



N° 205
Septembre 2025

SOMMAIRE

LE RÉSEAU

Nouveau territoire couvert par une ADIL

2

ÉTUDES & COMMENTAIRES

De l'ANIL

Acquérir et rénover en copropriété à l'aune de la transition écologique : les enjeux de l'accompagnement face à la complexité du processus de prise de décision

3

De nos partenaires

Bilan statistique des PTZ et ECO PTZ émis en 2024

4

Perspectives - L'étude sur le logement social

8

Le financement de l'habitat en 2024

5

Le logement des travailleurs saisonniers

9

Mission flash création d'une banque de la rénovation

5

Le soutien public au logement des étudiants

10

La précarité énergétique en 2023 : un impact majeur du bouclier tarifaire et des chèques énergie

6

Revue de dépenses sur le budget de l'hébergement d'urgence

11

Effets de l'isolation thermique des logements sur la consommation réelle d'énergie résidentielle

7

Un quart des ménages vivent dans un logement en sous occupation très accentuée

11

L'adaptation des logements aux fortes chaleurs par les organismes de logement social : un enjeu identifié malgré un déploiement contrasté

7

En 2024, la fécondité continue de diminuer, l'espérance de vie se stabilise

12

La construction politique des besoins en logements

12

ACTUALITÉ JURIDIQUE

Loi

14

Copropriété

27

Financement

15

Qualité de l'habitat

29

Fiscalité

18

Habitat dégradé

31

Location

21

Procédure

33

Publics en difficulté

24

Urbanisme

35

Contrats

27

Professionnels

37

Assurance construction / Assurance habitation

27

PROPOSITIONS, PROJETS

Programmation 2025-2030 et simplification dans le secteur économique de l'énergie

39

Adapter les logements aux fortes chaleurs et protéger leurs occupants

39

FENÊTRE SUR...

Les acteurs

Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS)

41

Matignon

41

Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS)

41

Observatoire national de la politique de la ville (ONPV)

42

ÉDITION

ANIL

43

ANCOLS

43

ADEME

43

FNAU

44

Le réseau

Nouveau territoire couvert par une ADIL

(arrêté NOR ATDL2523034A du 12.8.25 : JO du 20.8.25)

Par arrêté du ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation en date du 12 août 2025, le département de la Manche est désormais couvert par une ADIL.

Cet arrêté porte agrément de l'ADIL interdépartementale de l'Orne et de la Manche. Désormais, le réseau compte 83 ADIL, qui couvrent 91 départements en hexagone et outre-mer.

Études & commentaires ... De l'ANIL

Acquérir et rénover en copropriété à l'aune de la transition écologique : les enjeux de l'accompagnement face à la complexité du processus de prise de décision

ANIL, septembre 2025

La rénovation énergétique du parc résidentiel est, pour l'heure, moins avancée pour le parc collectif que pour le parc individuel. En 2024, les travaux menés par l'ANIL soulignaient les difficultés rencontrées pour la rénovation énergétique des copropriétés, alors même que ce segment du parc concentre une bonne part du parc locatif, plus fortement exposé à la non-décence énergétique. L'appropriation d'un cadre juridique et la mise en mouvement de copropriétaires aux moyens et intérêts hétérogènes sont autant de paramètres à prendre en compte pour la réalisation de travaux. Dans le prolongement de ces réflexions, et en continuité de la littérature existante, cette nouvelle étude interroge le mécanisme de décision qui prélude à la réalisation de travaux, en particulier de rénovation énergétique.

Les analyses se fondent sur l'exploitation de bases de données nationales, qui favorisent une connaissance plus fine des copropriétés, ainsi que sur les résultats d'une enquête administrée par le réseau des ADIL auprès de 2 000 copropriétaires entre juin et octobre 2024. Ils ont été notamment interrogés sur leur implication au sein de leur copropriété et sur l'avancée de celle-ci en matière de rénovation énergétique. Une campagne d'entretiens qualitatifs a également été menée auprès de propriétaires occupants et de propriétaires bailleurs, ainsi que des acteurs institutionnels de l'information et de l'accompagnement, dont des ADIL. Elle intègre les acquis de la recherche sociologique sur la question.

Le régime juridique encadrant la copropriété fait reposer sur les copropriétaires, en lien avec le syndic, une responsabilité collective de conservation et d'amélioration de l'immeuble. Or, le parc en copropriété est davantage exposé à un retard d'entretien, auquel les impératifs de rénovation énergétique viennent s'ajouter. La rénovation énergétique interpelle les copropriétaires sur leurs conditions et obligations, sur leur vision à long terme et leur rappelle l'appartenance à un collectif, parfois ignoré tant que les besoins de travaux ne sont pas pressants. C'est ce lien entre implication dans la copropriété et décision de travaux qui a été analysé à travers notre enquête par questionnaire.

L'enquête valide le lien entre acculturation au fonctionnement de la copropriété et implication individuelle dans la vie du collectif. L'Assemblée générale se révèle, à ce titre, un moment décisif de cette appropriation.

Dans l'ensemble, une grande majorité de répondants reconnaît l'utilité des travaux et se dit sensible à la rénovation énergétique, mais avec une difficulté partagée à surmonter les freins liés à la difficulté d'une décision collective ou aux coûts à supporter. C'est notamment le cas des primo-accédants, en découverte des obligations et charges en copropriété et au maximum de leur endettement. Les copropriétaires bailleurs, quant à eux, présentent un intérêt pour la rénovation énergétique et une adhésion nette à la réalisation de ce type de travaux. L'engagement dans les travaux reste cependant circonscrit à la rénovation énergétique, dont la perception demeure fortement normée par des obligations réglementaires, alors que les autres catégories de propriétaires élargissent le besoin de travaux à l'amélioration de leur cadre de vie.

L'étude s'est attachée à une troisième catégorie : celle des petites copropriétés, définies par des immeubles composés de moins de 11 lots d'habitation. Elles cumulent les problématiques d'entretien et de structuration. Très présentes dans les centres-villes anciens, elles sont spécifiquement exposées à des problématiques de décence énergétique et de vacance, alors même qu'elles paraissent particulièrement éloignées de la réalisation de travaux. Leur petite taille contraint le modèle économique, qui ne peut bénéficier d'économies d'échelle lissant les charges de travaux, contrairement aux plus grandes copropriétés. Leur petite taille est propice à un entre-soi qui installe une gestion informelle, éloignée des règles qui régissent la copropriété. Le recours plus fréquent à un syndic bénévole, vérifié statistiquement, renforce cette gestion informelle, qui tend à interférer avec les relations de voisinage, plus ou moins apaisées.

Si la rénovation énergétique est plus difficilement mise en œuvre au sein de ces petites copropriétés, la recherche d'information sur les aides est souvent la première étape pour prendre conscience de l'importance d'une gouvernance robuste et d'un regard professionnel sur les besoins de travaux. L'information sur les aides peut constituer la première marche vers une démarche d'accompagnement.

L'étude a catégorisé quatre dimensions complémentaires de l'accompagnement, identifiées à partir d'une enquête auprès d'acteurs institutionnels et associatifs, dont le réseau des ADIL : appropriation citoyenne de la copropriété, repérage précoce des copropriétés nécessitant un appui, aide à la structuration des petites copropriétés et

accompagnement à la préparation du projet de rénovation énergétique. La rénovation énergétique révèle l'importance d'un accompagnement non seulement technique, mais aussi juridique, ainsi que de l'art d'animer un collectif comme modèle d'action publique. Cet accompagnement conditionne la « mise en mouvement des copropriétés », portée par des dispositifs appropriés, stables et durables, et l'étude formule, à cet égard, quatre recommandations.

En savoir plus : lire l'étude

Études & commentaires ... De nos partenaires

Bilan statistique des PTZ et Éco-PTZ émis en 2024

SGFGAS, juin 2025

La Société de gestion des financements et de la garantie de l'accession sociale à la propriété (SGFGAS) publie le bilan de production annuel du Prêt à taux zéro (PTZ). Cette étude s'appuie sur les données recueillies en 2024 pour les offres de prêt émises en métropole et dans les départements d'outre-mer.

En 2024, 44 466 PTZ ont été délivrés en métropole pour un montant total prêté de 2,85 Md€. La production diminue de 7 % par rapport à 2023, mais cette baisse est à relativiser au regard de la modification réglementaire du 1^{er} avril 2024 entraînant la suppression du financement du neuf en zone détendue et du financement de maison individuelle neuve en zone tendue (sauf cas particuliers). Ainsi, à périmètre d'éligibilité identique, la production de PTZ progresse de 48 %. L'année a été marquée par deux phases distinctes : un net ralentissement au deuxième trimestre, lié aux anticipations de recentrage du dispositif d'avril 2024 suivi d'un rebond dynamique dès le troisième trimestre, avec un pic d'émissions au quatrième trimestre.

La répartition par type d'opération révèle un triplement de la production par le rachat de logements sociaux (8 % en 2024 contre 3 % en 2023) ainsi qu'une nette progression de l'ancien avec travaux (39 % contre 24 %). Ces dynamiques viennent partiellement compenser le recul du neuf (47 % contre 68 %), directement lié à l'exclusion des maisons individuelles du périmètre d'éligibilité. Cette réforme explique notamment la baisse de 17 % de la surface moyenne des logements neufs financés, parallèlement à une hausse de 22 % du prix moyen au m².

Les ménages bénéficiaires comptent en moyenne deux personnes. Les foyers sont composés à 70 % d'une ou deux personnes, et la part des tranches de revenus les plus modestes reste prépondérante, la tranche 1 regroupant près de la moitié des bénéficiaires. Les employés et ouvriers représentent plus de 50 % de la production, tandis que les cadres et retraités affichent les tailles de ménage les plus réduites.

La durée moyenne des prêts principaux associés au PTZ reste stable (22,8 ans contre 23 ans en 2023), tandis que les taux nominaux fixes poursuivent leur hausse (3,59 % pour les PAS et 3,66 % pour les autres).

La répartition géographique confirme la forte présence du dispositif dans l'Ouest de la France, avec une moyenne nationale de 6,5 prêts pour 10 000 habitants (contre 7 en 2023). Dans les départements et régions d'outre-mer, 281 PTZ ont été émis en 2024 pour un montant de 19,3 millions d'euros, avec des profils d'emprunteurs plus modestes et plus souvent employés qu'en métropole.

En outre, la société de gestion propose un bilan des éco-PTZ, dont la production poursuit sa progression en 2024 avec 112 632 offres émises, soit une hausse de 7 % par rapport à 2023. Cette dynamique profite particulièrement aux éco-PTZ couplés avec MaPrimeRénov (+31 %), aux opérations d'assainissement non collectif (+37 %), aux travaux de performance globale (+72 %) et aux éco-PTZ MaPrimeRénov' Parcours accompagné TMO/MO (+71 %). À l'inverse, les éco-PTZ mono-actions et bouquets d'actions connaissent une relative stagnation.

Les éco-prêts individuels émis en 2024 concernent majoritairement des mono-actions (60 %), suivies des bouquets de deux actions (14 %) et des bouquets de trois actions ou plus (8 %). Les opérations de performance globale, en forte croissance, représentent désormais 8,4 % des éco-PTZ émis, contre 5,2 % en 2023. Les actions les plus fréquentes portent sur le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire (près d'un quart des opérations), suivies de l'isolation des parois vitrées et des équipements de chauffage utilisant les énergies renouvelables.

Comme les années précédentes, la production est concentrée dans certaines régions. L'Auvergne-Rhône-Alpes demeure la première région émettrice, suivie du Grand Est, des Pays de la Loire et de la Nouvelle-Aquitaine. À l'inverse, la part de l'Île-de-France et de la Provence-Alpes-Côte d'Azur reste limitée. La durée moyenne des éco-PTZ s'allonge légèrement, atteignant 126 mois en 2024 contre 122 mois en 2023.

Dans les départements d'outre-mer, l'activité demeure marginale avec 31 éco-PTZ émis en 2024, principalement en Martinique, Guadeloupe et La Réunion, pour un montant moyen de 12.400 euros. Ces prêts concernent plus fréquemment des mono-actions que dans l'Hexagone.

S'agissant des copropriétés, le mouvement s'accélère : 241 offres ont été acceptées en 2024, soit une progression de 63 % par rapport à 2023, dans 54 % des cas il s'agit de travaux de performance globale. Depuis 2017, 898 éco-PTZ copropriétés ont été déclarés, représentant 847 copropriétés distinctes.

En savoir plus : lire le bilan statistique des PTZ et le bilan statistique des éco-PTZ

Le financement de l'habitat en 2024

ACPR, juillet 2025

Dans le cadre de son enquête annuelle sur le financement de l'habitat, l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) publie une étude pour l'année 2024. Celle-ci repose sur les réponses collectées auprès d'un échantillon représentatif de banques, complétées par l'exploitation du suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat des particuliers. L'analyse s'appuie également sur les statistiques de la Banque de France et sur des sources externes telles que l'Insee, le Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) et d'autres instances européennes.

En 2024, le marché immobilier français s'inscrit dans un contexte de détente progressive des taux d'intérêt. Après avoir atteint 4,17 % en janvier, le taux moyen à l'octroi des crédits recule régulièrement pour s'établir à 3,30 % en décembre, tout en restant inférieur à la moyenne de la zone euro. La production mensuelle de crédits atteint un point bas en janvier (9,1 Md€), avant de repartir à la hausse et de progresser de 63 % entre janvier 2024 et avril 2025. Sur l'ensemble de l'année, la production s'élève à 132,8 Md€, soit une baisse de 13,3 % par rapport à 2023. Les renégociations représentent 22,6 Md€, tandis que la production hors renégociations atteint 110 Md€, en recul de 14,4 % sur un an. Pour la première fois depuis 2005, les encours reculent légèrement (-0,7 %), avant de se stabiliser à partir du troisième trimestre.

Le marché de l'ancien témoigne également d'une reprise graduelle. Après un point bas en début d'année, les transactions repartent à la hausse, même si le cumul annuel reste en baisse de 9 % par rapport à 2023. La correction des prix observée jusqu'au printemps s'interrompt à partir de juin 2024 et laisse place à une légère remontée (+0,7 % sur la deuxième partie de l'année), homogène entre Paris, l'Île-de-France et la province. La production de crédits reste fortement concentrée : les groupes mutualistes détiennent plus de 80 % des encours.

L'encadrement prudentiel du Haut conseil de stabilité financière (HCSF) continue de structurer la distribution des prêts. La part des crédits dont le taux d'effort dépasse 35 % s'établit à 15,3 %, en légère hausse par rapport à 2023 (+1,3 point), mais bien en deçà des niveaux observés en 2020 (29,3 %). La proportion des prêts d'une durée initiale supérieure à 25 ans atteint 7,5 %, en hausse de 0,9 point sur un an, mais inférieure au pic de 2020 (10,7 %). Alors que le HCSF autorise une marge de 20 % de prêts pouvant dépasser ses seuils de référence, ces dossiers ne représentent que 16,1 % de la production, traduisant une application stricte de la norme par les établissements bancaires. Parallèlement, l'endettement des ménages diminue pour s'établir à 90 % du revenu disponible brut (- 4 points sur un an), tout en restant supérieur à la moyenne de la zone euro.

Le marché français des crédits à l'habitat bénéficie de fondamentaux qui restent sains. La quasi-totalité des prêts sont réalisés à taux fixe et assortis d'une sûreté (caution ou hypothèque), ce qui permet aux banques de limiter leurs pertes en cas de défaut des emprunteurs. Dans ce contexte, le risque de crédit reste maîtrisé malgré une légère hausse des tensions. Les passages en défaut représentent 0,53 % de la moyenne des encours sains, et le taux d'encours douteux progresse à 1,1 % fin 2024. Le coût du risque augmente de 33 % pour atteindre 209 M€, mais demeure contenu au regard des encours, confirmant la résilience globale du marché français.

En savoir plus : lire l'étude

Mission flash création d'une banque de la rénovation

Juin 2025

Auteur(s) : Yannick Borde ; Amel Gacquerre ; Marianne Margaté ; Kosta Kastrinidis ; Danielle Dubrac

Auteur(s) moral(aux) : Ministère de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique ; Ministère de l'aménagement du territoire et de la décentralisation

Dans le cadre d'une mission flash sur la création d'une « Banque de la rénovation », les auteurs missionnés par le Gouvernement présentent un rapport publié en juin 2025. Cette étude repose sur de nombreuses auditions d'acteurs publics, privés, financiers et bancaires, ainsi que sur un panorama des rapports existants relatifs à la rénovation du parc privé. Elle explore des scénarios et préconisations opérationnelles pour structurer une ingénierie bancaire

mutualisée capable d'accompagner efficacement les ménages dans leurs projets de rénovation énergétique, d'amélioration et d'adaptation des logements.

Les besoins de rénovation du parc privé sont considérables et pluriels. On recense au moins 10 millions de logements à rénover d'ici 2034 (passoires thermiques classées E, F, G), dont 64 % sont des maisons individuelles et 36 % des appartements en copropriété. Par ailleurs, 41 % des logements privés ont été construits avant 1970 (70 % avant 1990), amplifiant les besoins en amélioration globale du bâti. Le parc comporte également 116 000 copropriétés fragiles. Sur le plan démographique, 2,3 millions de logements devront être adaptés au vieillissement d'ici 2033 (soit un coût annuel estimé à 1,9 Md€). À cela s'ajoutent des besoins liés au changement climatique, évalués, pour les seules vagues de chaleur, à 3 milliards d'euros par an.

Le volume actuel de dépenses de rénovation est estimé à 84,6 Md€ par an, dont 61,8 milliards consacrés aux gros travaux d'entretien majoritairement financés sur fonds propres (69 %) et 22,8 milliards pour les autres travaux. Les aides et prêts aidés (éco-PTZ, subventions, etc.) ne représentent qu'environ 6,7 % du plan de financement.

Pour atteindre l'objectif ambitieux de 96,4 Md€ annuels de dépenses en rénovation (hypothèse basse), une montée en puissance des financements bancaires est indispensable. Dans l'hypothèse modérée d'une augmentation du recours au crédit (35 % pour les maisons, 40 % pour les copropriétés), les financements bancaires mobilisés pourraient passer de 16,5 Md€ en 2023 à 37 Md€ par an d'ici 2030 - intégrant crédits immobiliers, à la consommation et prêts aidés.

La mission identifie plusieurs freins structurels à lever : le coût élevé des travaux (coût moyen des travaux de rénovation énergétique aidés par l'Anah de 55 000 € par dossier en 2024), une offre bancaire encore limitée (notamment pour les copropriétés fragiles), des processus complexes, et l'absence de dispositifs de préfinancement des aides pour préserver la trésorerie des ménages. Ce dernier point est jugé critique, en particulier pour les syndicats de copropriétaires engagés dans des travaux structurants.

En réponse, la proposition d'une banque de la rénovation définit un instrument mutualisé, partenarial et complémentaire aux dispositifs existants, capable de mobiliser efficacement les banques, lever les obstacles de trésorerie, adapter l'offre au contexte des copropriétés, et consolider un parcours de financement simplifié et inclusif pour tous les ménages.

En savoir plus : lire le rapport

La précarité énergétique en 2023 : un impact majeur du bouclier tarifaire et des chèques énergie

Ministères de l'Aménagement du territoire et de la Transition écologique, juin 2025

En 2023, 10,1 % des ménages de France métropolitaine, soit 3,1 millions, étaient en situation de précarité énergétique selon l'indicateur du Taux d'effort énergétique (TEE), un niveau quasi stable par rapport à 2022 (- 0,1 point). Cette stabilité résulte d'effets contraires : la hausse des prix de l'énergie, partiellement atténuée par le bouclier tarifaire, a été compensée par la douceur climatique, la progression des revenus et les efforts de sobriété énergétique. Sans intervention publique, le taux aurait atteint 17,9 %, un record historique.

