



N° 210
Juillet 2026

SOMMAIRE

LE RÉSEAU

Observation des loyers : agrément d'un observatoire local	2
Mise en regard de la contribution du réseau ANIL/ADIL à la mission « Confiance dans les rapports locatifs » - synthèse des échanges	2

ÉTUDES & COMMENTAIRES

La rente locative ordinaire et ses espaces	9
Les loyers du parc social au regard des loyers plafonds des aides personnelles au logement	9
Dans les grandes agglomérations, une contribution du parc social à la mixité limitée par sa concentration spatiale et l'inégale répartition de ses occupants	10
Le sous-investissement de bailleurs sociaux en bonne santé financière : état des lieux, enjeux et perspectives	11

ACTUALITÉ JURIDIQUE

Loi	13	Copropriété	23
Financement	14	Qualité de l'habitat	24
Fiscalité	17	Urbanisme	25
Location	17	Professionnels	25
Publics en difficulté	20	Collectivités locales	26
Contrats	22		

PROPOSITIONS, PROJETS

Prévenir les occupations sans droit ni titre en encadrant la souscription des contrats essentiels	27	Réponses immédiates aux phénomènes troublant l'ordre public (RIPOST)	28
Simplification des normes applicables aux collectivités territoriales	27	Relance et décentralisation du logement	29

FENÊTRE SUR...

Les acteurs

Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS)	32
Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (CEREMA)	32
Fédération Française du Bâtiment (FFB)	32

ÉDITION

ANIL	33	Cohabitis	35
Action Logement	33	Fapil	36
ADEME	34	Fédération des acteurs de la solidarité	36
Anah	34	Unaf	37

Le réseau

Observation des loyers : agrément d'un observatoire local

(arrêté NOR : VL0L2615839A du 16.6.26 : JO du 26.6.26)

L'arrêté du 16 juin 2026 délivre un agrément d'Observatoire local des loyers (OLL) à l'ADIL de Haute-Savoie pour un périmètre géographique d'observation comprenant 127 communes.

Mise en regard de la contribution du réseau ANIL/ADIL à la mission « Confiance dans les rapports locatifs » - synthèse des échanges

Table ronde, 25 juin 2026

Face à la crise du logement, le Ministre de la Ville et du Logement a exprimé le souhait du Gouvernement d'apporter une réponse politique d'ensemble, en créant les conditions d'une plus grande confiance entre propriétaires et locataires, via deux leviers :

- un rééquilibrage juridique des rapports entre bailleur et locataire ;
- une relance de l'offre locative privée avec la pérennisation de la location de longue durée et la création d'un statut du bailleur privé.

Dans ce contexte, en avril 2026, le Ministre a confié à Sylvain Grataloup, Président de l'UNPI, une mission visant, notamment à :

- analyser les difficultés rencontrées par les propriétaires (mise en location, gestion, résiliation du bail), en distinguant les propriétaires particuliers, les multipropriétaires et les institutionnels ;
- faire l'état des lieux des mécanismes de garantie existants (cautionnement, assurances, etc.) ;
- formaliser des propositions pour rééquilibrer la relation bailleur/locataire, faciliter la résiliation en cas d'impayés persistants du fait de la mauvaise foi des locataires, et adapter la loi du 6 juillet 1989 ;
- évaluer le bail notarié comme levier grâce à sa force exécutoire ;
- sensibiliser le public et les professionnels au caractère d'ordre public de la loi de 1989, pour lutter contre les contournements (notamment le recours abusif à d'autres types de baux).

L'ANIL a proposé d'inscrire sa contribution dans une logique de capitalisation des retours des juristes d'ADIL et d'expertise opérationnelle. En ce sens, les travaux menés en mai 2026 au sein du réseau ont visé à :

- valoriser les travaux déjà réalisés et transmis aux pouvoirs publics (auditions, rapports) ;
- mettre en lumière les difficultés concrètes d'application du droit locatif, en particulier dans le parc locatif privé ;
- identifier les irritants juridiques majeurs dans les relations bailleurs/locataires ;
- réaffirmer le rôle du réseau ANIL/ADIL comme acteur clé de la régulation et de la fluidification des rapports locatifs.

Ces travaux collaboratifs ont permis la formalisation de documents intermédiaires, adressés aux membres de la Mission début juin 2026, et structurés autour de six thématiques :

- le cadre général de la loi du 6 juillet 1989 ;
- l'entrée dans le logement ;
- la vie locative ;
- focus sur le loyer ;
- focus sur le traitement de l'impayé locatif et la Prévention des expulsions (PEX) ;
- la sortie du logement.

À la suite de l'Assemblée générale statutaire de l'ANIL, le 25 juin 2026, trois « Grands témoins » ont été invités à mettre en regard ces travaux :

- Sidonie Fraiche-Dupeyrat, Avocate ;
- David Rodrigues, Responsable juridique immobilier, à la CLCV ;
- Cédric Marquet, Responsable du Pôle Séjour, Ouverture de droits et Logement, à la CNAF.

La présente note rend compte de ces échanges du 25 juin 2026 autour des principales remarques du réseau.

Éléments de contexte

Clément Pavard, Responsable du pôle data et observation de l'ANIL, présente, en propos liminaires, plusieurs éléments de contexte relatifs à la tension observée sur le parc locatif, à ses conséquences pour les rapports entre

bailleurs et locataires, ainsi qu'aux actions engagées par les ADIL en matière de sécurisation et de fluidification des rapports locatifs.

■ Un contexte de crise du logement qui met sous tension le parc locatif privé

Depuis la sortie de la crise sanitaire liée à la COVID-19, le parc locatif privé est confronté à des tensions particulièrement fortes, dans un contexte de crise durable du logement.

Le relèvement des taux d'intérêt immobiliers, passés de 1,1 % en janvier 2022 à 3,2 % en janvier 2026 selon l'Observatoire Crédit Logement/CSA, a fortement réduit la capacité des ménages à accéder à la propriété. Cette évolution s'est traduite par un net recul des transactions dans l'ancien : le nombre de ventes est ainsi passé de 1,23 million en décembre 2021 à 890 000 en décembre 2025, soit une baisse de 28 %, selon la FNAIM.

Dans le même temps, la production de logements neufs s'est fortement contractée, sous l'effet notamment de la hausse des coûts de construction. L'indice du coût de la construction a progressé de 10 % entre le premier trimestre 2022 et le premier trimestre 2025, d'après l'Insee. En conséquence, seuls 250 000 logements ont été mis en chantier en 2024, contre 400 000 en 2022, selon le service statistique du ministère chargé du Logement. Ce ralentissement affecte directement la production de logements locatifs, tant privés que sociaux.

Dans ce contexte, marqué à la fois par des difficultés accrues d'accession à la propriété et par une saturation du parc social - dont les demandes ont augmenté de plus de 500 000 entre fin 2021 et fin 2024 selon l'Union sociale pour l'habitat (USH) -, les ménages se tournent plus fréquemment vers le parc locatif privé lors de leurs mobilités résidentielles. Cette demande supplémentaire se heurte mécaniquement à une offre de logements disponibles qui se réduit progressivement.

Cette raréfaction est illustrée par la baisse du nombre d'annonces locatives, passé de 1,2 million à 970 000 entre 2022 et 2024, soit un recul de 19 %, selon les calculs de l'ANIL réalisés à partir des données de SeLoger et de Leboncoin. La rapidité avec laquelle cette pénurie s'est installée met en évidence la fragilité structurelle de l'équilibre entre l'offre et la demande sur le marché locatif. Cette fragilité avait été en partie masquée, au cours de la décennie précédente, par des conditions de financement particulièrement favorables qui facilitaient l'accession à la propriété.

Le parc locatif privé occupe pourtant une place centrale dans le fonctionnement du marché du logement. Selon l'enquête Logement de l'Insee, il constitue le point d'entrée du parcours résidentiel pour près de la moitié des ménages et accueille également un tiers des ménages propriétaires (remboursant toujours un emprunt) qui déménagent. Son dysfonctionnement est donc susceptible d'affecter l'ensemble des parcours résidentiels et d'accroître les risques d'exclusion du logement, en particulier pour les ménages les plus modestes.

■ Quelles observations des ADIL sur les préoccupations des ménages dans ce contexte ?

Avec 436 390 consultations enregistrées en 2025, les rapports locatifs constituent le premier motif de sollicitation des ADIL. Ils représentent 49 % de l'ensemble des consultations, soit une progression de deux points par rapport à 2023, confirmant la place centrale des questions locatives dans l'activité du réseau.

Les moins de 30 ans et les étudiants sont proportionnellement plus nombreux à consulter les ADIL sur les relations entre locataires et bailleurs. Cette situation reflète leur forte présence dans le parc locatif privé, qui constitue le principal point d'entrée de leur parcours résidentiel. Les propriétaires bailleurs sont également logiquement plus nombreux qu'en moyenne à consulter les ADIL sur ces sujets et représentent presque un consultant sur quatre.

L'analyse des consultations met en évidence une progression sensible des demandes portant sur les droits et obligations respectifs des bailleurs et des locataires. Cette évolution traduit une vigilance accrue des deux parties quant au respect du cadre juridique qui régit les rapports locatifs, dans un contexte où les tensions sur le marché du logement peuvent accroître les sources de litiges.

En outre, 9 % des consultations relatives aux rapports locatifs ont également conduit à traiter d'autres problématiques, notamment celles liées à la non-décence ou à l'indignité du logement, ainsi qu'aux impayés de loyers. La fréquence de ces situations met en évidence l'imbrication des difficultés rencontrées par les ménages. Les problématiques financières, les conditions d'occupation du logement et les enjeux juridiques se cumulent souvent, révélant des parcours résidentiels fragilisés qui nécessitent un accompagnement global.

■ Quelles actions des ADIL en matière de sécurisation et de fluidification des rapports locatifs ?

Au-delà de leur mission de conseil auprès des particuliers, les ADIL mènent de nombreuses actions en faveur des collectivités, des professionnels du logement et des publics les plus fragiles.

Elles mettent leur expertise juridique au service des collectivités locales à travers un appui à la gestion des logements communaux, la réalisation d'études territoriales, l'élaboration d'outils à destination des élus ou encore l'animation de groupes de travail sur des sujets tels que l'intermédiation locative, la mobilisation du parc privé ou la lutte contre la vacance.

Les ADIL jouent également un rôle important dans l'animation partenariale et la prévention des expulsions. En 2025, 53 ADIL, couvrant 57 départements, portent le dispositif des chargés de mission Prévention des expulsions (PEX), tandis que 13 ADIL assurent celui des Équipes mobiles PEX, favorisant la coordination des acteurs et le repérage précoce des situations de fragilité.

Elles conduisent, par ailleurs, des actions d'information et de sensibilisation auprès des jeunes, des étudiants, des familles, des seniors et des ménages en situation de précarité, en partenariat avec les CAF, les missions locales, les associations et les collectivités, afin de favoriser l'accès aux droits et de prévenir les difficultés liées au logement.

La formation constitue un autre axe de leur activité. En 2025, 106 sessions ont réuni 1 241 participants, principalement des travailleurs sociaux, bailleurs, associations, professionnels du logement ainsi que des élus et gestionnaires de logements publics.

Par la diversité de leurs actions, les ADIL s'affirment comme des acteurs de proximité essentiels, au service de l'information juridique, de l'accompagnement des territoires et de la sécurisation des parcours résidentiels.

Cadre général de la loi du 6 juillet 1989

Sidonie Fraiche-Dupeyrat, membre du Comité d'experts de la Mission, remercie d'abord le réseau ANIL/ADIL pour le caractère complet de sa contribution. Elle rappelle, à titre liminaire, que le comité d'experts, composé d'une dizaine de personnes, a tenu sa première réunion le 15 mai et que la remise du rapport est prévue le 15 juillet.

Compte tenu de ce calendrier resserré, le comité d'experts est conduit à concentrer ses travaux sur les principaux irritants de la relation locative et sur les sujets majeurs permettant de rétablir la confiance entre bailleurs et locataires. Elle souligne que la contribution du réseau revêt, à cet égard, une importance particulière, les auditions menées (bailleurs, CCAPEX, magistrats...) ne permettant pas toujours d'appréhender fidèlement la réalité des irritants. La proximité du réseau avec le terrain en fait, selon elle, un témoin privilégié.

David Rodrigues, également membre du Comité d'experts, confirme le caractère exhaustif de la contribution du réseau, qui permet de recenser l'ensemble des irritants. Cette exhaustivité permet d'appréhender le sujet de manière globale, au-delà des seuls aspects donnant lieu à un contentieux. Il indique, enfin, qu'il n'est pas exclu que les travaux de la mission s'inscrivent dans la durée.

■ Application de la loi dans le temps

Louis du Merle, Directeur juridique de l'ANIL, indique que le réseau est confronté à des questions quotidiennes relatives à l'incidence de la loi nouvelle sur les baux en cours, notamment concernant l'encadrement des loyers, les règles de décence énergétique, ou encore les modifications de zonage opérées par voie réglementaire (par exemple, la modification des zones tendues, par les différents ajustements du décret du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du Code général des impôts).

David Rodrigues indique que ce sujet n'a pas été le plus fréquemment évoqué lors des auditions menées par la Mission. Il concède toutefois que la diversité des interprétations de la loi — notamment s'agissant de l'application du calendrier de la décence énergétique aux contrats en cours, renouvelés ou reconduits — révèle une rédaction perfectible du texte. Il plaide en conséquence pour une réécriture des dispositions concernées, afin de mieux préciser les modalités d'application de la loi dans le temps des normes nouvelles. Il indique que des éléments en ce sens devraient être portés par le projet de loi relatif à la relance du logement et à la décentralisation, et précise porter la proposition d'un socle général de règles d'application de la loi nouvelle, qui trouverait sa place dans la loi du 6 juillet 1989.

Sidonie Fraiche-Dupeyrat indique que ce sujet, bien que peu évoqué lors des auditions, est partagé par les membres du groupe. Elle l'identifie comme un enjeu majeur de sécurité juridique.

Cédric Marquet estime que l'application de la loi dans le temps constitue une réelle difficulté pour la CNAF et le réseau des Caf, qui se trouvent dans l'obligation d'appliquer les nouveaux critères de décence sans que les agents disposent toujours des éléments nécessaires à leur mise en œuvre. Il s'agit, selon lui, à la fois d'un problème juridique et d'une difficulté opérationnelle. Il souligne, à cet égard, l'intérêt de la Foire aux questions élaborée par la DHUP sur le sujet de la décence énergétique, avec l'appui de l'ANIL.

■ Résolution amiable des litiges

Louis du Merle indique, à titre liminaire, que si les pouvoirs publics encouragent la voie de la conciliation (cf. [Plan d'action pour la justice](#)), la capacité des Commissions départementales de conciliation (CDC) à y répondre n'est pas acquise sur l'ensemble du territoire.

Lorsque la CDC ne fonctionne pas, les ADIL renvoient vers des conciliateurs, qui sont en nombre insuffisant sur certains territoires. Il souligne la difficulté, pour ces derniers, à appliquer dans la résolution amiable des litiges des normes qui relèvent de l'ordre public alors qu'ils ne sont pas juristes de formation. Il indique enfin que plusieurs ADIL (notamment les ADIL 75 et 93) ont d'ores et déjà noué des partenariats autour de la résolution amiable des litiges.

