autres motifs listés à [l'article L. 302-5](#) du code de la construction et de l'habitation, bénéficier d'une exemption d'application des obligations de production de logements sociaux. Si toutefois une commune ne peut pas prétendre à cette exemption et qu'elle rencontre des difficultés à respecter ses obligations, elle pourra s'engager dans un contrat de mixité sociale lui permettant, si sa situation le justifie, un aménagement de ses objectifs de rattrapage. Cet outil contractuel, également issu de la loi « 3DS », doit nécessairement s'appuyer sur un constat partagé avec les services de l'État sur les difficultés rencontrées au sein du territoire et s'accompagner d'engagements précis et ambitieux des collectivités signataires en faveur du développement du logement locatif social. À cet égard, le Gouvernement salue les initiatives concourant à la protection de la ressource en eau et rappelle que ces dernières ne sont pas incompatibles avec le développement d'une offre sociale. En ce sens, les obligations tirées du dispositif SRU peuvent être remplies par d'autres voies que celle de l'étalement urbain, notamment par des dispositifs de densification ou de conventionnement du parc existant.

[Assemblée Nationale - R.M. N° 8238 – 31-10-2023](#)

Relogement de locataires d'un appartement communal

Si ce logement n'est pas conventionné en application des dispositions de [l'article L.831-1 du code de la construction et de l'habitation](#), le bailleur ne peut donner congé au locataire, dans les conditions et les délais prévus à [l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989](#) que dans trois situations spécifiques :

- lorsqu'il souhaite reprendre le logement pour y habiter ou y faire habiter un proche,
- lorsqu'il souhaite vendre le logement ou
- pour un motif légitime et sérieux.

Il n'existe pas dans la loi de cas de congé spécifique pour la réalisation de travaux. Toutefois, la jurisprudence considère certains travaux comme constituant un motif légitime et sérieux permettant aux bailleurs de donner congé ([CCASS 7 février 1996 n° 94-14339](#)), voire de résilier le bail ([article 1724, 3ème alinéa du code civil](#)) dès lors que ceux-ci ne permettent pas le maintien dans le local loué du locataire. Le bailleur n'a pas dans ce cas d'obligation de reloger le locataire pendant la durée des travaux ni à le réintégrer ensuite. Dans ce cas et lorsque cela est envisageable, le bailleur informera le plus en amont possible le locataire du calendrier prévisionnel des travaux afin que ce dernier puisse préparer son départ et trouver une solution de relogement.

Si ce logement est conventionné, les locataires ne peuvent pas perdre le droit au maintien dans les lieux, avec obligation de relogement par le bailleur, tel qu'il est prévu aux articles [12 et 13 de la loi n° 48-1360](#) du 1 septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement, car ce régime n'est applicable, au sein des bailleurs du parc social, qu'aux organismes d'habitations à loyer modéré et aux sociétés d'économie mixte agréées, et non aux communes.

[Sénat - R.M. N° 01186 – 02-11-2023](#)

Interprétation de la loi ALUR dans le calcul des places de stationnement

[L'article L. 111-19 du code de l'urbanisme](#) impose une règle limitant l'emprise au sol des parkings annexes d'un commerce à 75 % de la surface de plancher des bâtiments. Cet article vise à limiter l'extension des nappes de parkings à proximité des grandes surfaces dans un objectif d'utilisation économe de l'espace.

[L'arrêt du Conseil d'Etat du 7 mars 2018](#) ne précise pas les modalités de calcul de ce ratio à retenir. Le statut des voies d'accès n'est pas précisé. En revanche, l'article L.111-19 du code de l'urbanisme utilise distinctivement deux termes : « l'aire de stationnement » et « la place de stationnement ». Sans ambiguïté, le terme « place de stationnement » désigne l'espace sur lequel se situe un véhicule stationné.

Ainsi, et au regard de l'objectif poursuivi par cette disposition législative, le terme « aire de stationnement » ne peut que désigner l'ensemble de l'espace utilisé pour le stationnement des véhicules, voies d'accès comprises. Ce terme est ici équivalent à « parc de stationnement » ou « parking ». La surface des voies permettant l'accès aux places de stationnement doit donc bien être intégrée au calcul de « l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce ». Cette interprétation est confirmée par l'étude d'impact de la [loi n° 2014-366](#) du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi Alur qui a créé cette disposition et qui la justifie ainsi : « La superficie des parcs de stationnements des équipements commerciaux est très consommatrice d'espaces souvent imperméabilisés [...]

L'objectif de la mesure est de favoriser la densité des parcs de stationnement en limitant le plafond à 1 fois au lieu de 1.5 fois et en le renforçant à 0,75 fois pour les projets commerciaux de grande ampleur supérieur à 5 000 m² de surface de plancher ». L'usage du terme « parcs de stationnement », qui a pourtant été substitué par celui « d'aire de stationnement » dans le projet de loi déposé à l'Assemblée nationale, montre que l'intention du législateur est bien d'encadrer la surface des parcs de stationnement, ce qui inclut sans ambiguïté les voies d'accès aux places de stationnement.

[Assemblée Nationale - R.M. N° 10502 – 31-10-2023](#)

Cessions de terrain à une personne publique et équipements publics

La fiscalité de l'aménagement et le régime des participations d'urbanisme encadrent les conditions dans lesquelles les opérateurs de l'urbanisme (constructeurs, lotisseurs ou aménageurs et parfois propriétaires) contribuent aux charges d'équipements publics générées par le développement de l'urbanisation.

L'ensemble de la fiscalité de l'aménagement a été refondu à l'occasion des réformes issues des [lois n° 2010-1658](#) du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 et [n° 2020-1721](#) du 29 décembre 2020 de finances pour 2021. Dorénavant, ce système repose strictement sur le caractère exprès et limitatif des taxes et participations d'urbanisme. En effet, [l'article L.332-6 du code de l'urbanisme](#) énumère de manière exhaustive les obligations auxquelles peuvent être tenus les bénéficiaires d'autorisations qui en relèvent. Les contributions d'urbanisme de nature fiscale sont donc limitativement constituées de la taxe d'aménagement et de la redevance d'archéologie préventive, le versement pour sous-densité ayant été abrogé par la réforme de 2020. A ces taxes peuvent s'ajouter ou se substituer des participations liées à une contrepartie :

- les contributions sectorielles ou alternatives à la taxe d'aménagement (projet urbain partenarial ou participation spécifique des constructeurs en zone d'aménagement concerté) et
- les contributions additionnelles (participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels).

Aussi, les taxes et contributions de toute nature obtenues ou imposées en violation des dispositions des [articles L.311-4](#) et L.332-6 du code de l'urbanisme sont réputées sans cause et les sommes versées ou celles qui correspondent au coût de prestations fournies sont sujettes à répétition ([article L.332-30](#) code de l'urbanisme).

