



N° 206
Novembre 2025

SOMMAIRE

ÉTUDES & COMMENTAIRES

Parc de logements au 1er janvier 2025	2	Rapport sénatorial « Programmer, accompagner, innover : 25 clés pour le logement des jeunes »	5
Le parc de logements par classe de performance énergétique au 1er janvier 2025	2	Établissements d'hébergement pour personnes âgées : des résidents aussi âgés et autant en perte d'autonomie qu'en 2019, mais moins nombreux	5
Enquête annuelle sur les ménages du parc social 2025	3	Bilan à mi-parcours du deuxième plan quinquennal pour le Logement d'abord	6
Mission flash sur l'évaluation de l'expérimentation de l'encadrement des loyers	4	10e regard sur le mal logement en Europe 2025	6

ACTUALITÉ JURIDIQUE

Financement	8	Copropriété	15
Fiscalité	9	Procédure	16
Location	9	Urbanisme	17
Publics en difficulté	11	Droit général	17
Contrats	14	Collectivités locales	18
Assurance construction / Assurance habitation	14		

PROPOSITIONS, PROJETS

Projet de loi de finances pour 2026	19	Simplification du droit de l'urbanisme et du logement	19
Financement de la sécurité sociale pour 2026	19		

FENÊTRE SUR...

Les acteurs	21
Ministère de la ville et du logement	21
Ministère de la Transition écologique, de la Biodiversité et des Négociations internationales sur le climat et la nature	21

ÉDITION

ANIL	22	Insee	23
Anah	22	CEREMA - CSTB	23
AQC	23		

Études & commentaires ... De nos partenaires

Parc de logements au 1^{er} janvier 2025

Insee, Focus n° 359, septembre 2025

Selon une récente étude de l'Insee, le parc de logements compte 38,4 millions unités au 1^{er} janvier 2025 en France hors Mayotte. Au sein de ce parc, 82,5 % sont des résidences principales soit une proportion identique à 2024. La part de logements vacants s'établit à 7,7 % après avoir culminé à 8,1 % en 2019. Enfin, la part des résidences secondaires et des logements occasionnels se stabilise depuis 2017 ; elle atteint 9,8 % en 2025.

La croissance du parc de logements s'atténue depuis 2010, passant de 1,2 % par an entre 2000 et 2009 à 0,9 % depuis 2018. Cette expansion reste néanmoins supérieure à la croissance démographique car le nombre de personnes par logement diminue avec l'évolution des modes de vie.

Au sein des résidences principales, la part de propriétaires occupants reste stable à 57,4 %, après une progression continue entre 1997 et 2013. Cette stabilité apparente masque toutefois des évolutions contrastées. La part des propriétaires sans charges de remboursement recule à 34,9 % (soit 2,6 points de moins qu'en 2015), tandis que celle des accédants progresse à 22,6 % (soit 2,5 points de plus que 10 ans auparavant). Les locataires représentent environ 40 % des ménages, une proportion globalement stable depuis 40 ans. Depuis 1982, la part de ménages locataires du parc privé a diminué de 1,9 point et représente 22,8 % des ménages en 2025 tandis que la part de ménages locataires du parc social a progressé de 1,8 point pour atteindre 17,6 % en 2025.

La répartition des logements révèle de fortes disparités territoriales. Les communes rurales concentrent davantage de logements vacants (8,1 % en 2025) et de résidences secondaires (16,3 %) que les grandes agglomérations, où les résidences principales dominent largement. L'habitat individuel atteint 89,4 % hors des unités urbaines, contre 54 % à l'échelle nationale. Les départements d'outre-mer se distinguent par une croissance plus soutenue du parc, un taux de vacance plus élevé (11,3 %) et un taux de propriétaires plus faible (50,9 %).

En savoir plus : lire l'étude

Le parc de logements par classe de performance énergétique au 1^{er} janvier 2025

SDES, novembre 2025

Au 1^{er} janvier 2025, la France compte 30,9 millions de résidences principales, dont 3,9 millions (soit 12,7 %) sont considérées comme des passoires énergétiques avec une étiquette F ou G indiquée dans leur Diagnostic de performance énergétique (DPE). Ce nombre diminue d'environ 327 000 logements par rapport à 2024, ce qui représente une baisse de 1,2 %. La part de logements classés en étiquette E a également diminué de 3,3 points entre 2023 et 2024. À l'inverse, la part des résidences principales classées entre les étiquettes A et E et présentant de meilleures performances énergétiques progresse, atteignant 69,6 % en 2025, contre 65,1 % en 2024.

Le rapport attribue environ 40 % de la baisse récente de la part de passoires énergétiques à la réforme des seuils du DPE pour les petites surfaces, entrée en vigueur en juillet 2024, qui conduit notamment à une diminution de 267 000 logements classés G et de 60 000 logements classés F.

Dans l'ensemble du parc, c'est-à-dire en ajoutant aux résidences principales les résidences secondaires et les logements vacants - soit 37,4 millions de logements, on recense 5,4 millions de passoires énergétiques soit une proportion de 14,4 % des logements contre 15,6 % en 2024. Comme lors des précédentes estimations, la proportion de logements énergivores parmi les résidences secondaires et les logements vacants est plus élevée que parmi les résidences principales. Les résidences secondaires et les logements vacants présentent respectivement 25,6 % et 18,4 % de logements classés F ou G.

Les caractéristiques des logements impactent directement leur performance énergétique mesurée via le DPE. Les maisons comptent 15,1 % de passoires énergétiques, contre 9,7 % pour les appartements. Les logements de moins de 30 m² en présentent 19,9 %, contre 9,9 % pour ceux de plus de 100 m². Parmi les logements construits après 2013, 47,2 % sont classés A ou B, alors que les logements construits avant 1975 demeurent les plus énergivores (jusqu'à 26,7 % de passoires avant 1948).

La performance varie fortement selon l'énergie principale de chauffage : dans les logements chauffés au fioul, les passoires énergétiques représentent 41,8 %, contre 9 à 11 % pour les logements chauffés au gaz, à l'électricité ou au bois/réseau de chaleur. Le rapport inclut une simulation de la révision du coefficient de conversion de l'électricité qui a été abaissé par arrêté du 13 août 2025. Cet abaissement prendra effet au 1^{er} janvier 2026 et ce changement modifiera principalement les DPE des logements chauffés à l'électricité, qui pourront gagner jusqu'à une classe suite

à cette modification. Appliquée au parc 2025, cette modification ramènerait le taux de passoires des résidences principales de 12,7 % à 10,4 %.

Les écarts de performance énergétique en fonction de la localisation des logements sont importants. L'Île-de-France présente la situation la plus dégradée, avec 17,4 % de passoires et 39,8 % de logements classés E-F-G, en lien avec une forte présence de petites surfaces (43,3 % des logements y font moins de 60 m²). D'autres régions affichent des niveaux de logements énergivores plus faibles que la moyenne. C'est le cas de la Bretagne, des Pays de la Loire ou de la Nouvelle-Aquitaine. La proportion de logements classés en étiquettes F ou G est nettement plus faible que la moyenne en Occitanie, en Corse et en Provence-Alpes-Côte d'Azur.

La part des logements avec un DPE F ou G s'établit à 14 % au sein des résidences principales occupées par leurs propriétaires (soit 2,5 millions de logements). La part de passoires énergétiques au sein du parc locatif social (5,8 %, soit 284 000 logements) reste beaucoup plus faible que dans le parc locatif privé. Le rapport estime que le parc locatif privé comporte 1,1 million de logements passoires soit une proportion de 13,8 %. Cette proportion est toutefois en baisse de 12 % sur un an, et serait pour moitié imputable à la réforme des petites surfaces.

Au sein de ce parc locatif privé, les disparités sociales sont marquées : 16 % des locataires du 1^{er} décile de revenus occupent une passoire, contre 12 % dans le 8^e décile. Les logements appartenant aux propriétaires de plus de 80 ans comptent une proportion de passoires plus importante qu'en moyenne (17,7 % contre 13,8 %). Parmi les logements dont les revenus des propriétaires sont connus, les deux déciles de revenus les plus élevés regroupent environ 50 % des passoires du parc locatif privé.

Les auteurs soulignent que les résultats s'appuient sur les DPE réalisés entre octobre 2024 et mars 2025 et que les évolutions observées reflètent à la fois les transformations du parc (neuf, rénovations, destructions) et les comportements des acteurs du diagnostic et des propriétaires.

En savoir plus : lire le rapport

Enquête annuelle sur les ménages du parc social 2025

ANCOLS, octobre 2025

L'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) publie son baromètre annuel sur la satisfaction des locataires du parc social vis-à-vis de leur quartier et de leur logement. En plus des thématiques habituelles sur la satisfaction ou les difficultés financières, cette quatrième édition aborde des sujets spécifiques comme la perception quant au prix du loyer et des charges, les impayés ou encore l'image, que pensent renvoyer les ménages locataires du parc social à la société. Environ 3 800 ménages ont été interrogés, dont 11 % pour la deuxième année consécutive. Les résultats ont été pondérés afin de garantir la représentativité de l'ensemble des ménages du parc social.

Les résultats confirment une stabilité du niveau de satisfaction avec huit ménages locataires du parc HLM sur dix satisfaits de leur quartier et de leur logement. La moitié se disent « très satisfaits », soit une proportion similaire à 2024. Néanmoins, les familles et les habitants des Quartiers prioritaires de la ville (QPV), bien que légèrement plus satisfaits que l'an dernier, continuent d'afficher des niveaux de satisfaction moindre (72 % de satisfaction pour ces deux catégories de locataires). Pour ces derniers ménages, cette moindre satisfaction exprimée est davantage liée au quartier qu'au logement.

Les principaux motifs d'insatisfaction évoluent peu par rapport aux années précédentes. S'agissant de l'appréciation du quartier, les problèmes de voisinage constituent des motifs d'insatisfaction pour 49 % des répondants (+ 3 % par rapport à 2024), et les problèmes d'incivilité pour 48 % d'entre eux. Quant au logement, la vétusté est citée par un locataire sur deux avec une prévalence lorsque le bien a été construit avant 1972.