Les conditions climatiques ont joué un rôle décisif : 2023 a été la deuxième année la plus chaude depuis le début du XX^e siècle, après 2022. Les températures exceptionnellement élevées ont réduit le recours au chauffage, qui représente près de 60 % des dépenses énergétiques annuelles, abaissant de 0,7 point le taux de précarité. En parallèle, la hausse des revenus (+ 8 % du revenu disponible brut, soutenue par les revalorisations du Smic et du point d'indice) a réduit la précarité de 1,2 point. Enfin, les consommations d'énergie résidentielles, une fois les effets d'une météo clémentes neutralisés, ont baissé de 2,7 % en 2023, entraînant une réduction supplémentaire de 0,9 point.

Le bouclier tarifaire a joué un rôle central, limitant la hausse des prix de l'électricité et du gaz qui aurait atteint respectivement +99 % et +95 % sans ce dispositif. Il a ainsi permis à 2,4 millions de ménages d'échapper à la précarité énergétique. Le chèque énergie classique a complété cette protection en réduisant d'environ 500 000 le nombre de ménages précaires. 720 000 ménages ont évité la précarité énergétique grâce aux chèques exceptionnels (100 à 200 €) ainsi qu'aux aides spécifiques au fioul et au bois. Au total, l'ensemble des mesures a préservé de la précarité 3,6 millions de ménages.

L'effet redistributif des dispositifs diffère : le bouclier tarifaire a eu un impact homogène sur les ménages modestes, tandis que les chèques énergie, ciblés, ont davantage profité aux plus précaires. Ainsi, dans le premier décile de revenu, près de 81 % des ménages auraient été en précarité énergétique sans aides ; avec l'ensemble des dispositifs, cette proportion chute à environ 34 %. Les écarts selon la catégorie de commune sont similaires : les aides réduisent davantage la précarité là où elle était la plus élevée.

En savoir plus : lire l'étude

Effets de l'isolation thermique des logements sur la consommation réelle d'énergie résidentielle

Insee, juillet 2025

Cette étude évalue l'impact réel des travaux d'isolation thermique réalisés dans le cadre des dispositifs publics (CEE, MaPrimeRénov'), en s'appuyant sur les données de consommation d'électricité et de gaz issues des compteurs communicants d'un million de ménages entre 2018 et 2023. Elle se concentre sur les maisons individuelles occupées par leurs propriétaires, et l'échantillon est limité aux ménages ayant entrepris des gestes d'isolation. L'objectif est de mesurer l'effet direct de ces interventions, indépendamment d'autres facteurs.

Les résultats montrent que l'isolation réduit effectivement les consommations, de 5,4 % pour les ménages chauffés à l'électricité et de 8,9 % pour ceux chauffés au gaz. Les économies sont plus nettes en période hivernale, ce qui reflète la fonction principale de l'isolation : limiter les besoins de chauffage. En revanche, une légère hausse des consommations électriques est observée l'été, probablement liée à un recours accru à la climatisation dans les logements mieux isolés.

Un apport important de l'étude est de montrer l'écart entre les économies mesurées et celles qui seraient attendues selon les calculs conventionnels utilisés dans les diagnostics de performance énergétique. En pratique, les ménages ne réalisent qu'entre 36 % à 48 % des gains théoriques, ce qui met en évidence l'effet des comportements d'usage et des conditions réelles d'occupation. Les auteurs insistent sur la nécessité d'intégrer cette différence dans l'évaluation des politiques publiques.

Tous les travaux ne produisent pas les mêmes résultats. L'isolation des murs et des toitures ou combles apparaît comme la plus efficace, avec des baisses de consommation significatives. À l'inverse, l'isolation des fenêtres et portes-fenêtres a des effets beaucoup plus limités, surtout dans les logements chauffés à l'électricité. L'étude confirme également que les ménages ayant les plus fortes consommations initiales tirent davantage de bénéfices des travaux, alors que ceux qui consommaient déjà peu peuvent voir leurs usages évoluer de manière plus contrastée, parfois avec un léger rattrapage de confort.

En conclusion, l'isolation thermique des maisons individuelles permet bien de réduire les consommations d'énergie, avec un effet réel et durable, mais d'ampleur moindre que ce que laissent penser les évaluations théoriques. Les auteurs soulignent l'hétérogénéité des résultats selon les ménages et les gestes, et plaident pour des rénovations plus globales et cohérentes plutôt que des interventions ponctuelles. Ils insistent enfin sur l'importance d'évaluer les dispositifs d'aide en tenant compte non seulement de leurs effets techniques, mais aussi de leur capacité à orienter efficacement les choix de rénovation et à maximiser les économies pour les ménages les plus exposés à la précarité énergétique.

En savoir plus : lire l'étude

L'adaptation des logements aux fortes chaleurs par les organismes de logement social : un enjeu identifié malgré un déploiement contrasté

ANCOLS, juillet 2025

Face au réchauffement climatique et à l'augmentation des épisodes de canicule qui, selon Météo France devraient doubler d'ici 2050, l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) dresse un état des lieux qualitatif des stratégies d'adaptation des logements mises en place par les bailleurs sociaux face aux fortes chaleurs. Des entretiens ont été réalisés auprès des bailleurs sociaux présents sur tout le territoire français, dont les ultramarins, ainsi que d'institutionnels investis sur les sujets environnementaux.

En 2024, quatre ménages sur dix vivant dans le parc social déclarent souffrir de la chaleur dans leur logement, proportion qui atteint près de la moitié dans les DROM.

Si la problématique est identifiée par les bailleurs sociaux, l'étude révèle que son intégration dans les stratégies patrimoniales reste hétérogène. La prise en compte du confort d'été dépend de la localisation géographique, de la taille de l'organisme ainsi que du profil des locataires. En effet, les bailleurs sociaux les plus mobilisés sont souvent implantés dans le Sud, dans les grandes métropoles exposées aux îlots de chaleurs urbains ou gèrent un parc important ou vieillissant. A contrario, certains bailleurs, notamment de petite taille ou en zones moins exposées aux chaleurs privilégient le confort d'hiver ou la performance énergétique. La plupart ne dispose ni de stratégie formalisée

au sein de leurs plans partenariaux, ni d'outils partagés pour identifier le patrimoine vulnérable. De plus, la connaissance des caractéristiques des bâtiments en lien avec le confort d'été (protections solaires, type de toiture, orientation) est souvent partielle, ce qui constitue un frein important à court terme.

Dans le neuf, la réglementation environnementale 2020 (RE2020) impose un traitement minimal du confort d'été, mais avec des niveaux d'exigence et d'application variables selon les bailleurs. Certains, pour des raisons économiques notamment, respectent le seuil minimal des exigences réglementaire et d'autres, plus engagés, élaborent des référentiels internes plus stricts. Les solutions mises en œuvre portent sur le bâti (ventilation naturelle...) et la parcelle (végétalisation). Leur intégration est jugée plus simple que dans le parc existant bien que le respect des contraintes réglementaires, architecturales ou liées à l'optimisation des surfaces puissent limiter le développement de solutions optimales.

Dans le parc existant, faute d'obligation spécifique, l'adaptation des logements est souvent réalisée de manière « opportuniste », lors de travaux de réhabilitation énergétique. Les solutions déployées sont majoritairement passives, simples et robustes (isolation, occultations) afin d'améliorer la performance énergétique du bâtiment. Les contraintes structurelles (orientation, absence de balcons, exposition) limitent parfois les possibilités d'adaptation, qui peuvent aussi servir de variable d'ajustement pour respecter l'équilibre économique des opérations. Les bâtiments des années 1960-1970 et les combles aménagés sont considérés comme les plus à risque, notamment en milieu urbain dense ou en zones patrimoniales protégées. Dans les zones les plus exposés aux fortes chaleurs comme dans le sud de la France ou en outre-mer, le recours à la climatisation progresse, souvent à l'initiative des locataires.

Les freins identifiés sont multiples : l'absence de référentiel partagé, le manque de financements dédiés, des contraintes techniques et architecturales, ainsi que des ressources internes limitées. Les bailleurs soulignent aussi le rôle important du comportement des locataires pour limiter la surchauffe et l'intérêt potentiel de partenariats avec des acteurs institutionnels ou techniques, encore peu sollicités.

Dans les DROM, le confort d'été est surtout abordé sous l'angle de la performance énergétique. Les solutions passives sont jugées efficaces mais contraintes par le climat et les risques naturels. Le recours à la climatisation sans accord préalable progresse, soulevant des questions de sécurité et de consommation énergétique.

L'étude préconise de constituer un référentiel commun adapté aux différents territoires, notamment ceux des DROM, d'améliorer le suivi de la vulnérabilité du patrimoine, d'intégrer systématiquement le confort d'été dans la stratégie patrimoniale et les projets de réhabilitation, et de généraliser les études de risque.

En savoir plus : lire l'étude

Perspectives - L'étude sur le logement social

Banque des Territoires, septembre 2025

La Banque des Territoires publie son étude annuelle Perspectives qui présente le patrimoine des bailleurs sociaux et propose une analyse rétrospective et prospective de la situation financière de l'ensemble du secteur du logement social. Les auteurs avertissent que l'analyse du secteur dans sa globalité ne reflète pas l'hétérogénéité des situations financières des différents bailleurs et qui tend à s'accroître.

Fin 2023, le parc social comprend 5,7 millions de logements, soit 47 200 logements supplémentaires en un an. Cet accroissement correspond au nombre de mises en service qui s'établit à 72 400 en 2023 auxquelles on soustrait le nombre de démolitions, de ventes de logements à des personnes physiques ainsi que les sorties du champ du logement social (changements d'usage, restructurations ou déconventionnements).

Le résultat de fonctionnement du secteur du logement social est mesuré dans l'étude par l'autofinancement global. Celui-ci est généré par l'ensemble des activités des bailleurs sociaux. Il comprend le résultat de l'activité locative (somme des produits d'exploitation diminuée des charges d'exploitation et des annuités de remboursement de la dette) et le résultat exceptionnel (essentiellement les plus-values issues des ventes de logements aux particuliers). Cet autofinancement a nettement diminué en 2023 pour s'établir à 12,4 % après 19,3 % en 2021 et 17,2 % en 2022. D'une part, les produits d'exploitation, essentiellement les loyers perçus, ont augmenté entre 2022 et 2023 à la suite de la hausse de l'indice de référence des loyers (IRL) et la part des charges s'est maintenue à un niveau équivalent. D'autre part, le poids des intérêts versés par les bailleurs sociaux en remboursement de leur dette a nettement progressé sous l'effet du relèvement du taux d'intérêt du livret A sur lequel s'indexent leurs propres taux emprunts. Corollairement, dans un contexte de crise du marché immobilier et de durcissement des conditions de crédits aux particuliers, le volume de cession de logements sociaux à des particuliers a fortement diminué, érodant ainsi les plus-values réalisées et grevant l'autofinancement global.

Malgré un contexte économique défavorable, les bailleurs sociaux ont continué à investir dans la production de logements et la réhabilitation de leur patrimoine en 2023. Ils démontrent la capacité du secteur à absorber les chocs

exogènes et à jouer un rôle contracyclique en soutenant l'économie dans des contextes difficiles. Les auteurs estiment que cette solidité financière des bailleurs sociaux est « d'autant plus nécessaire que le secteur va être confronté à des impératifs d'investissements massifs dans les prochaines années, que ce soit en termes de constructions neuves ou de réhabilitations, afin de répondre aux exigences gouvernementales et climatiques ».

Ainsi, la partie prévisionnelle de cette étude qui projette le développement du parc et la situation financière du secteur du logement social à 40 ans tente de concilier ces deux objectifs. Le scénario économique central retenu parvient à maintenir un effort de production d'au moins 75 000 logements neufs par an, tout en respectant les obligations de la loi Climat et résilience à horizon 2034, grâce à un effort de réhabilitations très important. Dans ce scénario, la poursuite de la réhabilitation des logements à un rythme soutenu au-delà de l'échéance 2034 ne permet d'atteindre que partiellement les objectifs de la Stratégie nationale bas carbone (SNBC) définis sur le volet logement, les fonds propres du secteur ne permettant plus d'absorber les coûts induits par ces objectifs. Ils ne seraient atteints qu'à 60 % en 2050, puis à 80 % en 2060. Selon cet exercice prospectif, le parc social compterait 7,9 millions de logements en 2063, soit une progression de 41 % par rapport à 2023. La production neuve atteindrait 3,2 millions de nouveaux logements sur 40 ans (soit 80 000 logements par an en moyenne), et 95 % du parc actuel aurait bénéficié d'une rénovation.

Cette édition présente de manière inédite trois scénarios alternatifs permettant de tester des stratégies d'investissements alternatives selon des équilibres différents entre la production et la réhabilitation. Le premier scénario mise sur une accélération encore plus marquée des réhabilitations thermiques : 100 % des objectifs climatiques seraient alors atteints en 2060, mais la construction neuve diminue à 46 000 logements neufs produits par an. Le deuxième privilégie au contraire la production avec un rythme annuel de 100 000 nouveaux logements construits, mais au détriment des investissements en réhabilitation. Les objectifs de la SNBC ne seraient alors atteints qu'à moitié à 2050 et aux trois-quarts en 2060. Enfin, le dernier repose sur l'hypothèse d'une maîtrise des coûts liés à la construction à partir de 2030 : en préservant ainsi les capacités financières du secteur, les objectifs SNBC seraient mieux atteints que dans le scénario central tout en conservant le même effort de production.

En savoir plus : lire l'étude

Le logement des travailleurs saisonniers

Cour des comptes, juillet 2025

La Cour des comptes a mené une enquête visant d'une part à définir le besoin en logement des travailleurs saisonniers et la manière dont il est satisfait et d'autre part, à identifier des axes de progrès qu'elle traduit en recommandations.

La Cour met en exergue la difficulté de déterminer statistiquement le besoin en logement des travailleurs saisonniers. La mesure du nombre de travailleurs saisonniers est complexe en l'absence de définition universelle de leur statut et par manque de travaux de recensement dédiés. Par ailleurs, la mesure uniforme de l'offre potentielle de logements à destination de ces travailleurs est rendue difficile par la diversité des situations selon les secteurs pourvoyeurs d'emplois saisonniers. Par exemple, « dans l'agriculture, où les travailleurs saisonniers sont majoritairement étrangers, les conditions d'hébergement confinent parfois à des situations indignes ».

La Cour relève une très nette insuffisance de l'offre par rapport à une demande massive malgré une intermédiation assurée par de nombreux acteurs entre les saisonniers demandeurs de logements et les bailleurs potentiels (collectivités locales, France Travail, Action Logement, maison des saisonniers...).

Cette enquête intervient après l'annonce du Gouvernement en mai 2023 d'un plan de 15 engagements visant à améliorer l'emploi des travailleurs saisonniers dans le tourisme, suivi, en mai 2024, d'un avis du Conseil économique social et environnemental (CESE), intitulé « Se loger dans les territoires pour exercer une activité saisonnière ».

La Cour estime que la nécessité d'héberger les travailleurs saisonniers n'est pas suffisamment prise en compte par les pouvoirs publics compte tenu de l'enjeu de préservation et de développement des activités économiques dans les secteurs du tourisme et de l'agriculture notamment.

Elle formule différentes préconisations visant à renforcer la solvabilité financière des travailleurs saisonniers, faciliter leur mobilité, simplifier des règles d'urbanisme, ou encore à coordonner les actions de l'État, des employeurs et des collectivités sur la base d'objectifs communs.

La Cour des comptes salue l'extension de la garantie Visale aux travailleurs saisonniers et préconise une garantie effective de l'accès aux aides au logement et une attention particulière à adapter les conditions d'accès au logement social de ces publics.

Elle préconise un allègement, voire une dispense de formalités, pour réaliser des hébergements transitoires en zone constructible ainsi qu'un recours aux dispositifs Stecal qui constituent une exception au principe de non-constructibilité en zones agricoles et naturelles.

Enfin, en matière de coordination des actions de l'État, des employeurs et des collectivités, la Cour préconise :

- la définition expresse des compétences des collectivités publiques en incluant le logement des saisonniers comme une composante à part entière de la compétence « habitat » revenant aux EPCI et en incluant le logement des travailleurs saisonniers dans les programmes locaux de l'habitat ;
- une impulsion de la capacité de pilotage de l'État passant, par exemple, par le bilan de la mise en œuvre des conventions en faveur du logement des saisonniers en zones touristiques ;
- et enfin la promotion des actions structurées (maison des saisonniers, coopérations entre les employeurs et les territoires concernés...).

En savoir plus : lire le rapport

Le soutien public au logement des étudiants

Cour des comptes, juillet 2025

La Cour des comptes et à la chambre régionale des comptes d'Île-de-France ont réalisé conjointement une évaluation des dispositifs de soutien public au logement des étudiants, c'est-à-dire l'ensemble des dispositifs veillant au développement et à l'accès effectif des étudiants aux différents types de parcs, publics comme privés.

Le rapport de la Cour des comptes rappelle la spécificité de la demande en logement des étudiants. Si ces derniers ont des attentes communes vis-à-vis du logement, du fait de leurs faibles ressources personnelles ou de la mobilité qu'impliquent leurs études, leurs besoins sont loin d'être homogènes. Ils varient en outre au cours du temps de leurs études. L'offre de logement qui leur est proposée ne peut être monolithique, et doit être adaptée à cette variabilité du besoin dans le temps à titre individuel. Aussi, le « logement étudiant », qui désigne uniquement le parc qui leur est strictement réservé ne représente que 11 % des solutions de logement des étudiants. Ceux-ci habitent pour 44 % d'entre eux dans le parc locatif privé, tandis qu'un tiers d'entre eux vivent au domicile de l'un au moins de leurs parents ; ces différents modes résidentiels peuvent résulter d'un continuum de situations plus ou moins choisies ou subies.

Le soutien public au logement des étudiants mobilise des sommes importantes et se situe au croisement de différentes actions destinées, d'une part, à rendre possible le développement de l'enseignement supérieur et, d'autre part, à garantir des conditions de logement décentes à l'ensemble de la population. Selon la Cour des comptes, ce soutien « ne relève pour autant pas d'une politique globale définie qui préviendrait les risques d'incohérence entre les actions soutenues. Il ne fait pas non plus l'objet d'une coordination des acteurs à l'échelle nationale, au-delà de celle existant entre les ministères du logement et de l'enseignement supérieur ».

Ensuite, la Cour des comptes constate que les conditions d'accès au logement pour les étudiants ne se sont pas dégradées sur la période observée dans un contexte d'augmentation rapide de la population étudiante (+25% entre 2012 et 2023). L'accès au logement autonome demeure possible pour les étudiants en raison de plusieurs facteurs : une hausse du nombre d'étudiants allocataires des Aides personnelles au logement (APL) plus rapide que l'évolution du nombre d'étudiants, l'augmentation du nombre de logements étudiants à vocation sociale, et la très légère hausse de la décohabitation. Enfin, un soutien renforcé est apporté aux étudiants boursiers par le biais d'APL bonifiées et d'un accès prioritaire aux logements abordables. La Cour regrette que « ce double accompagnement produise des effets de seuil et d'éviction importants, et ne soit pas suffisant pour répondre à l'ensemble de la demande notamment en zone de tension immobilière ». En effet, « les dispositifs de soutien au logement des étudiants peinent à prendre efficacement en compte les différences de niveaux de loyers dans les marchés locatifs ». C'est notamment vrai en Île-de-France où les loyers sont les plus élevés. Alors que « le soutien au logement des étudiants résulte pour beaucoup des initiatives locales, qui démontrent qu'une gouvernance partenariale robuste est indispensable pour espérer mettre en œuvre des actions cohérentes dans la durée », la Cour regrette que « l'Île-de-France soit loin de présenter une gouvernance à même de résoudre sa situation ».

