



N° 207
Janvier 2026

SOMMAIRE

LE RÉSEAU

Nouveau territoire couvert par une ADIL	2	Nouvelle Directrice des études à l'ANIL	2
---	---	---	---

ÉTUDES & COMMENTAIRES

Les disparités d'empreinte foncière résidentielle en France en 2022	3	Écarts de performance énergétique et carbone dans le parc social et dans le parc privé	5
Rapport du compte du logement 2024	3	Les vecteurs énergétiques dans le parc social : état des lieux et dynamiques	6
Conditions de logement début 2024 : les locataires sont moins bien lotis que les propriétaires	4	L'abattement de la taxe foncière pour les bailleurs sociaux	7
5,4 millions de logements locatifs sociaux en France au 1er janvier 2025	5		

ACTUALITÉ JURIDIQUE

Loi	8	Assurance construction / Assurance habitation	25
Financement	10	Copropriété	26
Fiscalité	14	Qualité de l'habitat	28
Location	17	Habitat dégradé	30
Publics en difficulté	20	Urbanisme	30
Contrats	24	Collectivités locales	31

PROPOSITIONS, PROJETS

Simplifier la sortie de l'indivision successorale	32	Simplification de la vie économique	33
Retrouver la confiance et l'équilibre dans les rapports locatifs (pérennisation de l'encadrement du niveau des loyers)	32	Améliorer l'accès au logement des travailleurs des services publics	33
Projet de loi de finances pour 2026	32	Conforter l'habitat, l'offre de logements et la construction	34

FENÊTRE SUR...

Les acteurs		Ministère de l'Aménagement du Territoire et de la	
Agence nationale de la cohésion des territoires	36	Décentralisation	36
Commission nationale de concertation	36	Ministère de la Ville et du Logement	37
Fonds national des aides à la pierre (FNAP)	36	Les institutions	
		Gouvernement	37

ÉDITION

Action Logement	38	Ministère de la Transition écologique, de la Biodiversité et des Négociations internationales sur le Climat et la Nature	
ADEME	38	Union professionnelle du logement accompagné	39
DIHAL	38		
Chambre des notaires de Paris / Compagnie des architectes de copropriétés /FNAIM / Odre des architectes d'Île-de-France / Unis	38		