Près d'un ménage locataire sur deux estime que les logements sociaux sont d'une qualité comparable ou supérieure à ceux du parc privé. Ce jugement est influencé par plusieurs paramètres tels que le degré de satisfaction du logement, son année de construction, la qualité de l'isolation, la fréquence des pannes d'ascenseurs ainsi que la localisation géographique. Plus le logement est récent et mieux il est perçu : 58 % des locataires ayant un logement construit après 2013 jugent être dans un logement de qualité équivalente ou supérieure contre 44 % des locataires ayant un logement construit avant 1972.

La perception du prix du loyer et des charges est globalement positive. Au regard de leurs ressources, de la superficie et de la localisation du logement, 63 % des ménages locataires du parc social jugent avoir un loyer raisonnable, charges comprises. Le fait de bénéficier d'une aide au logement améliore la perception du prix du loyer : 68 % des ménages recevant une aide au logement estiment avoir un loyer correct ou faible, contre 59 % de ceux qui n'en perçoivent pas. À l'inverse, rencontrer régulièrement des difficultés financières augmente la probabilité de percevoir

son loyer comme élevé. En revanche, résider ou non en QPV ou encore vivre en zones tendues ou détendues n'influe pas ou peu cette perception.

Sur le plan financier, 64 % des locataires du parc HLM déclarent rencontrer régulièrement des difficultés à boucler les fins de mois, soit une hausse de 5 points qui ramène ce taux à son niveau de 2023. Cette progression touche l'ensemble des configurations familiales et particulièrement les familles monoparentales (76 %, soit 6 points de plus par rapport à 2024). Comme en 2024, la part des ménages en situation d'impayés reste stable (13 %). Par ailleurs, la moitié des locataires affirment devoir appliquer des restrictions alimentaires, un phénomène plus marqué chez les personnes seules (55 %) et les familles monoparentales (64 %).

Malgré ces tensions budgétaires, la confiance dans l'avenir progresse de manière générale avec 47 % des locataires estimant ne pas risquer de devenir pauvre dans les cinq prochaines années, contre 40 % en 2024. La part de ceux se considérant comme déjà pauvres (22 %) demeure relativement stable mais plus élevé chez les familles monoparentales (28 %). Le ressenti quant à la situation personnelle s'améliore, atteignant 71 %, soit 3 points de plus par rapport à 2024, avec une progression particulièrement marquée au sein des familles monoparentales. En matière de pouvoir d'achat, six ménages sur dix déclarent que vivre dans un logement social permet d'avoir plus d'argent pour d'autres dépenses (alimentation, loisirs, santé).

Enfin, l'enquête explore la manière dont les locataires perçoivent l'image du logement social et celle que la société leur renvoie. Les résultats montrent un contraste marqué entre la satisfaction personnelle élevée et une perception sociale plus dégradée. Ainsi, la très grande majorité des locataires se déclarent heureux d'avoir obtenu un logement social : pour huit ménages sur dix, il s'agit d'une chance, et pour plus de neuf sur dix, un véritable soulagement. Pourtant, seuls un tiers des locataires pensent que la société a une bonne image des habitants du parc social. Cette perception est corrélée à la satisfaction du quartier : 44 % des locataires tout à fait satisfaits de leur quartier pensent que la société perçoit positivement le parc social, contre 23 % des insatisfaits. Par ailleurs, un tiers des répondants estime que le regard porté par la société sur les habitants du parc social s'est détérioré au fil du temps.

En savoir plus : lire l'enquête

Mission flash sur l'évaluation de l'expérimentation de l'encadrement des loyers

Rapport des députés Echaniz et Le Meur, septembre 2025

La commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale a confié à M. Inaki Echaniz et Mme Annaïg Le Meur une mission d'information flash sur l'évaluation de l'encadrement des loyers. Celle-ci est complémentaire à la mission d'évaluation gouvernementale prévue par la loi Élan, et portera exclusivement sur les effets économiques de l'encadrement des loyers alors que l'expérimentation de ce dispositif prendra fin en novembre 2026.

À l'issue de leur mission, les députés formulent une vingtaine de propositions figurant dans ce rapport et visant notamment à :

- permettre à davantage de communes d'appliquer l'encadrement des loyers, sur la base de leur seule volonté [y compris pour les communes qui ne sont pas concernées par le zonage d'application de la Taxe sur les logements vacants (TLV)] ;
- modifier les modalités de calcul du loyer de référence - qui sert à déterminer les plafonds fixés par arrêté - notamment en supprimant le critère de la période de construction et en tenant compte des surfaces non habitables ou annexes (caves, greniers...) ;
- clarifier juridiquement l'articulation entre l'encadrement des loyers avec :
 - la révision du loyer, en faisant primer l'indexation en fonction de l'IRL sur le loyer de référence majoré (sauf changement de locataire) ;
 - la majoration pour « travaux d'amélioration », afin qu'elle puisse s'appliquer indépendamment du plafond ;
- encadrer le complément de loyer :
 - en supprimant les hypothèses dans lesquelles il est par principe exclu (vis-à-vis de moins de 10 mètres, mauvaise exposition...) ;
 - en harmonisant les motifs justifiant un tel complément, à travers une publication mise à jour sur le site du ministère ;
 - en imposant dans l'annonce immobilière la mention du motif justifiant le complément de loyer éventuel ;
- garantir aux locataires d'un bail civil, d'un bail en colocation ou d'un bail en coliving les mêmes droits que ceux soumis à la loi du 6 juillet 1989, notamment en matière de contestation du loyer ;
- simplifier et sécuriser les contestations en :
 - unifiant les voies de recours du locataire (délai de prescription d'un an) ;
 - publiant les avis des Commissions départementales de conciliation (CDC) et en rendant leur saisine suspensive du délai de prescription ;

- interdisant les congés lorsque le locataire a initié une procédure 12 mois (location vide) ou 6 mois (location meublée) avant l'échéance du bail ;
- renforçant l'obligation pour le bailleur de justifier le motif du congé.

En savoir plus : lire le rapport

Rapport sénatorial « Programmer, accompagner, innover : 25 clés pour le logement des jeunes »

Sénat, octobre 2025

Le rapport d'information des sénateurs Viviane Artigalas, Martine Berthet, et Yves Bleunven sur le logement des jeunes a été adopté le 15 octobre 2025 par la commissaire des affaires économiques du Sénat.

Ce rapport formule 25 propositions pour faire du logement des jeunes une priorité nationale, en agissant selon trois axes : programmer, accompagner, innover.

Tout d'abord, l'axe « programmer » suppose la définition d'une programmation territorialisée du logement des jeunes et la sortie de la segmentation entre les étudiants et les jeunes actifs pour expérimenter des résidences mixtes, qui sont adaptées à la porosité entre les profils.

Ensuite, l'axe « accompagner » repose sur l'amélioration du soutien aux gestionnaires de résidences (valorisation du rôle des foyers de jeunes travailleurs, garantie de la stabilité des APL, développement de la garantie Visale, ...).

Enfin, l'axe « innover » consiste à :

- consacrer un droit des collectivités à adapter les règles en matière de logement et d'habitat aux circonstances locales, par convention avec l'État ;
- renforcer l'accès des jeunes au parc social (par exemple en facilitant le recours à la colocation) ;
- adapter le Prêt à taux zéro (PTZ) ou le Bail réel solidaire (BRS) afin de cibler les jeunes générations (encouragement à l'épargne, bonifications de taux d'intérêt), et ce dans un souci de favoriser l'accès à la propriété des jeunes.

En savoir plus : lire le rapport

Établissements d'hébergement pour personnes âgées : des résidents aussi âgés et autant en perte d'autonomie qu'en 2019, mais moins nombreux

DREES, novembre 2025

En 2023, 697 000 personnes vivaient dans un Établissement d'hébergement pour personnes âgées (EHPA), soit une baisse de 4,5 % par rapport à 2019. Les Ehpad - maisons de retraites médicalisées - concentrent plus de 80 % des résidents et ont vu leur population diminuer de 3,6 % sur la même période avec un repli plus marqué dans le secteur public (-4,9 %) et dans le secteur privé lucratif (-4,4 %) que dans le privé non lucratif (-1 %). En unités de soins de longue durée et en EHPA non médicalisés, le nombre de personnes accueillies continue de diminuer fortement depuis 2019 (respectivement -16,2 % et -17,7 %, après -9,1 % et -23,4 % entre 2015 et 2019). Seules les résidences autonomie du secteur privé ont connu une progression de leur nombre de résidents.

Cette diminution globale du nombre de résidents au sein de ces établissements malgré une progression du nombre de seniors en France s'expliquerait selon les auteurs par l'amorce d'un « virage domiciliaire », c'est-à-dire la volonté politique de privilégier le maintien à domicile des personnes âgées plutôt que leur placement en établissement spécialisé et la baisse de la perte d'autonomie chez les seniors. Les effets persistants de la crise sanitaire ainsi que l'effet des révélations sur les pratiques de certains établissements constituent également des pistes pour expliquer cette diminution.

Parallèlement à cette baisse du nombre de résidents, le nombre total de places disponibles n'a diminué que de 0,8 %. Aussi, le taux d'occupation au sein de ces établissements a reculé de 3,6 points depuis 2019 pour atteindre 92,1 %.

L'âge médian des résidents se stabilise à 87 ans et 11 mois, contre 88 ans en 2019, et 40 % ont 90 ans ou plus. Les femmes qui représentent 72 % des résidents, sont en moyenne âgées de 87 ans et 6 mois, et sont pour 90 % d'entre elles sans conjoint. Les formes d'accueil alternatives – hébergement temporaire, accueil de jour ou de nuit – restent minoritaires : 8 200 personnes sont hébergées temporairement (contre 10 800 en 2019). Les séjours demeurent courts et la population est renouvelée en permanence : 38 % des entrants quittent l'établissement la même année (69 % des sorties correspondant à un décès) et près de 30 % des personnes accueillies au 31 décembre 2023 sont arrivées au cours de l'année.