Enfin, les auteurs se sont intéressés aux liens entre les dispositifs publics de soutien en faveur du logement des étudiants et les différentes étapes de leurs parcours. Ils concluent que les corrélations sont nombreuses et d'autant moins univoques que la population étudiante n'est pas homogène. Les relations de cause à effet peuvent jouer dans les deux sens : « les solutions de logement sont autant la résultante des parcours étudiants que des éléments qui façonnent ces derniers ». Par ailleurs, les effets de ces dispositifs de soutien au logement sur la réussite étudiante sont difficiles à établir sans étude de cohorte spécifique.

En savoir plus : lire le rapport

Revue de dépenses sur le budget de l'hébergement d'urgence

Inspection générale des affaires sociales (Igas), juillet 2025

À la demande du Premier ministre, une mission interministérielle, regroupant les Inspections générales des finances, des affaires sociales et de l'administration, ont conduit une revue de dépenses du programme 177 relatif à l'hébergement d'urgence, placé sous la responsabilité de la Dihal. Ce programme mobilise 2,3 Md€. La mission questionne les dépenses engagées et l'organisation des dispositifs, dans l'optique d'orienter la prochaine Loi de programmation des finances publiques (LPPF) 2025-2027.

Fondé sur les principes d'inconditionnalité et de continuité de l'accueil à destination des personnes sans-abri, l'hébergement d'urgence se compose à la fois d'un parc généraliste et d'un Dispositif national d'accueil (DNA) destiné aux demandeurs d'asile. Au total, 320 000 places d'hébergement y sont recensées en 2024, dont 230 000 places d'hébergement généraliste. La compétence « hébergement » relève de l'État, mais il en confie la mise en œuvre principalement au monde associatif.

Alors que les budgets dédiés ont doublé entre 2014 et 2024, le rapport constate la saturation d'un parc qui peine à répondre aux demandes croissantes enregistrées au cours de la même période. Chaque jour, six personnes sur dix sollicitant ce service s'en voient ainsi refuser l'accès. Cette problématique résonne avec le constat d'une « sous-budgétisation chronique » des programmes concernés, ainsi qu'un déficit de pilotage national, fragilisé par un manque de visibilité sur les publics hébergés et l'accompagnement proposé par les opérateurs.

Le déficit de connaissance du public en demande d'hébergement d'urgence limite les possibilités de proposer une offre adaptée aux besoins et problématiques rencontrés. À ce titre, il est proposé d'enrichir et de rendre plus fréquentes les études dédiées, notamment l'enquête « sans domicile » de l'Insee, et qu'elles puissent davantage aider à l'orientation des politiques et dispositifs publics existants.

Afin « d'améliorer la fluidité des parcours », le rapport invite à un co-pilotage départemental et régional du taux d'occupation des places du parc d'hébergement pour optimiser leur mobilisation et leur attribution, et un renforcement des politiques pour favoriser l'accès des hébergés au logement de droit commun, ce qui repose entre autre sur une meilleure évaluation de la qualité de l'accompagnement social.

La mission explore l'amélioration de l'efficacité du système d'hébergement qui permettrait d'accueillir davantage de personnes sans abri tout en conservant le nombre actuel de places financées (203 000). Deux scénarios ont été documentés, l'un générant entre 18 et 63 millions d'euros d'économie et l'autre 10,5 millions d'euros, ces deux options n'étant pas entièrement cumulables. La mise en œuvre de ces scénarios nécessite cependant un calendrier réaliste pour éviter des réductions de capacités d'accueil dans un contexte où l'offre demeure insuffisante. Face aux « sous-budgétisations chroniques du programme 177 », le rapport rappelle que ces économies devront par ailleurs s'inscrire dans une programmation budgétaire transparente qui reflète fidèlement les caractéristiques du parc d'hébergement ainsi que les obligations légales de l'État en matière d'hébergement.

En savoir plus : lire le rapport

Un quart des ménages vivent dans un logement en sous occupation très accentuée

Insee Analyses n° 2064, juillet 2025

En 2022, une résidence principale sur quatre en France est en situation de sous-occupation très accentuée, c'est-à-dire qu'elles comptent au moins trois pièces de plus que nécessaire selon la composition du ménage.

Au total, 7,6 millions de logements sont concernés. Parmi eux, 93 % sont des maisons individuelles, dont 75 % font plus de 100 m². Ces logements sont majoritairement habités par des ménages d'une ou deux personnes, dont 60 % ont 60 ans ou plus. La sous-occupation touche 41 % des maisons, contre seulement 4 % des appartements. Les occupants sont le plus souvent propriétaires (86 %) et un quart d'entre eux détiennent un autre logement.

Géographiquement, la sous-occupation est plus fréquente dans les territoires ruraux et les couronnes des villes. La Bretagne est la région la plus concernée (36 %), suivie par la Bourgogne-Franche-Comté, le Grand Est, les Hauts-de-France et les Pays de la Loire. À l'inverse, le phénomène reste limité en Île-de-France, en PACA, en Corse et dans les DOM, où les logements sont souvent plus petits.

La structure du parc explique cette situation. Seuls les logements de cinq pièces ou plus peuvent être concernés, ce qui est beaucoup plus courant pour les maisons. Les logements anciens ou occupés depuis longtemps sont plus souvent sous-occupés. Les propriétaires sont davantage touchés que les locataires (39 % contre 7 %). Certaines professions, comme les agriculteurs, artisans et cadres, sont également plus exposées, du fait de leur mode d'habitat.

Enfin, la progression de la sous-occupation est nette depuis 2006, passant de 22 % à 25 % en 2022. Cela s'explique par la hausse du nombre des ménages composés d'une ou deux personnes et le vieillissement de la population, alors que la part de grands logements est restée stable. Si les tendances démographiques actuelles se poursuivent, ce phénomène devrait s'intensifier, notamment avec le maintien à domicile prolongé des seniors. Toutefois, les générations futures, plus mobiles, pourraient être davantage disposées à quitter un logement devenu trop grand.

En savoir plus : lire l'étude

En 2024, la fécondité continue de diminuer, l'espérance de vie se stabilise

Insee Analyses n°2033, Janvier 2025

Le bilan démographique 2024 publié par l'Insee dresse un portrait contrasté de la population française. La France compte 68,6 millions d'habitants au 1er janvier 2025. La population continue à augmenter, mais de manière ralentie. Les tendances structurelles, telles que la baisse de la fécondité et le vieillissement, se confirment, tandis que l'espérance de vie se stabilise à un niveau élevé.

En 2024, seulement 663 000 naissances ont été enregistrées, soit une baisse de 2,2 % par rapport à 2023. Ce chiffre marque le niveau le plus bas depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale. L'Indicateur conjoncturel de fécondité (ICF) confirme cette tendance, s'établissant à 1,62 enfant par femme, bien en dessous du seuil de renouvellement des générations (2,1). Ce déclin s'explique principalement par la diminution du nombre de femmes en âge de procréer et par une baisse des taux de fécondité, notamment chez les femmes de moins de 40 ans. Par ailleurs, l'âge moyen à l'accouchement continue d'augmenter, atteignant 31,1 ans en 2024, contre 29,5 ans 20 ans plus tôt.

Le nombre de décès a augmenté de 1,1 % en 2024, pour s'établir à 646 000. Cette hausse est principalement due au vieillissement des générations du baby-boom, qui atteignent désormais des âges où la mortalité est plus élevée. Malgré cela, l'espérance de vie se stabilise à un niveau historiquement haut : 85,6 ans pour les femmes et 80,0 ans pour les hommes. Après une baisse en 2020 en raison de la pandémie de Covid-19, elle a retrouvé son niveau pré-crise et progresse désormais plus lentement qu'auparavant.

La combinaison de ces évolutions aboutit à un solde naturel historiquement faible (+17 000), le plus bas depuis 1945. Seul le solde migratoire estimé à +152 000 personnes permet de maintenir une croissance démographique positive. Cette situation inédite place la France devant des défis majeurs, notamment en termes de financement des retraites et d'organisation des services publics, alors que la part des 65 ans et plus atteint désormais 21,8 % de la population.

Les mariages progressent légèrement (+2 %) avec 247 000 célébrations en 2024, dont 7 000 entre personnes de même sexe, tandis que les PACS connaissent un léger recul (-3 %) après des années de forte croissance.

En savoir plus : lire l'étude

La construction politique des besoins en logements

Métropolitiques, Alexandre Coulondre et Claire Juillard, Juillet 2025

L'article de Claire Juillard et d'Alexandre Coulondre fait le point sur les controverses liées à l'estimation des besoins en logement. Il s'appuie sur un corpus documentaire exhaustif qui remonte jusqu'à 1950.

Le chiffrage des besoins en logement est un exercice technique. Mais ce qui pourrait être considéré comme « une formalité statistique » est au cœur de débats, qui opposent des chiffrages alternatifs. Ces derniers interrogent le choix des paramètres de calcul qui influencent les résultats : la notion de besoins en logement est éminemment conceptuelle et sa manière de l'appréhender est politique.

Le besoin en logement est estimé au moyen d'une méthode institutionnelle, utilisée par les services de l'État, qui trouve son origine dans les travaux du démographe Louis Henry aux lendemains de la Seconde Guerre mondiale. Cette méthode met en rapport une projection de l'évolution du nombre de ménages et de leur composition avec les transformations du parc de logements, qui amenuisent ou augmentent le stock. Le nombre de logements neufs est la variable d'ajustement permettant de maintenir l'équilibre « population-parc ».

Cette méthode présuppose une situation de déséquilibre de départ. La controverse des besoins préexistants invite à comptabiliser également les besoins de ménages privés d'un logement adapté, soit les situations de « non-logement » ou de « mal-logement ». Cela conduit à ajouter aux besoins prospectifs des besoins de rattrapage et à majorer les estimations institutionnelles. Cette controverse est plutôt portée par des acteurs promouvant la construction neuve.

À l'inverse, d'autres modélisent de manière plus frugale l'estimation des besoins en logement : c'est la controverse écologique, portée par les partisans de la sobriété foncière. Elle invite à considérer les besoins en construction neuve

au regard d'une baisse démographique, et de la nécessité de renouveler et de réinvestir le parc existant. Le nombre de logements neufs s'en trouve substantiellement réduit, et repose l'équilibre « population-parc » sur une mobilisation renforcée du stock existant. Cette approche réinterroge « les conventions du calcul des besoins en logement forgées dans un tout autre contexte, celui des années 50. »

Ces deux positions traduisent la diversification du nombre et du type d'acteurs s'intéressant aux besoins en logement, qui introduisent des divergences sur la manière de les calculer. La dernière évaluation institutionnelle, publiée en juin 2025 par le SDES, ne diffuse plus de chiffre unique, mais les résultats issus des différents paramètres du besoin en logements, en intégrant ceux relevant du besoin préexistant (non-logement et mal-logement) et ceux de la sobriété foncière (récupération des logements vacants). Ces estimations ne se déclinent pas encore de manière qualitative (type de logement, prix). Les auteurs concluent que la « qualification des besoins en logement est une construction politique en tension. »

En savoir plus : lire l'étude

Actualité juridique



Lutte contre les fraudes aux aides publiques

(loi n° 2025-594 du 30.6.25 : JO du 1.7.25)

La loi du 30 juin 2025 vise à mieux lutter contre les fraudes aux aides publiques, notamment en matière de rénovation énergétique.

Elle renforce les obligations d'information : la mention de France Rénov' sur tout support de promotion (ou de publicité) proposant des travaux de rénovation énergétique devient obligatoire, tout comme celle du recours à la sous-traitance dont le consommateur doit être informé de manière lisible et compréhensible dans le contrat.

Elle renforce également le partage d'informations entre les organismes publics ainsi que les contrôles et sanctions. Des mesures en cas de fraude aux compteurs communicants Linky et Gazpar ou à l'immatriculation au registre national des entreprises sont ainsi mises en place.

Elle contient par ailleurs un volet sur le démarchage téléphonique, qui devient interdit par principe.

En savoir plus : lire l'Analyse juridique n° 2025-13

Programmation pour la refondation de Mayotte

(loi n° 2025-797 du 11.8.25 : JO du 12.8.25)

La loi du 11 août 2025 de programmation pour la refondation de Mayotte comporte un ensemble de mesures visant à remédier aux difficultés structurelles de ce territoire, notamment dans les domaines de la lutte contre l'immigration clandestine, l'habitat illégal et le travail clandestin.

Saisi les 16 et 18 juillet derniers, le Conseil constitutionnel a validé les dispositions de ce texte dans sa décision du 7 août 2025 ([CC : 7.8.25, n° 2025-894 DC](#)).

Plusieurs dispositions de ce texte traitent de problématiques liées à l'habitat, notamment :

- la définition d'objectifs de l'action de l'État par la définition d'un programme d'investissement pour Mayotte avec des objectifs chiffrés ;
- le renforcement de la lutte contre l'habitat informel ;
- l'adaptation des normes afin de faciliter les constructions de logements ;
- diverses mesures en faveur de l'aménagement durable de Mayotte et de son développement.

Cette loi ratifie également deux ordonnances prises dans le cadre des habilitations données au Gouvernement aux articles 1 et 5 de la loi du 24 février 2025 d'urgence pour Mayotte :

- l'ordonnance du 23 mai 2025 relative à la transformation de l'établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte ([ordonnance n° 2025-453 du 23.5.25](#)). Cette ordonnance vise à doter le territoire d'un opérateur unique chargé de coordonner la reconstruction. Le décret du 7 août 2025 précise ces dispositions ([décret n° 2025-786 du 7.8.25](#)).
- l'ordonnance du 23 mai 2025 portant diverses mesures d'adaptations et de dérogations temporaires aux règles de construction à Mayotte afin d'accélérer sa reconstruction à la suite du passage du cyclone ([ordonnance n° 2025-454 du 23.5.25](#)). Ces mesures autorisent notamment un allègement des exigences en matière d'accessibilité (CCH : L.162-1), une exemption de certaines obligations relatives aux réseaux de communication électroniques, ainsi qu'une dérogation à l'obligation de prévoir des espaces de stationnement sécurisés pour les vélos (CCH : L.113-18 à L.113-20). Le décret du 7 août 2025 précise ces dispositions ([décret n° 2025-785 du 7.8.25](#)).

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2025-17



Financement

Crédit à la consommation : adaptation au droit de l'Union européenne

(ordonnance et rapport n° 2025-880 du 3.9.25 : JO du 4.9.25)

Prise en application de la loi du 30 avril 2025 portant diverses dispositions d'adaptation au droit de l'Union européenne, l'ordonnance du 3 septembre transpose les dispositions de la directive (UE) 2023/2225 du Parlement européen et du Conseil du 18 octobre 2023 relative aux contrats de crédit aux consommateurs.

Plusieurs dispositions introduites par la directive européenne étaient déjà prévues par le droit français en matière de crédit à la consommation. L'ordonnance apporte toutefois des modifications relatives, notamment :

- à l'élargissement du champ d'application de la notion de crédit à la consommation (intégration notamment des crédits sans aucun frais ni intérêt dit « crédits gratuit » mais qui néanmoins créent une charge de remboursement, des crédits de moins de 200 euros dit « mini-crédits », des crédits à la consommation entre 75 000 € et 100 000 €) ;
- au renforcement des exigences en matière de publicité ;
- à la création d'un droit à l'accès à une information générale sur les contrats de crédit à la consommation au bénéfice des consommateurs ;
- aux règles applicables en matière d'information précontractuelle ;
- au relèvement général des exigences relatives à l'analyse de la solvabilité des emprunteurs ;
- au renforcement du droit de rétractation de l'emprunteur ;
- aux règles applicables aux informations contractuelles et aux modifications du contrat.

Réforme du chèque énergie

(décret n° 2025-735 et arrêtés NOR : ECOR2519754A, NOR : ECOR2519755A, NOR : ECOR2519757A du 31.7.25 : JO du 1.8.25)

La loi de finances pour 2025 (cf. [Analyse juridique n° 2025-06](#)) a substantiellement modifié le dispositif du chèque énergie dont les nouvelles modalités sont précisées par un décret et trois arrêtés du 31 juillet 2025. En application de cette réforme, l'envoi des chèques, qui se déroule habituellement au printemps, est décalé à l'automne 2025.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2025-16

Évolution de MaPrimeRénov'

(décret n° 2025-956 et arrêtés NOR : ATDL2523962A et NOR : ATDL2523965A du 8.9.25 : JO du 9.9.25)

Pour mémoire, la loi de finances pour 2020 a créé une prime à la transition énergétique, MaPrimeRénov' (MPR), distribuée par l'Agence nationale de l'habitat (Anah), destinée à financer la rénovation énergétique des logements (cf. [Analyse juridique n° 2019-20](#)).

Elle est ouverte :

- aux propriétaires occupants (et assimilés) et aux bailleurs qui réalisent des travaux poste par poste (« par geste ») ;
- aux propriétaires occupants (et assimilés) et aux bailleurs aux ressources « intermédiaires » et « supérieures » qui réalisent des travaux de rénovation globale (« Parcours accompagné »).

À la suite de l'annonce faite par la Ministre en charge du logement le 4 juin 2025 ([communiqué du 4.6.25](#)), le volet rénovation globale de l'aide MPR destinée aux propriétaires occupants et bailleurs aux ressources supérieures et intermédiaires a été momentanément suspendu à compter du 23 juin 2025 (de même que les aides à la rénovation globale destinées aux propriétaires occupants et bailleurs aux ressources « modestes » et « très modestes » qui sont régies par délibérations de l'Anah (cf. [Analyses juridique n° 2024-18 et n° 2024-03](#)).

Comme annoncé ([communiqué du 22.7.25](#)), la plateforme de dépôt des demandes d'aide MPR destinée à la rénovation globale doit réouvrir à compter du 30 septembre 2025, pour les propriétaires occupants comme pour les bailleurs.

De plus, afin d'en renforcer la fiabilité et la sécurisation et de mieux la cibler sur les logements présentant les besoins les plus importants, les modalités de l'aide MPR sont ajustées, aussi bien sur le volet global que sur le volet par geste.

Le décret du 8 septembre 2025 fait ainsi évoluer les conditions d'éligibilité de l'aide 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.

Il prolonge, par ailleurs, l'accès au parcours « par geste » pour les maisons individuelles classées « F » et « G » jusqu'au 31 décembre 2026 en France métropolitaine et lève jusqu'à cette même date l'obligation de réaliser un geste de chauffage éligible à la prime pour accéder au parcours par geste.

Le décret supprime, en outre, à compter du 1^{er} janvier 2026, les forfaits correspondants aux chaudières biomasse et aux travaux d'isolation des murs des dépenses éligibles du parcours « par geste ».

L'arrêté du 8 septembre 2025 fait évoluer les conditions d'attribution du « Parcours accompagné » avec :

- la baisse des plafonds de dépense éligible à 30 000 euros pour les projets permettant un gain de deux classes et 40 000 euros pour les projets permettant un gain de trois classes ou plus ;
- la suppression du bonus dit de « sortie de passoire énergétique » ;
- la fixation d'un taux de subvention unique de 45 % pour les ménages aux ressources intermédiaires et de 10 % pour les ménages aux ressources supérieures quel que soit le gain de classes atteint au terme du projet.