Par ailleurs, le Conseil d'État a aussi précisé en 2021 ([CE 6e ch., 8 décembre 2021, n° 435492, Sté Zohra](#)) qu'aucune contribution autre que les taxes et participations d'urbanisme limitativement prévues par le code de l'urbanisme ne peut être, non seulement « exigée », mais aussi simplement « obtenue », de la part de constructeurs ou d'aménageurs. Cette interdiction concerne aussi d'éventuels accords de gré à gré (cession de terrains ou d'offres de concours) même proposée spontanément par un constructeur ; la cession gratuite de terrains nécessaires à la réalisation d'une voie publique ne peut donc être acceptée par la commune (Jean-Philippe Strebler RDI 2022 p.250). Ainsi, au titre de la contribution aux charges d'équipement public aucune « cession gratuite » de terrain, y compris pour la réalisation de voie publique, ne peut être mise en œuvre à l'occasion d'opérations de construction ou d'aménagement. Il en est de même pour les cessions amiables à titre onéreux incluses, par une prescription au regard des participations d'urbanisme, dans l'autorisation d'urbanisme dès lors qu'elles ne sont pas prévues par des dispositions législatives et qu'aucun cadre législatif ne définit les usages publics auxquels doivent être affectés les terrains ni ne garantit qu'aucune atteinte ne soit portée au droit de propriété. En conclusion, en l'état du droit un porteur de projet immobilier ne peut céder une partie de son terrain à une commune - gratuitement ou à sa valeur vénale, et même de manière librement consentie - au titre de sa contribution aux charges d'équipement public dans le cadre d'un projet qui a fait l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

[Assemblée Nationale - R.M. N° 10029 – 31-10-2023](#)

Jurisprudence

Les médiations n'interrompent pas systématiquement les délais de recours

D'une part, il résulte de l'article L. 213-1 du code de justice administrative (CJA), issu de la loi n° 2016-1547 du 18 novembre 2016, et des articles L. 213-5, L. 213-6, L. 213-7 et R. 213-8 du même code, éclairés par les travaux préparatoires de la loi du 18 novembre 2016, que le législateur a entendu permettre à toute partie de régler son litige de manière négociée avant ou après la saisine du juge.

L'interruption des délais de recours, prévue par l'article L. 213-6, ne s'applique qu'à la médiation organisée à l'initiative des parties avant la saisine du juge, afin de préserver leur droit de saisir ultérieurement ce dernier. D'autre part, il résulte de la lecture combinée de ces articles, des articles L. 600-3 et R. 600-5 du code de l'urbanisme et de l'article R. 611-7 du CJA que le législateur n'a pas entendu conférer à la médiation organisée à l'initiative du juge un effet interruptif du délai fixé par l'article L. 600-3 du code de l'urbanisme pour saisir le juge des référés sur le fondement de l'article L 521-1 du CJA.

[Conseil d'État n°471898 – 13-11-2023](#)

Limitation de l'extension d'une construction existante dans le cas où le PLU n'apporte pas de précisions

Lorsque le règlement d'un plan local d'urbanisme (PLU) ne précise pas, comme il lui est loisible de le faire, si la notion d'extension d'une construction existante, lorsqu'il s'y réfère, comporte une limitation quant aux dimensions d'une telle extension, celle-ci doit, en principe, s'entendre d'un agrandissement de la construction existante présentant, outre un lien physique et fonctionnel avec elle, des dimensions inférieures à celle-ci.

En l'espèce, pour écarter comme inopérants les moyens tirés de la méconnaissance par le projet attaqué des articles UE 6, UE 7, UE 4 et U 12 du règlement du plan local d'urbanisme, la cour a jugé qu'en l'absence de dispositions du plan local d'urbanisme limitant la surface des extensions susceptibles d'être autorisées dans la commune, la qualité d'extension devait seulement s'apprécier au regard d'un critère de continuité physique et fonctionnelle et de sa complémentarité avec la construction existante, indépendamment de la superficie des travaux projetés par rapport à cette dernière.

En statuant ainsi, alors que ni l'article UE 7-4 précité du règlement du plan local d'urbanisme, autorisant à titre dérogatoire l'extension de certains bâtiments dont l'implantation ne respecte pas les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives posées par ce règlement, ni aucune autre disposition de ce règlement ne définissent la notion d'extension d'une construction existante, la cour administrative d'appel de Versailles a commis une erreur de droit.

[Conseil d'État N° 469300 – 09-11-2023](#)

Pourvoi dirigé contre une ordonnance rejetant une demande de suspension de permis de construire

Eu égard à la nature de la procédure de référé et au caractère provisoire de la suspension susceptible d'être ordonnée par le juge des référés, sur le fondement de l'article L. 521-1 du code de justice administrative (CJA), dans l'attente de l'intervention du jugement au fond, l'intervention du jugement qui, faisant application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, statue sur le bien-fondé des différents moyens soulevés à l'appui du recours pour excès de pouvoir (REP) dirigé contre un permis de construire et impartit un délai pour régulariser un vice affectant la légalité de ce permis, rend, alors même qu'il est frappé d'appel, sans objet les conclusions du pourvoi en cassation dirigé contre l'ordonnance par laquelle le juge des référés a statué sur la demande de suspension de l'exécution de ce permis de construire.

[Conseil d'État N° 469380 – 09-11-2023](#)

Documentation

Rapports & études

La capacité d'action des préfets

(Citation – Présentation) Les préfets représentent l'État dans le département ou la région où ils sont nommés et dans lequel ils dirigent les services déconcentrés des administrations civiles de l'État, sauf exceptions.

Leurs missions sont nombreuses et les attentes à leur égard importantes.

La Cour s'est interrogée sur leur capacité à remplir ces missions, à la suite des réductions d'effectifs (4748 emplois supprimés entre 2010 et 2020) et des réorganisations intervenues.