Les trajectoires d'entrée et de sortie confirment l'avancée du maintien à domicile. En 2023, la moitié des personnes qui ont intégré un EHPA vivaient à domicile avant l'entrée. Les durées moyennes de séjour sont plus courtes : elles s'établissent à 2 ans et 4 mois, soit 3 mois de moins qu'en 2019. Selon les auteurs, ces tendances traduisent une concentration progressive des personnes les plus dépendantes dans les établissements, tandis que les politiques de soutien au maintien à domicile continuent de produire leurs effets.

En savoir plus : lire l'enquête

Bilan à mi-parcours du deuxième plan quinquennal pour le Logement d'abord

Dihal, septembre 2025

Lancé en juin 2023, le deuxième plan quinquennal « Logement d'abord » poursuit l'ambition engagée depuis 2017 de réduire durablement le sans-abrisme en France. Portée par la Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (Dihal), cette stratégie nationale consiste à orienter les personnes sans abri ou mal logées le plus rapidement possible vers le logement, tout en assurant un accompagnement social adapté à leurs besoins.

Ce plan est structuré autour de trois axes majeurs : produire et mobiliser des solutions de logements abordables, conforter le maintien dans le logement et prévenir les ruptures de parcours, accélérer l'accès au logement par une coordination optimale des acteurs et proposer des parcours d'accompagnement en croisant emploi, logement, santé. Il fédère aujourd'hui 44 collectivités territoriales engagées dans une mise en œuvre accélérée aux côtés de l'État.

Le premier axe vise à renforcer la production de logements très sociaux et à mobiliser le parc privé grâce notamment à l'intermédiation locative. La production de logements très sociaux (PLAI) reste prioritaire, représentant aujourd'hui plus de 30 % des agréments.

Depuis 2018, le nombre de logements en Intermédiation locative (IML) a quant à lui été multiplié par 2,6, atteignant près de 90 000 places en 2025. Parallèlement, le développement des pensions de famille se poursuit : le territoire compte désormais 25 500 places, contre 15 000 en 2016.

Le deuxième axe se concentre sur la prévention des expulsions et la sécurisation des parcours résidentiels. Les chargés de mission et équipes mobiles de prévention des expulsions jouent un rôle essentiel dans la mise en œuvre de cette politique et leurs postes ont pu être pérennisés en 2024 avec, par ailleurs, un financement renforcé de 2 M€ en 2026 pour les équipes mobiles. Le dispositif « Un Chez soi d'abord Jeunes » illustre également la volonté d'agir en amont auprès des jeunes en situation de rupture. Par ailleurs, les Nuits de la Solidarité et une nouvelle enquête « sans domicile » contribueront à une meilleure connaissance des besoins et des publics concernés.

Enfin, le troisième axe vise à accélérer l'accès au logement durable et à croiser les politiques du logement, de l'emploi et de la santé. Depuis 2018, près de 195 000 ménages sortis de la rue ou de l'hébergement ont accédé à un logement social, faisant passer la part des attributions à ces publics de 3,96 % à 7,96 %. Les SIAO voient leur rôle renforcé avec 360 postes financés en 2024, tandis que les moyens d'accompagnement vers et dans le logement délégués aux régions ont connu une forte hausse (+27 %) sur la durée du deuxième plan Logement d'abord, passant de 52 M€ en 2023 à 66 M€ en 2025. En 2024, ce sont ainsi 32 600 ménages, dont un quart reconnus au titre du DALO, qui ont pu bénéficier d'un accompagnement.

En savoir plus : lire le bilan

10^e regard sur le mal logement en Europe 2025

FEANTSA et Fondation pour le Logement, septembre 2025

La dixième édition du Regard sur le mal-logement en Europe paraît dans un contexte où la crise du logement s'impose comme un défi politique majeur. Pour la première fois, l'Union européenne se mobilise autour du principe d'un droit au logement effectif. Ce rapport, réalisé par la Fédération européenne des associations nationales travaillant avec les sans-abri (FEANTSA) et la Fondation pour le Logement, analyse les dynamiques du sans-abrisme, les ambiguïtés du concept de logement abordable, les inégalités croissantes observées à travers l'Index européen du mal-logement et propose des pistes d'action pour un futur plan européen.

Dans son premier chapitre, « État des lieux : sans domicile en Europe », le rapport revient sur la dynamique lancée par la Déclaration de Lisbonne de 2021 et la création de la Plateforme européenne de lutte contre le sans-abrisme (EPOCH). Quatre ans plus tard, malgré un engagement à « mettre fin au sans-abrisme d'ici 2030 », les résultats demeurent insuffisants. Le rapport souligne les progrès méthodologiques accomplis grâce à la typologie commune ETHOS Light et à des dispositifs de suivi comme le projet European Homelessness Counts et la boîte à outils de l'OCDE dédiée au sans-abrisme. Les dénombrements nationaux révèlent cependant une aggravation du phénomène : environ 1,28 million de personnes sans domicile dans l'Union. En Irlande, le nombre de personnes sans-abri a triplé en dix ans, tandis que la Finlande, longtemps considérée comme un modèle, voit les effets positifs de sa politique Housing First remis en cause par les coupes budgétaires. Le Danemark connaît un vieillissement

marqué des publics concernés, et la Hongrie se distingue par une criminalisation accrue du sans-abrisme. Le rapport plaide pour une meilleure harmonisation des données européennes et pour le maintien d'une gouvernance collective dans un contexte politique fragilisé.

Le deuxième chapitre, « Le logement abordable : une réponse au mal-logement ? », explore les ambiguïtés du logement abordable. Sous couvert de répondre à la crise et de pallier le manque de logements, les logements produits sont plus tournés vers les classes moyennes. L'analyse montre que cette transformation s'accompagne d'une financiarisation du logement au profit des investisseurs privés et au détriment des plus modestes. Le rapport consacre ensuite une section aux besoins en logement abordable à l'épreuve du réel, en soulignant l'absence d'indicateurs communs et la hausse continue des loyers, notamment dans les métropoles. Il aborde aussi les facteurs de vulnérabilité qui exposent certains publics – familles monoparentales, jeunes, locataires précaires – à un risque accru de mal-logement. Enfin, la dernière sous-partie met en avant plusieurs bonnes pratiques européennes, parmi lesquelles la production de logements très abordables, la création de foncières solidaires, le développement d'agences immobilières sociales et la généralisation du modèle Housing First.

Le troisième chapitre, « Index européen du mal-logement 2025 », s'appuie sur les données d'Eurostat EU-SILC 2024 pour dresser un tableau précis de la situation. L'Index révèle une aggravation des inégalités résidentielles. Près de 73 millions d'européens, soit 16,2 % de la population, vivent sous le seuil de pauvreté, et 20 % sont menacés d'exclusion sociale, avec des taux qui atteignent 30,3 % en Bulgarie, 27,9 % en Roumanie et 26,9 % en Grèce. Le rapport souligne aussi que les dépenses de construction ont repris, sans pour autant améliorer l'accès aux logements. Les prix et loyers continuent d'augmenter, tirant les taux d'effort vers des niveaux critiques : jusqu'à 62,8 % du revenu en Grèce, 54,6 % au Danemark et 48,9 % en Suède. L'étude met également en lumière la pression financière exercée sur les ménages, la persistance de la précarité énergétique qui touche près de 9 % des Européens, et les conditions indécentes de logement – humidité, surpeuplement, habitat dégradé – qui concernent encore plus d'un habitant sur dix.

Enfin, le quatrième chapitre, « Recommandations pour le plan européen pour le logement abordable », expose dix priorités d'action. Le rapport préconise de renforcer la subsidiarité entre États et institutions européennes, de prioriser les logements sociaux et très abordables, et de tenir les engagements pris contre le sans-abrisme. Il invite à protéger le logement social, à garantir des financements européens pérennes et à fixer des normes minimales de protection des locataires. Il plaide également pour intégrer la question du logement dans la gouvernance économique européenne, accompagner la transition écologique du parc immobilier et soutenir le secteur à but non lucratif. Enfin, il insiste sur la nécessité d'aller au-delà de la simple production de logements, en incluant la prévention des expulsions, l'accompagnement social et la reconnaissance du logement comme condition essentielle de la dignité humaine.

En savoir plus : lire le rapport

Actualité juridique



Financement

Anah

MaPrimeRénov' Parcours accompagné : évolutions des modalités d'application

(délibérations n° 2025-20 et n° 2025-21 du 5.9.25)

Le Conseil d'administration (CA) de l'Anah a été réuni pour une séance exceptionnelle le 5 septembre 2025 afin de délibérer en faveur de la réouverture du guichet le 30 septembre 2025 des demandes d'aides à la rénovation énergétique globale.

Les délibérations n° 2025-20 et n° 2025-21 font évoluer le régime d'aide de la rénovation énergétique d'ampleur, destinée aux propriétaires occupants et bailleurs aux ressources modestes et très modestes avec :

- un recentrage sur les passoires énergétiques « E », « F » et « G » ;
- la suppression de la bonification « sortie de passoire » ;
- la réduction des plafonds de dépenses subventionnables en cas de gain de deux classes et de trois classes ou plus, associée à une suppression du plafond de dépenses subventionnables pour les gains de quatre classes ou plus.

Toutefois, pour les dossiers déposés jusqu'au 31 décembre 2025, seuls les propriétaires dont les ressources sont inférieures ou égales aux plafonds de ressources dits « très modestes » sont éligibles à l'aide. Par ailleurs, les autres dispositifs d'aides en faveur des propriétaires bailleurs (dispositif « Habiter Mieux », travaux de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé, travaux pour l'autonomie de la personne, travaux de transformation d'usage) demeurent, eux, inchangés.

Règles relatives aux avances

(délibération n° 2025-17 du 25.6.25)

La délibération n° 2025-17 du 25 juin 2025, issue du CA de l'Anah du 25 juin 2025, publiée le 29 septembre 2025, permet le versement à titre dérogatoire d'avances sur subvention aux mandataires financiers intervenant pour le compte de propriétaires occupants aux ressources modestes et très modestes réalisant des travaux au titre du dispositif Ma Prime Logement décent (MPLD). Cette mesure permet d'assurer une bonne gestion des fonds alloués et la réalisation effective des travaux d'amélioration de l'habitat financés par l'Anah.