Sidonie Fraiche-Dupeyrat relève que les délais de traitement judiciaire et amiable des litiges constituent un sujet majeur de tension entre bailleurs et locataires. Ces délais sont, selon elle, parfois incompatibles avec la nature des litiges concernés — impayés, indécence — qui appellent des réponses rapides et efficaces. Le besoin de célérité a été exprimé tant par les bailleurs que par les locataires, conduisant le comité à envisager des solutions de proximité permettant à la fois la conciliation et la possibilité de trancher en droit. Elle indique que des propositions fortes seront formulées sur ce point.

David Rodrigues précise que l'ensemble des personnes auditionnées souhaite valoriser le rôle des CDC. Il relève toutefois une hétérogénéité dans l'organisation de ces commissions, ainsi qu'une ambiguïté sur l'objet de leur mission : trancher en droit ou concilier les parties en équité ! Il souligne également une incertitude quant à la portée de la saisine de la CDC au regard de la qualification de Mesure amiable de résolution des différends (MARD). Il indique que le comité formulera des propositions sur ce point.

Cédric Marquet interroge la sensibilisation des bailleurs et des locataires aux dispositifs de résolution amiable des litiges, observant que nombre d'entre eux ne prennent pas l'attache de l'autre partie. Il souligne la nécessité de favoriser une meilleure connaissance réciproque entre bailleur et locataire, notamment au moment de la conclusion du bail.

Sidonie Fraiche-Dupeyrat reconnaît que l'établissement d'un lien personnel entre les parties serait de nature à favoriser la relation locative.

David Rodrigues estime, dans cette perspective, qu'il conviendrait de mentionner les coordonnées du bailleur dans le contrat de location.

Entrée dans le logement

■ Appuyer le déploiement de [DossierFacile.logement.gouv.fr](#)

David Rodrigues constate une réelle appropriation du dispositif par les bailleurs. Il souligne la nécessité de renforcer sa sécurisation, eu égard à la crainte de production de faux documents, et souhaite que l'outil aille plus loin dans la vérification des pièces du dossier.

Sidonie Fraiche-Dupeyrat confirme le succès du dispositif et fait état d'une attente forte des bailleurs s'agissant de la sécurisation de la qualité des dossiers.

Cédric Marquet indique que cet outil n'est pas utilisé par les CAF, mais souligne l'intérêt de la création de coffres-forts numériques sécurisés. Il suggère qu'il serait opportun d'étudier la possibilité de certifier un certain nombre d'éléments du dossier.

■ Évaluer le dispositif du « permis de louer »

Louis du Merle indique que les ADIL sont fréquemment sollicitées sur ce sujet, certaines collectivités exprimant un fort besoin d'ingénierie juridique pour la mise en place de cet outil de lutte contre l'habitat dégradé. Il relève plusieurs effets positifs du dispositif, notamment une meilleure observation du parc et une sensibilisation accrue des bailleurs et des locataires aux travaux nécessaires à la décence du logement. Il souligne l'absence de cartographie nationale du dispositif et alerte sur les difficultés d'encadrement opérationnel — notamment l'organisation des visites, qui suppose la définition d'une méthodologie commune, en l'absence de laquelle les pratiques demeurent très hétérogènes.

Cédric Marquet indique que, pour la CNAF, le permis de louer est principalement mobilisé dans le cadre du traitement de la non-décence et de la conservation des aides au logement. Il identifie une fragilité : le risque d'une multiplication des visites successives par des opérateurs différents : Caf, ARS, ... intervenant dans le cadre de différents dispositifs (permis de louer, contrôle de la décence ou de la dignité du logement). Par ailleurs, il exprime le besoin de concentrer les actions autour de grilles cohérentes et unifiées.

Sidonie Fraiche-Dupeyrat indique que de nombreuses critiques ont été formulées à l'égard de ce dispositif, portant notamment sur :

- la définition, par certaines collectivités jugées trop zélées, de critères ne relevant pas de la décence ou de la salubrité ;
- les retards de mise en location résultant de la procédure administrative (instruction, visite, accord) ;
- la difficulté à mettre en défaut les marchands de sommeil, qui s'abstiennent de déposer une demande de permis de louer.

David Rodrigues confirme cette tendance des marchands de sommeil à ne pas déposer de demande de permis de louer. Il exprime une réserve sur le dispositif, qui crée selon lui une forme de présomption de décence dès lors que le permis est accordé.

Il est par ailleurs relevé que le ministère du Logement a indiqué, dans une réponse ministérielle, son intention de soustraire au dispositif les mises en location effectuées par l'intermédiaire d'agences immobilières.

Vie locative

■ Clarifier la nature de l'obligation de délivrance d'un logement décent et ses conséquences probatoires

Louis du Merle fait état d'interrogations persistantes sur la nature de l'obligation de délivrance d'un logement décent. Si la Cour de cassation la qualifie d'obligation de résultat — la charge de la preuve incombant en conséquence au bailleur —, l'intensité de cette charge probatoire est appréciée de manière variable par les juges selon la nature du désordre invoqué (inconfort, nuisibles, décence énergétique...). Il estime nécessaire de clarifier la nature de cette obligation.

Sidonie Fraiche-Dupeyrat indique qu'il s'agit d'une question essentiellement juridique, qui n'a pas fait l'objet d'observations particulières lors des auditions du comité. Elle relève que la nature de l'obligation demeure incertaine : s'agissant, par exemple, des nuisibles, la responsabilité du bailleur, bien qu'importante, n'est pas exclusive de celle du locataire.

Elle constate toutefois que les obligations de décence les plus récentes, relatives à l'absence de nuisibles ou à la performance énergétique du logement, semblent poser plus de difficultés que les critères plus anciens.

Cédric Marquet indique que ce sujet a une incidence directe sur la délivrance des aides personnelles au logement. Il souligne les enjeux de soutenabilité liés à la multiplication des critères de décence, qui appellent des compétences complémentaires que l'ensemble des opérateurs ne maîtrisent pas nécessairement. Il observe par ailleurs une tendance à minorer l'effet des règles de décence afin de maintenir dans le parc locatif des logements objectivement non décents, ceux-ci pouvant alors être mis en location sans ouvrir droit aux aides personnelles.

David Rodrigues relève une limite tenant à la faiblesse de la sanction : la reconnaissance du caractère non décent d'un logement nécessite en effet la saisine du juge. Il souligne l'importance de sanctions effectives pour garantir le respect de ces obligations.

■ Appuyer le déploiement de [Signal-Logement.beta.gouv.fr](https://signal-logement.beta.gouv.fr)

Louis du Merle indique que 88 départements sont aujourd'hui couverts par cet outil de signalement de l'habitat dégradé, auquel les ADIL participent, sur certains territoires, en contribuant à son déploiement et à son animation. Il fait part d'une inquiétude quant à l'accroissement du flux de signalements et à la nécessité de moyens humains suffisants pour les traiter.

Cédric Marquet indique que la CNAF n'est pas encore officiellement associée au dispositif, bien que les caisses soient membres des PDLHI. Il s'interroge sur les conditions d'interopérabilité entre les différents systèmes d'information concernés.

Focus sur le loyer

Louis du Merle présente trois mesures issues des échanges avec le réseau :

- sécuriser les modalités de révision du loyer en cours de bail, en particulier lorsque la révision n'a pas été exercée pendant plusieurs années ;
- mieux articuler le gel des loyers des logements énergivores avec le Diagnostic de performance énergétique (DPE), notamment au regard du nouveau DPE et de la nouvelle définition des passoires thermiques ;
- en cas de pérennisation de l'encadrement du niveau des loyers, sécuriser ses fondements juridiques, s'agissant en particulier de l'application de la loi dans le temps et du complément de loyer.

Sidonie Fraiche-Dupeyrat souligne la complexité résultant du cumul de l'encadrement de l'évolution et du niveau des loyers, source d'insécurité juridique, particulièrement préjudiciable aux bailleurs personnes physiques. Le complément de loyer suscite également de nombreux débats. Le constat de l'insécurité juridique et de la complexité du dispositif est partagé par l'ensemble des parties. Elle relève toutefois que les arbitrages sur ce sujet relèvent davantage de considérations politiques que techniques.

David Rodrigues s'exprime sur l'articulation entre le gel des loyers et le DPE. Il soulève la difficulté liée à la durée de validité du DPE, limitée à dix ans, au regard des baux renouvelés tacitement : le bailleur est-il tenu de présenter un DPE valide dans cette hypothèse ? Est-il, en particulier, débiteur de cette obligation lorsqu'il entend faire évoluer le loyer, que ce soit par une révision en cours de bail ou par une augmentation à l'occasion du renouvellement ?

Focus sur le traitement des impayés et la prévention des expulsions (PEX)

Louis du Merle indique une augmentation des consultations du réseau portant sur cette thématique et présente les principales mesures issues des échanges avec le réseau :

- sécuriser le fonctionnement des CMPEX et des équipes mobiles par un financement pérenne ;
- ajuster les textes législatifs, en modifiant les prérogatives du juge à l'audience s'agissant de la suspension des effets de la clause résolutoire, et en précisant la notion de reprise intégrale des dépenses de logement préalable à l'audience, afin de justifier l'octroi de délais de paiement et la suspension des effets de la clause résolutoire ;
- sécuriser la capacité opérationnelle des acteurs à mettre en œuvre ces mesures.

Cédric Marquet s'interroge sur l'accompagnement attendu par la CNAF dans le cadre des décrets d'application de la loi du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite. Il indique qu'un accompagnement systématique des ménages permettrait au juge de disposer de l'ensemble des éléments utiles à sa décision. Il relève néanmoins une difficulté tenant à la capacité opérationnelle des Caf à assurer un tel accompagnement, au regard des volumes en cause : 300 000 allocataires sont aujourd'hui en situation d'impayé et 500 000 saisines des Commissions de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX) sont effectuées chaque année. Les Caf ne disposent pas, selon lui, d'effectifs suffisants pour assurer cet accompagnement social, alors même que l'enjeu de soutien aux publics fragilisés demeure majeur.

Sidonie Fraiche-Dupeyrat indique que les deux points de vigilance juridique soulevés par le réseau ont également été relayés par les magistrats entendus par la mission, qui invitent à les reconsidérer. Plus largement, il ressort des travaux du comité qu'il convient de dissocier le traitement de l'impayé de celui de l'expulsion, alors que les textes - en particulier l'usage du commandement de payer — tendent à associer systématiquement ces deux logiques, qu'il conviendrait pourtant de traiter distinctement. Le comité a par ailleurs constaté un défaut d'anticipation, parfois imputable au bailleur, dans le traitement de l'impayé, qui aurait pu être évité par un échange précoce entre les parties. Elle propose, enfin, de rendre la CDC compétente pour les litiges relatifs aux impayés de loyer.

David Rodrigues indique que les magistrats entendus ont fait état d'une contrainte, résultant des évolutions législatives récentes, les conduisant à prononcer des « expulsions sèches », sans marge d'appréciation. Il confirme que les notions d'accompagnement et d'anticipation sont revenues de façon récurrente au cours des auditions. Il observe que les débats relatifs à la bonne ou mauvaise foi des locataires, évoqués dans la lettre de mission, ne concernent en réalité qu'une proportion résiduelle des situations, et souligne les difficultés probatoires propres à ces notions ; la mission examinera néanmoins ce point. S'agissant de l'accompagnement, il indique que le bail type sera modifié afin d'y intégrer les coordonnées du locataire, le contact téléphonique facilitant, davantage qu'un courrier, la mise en relation entre bailleur et locataire ainsi que le travail des équipes mobiles.

Louis du Merle conclut en indiquant que les travaux de la mission pourraient utilement nourrir l'élaboration d'un nouveau plan interministériel de prévention des expulsions locatives.

Sortie du logement

Louis du Merle indique que les remontées du réseau ont permis d'identifier une liste assez longue de difficultés concernant notamment l'application de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 relatif au congé du bailleur et du locataire. Il précise par ailleurs que deux difficultés sont fréquemment rencontrées lors de la sortie du logement du locataire, concernant la restitution du dépôt de garantie et la prise en compte de la vétusté dans la détermination des réparations incombant au bailleur et au locataire.

■ Mieux prendre en compte la vétusté

David Rodrigues rappelle sa réserve à l'égard de l'instauration d'une grille nationale de vétusté, sujet identifié par plusieurs personnes auditionnées. Il indique que l'adoption éventuelle d'une telle grille devrait faire l'objet d'un accord de la Commission nationale de concertation (CNC). S'agissant des grilles locales de vétusté, il souligne qu'elles doivent permettre une meilleure visibilité pour les parties et relève une difficulté juridique : alors que le décret précise explicitement que la grille nationale de vétusté s'applique à l'ensemble du parc locatif, aucune mention équivalente n'existe s'agissant des grilles déterminées par accord collectif local, ce qui interroge sur leur champ d'application en l'absence de précision expresse du décret. Il souligne l'importance d'encadrer le contenu de ces grilles locales, afin d'éviter qu'elles ne comportent des clauses abusives faisant peser des frais indus sur les locataires, ainsi que la nécessité d'en assurer une meilleure publicité. Il évoque, enfin, la difficulté que pose l'application d'une grille de vétusté aux baux en cours.

■ Fluidifier la restitution du dépôt de garantie

Sidonie Fraiche-Dupeyrat qualifie ce sujet de véritable « nœud de confiance », largement identifié au sein des travaux de la mission, qui donnera lieu à des propositions destinées à fluidifier la sortie du logement. Elle identifie deux types de difficultés à traiter : les mauvaises pratiques, telles que la retenue du dernier mois de loyer, et les comportements de bailleurs de mauvaise foi procédant à une conservation indue ou sans motif du dépôt de garantie.

David Rodrigues relève l'enjeu de clarification de la nature des pièces justificatives admissibles à l'appui des retenues opérées sur le dépôt de garantie (devis, factures, relevés...), qui constitue le premier motif de saisine des CDC.

Études & commentaires ... De nos partenaires

La rente locative ordinaire et ses espaces

Espace et société, 2026/1 n° 197

La revue Espace et société consacre son dernier numéro à la rente locative.

En France, environ deux millions de propriétaires, des particuliers le plus souvent, louent 7,5 millions de logements sur le marché privé. On connaît mal leur profil et leurs stratégies. À partir d'une série d'articles tirés d'enquêtes de terrain, Espace et société contribue à combler cette lacune. De manière relativement inédite, le numéro se penche plus spécifiquement sur la location "ordinaire" et de longue durée plutôt que sur la location saisonnière, centrale dans le débat public comme dans la littérature académique. Il couvre par ailleurs les marchés tendus comme détendus, métropolitains comme ruraux, en France mais aussi en Belgique et en Italie.