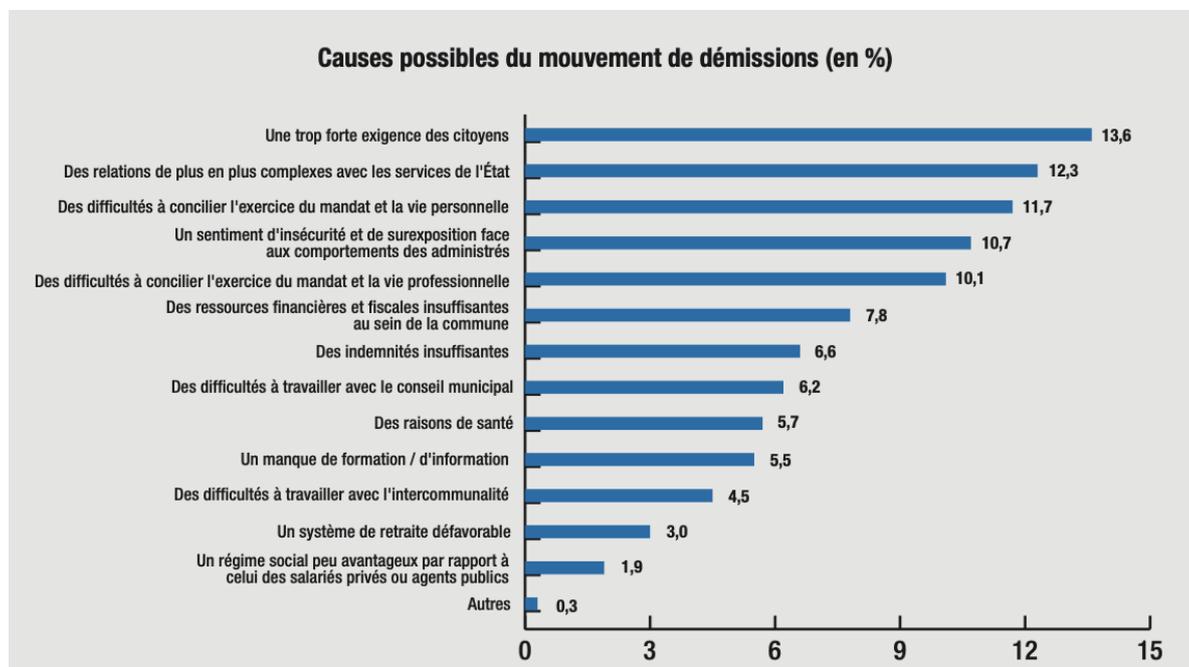
La Cour a constaté l'importance maintenue du rôle joué par les préfets, s'agissant de la coordination des services de l'État, des relations avec les collectivités territoriales et de la gestion des crises, notamment au cours la période récente (gilets jaunes, pandémie). L'enquête de la Cour sur la capacité d'action des préfets vise à analyser dans quelle mesure les préfets ont la capacité de remplir leurs missions et de faire face à ces nombreuses attentes exprimées à leur égard. La présente enquête a également repris les principaux constats des contrôles réalisés en 2022 par la Cour sur les effectifs de l'administration territoriale de l'État, le contrôle de légalité et le contrôle des actes budgétaires, et l'immobilier des préfetures.

Cour des Comptes – Juillet 2023/ rendu public 16 novembre 2023 – [Rapport complet \(observations définitives\)](#)



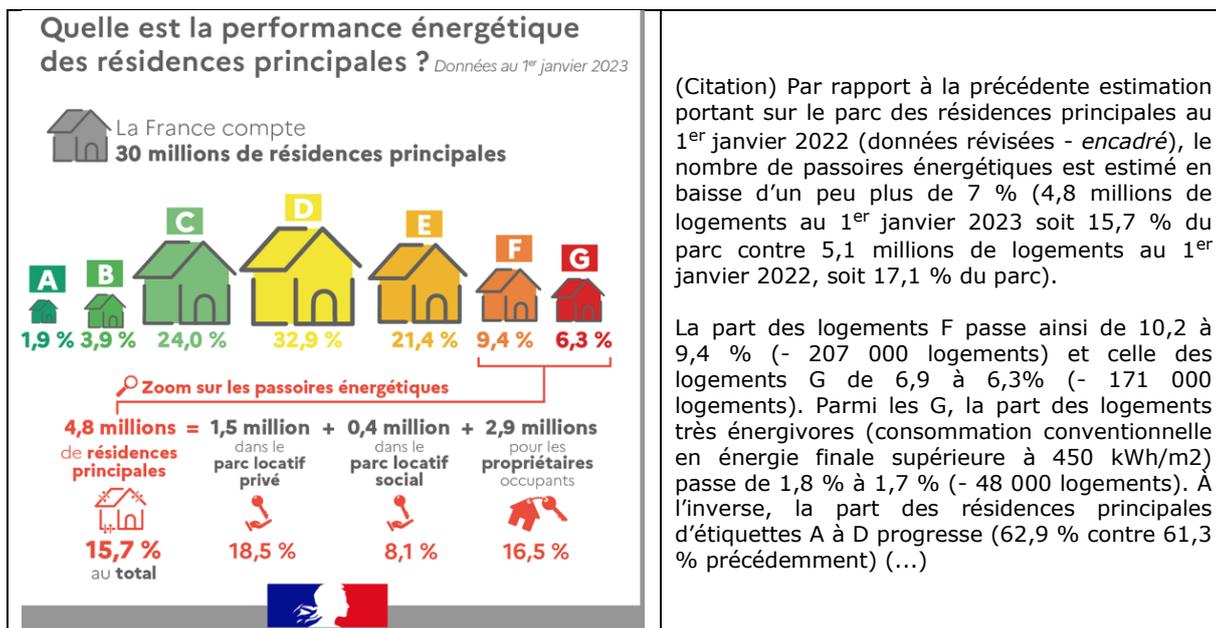
Des maires engagés mais empêchés

Enquête 2023 sur les maires de France



SciencesPo (Cevipof)/AMF – 17 novembre 2023 – [Rapport d'enquête complet](#) - [Note de synthèse](#)

Le parc de logements par classe de performance énergétique au 1er janvier 2023



(Citation) Par rapport à la précédente estimation portant sur le parc des résidences principales au 1^{er} janvier 2022 (données révisées - encadré), le nombre de passoires énergétiques est estimé en baisse d'un peu plus de 7 % (4,8 millions de logements au 1^{er} janvier 2023 soit 15,7 % du parc contre 5,1 millions de logements au 1^{er} janvier 2022, soit 17,1 % du parc).

La part des logements F passe ainsi de 10,2 à 9,4 % (- 207 000 logements) et celle des logements G de 6,9 à 6,3% (- 171 000 logements). Parmi les G, la part des logements très énergivores (consommation conventionnelle en énergie finale supérieure à 450 kWh/m2) passe de 1,8 % à 1,7 % (- 48 000 logements). À l'inverse, la part des résidences principales d'étiquettes A à D progresse (62,9 % contre 61,3 % précédemment) (...)

MTE / Sdes /ONRE – Novembre 2023 – [Document complet](#)

Atlas de l'accession à la propriété - 20 manières de devenir propriétaire

(Citation) Tous les ménages ne sont pas égaux ni logés à la même enseigne... C'est pourquoi les politiques publiques redistributives déploient des mécanismes de soutien orientés vers ceux que le marché ne laisserait pas devenir propriétaires. Est-ce une bonne chose ? Quelles en sont les conséquences pour les finances publiques ? Ces aides forment-elles une politique de logement ?

L'Atlas de l'accession à la propriété a pour ambition d'aider à voir clair dans ce Tetris d'aides et de réglementations. Nos 20 fiches décortiquent chaque dispositif, suivant une série de questions et visent à mettre en lumière leurs effets sur le marché mais aussi, moins souvent documentées, les conditions de vie des habitants.