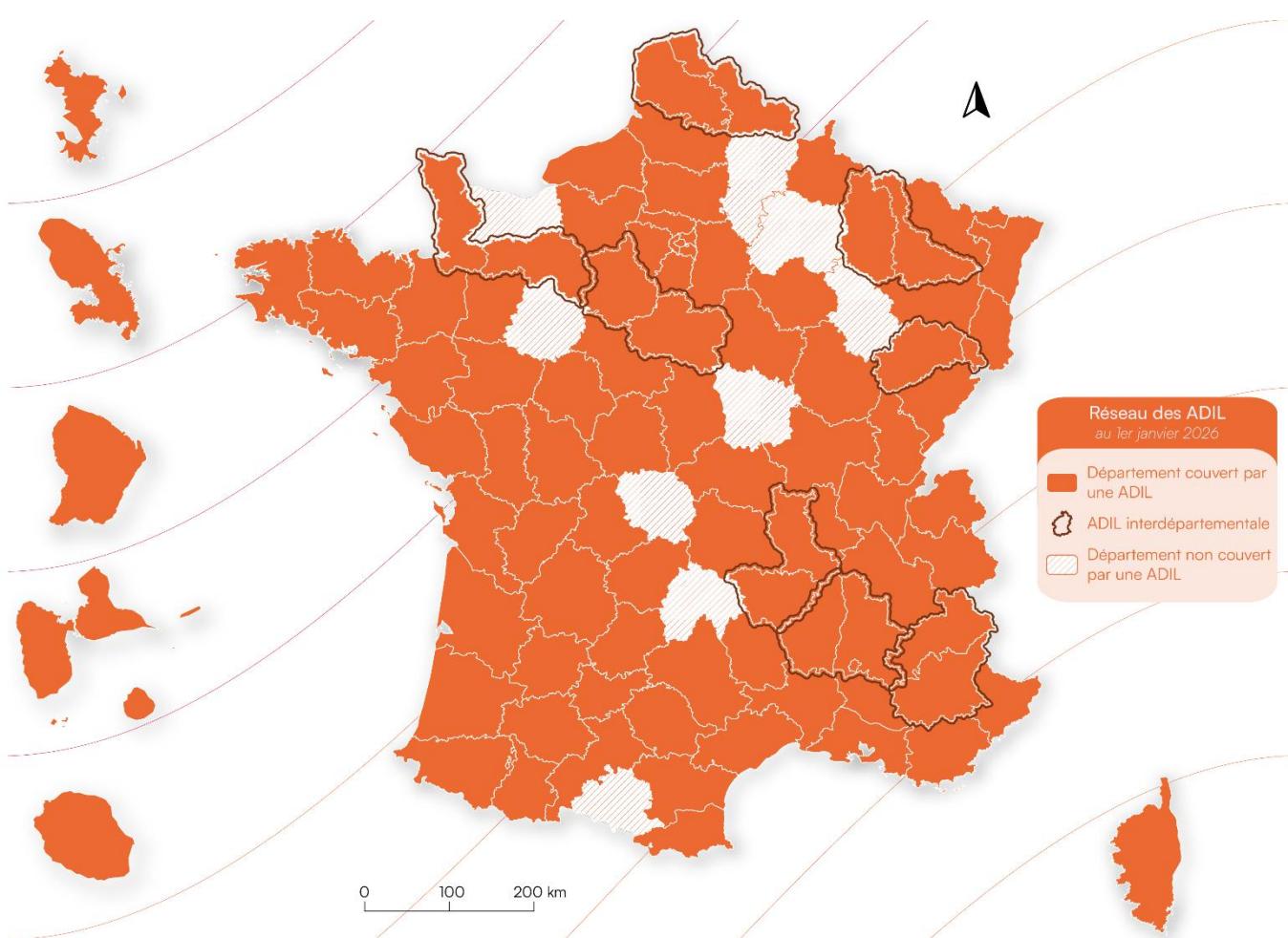
Le réseau

Nouveau territoire couvert par une ADIL

(arrêté NOR : VLOL2533479A du 8.12.25 : JO du 12.12.25)

Par arrêté du ministre de la Ville et du Logement en date du 8 décembre 2025, le département de l'Ardèche est désormais couvert par une ADIL.

Cet arrêté porte agrément de l'ADIL interdépartementale de la Drôme et de l'Ardèche. Désormais, le réseau compte 83 ADIL, qui couvrent 92 départements en hexagone et outre-mer.



Nouvelle Directrice des études à l'ANIL

Claire JUILLARD est docteure en sociologie de l'EHESS et spécialiste de la ville, du logement et des marchés immobiliers. Avant de rejoindre l'ANIL en janvier 2026 en qualité de directrice des études, elle était en charge des études et partenariats et référente de l'Observatoire des territoires au sein du Pôle analyse et diagnostics territoriaux de l'ANCT. Elle avait auparavant co-fondé et co-dirigé la chaire Ville et Immobilier à l'Université Paris-Dauphine puis exercé en tant que chercheuse indépendante (Oggi Conseil).

Études & commentaires ... De nos partenaires

Les disparités d'empreinte foncière résidentielle en France en 2022

SDES, décembre 2025

Cette étude du SDES analyse les disparités d'empreinte foncière résidentielle en France à partir de données du millésime 2022 du Fichier démographique sur les logements et les individus (Fidéli), de la Base de la propriété foncière (BPF), des fichiers fonciers et du Répertoire parcellaire graphique (RPG). Ces données sont contemporaines de l'adoption de la loi Climat et Résilience d'août 2021, qui fixe l'objectif de Zéro artificialisation nette (ZAN). Elles décrivent ainsi la situation observée avant que les effets de cette loi ne puissent être identifiés dans les données statistiques.

Les résultats mettent en évidence de fortes disparités d'empreinte foncière selon la densité des territoires. En 2022, l'empreinte foncière médiane d'un logement est de 77 m² dans les grands centres urbains, contre 676 m² dans les bourgs ruraux et 2 132 m² dans les communes rurales les moins denses. Ces écarts s'expliquent principalement par la structure du parc de logements, marquée par la prédominance de l'habitat collectif dans les espaces denses et de l'habitat individuel dans les espaces ruraux, ainsi que par la disponibilité du foncier.

Les disparités apparaissent également à l'échelle spatiale. Les empreintes foncières médianes les plus élevées se concentrent dans le quart sud-ouest, dans des bassins de vie ruraux à habitat très dispersé, caractérisés par une part très élevée de maisons individuelles et de grandes surfaces de parcelles. À l'inverse, les bassins de vie où l'empreinte foncière est la plus faible se situent autour des grands centres urbains, sur le littoral méditerranéen et dans les Alpes, dans des contextes de forte densité du bâti ou de contraintes physiques et réglementaires sur l'usage du sol (lois Montagne et Littoral).