Premier constat : les propriétaires bailleurs reposent sur une base plus large qu'on ne l'entend

On tend à penser que l'investissement locatif est réservé aux catégories socio-professionnelles supérieures. Plusieurs articles montrent que cela n'est pas le cas : dans des villes moyennes en déclin ou dans l'arrière-pays méditerranéen, les propriétaires bailleurs peuvent être issus des classes moyennes, voire de catégories populaires. Ils peuvent également détenir et mettre en location plusieurs biens, révélant que la multipropriété n'est pas non plus limitée aux catégories supérieures. Certains n'en demeurent pas moins précaires et louent des logements insalubres, sans capacité à se saisir des programmes d'aide à la réhabilitation. Leur précarité double celle de leurs locataires. Elle entretient le marché de l'insalubrité.

Pourquoi les gens deviennent-ils bailleurs ?

Dans l'ensemble, leurs projections dans un avenir sécurisé conduisent les propriétaires bailleurs à des investissements multiples, leur permettant d'espérer accumuler un capital économique grâce à la valorisation du patrimoine immobilier et à la rente locative.

Les propriétaires des logements de l'arrière-pays méditerranéen, comme de Cahors et de villes moyennes en déclin, ou encore de Paris, Bruxelles ou Venise témoignent tous de logiques économiques visant à obtenir des compléments de revenus en vue des études de leurs enfants, d'une baisse de revenus professionnels ou lors du passage à la retraite.

Mais cette logique commune cache de fortes inégalités : la sécurisation par le patrimoine immobilier est dépendante des lieux de résidence, des localisations des logements et des dynamiques de marché.

Par ailleurs, la rente s'avère incertaine par-delà les inégalités socio-spatiales. Les stratégies rentières localisées peuvent être fragilisées par des événements de la vie professionnelle ou familiale ou encore lorsque le patrimoine est dévalorisé sur un marché en crise. Dans un autre registre, la location de biens dégradés à des locataires pauvres comporte le risque d'impayés de loyers ou de charges.

Des stratégies très diverses

Les stratégies ne concourent pas toujours à la maximisation de la rente, comme à Venise où des propriétaires bailleurs choisissent de ne pas opter pour la location touristique, malgré une réglementation favorable, et préfèrent louer leurs biens à l'année à des populations souhaitant résider temporairement dans la ville, par attachement à Venise, mais aussi en raison de l'émergence de contrats transitoires avantageux.

D'autres stratégies contribuent au développement d'une propriété modeste et de la location de logements inconfortables hors du marché traditionnel et des circuits immobiliers et financiers.

Une étude historique sur Montmartre montre comment, depuis les années 1880, des familles de propriétaires ont façonné le peuplement d'un quartier entier selon qu'elles visaient une clientèle ouvrière ou plus aisée, avec des effets de ségrégation encore en partie visibles aujourd'hui.

À noter : le numéro de la revue contient également un dossier « Controverse » consacré à l'encadrement des loyers.

En savoir plus : consulter les articles de la revue

Les loyers du parc social au regard des loyers plafonds des aides personnelles au logement

Service des données et études statistiques (SDES), Commissariat général au développement durable, mai 2026

Le Service des données et études statistiques du Commissariat général au développement durable publie une étude sur les loyers du parc social et les plafonds des aides personnelles au logement en France métropolitaine. L'analyse mobilise principalement l'enquête logement 2020 appariée au répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux,

l'enquête logement 2013 pour les évolutions jusqu'en 2020, puis le répertoire pour la période 2020 à 2024. Les loyers étudiés excluent les surloyers, les charges, les loyers annexes et les taxes. Les plafonds correspondent au montant maximal de loyer retenu dans le calcul des aides, selon la taille et la localisation du logement.

En 2020, le loyer mensuel moyen du parc social s'élève à 403 euros, contre 594 euros dans le parc privé. Malgré ce niveau plus faible, 55 % des loyers sociaux dépassent les plafonds retenus dans le calcul des aides personnelles au logement, dont 31 % de plus de 20 %. À l'inverse, 45 % des loyers sont inférieurs aux plafonds, avec un écart supérieur à 20 % pour 17 % des logements.

La période de construction structure fortement les écarts observés. La part des loyers dépassant les plafonds atteint 80 % pour ceux construits à partir de 1981, contre 52 % pour ceux construits avant 1949 et 31 % pour les logements construits entre 1949 et 1980. Cette rupture est notamment liée à la loi du 3 janvier 1977, qui a fait évoluer le financement du logement social d'une logique centrée sur l'aide à la pierre vers une logique davantage fondée sur l'aide à la personne. Entre 1977 et 1981, les loyers des nouveaux logements ont augmenté de 21 %, tandis que la part des loyers dépassant les plafonds des aides personnelles au logement est passée de 31 % pour les logements construits en 1977 à 73 % pour ceux construits en 1981.

Le mode de financement contribue également aux écarts observés. La part des loyers supérieurs aux plafonds atteint 51 % parmi les logements financés en Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), 79 % parmi ceux financés en Prêt locatif à usage social (PLUS) ou en prêt locatif aidé ordinaire et 88 % parmi les logements financés en Prêt locatif social (PLS) ou intermédiaire (PLI). Ces différences se réduisent toutefois à période de construction comparable.

La proportion de loyers dépassant les plafonds est comparable en Île-de-France et en province, avec respectivement 56 % et 55 % de logements concernés. Les dépassements supérieurs à 20 % sont néanmoins plus fréquents en Île-de-France, où ils concernent 35 % des logements, contre 29 % en province. Dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, seuls 40 % des loyers dépassent les plafonds, contre 61 % en dehors. Cet écart s'explique principalement par l'ancienneté du parc. Dans ces quartiers, 71 % des logements ont été construits entre 1949 et 1980, période pour laquelle le loyer moyen s'élève à 360 euros, contre 402 euros pour les logements construits avant 1949 et 461 euros pour ceux construits après 1980.

Les caractéristiques relatives à la qualité des logements ont une incidence plus limitée une fois la période de construction prise en compte. Les logements jugés en bon état ou présentant les meilleures performances énergétiques dépassent plus souvent les plafonds, mais ils sont généralement plus récents. Des analyses de variance ont ainsi été réalisées afin d'isoler l'effet propre des différentes caractéristiques. Elles montrent qu'à période de construction comparable, l'état général du logement explique peu les écarts de loyers.

Entre 2013 et 2020, le loyer moyen du parc social a progressé de 7,2 %, contre 1,7 % pour les loyers plafonds. Cette évolution tient à la fois à la hausse des loyers des logements déjà présents dans le parc, aux réévaluations intervenant lors des relocations et au remplacement de logements anciens aux loyers faibles par des logements neufs plus chers. La part des logements dépassant les plafonds a ainsi augmenté de 11 points sur la période. Cette tendance se poursuit entre 2020 et 2024, avec une hausse des loyers sociaux de 10 %, contre 8 % pour les plafonds, et une progression supplémentaire de 9 points de la part des loyers supérieurs à ces plafonds.

L'étude met ainsi en évidence un décalage croissant entre les loyers pratiqués dans le parc social et les loyers retenus dans le calcul des aides personnelles au logement. Ce décalage dépend principalement de la période de construction, du mode de financement et de la localisation des logements, tandis que le renouvellement du parc contribue à son accentuation dans le temps.

En savoir plus : lire l'étude

Dans les grandes agglomérations, une contribution du parc social à la mixité limitée par sa concentration spatiale et l'inégale répartition de ses occupants

Insee, Juin 2026

Dans une étude consacrée au rôle du parc locatif social dans les grandes agglomérations, l'Insee analyse la contribution de celui-ci à la mixité sociale et à la réduction de la ségrégation résidentielle. L'étude s'appuie sur les données relatives au parc social et au parc privé dans les unités urbaines de plus de 200 000 habitants. Elle examine la répartition spatiale des logements sociaux ainsi que les caractéristiques des ménages qui les occupent afin d'évaluer leur impact sur la mixité sociale.

En 2025, le parc locatif social compte 5,4 millions de logements et représente près de 16 % des résidences principales en France. Depuis les années 2000, sa répartition s'est progressivement améliorée sous l'effet notamment de la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU). Toutefois, le parc social demeure fortement concentré dans certains quartiers. Entre 2006 et 2020, la concentration des logements sociaux a diminué de neuf points dans les grandes agglomérations, mais il faudrait encore relocaliser en moyenne 45 % des logements sociaux pour obtenir une répartition homogène entre les quartiers. Les niveaux de concentration restent particulièrement élevés dans les agglomérations de Marseille-Aix-en-Provence, du Havre, de Toulon et de Paris.

L'étude montre que le parc social contribue à renforcer la mixité sociale, en particulier lorsqu'il est implanté dans des quartiers favorisés. Toutefois, cet effet demeure limité par deux phénomènes. D'une part, la concentration persistante des logements sociaux dans certains quartiers favorise la constitution de poches de pauvreté. D'autre part, les locataires du parc social ne sont pas répartis de manière homogène selon leur niveau de vie : les ménages les plus modestes résident majoritairement dans les quartiers eux-mêmes les plus modestes, tandis que les ménages aux revenus relativement plus élevés occupent davantage les logements sociaux situés dans les quartiers les plus aisés. Selon l'Insee, une répartition plus homogène des locataires au sein du parc social permettrait de réduire en moyenne de 14 % la ségrégation résidentielle.

Les mobilités résidentielles contribuent également à entretenir ces disparités. Entre 2018 et 2022, les ménages entrant dans un logement social situé dans les quartiers les plus aisés disposent d'un niveau de vie moyen supérieur de 15 % à celui des ménages accédant à un logement social dans les quartiers les plus modestes. Par ailleurs, les ménages les moins modestes conservent plus longtemps leur logement lorsqu'il est situé dans un quartier favorisé, ce qui limite les possibilités de rééquilibrage.

L'étude souligne ainsi que, malgré les progrès réalisés depuis une vingtaine d'années dans la répartition géographique du parc social, la concentration des logements et la différenciation sociale des occupants limitent en partie la contribution du logement social à la mixité sociale au sein des grandes agglomérations.

En savoir plus : lire l'étude

Le sous-investissement de bailleurs sociaux en bonne santé financière : état des lieux, enjeux et perspectives

ANCOLS, Juillet 2026

L'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) dresse une analyse du sous-investissement chez les organismes HLM en bonne santé financière. Pour identifier ces derniers, l'ANCOLS s'appuie sur trois critères : deux critères définissant la santé financière (fonds de roulement net global à terminaison supérieur à 2 000 euros par logement et capacité de désendettement inférieure à la médiane du secteur) et un pour le sous-investissement (investissement inférieur à la médiane du secteur).

En 2024, la grande majorité des bailleurs sociaux (92 %) présentent une bonne santé financière, caractérisée par un excédent de ressources durables et un endettement limité. Pourtant, 92 organismes sur 332, soit un peu plus d'un quart des OPH et SA d'HLM étudiés, investissent moins que la médiane alors même qu'ils disposent de marges financières confortables. Ces bailleurs représentent près d'un quart du parc social et du chiffre d'affaires locatif du secteur. Ils sont plus fréquemment implantés dans des territoires détendus et possèdent un patrimoine plus ancien. Selon les estimations de l'ANCOLS, un investissement porté au niveau médian du secteur aurait permis de mobiliser près d'un milliard d'euros supplémentaires, soit l'équivalent de la construction de 5 000 logements ou de la rénovation thermique de près de 16 000 logements.

L'analyse sur plusieurs années révèle que 48 Organismes de logement social (OLS) sous-investissent de façon durable (sur 2022, 2023 et 2024), représentant 14 % du parc et du chiffre d'affaires. Pour ce groupe de bailleurs, le manque à investir annuel moyen est estimé à 700 millions d'euros, soit l'équivalent de 3 700 logements construits ou 12 300 rénovations par an. L'effort d'investissement supplémentaire est très concentré : une minorité d'organismes représente la moitié du potentiel d'investissement non mobilisé.

L'étude constate que près de la moitié des OLS sous-investissant n'ont pas de stratégie d'investissement clairement définie ou, lorsqu'ils en ont une, continuent à accumuler des marges financières importantes sans les utiliser pleinement. Même en tenant compte de projets futurs impliquant un effort significatif, des capacités d'investissement restent inutilisées. Pourtant, ces organismes font face à des besoins importants, notamment en rénovation thermique pour répondre aux exigences environnementales, et parfois en construction neuve. Parmi les 92 OLS sous-investissant, 32 sont situés dans des départements de plus forte tension sur les attributions et possédant une part significative de logements énergivores (classés E, F ou G), 25 dans des départements de mêmes caractéristiques,

mais dont le parc ne comporte que relativement peu de logements énergivores et 22 dans des départements de moins forte tension sur les attributions, mais dont le parc comporte une part significative de ces logements.

L'étude souligne l'hétérogénéité des situations : certains OLS pourraient investir davantage sans mettre en péril leur équilibre financier, tandis que d'autres sont déjà proches de leurs limites. Actuellement, l'enjeu est d'encourager l'utilisation des fonds disponibles et une meilleure allocation des ressources, notamment par la mutualisation ou le regroupement d'organismes, afin de répondre aux défis de la rénovation énergétique et de la production de logements sociaux.

En savoir plus : lire l'étude

Actualité juridique



Loi

Soutenir les collectivités territoires dans la prévention et la gestion des inondations

(loi n° 2026-381 du 19.5.26 : JO du 20.5.26)

La loi du 19 mai 2026 vise à simplifier et améliorer la gestion des cours d'eau, pour prévenir des inondations futures. Elle prévoit notamment :

- d'appliquer la procédure d'urgence aux travaux nécessaires à la suite d'une inondation ou permettant d'en éviter une nouvelle (cette procédure d'urgence permet une réduction des délais et une exemption de certaines autorisations) ;
- la possibilité pour les collectivités et leurs groupements d'élaborer un Programme d'actions de prévention des inondations (PAPI), consistant en un soutien financier de l'État pour une gestion globale du risque inondations. La loi simplifie également le régime d'autorisation des PAPI ;
- la simplification et l'accélération de la procédure d'expropriation ainsi que l'élaboration et la révision des Plans de prévention des risques naturels (PPRN) ;
- de faciliter le déploiement du dispositif de servitude d'utilité publique permettant aux collectivités compétentes en matière de Gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations (GEMAPI) de maîtriser le foncier des ouvrages (par exemple les digues).

Lorsque l'inondation a eu lieu, elle institue une « réserve d'ingénierie » permettant de fournir un appui technique et administratif aux communes sinistrées, composée d'agents publics territoriaux. Par ailleurs, le préfet pourra confier au référent chargé de la gestion des conséquences des catastrophes naturelles la mission de centraliser et de diffuser les informations relatives aux dispositifs d'aide aux communes sinistrées en cas d'inondation, ainsi que d'orienter celles-ci vers les services compétents pour leur fournir une assistance technique, sans préjudice de ses attributions.

Simplification de la vie économique

(loi n° 2026-403 du 26.5.26 : JO du 27.5.26)

Le projet de loi de simplification de la vie économique a été présenté en Conseil des ministres le 24 avril 2024 (cf. [Habitat Actualité n° 203](#)). Les travaux du Sénat ont par la suite été suspendus en conséquence de la dissolution de l'Assemblée nationale. Le 17 juin 2025, l'Assemblée nationale a finalement adopté, avec modifications, le projet de loi en première lecture. Après accord en Commission mixte paritaire (CMP) le 20 janvier 2026, le Sénat a définitivement adopté le texte le 15 avril 2026. Le 21 mai 2026, le Conseil constitutionnel a censuré plusieurs articles de la loi, notamment la possibilité de déroger aux règles d'urbanisme pour « exemplarité environnementale » ([C. constit. : 21.5.26, n° 2026-903](#) / P.J.L. : art. 48).