Idheal – Novembre 2023 – [Rapport complet](#) - [Synthèse](#)

Présentation du rapport Hanotin / Lutz ([rappel](#)) | Journée nationale contre l'habitat indigne

Plaine Commune/YouTube – 14 novembre 2023 - [Vidéo](#)

Livres, revues, guides, articles et communiqués signalés

Réussir le défi de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie – Communication institutionnelle



Anah – Novembre 2023 – [Dossier complet](#)

L'abattement de la TFPB : un levier pour agir en faveur des habitantes et des habitants des quartiers

(Citation) L'abattement de la TFPB (Taxe foncière sur les propriétés bâties) vise l'amélioration de la qualité de service rendu aux locataires du parc social situé en QPV. Dans le cadre de la nouvelle génération des contrats de ville, cette plaquette rappelle les grands principes du dispositif, ce qu'il permet et ses conditions de réussite. Ce document s'adresse à l'ensemble des parties prenantes des conventions d'utilisation de l'abattement de la TFPB et notamment les collectivités locales et services de l'Etat local. Les contrats de ville s'achèvent au 31 décembre 2023 et laissent place à une nouvelle génération de contrats assis sur une géographie prioritaire confortée et renforcée.

Si de nombreuses actions et projets de renouvellement urbain ont transformé les quartiers et amélioré les conditions de vie des habitantes et habitants, les inégalités sociales persistent dans bon nombre de sites. Ce constat invite à poursuivre les efforts au niveau local et maintenir, si ce n'est renforcer, les moyens humains et financiers en faveur des quartiers prioritaires.

Dans ce contexte, la mobilisation des acteurs de la politique de la ville est essentielle. Cette coopération, c'est l'esprit du dispositif de l'abattement de la TFPB en QPV, important levier partenarial et financier pour agir au plus près des habitantes et habitants.

Cette plaquette vise à mieux comprendre ce dispositif et ses plus-values.



USH – 13 novembre 2023 - [Document complet](#)



Délégation interministérielle
à l'hébergement et à
l'accès au logement

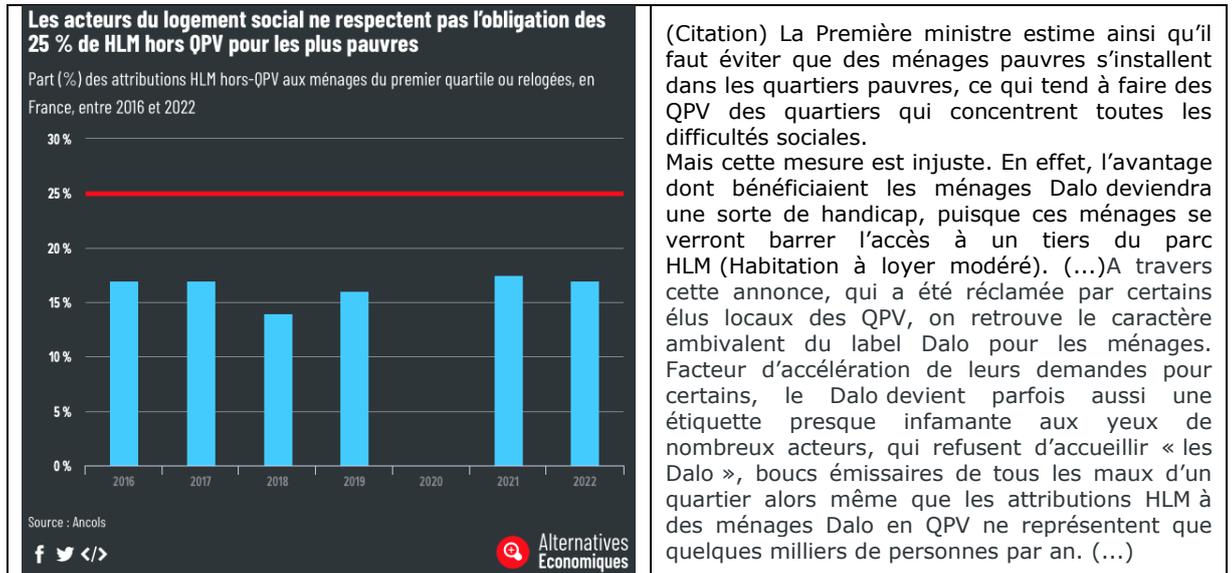


(Citation) La Dihal publie un état des lieux et un bilan d'étape des actions mises en œuvre dans le cadre de de l'instruction gouvernementale du 25 janvier 2018 visant à donner une nouvelle impulsion à la résorption des campements illicites et bidonvilles (...) En 4 ans, on constate

- Une baisse d'environ 18 % du nombre de personnes - population intra-Union européenne - vivant en bidonvilles, d'après les données renseignées sur la plateforme numérique Résorption-bidonvilles (11 300 personnes au 1er janvier 2023 contre 13 720 en janvier 2019).
- 4 000 personnes en moins sur ces sites, soit 4 000 personnes qui ont aujourd'hui un toit décent
- 3 500 enfants ont trouvé le chemin de l'école en 2022 et sont accompagnés pour que soit respectée l'obligation scolaire (qui s'impose depuis 2019 dès 3 ans)
- 45 médiateurs scolaires ont été recrutés
- Une action nouvelle s'est développée aussi autour de l'accès à l'eau, en particulier dans le contexte de la transposition de la directive européenne de décembre 2020 sur l'eau
- Des centaines de personnes ont trouvé un emploi ou ont stabilisé leur parcours professionnel, contribuant ainsi à l'économie de leur territoire

Dihal – 18 novembre 2023 - [Document complet \(via Linjedin\)](#)

Le gouvernement sacrifie le droit au logement des plus pauvres sur l'autel de la mixité



Alternatives Economiques – 15 novembre 2023 – Par Manuel Domergue (Dteur Etudes Fondation Abbé Pierre) – [Article complet](#)

Rénovation énergétique : Les grands territoires urbains attendent des réponses sur l'avenir de France Renov'

(Citation – Extrait) Alors que les modalités du modèle envisagé, dont notamment celles du financement, restent à préciser rapidement, les grands territoires urbains soulignent le besoin de moyens suffisants pour mener à bien leur politique ambitieuse, en insistant particulièrement sur le nécessaire maintien d'un service public "amont" de qualité (information, conseil et animation territoriale/"aller vers"), assuré par les Espaces Conseil France Renov', dont le rôle de guichet d'accueil et de tiers de confiance public est particulièrement important là où il est implanté.

France Urbaine se fait aussi le relai des fortes inquiétudes de ses membres quant au dispositif Mon Accompagnateur Renov' (MAR), destiné à accompagner les ménages dans leurs projets de travaux. En effet, le cahier des charges pour en obtenir l'agrément n'est pas compatible avec la manière dont de nombreux territoires ont organisé leur service public, à savoir sur la base de structures existantes et souvent dans une logique de coopération multi partenariale. Un assouplissement du modèle semble impératif afin de permettre aux opérateurs historiques territoriaux (ECFR et collectivités) qui le souhaitent de continuer leurs missions, sans mettre en péril le travail mis en place depuis plusieurs années.

Des vigilances sont également soulignées vis-à-vis des Accompagnateurs Renov' portés par des structures privées et dont la mission analogue aux opérateurs publics semble faire porter un risque important en termes d'image et de confiance en cas de malversations. Un meilleur encadrement est attendu avec une véritable intégration des collectivités au sein du dispositif, en leur confiant l'agrément des accompagnateurs renov' sur leur territoire, au-delà d'un simple avis sur les demandes d'agrément.