L'étude met également en évidence une diminution de l'empreinte foncière associée aux logements récents, quel que soit le type de territoire. Cette baisse est particulièrement marquée dans les espaces ruraux : l'empreinte foncière médiane des maisons construites entre 2019 et 2022 est inférieure de 36 % à celle des maisons construites entre 1971 et 1990. Cette évolution s'inscrit dans une tendance de long terme à la réduction de la surface de parcelle par logement, observée depuis la fin des années 1990, période depuis laquelle plusieurs dispositifs législatifs successifs ont visé, parmi d'autres objectifs, à limiter la consommation d'espace.

L'empreinte foncière varie également fortement selon les caractéristiques socio-économiques des ménages. Ainsi, la moitié des ménages occupants, appartenant aux 10 % des plus modestes de la population ont une empreinte foncière inférieure à 117 m². À l'opposé, la moitié de ceux appartenant aux 10 % les plus aisés ont une empreinte supérieure à 624 m². Ces écarts s'expliquent notamment par une occupation de maisons individuelles le plus souvent, des parcelles de plus grande taille et une fréquence plus élevée de la multi-occupation et de la multipropriété au sein des ménages les plus aisés.

Enfin, l'étude met en évidence des variations marquées de l'empreinte foncière selon l'âge des ménages. Les ménages occupants dont la personne de référence est âgée de 50 à 80 ans ont l'empreinte foncière médiane la plus élevée, en lien avec une occupation plus fréquente de maisons individuelles et une probabilité plus élevée de détenir plusieurs logements. À l'inverse, les ménages les plus jeunes disposent d'empreintes foncières nettement plus faibles, liées à une plus forte présence en habitat collectif et à une moindre multi-occupation. Chez les propriétaires, l'empreinte foncière médiane culmine autour de la cinquantaine, avant de diminuer aux âges plus élevés, en cohérence avec les évolutions du patrimoine immobilier au cours du cycle de vie.

En savoir plus : lire l'étude

Rapport du compte du logement 2024

SDES, décembre 2025

Ce rapport annuel produit par le Service des données et études statistiques (SDES) permet de présenter les résultats du compte du logement. Ce compte satellite permet d'isoler les flux économiques liés au logement dans le cadre de la comptabilité nationale. L'économie du logement est ainsi appréhendée en distinguant la dépense liée à l'activité de se loger (les dépenses courantes) et la dépense d'investissement en logement (les dépenses en capital).

Dans un contexte de net ralentissement des prix, après plusieurs années de forte inflation, et une activité économique peu dynamique, la dépense de l'ensemble des agents économiques dans le domaine du logement progresse de + 1,6 % en 2024, après + 1,9 % en 2023, + 3 % en 2022, + 7,7 % en 2021. Elle s'établit à 618,9 milliards d'euros et sa part dans le PIB se replie (21,2 %, contre 21,5 % en 2023). L'augmentation de la dépense en logement est

entièrement portée par la progression en valeur des dépenses courantes, tandis que l'investissement en logement diminue nettement.

Les dépenses courantes des occupants des logements couvrent l'ensemble des dépenses supportées par les ménages pour se loger. Elles s'établissent à 445,5 milliards d'euros en 2024 et progressent fortement (+ 4,6 %, après + 4,1 % en 2023), à un rythme dépassant la moyenne des dix dernières années (+ 2,3 %). Les dépenses de loyers réels et imputés (c'est-à-dire les loyers dont les propriétaires s'acquitteraient s'ils étaient locataires d'un logement) contribuent à la croissance des dépenses courantes pour plus de la moitié (+ 2,4 points), en raison d'une hausse des prix dans le secteur social conjuguée à une accélération des prix dans le secteur libre, dans un environnement encore inflationniste. L'accélération des dépenses d'énergie y participe pour plus du tiers (+ 1,7 point) dans un contexte de renchérissement de l'énergie pour les ménages, malgré une légère baisse des volumes consommés. La contribution des autres charges à la croissance des dépenses courantes (dépense en eau, assurances, syndic de copropriété, nettoyage, entretien, déménagement, ...) est de + 0,5 point.

Les dépenses en capital correspondent à la formation brute de capital fixe qui comptabilise principalement les dépenses liées à l'acquisition de logements neufs ou anciens et aux gros travaux d'entretien et d'amélioration. En 2023, elles concourent à hauteur de 157,7 milliards d'euros à la dépense totale en logement et diminuent de 6,6 % sur un an (après - 4,0 % en 2023). Cette baisse s'explique par une rétractation des volumes de transactions dans le neuf comme dans l'ancien mais également des prix, au contraire des années précédentes. L'investissement en travaux, continue de progresser depuis 2021 mais dans une moindre mesure (+ 2,3 %, après + 6,2 % en 2023 et + 11,5 % en 2022) du fait d'un ralentissement des prix. En volume, ces investissements progressent de +1,2 % après + 0,4 % en 2023 et + 1,6 % en 2022.