La loi de simplification de la vie économique qui vise notamment à alléger les contraintes administratives a été publiée le 27 mai 2026.

Le texte comporte des mesures en lien avec le logement destinées à favoriser :

- la construction performante sur le plan énergétique, en permettant, dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, ou à l'emprise au sol pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou intégrant des procédés de production d'énergies renouvelables (art. 46) ;
- la possibilité de déroger aux règles des PLU relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser l'installation d'équipements de production d'énergie renouvelable ou d'équipements de réseaux de chaleur ou de froid efficaces et l'installation de revêtements réfléchissants en toiture (art. 46).

Lutte contre les fraudes sociales et fiscales

(loi n° 2026-534 du 25.6.26 : JO du 26.6.26 / C. const. : 18.6.26, n° 2026-904 DC)

La proposition de loi relative à la lutte contre les fraudes sociales et fiscales a été déposée le 14 octobre 2025. Elle a été adoptée en première lecture par le Sénat le 18 novembre 2025 puis par l'Assemblée nationale le 7 avril 2026.

Après un accord trouvé en Commission mixte paritaire (CMP), la version finale de la proposition de loi a été adoptée par l'Assemblée nationale le 5 mai 2026, puis par le Sénat le 11 mai 2026.

Le Conseil constitutionnel a été saisi le 18 et le 19 mai 2026. Le 18 juin 2026, il a rendu sa décision sur la conformité du texte à la Constitution ([C. const. : 18.6.26, n° 2026-904 DC](#)). Trois articles sur 115 ont été entièrement censurés et un article partiellement censuré. Les mesures censurées n'ont pas de lien avec le logement.

La loi du 25 juin 2026 relative à la lutte contre les fraudes sociales et fiscales entend renforcer les actions déjà engagées pour lutter contre les fraudes fiscales et sociales, avec un triple objectif : mieux prévenir et détecter, mieux lutter et sanctionner, mieux recouvrer.

Certaines dispositions ont un lien avec le logement, comme :

- la Contribution sociale généralisée (CSG) majorée à 25 % sur les revenus illicites (art. 65 et 66) ; à compter de l'imposition 2026, un taux de CSG de 25 % est créé pour les revenus provenant de certaines infractions comme l'habitat indigne (CGI : art. 1649 quater-0 B bis). Cette CSG majorée n'est pas déductible de l'impôt sur le revenu et est en outre intégrée dans l'assiette de la majoration de 80 % (cf. CGI : art. 1758). Le taux marginal maximal d'imposition peut atteindre 82 % ;
- le contrôle de la taxe de séjour – utilisation des données d'activité (art. 103) ; depuis le 27 juin 2026, les communes peuvent utiliser les données d'activité transmises par les plateformes numériques de location de meublés de tourisme pour le contrôle des déclarations de taxe de séjour ;
- l'allongement du délai de reprise pour la Taxe sur les logements vacants (TLV), la Taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS) et la Taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) (art. 105) ; le délai de reprise pour ces trois taxes est aligné sur celui de la Cotisation foncière des entreprises (CFE). Ainsi, il est porté par principe à trois ans (un an auparavant) et, en cas de fraude fiscale ou d'activité occulte, à 10 ans ;
- la transmission d'informations aux collectivités territoriales (art. 37) ; à compter du 1^{er} janvier 2027, l'administration fiscale doit transmettre automatiquement et annuellement aux collectivités territoriales et EPCI, la liste des locaux recensés pour la gestion de la THRS et des Taxes sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH) (exemples : adresse, valeur locative, identifiant fiscal, mode d'occupation, etc.).

Améliorer l'accès au logement des travailleurs des services publics

(loi n° 2026-553 du 29.6.26 : JO du 30.6.26)

La question du logement des agents publics demeure essentielle pour garantir le bon fonctionnement des services publics.

La loi du 29 juin 2026 a pour objectif de lever une partie des obstacles pour augmenter l'offre de logements à destination des agents publics et, au-delà, des salariés qui contribuent à une mission de service public.

Elle a été publiée au Journal officiel le 30 juin 2026 et contient six dispositions finales.

En savoir plus : lire l'Analyse juridique n° 2026-10



Financement

Régularisation de textes réglementaires sur la rénovation énergétique

(arrêté NOR : VL0L2609232A du 10.6.26 : JO du 13.6.26 / arrêté NOR : VL0L2609236A du 11.6.26 : JO du 13.6.26 / arrêtés NOR : VL0L2607514A et NOR : VL0L2608377A du 12.6.26 : JO du 17.6.26 / décret n° 2026-516 du 12.6.26 : JO du 17.6.26)

Le Conseil d'État a annulé, par décision du 11 mars 2026, la disposition de l'arrêté du 4 décembre 2024 portant sur les réductions des aides susceptibles d'être accordées pour l'installation de chaudières et d'équipements fonctionnant au bois ou autres biomasses, en raison d'un défaut de signature du ministre des Outre-mer ([CE : 11.3.26, n° 501151](#), cf. [Habitat Actualité n° 208](#)).

L'arrêté du 10 juin 2026 reprend à droit constant la disposition de l'arrêté du 4 décembre 2024 ayant fait l'objet d'une annulation par le Conseil d'État en ajoutant, cette fois-ci, la signature du ministre.

Le décret du 12 juin 2026 ainsi que les arrêtés des 11 et 12 juin 2026 visent à sécuriser les évolutions prévues initialement par le décret du 8 septembre 2025 ainsi que les arrêtés du 8 septembre 2025 et du 20 février 2026 en cohérence avec la décision du 11 mars 2026 du Conseil d'État. En effet, ces derniers n'avaient pas non plus fait l'objet d'une signature du ministre des Outre-mer.

Pour rappel :

- le décret du 8 septembre 2026 faisait notamment évoluer les conditions d'éligibilité de l'aide MaPrimeRénov' (MPR) « Parcours accompagné » à compter du 30 septembre 2025 en la recentrant sur les logements ayant une classe énergétique avant travaux comprise entre « E » et « G » (cf. [Habitat Actualité n° 205](#)) ;
- l'arrêté NOR : ATDL2523962A du 12 juin 2026 reportait notamment au 1^{er} janvier 2027 l'obligation de fournir un DPE en France métropolitaine pour le parcours « par geste » (cf. [Habitat Actualité n° 205](#)) ;
- l'arrêté NOR : VL0L2608377A du 12 juin 2026 adaptait notamment les critères techniques du « Parcours accompagné » en cohérence avec les évolutions qui sont entrées en vigueur le 30 septembre 2025 (cf. [Habitat Actualité n° 205](#)) ;
- l'arrêté du 20 février 2026 formalisait par voie d'attestation le passage obligatoire par un guichet ECFR préalablement au dépôt d'un dossier de demande intervenant depuis le 1^{er} janvier 2026 (cf. [Habitat Actualité n° 208](#)).

Certificat d'économie d'énergie : pompes à chaleur agréées

(arrêté NOR : ECOR2612353A du 29.5.26 : JO du 30.5.26)

Le [décret](#) et l'[arrêté](#) du 29 mai 2026 précisent la procédure d'agrément des modèles de pompes à chaleur, dans l'objectif d'améliorer la qualité de ces équipements, la résilience de leurs chaînes d'approvisionnement et la réduction des impacts environnements associés.

L'arrêté du 29 mai 2026 ajoute, à compter du 1^{er} septembre 2026, un critère relatif à la détention de ce nouvel agrément pour bénéficier de la bonification applicable aux fiches d'opérations standardisées suivantes :

- BAR-TH-171 (pompe à chaleur (PAC) de type air/eau) ;
- BAR-TH-172 (PAC de type eau/eau ou eau glycolée/eau).

Modification des critères requis pour l'obtention du signe de qualité RGE

(arrêté NOR : VL0L2524331A du 23.6.26 : JO du 26.6.26)

L'acquisition du label « Reconnu garant de l'environnement » (RGE) repose sur un examen de la conformité de l'entreprise à un référentiel d'exigences de moyens et de compétences. Cet examen et la délivrance du signe de qualité sont assurés par des organismes ayant passé une convention avec l'État et accrédités par le Comité français d'accréditation (COFRAC), soit :

- de qualification (Qualibat, Qualit'EnR et Qualifelec) ;
- de certification (Certibat et Cerqual).

Il existe différentes qualifications et certifications RGE selon le poste de travaux considéré. Toutefois, l'obtention de certaines aides aux travaux (exemples : éco-PTZ, aides de l'Anah en faveur de la rénovation énergétique) est conditionnée à la réalisation des travaux par une entreprise détenant le label RGE adéquat.

Pour rappel, le dispositif RGE est régi par le décret du 16 juillet 2014 (modifié en dernier lieu par le décret du 25.6.24) et l'arrêté du 1^{er} décembre 2015 (modifié en dernier lieu par l'arrêté du 17.3.25) (cf. [Habitat Actualité n° 203](#)).

L'arrêté du 23 juin 2026 vient à nouveau modifier l'arrêté du 1^{er} décembre 2015 à compter du 1^{er} mars 2027, sauf, pour ce qui concerne les exigences générales relatives aux organismes de qualification et les critères spécifiques ou additionnels, qui eux, entrent en vigueur à compter du 26 juillet 2026.

Quatre principales évolutions sont à retenir :

- la création d'un nouveau parcours d'accès à la qualification RGE reposant notamment sur la production d'attestations de conformité de chantiers, dit Validation des acquis par l'expérience (VAE) ;
- la pérennisation du dispositif de qualification par chantier permettant un accès aux aides à la rénovation énergétique en remplaçant le ou les signes RGE par un audit de réalisation du ou des domaines de travaux concernés ;
- l'évolution des modalités de contrôle des réalisations, avec un renforcement des mécanismes de surveillance, un déclenchement plus précoce des audits en cas de non-conformités et une adaptation des contrôles en fonction du volume d'activité et des domaines de travaux concernés ;
- le renforcement des obligations d'information des clients, les devis et contrats devant désormais préciser la possibilité pour le client d'être contacté dans le cadre des contrôles de réalisation.

Mon Accompagnateur Rénov' : rapport de la Cour des comptes

(Rapport de la Cour des comptes du 21.5.26)

La Cour des comptes constate que le dispositif Mon Accompagnateur Rénov' (MAR) a globalement répondu à ses objectifs, mais que sa mise en œuvre présente des imperfections. En effet, les procédures d'agrément ont été simplifiées pour soutenir la montée en charge rapide malgré les alertes sur le risque d'agrément d'acteurs indécidés. La Cour recommande donc de mieux associer, dès 2026, les services compétents à la procédure d'agrément, et de tirer les conséquences de l'expérimentation en cours sur l'externalisation des contrôles sur place.

Retrait gonflement des sols argileux : aide expérimentale

(communication du ministère de la Ville et du Logement du 9.6.26)

Pour mémoire, la loi de finances pour 2025 a ouvert des crédits pour financer la mise en place d'un dispositif d'aide à la prévention des conséquences des mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux sur les bâtiments d'habitation individuels.

À la suite de la publication de l'arrêté du 23 avril 2026 (cf. [Habitat Actualité n° 209](#)) qui actualise les modalités d'application du dispositif notamment sur les critères d'éligibilité (exemples : ouverture aux maisons individuelles comportant jusqu'à trois niveaux, contre deux auparavant, l'aide au diagnostic est accessible aux maisons présentant déjà des fissures ou encore pour la phase travaux, la taille maximale des fissures a été augmentée passant de un à cinq millimètres) et les plafonds de dépenses éligibles (portés à 2 000 € HT pouvant aller, en cas d'accompagnement administratif jusqu'à 3 000 €).

Dans ce contexte le ministère a créé un site dédié à ce dispositif (<https://fonds-prevention-argile.beta.gouv.fr/>) comprenant notamment un simulateur permettant de vérifier l'éligibilité du demandeur au regard de sa situation, ainsi que des ressources documentaires, comme un guide à destination des particuliers et des collectivités territoriales. Le réseau des ADIL est associé à ce dispositif expérimental sur le volet information des ménages.

Nouvelle feuille de route de l'Anah

(communiqué de presse du 26.6.26)

Lors de son Conseil d'administration (CA), qui s'est tenu le 26 juin 2026, l'Anah a adopté son nouveau Contrat d'objectifs et de performance (COP) 2026-2029 qui s'articule autour des trois priorités suivantes :

- renforcer le Service public de la rénovation de l'habitat (SPRH) France Rénov' pour informer et conseiller les ménages sur tout le territoire ;
- adapter ses aides aux grands défis de la transition écologique et énergétique, démographique et sociale ;
- poursuivre l'amélioration de la qualité du service rendu aux usagers, en renforçant la lutte contre toutes les tentatives de fraude.

Dans ce contexte, et conformément au plan gouvernemental « Électrifions la France ! » (cf. [Habitat Actualité n° 209](#)), les aides de l'Anah évolueront. Par exemple, à compter du 1^{er} septembre 2026 pour les maisons individuelles dans le cadre de l'aide MPR' parcours accompagné (cf. Analyses juridiques [n° 2024-03](#) et [n° 2024-18](#)), il ne sera plus possible pour un ménage de bénéficier d'une aide si son projet de travaux prévoit de maintenir ou de renouveler une chaudière alimentée au gaz, au même titre que le fioul.

Par ailleurs, l'Anah va également mettre à disposition des services déconcentrés de l'État des moyens supplémentaires pour l'animation territoriale du réseau France Rénov', afin de renforcer la coordination, accompagner la montée en compétence des acteurs locaux et favoriser la structuration d'écosystèmes territoriaux vertueux.



Fiscalité

Modification des zones géographiques dites A/B/C

(arrêté NOR : VLOL2614851A du 23.6.26 : JO du 25.6.26)

Pour rappel, le zonage « ABC » détermine des zones géographiques en fonction du déséquilibre entre l'offre et de la demande de logements. Ce zonage est aujourd'hui utilisé pour :

- certains dispositifs fiscaux d'investissement locatif (Denormandie, Pinel, Loc'Avantages) ;
- l'accession à la propriété (Prêt social location-accession (PSLA), Prêt à taux zéro (PTZ), TVA à taux réduit en zone ANRU et Quartier prioritaire de la ville (QPV), Bail réel solidaire (BRS)) ;
- le Logement locatif intermédiaire (LLI) pour les investisseurs institutionnels (Prêt locatif intermédiaire (PLI) et TVA à taux réduit) ;
- la fixation des plafonds de loyers des logements sociaux financés en Prêt location social (PLS) ;
- les aides d'Action Logement.

La liste des communes et leur répartition a été définie par l'arrêté du 1^{er} août 2014 (cf. [Habitat Actualité n° 141](#)). Ce zonage a fait, depuis lors, l'objet de nombreuses modifications dont la dernière a été réalisée par l'arrêté du 5 septembre 2025 (cf. [Habitat Actualité n° 205](#)).