Il acte également, pour le parcours « par geste », le report au 1^{er} janvier 2027 de l'obligation de fournir un DPE en France métropolitaine.

Enfin, il offre la possibilité aux ménages le souhaitant de joindre à leur dossier une attestation justifiant de la classe énergétique de leur logement avant et après travaux, conformément au nouveau facteur de conversion de l'énergie finale en énergie primaire de l'électricité. Les classes figurant dans cette attestation se substituent à celles initialement présentes dans l'audit énergétique ou le DPE.

Un autre arrêté du 8 septembre adapte les critères techniques du « Parcours accompagné » en cohérence avec les évolutions entrant en vigueur le 30 septembre 2025. Il abroge le critère de faible déperdition thermique, dit « ubat », pour les travaux de rénovation d'ampleur conduisant à des gains d'au moins quatre classes énergétiques et il adapte les attestations de travaux.

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

CEE

Création d'un programme d'information relatif aux solutions de rafraîchissement des bâtiments

(arrêté NOR : ECOR2519601A du 5.8.25 : JO du 7.8.25)

Le programme d'information, dénommé « ADAPT BATI CONFORT », porté par l'ADME (pilote), le CEREMA et le CSTB, a pour objet de développer les connaissances et la diffusion des meilleures pratiques et solutions de rafraîchissement des bâtiments.

Il est structuré autour de différents axes principaux :

- faire émerger 50 opérations d'adaptation de bâtiments existants ;
- suivre et évaluer ces projets dans la durée ;
- transmettre largement, avec un objectif ambitieux de sensibilisation et de formation (former 500 collectivités, 3 000 acteurs et 300 prescripteurs) ;
- communiquer largement toutes les informations et enseignements vers le grand public, les élus, la presse, en utilisant les réseaux sociaux, le site Plus Fraîche Ma ville, etc.

La contribution au programme ouvre droit à la délivrance de CEE pour les versements effectués jusqu'au 31 décembre 2029.

Suppressions, révisions et créations de fiches d'opérations standardisées et de bonifications

(arrêté NOR : ECOR2517481A du 27.6.25 : JO du 8.7.25 / arrêtés NOR : ECOR2522127A et NOR : ECOR2522126A du 18.8.25 : JO du 22.8.25 / arrêtés NOR : ECOR2524047A et NOR : ECOR2524049A du 6.9.25 : JO du 9.9.25)

Pour les opérations engagées depuis le 1^{er} août 2025, l'arrêté du 27 juin 2025 a :

- supprimé la fiche d'opération standardisée BAR-TH-160 « Isolation d'un réseau hydraulique de chauffage ou d'eau chaude sanitaire (France métropolitaine) » ;

- modifié les fiches BAR-SE-108 « Désembouage d'un réseau hydraulique individuel de chauffage en France métropolitaine » et BAR-TH-141 « Climatiseur performant (France d'outre-mer) », la révision concernant principalement l'évolution des forfaits d'économies d'énergie.

Les dispositions des fiches en vigueur au 31 juillet 2025 continueront de s'appliquer aux opérations incluses dans une liste transmise par le demandeur de CEE au ministre chargé de l'énergie, suivant un modèle établi par la Direction générale de l'énergie et du climat (DGEC) et mis à disposition sur le site internet du ministère.

L'arrêté du 18 août 2025 supprime, à compter du 1^{er} septembre 2025, les fiches d'opérations standardisées suivantes :

- BAR-TH-150 « Pompe à chaleur collective à absorption de type air/eau ou eau /eau » ;
- BAR-TH-167 « Chauffe-bain individuel à haut rendement ou à condensation (France métropolitaine) » ;
- BAT-TH-141 « Climatiseur performant ».

Les fiches suivantes sont, par ailleurs, révisées pour les opérations engagées à compter du 1^{er} novembre 2025 :

- BAR-SE-109 « Désembouage d'un réseau hydraulique de chauffage collectif en France métropolitaine » ;
- BAR-TH-148 « Chauffe-eau thermodynamique à accumulation » ;
- BAR-TH-158 « Emetteur électrique à régulation électronique ».

Un autre arrêté du 18 août 2025 supprime, à compter du 1^{er} septembre 2025, la bonification applicable à la fiche d'opération standardisée BAR-TH-150 « Pompe à chaleur collective à absorption de type air/eau ou eau/eau ».

De plus, les bonifications applicables aux fiches BAR-TH-113 « Chaudière biomasse individuelle » et BAR-TH-112 « Appareil indépendant de chauffage au bois » sont ajustées et exprimées en fonction d'un coefficient multiplicateur. Il n'est, de plus, plus exigé de montant minimal d'incitations financières pour ces mêmes fiches. Ces bonifications seront modifiées à compter du 1^{er} janvier 2026.

L'arrêté du 6 septembre 2025 modifie les fiches d'opérations standardisées suivantes à compter du 1^{er} octobre 2025 :

- BAR-TH-171 « Pompe à chaleur de type air/eau » ;
- BAR-TH-172 « Pompe à chaleur de type eau/eau ou sol/eau ».

Par ailleurs, les bonifications applicables à ces fiches sont ajustées et exprimées en fonction d'un coefficient multiplicateur, et il n'est plus prévu de montant minimal d'incitation financière. Le coefficient de bonification applicable à ces fiches sera de 5 pour les opérations engagées jusqu'au 31 décembre 2030. Le présent arrêté exclut les résidences secondaires de la bonification Coup de pouce pour ces fiches, et ajuste le référentiel de contrôle de ces fiches.

Un second arrêté du 6 septembre 2025 supprime les fiches d'opérations standardisées suivantes à compter du 1^{er} janvier 2026 :

- BAR-TH-166 « Pompe à chaleur collective de type air/eau ou eau/eau » ;
- BAT-TH-113 « Pompe à chaleur de type air/eau ou eau/eau ».

Il crée les fiches d'opérations standardisées suivantes, à compter du 1^{er} janvier 2026 :

- BAR-TH-178 « Système géothermique » ;
- BAR-TH-179 « Pompe à chaleur collective de type air/eau » ;
- BAR-TH-180 « Pompe à chaleur collective de type eau/eau ou eau glycolée/eau » ;
- BAT-TH-162 « Système géothermique » ;
- BAT-TH-163 « Pompe à chaleur de type air/eau » ;
- BAT-TH-164 « Pompe à chaleur de type eau/eau ou eau glycolée/eau ».

De plus, les bonifications applicables aux fiches BAR-TH-166 et BAT-TH-113 sont supprimées et de nouvelles bonifications sont créées pour les nouvelles fiches.

Modification du programme Slime+

(arrêté du NOR : ECOR2523308A du 5.9.25 : JO du 7.9.25)

L'arrêté du 5 septembre 2025 modifie le programme PRO-INFO-PE-03 « Slime + » qui vise à lutter contre la précarité énergétique (cf. [Habitat Actualité n° 184](#)).

Pour mémoire, la méthodologie SLIME + s'organise en 4 étapes :

- repérage : organisation d'une chaîne de détection des ménages en situation de précarité énergétique par la mobilisation des acteurs concernés du territoire ;
- diagnostic : réalisation d'un diagnostic socio technique au domicile des ménages, avec l'installation de petits équipements permettant des économies d'énergie directes ;
- orientation : des ménages vers des dispositifs et programmes adaptés à leur situation ;
- accompagnement : pour au moins 20 % des ménages pour les aider à engager la mise en œuvre des orientations proposées.

Le programme Slime a pour objectifs d'ici 2027 : 100 collectivités engagées dans la méthodologie Slime, 100 000 ménages pris en charge et 35 % de la population nationale résidant dans un territoire couvert par un Slime.



Fiscalité

Zones France ruralités revitalisation : liste des communes entrant dans le niveau renforcé

(décret n° 2025-628 et arrêté NOR : ATDB2508682A du 9.7.25 : JO du 10.7.25)

Créées par la loi d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire du 4 février 1995, les Zones de revitalisation rurale (ZRR), qui visaient à aider le développement des territoires ruraux principalement à travers des mesures fiscales et sociales, sont devenues, au 1^{er} juillet 2024, les Zones France ruralités revitalisation (ZFRR) qui comportent deux niveaux de classement (cf. [Habitat Actualité n° 202](#)) :

- le niveau socle « zone FRR », entré en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2024, pour les communes de moins de 30 000 habitants situées dans un EPCI, un département ou un bassin de vie répondant à certains critères de densité et de revenus de la population (la liste des ZFRR est définie par l'arrêté du 19 juin 2024, modifié en dernier lieu par l'arrêté du 14 avril 2025) ;
- le niveau renforcé « zone FRR + », entré en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2025, pour les territoires les plus vulnérables.

Les modalités de détermination des communes entrant dans la zone ZFRR+ sont définies par le décret du 9 juillet 2025. En application de ce texte, l'arrêté du 9 juillet 2025 fixe la liste des communes entrant dans le niveau renforcé.

Pour rappel, la plupart des communes qui étaient classées en ZRR ont intégré ce nouveau zonage. Toutefois, celles qui ne sont pas reclassées au sein de l'un des niveaux du zonage ZFRR peuvent bénéficier des effets du classement en ZFRR jusqu'au 31 décembre 2027. Un simulateur permet de vérifier le classement des communes.

Prorogation de certains délais en faveur de la population de Mayotte

(décret n° 2025-603 du 30.6.25 : JO du 1.7.25)

Pour rappel, une loi d'urgence pour Mayotte a été publiée le 25 février 2025 en raison des ravages causés par le passage du cyclone Chido (cf. [Habitat Actualité n° 202](#)). Parmi les mesures mises en place, figure la non-application des pénalités, ou majorations, en cas de retard de paiement des impôts au titre de la période allant du 14 décembre 2024 au 30 juin 2025 (art. 27). Le décret du 30 juin 2025 proroge notamment cette période jusqu'au 30 septembre 2025.

Crédit d'impôt pour les organismes HLM investissant en outre-mer

(décret n° 2025-766 du 5.8.25 : JO du 6.8.25)

La réalisation de travaux par des organismes HLM dans des logements achevés depuis plus de 20 ans en Martinique, en Guadeloupe, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte peut donner lieu à un crédit d'impôt si ces travaux leur permettent d'acquérir des performances techniques et, depuis la loi de finances pour 2024, énergétiques et environnementales voisines de celles des logements neufs (cf. [Habitat Actualité n° 196](#)).

Le décret du 5 août 2025 définit les performances techniques, énergétiques et environnementales que ces logements doivent atteindre à l'issue de ces travaux pour bénéficier du crédit d'impôt.

Réhabilitation lourde ouvrant droit à l'exonération de la plus-value immobilière

(décret n° 2025-913 du 5.9.25 : JO du 7.9.25)

La loi de finances pour 2024 a étendu le périmètre des opérations éligibles à l'exonération temporaire de plus-value de cession d'immeubles en faveur de la production de logements sociaux et intermédiaires à la réhabilitation lourde (CGI : 150, U, II, 7° / cf. [Analyse juridique n°2024-01](#)).

Le décret du 5 septembre 2025 définit les conditions auxquelles la réhabilitation lourde des constructions acquises ouvre droit à l'avantage fiscal. Les travaux doivent permettre, à leur issue, aux bâtiments d'habitation collectifs :

- d'atteindre une classes A ou B (CCH : L.173-1-1) ou, lorsqu'ils sont situés en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à Mayotte ou à La Réunion, de respecter les critères spécifiques à ces territoires (CGI : art. 315 ter A, I) ;
- de respecter des critères de sécurité d'usage, de qualité sanitaire et d'accessibilité (CGI : art. 315 ter A, III).

La justification du respect des exigences et critères est apportée à l'issue des travaux, sur demande de l'administration, par la production de certains documents dont un Diagnostic de performance énergétique (DPE) pour

la France métropolitaine et une note technique établie par un architecte ou tout autre référent technique, impartial et indépendant pour l'outre-mer (CGI : art. 315 ter A, IV).

DMTO : précisions sur les cas de réduction ou d'exonération

(décret n° 2025-946 du 8.9.25 : JO du 9.9.25)

Pour rappel, les Droits de mutation à titre onéreux (DMTO) sont dus par l'acquéreur sur les mutations à titre onéreux d'immeubles ou de droits immobiliers. Ils comprennent les droits d'enregistrement et la Taxe de publicité foncière (TPF). Le taux des DMTO est fixé par principe à 3,80 % du montant de la transaction. Les organes délibérants des départements peuvent modifier le taux par délibération dans certains cas.

La loi de finances pour 2025 (cf. [Analyse juridique n° 2025-06](#)) donne la possibilité aux départements de fixer un taux réduit ou une exonération pérenne en faveur des primo-accédants si l'acquéreur prend l'engagement d'affecter le bien exclusivement et de manière continue à l'usage de sa résidence principale. Cet engagement doit s'établir pendant une durée minimale de cinq ans à compter de son acquisition.

Le décret du 8 septembre 2025 précise les cas dans lesquels le respect de cet engagement n'est pas exigé.

Le primo-accédant doit affecter le bien acquis à sa résidence principale dans le délai maximal d'une année suivant la date d'acquisition ou, si elle est postérieure, celle de la déclaration d'achèvement des travaux en cas de construction, sauf dans le cas où le bien est destiné à être occupé pour sa retraite. Dans ce cas, ce délai est porté à six ans (à condition que le logement soit loué pendant ce délai).

Le logement doit être occupé pendant au moins huit mois par an pour être considéré comme la résidence principale, sauf cas de force majeure, raison de santé ou obligation liée à l'activité professionnelle.

Par ailleurs, au cours des cinq années d'occupation à titre de résidence principale obligatoires, le primo-accédant peut proposer le bien acquis à la location, mais seulement si celle-ci ne dépasse pas 3 ans et résulte de la survenance, pour l'acquéreur :

- d'une mobilité professionnelle, vers un nouveau lieu d'activité séparé d'au moins 50 km du logement ou nécessitant un temps de trajet aller au moins égal à 1 h 30 ;
- du décès ;
- du divorce ;
- de la dissolution d'un pacte civil de solidarité ;
- du chômage d'une durée supérieure à un an attestée ;
- d'une invalidité reconnue.

Pendant les 5 ans, le primo-accédant ne peut

- affecter le logement à la location saisonnière ou en meublé ;
- utiliser le logement à titre d'accessoire d'un contrat de travail.

L'acquéreur peut l'utiliser à titre accessoire pour un usage commercial ou professionnel, à condition que la surface affectée à cette activité ne dépasse pas 15 % de la surface du logement.

Le primo-accédant a la possibilité de céder le logement au cours des cinq ans, mais seulement en cas de force majeure, pour des raisons de santé ou à la suite de la survenance, pour l'acquéreur, de l'un des faits l'autorisant à mettre le bien en location.

Modification des zones géographiques dites A/B/C

(arrêté NOR ATDL2524318A du 5.9.25 : JO du 6.9.25)

L'arrêté du 5 septembre 2025 modifie une nouvelle fois le classement des communes dans les zones A/B/C, dans l'objectif de faire bénéficier 2,4 millions de Français habitant dans ces communes du Logement locatif intermédiaire (LLI) et de barèmes plus avantageux pour l'octroi de certaines aides au logement. En effet, ce zonage est notamment utilisé pour déterminer les zones éligibles et moduler le niveau d'incitation financière des aides à l'investissement locatif (Denormandie, Loc'Avantages, etc.) et à l'accession à la propriété (Prêt à taux zéro, etc.). Il doit faire l'objet d'une révision au moins tous les trois ans.

Par cet arrêté, 468 communes sont ainsi reclassées : 147 vers la zone B2, 247 vers la zone B1, 64 vers la zone A et 10 vers la zone A bis. Par ailleurs, 19 communes sont déclassées et retrouvent la zone qui était la leur avant la révision du 5 juillet 2024.

L'arrêté présente le classement à jour de cette révision des communes françaises dans les zones A bis, A, B1 et B2. Les communes non listées dans les tableaux appartiennent à la zone C.

Enfin, le présent arrêté actualise la codification et la dénomination des communes selon le code officiel géographique au 1^{er} janvier 2025 publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (Insee).

TVA à taux réduit : livraison et installation d'équipements de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil

(arrêté NOR : ECOR2524069A du 8.9.25 : JO du 9.9.25)

La loi de finances pour 2025 soumet, à partir du 1^{er} octobre 2025, au taux de TVA réduit à 5,5 % la livraison et l'installation, dans les logements, d'équipements de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil d'une puissance inférieure ou égale à 9 kilowatts-crête (CGI : art. 278-0 bis / cf. [Analyse juridique n° 2025-06](#)).

L'arrêté du 8 septembre 2025 définit les critères qui permettent le bénéfice du taux réduit.

Doctrine fiscale

(BOFIP du 25.6.25, du 10.7.25 et du 4.9.25)

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

- l'actualisation des plafonds de loyers, de ressources et de la base de calcul de l'avantage fiscal applicables au titre de l'année 2025 dans le cadre des dispositifs d'aide fiscale à l'investissement outre-mer dans le secteur du logement social (CGI : art. 199 undecies C, art. 244 quater X et art. 244 quater Y) ;
- la revalorisation des seuils de Revenu fiscal de référence (RFR) applicables aux régimes de faveur sous conditions de ressources en matière de Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) ;
- l'exonération temporaire de Droit de mutation à titre gratuit (DMTG) en faveur des dons de sommes d'argent effectués entre le 15 février 2025 et le 31 décembre 2026 mise en place par la loi de finances pour 2025 (cf. [Analyse juridique n° 2025-06](#)).

Exonération de taxe sur les logements vacants : précisions sur les travaux nécessaires

(CE : 15.7.25)

En matière de Taxe sur les logements vacants (TLV), des travaux destinés à conférer au bien un caractère luxueux ne peuvent pas être regardés comme des travaux nécessaires pour rendre un bien « habitable ».

Pour mémoire, la TLV est applicable dans les zones tendues ; elle est due pour chaque logement vacant depuis au moins une année, au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. Elle n'est pas due en cas de vacance indépendante de la volonté du contribuable (CGI : art. 232, I). Le Conseil constitutionnel avait précisé que « ladite taxation ne peut (...) frapper que des logements habitables, vacants et dont la vacance tient à la seule volonté de leur détenteur » et qu'à ce titre, notamment, « ne sauraient être assujettis à cette taxe des logements qui ne pourraient être rendus habitables qu'au prix de travaux importants et dont la charge incomberait nécessairement à leur détenteur » (C. Constit : [29.7.98, n° 98-403 DC](#) et [29.12.12, n° 2012-662 DC](#)).

Le Conseil d'État rappelle tout d'abord qu'il appartient au juge de l'impôt, au vu de l'instruction et compte tenu de l'éventuelle abstention du contribuable à produire les éléments qu'il est seul en mesure d'apporter, d'apprécier si un logement doit ou non être soumis à cette taxe. Il ajoute que lorsque l'assujetti fait état de travaux de différentes natures, il convient, pour apprécier la notion de « travaux importants », de ne retenir que les travaux présentant un caractère nécessaire à l'habitabilité de ce bien, à l'exclusion de tous ceux à caractère luxueux.

Changement d'usage avec compensation : fiscalité de la cession de commercialité

(rescrit BOI-RES-TVA-000178 : BOI du 9.7.25)

Dans le cadre d'un rescrit publié le 9 juillet 2025, l'administration fiscale précise le régime de la Taxe sur la valeur ajoutée (TVA) applicable aux cessions de droits de commercialité, lorsque l'autorisation de changement d'usage d'un immeuble est subordonnée à une compensation.