Le rapport dresse également un bilan comptable de l'année 2024 concernant les flux économiques des aides (avantages ou versements) accordées ainsi que concernant les divers prélèvements liés au logement.

Les aides au logement (principalement composées de prestations d'aide au logement et d'avantages fiscaux, mais également de subventions d'exploitation et d'investissement et d'avantages de taux), s'élèvent à 43,1 milliards d'euros en 2024, soit 1,5 % du PIB. Elles diminuent après avoir fortement augmenté en 2023 (- 1,1 %, soit - 0,5 Md€, après + 4,0 %), en raison de la baisse des prestations sociales, particulièrement liées au chèque énergie, et au recul des aides liées au dispositif « MaPrimeRénov' ». En revanche les avantages de taux sont en nette hausse du fait de la remontée des taux de marché.

En 2024, les prélèvements liés à l'occupation, la détention, la location, la construction, l'acquisition ou la cession d'un logement sont estimés à 99,2 milliards d'euros, soit 7,9 % de l'ensemble des prélèvements obligatoires. Ils sont composés à près de 75 % de la taxe sur la valeur ajoutée sur les investissements en logement ou sur les charges liées à leur occupation, de la taxe foncière sur les propriétés bâties et des droits de mutations à titre onéreux. Ils progressent en 2024 de 2,8 %, après une baisse de 1,9 % en 2023, principalement sous l'effet de la hausse des prélèvements sur la consommation de service de logement, notamment à travers les taxes sur l'énergie.

En savoir plus : lire le rapport

Conditions de logement début 2024 : les locataires sont moins bien lotis que les propriétaires

Insee, janvier 2026

Début 2024, la majorité des ménages résident en France dans un logement dont ils sont propriétaires (57 %), tandis que 40 % sont locataires, répartis entre parc privé (23 %) et parc social (17 %). Le statut d'occupation varie fortement selon l'âge et la composition familiale : les jeunes adultes et les personnes seules sont majoritairement locataires, tandis que les couples, en particulier avec un ou deux enfants, accèdent plus souvent à la propriété. Les familles monoparentales se distinguent par une forte présence dans le parc social, en lien avec des revenus plus faibles et des conditions de logement plus contraintes.

Selon les données de la dernière enquête Logement, les écarts de conditions de logement entre propriétaires et locataires restent marqués. Les propriétaires occupent en moyenne des logements plus grands, qu'il s'agisse de maisons ou d'appartements, et disposent d'une surface par habitant nettement supérieure. Cette surface par habitant s'établit à 69 m² chez les propriétaires en moyenne contre 38 m² pour les locataires du parc social et 39 m² pour ceux du parc privé. En 2024, 9 % des ménages vivent dans un logement surpeuplé ; cette situation concerne près de 18 % des locataires, contre moins de 3 % des propriétaires, et touche particulièrement les familles nombreuses et les ménages jeunes.

Un tiers des ménages indiquent que leur logement est difficile ou coûteux à chauffer, et un quart rencontrent des problèmes de rafraîchissement en été. Ces difficultés sont plus fréquemment rencontrées par les locataires que par les propriétaires. Par ailleurs, 35 % des locataires estiment que leur logement est trop cher, contre 22 % des

propriétaires accédants et 16 % des propriétaires non-accédants. Les problèmes de nuisances sonores et la chaleur estivale sont aussi davantage signalés par les locataires.

L'environnement résidentiel contribue également aux inégalités de conditions de logement. En zones rurales, les ménages citent plus fréquemment l'insuffisance des services médicaux et publics, tandis que dans les espaces urbains denses, les problèmes de pollution, de bruit et de délinquance sont davantage mentionnés. Dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, la moitié des ménages déclarent être confrontés à des problèmes de violence ou de vandalisme, un niveau nettement supérieur à celui observé dans le reste des unités urbaines.

Enfin, la mobilité résidentielle reste fortement liée à l'âge et au statut d'occupation. Près d'un quart des ménages ont emménagé dans leur logement depuis moins de quatre ans, une proportion nettement plus élevée chez les jeunes ménages et les locataires du parc privé. Les acquisitions récentes concernent surtout les ménages de 30 ans ou plus et sont beaucoup moins fréquentes dans les grands centres urbains que dans les territoires ruraux, traduisant des trajectoires résidentielles contrastées selon les typologies de marchés immobiliers.

En savoir plus : lire l'enquête

5,4 millions de logements locatifs sociaux en France au 1^{er} janvier 2025

SDES, janvier 2026

Le Service des données et études statistiques (SDES) présente annuellement une étude sur l'état des lieux du parc social français et ses évolutions, à partir du Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS).