Outre les aspects liés à la gouvernance et au financement, les territoires urbains s'interrogent quant à la capacité quantitative et qualitative de la filière de rénovation énergétique des bâtiments (accessibilité des matériaux et équipements, inflation et augmentation des coûts des travaux, déficit d'artisans, d'ingénieurs) et insistent sur les moyens nécessaires, notamment en termes de ressources humaines, pour faire vivre le service public de la rénovation énergétique dans les territoires.

France Urbaine – 16 novembre 2023 – [Communiqué complet](#)

Rendez-vous au Salon (NdR : des maires...)

(Citation) La crise du logement que les acteurs du secteur avaient annoncée est aujourd'hui bien installée.

Tous les pans d'activité sont touchés : promotion, construction, rénovation, accession, dans le secteur privé et dans le social. Les chiffres attendus des agréments de logements sociaux pour 2023 s'annoncent historiquement bas. C'est une filière tout entière qui semble quasiment à l'arrêt.

USH – 15 novembre 2023 – [Communiqué complet \(Edito de la présidente E. Cosse\)](#)

Actualités

Finances, fiscalité, comptabilité, statistiques

Le TEC 10 toujours au-dessus de 3%...
<https://www.aft.gouv.fr/fr/tec-10-du-jour>

On en parle - Revue du web

Logement

Annonces de la Première ministre à Dunkerque



NdR : On retiendra les annonces (sans mesures budgétaires inscrites au PLF 2024 il semble bien):

- **construction de 35.000 logements étudiants** d'ici à la fin du quinquennat, en plus des 35.000 logements étudiants déjà engagés. Des logements adaptés aux colocations sont prévus pour avoir des prix compétitifs pour les étudiants

- **90 000 logements accessibles d'ici trois ans** ; on observe que « logements accessibles » ou « abordables » se distinguent des logements sociaux. Il s'agit du LLI, logement locatif intermédiaire réglementé (et non directement subventionné, dont le premier acteur est CDC Habitat et ensuite Action Logement, assez loin). Au cabinet de Patrice Vergriete « *on assume de ne pas favoriser le logement social* »...

- la sélection de "**20 territoires d'accélération**" pour y construire des logements supplémentaires, environ 1 500 logements par territoire, 30 000 en tout d'ici trois ans.

- Un 2^{ème} « **plan** » **de rachat de logements à des promoteurs** ; il s'agit de convaincre d'autres groupes, notamment HLM (autre que CDC Habitat et Action Logement) de venir au secours du soldat Promoteur...

- **une 2^{ème} extension de périmètre du PTZ**

- « **Doubler** » d'ici à **2026 la construction de logements locatifs intermédiaires (LLI)** à 30.000 unités chaque année

- Relancer des chantiers en berne pour **produire du logement social et intermédiaire**, sans que l'on sache vraiment avec quelle(s) mesure(s) concrète(s)...

- **Favoriser les locations longue durée** en évoquant une nouvelle (future) disposition fiscale...

- Fixation d'un objectif de 110 000 logements sociaux ET intermédiaires ; on attend d'en savoir plus...

La « [feuille de route](#) » **Logement** – Communication gouvernementale

Réaction de la FPI sur certaines annonces d'Elisabeth Borne...

Les Zinzins et le LLI ?

**« Les investisseurs institutionnels nous disent que cela ne les intéresse pas »,
déclare Pascal Boulanger, président de la FPI**

Pascal Boulanger, président la FPI, qui détaillait les chiffres catastrophiques de la promotion, juste avant la présentation, le 16 novembre également, par Elisabeth Borne, à Dunkerque, en présence de Patrick Vergriete, de mesures censées relancer la production, est dubitatif : « *j'ai l'impression que le ministre du logement perd ses arbitrages* »... Dans la foulée du premier plan de rachat de logements de promoteurs par CDC Habitat et Action Logement, la Première ministre a, notamment, indiqué avoir demandé à Patrick Vergriete « de travailler sur un deuxième plan de rachat pour 2024, mobilisant d'avantage d'opérateurs ».

« *Je pense que les autres bailleurs sociaux n'ont pas les moyens d'Action Logement et de CDC Habitat. Cela va être compliqué* », estime toutefois Pascal Boulanger, rappelant également qu'Action Logement, qui a certes reçu plus de 100 000 propositions de rachats lors du premier plan, n'a « *pas non plus un trésor de guerre inépuisable* »...

Les Zinzins, « c'est un one shot » et « ils ne restent pas de façon pérenne »...

Elisabeth Borne a également déclaré que l'Etat signerait « avec les opérateurs du logement locatif intermédiaire (LLI), la CDC, Action Logement et d'autres investisseurs institutionnels, comme les assureurs, un plan de développement du logement locatif intermédiaire », avec pour objectif d'en doubler la production pour atteindre 30 000 par an d'ici 2026 » (1). Dans les conditions actuelles de prix et de taux, « *les investisseurs institutionnels nous disent que cela ne les intéresse pas* », affirme le président de la FPI, interrogé par HCL sur ce sujet. De plus, « *à chaque fois qu'ils viennent dans le logement, c'est un one shot (...)* et « *ils ne restent pas de façon pérenne (...)* contrairement aux investisseurs personnes physiques », déplore-t-il.

Le « contrat territorial pour le logement social » ? « Tout cela me paraît être de l'effet d'annonces », estime le président de la FPI...

Le discours de la Première ministre avait pour cadre la signature avec Dunkerque, après celle de Dijon, du deuxième « contrat territorial pour le logement social », déclinaison territoriale. Intitulé « Engagements pour la transition écologique et la production de logements sociaux 2024-2026 », par Patrick Vergriete avec l'USH et ses fédérations, le 5 octobre, en clôture du Congrès de l'USH à Nantes (2). Qu'en pense Pascal Boulanger ? « *Tout cela me paraît être de l'effet d'annonces* », répond-il. La priorité dans la crise actuelle de la production de logements, c'est « de faire revenir les accédants à la propriété », car sans eux, les promoteurs ne relanceront pas de programmes. Or, « *54 % du logement social est fait par les promoteurs de la FPI* », rappelle-t-il...

Martine Vankeerberghen

(1) Le 15 décembre, lors d'un « brief » presse en préparation du discours d'Elisabeth Borne à Dunkerque, Matignon avait précisé que l'objectif de ce deuxième plan de rachat, qui visait à développer « du logement locatif intermédiaire et social », était « d'élargir à d'autres opérateurs, en passant « éventuellement par la création de fonds d'investissement » et en sollicitant « d'autres grands groupes de bailleurs sociaux, autres que CDC Habitat et Action Logement qui proposent déjà du logement intermédiaire ». Matignon en a profité pour passer un message aux promoteurs dont les prix devront « s'ajuster dans le cadre de ce plan de rachats »...