Pour mémoire, dans certaines communes, dans un souci de lutte contre la pénurie de logements, le propriétaire d'un local d'habitation qui envisage de le transformer en un local professionnel doit, à titre de compensation, réaliser l'opération inverse sur d'autres immeubles lui appartenant ou bien trouver un autre opérateur disposé à le faire sur ses propres immeubles. Dans ce cas, le tiers vend au propriétaire du local d'habitation la commercialité à laquelle il renonce.

En raison de sa publication ou de son inscription au fichier immobilier, l'autorisation de changement d'usage présente la nature d'un droit réel immobilier attaché au bien immeuble.

Par conséquent, la fiscalité applicable à la cession des droits de commercialité dépend de la date d'achèvement de l'immeuble auxquels ces droits se rapportent :

- lorsque l'immeuble est achevé depuis moins de cinq ans, alors la cession est soumise de plein droit à la TVA ;
- lorsque l'immeuble est achevé depuis plus de cinq ans, alors la cession est exonérée de TVA, sauf si le cédant opte pour la taxation (CGI, art. 261, 5-2°).

Rapport Daubresse-Cosson : relance de l'investissement locatif

(rapport du 30.6.25)

Le 11 mars 2025, lors du Marché international des professionnels de l'immobilier (MIPIM), Valérie Létard, ministre en charge du Logement, a présenté une série de mesures destinées à redynamiser le secteur immobilier français.

L'une des mesures, qui concerne la création d'un statut spécifique pour les bailleurs privés, a conduit la ministre à confier une mission flash au député Mickaël Cosson et au sénateur Marc-Philippe Daubresse sur le rôle de la fiscalité dans le dynamisme de l'offre de logements de longue durée, la fluidité et la bonne orientation du marché immobilier pour répondre aux besoins en logements.

Le 30 juin 2025, les parlementaires ont remis leur rapport à la ministre. Celui-ci propose des mesures pour relancer l'investissement locatif privé, notamment :

- la création d'un amortissement fiscal forfaitaire en régime réel pour les biens loués en longue durée (5 % par an de la valeur pour un logement neuf et 4 % dans l'ancien sous condition de travaux représentant 15 % de la valeur du bien) pour toutes mutations à compter de décembre 2025 ;
- l'évolution des conditions d'application du régime micro-foncier, avec un abattement à 50 % (contre 30 %) pour les locations nues et un plafond à 30 000 euros (contre 15 000 €) pour toutes mutations à compter de décembre 2025 ;
- un bonus de rentabilité en régime réel pour les biens loués avec des loyers abordables, selon le segment intermédiaire (amortissement de respectivement 5,5 % et 4,5 % dans le neuf et l'ancien), social (amortissement de respectivement 6 % et 5 % dans le neuf et l'ancien) ou très social (amortissement de respectivement 6,5 % et 5,5 % dans le neuf et l'ancien) ;
- le rehaussement à 40 000 euros du plafond d'imputation du déficit foncier sur le revenu global (contre 10 700 € aujourd'hui hors dérogation) ;
- la suppression des biens loués à titre de résidence principale de l'assiette de l'Impôt sur la fortune immobilière (IFI) ;
- l'exonération de plus-value après 20 ans (contre 22-30 ans aujourd'hui).

Ces mesures devraient être inscrites dans le cadre du projet de loi de finances pour 2026.

Location

Loi de 48 : réévaluation des loyers à compter du 1^{er} juillet 2025

(décret n° 2025-592 du 27.6.25 : JO du 29.6.25)

Les loyers des locaux d'habitation régis par la loi du 1^{er} septembre 1948 peuvent être augmentés au 1^{er} juillet de chaque année dans des conditions définies par décret (loi du 1.9.48 : art. 30).

Le décret du 27 juin 2025 revalorise les prix de base au mètre carré permettant de déterminer la valeur locative de chacune des catégories de logement. Le taux d'augmentation, à compter du 1^{er} juillet 2025, est de 1,40 % pour les locaux des catégories III A et III B, II A, II B et II C.

Encadrement de l'évolution des loyers

(décret n° 2025-652 du 15.7.25 : JO du 17.7.25)

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 15 juillet 2025 reconduit à l'identique les dispositions du décret du 27 juillet 2017, telles que modifiées par le décret du 24 juillet 2024, pour une période d'un an (soit jusqu'au 31 juillet 2026).

Les dispositions de ce décret s'appliquent aux contrats conclus ou renouvelés du 1^{er} août 2025 au 31 juillet 2026.

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° 2025-14 et n° 2015-13

Modalités d'instruction et de paiement des demandes d'aides au Fonds de soutien à l'innovation

(décret n° 2025-676 du 18.7.25 : JO du 20.7.25)

Créé en 2014 par la loi ALUR (cf. [Habitat Actualité spécial ALUR](#)), le Fonds de soutien à l'innovation (FSI) offre aux organismes HLM, aux SEM ainsi qu'aux organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage, la possibilité d'être soutenus pour le financement d'actions de recherche, de développement, ainsi qu'en faveur de la professionnalisation et la structuration des organismes (CCH : L.452-1, al. 8). Ce fonds, géré par la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS), est alimenté par les cotisations versées par ces organismes à la caisse. Le décret du 18 juillet 2025 détaille les modalités d'instruction et de paiement des demandes d'aides adressées à ce fonds. Il permet notamment d'introduire un schéma d'instruction identique pour les aides à l'innovation et à la modernisation adressées au FSI. La caisse assurera le contrôle de la mise en œuvre du projet financé et plus particulièrement constatera le service fait.

Exemption SRU : définition du ratio de tension sur la demande

(décret n° 2025-872 du 1.9.25 : JO du 2.9.25)

Pour mémoire, certaines communes à faible tension sur la demande de logement social sont exemptées du respect des dispositions relatives à l'obligation de production de logements sociaux (CCH : L.302-5, III, 2° et R.302-14, IV, 2°).

Il s'agit des communes situées dans une agglomération ou un Établissement public de coopération intercommunal (EPCI) à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, dans lesquels le nombre de demandes de logements sociaux, par rapport au nombre d'emménagements annuels (hors mutations internes dans le parc locatif social) est inférieur à un ratio de tension sur la demande de logement social, fixé par voie réglementaire.

Le ratio est fixé à 2, comme pour la 8^{ème} période triennale. Ce ratio correspond à la moyenne arithmétique des trois rapports établis au 1^{er} janvier de chacune des trois années précédant l'année de publication du décret fixant la liste des communes exemptées, entre le nombre de demandes de logement social et le nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social hors mutations internes. Il est donc calculé à chaque période triennale en fonction d'une moyenne sur les trois exercices précédents (CCH : R.302-14, IV, 2°).

Pour la période triennale 2026-2028, le décret du 1^{er} septembre 2025 fixe la liste des agglomérations et des EPCI à fiscalité propre et la valeur du ratio de tension en deçà duquel les communes membres de ces territoires peuvent prétendre à l'exemption.

La publication de ce décret ouvre une période au cours de laquelle les EPCI devront remonter au préfet la liste des communes proposées à l'exemption. Ces propositions seront ensuite soumises pour avis au préfet de département puis au préfet de région, ainsi qu'à la commission nationale SRU au plus tard le 30 septembre 2025. Le décret listant les communes exemptées pour la période 2026-2028 devra être publié avant le 31 décembre 2025 (CCH : R.302-14, IV).

Pour en savoir plus : lire l'Analyse juridique n° 2020-08

Révision du plafonnement des honoraires imputables aux locataires

(arrêté NOR : ATDL2515648A du 17.7.25 : JO du 24.7.25)

L'arrêté du 17 juillet 2025 prévoit qu'à compter du 1^{er} janvier 2026, les plafonds des honoraires liés à la mise en location d'un logement imputables aux locataires seront révisés par application, si elle est positive, de la variation de l'Indice de référence des loyers (IRL), constatée entre le troisième trimestre 2024 et le troisième trimestre 2025 ([loi du 6.7.89 : art. 17-1, I](#)).

Pour mémoire, les honoraires de location pouvant être facturés au locataire comprennent les prestations relatives à la visite du logement, la constitution du dossier de location et la rédaction du bail. Ils sont partagés entre le bailleur et le locataire et sont soumis à un double plafond ([loi du 6.7.89 : art. 5](#)) :

- ils ne peuvent excéder le montant imputé au bailleur ;
- ils doivent être inférieurs ou égaux à un plafond par mètre carré de surface habitable, en fonction de la zone géographique de situation du logement ([décret n° 2014-890 du 1.8.14 : art. 2](#)).

Le décret du 1^{er} août 2014 prévoit que le montant plafond est révisable chaque année au 1^{er} janvier par arrêté du ministre chargé du logement en fonction de la variation annuelle de l'IRL. Toutefois, aucune mise à jour du montant des honoraires plafonds n'avait été réalisée depuis la publication du décret.

En savoir plus : lire l'Analyse juridique n° 2014-14

Stockage de meubles dans les boxes de stationnement des immeubles HLM : reconduction de l'expérimentation

(arrêté NOR ATDL2517093A du 1.8.25 : JO du 9.8.25)

Pour mémoire, un arrêté du 23 août 2019 avait autorisé, à titre expérimental, l'utilisation à des fins de stockage, des boxes de stationnement situés dans les parcs de stationnement des bâtiments d'habitation des bailleurs sociaux.

Cette expérimentation, prévue pour une durée de trois ans, avait été reconduite une première fois jusqu'au 7 octobre 2025 ([arrêté du 1.9.22](#) / cf. [Habitat Actualité n° 189](#)). Le présent arrêté la reconduit jusqu'au 7 octobre 2026.

L'expérimentation concerne le parc existant de stationnements couverts, respectant la réglementation relative à la protection contre l'incendie, situés sur le territoire hexagonal.

L'expérimentation peut être mise en place, sous réserve de certaines conditions relatives aux boxes, notamment :

- leur emplacement au sein de l'immeuble (être situés au plus bas au 2^{ème} niveau en sous-sol, sauf en présence d'un système d'extinction automatique d'eau) ;
- leur superficie (26 m² au maximum) ;
- leur caractéristiques (être entièrement clos, avec des parois pleines et maçonnées, avec un système de fermeture et de ventilation, ...)
- les dispositions prises par le bailleur pour faciliter l'intervention éventuelle des secours.

Le type de produits pouvant être stockés est également réglementé (avec des interdictions notamment).

Demande de logement locatif social : pièces justificatives de ressources en cas de divorce

(CE : 4.7.25)

Lorsque le demandeur d'un logement social est en instance de divorce et demande que les ressources de son conjoint, figurant sur son avis d'imposition, ne soient pas prises en compte pour l'examen de sa demande, le service instructeur peut exiger de lui la production d'une ordonnance de non-conciliation ou, si le juge aux affaires familiales ne s'est pas encore prononcé, une copie de l'acte de saisine de ce juge ([CCH : L.441-1 / arrêté du 22.12.20](#)).

En revanche, lorsque le demandeur d'un logement social fournit à l'appui de sa demande un avis d'imposition mentionnant qu'il est divorcé et ne comportant que ses propres revenus, aucune de ces dispositions, ni aucun autre texte ou principe n'autorise le service instructeur à exiger de lui, sous peine de rejet de sa demande, la communication d'une pièce justificative de son divorce.

Meublé de tourisme : abaissement du plafond à 90 jours par la Ville de Paris

(CE : 25.7.25)

Pour mémoire, la loi du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme a ouvert aux communes la possibilité d'abaisser le nombre maximal de jours de location de courte durée, dans la limite de 90 jours ([Code du tourisme : L.324-1-1 alinéa IV / Analyse juridique n° 2024-25](#)).

C'est sur ce fondement que la Ville de Paris avait pris une délibération pour abaisser le plafond de location d'un meublé de tourisme à 90 jours.

Un syndicat représentant des professionnels de la location meublée avait alors présenté une demande d'annulation de la délibération, accompagnée d'une Question prioritaire de constitutionnalité (QPC).

Selon le syndicat, le texte ne prévoit pas les conditions dans lesquelles une commune peut, par délibération motivée de son conseil municipal, abaisser jusqu'à 90 jours le nombre maximal de jours qu'une personne peut donner en

location un meublé de tourisme qu'elle a déclaré comme sa résidence principale, ce qui constituerait une atteinte à l'exercice du droit de propriété, à la liberté d'entreprendre et au droit au maintien des contrats légalement conclus.

Le Conseil d'État précise que l'objectif poursuivi de la mesure est de :

- permettre à certaines communes de réguler l'offre de locations saisonnières aux touristes afin de diminuer les nuisances que causent ces dernières ;
- décourager la déclaration mensongère d'un local à usage d'habitation comme résidence principale afin d'en soustraire la location comme meublé de tourisme à l'autorisation préalable requise.

Il existe en outre des exceptions permettant de dépasser le plafond fixé (obligation professionnelle, motif de santé, ou cas de force majeure).

La question étant dépourvue de caractère sérieux, le Conseil d'État considère qu'il n'y a pas lieu de la renvoyer la QPC au Conseil constitutionnel.

Obligation de délivrance : une obligation continue et exigible pendant toute la durée du bail

(Cass. Civ III : 10.7.25)

Les obligations du bailleur de délivrer au preneur la chose louée et de lui en assurer la jouissance paisible (CC : art. 1719) sont exigibles pendant toute la durée du bail (Cass. Civ III : 14.11.24, n° 23-12.650). Dans cet arrêt, la Cour précise que la persistance du manquement du bailleur à ces obligations continues peut fonder l'exercice par le locataire d'une action en résiliation du bail.

En l'espèce, le locataire sollicitait la résiliation du bail aux torts du bailleur, en raison d'une différence entre la surface louée et celle effectivement délivrée. La Cour d'appel a rejeté la demande, considérant que l'action était prescrite, le locataire ayant eu connaissance du manquement depuis plus de cinq ans. La Cour de cassation, relevant la continuité du manquement à l'obligation de délivrance, a cassé cette décision, considérant que la Cour d'appel avait commis une erreur de droit.



Publics en difficulté

Revalorisation des aides personnelles au logement et de l'aide à l'accession sociale et à la sortie de l'insalubrité en outre-mer

(arrêté NOR : ATDL2523110A du 5.9.25 : JO du 9.9.25)

L'arrêté du 5 septembre 2025 revalorise les paramètres relatifs à la dépense de logement du barème des aides personnelles au logement (CCH : L.823-4).

Il concerne :

- la revalorisation des paramètres du barème des aides personnelles au logement représentatifs de la dépense de logement en secteur locatif ordinaire, en logements-foyers et en accession ;
- et la revalorisation des paramètres intervenant dans le barème de l'aide à l'accession sociale et à la sortie de l'insalubrité en outre-mer.

Cette évolution se fait selon l'évolution de l'Indice de référence des loyers (IRL) du 2^{ème} trimestre 2025, soit 1,04 %.

Les paramètres suivants sont impactés par la revalorisation :

- les plafonds de loyers ;
- les plafonds des charges de remboursement de contrats de prêts dont la signature est postérieure à la date de révision du barème ;
- le montant forfaitaire des charges ;
- les équivalences de loyer et de charges locatives ;
- le terme constant de la participation personnelle du ménage.

Sont ainsi modifiés deux arrêtés :

- l'arrêté du 27 septembre 2019 relatif au calcul des aides personnelles au logement et de la prime de déménagement ([arrêté du 27.9.19](#)) ;
- l'arrêté du 2 janvier 2020 relatif au calcul de l'aide à l'accession sociale et à la sortie de l'insalubrité spécifique à l'outre-mer ([arrêté du 2.1.20](#)).

Ces modifications s'appliquent aux prestations dues à compter du 1^{er} octobre 2025.

En savoir plus : lire les Analyses juridiques n° 2016-22 et n° 2020-02

Mobilisation et préparation d'un Plan national en faveur du logement étudiant

(circulaire n° 6500/SG du 25.8.25)

La circulaire du 25 août 2025 s'inscrit dans le cadre de l'action du Gouvernement pour la production de nouvelles places de logements abordables destinées aux étudiants, sujet qui a été déclaré politique prioritaire du Gouvernement (PPG) en janvier dernier.

Elle fixe une feuille de route régionale pour :

- recenser et mobiliser le foncier nécessaire ;
- faire connaître le Logement locatif intermédiaire (LLI) ;
- favoriser les opérations innovantes tant en termes de Logement locatif social (LLS) que de LLI.

Les préfets sont invités à présenter un plan régional en faveur du logements étudiants d'ici le 30 septembre 2025 afin d'atteindre des objectifs actualisés régionaux de production assignés d'ici 2027. Les objectifs de logements étudiants par région académique financés en rythme annuel sur trois ans pour la période 2025-2027 sont ainsi réhaussés à hauteur de 10 000 LLS et 5 000 LLI.

La circulaire organise également la gouvernance de cette politique en faveur du logement étudiant en demandant de mettre en place un comité de pilotage régional autour du binôme Préfet/Recteur, accompagné par le niveau national.

La présente circulaire entre en vigueur le 28 août 2025, date de sa publication.

Accélération de l'accès au logement des personnes sans domicile

(instruction NOR ATDI2504390J du 24.7.25 : BO du 8.8.25)

L'instruction du 24 juillet 2025 vise à accélérer le relogement de ménages pris en charge dans des dispositifs d'hébergement généraliste, en visant particulièrement les ménages hébergés depuis plusieurs années. Il poursuit et amplifie les précédentes instructions passées ces dernières années dans le cadre de la stratégie du Logement d'abord (cf. [circulaire du 5.9.23](#)) et concourt directement à la mise en œuvre de la politique prioritaire du Gouvernement « Garantir un logement pour les personnes sans abri ».

L'instruction a pour objectif de lever les divers blocages en mobilisant l'ensemble des partenaires, notamment les administrations et organisations du champ de la santé, de l'insertion professionnelle, de l'accès aux droits et prestations.

Elle vise notamment à la mise en œuvre de plusieurs actions concrètes :

- la mobilisation de tous les acteurs permettant d'aider à l'accès au logement des personnes hébergées depuis longtemps (mise en place si besoin d'une commission préfectorale de fluidité de l'hébergement) ;
- le renforcement des attributions de logements sociaux aux ménages sans domicile (au moins 5 % des attributions de logements sociaux hors Ile-de-France au bénéfice des ménages de l'hébergement généraliste et 7 % en Île-de-France). Ces objectifs devront être rappelés dans les diverses instances et documents liés au logement (Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées - PDALHPD, conventions intercommunales d'attributions, contrats de ville ou conventions d'utilité sociale) ;
- l'activation du contingent préfectoral en résidences sociales, la mise à disposition du Service intégré de l'accueil et de l'orientation (SIAO) de ces places ainsi que la définition d'un objectif de 20 % d'admission de ces publics dans ces structures ;
- la mise en place d'actions en matière d'accompagnement à l'accès aux soins et à l'emploi ;
- la poursuite de la réforme des SIAO pour mieux piloter les parcours de réinsertion.

En outre, cette circulaire comporte trois annexes, relatives à :

- un accord cadre pour la mise à disposition au SIAO des logements en résidence sociale relevant du contingent préfectoral ;
- un modèle de convention tripartite de partenariat entre l'État, le SIAO et l'association gestionnaire de dispositif Accueil-Hébergement Insertion ;
- un modèle de convention pluriannuelle d'objectifs État – SIAO.