La France compte au 1^{er} janvier 2025, 5,4 millions de logements locatifs sociaux, après un accroissement de près de 29 000 unités en un an (soit + 0,5 %).

La croissance du parc s'observe sur longue période mais diffère cependant selon le zonage des marchés immobiliers ainsi que selon le type de financement. Entre 2019 et 2025, le parc progresse dans l'ensemble des zones, avec une croissance plus marquée dans les zones les plus tendues (A bis, A et B1) que dans les zones B2 et C. Sur la même période, les logements financés en PLAI enregistrent la progression la plus marquée (+ 38,7 %), devant les PLS (+ 30,3 %) et les PLUS récents (+ 11 %), tandis que les logements PLUS antérieurs à 1977 reculent (- 5,1 %). Malgré cette évolution, les logements financés en PLUS demeurent majoritaires et représentent 82 % du parc, contre 8 % pour les PLAI. La composition du parc locatif social reste dominée par l'habitat collectif, qui représente 85 % des logements, contre 15 % pour l'habitat individuel. Les logements mis en service récemment tendent à être de taille plus réduite, avec une proportion plus élevée de logements d'une ou deux pièces (40 % des constructions récentes, contre 28 % pour l'ensemble du parc). Dans l'ensemble du parc, les T3 et les T4 constituent les deux-tiers de l'offre et demeurent les typologies les plus représentées.

Le taux de vacance s'établit à 2,1 % au 1^{er} janvier 2025 et ne cesse de baisser depuis quatre ans (2,3 % au 1^{er} janvier 2024, 2,5 % au 1^{er} janvier 2023, 2,7 % au 1^{er} janvier 2022, 2,9 % au 1^{er} janvier 2021). Le taux de mobilité est pour sa part en baisse depuis trois ans : 7,1 % au 1^{er} janvier 2025, contre 7,4 % au 1^{er} janvier 2024, 8 % au 1^{er} janvier 2023 et 8,5 % au 1^{er} janvier 2022. Sur la même période, les taux de vacance et de mobilité diminuent dans toutes les zones de marché, avec des niveaux plus faibles observés dans les zones tendues. Ces deux indicateurs confirment la forte tension qui s'exerce sur le parc locatif social français à l'échelle de l'ensemble du territoire.

Le loyer moyen dans le parc conventionné atteint désormais 6,76 euros/m², enregistrant une hausse de 3,6 % sur un an. Les loyers moyens varient selon les marchés locaux : ils s'établissent à 7,95 euros/m² en Île-de-France contre 6,37 euros/m² en province. Les loyers varient également en fonction du type de financement initial, qui détermine le loyer maximal applicable. Ainsi, le loyer moyen des logements financés par des Prêts locatifs à usage social (PLUS), qui représentent 80 % du parc s'élève à 6,44 euros/m².

En savoir plus : lire l'étude

Écarts de performance énergétique et carbone dans le parc social et dans le parc privé

Banque des Territoires, novembre 2025

La Banque des Territoires publie une étude sur les écarts de performance énergétique et carbone dans le parc social et dans le parc privé (loué et occupé par des propriétaires) en s'appuyant sur les nouvelles étiquettes de DPE réalisées entre le 1^{er} juillet 2021 et le 31 décembre 2024. Sur cette période, dix millions de logements (dont 1,2 million de logements sociaux) ont fait l'objet d'un nouveau DPE. Pour estimer les nouvelles étiquettes des résidences principales occupées de la France hexagonale qui n'ont pas encore fait l'objet d'un nouveau DPE au 31 décembre 2024, un calage sur marge a été réalisé à partir des données du recensement de la population.

L'étude démontre que les logements sociaux émettant le moins de Gaz à effet de serre (GES) ne sont pas nécessairement ceux qui consomment le moins d'énergie primaire : un cinquième des étiquettes carbone classées A et B sont associées à des logements peu performants sur le plan énergétique (étiquettes E, F et G). Il s'agit essentiellement de logements chauffés à l'électricité, peu émettrice de GES mais peu performante sur le plan du rendement énergétique. À l'inverse, les logements chauffés au gaz sont quasiment absents des étiquettes énergétique A ou B, alors qu'ils représentent près de 75 % des logements affichant les meilleures performances énergétiques dans le parc social.

Contrairement aux autres énergies qui sont prélevées dans la nature (gaz, fioul...), l'électricité n'existe pas dans les ressources naturelles et doit être produite. Elle s'accompagne donc de déperditions lors de sa production qui impactent défavorablement l'étiquette énergétique du DPE. Les énergies primaires comme le gaz ou le fioul sont le plus souvent d'origine fossile ; elles sont donc plus émettrices de GES, ce qui impacte défavorablement le niveau de l'étiquette carbone du DPE.