(2) Contre actuellement 15 000 LLI par an, selon Matignon. Ce qui nécessite 1 Md€ de plus, dont 500 M€ sont mobilisés par l'Etat et la CDC, les ministres devant réunir les investisseurs institutionnels et les opérateurs du secteur pour le solde. Sur les 500 M€ indiqués, la CDC en apportera 250 M€ et l'Etat 250 M€ via l'Agence des participations de l'Etat (APE), a précisé Matignon.

Interrogé par nos confrères de la [Tribune \(César Armand\)](#), le ministre du Logement :

Sur la décentralisation de la politique du Logement :

« *Nous allons mener une concertation avec les associations d'élus pour savoir justement ce qu'ils seraient prêts à prendre en charge et les outils juridiques, fiscaux dont ils ont besoin pour assurer cette prise de responsabilité. L'autre jour, la maire de Calais, Natacha Bouchart, m'a appelé car après avoir contacté tous les propriétaires de sa commune pour lutter contre la vacance, elle m'a dit qu'elle aurait bien aimé pouvoir augmenter la taxe sur les logements vacants. C'est l'exemple même qui me convainc que les maires devraient pouvoir moduler le taux de cette taxe, ainsi que le taux de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires* »

(...) Question : Certains demandent aussi la main sur l'attribution des logements sociaux.

« *Je pense qu'il faut jouer sur les deux niveaux mais ce point devra être concerté dans le cadre du projet de loi. A mon sens, les maires sont parfaitement légitimes pour jouer un rôle majeur dans les politiques d'attribution de logements sociaux sous réserve de contribuer aux responsabilités qui auront été confiées aux intercommunalités en matière d'accueil des publics prioritaires.* »

NdR : On s'en souvient, le même ministre Patrice Vergriete signait très vite à Dijon sa [première « convention territoriale pour le logement social »](#) dont le principe avait été annoncé quelques semaines auparavant lors du Congrès HLM. Malgré nos demandes réitérées au Ministère, à Matignon et même au maire de Dijon signataire... ce document ne nous était pas communiqué. Pour en comprendre sa structure, HCL a finalement réussi à se procurer la deuxième convention de ce type, signée à Dunkerque à l'occasion du déplacement d'Elisabeth Borne, en marge de ses annonces Logement. Nos lecteurs-abonnés [trouveront ce texte en ligne sur le site Web HCL dans notre rubrique « documentation »](#) ...

Rapports locatifs

Dernière(s) heure(s) : Encadrement des loyers sur le territoire de la métropole de Grenoble – Communication gouvernementale

(Citation) Le Gouvernement annonce la mise en place de l'encadrement des loyers sur le territoire de la métropole de Grenoble. Un décret ouvre la possibilité de l'encadrement des loyers pour maîtriser leur hausse et protéger le pouvoir d'achat des habitants locataires. Ce décret concrétise les échanges tenus avec les élus locaux par Patrice Vergriete, ministre délégué au logement. Pour que l'encadrement des loyers soit effectif, un arrêté préfectoral fixant le niveau des loyers maximal sera pris dans le courant de l'année 2024.
Gouvernement – 20 novembre 2023 – [Communiqué complet](#)

Mouvement HLM

Marcel Rogemont brigue un troisième mandat à la présidence de la fédération des OPH FOPH – 14 novembre 2023 – [Communiqué complet](#)

Autres acteurs

Promotion privée

Logement neuf : Chute de 30,6 % des ventes sur un an ! Et même de 48,6 % pour les mises en vente du groupé au T3, trimestre « cataclysmique », selon la FPI qui prévoit à peine 90 000 ventes pour 2023

« *Nous ne vendons quasiment plus rien (...) nous ne mettons plus rien à l'offre* », a confié à la presse le 16 novembre 2023, Pascal Boulanger, président de la Fédération des promoteurs immobiliers de France (FPI). Ainsi, au 3^e trimestre 2023, les réservations des promoteurs (17 572 logements) ont encore, globalement, diminué de 30,6 % sur un an, celles au détail (10 423) chutant même de 46,6 %, (1). Seules les ventes en bloc (6 149) ont progressé, en hausse de 46,8 %, grâce au programme mis en œuvre, à la demande de l'Etat, par CDC Habitat, engagé sur 17 000 achats de logements auprès des promoteurs, et par Action Logement, qui en a prévu 30 000. Action Logement aurait reçu, selon Pascal Boulanger, entre 105 000 et 110 000 propositions. « *Ces transactions ont démarré fin septembre (...) et cela va fortement se voir au 4^{ème} trimestre* », prévoit-il.

Des ventes en bloc « faites par dépit », moins de 90 000 ventes en 2023, contre 128 000 en 2020 - année des confinements... -, et 167 000 en 2019 et 2018...

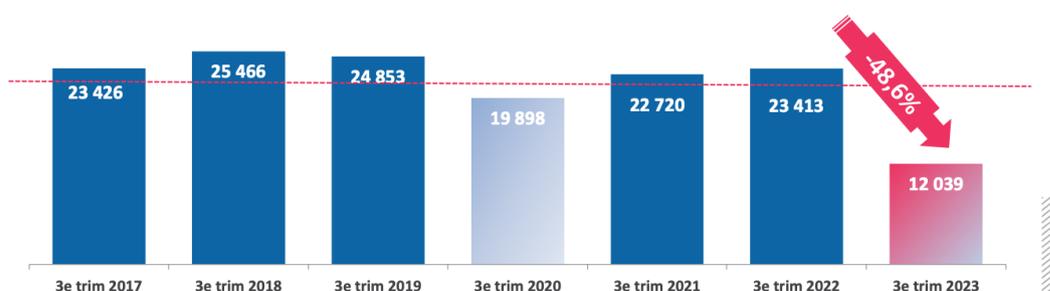
Toutefois, « *ces ventes, on les fait par dépit* », souligne-t-il, ces cessions étant faites « *à marge zéro, voire pour la plupart, à marge négative (...) souvent on ne récupère pas nos fonds propres* ». Elles ne permettront pas, de plus, de sauver l'année, la FPI estimant que moins de 90 000 logements neufs groupés seront vendus en 2023. Pour mémoire, selon son [Observatoire](#), environ 126 300 réservations avaient été réalisées en 2022, 162 000 en 2021, 128 000 en 2020 - année de confinements... -, 167 000 en 2019 et 2018...

12 039 mises en vente au T3, inférieures au T3 2020 (19 898) et « pire trimestre » depuis la création de l'Observatoire en 2010

Les mises en vente se sont, elles, effondrées de 48,6 % en un an, étant, avec seulement 12 039 logements au T3, à un niveau même inférieur aux 19 898 mises en vente de 2020. « *C'est le pire trimestre depuis la création de l'Observatoire en 2010* », indique la FPI, parlant même d'un trimestre « *cataclysmique* ». Malgré la baisse des mises en vente, du fait de la faiblesse des réservations, le délai d'écoulement de l'offre commerciale est monté à 19,3 mois, voire, à Nantes et à Lille, à plus de trente mois. Les prix - du moins ceux inscrits dans les grilles tarifaires des promoteurs et utilisés par l'Observatoire -, apparaissent encore en très légère progression en Ile-de-France (5 463 € au T3/m² vs 5 391 € en 2022), comme en régions (4 791 €/m² vs 4 666 €/m²). Toutefois, sur la base des prix des réservations et des contacts avec ses adhérents, la FPI estime que les prix ont entamé une baisse au T3 2023, car « *les promoteurs acceptent des négociations* », reconnaît Pascal Boulanger.