L'arrêté du 23 juin 2026 modifie à nouveau ce zonage pour la commune d'Alfortville, passant ainsi de la zone A à la zone A bis.

Doctrine fiscale

(Bofip du 30.6.26 et du 8.7.26)

Le Bulletin officiel des finances publiques (Bofip) est mis à jour pour prendre en compte :

- l'actualisation des seuils de Revenu fiscal de référence (RFR) utilisés notamment pour l'identification des contribuables pouvant être exonérés du paiement de la Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) ou de la taxe sur les plus-values immobilières ([Bofip du 30.6.26](#)) ;
- les éléments de précision apportée par la doctrine concernant la Taxe sur la valeur ajoutée (TVA) applicables aux contrats de crédit-bail ou de Location assortie d'une option d'achat (LOA) portant sur des biens meubles et immeubles ([Bofip du 8.7.26](#)) ;
- les éléments de précision apportés par la loi de finances pour 2026 et la consultation publique engagée le 2 avril 2025 concernant la TVA immobilière à taux réduit de 10 % dont bénéficient, sous certaines conditions, les opérations concourant à la production ou à la livraison d'immeubles réalisées dans le secteur du logement locatif intermédiaire ([Bofip du 8.7.26](#)).



Location

Modification du modèle-type de contrat de location

(décret n° 2026-596 du 6.7.26 : JO du 7.7.26)

Le décret du 6 juillet 2026 modifie le décret du 29 mai 2015 relatif au contenu des modèles type de contrats applicables aux baux soumis à la loi du 6 juillet 1989.

Ces modifications portent tout d'abord sur les clauses résolutoires prévues au contrat afin de prendre en compte :

- l'obligation de faire figurer dans les contrats de location une clause résolutoire en cas de défaut de paiement du loyer ou des charges ou d'absence de versement du dépôt de garantie, issue de la loi du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite (cf. [Analyse juridique n° 2023-12](#)) ;
- la possibilité d'intégrer au contrat une clause résolutoire fondée sur le non-respect de la servitude de résidence principale (C. urba : L.151-14-1) issue de la loi du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale (cf. [Analyse juridique n° 2024-25](#)).

Enfin, la rubrique « désignation des parties » des modèles type de contrat est complétée afin d'y intégrer la mention facultative du numéro de téléphone portable du bailleur et du ou des locataires, qui vise notamment à joindre plus rapidement le locataire en vue de prévenir les expulsions locatives.

Ces modifications entreront en vigueur le 1^{er} octobre 2026 et s'appliqueront aux contrats conclus ou renouvelés à compter de cette même date.

Par ailleurs, le décret procède à la correction d'erreurs matérielles figurant dans le décret du 12 février 2026 relatif aux impayés de dépense de logement pour les bénéficiaires des aides personnelles au logement. Ces modifications entreront en vigueur le 1^{er} janvier 2027.

En savoir plus : lire les Analyses juridiques n° 2026-84 et n° 2025-11

Encadrement de l'évolution des loyers

(décret n° 2026-644 du 20.7.26 : JO du 22.7.26)

La loi du 6 juillet 1989 prévoit, pour chacune des zones dites « tendues », la fixation par décret d'un montant maximum d'évolution des loyers d'un logement nu ou meublé en cas de relocation ou de renouvellement du bail (loi du 6.7.89 : art. 18).

Ce montant maximum d'évolution des loyers est fixé par le décret du 27 juillet 2017, dont les dispositions sont renouvelées ou modifiées chaque année.

Le décret du 20 juillet 2026 reconduit à l'identique les dispositions du décret du 27 juillet 2017, telles que modifiées par le décret du 15 juillet 2025, pour une période d'un an (soit jusqu'au 31 juillet 2027).

Les dispositions de ce décret s'appliquent aux contrats conclus ou renouvelés du 1^{er} août 2026 au 31 juillet 2027.

Ce décret fixe un montant maximum d'évolution des loyers des baux des logements situés dans les communes où s'applique la taxe sur les logements vacants (décret n° 2013-392 du 10.5.13 : annexe, 1°). Il permet notamment des adaptations en cas de travaux ou de loyer manifestement sous-évalué.

En savoir plus : lire les Analyses juridiques n° 2026-11 et n° 2015-13

Enquête sur l'occupation du parc social pour 2026

(arrêté NOR : VL0L2600256A du 15.1.26 : JO du 17.7.26)

Pour mémoire, aux fins de transmettre au Parlement les informations sur l'occupation des logements d'Habitations à loyer modéré (HLM), les bailleurs sociaux doivent communiquer les renseignements statistiques au préfet après avoir procédé à une enquête auprès de leurs locataires (CCH : L.442-5).

L'arrêté du 15 janvier fixe pour l'enquête à réaliser en 2026 les éléments de référence à prendre en compte, dont le revenu fiscal de 2024 et les plafonds de ressources en vigueur au 1^{er} janvier 2026. Il définit également, en annexe, les modalités de recueil et de collecte des renseignements statistiques.

Réduction de loyer de solidarité : actualisation des montants mensuels

(arrêté NOR : VL0L2605951A du 22.5.26 : JO du 27.5.26)

Pour les logements gérés par les organismes d'Habitations à loyer modéré (HLM) et ouvrant droit à l'Aide personnalisée au logement (APL), une Réduction de loyer de solidarité (RLS) est appliquée par les bailleurs aux locataires dont les ressources sont inférieures à un plafond, en fonction de la composition du foyer et de la zone géographique (CCH : L.442-2-1).

L'arrêté du 22 mai 2026 fixe les montants mensuels effectifs de la RLS, entrés en vigueur le 1^{er} juin 2026.

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

SRU : réalisation du bilan triennal au titre de la période 2023-2025

(instruction NOR : VL0L2612040J du 30.4.26)

L'instruction du 30 avril 2026 vise à présenter les modalités d'établissement du bilan triennal (2023-2025) en application des dispositions de l'article L.302-9-1 du CCH, sur les communes déficitaires au titre de leurs obligations de production de logements sociaux (CCH : L.302-5 et suivants). L'instruction établit plus précisément :

- le périmètre d'application du bilan triennal et les modalités de décompte des logements, sur les plans quantitatif et qualitatif ;
- la conduite et le calendrier de la procédure de carence à mener en 2026 au titre de la huitième période triennale.

À la présente instruction, sont jointes des annexes détaillant les orientations nationales d'analyse de la situation des communes, la procédure à conduire sur l'année 2026 et les modalités d'établissement du bilan triennal. Enfin, cette instruction s'accompagne des modèles de bilans triennaux quantitatif et qualitatif et d'arrêté de carence.

Congé pour motif légitime et sérieux et non-décence du logement

(Cass. Civ III : 4.6.26, n° 24-16.993)

Ne peut justifier un congé pour motif légitime et sérieux la réalisation de travaux par le bailleur destinés à remédier à la non-décence du logement dont il avait connaissance lors de la conclusion du bail.

En l'espèce, la pièce principale du logement loué mesurait 8,84 m². Le bailleur avait délivré au locataire un congé pour motif légitime et sérieux, fondé sur un projet de réalisation de travaux destinés à remédier aux manquements aux règles dimensionnelles de décence. Les parties avaient saisi le juge afin de trancher la question de la régularité de ce congé.

La Cour d'appel avait validé le congé en expliquant que même si le logement était impropre à la location à usage d'habitation, le congé, qui ne doit pas être confondu avec la résiliation judiciaire du bail, pouvait être admis. De plus, le bailleur avait justifié avoir mandaté un entrepreneur afin d'effectuer des travaux dans le studio loué pour supprimer la cloison entre la salle de bain et la chambre afin de rétablir une surface de 11 m².

La Cour de cassation censure la Cour d'appel. Elle rappelle que :

- l'obligation de délivrance du bailleur implique que, lorsque des locaux loués à usage d'habitation sont impropres à cet usage, ce dernier ne peut se prévaloir de la nullité du bail ou de sa résiliation pour demander l'expulsion de l'occupant ;
- il existe une procédure de mise en conformité du logement au regard des règles de décence (loi du 6.7.89 : art. 20-1).

Elle en déduit qu'un congé pour motif légitime et sérieux de congé ne peut pas être justifié par la réalisation de travaux par le bailleur destinés à remédier à la non-décence du logement dont il avait connaissance lors de la conclusion du bail.

Cette solution permet de clarifier le sort du congé pour motif légitime et sérieux en cas de non-décence, puisque plusieurs arrêts des juges du fond admettaient la validité du congé pour des travaux de mise en conformité avec les normes de la décence (CA Paris : 3.6.10, n° 09/07448 ou encore [CA Paris : 9.6.16, n° 13/20966](#), cette dernière affaire ayant également trait aux dimensions du logement).

Obligation continue de délivrance d'un logement décent et prescription triennale

(Cass. Civ III : 4.6.26, n° 24-11.437)

La Cour de Cassation précise la portée de l'obligation continue de délivrance d'un logement décent (loi du 6.7.89 : art. 6). La Haute juridiction, dans la lignée d'une jurisprudence constante ([Cass. Civ III : 27.6.24, n° 23-15.226](#) ; [Cass. Civ III : 14.11.24, n° 23-12.650](#)), affirme que l'obligation de délivrance d'un logement décent, continue, est exigible pendant toute la durée du bail. Elle en déduit ensuite que le locataire est recevable :

- d'une part, à poursuivre l'exécution forcée en nature de l'obligation de délivrance d'un logement décent tant que le manquement perdure ;
- d'autre part, à obtenir la réparation des conséquences dommageables de l'inexécution par le bailleur de son obligation de délivrance d'un logement décent sur une période de trois ans précédant sa demande en justice.

Ainsi, si la période d'indemnisation se trouve limitée par la prescription triennale (loi du 6.7.89 : art. 7-1), elle ne touche pas l'action en exécution forcée en nature, qui demeure possible tant que le manquement perdure.

Validation du régime d'autorisation de changement d'usage au Pays basque

(CE : 11.6.26, n° 504736)

Le Conseil d'État juge que la réglementation du changement d'usage au Pays basque est proportionnée à l'objectif de lutte contre la pénurie de logements destinés à la location de longue durée.

Pour mémoire, la communauté d'agglomération du Pays basque a mis en place, en 2022 et par deux délibérations, les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation pour les locations de meublés de tourisme et une obligation complémentaire de compensation, applicable sur le territoire de

24 communes. L'association Union des loueurs de meublés de tourisme du Pays basque et d'autres requérants ont attaqué ces deux délibérations par la voie du recours pour excès de pouvoir.

Pour le Conseil d'État, une raison impérieuse d'intérêt général justifie la réglementation attaquée. Il s'appuie sur un double constat :

- d'un côté, la rareté des logements disponibles, la baisse des constructions de logement neuf, l'augmentation des demandes de logement social, ... ;
- et de l'autre côté, le nombre élevé d'annonces de location de meublés de tourisme et la forte rentabilité de ce type de location.

De plus, l'atteinte aux droits des propriétaires concernés n'est pas disproportionnée puisque les contraintes pesant sur ces derniers sont encadrées. Ainsi, la location de courte durée d'une résidence principale demeure autorisée dans une limite de 120 jours par an. Aussi, l'obligation de compensation est limitée aux 24 communes les plus concernées par l'activité de location de meublés de tourisme et ne s'applique pas aux locations de forme mixte ni aux meublés de tourisme associés à la résidence principale du demandeur.

Il a également admis que le dispositif d'autorisation temporaire (CCH : L.631-7-1 A, dans sa version antérieure à la loi du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, dite « Le Meur »), pouvait être réservé aux seules personnes physiques sans méconnaître le principe d'égalité.



Publics en difficulté

Dispositif « un chez-soi d'abord » : seuils des capacités d'accompagnement

(décret n° 2026-424 du 29.5.26 : JO du 31.5.26)

Les conditions techniques minimales d'organisation et de fonctionnement des Établissements et services sociaux et médico-sociaux (ESSMS) sont définies par décret (CASF : L.312-1, II). Le dispositif « Un chez soi d'abord » permet aux personnes sans abri les plus fragiles souffrant de troubles psychiques et qui cumulent les plus grandes difficultés, d'accéder directement à un logement ordinaire et d'être ainsi accompagnées vers la réinsertion. Le décret du 29 mai 2026 modifie la capacité minimale d'accompagnement du dispositif afin de permettre son essaimage dans les territoires ruraux. La capacité d'accompagnement est désormais de 20 personnes au minimum (55 antérieurement).

Aides personnelles au logement : exclusion des étudiants étrangers non boursiers

(décret n° 2026-552 du 27.6.26 : JO du 28.6.26)

La loi de finances pour 2026 (art. 179) a limité l'accès au droit à une aide personnelle au logement pour les étudiants extra-communautaires (non ressortissants d'un État membre de l'Union européenne, d'un État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou de la Confédération suisse), à ceux remplissant les conditions pour être titulaires d'une bourse d'enseignement supérieur sur critères sociaux (cf. [Analyse juridique n° 2026-08](#)).

Le décret du 27 juin 2026 détermine les conditions d'application de cette mesure, pour les prestations dues depuis le 1^{er} juillet 2026.

Ainsi, sont exclus du bénéfice des aides personnelles au logement :

- les ressortissants étrangers, titulaires d'un visa de long séjour ou d'un titre de séjour (CESEDA : [L.422-1](#) à L.422-7), comme le titre de séjour portant la mention « étudiant », « étudiant programme de mobilité », qui ne remplissent pas les conditions d'études, d'âge, de diplôme, de nationalité, de ressources ou de mérite pour être titulaires d'une bourse d'enseignement supérieur sur critères sociaux (C. éducation : D.821-1, al. 1) ;
- les personnes percevant d'autres aides versées par l'État, les collectivités territoriales ou les organismes internationaux dans le cadre d'un accord de coopération.

Les titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation (C. travail : L.6221-1 et L.6325-1) ou les étudiants exerçant une activité professionnelle restent quant à eux bénéficiaires de ces aides.

La Caisse nationale des allocations familiales (CNAF) a publié une instruction à son réseau sur les nouvelles modalités de gestion de ces droits (CNAF : [instruction du 2.7.26, n° LR 2026-164](#)).

Registre communal : modalités de collecte, de transmission et d'utilisation des données

(décret n° 2026-590 du 3.7.26 : JO du 4.7.26)

Afin de favoriser l'intervention des services sanitaires, des Centres communaux et intercommunaux d'action sociale (CCAS et CCIAS) ainsi que des Établissements et des services sociaux et médico-sociaux (ESSMS) (CASF : L.312-1, 6° et 7°), les maires recueillent les éléments relatifs à l'identité, à l'âge et au domicile des personnes âgées et des personnes en situation de handicap qui sollicitent une telle intervention.

Ils peuvent également procéder à ce recueil à la demande d'un tiers, à la condition que la personne concernée ou son représentant légal ne s'y soit pas opposé (CASF : L.121-6-1).

Le décret du 3 juillet 2026 :

- précise les nouvelles finalités du registre communal ;
- détermine les catégories de personnes et de données à caractère personnel qui y sont enregistrées ;
- fixe les modalités de recueil, de transmission et d'utilisation de ces données ;
- précise les accédants et destinataires de ces données et la durée de leur conservation, ainsi que les modalités d'information et d'exercice des droits des personnes concernées.