Compte tenu de ces éléments, le rendement des modes de chauffage et les zones climatiques ont des incidences fortes sur le niveau d'isolation nécessaire afin de rendre un logement décent sur le plan énergétique : plus les rendements des chauffages sont dégradés et les logements exposés au froid, plus il faut les isoler pour atteindre une même classe d'étiquettes. Les logements qui consomment le plus d'énergie primaire ne sont pas nécessairement les moins bien isolés, tandis que les mieux isolés ne consomment pas nécessairement le moins d'énergie primaire.

Le parc social représente 18 % de résidences principales peu performantes (étiquettes E, F, G), soit une proportion deux fois inférieure au parc privé (35 %). Cependant, le parc social émet 15 % de GES en plus par m² que le parc privé en raison d'un bouquet énergétique plus dépendant du gaz. Pour atteindre les objectifs de la Stratégie nationale bas-carbone, le secteur HLM devra réhabiliter environ 900 000 logements sociaux occupés à horizon 2034 et plus de quatre millions à horizon 2050.

Les auteurs alertent sur le fait que les DPE utilisés dans cette étude ne prennent pas en compte la modification du facteur de conversion de l'énergie finale en énergie primaire appliquée depuis le 1^{er} janvier 2026. Cette réforme conduira à une diminution d'environ 15 % de la consommation énergétique primaire des logements chauffés à l'électricité, mais ne compensera pas les écarts de performance avec les autres combustibles. Les auteurs soulignent que le message fondamental reste valide : les stratégies de réhabilitation thermique doivent être élaborées en tenant compte du vecteur énergétique et de la zone climatique, ces deux facteurs ayant des incidences fortes sur les économies d'énergie attendues.

En savoir plus : lire l'étude

Les vecteurs énergétiques dans le parc social : état des lieux et dynamiques

ANCOLS, décembre 2025

L'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) dresse un état des lieux des sources d'énergie mobilisées dans le parc social. Cette étude utilise les données bailleurs de l'enquête sur les Travaux de rénovation énergétique dans les logements (TRELO) conduite par le Service des données et études statistiques (SDES).

En 2023, 55 % des logements sociaux sont chauffés au gaz, soit une proportion supérieure de 23 et 21 points de pourcentage à celles respectivement observées parmi les logements locatifs du parc privé et ceux des propriétaires occupants qui s'élèvent à 32 % et 34 %.

La part des réseaux de chaleurs est près de quatre fois plus importante parmi les modes de chauffage des logements sociaux en comparaison à ceux des locations privées (20 % contre 5 %). Ces écarts sont contrebalancés par des parts plus importantes des autres systèmes dans l'ensemble du parc, notamment de l'électricité qui est sous représentée parmi les modes de chauffage des logements sociaux (20 % contre 52 % des logements des locataires du parc privé et 32 % des logements occupés par leurs propriétaires).

Enfin, la part de logements chauffés au fioul est minime dans le parc social (2 %) mais reste importante dans le parc privé (6 % chez les locataires et 13 % chez les propriétaires occupants).

Si la quasi-totalité des 224 bailleurs sociaux interrogés (96 %) disposent de logements chauffés au gaz, leur degré de dépendance varie. Près d'un bailleur sur cinq chauffe plus de 80 % de son parc au gaz, tandis qu'une minorité concentre l'essentiel des installations alternatives (réseaux de chaleur ou pompes à chaleur).

Entre 2018 et 2023, près de 2,5 % des systèmes de chauffage ont fait l'objet de travaux chaque année, soit plus de 100 000 logements sociaux par an. Ces interventions concernent principalement des équipements au gaz et, dans

une moindre mesure, au fioul. Toutefois, près des trois quarts de ces opérations correspondent à de simples renouvellements à l'identique limitant la décarbonation. Les changements de source d'énergie restent limités et ne concernant que 1 % des logements sociaux chaque année.

Le principal frein identifié pour le changement des vecteurs énergétiques de chauffage reste le manque de moyens financiers, cité par près de deux tiers des organismes. S'y ajoutent des contraintes techniques (patrimoine peu compatible avec certaines solutions), ainsi que des difficultés liées à la disponibilité des compétences pour l'entretien des équipements les plus récents.