Les mises en vente sur 3 mois

→ De conjoncturelle, la crise devient structurelle. Le nombre de logements neufs mis en vente au T3 2023 s'effondre : c'est le pire trimestre depuis la création de l'Observatoire en 2010.



Niveau moyen observé par l'Observatoire FPI entre 2017 et 2023 (= 21 688 ventes / 3^e trim)

→ Conférence de presse | LES CHIFFRES DE LA PROMOTION PRIVÉE | 3^e trimestre 2023

12

« On est en train de creuser le déficit des années à venir », Didier Bellier-Ganière, délégué général de la FPI

Quid de 2024 ? « La crise engendre la crise. Les ventes s'effondrent. Les promoteurs ne veulent plus lancer de nouvelles opérations. On est en train de creuser le déficit des années à venir », prévient, une nouvelle fois, Didier Bellier-Ganière, délégué général de la FPI.

Les dégâts collatéraux se font sentir, observe Pascal Boulanger, la FPI estimant le potentiel de perte pour le secteur immobilier « à plus de 300 000 emplois », sachant que, notamment, les promoteurs, les architectes, les notaires, les assureurs, et, à moyen terme, les entreprises du bâtiment qui ont « encore six mois de carnet de commandes correct » (2), seront concernés. Vu la gravité de la crise, annoncée de longue date par la FPI notamment, « il faut une mesure électrochoc », que ce soit la mesure d'exonération temporaire de droit de succession proposée par la FPI ou une autre, rappelle Pascal Boulanger.

Force est de constater qu'il n'y a pas de mesure électrochoc dans le discours, le même jour, d'Elisabeth Borne sur le logement...

Martine Vankeerberghen

(1) Au sein des ventes au détail, celles aux investisseurs particuliers s'effondrent de 58,6 % - ils ne représentent plus que 35 % des ventes au détail, contre, traditionnellement, 50 % -, et celles aux propriétaires occupants de 36,5%.

(2) L'activité du bâtiment suit avec, en moyenne 1,5 an de délai, celle des promoteurs, estime la FPI.

Marchés

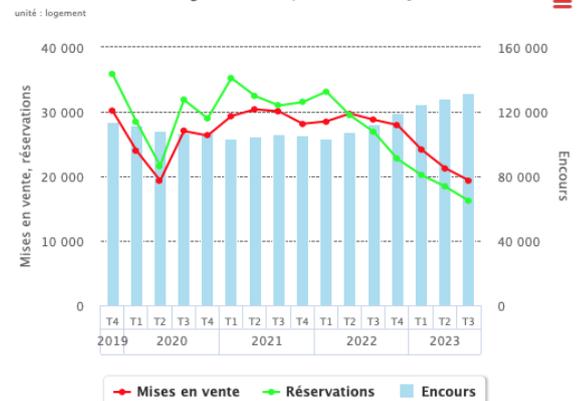
Commercialisation des logements neufs - Vente aux particuliers au 3e trimestre 2023

Au troisième trimestre 2023, 16 200 logements neufs ont été réservés par des particuliers, en données corrigées des variations saisonnières et des jours ouvrables (CVS-CJO). Le niveau de réservations baisse fortement par rapport au trimestre précédent (- 12,1 % en données CVS-CJO), pour le sixième trimestre consécutif. Ce repli est plus fort pour les appartements (- 12,4 %) mais concerne aussi les maisons (- 6,1 %).

Le nombre de logements nouvellement commercialisés diminue également ce trimestre (19 400, soit - 9 %), pour le cinquième trimestre consécutif, tout en restant supérieur à celui des réservations. Comme pour ces dernières, cette baisse concerne davantage les maisons (- 20,3 %) que les appartements (- 8,3 %).

Dans ce contexte, l'encours de logements disponibles à la fin du trimestre progresse une nouvelle fois (+ 2,3 % et + 16,7 % sur un an) atteignant un niveau historiquement haut de 131 400 logements neufs.

Commercialisation des logements neufs, données CVS-CJO



Source : SDES, ECLN

MTE- Novembre 2023 - [StatInfo Logement n° 593](#)

Commercialisation des logements neufs - Vente aux institutionnels au 3e trimestre 2023

Les ventes en bloc désignent des acquisitions de tout ou partie du programme immobilier d'un promoteur par un seul acquéreur, le plus souvent un acteur public ou privé du logement. Une fois acquis, ces logements peuvent être loués directement par l'acquéreur ou revendus à la découpe.

Au troisième trimestre 2023, les ventes en bloc représentent 45,9 % des réservations de logements neufs, en données corrigées des variations saisonnières et des jours ouvrables (CVS-CJO), soit 7,7 points de plus par rapport au trimestre précédent. Les ventes en bloc représentent 14 000 logements réservés. Le niveau de réservations augmente fortement (+ 20,4 % par rapport au deuxième trimestre 2023 en données CVS-CJO), après une hausse de 5,8 % le trimestre précédent.

Les réservations faites par des bailleurs sociaux continuent leur progression ce trimestre, mais plus faiblement (+ 3,8 % par rapport au deuxième trimestre 2023 en données CVS-CJO). Les réservations à destination des autres acquéreurs institutionnels doublent (+ 104 %), du fait notamment d'une grosse opération représentant 43 % des réservations de logements à destination des autres acquéreurs institutionnels.

Les réservations augmentent partout en France, notamment dans les zones les moins denses (zones B1 et B2-C) où elles augmentent respectivement de 29,5 % et 31,1 % par rapport au deuxième trimestre 2023, en données CVS-CJO.

Logements neufs vendus en bloc (réservations), en données CVS-CJO



Source : ECLN, SDES

MTE- Novembre 2023 - [StatInfo Logement n° 594](#)

Territoires

Grand Paris

JO 2024 : 1 Francilien sur 6 souhaite louer son logement

(Citation) Les principaux enseignements de notre sondage :

- Les Français soutiennent de moins en moins les JO 2024 : -11 points en deux ans (65% pensent que leur tenue est une bonne chose). Les Franciliens, plus directement concernés, sont encore moins enthousiastes (56%) et leur soutien a baissé de 21 points en deux ans !
- La défiance est massive sur l'organisation et l'inquiétude est même encore plus vive chez les Franciliens,
- Les JO à Paris : « on les voit ou on les quitte » ! 14% des Franciliens comptent assister aux épreuves et 32% profiter de l'ambiance locale quand 52% ne sont pas intéressés... ou préféreront fuir la capitale à cette période.
- Et si on quitte la capitale, pourquoi ne pas en profiter pour louer son logement ? 15% des Franciliens envisagent de louer leur logement pendant les Jeux.
- L'effet d'aubaine immobilier est massif : 65% des Franciliens qui veulent louer leur bien seront des « primo-loueurs » et ils loueront en moyenne leur logement trois fois le prix habituel.