En conséquence, la délibération n°2024-30 du 9 octobre 2024 est abrogée (cf. [Habitat Actualité n° 201](#)).

Instruction relative aux dispositifs d'expérimentation innovante et d'intervention en matière d'habitat collectif

(instruction du 1.10.25)

Pour répondre aux enjeux d'intervention en matière d'habitat collectif et de sobriété foncière notamment ceux de la revitalisation des territoires et de la production d'offre de logements abordables et adaptés aux besoins locaux, l'Anah a décidé, lors de son CA du 11 décembre 2024, de proposer un cadre de financement harmonisé pour accompagner les porteurs de projets ensembliers à l'échelle d'immeubles d'habitat collectif (immeubles vacants, dégradés, ou faisant l'objet d'un projet de transformation d'usage en immeubles d'habitation).

Ainsi, par sa délibération n° 2024-50 du 11 décembre 2024, l'Anah a :

- élargi la liste des bénéficiaires de ses aides aux porteurs de projets d'habitat participatif, d'habitat inclusif et aux Organismes de foncier solidaire (OFS) au travers de la création, à titre expérimental, d'un nouveau dispositif en faveur de l'habitat participatif, de l'habitat inclusif et des projets portés par les OFS ;
- adapté ses dispositifs d'intervention immobilière et foncière existants en revalorisant les aides liées à la Vente d'immeuble à rénover (VIR) et aux Dispositifs d'intervention immobilière et foncière (DIIF).

L'instruction du 1^{er} octobre 2025 a pour objet de préciser les modalités d'application de ces nouvelles aides par les services instructeurs des aides à la pierre.

CEE

Sixième période des CEE

(décret n° 2025-1048 du 30.10.25 : JO du 4.11.25)

Le décret du 30 octobre 2025 fixe les obligations annuelles d'économies d'énergie que doivent réaliser les fournisseurs d'énergie pour les années 2026 à 2030 (sixième période).

Le décret conforte le rôle des CEE dans l'atteinte des objectifs énergétiques et climatiques nationaux, en définissant une obligation d'économies d'énergie en augmentation (+27 %) par rapport à celle de la cinquième période (cf. [Habitat Actualité n° 181](#)). Un quart de ces obligations est à réaliser au bénéfice des ménages en situation de précarité énergétique.

Fibre optique : aide à la réalisation de travaux

(arrêté NOR : ECOI2523288A du 2.9.25 : JO du 24.9.25)

Le décret du 18 juillet 2025 a prévu la mise en œuvre d'une aide financière destinée à certains ménages devant financer des travaux en domaine privé rendus nécessaires pour le raccordement à un réseau en fibre optique.

Cette aide est mobilisable par les propriétaires ou locataires, sous conditions, notamment :

- de ressources ;
- d'occupation d'une maison individuelle à titre de résidence principale ;
- d'avoir fait face à un échec de raccordement au réseau en fibre optique constaté par ou pour le compte d'un opérateur de fibre optique en raison de la nécessité de procéder à des travaux en partie privative ;
- d'entreprendre les travaux entre le 1^{er} septembre 2025 et le 31 mai 2027.

L'arrêté du 2 septembre 2025 définit les modalités de cette aide financière expérimentale. Il prévoit le contenu du dossier à remplir par le demandeur de l'aide, la nature des travaux éligibles, les modalités de calcul des conditions ressources à respecter, ainsi que les conditions pratiques de dépôt la demande.

Fiscalité

Doctrine fiscale

(Bofip du 16.9.25, du 22.10.25 et du 6.11.25)

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

- le rehaussement temporaire du montant du déficit foncier imputable sur le revenu global en cas de travaux de rénovation énergétique, conformément à l'article 12 de la loi de finances rectificative pour 2022 ainsi que ses modalités d'application issues du décret du 21 avril 2023 (cf. [Analyse juridique n° 2023-01](#)) ;
- les dates d'entrées en vigueur des différentes évolutions survenues dans le cadre du taux réduit de TVA concernant certaines prestations de rénovation énergétique de locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans (cf. [Habitat Actualité n° 190](#) / [Habitat Actualité n° 202](#)) ainsi que les modalités des régimes transitoires lorsqu'elles ont été prévues (cf. [Habitat Actualité n° 201](#)) ;
- les conditions d'application ouvrant droit à l'exonération de Droit de mutation à titre gratuit (DMTG) s'agissant des transmissions de droits démembrés portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques.

Location

Locataires protégés : prise en compte des revenus bruts dans le calcul des ressources

(Cass. Civ III : 2.10.25)

Les revenus du locataire âgé à prendre en compte pour déterminer si le montant de ses ressources excède le plafond en deçà duquel le bailleur qui lui délivre congé est tenu de lui proposer un relogement sont les revenus bruts.

Pour rappel, le bailleur ne peut en principe donner congé, sans proposer une offre de relogement, à tout locataire, notamment (loi du 6.7.89 : art. 15, III) :

- âgé de plus de 65 ans ;
- et dont les ressources annuelles sont inférieures aux plafonds PLUS ;
- ou ayant à sa charge une personne âgée et à faibles ressources vivant habituellement dans le logement.

Les questions relatives à l'appréciation des ressources sont nombreuses. La Cour de cassation a par exemple récemment précisé que la période à prendre en considération pour le calcul des ressources est celle des 12 mois précédant la délivrance du congé ([Cass. Civ III : 24.10.24, n° 23-18.067](#)).

En l'espèce, le locataire âgé contestait la validité du congé qui lui a été délivré puisqu'aucune proposition de relogement ne lui a été faite alors que ses revenus fonciers nets imposables sont inférieurs aux plafonds. Pour la Cour d'appel de Paris, le congé était régulier puisque ses revenus bruts dépassaient les plafonds de ressources. L'appréciation des revenus bruts (et non nets) est par ailleurs l'approche de nombreuses Cours d'appel (CA Aix : 12.4.18, n° 17/13120, CA Bordeaux : 17.12.20, n° 19/05325 ; CA Amiens : 10.1.23, n° 21/02709).

Dans son arrêt du 2 octobre 2025, la Haute juridiction confirme que ce sont les revenus bruts qui doivent être pris en compte, autrement dit les ressources annuelles déclarées à l'administration fiscale avant tout abattement ou déduction. En effet, l'article 15, III de la loi du 6 juillet 1989 renvoie à l'arrêté ministériel du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs conventionnés et actualisé annuellement ; cet arrêté vise les revenus fiscaux de référence. Or ce renvoi n'est utile dans ce cadre que pour déterminer les plafonds de ressources, et non la méthode de calcul de ces ressources.

Location meublée de tourisme : appréciation de l'affectation du local au 1^{er} janvier 1970

([Cass. Civ III : 16.10.25](#))

Pour mémoire, dans certaines communes, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable. Un local est réputé à usage d'habitation au sens de ce texte s'il était affecté à cet usage au 1^{er} janvier 1970. Le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage (CCH : [L.631-7](#) et [L.651-2](#)).

La Cour de cassation, dans une décision du 16 octobre 2025, juge que l'usage d'habitation au 1^{er} janvier 1970 s'apprécie au regard de l'occupation effective du local à cette date, indépendamment du respect des normes de décence ou d'habitabilité alors applicables.

En l'espèce, la Ville de Paris avait assigné le propriétaire et le locataire d'un appartement, afin de les voir condamner chacun au paiement d'une amende civile, pour l'avoir loué de manière répétée, pour de courtes durées, à une clientèle de passage n'y élisant pas domicile ([CCH : L.631-7](#)).

L'appartement litigieux était issu de la réunion de deux lots. Le premier, d'une surface de 25 m², était occupé au 1^{er} janvier 1970 par une société avec un loyer compris dans son bail commercial, sans qu'il soit établi un usage d'habitation de cette surface. Le deuxième était un appartement, d'une surface de 6 m² qui faisait l'objet d'un bail d'habitation au 1^{er} janvier 1970.

Selon les juges du fond, le bien d'une surface de six mètres carrés ne pouvait pas être considéré comme étant à usage d'habitation. En effet, un logement destiné à la location à titre de résidence principale doit respecter les critères de la décence, notamment une surface d'au moins 9 m² ou un volume de 20 m³ ([décret du 30.1.02 : art. 4](#)). Dès lors, la preuve de l'usage d'habitation d'un bien d'une surface non habitable ne suffisait pas à donner au local, résultant de la réunion de deux locaux, un usage d'habitation au 1^{er} janvier 1970.

Pour la Cour de Cassation, l'affectation au 1^{er} janvier 1970 du local à un usage d'habitation s'entend de l'affectation effective à un tel usage du local à cette date, peu important l'irrespect éventuel de normes de décence et d'habitabilité alors en vigueur.

Elle rappelle également qu'un local affecté à un usage d'habitation au 1^{er} janvier 1970 ne perd pas cet usage lorsqu'il est ultérieurement réuni avec un autre local, quel que soit l'usage de ce dernier ([Cass. Civ III : 13.6.24, n° 23-11.053](#)).

Loi ELAN : non rétroactivité des dispositions relatives au conventionnement

([Cass. Civ III : 16.10.25](#))

Pour mémoire, il a été jugé que les dispositions de l'article L.441-3 du CCH, issues de la loi ELAN du 23 novembre 2018, qui instaurent, au profit des locataires titulaires d'un bail en cours de validité lors de la signature d'une convention avec l'État par un organisme d'HLM, une option leur permettant soit de conserver leur ancien bail, soit

de conclure un nouveau bail conforme aux stipulations de la convention, ne sont pas d'application rétroactives ([Cass. Civ III : 3.6.21, n°20-12.353](#)).

Dès lors, le locataire titulaire d'un bail en cours de validité lors de la signature par le bailleur d'une convention avec l'État avant l'entrée en vigueur de la loi précitée peut se voir notifier un Supplément de loyer de solidarité (SLS) pour la période postérieure à cette entrée en vigueur, et ce, même s'il a refusé de signer un nouveau bail.