Les perspectives affichées par les bailleurs à l'horizon 2025 (l'enquête ayant été réalisée en 2023) se montrent plus ambitieuses. Le rythme annuel de travaux sur les vecteurs énergétiques s'accélère entre 2023 et 2025, pour atteindre près de 4 % du parc. La part des changements de source d'énergie progresserait également fortement avec 44 % des opérations sur les systèmes de chauffage contre 26 % sur la période 2018-2023.

Ce changement d'énergie s'oriente le plus souvent vers les réseaux de chaleur, et les pompes à chaleur gagneraient du terrain en devenant le deuxième vecteur le plus installé. Cette dynamique traduirait une accélération de l'électrification du parc social, encore limitée jusqu'ici.

Au regard des objectifs de la Stratégie nationale bas-carbone, bien que le parc social apparaisse bien engagé sur la sortie du fioul et amorce une réduction significative de sa dépendance au gaz, ses programmations restent en retrait concernant le déploiement des pompes à chaleur (17 % d'atteinte des objectifs théoriques). Les réseaux de chaleur constituent en revanche un levier déjà presque pleinement mobilisé (96 % du niveau attendu).

En savoir plus : lire l'étude

L'abattement de la taxe foncière pour les bailleurs sociaux

Cour des comptes décembre 2025

Instauré en 2001, l'abattement de Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) permet aux bailleurs sociaux de bénéficier d'une réduction de 30 % de cette taxe dont ils sont redevables sur leur parc situé dans les Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) en contrepartie d'un engagement à financer des actions visant à améliorer le cadre de vie des habitants et la qualité des services rendus.

La Cour a conduit un rapport d'évaluation de ce dispositif au moment où de nouveaux contrats de ville sont élaborés pour la période 2024-2030 et une nouvelle modification du périmètre des QPV intervient, dans un contexte de réduction des crédits budgétaires de la politique de la ville.

Cet abattement représente un coût estimé à 315 millions d'euros en 2024, dont 40 % sont compensés par l'État, et 60 % sont pris en charge par les collectivités territoriales. La Cour note que cette dépense fiscale a fortement augmenté ces dernières années, notamment à la suite de la réforme de la fiscalité locale, sans qu'une évaluation globale de son efficacité n'ait été menée. Selon l'analyse de la Cour, ce dispositif d'abattement souffre de nombreuses imperfections, qui justifient de le réformer.

La Cour des comptes relève - tout d'abord - un pilotage national peu lisible et fragmenté, impliquant plusieurs administrations de l'État (ANCT, DGCL, DHUP, DGFiP) sans coordination suffisante ni d'outil de suivi consolidé. Les rapporteurs regrettent qu'aucune entité centrale n'apprécie ni n'évalue la nature des actions financées visant à améliorer le cadre de vie des habitants et la qualité des services rendus, leur coût ou leur impact. Certaines dépenses financées relèveraient ainsi de l'entretien courant du parc social plutôt que de « sur-interventions » ciblant les fragilités propres aux QPV. La Cour recommande que transmission soit faite aux services préfectoraux des montants exonérés d'abattement de taxe foncière sur le patrimoine bâti par bailleur, dans le cadre de leur gestion des conventions en 2026.

La Cour émet ensuite des critiques quant aux modes de fonctionnement des comités locaux qui sont « unanimement critiqués pour leur caractère disproportionné et chronophage, caractérisées par de nombreuses réunions d'instances de pilotage, techniques ou décisionnelles » du fait d'une juxtaposition de ces gouvernances avec celles des contrats de ville.

Enfin, le dispositif souffre selon les rapporteurs d'un contrôle insuffisant, les vérifications étant rares et les sanctions peu opérantes. La Cour recommande ainsi de renforcer le pilotage et les contrôles, de clarifier les actions éligibles et d'adopter les dispositions juridiques nécessaires pour permettre la remise en cause, totale ou partielle, d'un abattement non dûment justifié en 2026. Elle recommande également à plus long terme, d'envisager une transformation du dispositif en un mécanisme de subvention plus lisible et mieux encadré.

En savoir plus : lire le rapport

Actualité juridique

Loi

Loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement

(loi n° 2025-1129 du 26.11.25 : JO du 27.11.25)

La loi du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement, dite « loi Huwart » (en référence à M. Harold Huwart, auteur de la proposition), entend notamment faciliter l'adaptation des documents d'urbanisme et accélérer la réalisation des projets d'urbanisme.

La loi modifie ainsi les dispositions portant sur les documents (SCoT, PLU, carte communale) et les autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, ...) avec notamment :

- la création d'un document d'urbanisme unique valant SCoT et PLUi ;
- la prolongation du permis de construire délivrée à titre précaire ;
- la réduction du délai de recours gracieux ;
- l'encadrement des motifs de refus d'une autorisation d'urbanisme au contentieux.