ODOXA/RTL - Novembre 2023 - [Etude complète](#)

Solidarité

Sécurité

Obligations légales de débroussaillage (OLD) - Le Gouvernement lance le second volet de la campagne pour préparer la saison des feux 2024

(Citation) Le second volet de cette campagne d'information rappelle l'intérêt des obligations légales de débroussaillage et donne des conseils pour leur bonne réalisation.

MTE – Novembre 2023 - [Communiqué complet](#)

Energie

Perspectives pour le système électrique pour l'hiver 2023-2024

(Citation) Les perspectives pour la sécurité d'approvisionnement en électricité lors de l'hiver 2023-2024 sont beaucoup plus favorables que l'an passé. Le risque de déséquilibre entre l'offre et la demande en électricité est estimé à « faible ».

RTE – Novembre 2023 - [Rapport complet](#)

Professions

Fonction publique/Emploi public

Mise en œuvre de la prime de pouvoir d'achat exceptionnelle pour certains agents publics de la fonction publique territoriale

DGCL - [Note d'information 23 017787](#) du 15/11/2023

Europe

Réunion des ministres du logement et du développement urbain de l'Union européenne : adoption d'une déclaration en faveur d'un logement digne et adéquat

USH/Europe – 17 novembre 2023 – [Article complet](#)

Voir aussi : [Déclaration de Gijón](#) : un logement pour tous dans un environnement durable, sain et ouvert à tous

Bonnes et moins bonnes initiatives – Ici et ailleurs - Polémiques, etc.

Finances publiques : le ministère de l'Economie veut réduire d'un quart les surfaces occupées par l'administration

https://www.francetvinfo.fr/politique/gouvernement-d-elisabeth-borne/finances-publiques-le-ministere-de-l-economie-veut-reduire-d-un-quart-les-surfaces-occupees-par-l-administration_6193725.html

Action Logement soutient et accompagne les sinistrés du Pas-de-Calais

<https://groupe.actionlogement.fr/action-logement-soutient-et-accompagne-les-sinistres-du-pas-de-calais-0>

100 ans des cités cheminotes - Découvrez l'histoire captivante des cités des cheminots d'ICF Habitat Nord-Est

<https://www.icfhabitat.fr/groupe/100-ans-cites-cheminotes>

Décentralisation : pas question de supprimer un niveau de collectivités, assure Eric Woerth

<https://www.banquedesterritoires.fr/decentralisation-pas-question-de-supprimer-un-niveau-de-collectivites-assure-eric-woerth>

Logements sociaux : les loyers et charges impayés sont passés « de 3 % à 10 % » en un an, selon la CGL

<https://www.maire-info.com/logement/logements-sociaux-les-loyers-charges-impayes-sont-passes-3--10--en-un-an-selon-la-cgl-article-28007>

DPE : un Français sur deux ignore la classe énergétique de son logement

<https://infodiq.fr/dpe-logement/>

Rénovation énergétique : une escroquerie à 1,5 million d'euros à Saint-Brieuc

https://actu.fr/bretagne/saint-brieuc_22278/renovation-energetique-une-escroquerie-a-15-million-deuros-a-saint-brieuc_60351835.html

Evènements / Manifestations

Retour sur...



<https://www.acteursdelhabitat.com/?Quoi-de-neuf-chercheurs-Les-besoins-en-logements-a-l-heure-de-l-urgence-climatique-et-de-la-transition-ecologique-16-11-2023>

NdR : Journée très réussie ! Des intervenants de qualité et des approches variées. On y reviendra dans ces colonnes, bien sûr. Quelques [diapos](#) pour souligner certaines séquences...

Guy Lemée @guy_lemee · 16 nov.
En direct journée acteurs habitat @UnionHlm . JC Driant évoque les # acceptions de la question des besoins #logement. Il propose " comme loger tout le monde correctement "... et met en perspective critique les approches... (contr. neuve, statistique Insee, politique...).



Guy Lemée @guy_lemee · 16 nov.
En direct réseau acteurs habitat @UnionHlm : pour l' @OCDE_fr , la méthodologie besoin #logement largement basée sur l'évolution taill nbr de ménages... Bon sens pas inutile à rappeler, non ?



Guy Lemée @guy_lemee · 16 nov.
En direct atelier 3 journée acteurs habitat... le patron de la section habit etc de l' @IGEDD_Gouv , JM Delorme rappelle l'importance de la question des déplacements dans le poids du #logement/ transition #ecologie



Guy Lemée @guy_lemee · 16 nov.
Oui, une manifestation vraiment intéressante avec des interventions qui permettent de prendre de la hauteur ! Hélas, fort peu (voire pas) de dirigeants d'organismes #HLM dans la salle... comme me le soufflait une figure du secteur. Sans doute le titre de "journée chercheur"...

UnionHlm @UnionHlm · 16 nov.
Réunis aujourd'hui à la Journée du Réseau des acteurs de l'habitat sur les besoins en logements à l'heure de l'urgence climatique, chercheurs et acteurs ont croisé leurs perspectives afin de coconstruire les questionnements d'un programme de recherche-action lancé en 2024



À venir...

**MASSIFICATION DE LA
RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE
EN COPROPRIÉTÉ**

Difficultés, limites et conditions de réussite

SAVE THE DATE
30.11.2023 14H - 17H
Pavillon de l'Arsenal - Paris

ACAD Association des Conseillers en Aménagement et Développement des Territoires
asso.acad@gmail.com
www.acad.asso.fr

AP&C AUFJ CITÉMÉTRIE COPRO+ Urbanis

<https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSfJ6dInj71DMTdnJiXuf5LNlhXvS7ylZA7p0L4V1-z3vQA6rQ/viewform>

LES INSCRIPTIONS SONT OUVERTES !

**Rendez-vous à Lille
du 4 au 6 décembre
2023**

La Semaine du logement accompagné organisée par l'Unafo se tient du 4 au 8 décembre. Nous vous donnons rendez-vous pour nos Rencontres Nationales **du lundi 4 au mercredi 6 décembre** à Lille.

INSCRIVEZ-VOUS SUR [RENCONTRES-UNAFO.ORG](https://www.rencontres-unafo.org)

Semaine du LOGEMENT ACCOMPAGNÉ
10-12 décembre 2023
Faire vivre

<https://www.rencontres-unafo.org/fr/>

HCL Publications, RCS Créteil 512 025 578 - 31, rue de Villeneuve - 94370 Sucy-en-Brie

Directeur de publication : Guy Lemée

Courriel : contact@lettre-hcl.fr Site Internet dédié : <https://www.habitat-collectivites-locales.info>

Commission Paritaire des Publications et Agences de Presse (service de presse en ligne) : N° 1226 W 90099

Adhérent : www.spiil.org

© 2023 - ® Habitat & Collectivités Locales - **Tous droits réservés**

La diffusion de ce bulletin d'informations est réservée aux abonnés, dans les termes des [CGV-CGU](#).