Plafonds des loyers des logements conventionnés

(avis du 14.10.25)

L'avis du 14 octobre 2025 a notamment pour objet de fixer les valeurs maximales des loyers des logements nouvellement conventionnés à l'APL et de rappeler les modalités de révision des loyers des conventions en cours.

Cette actualisation prend en compte l'évolution de l'IRL au deuxième trimestre, soit une augmentation de +1,04 %.



Publics en difficulté

Expulsion : modalités d'évaluation de la réparation en cas de refus du concours de la force publique

(décret n° 2025-1052 du 3.11.25 : JO du 6.11.25)

L'État est tenu de prêter son concours à l'exécution des jugements et des autres titres exécutoires. Le refus de l'État de prêter son concours ouvre droit à réparation (CPCE : L.153-1).

La loi du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite, dite « Loi Kasbarian-Bergé », avait prévu la publication d'un texte visant à préciser les modalités d'évaluation de la réparation due au propriétaire en cas de refus du concours de la force publique afin d'exécuter une mesure d'expulsion (loi : art.11) (cf. [Analyse juridique n° 2023-12](#)).

Le décret du 3 novembre 2025 vient ainsi préciser et clarifier le cadre de l'engagement de la responsabilité de l'État ainsi que celui de l'indemnisation du préjudice résultant du refus du concours de la force publique.

L'article premier du décret précise que la demande de concours de la force publique est adressée au préfet de département et à Paris au préfet de police (CPCE : R.153-1).

L'article deux permet l'insertion d'un nouveau chapitre intitulé « procédure d'indemnisation en cas de refus du concours de la force publique » au sein du Code des procédures civiles d'exécution.

Le décret est entré en vigueur le lendemain de sa publication, le 7 novembre 2025.

En savoir plus : lire l'Analyse juridique n° 2025-19

Prestations familiales : conditions et conséquences du renoncement aux droits des allocataires

(instruction Cnaf : 23.10.25)

Pour mémoire, toute personne française ou étrangère résidant en France, ayant à sa charge un ou plusieurs enfants résidant en France, bénéficie de prestations familiales sous réserve que ce ou ces derniers ne soient pas bénéficiaires, à titre personnel, d'une ou plusieurs prestations familiales, de l'allocation de logement sociale ou de l'aide personnalisée au logement (CSS : L.512-1). Il n'est donc pas possible pour une personne de cumuler les statuts d'allocataires et d'ayant droit. Toutefois, il n'est pas interdit de basculer d'un statut à l'autre.

L'instruction au réseau publiée par la Cnaf le 23 octobre 2025 précise les conditions et conséquences du renoncement aux droits des allocataires notamment dans le cas d'enfants étudiants qui renonceraient à leur droit aux aides au logement en faveur des droits aux prestations familiales de leurs parents.

L'instruction indique que la renonciation aux droits peut s'étudier avec effet rétroactif, dans la limite de la prescription biennale. Cette consigne est applicable à compter de sa publication. Les dossiers déjà traités peuvent faire l'objet d'une révision, en cas de réclamation ou de demande de réexamen, dans la limite de la prescription biennale.

DALO

Recours contre les décisions des commissions de médiation (COMED)

(CE : 2.10.25 et 17.10.25)

Dans deux arrêts récents, le Conseil d'État précise les règles de contentieux applicables à la suite de décisions des Commissions de médiation (COMED).

Par une première décision du 2 octobre 2025 ([CE : 2.10.25, n° 475182](#)), il précise les obligations pesant sur l'administration dans le cadre du contentieux pour excès de pouvoir contre les décisions des COMED. Le Conseil d'État a ainsi jugé qu'un tribunal administratif entache sa décision d'irrégularité s'il rejette une requête en se fondant sur une pièce (en l'espèce, une note sociale) que l'administration a invoquée mais n'a pas produite en dépit des mises en demeure. Le tribunal ne peut ainsi fonder sa décision sur un élément qu'il ne détient pas et qui n'a pas été soumis au débat contradictoire. Lorsque la requête lui est notifiée, le défendeur est tenu de communiquer au tribunal administratif l'ensemble du dossier constitué pour l'instruction de la demande tendant à l'attribution de la prestation ou de l'allocation ou à la reconnaissance du droit, objet de la requête (CJA : R.772-8). En application de cette disposition, le préfet est ainsi tenu de communiquer au juge l'ensemble du dossier constitué par la COMED.

Dans une seconde décision du 17 octobre 2025 ([CE : 17.10.25, n° 476153](#)), le Conseil d'État précise le caractère strict du délai de recours contentieux prévu par le dispositif du DALO en cas de non-exécution par l'État. Pour mémoire, le recours spécial est ouvert à la personne reconnue prioritaire et devant être logée d'urgence par la COMED, si elle n'a pas reçu une offre de logement adaptée après l'expiration du délai légal d'exécution incombant au préfet (CCH : L.441-2-3-1). Le recours doit être exercé dans un délai de quatre mois à compter de l'expiration du délai d'exécution préfectoral (CJA : R.778-2). Le Conseil d'État indique que ce délai est un délai de forclusion strict. Par conséquent, dans ce cas d'espèce, il a retenu que la circonstance qu'un organisme de logement social désigné par le préfet écarte ultérieurement la candidature du demandeur pour un logement spécifique ne constitue pas un fait de nature à rouvrir le délai de recours initial de quatre mois et ce, même si la requête présentée au juge vise à ordonner au préfet d'utiliser son pouvoir de substitution (CCH : L.441-2-3) pour contraindre l'organisme social à proposer une offre.

Régularité de séjour des personnes composant le ménage et responsabilité de l'État

(CE : 6.11.25)

Pour mémoire, la carence fautive de l'État à exécuter une décision prise par une COMED engage sa responsabilité au titre des troubles dans les conditions d'existence subis par le demandeur (CCH : L.441-2-3). Ces troubles doivent être appréciés en fonction des conditions de logement qui ont perduré du fait de la carence de l'État, de la durée de cette carence et du nombre de personnes composant le foyer du demandeur pendant la période de responsabilité de l'État.

Dans cet arrêt, le Conseil d'État clarifie les conséquences de la perte du titre de séjour d'un membre du foyer sur la responsabilité de l'État.

Il estime ainsi que si la régularité du séjour sur le territoire français de l'ensemble des membres du foyer constitue un critère d'accès au logement social (CCH : L.441-1 et R.441-1), la seule circonstance qu'une des personnes majeures composant le foyer d'un demandeur reconnu prioritaire au titre du DALO cesse d'être en situation régulière ne met pas fin à l'engagement de la responsabilité de l'État.

Une telle irrégularité fait seulement obstacle à ce qu'il soit tenu compte, à compter de la date à laquelle elle intervient, de la personne majeure concernée pour le calcul de l'indemnité due au demandeur.

Prise en compte de l'inadaptation du logement au handicap

(Défenseure des droits : décision du 4.8.25)

La Défenseure des droits a été saisie d'une réclamation relative aux difficultés rencontrées par une requérante pour faire reconnaître le caractère prioritaire et urgent de sa demande de logement par la Commission de médiation (COMED). Alors qu'elle vivait dans un logement social inadapté à sa situation de handicap, la requérante a essuyé deux refus successifs de la COMED aux motifs qu'elle était déjà locataire du parc social, et que les éléments fournis à l'appui de son recours ne permettaient pas de caractériser la situation invoquée.

Afin de prévenir le renouvellement de situations semblables, la Défenseure des droits a décidé de recommander à la COMED de :

- procéder à un examen global de la situation des demandeurs au regard des informations dont elle dispose et de tenir compte de l'ensemble des critères invoqués, notamment celui du logement inadapté au handicap, introduit par la loi « 3DS » du 21 février 2022 parmi les critères DALO (cf. [Habitat Actualité spécial loi 3DS](#)) ;
- faire usage de ses prérogatives dans le cadre de l'instruction des recours, notamment en sollicitant la communication de pièces complémentaires ou la réalisation d'un diagnostic pour objectiver la situation, le formulaire de recours et sa notice n'ayant pas été mis à jour ;
- se conformer à la législation applicable et ne pas exclure du bénéfice du DALO les personnes déjà logées dans le parc social au seul motif que leur relogement relèverait de la mutation et par conséquent de leur bailleur.

Loi narcotrafic : conditions d'application de la mesure d'interdiction de paraître

(CE : 28.10.25)

La loi du 13 juin 2025 visant à sortir la France du piège du narcotrafic, dite loi « narcotrafic » (cf. [Analyse juridique n° 2025-11](#)) a instauré une mesure d'interdiction de paraître. Elle peut être prononcée par le préfet, sous conditions, à l'encontre de toute personne occupant, en lien avec des activités de trafic de stupéfiants, en réunion et de manière récurrente la voie publique, un équipement collectif ou les parties communes d'un immeuble à usage d'habitation, afin de faire cesser les troubles à l'ordre public en résultant (loi : art. 62 / CSI : L.22-11-1).

Le Conseil d'État précise les conditions de durée de l'interdiction. La haute juridiction rappelle que cette mesure revêt le caractère d'une mesure de police administrative. Même lorsque son exécution est suspendue par le juge des référés, cette interdiction, décidée en fonction de la situation existant à la date à laquelle l'autorité compétente a statué, n'est pas susceptible de produire des effets juridiques au-delà de la durée déterminée par l'arrêté du préfet, ne pouvant excéder un mois.

Procédure de surendettement et délai de forclusion

(Cass. Civ II : 23.10.25)

Le délai de forclusion limite dans le temps la possibilité de faire valoir un droit.

Pour les biens ou les services qu'ils fournissent aux consommateurs, l'action des professionnels se prescrit par deux ans (C. conso : L.218-2).

Lorsqu'un dossier de surendettement a été déposé, la recevabilité de la demande emporte suspension et interdiction des procédures d'exécution diligentées à l'encontre des biens du débiteur (C. conso : L.722-2).