Prestations familiales : preuve de l'entrée régulière des enfants en France

(instruction LR 2025-160 du 31.7.25 : BO du 31.7.25)

La Caisse nationale d'allocations familiales (CNAF) a publié une instruction concernant l'examen des conditions d'attribution des prestations familiales, dont fait notamment partie l'Allocation de logement (AL) (CSS : L.511-1).

Pour bénéficier de prestations familiales, les personnes de nationalité étrangère doivent prouver la régularité de leur séjour. Jusqu'à présent, l'entrée régulière des enfants de personnes étrangères autorisées à travailler en France était elle aussi vérifiée.

Cependant, la Cour de justice de l'Union européenne (CJUE), dans un arrêt du 19 décembre 2024, a jugé que cette législation était contraire au principe d'égalité de traitement établi par la directive européenne du 13 décembre 2011 (CJUE : 19.12.24, n° C-664/23). En application du droit de l'Union Européenne, l'examen de la condition d'entrée régulière pour les enfants de travailleurs étrangers est donc supprimé. L'instruction du 31 juillet 2025 précise les contours de ces nouvelles règles et leurs modalités de mise en œuvre.

Attribution de logements locatifs sociaux : régularité de la composition de la CALEOL

(CE : 19.6.25)

Le moyen tiré de l'irrégularité de la composition d'une Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL), bien que pouvant être soulevée par les parties, ne constitue pas un moyen d'ordre public que le juge doit examiner d'office.

En l'espèce, la requérante avait contesté la composition des commissions d'un Office public de l'habitat (OPH) ayant rejeté sa demande ainsi que son recours gracieux. Le tribunal administratif avait annulé ces deux décisions en considérant que l'OPH ne justifiait pas de la régularité de la désignation de ses membres et de l'élection de son président. Le Conseil d'État a censuré ce jugement considérant que le tribunal ne pouvait relever d'office un moyen qui n'est pas d'ordre public.

DALO : recours en indemnisation et inadaptation du logement

(CE : 4.7.25 et 21.7.25)

Le Conseil d'État a rendu deux arrêts à la suite de recours indemnitaires formés dans le cadre du Droit au logement opposable (DALO).

Pour rappel, lorsqu'une personne est reconnue prioritaire et devant être logée en urgence par la commission de médiation au titre du DALO, et à défaut de proposition par le préfet d'un relogement dans le délai imparti, elle peut effectuer une demande en indemnisation. La carence fautive de l'État à exécuter la décision de la commission dans le délai imparti engage sa responsabilité.

Dans le premier arrêt, le Conseil d'État a décidé qu'un tribunal ne pouvait rejeter le recours indemnitaire d'une requérante au motif qu'elle n'établissait pas l'inadaptation du logement à ses capacités financières ou à ses besoins. En l'espèce, le logement de la requérante relevait d'un centre d'hébergement d'urgence ; elle y était hébergée dans les conditions prévues par le Code de l'action sociale et des familles (CASF).

Dans le second arrêt, le requérant avait été reconnu prioritaire pour un relogement au seul motif que sa demande de logement social n'avait pas reçu de réponse. Dans ce cas, le Conseil d'État rappelle que le demandeur n'était pas fondé à prétendre à l'indemnisation de ses préjudices, dès lors que le logement dans lequel il vivait ne pouvait être regardé comme inadapté à ses besoins et capacités. En l'espèce, le requérant est resté logé depuis la décision de la commission de médiation, avec son épouse et ses trois enfants mineurs, dans un appartement de trois pièces et d'une surface de 64 mètres carrés pour un loyer d'un peu plus de 400 euros par mois, correspondant à environ un quart des revenus mensuels du foyer. Ces conditions de vie ne justifiaient donc pas la demande en indemnisation.

Procédure de surendettement : délai de contestation des créances

(Cass. Civ II : 12.6.25)

Le délai de 20 jours pour contester l'état du passif dressé par la commission de surendettement est impératif (C. conso : R.723-8). La Cour de cassation indique ainsi qu'en toute hypothèse, une créance non contestée dans ce délai, ne pourra être ajoutée ultérieurement y compris en demande additionnelle.

En l'espèce, la Cour de cassation a estimé que lorsque le Juge des contentieux de la protection (JCP) est déjà saisi par la commission de surendettement aux fins de vérification d'une créance, le débiteur n'est pas recevable à contester lors de cette instance une autre créance, figurant à l'état du passif dressé par la commission dans la mesure où il n'a pas contesté celle-ci dans le délai de 20 jours suivant la date à laquelle cet état lui a été notifié.

Contrats

Logement en indivision : conditions de la fixation de l'indemnité d'occupation

(Cass. Civ I : 12.6.25)

L'indemnité d'occupation suppose une occupation effective. Elle ne peut se déduire de l'absence de remise du bien à l'indivision ou de la seule attribution judiciaire du bien à l'un des époux.

Pour rappel, l'indivisaire qui use ou jouit privativement d'un bien indivis est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité envers l'indivision (CC : art. 815-9, al. 2). Cette indemnité est destinée à compenser la privation de jouissance subie par les autres indivisaires.

En l'espèce, un divorce est prononcé par jugement du 12 mai 2018 pour un couple qui était marié sans contrat préalable. Dans le cadre de la liquidation du régime matrimonial, faute d'accord entre les époux, la jouissance du logement familial avait été attribuée à l'époux par une ordonnance de non-conciliation rendue le 12 mai 2015. Pour la Cour d'appel, l'époux attributaire devait une indemnité d'occupation à l'indivision pour la période courant de l'ordonnance de non-conciliation jusqu'au jour du partage, au motif que la jouissance exclusive du bien par l'époux résultait de cette ordonnance et qu'il ne démontrait pas avoir restitué le bien à l'indivision.

Ce raisonnement est censuré par la Cour de cassation qui rappelle que l'indemnité d'occupation requiert une jouissance privative effective du bien indivis. La Cour d'appel ne pouvait donc pas fixer cette indemnité en se contentant de l'absence de preuve de restitution par le bénéficiaire.

Assurance construction / Assurance habitation

Exonération de la responsabilité décennale des constructeurs : immixtion du maître de l'ouvrage

(Cass. Civ III : 10.7.25)

La seule acceptation des risques par le maître d'ouvrage ne suffit pas à exonérer le constructeur de sa responsabilité décennale : encore faut-il que ce dernier l'ait mis en garde et informé des risques encourus.

Pour mémoire, le constructeur peut s'exonérer de sa responsabilité décennale s'il parvient à prouver une cause étrangère (CC : art. 1792), qui peut prendre la forme d'une faute du maître d'ouvrage lors des travaux.

Pour caractériser cette faute, la jurisprudence pose deux conditions: il doit y avoir immixtion fautive et compétence notoire de ce dernier (Cass. Civ III : 6.3.02, n° 00-10.358). Dans son arrêt du 10 juillet 2025, la Cour de cassation précise que le maître d'ouvrage doit également avoir été parfaitement mis en garde et informé par les constructeurs des risques encourus.

Condition qui n'avait pas été satisfaite en l'espèce, puisque le maître d'ouvrage, désirant faire des économies en ne commandant pas d'étude de sol et béton, n'avait pas été alerté par les constructeurs des conséquences de cette décision.

Copropriété

Emprunt collectif à adhésion automatique

(décret n° 2025-711 du 25.7.25 : JO du 27.7.25)

Afin de faciliter la rénovation des copropriétés, la loi du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé a créé un nouvel emprunt collectif à adhésion automatique pour le financement de travaux en copropriété (cf. [Analyse juridique n° 2024-15](#)).

Deux décrets d'application, permettant le déploiement de ces prêts collectifs, ont été publiés :

- le décret du 6 juin 2025 relatif aux informations à fournir par le syndic à l'établissement prêteur ;

- le décret du 25 juillet 2025 relatif aux prêts collectifs et aux modalités d'intervention du Fonds de garantie pour la rénovation (FGR).

La publication de ce dernier décret permet aux établissements bancaires, depuis le 28 juillet 2025, de mettre en œuvre cet emprunt collectif.

En savoir plus : lire l'Analyse juridique n° 2025-15

Registre national des copropriétés : actualisation des données à transmettre et des conditions d'accès par le public

(décret n° 2025-831 du 19.8.25 : JO du 21.8.25)

Pour mémoire, la loi du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé, dite Loi « Habitat dégradé », a prévu une modification des informations à déclarer par les copropriétés au Registre national des copropriétés (RNC) (cf. [Analyse juridique n° 2024-15](#)). Ces informations, auparavant listées par la loi, sont désormais prévues exclusivement par décret, afin de permettre une plus grande souplesse dans l'étendue des données susceptibles d'être recueillies.

Pris en application de cette mesure, le décret du 19 août 2025 détaille les données à déclarer au RNC par les copropriétés. Il actualise également la liste des données du registre auxquelles les notaires ont librement accès.

Ces mesures entreront en vigueur le 21 février 2027 (18 mois après la publication du décret au Journal officiel). Initialement, le projet de décret prévoyait une extension des données en libre accès pour le public ainsi qu'une possibilité pour les notaires d'accéder à l'ensemble des données du registre. Cette possibilité n'a toutefois pas été retenue, en raison de l'avis rendu la Commission nationale de l'informatique et des libertés (Cnil), dans le cadre de sa délibération du 10 juillet 2025, ([délibération n° 2025-051 du 10.7.25](#)) sur ce projet de texte. Pour la Cnil, en effet, l'élargissement des consultations des données du registre entraînait, pour les notaires, un risque d'accès à des informations à caractère hautement personnel et d'identification des personnes par recoupement d'information, et pour le public un risque d'atteinte au droit au respect de la vie privée des copropriétaires indirectement identifiables.

Anniversaire de la loi sur les copropriétés : quelles réformes pour les années à venir ?

(CLCV, livre blanc, juin 2025)

L'Association nationale de défense des consommateurs et usagers « Consommation Logement Cadre de Vie » (CLCV) a publié un livre blanc sur la copropriété, intitulé « Les 60 ans de la loi du 10 juillet 1965 - Les réformes pour les années à venir », proposant des pistes de réforme pour améliorer le fonctionnement des copropriétés. Ce livre blanc, publié à l'occasion du soixantième anniversaire de la loi, contient 41 propositions visant à moderniser la législation et à répondre aux enjeux actuels.

La CLCV propose notamment :

- de renforcer le fonds de travaux (instauration de sanctions pour les copropriétés qui ne l'auraient pas mis en place, majorité assouplie pour procéder à sa majoration, augmentation du taux de cotisation pour les petites copropriétés) ;
- d'étendre la procédure accélérée au fond, en permettant au syndic de demander l'exigibilité des provisions du prochain exercice comptable ;
- de rétablir le plafonnement des honoraires du syndic concernant les frais de recouvrement ;
- d'obliger le syndic à mettre en place un échéancier pour toutes dettes supérieures à trois mois ;
- de permettre aux ascendants et descendants des copropriétaires d'être syndic bénévole ;
- de renforcer la place des locataires dans la gestion de l'immeuble en leur permettant de demander l'inscription de questions à l'ordre du jour de l'assemblée générale, ou de participer au conseil syndical, sur mandat de leur bailleur ;
- de rendre obligatoire le conseil des résidents ;
- de procéder à la codification du droit de la copropriété ;
- de mettre enfin en place une réelle Commission de contrôle des professionnels de l'immobilier, dotée de véritables pouvoirs disciplinaires.

Qualité de l'habitat

Expérimentation de l'aide pour la prévention des désordres liés au retrait gonflement des sols argileux

(décret n° 2025-920 et arrêté NOR : TECL2524305A du 6.9.25 : JO du 7.9.25)

Pris en application de la loi de finances pour 2025, le décret du 6 septembre 2025 crée une aide destinée à soutenir la prévention des désordres causés aux constructions existantes par les mouvements de terrain différentiels liés à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

Ce dispositif, mis en place à titre expérimental, concerne 11 départements particulièrement touchés par ce phénomène (Allier, Alpes-de-Haute-Provence, Dordogne, Gers, Indre, Lot-et-Garonne, Meurthe-et-Moselle, Nord, Puy-de-Dôme, Tarn et Tarn-et-Garonne). Il permet aux propriétaires occupants de maisons situées dans les zones les plus exposées de bénéficier, sous conditions de ressources, d'une subvention destinée à financer des prestations de diagnostic et de travaux préventifs.

L'objectif est de tester et d'évaluer les solutions les plus efficaces en vue d'une éventuelle généralisation du dispositif. Cette expérimentation répond à un double enjeu : protéger le quotidien des ménages et anticiper les effets du changement climatique.

L'aide s'adresse, sous conditions de ressources, aux propriétaires occupants leur résidence principale, pour des maisons comprenant jusqu'à deux logements, situées en zone d'exposition forte au retrait-gonflement des argiles et couvertes par une assurance.

Après avoir créé un compte personnel sur la plateforme Démarches simplifiées, chaque propriétaire pourra constituer son dossier, joindre les pièces justificatives nécessaires (avis d'imposition, devis, attestations d'assurance, etc.) et suivre en temps réel l'avancement de sa demande.

La procédure se déroule en deux étapes :

- première phase : le diagnostic. Cette phase vise à accompagner le ménage dans la réalisation d'un diagnostic de vulnérabilité du bâtiment. Après dépôt du dossier et instruction par les services de l'État dans le département, une aide pourra être accordée pour financer une partie des dépenses. Le taux de financement dépend des ressources du bénéficiaire et peut atteindre 90 % (dans la limite d'un plafond de dépenses éligibles de 2 000 €).
- deuxième phase : la réalisation des travaux. Une fois le diagnostic effectué et les recommandations établies, un second dossier doit être déposé afin de solliciter une subvention pour financer l'accompagnement du ménage, la maîtrise d'œuvre et les travaux recommandés. Le taux de financement dépend également des ressources du bénéficiaire et peut atteindre :
 - 90 % des dépenses engagées pour l'accompagnement et la maîtrise d'œuvre (plafond de dépenses éligibles : 2 000 €) ;
 - 80 % des dépenses engagées pour les travaux (plafond de dépenses éligibles : 15 000 €).

Le décret est entré en vigueur le 8 septembre 2025.

Mon Accompagnateur Rénov' : suspension des dépôts de demande d'actualisation du périmètre d'intervention territorial

(arrêté NOR : ATDL2523602A du 20.8.25 : JO du 22.8.25)

Les conditions d'agrément des accompagnateurs dits « Mon Accompagnateur Rénov' » ont été simplifiées par l'arrêté du 25 avril 2025 avec notamment un allègement de la procédure d'évolution du périmètre d'intervention de l'opérateur agréé (cf. [Habitat Actualité n° 204](#)).

L'arrêté du 20 août 2025 suspend temporairement les dépôts de demandes d'actualisation de périmètre d'intervention territorial par les opérateurs agréés « Mon Accompagnateur Rénov' » jusqu'au 31 décembre 2025.

Diagnostics de performance énergétique (DPE)

Certification des diagnostiqueurs

(arrêté NOR ATDL2508854A du 30.6.25 : JO du 10.8.25)

L'arrêté du 30 juin 2025 met en conformité la procédure de certification des diagnostiqueurs chargés d'établir les Diagnostics de performance énergétique (DPE) avec les dispositions européennes relatives aux qualifications

professionnelles. Il harmonise ainsi les conditions de libre prestation de service des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine des DPE, ressortissants de l'Union européenne, avec celles s'imposant aux autres professionnels intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites (cf. [Habitat Actualité n° 199](#)). Une personne physique ressortissante d'un État de l'Union européenne (UE) ou d'un État partie à l'accord sur l'Espace économique européen (EEE), qualifiée pour y exercer une activité de diagnostic, peut ainsi également exercer en France, après vérification de sa compétence et de sa bonne pratique de la langue française par un organisme de certification.

Lutte contre la fraude

(arrêté NOR : ATDL2521186A du 28.7.25 : JO du 1.8.25)

Pour mémoire, pour lutter plus efficacement contre la fraude au DPE, l'arrêté du 16 juin 2025 a précisé les modalités de renforcement des contrôles des diagnostiqueurs (cf. [Habitat Actualité n° 204](#)).

L'arrêté du 28 juillet 2025 complète ce dispositif et vise à mieux détecter les comportements suspects de la part de certains diagnostiqueurs. En ce sens, il définit les anomalies détectées par analyse statistique et révélant un exercice manifestement irréalisable de l'activité de diagnostiqueur. Ainsi, tout diagnostiqueur réalisant plus de 1 000 DPE de maisons individuelles ou d'appartements sur une période glissante de 12 mois fera l'objet d'une suspension, sauf justification recevable. Les DPE générés, pour chacun des logements, à partir des données du DPE établi sur un immeuble collectif d'habitation et les DPE de bâtiments collectifs ne seront pas comptabilisés. Ces dispositions entrent en vigueur au 1^{er} octobre 2025.

Modification du facteur de conversion de l'énergie finale en énergie primaire de l'électricité

(arrêté NOR ATDL2519132A du 13.8.25 : JO du 26.8.25)

Le DPE d'un logement comprend un classement de sa performance énergétique prenant en compte à la fois :

- la quantité totale d'énergie primaire ;
- la quantité d'émissions de gaz à effet de serre.

Le bâtiment est ainsi classé selon une échelle de référence représentée par l'étiquette énergie.

La quantité d'énergie primaire correspond à l'énergie disponible avant transformation. À des fins de simplification, elle est calculée à partir de l'énergie finale, l'énergie consommée par le logement, grâce à des coefficients de passage.

Comme annoncé début juillet 2025 (cf. [communiqué de presse du 9.7.25](#)), l'arrêté du 13 août 2025 modifie, à compter du 1^{er} janvier 2026, le facteur de conversion de l'énergie finale en énergie primaire de l'électricité qui passe de 2,3 à 1,9, afin de mieux refléter la réalité du mix énergétique français et de corriger une inégalité de traitement qui pénalise jusqu'ici les logements chauffés à l'électricité, y compris lorsqu'ils ont fait l'objet de travaux de rénovation.

Cette modification du DPE devrait, selon les estimations, conduire à sortir du statut de passoire énergétique (étiquettes F et G) environ 850 000 logements principalement chauffés à l'électricité.

Il institue également la possibilité de télécharger gratuitement une attestation de changement d'étiquette pour les anciens DPE et audits concernés, via l'observatoire de l'ADEME.

En savoir plus sur le DPE : lire l'Analyse juridique n° 2021-09

Évaluation préalable des textes normatifs et mise en œuvre du principe de primauté énergétique

(circulaire n° 6502/SG du 1.9.25 : BO du 4.9.25)

La circulaire du 1^{er} septembre 2025 rassemble en un document unique les exigences entourant l'exercice d'évaluation préalable des textes législatifs et réglementaires, afin de le simplifier et d'en permettre une mise en œuvre plus facile et plus effective. Il demande à tous les ministères de respecter ces prescriptions « en conduisant une évaluation préalable approfondie dès les premières étapes de la préparation de normes nouvelles ».

Cette obligation de méthode est « destinée à améliorer la qualité des projets de textes et, s'agissant en particulier des projets de loi, à mieux éclairer le Parlement sur la portée des réformes que lui soumet le Gouvernement ». La circulaire renforce également les attentes en matière d'évaluation environnementale des projets de loi.

Enfin, elle met en œuvre les exigences de primauté énergétique issues de la directive du 13 septembre 2023 qui avait refondu la politique européenne relative à l'efficacité énergétique ([directive n° 2023/1791 du 13.9.23 : art. 3](#)) (cf. [Habitat actualité n° 195](#)). Ce principe impose aux pays de l'Union européenne de veiller à ce que les solutions en matière d'efficacité énergétique soient prises en compte lors de la planification, de l'élaboration des politiques et

des investissements, tant dans le secteur énergétique que dans le secteur non énergétique, comme celui du bâtiment.