L'avis de la CNIL sur le projet de décret a également été publié (CNIL : [délibération du 18.12.25, n° 2025-129](#)).

Hébergement des demandeurs d'asile : encadrement des conditions d'accueil et de gestion des structures

(arrêtés NOR : INTV2615811A, NOR : INTV2615810A et NOR : INTV2615818A du 11.6.26 : JO du 12.6.26)

Trois arrêtés du 11 juin 2026 précisent plusieurs dispositions relatives à l'hébergement des demandeurs d'asile.

- un premier arrêté ([arrêté NOR : INTV2615810A du 11.6.26](#)) définit le cahier des charges de ces structures ;
- un deuxième arrêté ([arrêté NOR : INTV2615818A du 11.6.26](#)) fixe le règlement de fonctionnement des lieux d'hébergement pour demandeurs d'asile à la frontière ;
- un troisième arrêté ([arrêté NOR : INTV2615811A du 11.6.26](#)) prévoit le contrat de séjour entre le gestionnaire du lieu et le demandeur d'asile accueilli.

Stabilisation de la situation administrative des personnes bénéficiaires de l'hébergement d'urgence

(circulaire NOR : VLOI2611194C du 26.5.26)

La circulaire du 26 mai 2026 vise à fluidifier l'hébergement d'urgence, en favorisant la stabilisation de la situation administrative des personnes étrangères.

L'objectif de ce texte est, d'une part, de favoriser l'accès aux droits pour les personnes étrangères hébergées susceptibles d'accéder au logement (réfugiés, personnes exerçant des métiers en tension, etc.) et, d'autre part, d'accroître le recours à l'Aide au retour volontaire (ARV) pour les personnes étrangères hébergées soumises à une Obligation de quitter le territoire français (OQTF).

Cette circulaire doit ainsi permettre de rehausser le niveau de vigilance et d'accompagnement apporté au traitement des dossiers en préfecture. À ce titre, elle engage quatre axes d'action :

- une mobilisation prioritaire des services pour prévenir les ruptures de droit au séjour des étrangers en situation régulière qui sont hébergés ;
- un examen prioritaire des dossiers des étrangers hébergés exerçant un emploi en tension éligibles à un droit au séjour ;
- une vigilance accrue sur la délivrance rapide de la carte de résident ou d'une carte de séjour pluriannuelle pour les personnes hébergées Bénéficiaires d'une protection internationale (BPI) afin de faciliter leur sortie vers le logement ;
- un effort d'amélioration de la mobilisation de l'ARV pour les étrangers hébergés soumis à une OQTF.

Recouvrement d'un indu d'aide personnelle au logement : opposabilité de la tutelle et interruption de la prescription

(CE : 15.5.26, n° 489548)

Pour mémoire, l'action pour le recouvrement des sommes indûment payées au titre de l'aide personnelle au logement se prescrit par deux ans (CCH : L.821-7 et CSS : L.553-1). Cette prescription peut être interrompue par l'envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception (CSS : L.133-4-6). Par ailleurs, en vertu des règles du Code

civil (CC : art. 425, 440, 473 et 474), le tuteur représente le majeur protégé dans tous les actes de la vie civile et la gestion de son patrimoine.

Dans cet arrêt, le Conseil d'État indique que, lorsque l'organisme payeur est informé de ce que le débiteur d'un indu d'aide personnelle au logement fait l'objet d'une mesure de tutelle, l'envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception n'est interruptif de la prescription applicable à sa créance que si elle est adressée directement au tuteur du débiteur, et non au majeur protégé lui-même.

Cependant, lorsque le tuteur a méconnu ses obligations déclaratives relatives au changement de situation de l'allocataire (CCH : R.351-9) et que l'organisme payeur ne dispose d'aucune information quant à l'existence de cette tutelle à la date de l'envoi de la mise en demeure, la seule circonstance que la mention du jugement portant ouverture de la tutelle a été portée en marge de l'acte de naissance de la personne protégée (CC : art. 444) n'est pas de nature à établir l'existence d'une information de l'organisme payeur.

En l'espèce, Conseil d'État a ainsi estimé que le tribunal administratif n'avait pas commis d'erreur de droit en jugeant que la mise en demeure adressée au seul allocataire avait valablement interrompu le délai biennal de prescription de la créance.

DALO

Conditions de liquidation de l'astreinte

(CE : 18.6.26, n° 502664)

En application des dispositions relatives au Droit au logement opposable (DALO), une commission de médiation a reconnu une requérante comme prioritaire et devant être logée d'urgence, ce qui a conduit le tribunal administratif à ordonner son relogement par l'État sous astreinte financière (CCH : L.441-2-3-1). Saisi d'une demande de liquidation définitive de cette astreinte, le président du tribunal a refusé d'y procéder au motif que l'intéressée avait rejeté deux propositions de logement.

Le Conseil d'État annule cette ordonnance pour erreur de droit, soulignant que les deux refus opposés par la requérante étaient antérieurs à l'injonction de relogement faite par le tribunal. Le premier juge a ainsi méconnu l'autorité de la chose jugée par le jugement d'injonction, qui constatait définitivement qu'à sa date, l'État restait débiteur de son obligation de relogement.

DALO : nouveaux formulaires

(Cerfa 15036*2 et Cerfa 15037*02)

Pour mémoire, la loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite loi « 3DS », a introduit un nouveau critère de labellisation pour être reconnu public prioritaire au titre du Droit au logement opposable (DALO) (cf. [Habitat Actualité spécial 3DS](#)). Il s'agit de l'inadaptation du logement aux personnes handicapées (CCH : L.441-2-3). Deux nouveaux formulaires DALO sont disponibles depuis le 8 juin 2026, intégrant notamment ce nouveau critère. D'autres changements sont intervenus sur les formulaires.

Le Haut comité pour le droit au logement avait publié un [rapport](#) sur les préconisations de mise en œuvre de ce critère et l'Association DALO a partagé une [note d'analyse](#) sur les différents changements intervenus dans les formulaires.

Ces derniers sont disponibles sous les références suivantes : [Cerfa 15036*2](#) et [Cerfa 15037*02](#).

Contrats

Conditions d'indemnisation de l'acquéreur victime d'un dol

(Cass. Civ III : 28.5.26, n° 24-20.821)

Le préjudice subi par l'acquéreur d'un immeuble victime de dol, qui sollicite une indemnisation, correspond à l'excès de prix acquitté par ce dernier lors de l'acquisition du bien.

En l'espèce, les acquéreurs d'un logement se plaignaient du comportement anormal de l'occupant voisin et ont assigné les vendeurs en réparation. Pour les vendeurs, le préjudice des acquéreurs devait être analysé comme une perte de chance d'avoir pu contracter à des conditions plus favorables.

Pour la Cour de cassation, toutefois, lorsque l'acquéreur fait le choix de ne pas demander l'annulation du contrat de vente mais sollicite une indemnisation de son préjudice, le juge du fond peut souverainement évaluer ce préjudice à un certain pourcentage du prix d'acquisition. En l'espèce, il correspondait à la dépréciation (15 %) de la valeur de l'appartement du fait de l'insécurité liée au voisin.



Copropriété

Registre national d'immatriculation des copropriétés : évolution des données à déclarer

(arrêté NOR : VL0L2610511A du 23.6.26 : JO du 19.7.26)

L'arrêté du 23 juin 2026 modifie le contenu des informations à déclarer au registre national d'immatriculation des copropriétés, en application du décret du 19 août 2025 (cf. [Habitat Actualité n° 205](#)). Pour rappel, ce registre, tenu par l'Agence nationale de l'habitat (Anah), permet d'éclairer les pouvoirs publics sur l'état des copropriétés et le cas échéant prévenir les situations de difficultés. L'immatriculation est obligatoire pour toutes les copropriétés à usage total ou partiel d'habitation.

Les annexes 4 et 7 évoluent afin d'intégrer dans les données à déclarer :

- l'identifiant du Référentiel national des bâtiments (RNB) ;
- les données techniques suivantes :
 - le nombre d'étages pour chaque bâtiment ;
 - la classe de performance énergétique (en remplacement de l'étiquette énergie) ;
 - l'énergie de chauffage principale, le système de chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, la ventilation ;
 - les diagnostics (projet de plan pluriannuel de travaux, DPE collectif, diagnostic structure).

De plus, la définition du nombre de copropriétaires en situation d'impayés est ajustée en faisant désormais référence aux débiteurs de plus de deux trimestres de charges vis-à-vis du syndicat (et non plus les débiteurs de plus de 300 €). Les périodes de construction de l'immeuble sont également redéfinies.

Ces modifications entrent en vigueur le 20 janvier 2028.

Mise en œuvre de la procédure accélérée de recouvrement des charges impayées

(Cass. Civ III : 18.6.26, n° 24-19.959)

Dans le cadre de la procédure accélérée de recouvrement des charges impayées, le Président du tribunal judiciaire doit vérifier que la mise en demeure indique bien la nature et le montant des provisions réclamées, et constater la défaillance du copropriétaire à régler les sommes dans le mois suivant la mise en demeure.

Pour mémoire, lorsqu'un copropriétaire ne règle pas ses charges à temps, le syndic peut, après mise en demeure restée infructueuse pendant 30 jours, exiger le paiement de l'ensemble des provisions de l'année. La condamnation du copropriétaire par le juge s'opère dans le cadre d'une procédure accélérée devant le Président du tribunal judiciaire (loi du 10.7.65 : art. 19-2).

Dans la présente affaire, les juges du fond, pour fonder la condamnation du copropriétaire défaillant, s'étaient contentés de constater une mise en demeure « explicite » et chiffrée globalement, sans avoir vérifié l'absence de paiement des provisions réclamées dans le mois de la mise en demeure.

Or, la Cour de cassation rappelle les termes d'un avis du 2 décembre 2024 selon lequel cette mise en demeure, « qui constitue le préalable nécessaire à l'introduction de l'instance sur le fondement de ce texte, doit indiquer avec précision la nature et le montant des provisions réclamées, à peine d'irrecevabilité de la demande » ([Cass. Civ III : 12.12.24, avis n° 24-70-007](#)). Elle censure donc les juges du fond qui n'ont ni opéré ces vérifications, ni constater la défaillance du copropriétaire dans le règlement desdites sommes dans le mois suivant la mise en demeure.

Assemblée convoquée par un syndic dépourvu de pouvoir

(Cass. Civ III : 18.6.26, n° 24-19.231)

Un copropriétaire, qui sollicite l'annulation d'une convocation et d'une Assemblée générale (AG) parce qu'elles sont le fait d'un syndic dépourvu de pouvoir, n'a pas à justifier d'un grief personnel ou d'une faute du syndic.

En l'espèce, un copropriétaire a demandé l'annulation de la convocation et de l'AG subséquente au motif qu'elles ont été organisées par un syndic dépourvu de pouvoir en raison de l'annulation de l'assemblée l'ayant désigné. La Cour d'appel a rejeté ses demandes parce qu'il ne justifiait ni d'un grief personnel, ni d'une faute du syndic, appliquant le régime de nullité relative.

Son raisonnement est censuré par la Haute juridiction judiciaire. Le syndic étant dépourvu du pouvoir de convoquer l'AG, par l'effet rétroactif de l'annulation de l'AG qui l'a désigné, la convocation qu'il a délivrée, et l'AG ainsi convoquée, sont susceptibles d'être annulées à la demande d'un copropriétaire agissant dans le délai de deux mois, sans qu'il soit tenu de justifier d'un grief ou d'une faute du syndic.



Qualité de l'habitat

Budgets carbone nationaux et stratégie nationale bas-carbone

(décret n° 2026-636 du 16.7.26 : JO du 18.7.26)

La France s'est engagée à respecter l'Accord de Paris qui vise à limiter l'augmentation de la température moyenne mondiale en dessous de 2 °C par rapport aux niveaux préindustriels. Pour atteindre cet objectif, l'Accord de Paris prévoit l'atteinte de la neutralité carbone au niveau mondial dans la deuxième moitié du XXI^e siècle. Pour conduire sa politique climatique au niveau national, la France dispose depuis 2015 d'une Stratégie nationale bas-carbone, révisée tous les cinq ans (cf. [Habitat Actualité n° 174](#)).

Le décret du 16 juillet 2026 acte la troisième Stratégie nationale bas carbone (SNBC-3). Il définit les budgets carbone qui constituent les objectifs de plafonds d'émissions de gaz à effet de serre de la France aux horizons 2024-2028, 2029-2033 et 2034-2038 et adopte les documents de la stratégie nationale bas-carbone contenant les orientations de politiques publiques pour la mise en œuvre de la politique d'atténuation des émissions de gaz à effet de serre.

Pour le segment du bâtiment, la SNBC-3 vise un objectif de réduction de 61 % d'émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030, puis de 97 % en 2050 en comparaison avec les niveaux d'émission enregistrés en 1990. Pour y parvenir, la rénovation et le changement de vecteurs énergétiques dans le secteur résidentiel constituent le levier d'action le plus important :

- l'objectif en matière de réhabilitation correspond à 700 000 rénovations performantes par an, dont 250 000 rénovations d'ampleur qui cibleront les passoires énergétiques en premier lieu ;
- concernant les vecteurs énergétiques, la SNBC-3 établit deux objectifs principaux avec, d'une part, la réduction de 20 % des chaudières à gaz entre 2023 et 2030 et leur remplacement « intégral » en 2050 et, d'autre part, la diminution d'au moins 60 % du parc des chaudières à fioul entre 2023 et 2030. En alternative, il est prévu l'installation massive de pompes à chaleur avec 850 000 installations par an entre 2023 et 2030.



Urbanisme

Expropriation de biens déclarés en état d'abandon manifeste

(C. constit. : 22.5.26, n° 2026-1200, QPC)

Le Conseil constitutionnel est saisi d'une Question prioritaire de constitutionnalité (QPC) sur les dispositions prévoyant la procédure de déclaration d'abandon manifeste de locaux ou terrains, permettant à la commune d'engager une expropriation (CGCT : L.2243-1 et s.). Le Conseil déclare conforme à la Constitution ces dispositions, après avoir exposé que :

- le législateur a précisément défini les critères au regard desquels il appartient à l'autorité administrative, sous le contrôle du juge, de caractériser l'abandon manifeste de biens affectés de certains désordres ;
- le propriétaire, dans le cadre des délais qui lui sont donnés, est mis à même de se manifester et de prendre les mesures nécessaires pour faire cesser l'état d'abandon ;
- le tempérament apporté à la règle du caractère préalable de l'indemnisation répond donc à des motifs impérieux d'intérêt général, dès lors que l'autorité expropriante ne peut prendre possession d'immeubles qu'en vue soit de la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat, soit de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement.



Professionnels

Validation de l'activité d'entremise immobilière par les commissaires de justice

(CE : 29.5.26, n° 501077)

L'ouverture aux commissaires de justice de l'activité d'entremise immobilière à titre accessoire est validée par le Conseil d'État.