En l'espèce, la Cour d'appel avait considéré que la créance de la banque au titre du prêt immobilier n'était pas forclosée du fait de l'interruption du délai de forclusion.

Cependant, selon la Cour de Cassation, la recevabilité du dossier de surendettement n'interrompt pas le délai de forclusion. L'impossibilité d'agir dans laquelle la banque s'est trouvée contre le débiteur, du fait de la procédure de surendettement, avait eu seulement pour effet de suspendre, et non pas d'interrompre, le cours de la forclusion, et ce seulement à compter de la date de la décision de recevabilité de la demande de traitement de la situation de surendettement (Code civil : art. 2234).

Demande aux fins de résiliation du bail : règle de computation des délais entre l'assignation et l'audience

(Cass. Civ III : 6.11.25)

La Cour de cassation a été saisie d'une demande d'avis sur les règles applicables à la computation des délais entre l'assignation et l'audience dans le cadre d'une procédure judiciaire de résiliation du bail (loi du 6.7.89 : art. 24, III).

Pour mémoire, dans sa rédaction issue de la loi du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite, l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 dispose qu'à peine d'irrecevabilité de la demande, l'assignation aux fins de constat de la résiliation est notifiée à la diligence du commissaire de justice au représentant de l'État dans le département au moins six semaines avant l'audience.

La Cour de cassation retient dans cet avis que ce délai, qui se calcule en remontant dans le temps, est assimilé à un délai exprimé en jours qui commence à courir la veille de la date de l'audience et expire le 42^{ème} jour à zéro heure précédant cette date, sans pouvoir être prorogé.



Contrats

SCI : précisions sur la répartition des droits de vote

(Cass. Civ III : 9.10.25)

Dans son arrêt du 9 octobre 2025, la Cour de cassation apporte des précisions sur la répartition des droits de vote dans le cadre d'une Société civile immobilière (SCI).

En l'espèce, une SCI a été créée pour acquérir en Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) des immeubles destinés à être attribués par lots aux associés en jouissance à temps partagé. La construction devait être réalisée en deux tranches successives, mais la deuxième ne fut jamais édifiée.

En l'espèce, lors d'assemblées générales, la SCI a adopté des résolutions en tenant compte de la seule proportion de voix attachée aux parts correspondant à des lots construits et attribués en jouissance, excluant ainsi le droit de vote pour les parts représentatives de lots non construits. Un des associés, dont les parts correspondent surtout à des lots non construits, a contesté cette répartition des droits de vote.

La Cour de cassation, au visa des articles 11 et 15 de la loi du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles, opère une distinction :

- lorsque les décisions sont relatives aux charges entraînées par les services collectifs, les éléments d'équipement et le fonctionnement de l'immeuble, alors le droit de vote d'un associé est proportionnel à sa participation dans ces charges (autrement dit aux lots effectivement attribués en jouissance, et donc construits) ;
- pour les autres décisions, le droit de vote de chaque associé s'apprécie proportionnellement au nombre de parts ou d'actions attachées aux lots, qu'ils soient construits ou non.

Ainsi, le nombre de voix d'un associé dépend du type de décision à adopter.



Assurance construction / Assurance habitation

Performance énergétique et responsabilité décennale des constructeurs

(Cass. Civ III : 23.10.25)

En matière de performance énergétique, la responsabilité civile décennale des constructeurs ne peut être engagée, au titre de l'impropriété à la destination, qu'en présence de dommages conduisant à une surconsommation énergétique ne permettant l'utilisation de l'ouvrage qu'à un coût exorbitant.

Pour mémoire, la responsabilité des constructeurs couvre pendant dix ans les désordres rendant impropre l'ouvrage à sa destination (CC : art. 1792). Par ailleurs, en matière de performance énergétique, l'impropriété à destination ne peut être retenue qu'en cas de dommages conduisant à une surconsommation énergétique ne permettant l'utilisation de l'ouvrage qu'à un coût exorbitant (CCH : L.111-13-1, devenu L.123-2).

En l'espèce, certaines pièces ne pouvant être chauffées normalement en hiver sans engager des dépenses importantes d'énergie ; la responsabilité du constructeur avait été admise par la Cour d'appel. Selon cette dernière, la surconsommation de chauffage résultait de défauts dans l'isolation thermique. Le constructeur a formé un pourvoi au motif que cette surconsommation ne peut engager sa responsabilité puisqu'elle ne rend pas les pièces inhabitables.

La Cour de cassation précise qu'il ne suffit pas de prouver une gêne au quotidien ou une perte de jouissance de certaines pièces en période hivernale pour engager la responsabilité décennale. Il convient de démontrer que les désordres génèrent une utilisation de l'ouvrage à un coût exorbitant.



Copropriété

Action individuelle d'un copropriétaire : obligation d'information du syndic

(Cass. Civ III : 16.10.25)

Lorsqu'un copropriétaire engage seul une action en justice visant à protéger la propriété ou la jouissance de son lot, il doit en aviser le syndic (loi du 10.7.65 : art. 15, al. 2). Toutefois, le défaut d'information du syndic n'a pas pour effet de rendre sa demande irrecevable.

En l'espèce, des copropriétaires avaient assigné leurs voisins, propriétaires d'un appartement dans le même immeuble, en indemnisation. Ils leur reprochaient un trouble de jouissance causé par la mise à disposition de leur lot à une clientèle de passage dans le cadre de locations meublées de courte durée.

Ces derniers soutenaient que la demande était irrecevable, car le syndic n'avait pas été averti de la procédure en cours. Selon eux, une copie de l'assignation délivrée par un copropriétaire aurait en effet dû être adressée par le commissaire de justice par LRAR (décret du 17.3.67 : art. 51).

Pour la Cour de Cassation, si le copropriétaire agissant seul doit informer le syndic, cette formalité n'est pas requise à peine d'irrecevabilité de la demande.

Mise en location saisonnière de lots de copropriété au sein d'une résidence de tourisme

(Cass. Civ III : 16.10.25)

Dans une résidence de tourisme, un copropriétaire peut, sans le concours de l'exploitant mais sous réserve des clauses du règlement de copropriété, mettre ponctuellement en location saisonnière son lot.

Pour mémoire, une résidence de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Lorsque la résidence est soumise au statut de la copropriété, le règlement de copropriété doit prévoir « une obligation durable de location d'au moins 70 % des locaux d'habitation meublé » et « une gestion assurée pour l'ensemble de la résidence de tourisme par une seule personne physique ou morale » (Code du tourisme : D.321-1 et D.321-2).

En l'espèce, des copropriétaires mettaient ponctuellement leur lot en location saisonnière sans solliciter l'exploitant, en s'appuyant sur le fait que les obligations résultant du règlement de copropriété laissaient entendre qu'une minorité de copropriétaires pourrait en être exemptée. L'exploitant et le syndicat des copropriétaires les ont assignés afin de leur interdire cette pratique sans l'accord de l'exploitant.

Selon la Cour de cassation, puisque le règlement prévoit que les appartements qui ne sont pas exploités dans le cadre de la résidence de tourisme peuvent être occupés bourgeoisement, leur location directe est possible sauf en cas d'atteinte à la destination de l'immeuble.

Durée du mandat du syndic et ordre du jour

(Cass. Civ III : 6.11.25)

L'Assemblée générale (AG) des copropriétaires ne peut fixer une durée de mandat du syndic différente de celle mentionnée dans le projet de résolution annexé à la convocation.

Pour mémoire, l'AG ne délibère valablement que sur les questions inscrites à l'ordre du jour (décret du 17.3.67 : art. 9 et 13). Pour la désignation du syndic, les projets de contrats doivent être notifiés en même temps que l'ordre du jour (décret du 17.3.67 : art. 11).

En l'espèce, un syndic avait été élu en AG pour cinq mois alors que le projet de résolution inscrit dans la convocation prévoyait un mandat d'un an.

La Cour de Cassation rappelle les limites du pouvoir d'amendement d'une résolution en AG. En effet, le pouvoir d'amendement n'est admis que s'il ne modifie pas l'objet de la résolution (Cass. Civ III : 6.5.14, n° 13-11.623 concernant la remise en état de parties communes ; Cass. Civ III : 16.9.15, n° 14-14.518 concernant l'ajout de la mention « pour faire respecter le règlement de copropriété » à la résolution votée). En revanche, il ne peut pas aboutir à voter une question nouvelle (Cass. Civ III : 3.6.09, n° 08-16.450).

Elle vise également le contrat type de syndic, qui comporte la durée du mandat ([décret du 17.3.67 : art. 29](#)). Elle en déduit qu'est nulle toute délibération fixant une durée différente de celle prévue dans la convocation.

Contrats de syndic : conformité, pratiques et rémunération

(Enquête CLCV : novembre 2025)

Pour mémoire, le décret du 26 mars 2015 a instauré un modèle type de contrat que les syndics sont tenus de respecter, ainsi qu'une liste limitative des prestations exceptionnelles susceptibles de donner lieu à une rémunération complémentaire en sus des honoraires de base ([décret du 17.3.67 : art. 1 et 2](#) / cf. [Analyse juridique n° 2015-07](#)).

La CLCV a décrypté différents contrats de syndic, tant sur la forme que dans leur contenu, en attachant une importance particulière à certaines prestations, aux montants des honoraires demandés et aux modalités de facturation (vacation ou forfait).

L'enquête révèle que 29 % des contrats de syndics étudiés respectent le contrat type obligatoire, et que 35 % comportent des violations importantes, notamment des indemnités versées inférieures au minimum légal (notamment en cas d'absence de communication de documents réclamés par le conseil syndical), la réécriture ou la suppression de clauses entières, la facturation de prestations non prévues au contrat, telles que la mise à jour de l'état daté ou la création de frais administratifs pour la gestion des comptes débiteurs, ainsi que des honoraires mentionnés uniquement en hors taxe.