Centralisation européenne des données sur la performance énergétique des bâtiments

(règlement d'exécution UE de la Commission du 30.6.25)

Pour mémoire, la directive européenne du 24 avril 2024 sur la performance énergétique des bâtiments vise à atteindre un parc immobilier neutre en carbone d'ici 2050 ([dir. UE : 24.4.24, n° 2024/1275](#)). Ce texte prévoit des exigences minimales de performance énergétique et impose à chaque État membre d'élaborer un plan national de rénovation pour les bâtiments résidentiels et non résidentiels, qu'ils soient publics ou privés. Il encadre également la mise en place d'outils de suivi, comme le certificat énergétique européen (équivalent du Diagnostic de performance énergétique, DPE), le passeport de rénovation énergétique ou encore l'indicateur de potentiel d'intelligence des systèmes techniques des bâtiments (dits « smart building »).

Conformément aux objectifs de la directive, la France devra transmettre diverses données relatives à la performance énergétique des bâtiments à l'Observatoire européen du parc immobilier. Ces données concerneront notamment les DPE, les passeports de rénovation ainsi que les indicateurs de potentiel d'intelligence des bâtiments.

Le règlement d'exécution de la Commission européenne, publié le 29 août 2025, précise les modalités de collecte et de transmission des données. Les États membres devront ainsi fournir des informations anonymisées, issues de leurs bases de données nationales, via la plateforme en ligne de la Commission dédiée à l'observatoire européen du patrimoine bâti.

La première transmission est attendue au plus tard le 15 mars 2027 et devra couvrir la période du 29 mai au 31 décembre 2026. Par la suite, les données devront être transmises au minimum une fois par an. Les données à transmettre incluent :

- les certificats de performance énergétique ;
- les rapports d'inspection des systèmes de chauffage, ventilation et climatisation ;
- les passeports de rénovation ;
- les indicateurs de potentiel d'intelligence des bâtiments et de leurs équipements.



Habitat dégradé

Habitat indigne : expérimentation du bail à réhabilitation

(décret n° 2025-618 du 7.7.25 : JO du 8.7.25)

Pour mémoire, la loi « Habitat dégradé » du 9 avril 2024 a instauré une expérimentation tendant à inciter les propriétaires à rénover leur logement frappé d'un arrêté de police, par la conclusion d'un bail à réhabilitation (cf. [Analyse juridique n° 2024-15](#)).

L'expérimentation introduit la possibilité pour le préfet de département de prévoir, par arrêté, de libérer les propriétaires d'habitats indignes de leur obligation, d'exécuter les mesures prescrites, par la conclusion d'un bail à réhabilitation. En effet, dans un tel cas, c'est le preneur à bail qui réalise les travaux prescrits sur l'immeuble du propriétaire en vue de le louer à usage d'habitation. Il assure également, le cas échéant, l'hébergement des occupants (CCH : L.511-13).

La liste des preneurs à bail est limitée. Il peut s'agir d'un organisme d'Habitations à loyer modéré (HLM), une Société d'économie mixte (SEM), une collectivité territoriale, un Organisme de foncier solidaire (OFS) ou un organisme agréé pour la maîtrise d'ouvrage d'opérations d'acquisition, de construction ou de réhabilitation de logements ou de structures d'hébergement.

Le décret du 7 juillet 2025 fixe les modalités pratiques de mise en œuvre de l'expérimentation.

Pour que la mesure soit mise en œuvre localement, l'arrêté préfectoral devra :

- répertorier les organismes volontaires pour conclure de tels baux, parmi ceux listés ci-dessus (CCH : L.252-1) ;
- rappeler le régime du bail à réhabilitation (CCH : L.252-1 à L.252-6) ;
- être notifié aux maires et présidents d'EPCI du département, autorités compétentes pour exercer les polices de la sécurité et de la salubrité.

Diagnostic structurel des bâtiments d'habitation collectifs

(décret n°2025-814 du 12.8.25 : 14.8.25 / arrêté NOR : ATDL2522962A du 22.8.25 : JO du 30.8.25)

La loi du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement, dite loi « Habitat dégradé » (cf. [Analyse juridique n° 2024-15](#)), a créé un nouvel outil permettant d'évaluer l'état du bâti: le diagnostic structurel des bâtiments d'habitation collectifs.

Issu d'une proposition phare de la mission relative aux outils d'habitat et d'urbanisme à créer ou à améliorer pour renforcer la lutte contre l'habitat indigne, confiée à Michèle Lutz et Mathieu Hanotin (cf. [rapport, proposition n° 10](#)), ce dispositif ouvre aux communes la possibilité de définir des secteurs dans lesquels tout bâtiment d'habitation collectif doit faire l'objet d'un diagnostic. Cet outil permet ainsi d'intervenir en amont dans le cycle de dégradation des immeubles sur les zones identifiées à risque et d'améliorer la connaissance du parc immobilier sur le territoire.

Le décret du 12 août 2025 définit les modalités de mise en œuvre opérationnelle du diagnostic, ainsi que ses caractéristiques techniques, en particulier son contenu, les compétences exigées des professionnels chargés de l'établissement et les modalités de délimitation des secteurs concernés par l'obligation de le réaliser.

L'[arrêté du 25 août 2025](#) définit le modèle de rapport qui devra être utilisé par les professionnels pour le compte des syndicats de copropriétaires.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2015-18

Qualification d'un mur privatif situé sous une voie communale

(CE : 3.7.25)

En l'espèce, à la suite de l'effondrement partiel d'un mur séparant une voie communale et les parcelles situées en contrebas, le maire de la commune a mis en demeure les propriétaires du mur, par un arrêté de mise en sécurité, de remédier au danger et de conforter le mur en réalisant les travaux nécessaires.

Selon le Conseil d'État, un ouvrage est public, même s'il appartient à une personne privée, dans la mesure où il présente un lien physique ou fonctionnel avec l'ouvrage public. En l'espèce, le mur, bien que n'appartenant pas à une personne publique, est considéré comme un accessoire indispensable de la voie communale, ouvrage public. Le maire ne pouvait donc mettre à la charge des propriétaires les frais résultant des travaux d'office réalisés sur le mur ouvrage public.

Agir contre l'habitat dégradé, partout et pour tous

(communiqué de presse : 8.7.25)

Le ministère chargé du Logement a publié un dossier de presse intitulé « Agir contre l'habitat dégradé, partout et pour tous ! », à l'occasion de la journée nationale de mobilisation en faveur d'un logement digne et durable, qui s'est déroulée le 8 juillet dernier.

Le dossier consacre un premier volet au bilan du « Plan initiative copropriétés », stratégie nationale pilotée depuis 2018 par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) afin de répondre aux enjeux de dégradation de l'habitat collectif privé, en accompagnant la rénovation et la transformation des copropriétés en difficulté.

Il met ensuite en lumière la journée du Pôle national de lutte contre l'habitat indigne (PNLHI), ayant regroupé les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne, dont l'ANIL, autour de thématiques d'actualité. Cette année, ce sont les enjeux de lutte contre les effondrements du bâti, et la lutte contre l'habitat indigne dans les copropriétés, qui ont été mis en avant.

Enfin, le dossier de presse rappelle que, dans le cadre du plan d'accompagnement renforcé de la loi « habitat dégradé » du 9 avril 2024 (cf. [Analyse juridique n° 2024-15](#)), une circulaire interministérielle du 2 juin 2025 a été publiée pour mieux lutter contre les situations d'indignité et les marchands de sommeil (cf. [Habitat Actualité n° 204](#)).



Procédure

Réforme de l'instruction conventionnelle et recodification des modes amiables de résolution des différends

(décret n° 2025-660 du 18.7.25 : JO du 19.7.25 / circulaire JUSC2520914C du 19.7.25 : BO du 28.7.25)

Le décret du 18 juillet 2025 apporte de profonds changements en matière de procédure civile.

En premier lieu, il consacre un nouveau principe directeur de coopération entre le juge et les parties, à travers notamment :

- la redéfinition du rôle du juge (CPC : art. 21) ; l'office du juge ne se limite pas à trancher les litiges qui lui sont soumis. Il doit non seulement tenter de concilier les parties, mais également déterminer avec elles le mode de résolution, amiable ou contentieux, le plus adapté à l'affaire. De plus, les parties peuvent à tout moment convenir de résoudre à l'amiable tout ou partie du litige ;
- la refonte de la procédure de mise en état ; la mise en état conventionnelle devient le principe, tandis que l'instruction judiciaire devient l'exception. En pratique, ce changement de paradigme signifie qu'il appartient aux parties d'organiser elles-mêmes (sans juge) la mise en état de leur affaire, sauf en cas de difficulté. Autrement dit, ce sont les parties qui, par convention, délimitent les contours du débat, qui définissent les modalités de communication des conclusions et pièces, ... Elles peuvent également, si besoin, désigner ensemble un technicien afin d'apporter un éclairage sur des points techniques, financiers, ... (auparavant, il était nommé par le juge). Lorsque la convention est conclue entre avocats, le rapport remis par le technicien a la même valeur que l'avis rendu dans le cadre d'une mesure judiciairement ordonnée. Par ailleurs, l'expert judiciaire a désormais pour mission de concilier les parties (ce qui lui était interdit de faire auparavant). Les parties à un procès pourront conclure une convention formalisant leur accord puis le soumettre à la validation du juge. Par ailleurs, les affaires instruites conventionnellement font l'objet d'un audiences prioritaire.

En second lieu, le décret du 18 juillet 2025 renforce les modes alternatifs de règlement des litiges.

Tout d'abord, par la réécriture et la réorganisation au sein du livre V du Code de procédure civile du régime des modes alternatifs de règlement des litiges, le décret indique que les parties peuvent avoir recours aux modes amiables, tant au cours d'une instance qu'en l'absence de saisine d'une juridiction. En outre, il améliore :

- les garanties entourant le fonctionnement des modes amiables, notamment à travers le développement des garanties quant à l'indépendance des intervenants tiers, quant à la confidentialité des processus amiables, ... ;
- la lisibilité des différents régimes des Modes amiables de résolution des différends (MARD). Ainsi, la médiation, la conciliation et la procédure participative font chacune l'objet d'une définition, d'une description de son déroulé et de ses effets.

Ensuite, ce texte prévoit un certain nombre de mesures concrètes :

- l'injonction de rencontrer un médiateur ou un conciliateur que peut prononcer le juge est généralisée et assortie d'une sanction lorsqu'elle n'est pas respectée (amende pouvant aller jusqu'à 10 000 €) ;
- la possibilité pour tout juge de désigner un conciliateur de justice (auxiliaire bénévole), afin d'encourager la résolution des conflits sans occasionner des frais supplémentaires pour les parties ;
- la généralisation de la faculté pour tout juge d'imposer une audience de règlement amiable tenue par un juge qui ne siège pas dans la formation de jugement ;
- le rallongement des délais pour la médiation judiciaire et la conciliation (jusqu'à huit mois, contre six mois auparavant). Les délais jusqu'alors en vigueur pouvaient apparaître restrictifs, au regard de certaines difficultés rencontrées en pratique, par exemple lorsqu'une assemblée générale de copropriété doit être organisée pour accepter un accord.

Ses dispositions sont applicables aux instances en cours à compter du 1er septembre 2025, sauf pour ce qui concerne les conventions relatives à la mise en état, lesquelles s'appliqueront aux seules instances introduites à compter de cette même date.

Politique civile

Des mesures de politique civile ont été annoncées dans le cadre d'une circulaire du 27 juin 2025 du garde des Sceaux, puis concrétisées par un décret du 8 juillet 2025.

Circulaire de politique civile

(circulaire CIV/06/2025 du 27.6.25 : BO du 7.7.25)

Tout d'abord, le garde des Sceaux, par une circulaire du 27 juin 2025 adressée aux chefs de Cour et de juridictions, propose d'instituer une politique civile structurée et lisible autour de trois piliers.

Le premier consiste en la mise en place des Conseils locaux de politique civile (CLPC), qui sont des instances dédiées à la définition des priorités locales et à l'organisation de la justice civile.

Le second tend à un renforcement du rôle du ministère public en matière civile, avec un objectif de meilleure anticipation et de remontées d'informations vers le ministère de la Justice.

Le troisième liste des priorités ministérielles nationales, en particulier :

- la diffusion d'une culture de l'amiable ;
- la protection des majeurs vulnérables ;
- la lutte contre le contrôle coercitif (à savoir la stratégie de domination exercée par un conjoint ou ex-conjoint dans le but de priver la victime de sa liberté d'action) ;
- la dématérialisation en matière civile (expérimentation de la gestion électronique de documents organisée par une arborescence nationale unique,...).

Diverses mesures de politique civile

(décret n° 2025-619 du 8.7.25 : JO du 9.7.25 / circulaire CIV/07/2025 du 10.7.25 : BO du 16.7.25)

Un décret du 8 juillet 2025, dit « Magicobus II », a concrétisé certaines mesures, à travers notamment :

- l'assouplissement du cadre réglementaire de la communication par voie électronique afin de favoriser la dématérialisation des procédures ;
- la clarification des règles de compétence territoriale en matière de mesures d'instruction in futurum. Ainsi, par exemple, lorsque l'expertise porte sur un immeuble, la juridiction du lieu de l'immeuble se voit attribuer une compétence exclusive. Cette mesure met un terme à la règle qui existait jusqu'alors, à savoir l'option de compétence entre la juridiction susceptible de connaître l'affaire au fond ou, si un lieu d'exécution de la mesure peut être identifié, celle dans le ressort de laquelle la mesure d'instruction doit être exécutée ;
- la faculté pour le juge, en procédure orale, de fixer les conditions de communication des prétentions, moyens et pièces sans recueillir l'accord des parties assistées ou représentées par un avocat.

Ces mesures sont entrées en vigueur le 1^{er} septembre 2025 et sont applicable aux instances en cours à cette date.

Action de groupe

(décret n° 2025-653 du 16.7.25 : JO du 18.7.25 / décret n° 2025-734 du 30.7.25 : JO du 1.8.25)

Aux fins de transposer la directive 2020/1828 du 25 novembre 2020 sur les actions représentatives visant à protéger les intérêts collectifs des consommateurs, l'article 16 de la loi du 30 avril 2025 portant Diverses dispositions d'adaptation au droit de l'Union européenne en matière économique, financière, environnementale, énergétique, de transport, de santé et de circulation des personnes, dite « loi DDADUE », a introduit un nouveau cadre à l'action de groupe au niveau national, qui remplace les dispositions existantes.

Pour mémoire, l'action de groupe est exercée en justice par un demandeur pour le compte de plusieurs personnes physiques ou morales, placées dans une situation similaire, résultant d'un même manquement ou d'un manquement de même nature à ses obligations légales ou contractuelles commis par une personne agissant dans l'exercice ou à l'occasion de son activité professionnelle, par une personne morale de droit public ou par un organisme de droit privé chargé de la gestion d'un service public (loi du 30.4.25 : art. 16).

Le dispositif légal a été complété avec la parution de deux décrets :

- le décret du 16 juillet 2025 désignant les huit tribunaux judiciaires compétents en matière d'actions de groupe, en vigueur depuis le 19 juillet 2025 ;
- le décret du 30 juillet 2025 portant sur la procédure applicable aux actions de groupe et au registre des actions de groupe, en vigueur depuis le 2 août 2025. Il prévoit notamment :
 - l'introduction de la procédure de rejet rapide des actions manifestement infondées ;

- l'instauration de la fin de non-recevoir tirée de la situation de conflit d'intérêts dans laquelle le demandeur à l'action de groupe se trouve, qui peut être relevée d'office par le juge ;
- les modalités de mise en œuvre de la publicité dont font l'objet les actions de groupe. Elle est réalisée sur le site internet du ministère de la justice (modalités à définir par arrêté [à paraître]). En outre, sont précisés les situations dans lesquelles les informations qui y figurent sont effacées (par exemple en cas de décision définitive de rejet mettant fin à l'instance, d'expiration du délai imparti au défendeur pour cesser le manquement et d'expiration du délai fixé par le juge pour adhérer au groupe, ...).



Urbanisme

Outre-mer : mobilisation du fonds de prévention des risques naturels majeurs

(décret n° 2025-805 du 12.8.25 : JO du 13.8.25)

Pour mémoire, la zone des cinquante pas géométriques est une bande littorale de 81,20 m située dans les cinq départements et régions d'outre-mer (DROM, à savoir la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion) qui appartient au domaine public maritime de l'État. En raison de son caractère inaliénable et imprescriptible, de nombreuses difficultés surviennent quant à son occupation privative (occupations irrégulières, acquisition de la propriété, ...). La régularisation de ces situations foncières incombe aux agences pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des cinquante pas géométriques.

Le décret du 12 août 2025 vise à permettre à ces agences en Guadeloupe et en Martinique de mettre en œuvre les procédures d'acquisition amiable et d'expropriation des biens exposés à un risque naturel majeur prises en charge par le Fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM) dit « fonds Barnier », dans les mêmes conditions que les établissements publics fonciers.

Il précise en outre les modalités de financement de l'aide financière, des frais de libération des terrains, de démolition et de remise en état des locaux à usage d'habitation édifiés sans droit ni titre dans une zone exposée à un risque naturel prévisible menaçant gravement des vies humaines.

Enfin, il détaille les modalités de financement par le FPRNM, des études et actions de préventions réalisées par les agences pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des 50 pas géométriques.

Recevabilité des recours administratifs : prise en compte de la date de l'expédition

(CE : 30.6.25)

Pour apprécier si un recours administratif a bien été formé dans le délai permettant de conserver le délai de recours contentieux, il convient de se référer à la date de son expédition.

Pour mémoire, pour contester une décision administrative, le justiciable doit saisir la juridiction dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou publication ([CJA : R.421-1](#)). Avant de saisir le juge administratif, il peut exercer un recours administratif (gracieux ou hiérarchique) afin de demander à l'administration de revoir sa décision ([CJA : L.410-1](#)). Ce recours administratif doit être formé dans le délai imparti pour l'introduction d'un recours contentieux ([CJA : L.411-2](#)).

Jusqu'au présent, la jurisprudence administrative retenait, en matière de recours administratifs, la date de la réception du recours ([CE : 27.3.91, n° 114854](#)). Récemment, le Conseil d'État a toutefois admis qu'un recours contentieux est recevable dès lors qu'il a été posté avant l'expiration du délai de recours, le cachet de poste faisant foi ([CE : 13.5.24, n° 466541](#)).

Par son arrêt du 30 juin 2025, le Conseil d'État harmonise donc sa jurisprudence entre les recours contentieux et les recours administratifs : la date à prendre en considération pour apprécier si un recours contentieux adressé à une juridiction administrative par voie postale a été formé dans le délai de recours contentieux est celle de l'expédition du recours, le cachet de la poste faisant foi. Il en va de même pour apprécier si un recours administratif, gracieux ou hiérarchique, a pour effet de conserver ce délai.

Cette solution s'impose sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires, comme par exemple les dispositions prévoyant des délais exprimés en heures ou expirant à un horaire qu'elles précisent.

Le Conseil d'État a également appliqué cette jurisprudence dans un arrêt du 19 août 2025 ([CE : 19.8.25 : n° 498702](#)). Il a ainsi jugé qu'un tribunal administratif avait commis une erreur de droit en se fondant sur la date d'enregistrement

au greffe pour apprécier de la recevabilité d'un recours en injonction relatif au Droit au logement opposable (DALO) (CCH : L.441-2-3-1).