Pour mémoire, le décret du 3 juillet 2024 portant diverses mesures de simplification de la procédure civile et relatif aux professions réglementées (art. 11) a complété la liste des activités que peuvent exercer les commissaires de justice à titre accessoire. C'est ainsi que, depuis le 1^{er} septembre 2024, ces derniers peuvent exercer l'activité d'intermédiaire immobilier en vue de la vente d'un bien dont ils assurent déjà l'administration et en vertu d'un mandat écrit aux fins de rechercher un acquéreur, le mettre en relation avec son mandant et négocier les termes de la transaction immobilière.

L'Union des syndicats de l'immobilier avait demandé au Premier Ministre d'abroger cette disposition puis, en l'absence de réponse, a sollicité l'annulation de la décision implicite de rejet née du silence gardé par le Premier ministre sur cette demande. Le requérant fonde son recours notamment sur :

- l'absence de garantie suffisante (garantie financière et formations) des commissaires de justice, qui ne sont pas soumis à la loi du 2 janvier 1970, dite « Hoguet », encadrant l'activité d'entremise immobilière ;
- l'imprécision de la notion d'«accessoire».

Le Conseil d'État a rejeté la requête le 29 mai 2026 au motif que les commissaires de justice bénéficient de garanties suffisantes au regard du statut de leur profession réglementée. Par ailleurs, le terme "accessoire" est suffisamment précis car cette activité est limitée aux biens dont ils assurent déjà l'administration.



Collectivités locales

Bilan du plan « France ruralités »

(communiqué de presse du 10.6.26)

Pour mémoire, le plan « France ruralités » annoncé le 15 juin 2023 était structuré en quatre axes dans le but de répondre de manière adaptée aux besoins des territoires ruraux.

Il prévoyait des mesures en lien avec l'habitat et le logement, notamment :

- la création d'une prime de sortie de la vacance de 5 000 euros par logement pour les propriétaires qui effectuent des travaux de réhabilitation des logements en contrepartie d'obligations de mise en location à des publics cibles (salariés saisonniers, nouveaux entrepreneurs, jeunes, etc.) ;
- une amélioration de l'accompagnement à la réhabilitation en ruralité, notamment via des fonds dédiés (10 millions de l'Anah) pour réaliser et animer des Opérations programmées d'amélioration de l'habitat dédiées à la revitalisation rurale (OPAH-RR) et via un accompagnement accru des collectivités territoriales dans la mise en œuvre d'Opérations de revitalisation des territoires (ORT).

À l'occasion du Comité interministériel aux ruralités du 25 juin 2025, un bilan de l'axe « apporter des solutions aux problèmes du quotidien des habitants des campagnes grâce à un ensemble de mesures concrètes et immédiates » du plan « France ruralités » a été réalisé. Celui-ci a mis en évidence que 18 des 41 mesures avaient été achevées.

En matière de logement, le bilan fait état de 1 935 logements vacants remis sur le marché locatif grâce à la prime de sortie de la vacance (cf. [Habitat Actualité n° 197](#)). Par ailleurs, le bilan constate que 42 % des logements rénovés avec le soutien des dispositifs nationaux sont situés dans des bassins de vie ruraux et 86 % des communes rurales sont désormais couvertes par un Établissement public foncier (EPF).

Le bilan précise néanmoins que si les résultats observés démontrent l'efficacité des démarches d'« aller-vers » et met en évidence la pertinence d'une action publique fondée sur la proximité et le « dernier kilomètre », plusieurs défis structurels demeurent particulièrement prégnants comme le logement, qui reste un enjeu majeur de revitalisation.

Propositions, Projets

Prévenir les occupations sans droit ni titre en encadrant la souscription des contrats essentiels

(proposition de loi pour prévenir les occupations sans droit ni titre en encadrant la souscription des contrats essentiels : 16.6.26)

La proposition de loi a été déposée à l'Assemblée nationale le 12 mai 2026 et adoptée par la Commission des affaires économiques le 16 juin 2026. Elle vise à prévenir tout squat, en interdisant qu'un contrat de fourniture d'énergie (gaz ou électricité) ou de services de communications électroniques (internet, téléphonie fixe) liés à un local d'habitation puisse être souscrit sans qu'un justificatif d'occupation légitime du local concerné ait été transmis au fournisseur. La proposition contient trois articles, proposant :

- la liste des justificatifs, non limitative, d'occupation légitime du local à usage d'habitation à fournir pour pouvoir conclure un contrat d'électricité, de gaz naturel ou de services de communications électroniques (art. 1^{er}) ;
- l'instauration d'un régime de responsabilité civile du fournisseur d'énergie ou de services de communications électroniques vis-à-vis du propriétaire ou de l'occupant légitime s'il ne remplit pas l'obligation de vérification des conditions d'occupation du local prévues à l'article 1^{er} (art. 2) ;
- la mise en œuvre de ces mesures six mois après la promulgation de la loi (art. 3).

Simplification des normes applicables aux collectivités territoriales

(projet de loi portant simplification des normes applicables aux collectivités territoriale : 25.6.26)

Le projet de loi portant simplification des normes applicables aux collectivités territoriales a été déposé au Sénat le 15 avril 2026, par la ministre de l'Aménagement du territoire et de la décentralisation, Mme Françoise GATEL. Il a été adopté en séance publique le 25 juin 2026 et transmis à l'Assemblée nationale en première lecture.

Le texte contient une quarantaine d'articles, dont certains sont en lien avec le logement. Plusieurs amendements ont fait évoluer le texte.

Le titre premier porte sur la simplification du fonctionnement des collectivités territoriales et de leurs groupements et concerne :

- la présence des présidents de conseil départemental au sein des Conseils locaux et intercommunaux de prévention de la délinquance (CISPD et CLSPD) (art. 10 bis, [amendement n° 162](#)) ;
- les associations syndicales de propriétaires (art. 11) ; il est prévu de simplifier les modalités de fusion des associations syndicales de propriétaires et d'élargir les motifs de dissolution d'office des Syndicats d'assainissement des voies privées (SAVP).

Le titre trois traite de la simplification en matière budgétaire et financière, notamment :

- la simplification du versement des subventions au réseau « France Services » (art.18) ;
- l'application du principe dit « dites-le nous une fois », en vertu duquel les communes n'auraient désormais plus besoin, pour leurs demandes de subvention gérée par l'État, de fournir une information ou une pièce, aux services déconcentrés placés sous l'autorité du préfet de département ou de région qui la détient déjà (art. 19 quater, [amendement n° 89](#)) ;
- l'accès des agents des services assainissement aux propriétés privées pour contrôler les raccordements au réseau public (art. 20 bis, [amendement n° 437](#)).

Le titre quatre aborde les simplifications en matière d'urbanisme, d'environnement et de planification, et prévoit notamment :

- la simplification des modalités de participation du public par voie électronique pour les schémas régionaux (art. 25 bis, [amendement n° 239](#)) ;
- la simplification des procédures d'élaboration, de révision et de modification des Schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) (art. 25 sexies et septies) ;
- la participation du public (art. 26) ; il serait confié au président de l'EPCI ou au maire selon le cas, plutôt qu'à l'organe délibérant, la définition des modalités de mise à disposition du public du dossier de modification de certains documents de planification urbanistique (SCOT ou PLU) ;
- de rendre caduques les dispositions d'un SCOT lorsque le territoire de ce SCOT est intégralement couvert par un ou des PLU(i) (art. 26 bis A, [amendement n° 365 rect. bis](#)) ;
- la dispense d'autorisation d'urbanisme pour certains projets mineurs définis par le règlement du PLU (art. 26 bis B, [amendement n° 329 rect. ter](#)) ;
- l'harmonisation des notions sur lesquelles reposent les régimes dérogatoires au PLU (art. 26 quater et 26 quinquies, [amendement n° COM-42](#) et [amendement n° COM-45 rec.ter](#)) ;

- des dérogations au droit commun visant à permettre la construction de logements à usage de résidence principale (art. 26 septies) ; cette mesure vise à permettre à l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme, lorsque le territoire est sujet à des besoins particuliers en matière de logement, de déroger au règlement du PLU pour permettre la construction de logements à usage de résidence principale ([amendement COM-44 rect. ter](#)) ;
- l'élargissement du certificat d'urbanisme et de son régime de cristallisation aux mesures de dérogations au PLU et délivrance après accord du maire (art. 26 septies, [amendement n° 501](#)) ;
- la présence d'un représentant de chaque Schéma de cohérence territoriale (Scot) au sein de la conférence régionale de gouvernance de la politique de réduction de l'artificialisation des sols (art. 26 nonies, [amendement COM-235 rect](#)) ;
- le droit au dépassement de 20 % de l'enveloppe d'artificialisation théorique pour les communes et intercommunalités (art. 26 decies, [amendement COM-261 rect. ter](#)) ;
- l'articulation des dispositions des Lois relatives au littoral et à la montagne en cas de double application (art. 26 undecies, [amendement n° 16 rect. septies](#)) ;
- la suppression de la publication des conventions APL (art. 27) ; l'obligation de publication au fichier immobilier de toutes les conventions d'Aides personnalisées au logement (APL) ou leur inscription au livre foncier pour leur entrée en vigueur est supprimée pour l'ensemble des bailleurs sociaux ;
- dans les Départements et régions d'Outre-mer (DROM), le projet de loi envisage :
 - la possibilité d'appliquer le « bail avec autorisation spécifique », réservé aux jeunes de moins de 30 ans dans un programme de logements sociaux et d'une durée maximale d'un an renouvelable (CCH : L.353-22), en supprimant pour ces territoires la condition relative à la conclusion d'une convention APL (art. 27, [amendement n° 513](#)) ;
 - de faciliter la gestion résidences universitaires et les résidences hôtelières à vocation sociale (art. 27, [amendement n° 479](#)) ;
 - l'application du « permis de louer » (art. 27, [amendement n° 478](#)) ;
- pour les biens sans maître (art. 28), il est proposé d'abaisser le délai de droit commun d'acquisition des biens à dix ans (au lieu des 30 ans actuels), correspondant au délai à l'expiration duquel les héritiers d'une succession ouverte ne peuvent plus opter ([amendement n° 519](#)) ;
- de faciliter l'expropriation des immeubles vacants (art. 28 bis) ; cette mesure, issue d'un amendement du Gouvernement, vise à compléter la gamme des outils à disposition des élus pour lutter contre la déshérence du parc immobilier. L'expropriation serait possible dans les zones tendues pour les logements vacants de longue date, ainsi que dans les zones non tendues, dès lors que des travaux de remise en état s'avèrent nécessaires pour en enrayer la dégradation des biens en cause ([amendement n°428 rect](#)) ;
- la prolongation pour une durée de cinq ans, de l'expérimentation de la procédure dite du « permis d'innover », ayant institué un dispositif expérimental. Ce dernier permet, pour les projets situés dans le périmètre d'une opération d'intérêt national, d'une grande opération d'urbanisme ou de secteurs d'intervention d'une opération de revitalisation de territoire, de demander à déroger aux règles opposables à leur projet (art. 29 bis A, [amendement n° 503](#)) ;
- la transmission de données fiscales utiles aux politiques du logement (art. 30) ; cette mesure prévoit la transmission, par l'administration fiscale, de données concernant l'habitat, telles que la liste des locaux recensés à des fins de gestion de la Taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS) et des Taxes sur les logements vacants (TLV) à destination des services de l'État contribuant aux politiques du logement et de l'aménagement, aux collectivités territoriales et aux EPCI à fiscalité propre. L'Anah et le Cerema pourraient également en bénéficier dans le cadre de missions d'appui aux services de l'État et des collectivités. Il est également prévu que l'ANIL soit destinataire de cette liste pour l'accomplissement de ses actions de collecte et de traitement des données permettant une meilleure connaissance des marchés relatifs au secteur du logement ; un décret devrait préciser les modalités techniques et les garanties applicables à la transmission des données ([amendement n° 24 rect. Bis](#)) ;
- le périmètre de protection des monuments historiques (art. 31) ; l'article prévoit la possibilité d'inscrire, en lien avec l'architecte des bâtiments de France (ABF), un règlement du Périmètre délimité des Abords (PDA) au sein des dispositions réglementaires du PLU ([amendement n° COM-334](#)).

Réponses immédiates aux phénomènes troublant l'ordre public (RIPOST)

(projet de loi visant à apporter des réponses immédiates aux phénomènes troublant l'ordre public : 6.7.26)

Le 25 mars 2026, le Gouvernement a déposé au Sénat un projet de loi visant à apporter des réponses immédiates aux phénomènes troublant l'ordre public, dit « RIPOST », dont certaines mesures sont en lien avec le logement.

Pour mémoire, dans sa version initiale, le projet de loi prévoyait d'étendre l'application de la procédure administrative d'évacuation des squats, prévue à l'article 38 de la loi DALO, aux situations de maintien sans droit ni titre dans des meublés de tourisme (P JL : art. 5).

Le Sénat a examiné ce projet de loi en commission le 6 mai et en séance le 18 mai 2026 (cf. [Habitat Actualité n° 209](#)).

L'Assemblée nationale a examiné le texte le 24 juin en commission des lois et l'a adopté en séance publique le 15 juillet 2026. Elle a maintenu, au sein de l'article 5, l'extension du périmètre de la procédure d'évacuation forcée aux locaux à usage commercial, agricole ou professionnel.

Par ailleurs, elle a conservé plusieurs ajouts du Sénat concernant les situations d'« occupation en réunion sans titre d'un terrain ».

Il s'agit notamment de :

- l'article 5 octies qui renforce la répression du délit d'installation illicite en réunion sur un terrain appartenant à une commune ou à un propriétaire privé (CP : art. 322-4-1), lorsque cette occupation s'accompagne d'atteintes graves aux biens ou à l'environnement ;
- l'article 5 nonies qui permet de caractériser d'atteinte à la santé et la salubrité publiques, les branchements illicites aux réseaux d'eau et d'électricité et l'occupation en réunion sans titre d'un terrain dépourvu de système de collecte des déchets (loi du 5.7.00 : art. 9) ;
- l'article 5 undecies qui allonge à 14 jours la durée de validité de la mise en demeure en cas d'évacuation forcée (loi du 5.7.00 : art. 9).

Enfin, l'Assemblée nationale a confirmé l'insertion faite par le Sénat, d'un article 11 ter nouveau modifiant l'article L.442-4-3 du CCH, issu de la loi du 13 juin 2025 visant à sortir la France du piège du narcotrafic, qui a introduit un dispositif permettant au préfet, lorsqu'il constate des agissements en lien avec des activités de trafic de stupéfiants impliquant un locataire ou ses ayants droit, d'enjoindre au bailleur de saisir le juge aux fins de résiliation du bail (cf. [Analyse juridique n° 2025-11](#)). Cet article nouveau permet la mise en œuvre de ce dispositif au-delà des seuls faits en lien avec des trafics de stupéfiants et élargit donc le périmètre d'application de ces dispositions.