Face à ces constats, la CLCV formule les recommandations suivantes :

- instaurer une Commission de contrôle des professionnels de l'immobilier, dotée de réelles prérogatives disciplinaires ;
- rétablir le plafonnement des frais de recouvrement ;
- rendre obligatoire l'inclusion, dans les honoraires de base, d'au moins une réunion avec le conseil syndical ;
- interdire les forfaits de vacations horaires ;
- clarifier le caractère forfaitaire de la rémunération exigée au titre des frais imputables au seul copropriétaire concerné ;
- rendre obligatoire l'annexion, au contrat type, de la liste limitative des prestations exceptionnelles du syndic.



Procédure

Procédure d'injonction de payer : absence d'obligation d'une tentative préalable de résolution amiable

(Cass. Civ II : 25.9.25)

La procédure d'injonction de payer n'est, dans aucune de ses deux phases (initiale ou en cas d'opposition du débiteur), soumise à l'obligation d'une tentative préalable de résolution amiable du différend.

Pour mémoire, selon l'article 750-1 du Code de procédure civile, les litiges d'un montant inférieur ou égal à 5.000 € ou ceux portant sur les troubles anormaux du voisinage doivent, préalablement à toute saisine du juge, faire l'objet d'un mode alternatif de résolution des litiges (comme la médiation ou la conciliation). Ce préalable obligatoire connaît des cas de dispense, comme par exemple en cas d'urgence manifeste ou lorsque les circonstances de l'espèce rendent impossible une telle tentative.

En l'espèce, la question se pose de savoir si la demande en paiement d'une somme n'excédant pas 5.000 €, formée par requête en injonction de payer, doit être précédée de ce préalable obligatoire. Cette procédure n'étant pas visée au titre des dispenses, le Tribunal a transmis la question à la deuxième chambre civile de la Cour de cassation pour avis.

L'enjeu est important puisque la procédure d'injonction de payer, notamment pour les petits litiges, est caractérisée par sa célérité et son efficacité. L'ajout de la résolution amiable préalable aurait des effets inverses. En effet, la procédure d'injonction de payer est moins lourde que le référé-provision – supposant un débat contradictoire – et connaît une faible proportion des oppositions des débiteurs.

Dans son avis du 25 septembre 2025, la Cour de cassation exclut du champ de l'article 750-1 l'injonction de payer :

- pour la phase initiale, en raison « des objectifs de célérité et de bonne administration de la justice qu'elle poursuit » et de « son caractère non contradictoire jusqu'à l'opposition sont incompatibles avec l'obligation de tentative préalable de résolution amiable du différend » ;
- pour la phase d'opposition, en l'absence de texte l'application de l'obligation de tentative préalable de résolution amiable du différend, et ce en dépit du rétablissement du caractère contradictoire.

Urbanisme

Dépôt de permis de construire : domaine privé de la commune

(CE : 28.10.25)

Le fait que le terrain appartienne à une personne publique n'affecte ni les pièces à produire, ni la qualité du demandeur pour le dépôt d'une demande de permis de construire.

En l'espèce, une société avait obtenu plusieurs autorisations d'urbanisme pour une opération immobilière réalisée sur une parcelle du domaine privé communal.

Des riverains avaient contesté ce permis, en soulevant que le terrain appartenant au domaine privé de la commune, la société ne pouvait déposer la demande de permis ([CGCT : L.2241-1](#)).

Le Conseil d'État rappelle que le régime déclaratif pour déposer un permis est strictement défini. Le pétitionnaire doit uniquement fournir une attestation indiquant qu'il remplit les conditions prévues par le Code de l'urbanisme (CU : [R.423-1](#) et [R.423-5](#)). Le rôle de l'administration est de s'assurer de la conformité des travaux avec les règles d'urbanisme, et non de vérifier l'exactitude de cette attestation. Les tiers ne peuvent donc pas invoquer l'absence de contrôle de l'administration pour contester la décision d'autorisation délivrée ([CE : 19.6.15, n° 368667](#)).

Toutefois, si l'autorité saisie dispose d'informations établissant la fraude ou l'absence de droit du pétitionnaire, elle peut refuser le permis ([CE : 23.3.15, n° 348261](#)).

Droit général

Règlement intérieur du Conseil national de l'habitat

(arrêté NOR : ATDL2525283A du 17.9.25 : JO du 9.10.25)

Le Conseil national de l'habitat (CNH) a été créé en 1983, dans le sillage de la réforme des aides personnelles au logement. Son existence a été consacrée par la loi ([CCH : L.361-1](#)). Pour mémoire, il est consulté (CCH : R.361-2) :

- sur demande du ministre chargé du Logement sur toute question relative à la politique du logement ;
- sur le barème de l'aide personnelle au logement, sur sa révision annuelle et, d'une façon générale, sur toute mesure relative à ses modalités de financement et de versement ;
- sur les mesures destinées à favoriser la mixité sociale ou à réhabiliter l'habitat existant ainsi que sur les modifications des régimes d'aides directes ou indirectes de l'État à l'accession à la propriété.

Il est composé de représentants de l'administration, des élus de la Nation et des collectivités territoriales, des professionnels et des usagers du secteur (dont l'ANIL), nommés par le ministre du logement.

L'arrêté du 17 septembre 2025 approuve le règlement intérieur du CNH, tel qu'adopté en séance plénière le 4 septembre et après avoir été approuvé par la Ministre en charge du logement. Il vient préciser et compléter les dispositions réglementaires régissant le fonctionnement du CNH (CCH : D.361-1 et s. / CRPA : R.133-1 et s.), notamment le délai de convocation, les modalités d'organisation des séances (modalités de réunion, de vote et de constatation du quorum, d'établissement des avis et des comptes rendus des débats).



Collectivités locales

Nouvel acte de décentralisation ou de déconcentration

(circulaire NOR : PRMX2530461C du 28.10.25)

Par une circulaire en date du 28 octobre 2025, le Premier Ministre annonce que le Gouvernement présentera prochainement au Parlement « un nouvel acte de décentralisation, de clarification et de liberté locale », dont l'examen commencera au Sénat avant les élections municipales. Ce texte aura pour objectif de « rendre plus visible pour les citoyens et plus responsabilisante pour les élus la répartition des compétences entre l'État et les collectivités territoriales ».

Il invite les préfets de région et de département à lui transmettre des propositions, notamment, sur les dispositions législatives et réglementaires à envisager afin de clarifier la répartition des compétences entre l'État et les collectivités territoriales, et entre les collectivités territoriales. L'objectif est de rendre plus lisibles les politiques publiques déployées sur le territoire, particulièrement en matière de santé, d'urbanisme, de logement, de transports, de culture et de tourisme.

Propositions, Projets

Projet de loi de finances pour 2026

(Projet de loi de finances pour 2026 du 14.10.25)

Le Projet de loi de finances pour 2026 (PLF) a été présenté au Conseil des ministres du 14 octobre 2025, puis déposé le même jour à l'Assemblée nationale.

Le texte initial comprend quelques mesures concernant le logement :

- le doublement de l'incitation fiscale à la générosité des particuliers en faveur des organismes d'aide aux plus démunis, qui notamment favorisent le relogement des personnes en difficulté et des victimes de violences domestiques (PLF : art. 9) ;
- le renforcement des dispositifs fiscaux de soutien à la géographie prioritaire de la politique de la ville (PLF : art. 12) ;
- la stabilisation du montant des Aides personnelles au logement (APL) et le recentrage de celles versées aux étudiants extracommunautaires (PLF : art. 67).

Lors des discussions à l'Assemblée nationale, plusieurs amendements relatifs aux secteurs du logement et de la construction ont été déposés notamment :

- une augmentation des plafonds d'opération du Prêt à taux zéro (PTZ) (amendements n° [I-1958](#) et [I-2156](#)) ;
- l'instauration d'un crédit d'impôt pour les installations de panneaux photovoltaïque chez les particuliers résidant en outre-mer (amendement n° [I-455](#)) ;
- la prolongation jusqu'au 31 décembre 2027 du crédit d'impôt pour les travaux d'adaptation du logement à la perte d'autonomie ou au handicap (amendement n° [I-2039](#)) ;
- la création d'un crédit d'impôt pour dépenses de débroussaillage (amendement n° [I-2829](#)) ;
- le rehaussement à 50 % du taux d'abattement du régime micro-foncier (amendement n° [I-1960](#)) ;
- l'accessibilité du PTZ aux acquéreurs successifs d'un logement dans le cadre d'un Bail réel solidaire (BRS) (amendements n° [I-2375](#), [I-2875](#), [I-2924](#) et [I-3547](#)) ;
- la création d'un « statut du bailleur privé » (amendements n° [I-582](#) et [I-3555](#)).

Toutefois, dans la nuit du 21 au 22 novembre 2025, les députés ont rejeté la première partie du projet de loi de finances pour 2026 consacrée aux recettes de l'État. Le texte transmis est donc celui qui avait été déposé au Parlement, dans sa version initiale adoptée en Conseil des ministres.

Financement de la sécurité sociale pour 2026

(PLFSS : 12.11.25)

Le Projet de loi de financement de la sécurité sociale (PLFSS) pour 2026 a été déposé à l'Assemblée nationale le 14 octobre 2025. Le projet de texte, issu des discussions en séance publique au 12 novembre, contient plusieurs dispositions concernant le logement :

- la possibilité pour les employeurs soumis à la participation à l'effort de construction (CCH : L.313-1) de prendre en charge tout ou partie des intérêts du crédit immobilier contracté par un salarié qui acquiert ou fait construire sa résidence principale (PJL : art. 9 bis, [amendement n° 1346](#)) ;
- la suppression du gel des prestations sociales pour l'année 2026 (PJL : art. 44, [amendement n° 944](#)) ;
- la prolongation de l'expérimentation des Haltes soins addictions (HSA), lieux où des usagers de drogues vivant dans des conditions précaires peuvent consommer des substances psychoactives sous supervision d'un personnel qualifié, et la possibilité de mettre à disposition des places d'hébergements à proximité immédiate de ces structures (PJL : art. 20 sexies, [amendement n° 2632](#)) ;
- une amélioration du financement de l'habitat intermédiaire (résidence autonomie, résidences services, habitat inclusif, habitat groupé) ayant un rôle prépondérant à jouer dans la prévention de la perte d'autonomie et la lutte contre l'isolement des personnes âgées (PJL : art. 54).