À noter : le législateur envisage par ailleurs de fixer à un mois le délai de recours administratif à l'encontre d'une décision relative à une autorisation d'urbanisme (cf. [proposition de loi Simplification du droit de l'urbanisme et du logement](#)).

Notion d'extension d'une construction existante en l'absence de définition dans les documents d'urbanisme

(CE : 18.7.25)

En l'absence de précision dans les documents d'urbanisme de la notion d'extension d'une construction existante, le Conseil d'État l'a définie comme une construction dont la surface n'excède pas l'existant et qui n'est pas dépourvue de lien physique et fonctionnel avec celui-ci.

Après avoir appliqué cette définition lorsque la notion était évoquée dans un Plan local d'urbanisme (PLU) (CE : 9.11.23, n° 469300), le Conseil d'État l'a employée dans son arrêt du 18 juillet 2025 en présence d'une mention dans un Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI).

La qualification d'extension d'une construction existante ou de construction nouvelle est importante, notamment s'agissant du type d'autorisation d'urbanisme à obtenir (dans certains cas, une déclaration préalable peut suffire pour une extension alors qu'en matière de construction nouvelle, un permis de construire aurait été nécessaire).

Retrait pour fraude d'un permis de construire en copropriété

(CE : 31.7.25)

Un permis de construire peut faire l'objet d'un retrait par l'administration (sans condition de délai) lorsque le copropriétaire a été condamné pénalement pour avoir sciemment prétendu avoir l'autorisation de l'ensemble des copropriétaires et ce dans le but d'obtenir le permis de construire.

Le Conseil d'État précise que la demande de permis de construire doit seulement comporter l'attestation du pétitionnaire qu'il remplit les qualités requises (CU : R.423-1) et qu'il n'appartient pas à l'administration de vérifier, dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis, la validité de l'attestation établie par le demandeur. En revanche, si l'administration vient à disposer, sans avoir procédé à une mesure d'instruction en ce sens, d'informations de nature à établir le caractère frauduleux de l'autorisation, elle doit alors la refuser (si elle est en cours d'instruction) ou la retirer (si elle a été délivrée).

Ainsi, dans le cas de travaux de copropriété, l'administration n'a pas à vérifier si le copropriétaire a bien obtenu l'autorisation de l'Assemblée générale (AG) de la copropriété. Toutefois, ce principe peut être écarté selon les circonstances, comme en l'espèce :

- d'une part, les travaux portaient sur les parties privatives du demandeur et les parties communes, mais également sur les parties privatives d'un voisin ;
- d'autre part, le juge pénal avait définitivement condamné le demandeur pour obtention frauduleuse d'un acte administratif.

Retrait des autorisations d'urbanisme et procédure contradictoire

(CE : 19.8.25)

La méconnaissance de l'obligation d'organiser une procédure contradictoire préalablement au retrait d'une autorisation d'urbanisme n'est pas sanctionnée lorsque l'administration est tenue de refuser le permis de construire sollicité (en l'absence d'appréciation de fait).

Pour mémoire, pour retirer une autorisation d'urbanisme, l'administration doit préalablement organiser une procédure contradictoire (CRPA : L.122-1), laquelle consiste à ce que l'intéressé puisse être mis à même de présenter des observations écrites voire orales et d'être assisté par un conseil ou représenté par un mandataire de son choix. Cette décision de retrait, qui doit être prise dans un délai de 4 mois, peut être en principe annulée en l'absence de cette procédure.

Dans un arrêt du 19 août 2025, le Conseil d'État précise que l'argument visant à invoquer une méconnaissance de cette procédure contradictoire est inopérant lorsque l'administration était tenue de refuser le permis de construire sollicité. Tel est le cas de l'affaire soumise au CE : le permis méconnaissait l'emprise maximale au sol des constructions prévue par le Plan local d'urbanisme (PLU). Or, l'application de cette disposition n'appelant aucune

appréciation de fait (soit l'emprise n'excède pas le plafond du PLU ; soit elle l'excède), l'absence de procédure contradictoire n'affecte pas la régularité de la décision de l'administration.

Caducité des autorisations d'urbanisme : obligation de motivation par l'administration

(CE : avis du 1.7.25)

Le Conseil d'État apporte des précisions sur les conditions dans lesquelles l'administration constate la caducité d'une autorisation d'urbanisme.

Pour mémoire, une autorisation d'urbanisme est périmée lorsque les travaux ne sont pas entrepris dans les trois ans. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Ces règles sont applicables à la décision de non-opposition à une déclaration préalable lorsque cette déclaration porte sur une opération comportant des travaux (CU : R.424-17).

Dans son avis du 1^{er} juillet 2025, la Haute juridiction administrative précise que :

- lorsque la caducité dépend d'une appréciation de la nature ou de l'importance des travaux ; l'administration est tenue de motiver sa décision et de recueillir les observations préalables du demandeur (CRPA : L.121-1) ;
- lorsque la caducité découle seulement de l'expiration d'un délai, l'administration est alors en situation de compétence liée et elle n'a donc pas à motiver sa décision ni à engager une procédure contradictoire.

Prescription de l'action de la commune contre des constructions irrégulières

(CE : avis du 24.7.25)

En cas de travaux irréguliers, la commune peut mettre en demeure de procéder aux opérations nécessaires à la mise en conformité, sous réserve de respecter un délai de prescription de l'action publique, fixé à six ans (CU : L.481-1).

Ce pouvoir de mise en demeure permet à l'autorité administrative, sur la base d'un procès-verbal d'infraction, d'imposer à l'auteur de travaux irréguliers une régularisation de sa situation ou de remettre les lieux en conformité, ce qui peut impliquer leur démolition (CE : 22.12.22, n° 463331).

En l'espèce le Conseil d'État a été saisi pour rendre un avis sur l'existence d'un délai applicable à cette prérogative administrative, non expressément limitée par les textes. La question portait sur la possibilité d'appliquer, par analogie, le délai de dix ans prévu pour l'action civile en démolition ouverte aux collectivités (CU : L.480-14).

Pour le Conseil d'État, le pouvoir de mise en demeure, en tant que mesure de police spéciale, est subordonné à la constatation préalable d'une infraction pénale. À ce titre, son exercice est limité au délai de prescription de l'action publique, soit six ans à compter de la commission de l'infraction, à savoir l'achèvement des travaux irréguliers (CPP : art. 8). Des actes interruptifs de prescription peuvent toutefois prolonger ce délai.

Concernant les travaux irréguliers successifs, le Conseil d'État précise que seuls les travaux pour lesquels l'action publique n'est pas prescrite peuvent donner lieu à une mise en demeure. Une analyse de la chronologie des opérations est donc essentielle.

Enfin, s'agissant de la régularisation administrative, le Conseil d'État rappelle que la demande doit porter sur l'ensemble de la construction.

Si l'article L.421-9 du Code de l'urbanisme protège les constructions achevées depuis plus de dix ans contre certains refus de régularisation, il ne couvre pas une construction édifée sans permis, lorsqu'il était requis (CU : L.421-9).



Professionnels

Actualisation des documents comptables et budgétaires des organismes de logement social

(arrêté NOR : ATDL2519386A du 5.8.25 : JO du 12.8.25 / arrêté NOR : ATDL2519389A du 5.8.25 : JO du 14.8.25)

Deux arrêtés du 5 août 2025 actualisent les règles comptables et budgétaires des organismes de logement social.

Le premier arrêté, publié le 12 août, modifie deux arrêtés du 7 octobre 2015, et met à jour le plan comptable, les documents annuels et états financiers applicables aux organismes d'HLM et aux SEM agréées pour la construction et la gestion du logement social. Il s'applique à compter de l'exercice comptable ouvert le 1^{er} janvier 2026.

Le second arrêté, publié le 14 août, simplifie et adapte le modèle des documents de présentation du budget des Offices publics de l'habitat (OPH) au nouveau cadre comptable applicable aux organismes de logements sociaux. Il est applicable à compter du 14 août 2025 pour les documents budgétaires produits en vue de l'exercice comptable ouvert le 1^{er} janvier 2026.

Propositions, Projets

Programmation 2025-2030 et simplification dans le secteur économique de l'énergie

(projet de loi de programmation et de simplification dans le secteur économique de l'énergie : 8.7.25)

Pour rappel, la loi Énergie-Climat de 2019 (cf. [Habitat Actualité n° 171](#)) a fixé le principe d'une loi quinquennale sur l'énergie devant déterminer les objectifs et les priorités d'action de la politique énergétique nationale dans les cinq domaines suivants :

- la réduction des émissions de Gaz à effet de serre (GES) et de la consommation énergétique ;
- le développement et le stockage des énergies renouvelables ;
- la diversification du mix de production d'électricité ;
- la rénovation énergétique des bâtiments ;
- l'autonomie énergétique dans les Outre-mer.

Les objectifs ainsi fixés par la loi doivent ensuite constituer les grandes orientations des quatre documents réglementaires suivants :

- la Programmation pluriannuelle de l'énergie (PPE) ;
- la Stratégie nationale bas-carbone (SNBC) ;
- le Plan national intégré en matière d'énergie et de climat (Pniec) ;
- la stratégie de rénovation à long terme.

Déposée le 26 avril 2024, la proposition de loi portant programmation nationale et simplification normative dans le secteur économique de l'énergie a été, en première lecture, adoptée par le Sénat, mais rejetée par l'Assemblée nationale (AN) le 24 juin 2025. Le texte doit désormais être de nouveau examiné par l'AN, à la suite à son adoption, en deuxième lecture par le Sénat, le 8 juillet 2025.

Elle contient plusieurs mesures en lien avec le logement, notamment :

- garantir aux foyers, notamment ruraux, qui ne disposent pas d'une solution de raccordement adaptée à un réseau de chaleur, de gaz ou d'électricité, l'accès à l'énergie sans coût excessif au regard de leurs ressources (art. 1 bis) ;
- accroître la protection des consommateurs en matière de transition énergétique (art. 23 et 24).

Par ailleurs, la proposition de loi fixe des objectifs à deux dispositifs d'aides financières à la rénovation énergétique (art. 9) :

- MaPrimeRénov' Parcours accompagné (MPR' PA) ; l'objectif à l'horizon 2030 serait de tendre vers 800 000 rénovations d'ampleur ;
- Certificats d'économies d'énergie (CEE) ; l'objectif serait d'atteindre des niveaux annuels d'économies d'énergie compris entre :
 - 825 et 1 750 térawattheures cumulés actualisés de 2026 à 2030 ;
 - 825 et 2 250 térawattheures cumulés actualisés de 2031 à 2035.

Adapter les logements aux fortes chaleurs et protéger leurs occupants

(proposition de loi visant à adapter les logements aux fortes chaleurs et protéger leurs occupants : 11.7.25)

Une proposition de loi visant à adapter les logements aux fortes chaleurs et à protéger leurs occupants a été déposée le 11 juillet 2025 à l'Assemblée nationale.

Elle s'appuie notamment sur le Baromètre « Sobriété et modes de vie » de l'ADEME (2024) et l'étude « Précarité énergétique d'été » de la Fondation pour le Logement des Défavorisés (2023). Cette documentation révèle que la multiplication des vagues de chaleur tend à rendre de nombreux logements inhabitables voire dangereux plusieurs semaines par an. Par ailleurs, elle montre que le phénomène de surchauffe des logements touche davantage les locataires que les propriétaires, les appartements que les maisons, et surtout les populations fragiles (jeunes, personnes âgées situées en particulier dans les quartiers populaires).

C'est dans ce contexte de lutte contre les bouilloires thermiques que la proposition de loi vise à :

- adapter la définition légale de la précarité énergétique afin de ne plus la limiter au froid ;
- garantir un service minimum de l'électricité toute l'année, et ce notamment pour permettre la conservation des aliments et médicaments au frais et le fonctionnement d'un ventilateur ;
- intégrer le confort d'été dans la définition d'une rénovation globale ;
- exiger l'affichage de l'indicateur de confort d'été du DPE sur les annonces immobilières, à la vente et à la location ;
- créer un droit pour les locataires d'exiger de leur bailleur l'installation de protections solaires extérieures et de brasseurs d'air dans leur logement ;

- ajuster les missions des Architectes des bâtiments de France pour tenir compte des enjeux sanitaires et du confort thermique des logements ;
- introduire une dérogation aux règles des Plans locaux de l'urbanisme (PLU) relatives à l'aspect extérieur des constructions afin de faciliter l'isolation et l'installation de protections solaires en zone patrimoniale protégée ;
- faciliter l'installation de protections solaires, en obligeant les copropriétés à prévoir dans leur règlement le type de protections solaires extérieures installables et en prévoyant un vote pour ces travaux à la majorité simple en assemblée générale (article 24).

La proposition de loi, cosignée par 149 députés, a été renvoyée à la commissaire des affaires économiques de l'Assemblée nationale.

Fenêtre sur...

Les acteurs

Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS)

(décret du 27.6.25 : JO du 29.6.25)

Sylvain MATHIEU a été nommé Président du conseil d'administration de l'Agence nationale de contrôle du logement social

Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS)

(arrêté du 25.8.25 ; JO du 30.8.25)

Emmanuel ROUSSELOT, inspecteur général de l'INSEE, a été nommé Directeur général de la CGLLS.

Matignon

(décret du 9.9.25 : JO du 10.9.25 – arrêté du 19.9.25 : JO du 20.9.25)

Sébastien LECORNU a été nommé Premier ministre.

Sont nommés au cabinet du Premier ministre notamment :

- Directrice adjointe du cabinet : Mme Virginie MAGNANT, à compter du 23 septembre 2025 ;
- Conseillère auprès du directeur du cabinet : Mme Cléa BLOCH, à compter du 15 septembre 2025.

Au pôle outre-mer :

- Conseiller outre-mer, chef de pôle : M. Mikael QUIMBERT, à compter du 15 septembre 2025 ;
- Conseiller outre-mer : M. Franck LEON, à compter du 15 septembre 2025.

Au pôle justice :

- Conseiller justice, chef de pôle : M. Nicolas HENNEBELLE, à compter du 19 septembre 2025 ;
- Conseillère justice : Mme Alice CHERIF, à compter du 22 septembre 2025.

Au pôle intérieur et territoires :

- Conseiller sécurité intérieure : M. Simon RIONDET, à compter du 15 septembre 2025 ;
- Conseillère aménagement du territoire : Mme Clothilde FRETIN-BRUNET, à compter du 15 septembre 2025 ;
- Conseiller affaires intérieures et immigration : M. Olivier MARMION, à compter du 15 septembre 2025 ;
- Conseiller collectivités territoriales et simplification : M. Sébastien SIMOES, à compter du 15 septembre 2025 ;
- Conseillère finances locales et action publique territoriale : Mme Claudie CALABRIN, à compter du 15 septembre 2025 ;
- Conseiller technique territoires et affaires réservées : M. Louis DUBOUIS, à compter du 15 septembre 2025.
- Au pôle social :
- Conseiller social, chef de pôle : M. Aymeric MORIN, à compter du 15 septembre 2025 ;
- Conseillère santé, adjointe au chef de pôle : Mme Anne-Briac BILLI, à compter du 15 septembre 2025 ;
- Conseillère solidarités : Mme Alix de ROUBIN, à compter du 15 septembre 2025 ;
- Conseiller comptes sociaux : M. Etienne BARRAUD, à compter du 15 septembre 2025 ;
- Conseillère travail, emploi et formation : Mme Julie LEROY, à compter du 15 septembre 2025.

Au pôle économie, finances, industrie et numérique :

- Conseiller économie, finances, industrie et numérique, chef de pôle : M. Paul TEBOUL, à compter du 15 septembre 2025 ;
- Conseiller entreprises, adjoint au chef de pôle : M. Charles CLEMENT-FROMENTEL, à compter du 15 septembre 2025 ;
- Conseillère industrie, innovation et transition écologique : Mme Mariana CAILLAUD, à compter du 15 septembre 2025 ;
- Conseiller fiscalité et prélèvements obligatoires : M. Marc-Henri PRIOU, à compter du 15 septembre 2025 ;
- Conseiller macroéconomie et politique publique : M. Jean-Benoît EYMELOUD, à compter du 15 septembre 2025.
- Au pôle culture et médias :
- Conseiller culture et médias, chef de pôle : M. Maxence LANGLOIS-BERTHELOT.

Au pôle environnement, énergie, transport et logement :

- Conseiller environnement, énergie, transport et logement, chef de pôle : M. Vincent LE BIEZ, à compter du 15 septembre 2025 ;
- Conseiller énergie : M. Samuel DELCOURT, à compter du 15 septembre 2025 ;
- Conseiller transport : M. Vivien CHBICHEB, à compter du 15 septembre 2025 ;

Au pôle comptes publics et transformation publique :

- Conseillère comptes publics et transformation publique, cheffe de pôle : Mme Roxane MESTRIUS, à compter du 15 septembre 2025 ;
- Conseiller budgétaire : M. Tàì NGUYEN, à compter du 15 septembre 2025 ;
- Conseiller budgétaire : M. Paul DEJEAN DE LA BÂTIE, à compter du 15 septembre 2025.

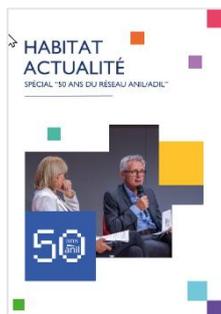
Observatoire national de la politique de la ville (ONPV)

(arrêté du 18.7.25 : JO du 24.7.25)

Christian BABUSIAUX a été nommé nouveau président de l'ONPV.

Édition

ANIL

**Numéro spécial “50 ans du réseau ANIL/ADIL”.**

Il revient sur les moments forts de cette journée anniversaire et notamment une conversation inédite entre la Ministre Valérie Létard et le président de l'ANIL Stéphane Troussel. numéro spécial “50 ans du réseau ANIL/ADIL”.

Ce qu'on en retient : le besoin d'information logement est persistant face à l'évolution permanente des dispositifs et la complexification du droit.

En savoir plus : lire la publication

ADEME

**Comment améliorer la qualité de l'air chez soi ?**

De nombreux polluants et de l'humidité sont émis dans l'air intérieur des logements, par les matériaux (bois collé, papier peint, peinture, revêtement...) et les activités quotidiennes (cuisson, produits d'entretien, bougies, respiration...). Ils doivent être évacués en continu pour maintenir un air sain chez soi

En savoir plus : lire la publication

ANCOLS

**Panorama du logement social - Édition 2025**

L'Ancols a publié le 2 septembre sa seconde édition annuelle du panorama du logement social. Conçu pour offrir des clés de compréhension sur le fonctionnement du secteur en France, il se présente sous la forme de fiches qui rassemblent et expliquent les chiffres-clés, en réponse aux questions fréquemment posées sur le logement social : accès au logement social, gestion financière, répartition des logements, ressources et perspectives d'évolution du secteur.

En savoir plus : lire la publication

FNAU



Les territoires face à la montée des locations de courte durée - Observer, comprendre, réguler : quels outils pour les territoires ? - juin 2025

Ce dossier Fnau vise à éclairer sur les ressources disponibles en matière de données, à mettre en lumière les travaux des agences d'urbanisme et à proposer une première lecture cartographique du phénomène à l'échelle nationale. Il se veut un appui à la décision publique, pour que chaque territoire puisse se doter d'une stratégie adaptée face aux enjeux que soulève la montée en puissance des locations de courte durée.

En savoir plus : lire le dossier

Date de publication : 22 septembre 2025

N° ISSN : 2780-4518

Directrice de la publication : Roselyne Conan

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

Conception : Aurélie Vitrat

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

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