La Commission mixte paritaire (CMP) est parvenue à un accord le 20 juillet 2026 et a :

- supprimé la précision apportée par l'Assemblée, selon laquelle la procédure d'évacuation forcée s'applique lorsque le local occupé constitue le domicile de son propriétaire, y compris lorsqu'il ne s'agit pas de sa résidence principale (loi DALO : art. 38) (art. 5) ;
- réintroduit l'augmentation de l'amende forfaitaire délictuelle applicable en cas de délit d'occupation en réunion sans titre d'un terrain (CP : art. 322-4-1) (art. 5 septies) ;
- supprimé la modulation des amendes pécuniaires prévues par le titre I^{er} du projet de loi, en fonction des ressources et des charges des personnes physiques auxquelles elles sont appliquées (art. 5 sexdecies).

Relance et décentralisation du logement

(projet de loi visant la relance et à la décentralisation du logement : 8.7.26)

Le projet de loi visant la relance et la décentralisation du logement a été présenté au conseil des ministres du 24 juin 2026 (cf. [dossier de presse du 24.6.26](#)).

Ce texte s'inscrit dans le cadre du plan gouvernemental « Relance Logement » qui vise à construire 400 000 logements par an pour atteindre les deux millions de logements d'ici 2030 (cf. [communiqué de presse du 23.1.26](#)).

Initialement déposé sur le bureau de l'Assemblée nationale, le projet de loi a finalement été retiré et a fait l'objet d'un dépôt au Sénat où son examen, selon la procédure d'urgence, a débuté le 1^{er} juillet en commission des affaires économiques.

Initialement, le texte comprenait 10 articles, répartis en trois titres.

Le titre premier porte sur l'accélération des constructions. Il prévoit :

- le lancement d'un troisième programme national de renouvellement urbain (PJL : art. 1) ;
- la création de périmètres de développement du logement à usage exclusif de résidence principale par arrêté préfectoral sur initiative de l'autorité compétente en matière de PLU. Ces périmètres, considérés comme Opérations d'intérêt local (OIL), permettraient notamment l'application d'un régime dérogatoire au règlement du PLU et, le cas échéant, aux Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU et à l'avis simple des Architectes des bâtiments de France (ABF) (PJL : art. 2) ;
- l'habilitation du Gouvernement pendant un an à prendre, par voie d'ordonnance, des mesures pour réformer les procédures concernant les opérations et les projets revêtant un caractère d'intérêt général ou d'utilité publique

- dans le but de réduire leur nombre, rationaliser leur régime juridique et mettre en cohérence notamment les documents d'urbanisme concernés (PJL : art. 3) ;
- des adaptations substantielles au dispositif d'investissement locatif « Jeanbrun ancien » créé par la loi de finances pour 2026 (PJL : art. 4), comme :
 - l'extension du dispositif à tout logement (avant seulement l'habitat collectif) à l'exception de ceux équipés, à l'issue des travaux, d'une chaudière susceptible d'utiliser des combustibles fossiles (à titre individuel ou collectif) ;
 - l'assouplissement des conditions d'éligibilité comme l'ampleur des travaux à réaliser (équivalent à 20 % du montant du prix d'acquisition contre 30 % antérieurement) ou la performance énergétique minimale ;
 - la transformation du quartier d'affaires de La Défense (PJL : art. 5).

Le titre II porte sur l'accélération des rénovations. Il prévoit :

- la clarification de l'obligation pour les bailleurs de délivrer un logement énergétiquement décent (PJL : art. 6). En ce sens, il vise à :
 - préciser les conditions d'application dans le temps de l'obligation de décence énergétique, en indiquant qu'elle s'applique progressivement aux contrats de location en cours, lors de leur reconduction tacite ou de leur renouvellement ;
 - créer une présomption de décence énergétique, par exemple lorsque la réalisation de travaux est impossible ou refusée au propriétaire, sous conditions, ou lorsque le logement est protégé au titre des monuments historiques ;
 - modifier les prérogatives du juge saisi d'une situation de non-décence énergétique, afin notamment de tenir compte de cette présomption ;
 - des dispositions transitoires, afin d'appliquer progressivement les différentes échéances de la décence énergétique aux contrats de location en cours à l'entrée en vigueur de la loi ;
- la modification des plafonds de ressources et des loyers maximaux des logements locatifs sociaux en contrepartie d'investissement des bailleurs dans la rénovation des logements. Un décret préciserait le gain énergétique attendu des travaux d'amélioration et les critères et modalités d'augmentation des loyers et redevances, qui ne s'appliqueraient pas aux occupants actuels (PJL : art. 7).

Le titre III porte sur la décentralisation. Il prévoit :

- le renforcement du statut des Autorités organisatrices de l'habitat (AOH) (PJL : art. 8) ; les métropoles et les communautés urbaines deviendraient des AOH et leur seraient transférés à ce titre la compétence d'instruction, de gestion et d'attribution des aides à la pierre et des compétences pour favoriser la rénovation et la production du parc locatif social ;
- l'élargissement des possibilités de délégations des compétences en matière de logements aux collectivités locales : compétences relatives au Droit au logement opposable (DALO) (CCH : L.441-2-3), mise en œuvre de la politique publique de relogement des personnes visées à l'article L.441-1 du CCH, exercice des droits de réservation de logement dévolus au préfet (à l'exception de l'exercice des logements réservés à des agents civils et militaires de l'État) et l'exercice des compétences nécessaires à la mise en œuvre des dispositions visant à améliorer la mixité sociale (CCH : L.313-26-2) (PJL : art. 9). Par ailleurs, seraient également simplifiés les échanges d'informations entre les bailleurs sociaux, le groupement d'intérêt public pour le système national d'enregistrement de la demande de logement social (« GIP-SNE ») et l'administration fiscale. Enfin, le Gouvernement serait habilité à prendre par ordonnance toute mesure relevant du domaine de la loi visant à réformer le régime de recours injonction relatif au DALO ;
- le renforcement des pouvoirs du maire dans l'attribution des logements locatifs sociaux, notamment par l'introduction d'un droit de veto pour celui-ci lorsque le candidat a déjà causé des troubles à l'ordre public par des agissements qui, eu égard à leur nature et à leur gravité, révèlent un comportement susceptible de compromettre la tranquillité et la sécurité des résidents (PJL : art. 10). Concernant la première mise en location des logements, il est prévu la création d'une commission de concertation présidée par le maire, où les acteurs s'accordent sur le peuplement des programmes neufs. Ces dispositions ne s'appliqueraient pas aux communes qui ne satisfont pas à leurs obligations au titre de la loi SRU, sauf à celles qui ont signé un Contrat de mixité sociale (CMS) et qui en respectent les objectifs de production.

En première lecture, le Sénat a notamment intégré dans le projet de loi certaines mesures qui étaient portées par la [proposition de loi visant à Conforter l'habitat, l'offre de logements et la construction](#), dite « CHOC », concernant le rôle des maires dans les attributions de logements sociaux ou en faveur des bailleurs sociaux, ainsi que sur la rénovation énergétique.

À l'aune des vagues de chaleur qu'a subies le territoire national ces dernières semaines, le texte a également été enrichi de mesures en faveur de l'accélération des travaux d'adaptation aux enjeux climatiques.

À cette fin, les apports visent notamment à :

- apprécier l'impossibilité de réaliser les travaux, en prenant en compte les situations dans lesquelles leur coût apparaît manifestement disproportionné à la valeur du bien ;
- inclure le confort d'été dans la définition de la rénovation énergétique performante et dans les plans pluriannuels de travaux, obligatoires dans les copropriétés des immeubles de plus de quinze ans depuis le 1^{er} janvier 2025.

Pour lever des freins juridiques à la réalisation de travaux d'adaptation aux vagues de chaleur qui modifient l'aspect extérieur de l'immeuble, la commission a en outre :

- transformé l'avis conforme des architectes des bâtiments de France en avis simple pour la pose de protections solaires extérieures ;
- étendu la « clause passerelle », permettant la convocation d'une nouvelle assemblée générale de copropriétaires statuant à la majorité simple, aux travaux affectant l'aspect extérieur de l'immeuble lorsqu'ils ont vocation à installer un système de refroidissement ou des protections solaires extérieures.

Fenêtre sur...

Les acteurs

Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS)

(arrêté du 17.6.26 : JO du 8.7.26)

Serge BOSSINI est reconduit dans ses fonctions de directeur général de l'ANCOLS.

Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (Cerema)

(décret du 25.6.26 : JO du 26.6.26 / arrêté du 3.6.26 : JO du 7.6.26)

Etienne CREPON, ingénieur des ponts, des eaux et des forêts du grade transitoire, est nommé directeur général du Cerema.

Jessica BROUARD-MASSON est nommée membre du conseil stratégique du Cerema, en qualité de représentante de l'État, représentante du Commissariat général du développement durable.

Fédération Française du Bâtiment (FFB)

(communiqué de presse du 19.6.26)

Frédéric CARRÉ, élu président de la FFB le 20 mars dernier, vient de succéder à Olivier SALLERON lors du conseil d'administration de la Fédération.

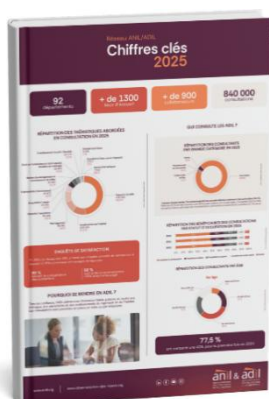
Édition

ANIL

**Rapport d'activité 2025**

Ce rapport revient sur une année d'actions au service des ménages et des territoires, et met en lumière les principaux faits marquants de 2025, ainsi que les projets à venir, qui viendront renforcer l'action du réseau dans les prochains mois.

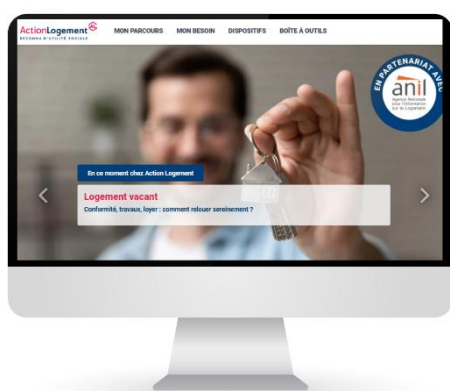
En savoir plus : lire le rapport

**Chiffres clés 2025**

Découvrez les chiffres clés du réseau ANIL/ADIL. En 2025, le réseau a poursuivi sa mission d'information et d'accompagnement sur toutes les questions liées au logement et à l'habitat.

En savoir plus : consulter la plaquette

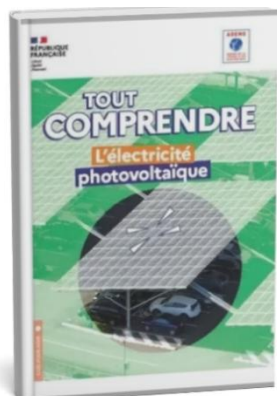
Action Logement

**Site www.actionlogement.fr**

Une nouvelle rubrique dédiée aux propriétaires bailleurs qui propose des articles pratiques et réglementaires sur la location : décence énergétique et diagnostics obligatoires, gestion locative ainsi que les nouveaux dispositifs d'investissement locatif.

En savoir plus : consulter la rubrique

| ADEME



Tout comprendre : l'électricité photovoltaïque

Découvrez dans cette plaquette comment agir concrètement pour limiter le réchauffement climatique, à travers quatre leviers essentiels : sobriété, efficacité, renouvelables et sortie des fossiles.

En savoir plus : lire la plaquette



Comment choisir un chauffage au bois ?

Ce guide vous présente les différents équipements, les solutions appropriées à votre situation et les aides disponibles pour mener à bien votre projet.

En savoir plus : lire le guide

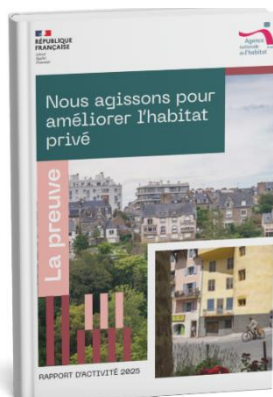
| Anah



Gérer et accompagner les copropriétés fragiles

Le guide pratique « Gérer et accompagner les copropriétés fragiles » de la collection Expertise de l'habitat privé a été conçu pour les gestionnaires de copropriétés. Il donne les clés pour mieux identifier et caractériser les situations complexes auxquelles les syndicats de copropriétés peuvent faire face et agir en conséquence.

En savoir plus : lire le guide



Rapport d'activité 2025

L'Anah publie son rapport annuel 2025, une année de défis et de réussites. À travers dix exemples concrets, il illustre l'action de l'Agence sur le terrain — rénovation énergétique, copropriétés, adaptation à l'autonomie, lutte contre l'habitat indigne — rendue possible par un accompagnement humain et territorialisé, et la mobilisation de tout un réseau autour de France Rénov'.

En savoir plus : lire le rapport



Revitaliser les centres anciens

Ce guide présente deux dispositifs, la vente d'immeuble à rénover (VIR) et le dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF), qui financent les travaux sur de petits immeubles existants — biens vacants, dégradés, ou destinés à être transformés en logements.

En savoir plus : lire le guide

Cohabilis



Rapport d'activité 2025

Ce rapport rend compte des actions de plaidoyer, de développement et d'animation du Réseau Cohabilis, de l'activité des Unions régionales et de l'ensemble de nos adhérents.

En savoir plus : lire le rapport

Fapil



Rapport d'activité 2025

Découvrez dans ce rapport 2025 l'engagement de la Fapil face à la crise du logement en 2025 : 52 000 ménages logés et accompagnés, et une mobilisation collective pour défendre le droit au logement.

En savoir plus : lire le rapport

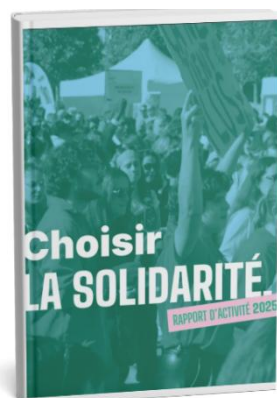


Mobiliser le parc privé avec les Agences Immobilières à Vocation Sociale : la clé contre le mal-logement

Découvrez dans ce document l'action des Agences Immobilières à Vocation Sociale (AIVS®), portées par la Fapil depuis plus de 30 ans : mobilisation du parc privé, gestion locative sécurisée et accès au logement pour les ménages en difficulté. Aujourd'hui, 56 AIVS® gèrent près de 23 000 logements en intermédiation locative, permettant à près de 30 000 ménages d'accéder à un logement décent.

En savoir plus : lire la publication

Fédération des acteurs de la solidarité



Rapport d'activité 2025

Ce rapport 2025 revient sur 12 d'engagement collectif, de sensibilisation publique et de projets innovants menés en faveur d'une société davantage tournée vers la solidarité.

En savoir plus : lire le rapport



Rapport d'activité 2025

Ce rapport 2025 dresse le bilan des actions menées pour défendre les intérêts des familles : représentations, études, publications et activité de réseau sur le territoire. Il met notamment en avant une étude inédite sur les tarifs bancaires et leurs conséquences pour les familles endettées. Le rapport présente aussi les perspectives et actions prioritaires pour 2026.

En savoir plus : lire le rapport

Date de publication : 27 juillet 2026

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, Coriolan Gout, Cécile Goutmann, Fabienne Jean-Baptiste, Wael Jradi, Claire Juillard, Ariane Laederich, Erwan Lefay, Arthur Parent, Clément Pavard, Marc Tano

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