Simplification du droit de l'urbanisme et du logement

(Proposition de simplification du droit de l'urbanisme et du logement : 20.11.25)

À la suite d'un accord en Commission mixte paritaire, la proposition de loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement a été adoptée au Sénat le 3 juillet 2025, puis à l'Assemblée nationale le 15 octobre 2025.

Saisi le 21 octobre 2025, le Conseil constitutionnel a rendu sa décision le 20 novembre 2025, jugeant non conformes à la Constitution différentes mesures ([C. Constit. : 20.11.25, n°2025-896 DC](#)).

Ainsi, sont notamment jugées non conformes pour non-respect de la procédure législative les dispositions suivantes relatives :

- à la création d'un référentiel national des bâtiments (art. 5) ;
- aux partages d'informations sur les locaux recensés à des fins de gestion de la taxe d'habitation et des taxes sur les logements vacants (art. 6) ;
- aux changements de sous-destination soumis à permis de construire ou à déclaration préalable (art. 12) ;
- à la modification du contenu des conventions d'utilité sociale (art. 13) ;
- à la restriction des cas dérogatoires aux règles de sécurités ou d'entretien en cas de surélévation (art. 16) ;
- aux recours contentieux et intérêt à agir (art. 26, I, 4° et II) ;
- à la gestion du Système national d'enregistrement (SNE) (art. 27) ;
- à la simplification des modalités de vente de logement au secteur privé (art. 28) ;
- à l'acquisition à titre gratuit d'un bien sans maître (art. 30 et 31).

Sont en revanche jugées conformes à la Constitution :

- le premier alinéa de l'article L.431-6 du Code de l'urbanisme dont les dispositions concernent les permis de construire et d'aménager modificatifs (art. 23) ;
- l'abrogation de la voie d'exception pour faire reconnaître l'illégalité pour vice de forme ou de procédure de certains documents d'urbanisme (art. 26, I, 3°) ;
- l'article L.600-12-2 du Code de l'urbanisme dont les dispositions concernent la réduction du délai de recours gracieux (art. 26).

Le texte, qui devrait prochainement être promulgué, contient de nombreuses mesures visant à faciliter l'adaptation des documents d'urbanisme et accélérer la réalisation des projets d'urbanisme.

Un décryptage de ces dispositions sera publié sur le site de l'ANIL à la suite de la publication du texte au Journal officiel.

Fenêtre sur...

Les acteurs

Ministère de la ville et du logement

(arrêté du 23.10.25 : JO du 25.10.25 / arrêtés NOR : VLOC2529543A et NOR : VLOC2529930A du 29.10.25 : JO du 1.11.25 / décret n° 2025-1025 du 29.10.25 : JO du 30.10.25 / arrêté du 3.11.25 : JO du 6.11.25)

À la suite de sa nomination en qualité de Ministre de la Ville et du Logement, **M. Vincent JEANBRUN** a constitué son cabinet de la manière suivante :

- **Mme Julie MOULAS**, cheffe de cabinet ;
- **Mme Elsa CLEMENT**, cheffe adjointe de cabinet ;
- **M. Florent MARTEL**, conseiller hébergement, accès au logement et rénovation urbaine ;
- **M. Ludovic ROY**, conseiller construction, rénovation énergétique, parc privé et social ;
- **Mme Joséphine ANDRIEUX**, conseillère discours et affaires réservées ;
- **M. Ahmed J'MILA**, conseiller budgétaire ;
- **Mme Jade DELAITRE**, conseillère parlementaire.

Il « prépare et met en œuvre la politique du gouvernement dans les domaines du logement, de la construction, de l'urbanisme, de l'aménagement foncier, de l'hébergement d'urgence et de la politique de la ville ».

Sur le volet logement, il a en charge « les politiques menées en faveur de la qualité, de la construction et de la rénovation des logements, de la réhabilitation et de l'amélioration de l'habitat » (y compris de l'adaptation des logements au vieillissement de la population et au handicap) ainsi que les politiques « relatives à l'accès et aux aides au logement ».

En matière d'urbanisme, il « élabore et suit l'application des règles relatives à la planification urbaine et à l'urbanisme opérationnel, à l'occupation du sol, à l'aménagement foncier et au renouvellement urbain ». Il n'aurait donc pas à traiter le dossier du ZAN, qui serait désormais porté par **Mme Monique BARBUT**, ministre de la Transition écologique, de la Biodiversité et des Négociations internationales sur le climat et la nature, chargée de promouvoir « une consommation durable et la sobriété foncière, environnementale et énergétique ».

En ce qui concerne la politique de la ville, il « prépare et met en œuvre la politique conduite en faveur des quartiers défavorisés des zones urbaines et de la rénovation urbaine dans ces quartiers ». Pour ce dernier volet, il a autorité sur la direction générale des collectivités locales, rattachée à la ministre de l'Aménagement du territoire et de la Décentralisation, **Mme Françoise GATEL**.

Ministère de la Transition écologique, de la Biodiversité et des Négociations internationales sur le climat et la nature

(arrêté du 13.10.25 : JO du 14.10.25 / arrêté du 17.10.25 : JO du 22.10.25 / arrêté du 24.10.25 : JO du 25.10.25 / décret n° 2025-1004 du 29.10.25 : JO du 30.10.25 / décret n° 2025-1115 du 21.11.25 : JO du 23.11.25)

À la suite de sa nomination en qualité Ministre de la Transition écologique, de la Biodiversité et des Négociations internationales sur le climat et la nature, de **Mme Monique BARBUT** a constitué son cabinet de la manière suivante :

- **M. Mathieu LEFÈVRE**, ministre délégué ;
- **M. Thomas CUVELIER** est nommé chef de cabinet ;
- **M. Thomas COLLIN**, directeur adjoint du cabinet ;
- **M. Benjamin CARANTINO**, directeur adjoint du cabinet ;
- **M. Gabriel NORMAND**, conseiller diplomatique ;
- **Mme Garance RIPART**, conseillère parlementaire ;
- **Mme Marine SARFATI**, conseillère santé et eau ;
- **M. Emmanuel PASCO-VIEL**, conseiller biodiversité ;
- **Mme Morgane CATHERINE** est nommée conseillère presse et communication.

Outre le ZAN, la ministre de la Transition écologique participe également « à la détermination de la politique sur les normes relatives aux matériaux de construction, en tant qu'elles sont liées à l'environnement, au climat ou à la prévention des risques, notamment climatiques », sur les outils de financement de la transition écologique dans les territoires, sur la rénovation et la performance énergétique des bâtiments et sur « les actions de prévention des risques majeurs d'origine technologique ou naturelle ». « En lien avec les ministres intéressés », elle « prépare et met en œuvre la politique en matière d'adaptation au changement climatique ».

À noter que « le pilotage des certificats d'économie d'énergie » est intégré au portefeuille de **M. Roland LESCURE**, ministre de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle, énergétique et numérique, qui est aussi « associé » à « la politique en matière de rénovation et de performance énergétique des bâtiments ».

Édition

ANIL

**Acheter un logement en Bail Réel Solidaire (BRS)**

L'Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL) enrichit sa collection « Scénario Logement » avec une nouvelle plaquette consacrée au Bail Réel Solidaire (BRS), un dispositif d'accès social à la propriété innovant.

En savoir plus : consultez le site www.anil.org

Anah

**Le guide des aides financières 2025**

Mise à jour septembre 2025

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

En savoir plus : lire le guide

**MaPrimeRénov' - Le mode d'emploi**

Mise à jour septembre 2025

Le mode d'emploi repose sur un système de 11 fiches qui permet aux particuliers d'identifier rapidement les aides auxquelles ils ont droit, en fonction de leur situation.

En savoir plus : lire le mode d'emploi

**Dépliant MaPrimeRénov'**

Avec MaPrimeRénov', j'améliore mon confort en réduisant mes factures d'énergie.

En savoir plus : lire le dépliant

**Pour éviter les arnaques à la rénovation énergétique, adoptez les bons réflexes !**

Les fraudeurs savent être persuasifs et utilisent de nombreuses techniques pour gagner votre confiance. Soyez vigilants !

En savoir plus : lire le flyer



Dépliant propriétaires bailleurs : les aides pour votre rénovation énergétique

Quelles sont mes obligations en tant que propriétaire bailleur ? Comment être conseillé pour ma rénovation énergétique ? Quelles sont les aides, prêts et avantages fiscaux dont je peux bénéficier ? Le dépliant « Propriétaires bailleurs : les aides pour votre rénovation énergétique » vous explique tout.

En savoir plus : lire le dépliant

Aqc



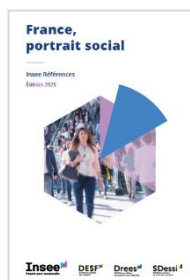
Plaquette Rénover son habitation : installer une pompe à chaleur (PAC)

Partenariat ANIL/INC

Connaître les principaux points sensibles et leur traitement au moment d'installer une pompe à chaleur.

En savoir plus : lire la plaquette

Insee



France, portrait social

Édition 2025

Cet ouvrage rassemble trois analyses des hauts et très hauts revenus et patrimoines en France. Par ailleurs, deux dossiers abordent le thème des conditions de travail. Enfin, une quarantaine de fiches synthétiques dressent le panorama social de la France.

En savoir plus : lire la publication

CEREMA - CSTB



Mesures de prévention, d'adaptation et de remédiation du phénomène de retrait et de gonflement des sols argileux (RGA) dans la construction

À destination des particuliers et des collectivités territoriales, ce guide vise à promouvoir la compréhension et la diffusion des solutions de prévention dites horizontales du phénomène de retrait-gonflement des argiles (RGA).

En savoir plus : lire le guide

Date de publication : 24 novembre 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, Coriolan Gout, Cécile Goutmann, Fabienne Jean-Baptiste, Wael Jradi, Ariane Laederich, Erwan Lefay, Arthur Parent, Clément Pavard, Aurane Sérot, Marc Tano

Conception : Aurélie Vitrat

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

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