En savoir plus : lire l'Analyse juridique n° 2025-20

Création du statut de l'élu local

(loi n° 2025-1249 du 22.12.25 : JO du 23.12.25)

Pour encourager l'engagement politique local, la loi du 22 décembre 2025 crée un statut de l'élu local et renforce les conditions d'exercice, d'engagement et de sortie de mandat des élus locaux.

Elle prévoit des mesures régissant les trois temps du mandat : avant, pendant et après.

Avant le mandat, la durée du congé électif des salariés candidats aux élections locales est portée de dix à 20 jours. L'information des candidats est renforcée et une session d'information sur les fonctions d'élu local est instituée dans les six premiers mois du mandat.

Pendant le mandat, les indemnités de fonction des maires et adjoints sont revalorisées dans les communes de moins de 20 000 habitants. Le principe de fixation par défaut des indemnités au maximum légal est étendu aux chefs des exécutifs locaux (maires, présidents d'EPCI, présidents de départements et régions), ainsi qu'à leurs adjoints et vice-présidents.

La loi facilite la prise en charge de certains frais tels que les déplacements et les obligations de représentation, élargit le recours à la visioconférence pour les commissions municipales et le bureau du syndicat de communes et insère dans le Code général des collectivités territoriales un statut de l'élu local précisant ses droits et obligations. Elle améliore la conciliation entre mandat et vie professionnelle, instaure un label « employeur partenaire de la démocratie locale » et renforce les dispositifs en faveur des élus étudiants et des élus en situation de handicap. Le congé de formation est porté 24 jours par mandat.

La protection fonctionnelle est généralisée à l'ensemble des élus locaux. Le texte clarifie les règles relatives aux conflits d'intérêts et renforce les obligations déontologiques, notamment en matière de transparence des avantages reçus.

Après le mandat, l'allocation différentielle de fin de mandat est élargie et revalorisée, pour une durée maximale de deux ans. La loi favorise la reconnaissance des compétences acquises par la validation des acquis de l'expérience et améliore les droits à la retraite des élus exerçant des fonctions exécutives.

Ces mesures nécessitent la publication de décrets d'application afin que les nouvelles dispositions soient opérationnelles. Les collectivités devront prendre des délibérations si elles souhaitent appliquer immédiatement ou non le nouveau taux de revalorisation des indemnités.

Loi spéciale

(loi n° 2025-1316 du 26.12.25 : JO du 27.12.25)

Pour mémoire, le Projet de loi de finances pour 2026 (PLF 2026) a été présenté au Conseil des ministres du 14 octobre 2025. Après l'examen de la première partie, le texte a été rejeté en première lecture par l'Assemblée

nationale le 21 novembre 2025. Le PLF 2026 a donc été soumis dans sa version initiale au Sénat qui a adopté le texte le 15 décembre 2025, avec de nombreux amendements.

Les travaux de la Commission mixte paritaire (CMP), réunie le 19 décembre 2025, n'ont pas pu aboutir à un texte commun.

En l'absence d'adoption du PLF 2026 avant le 31 décembre 2025, un projet de loi spéciale a été présenté au Conseil des ministres du 22 décembre 2025 afin de permettre à l'État, à compter du 1^{er} janvier 2026 et jusqu'à l'adoption de la loi de finances pour 2026, de :

- percevoir des ressources et des impositions (article 1) ;
- effectuer les prélèvements sur ses recettes au profit des collectivités territoriales (article 2) ;
- procéder à des emprunts à long, moyen et court terme ainsi qu'à toute opération de gestion de la dette ou de la trésorerie de l'État (article 3).

Le texte a été adopté le 22 décembre par l'Assemblée nationale puis le lendemain par le Sénat et promulgué le 26 décembre 2025.

Les discussions sur un nouveau PLF 2026 ont repris le 13 janvier 2026.

Loi de financement de la sécurité sociale pour 2026

(loi n° 2025-1403 du 30.12.25 : JO du 31.12.25)

La loi de financement de la sécurité sociale a été adoptée le mardi 16 décembre 2025 et publiée au journal officiel le 31 décembre 2025.

Le Conseil constitutionnel a validé la majorité de ses articles ([C. Constit. du 30.12.25, n° 2025-899 DC](#)).

Le texte contient quelques dispositions concernant l'habitat, notamment :

- l'harmonisation du calcul des cotisations et contributions sociales pour les agriculteurs louant des meublés de tourisme (loi : art. 24) ;
- 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 (loi : art. 58) .

Les dispositions relatives au gel des prestations sociales figurant dans le projet de loi initial ont été supprimées.

Par ailleurs, le rehaussement de 1,4 point le taux de la contribution sociale généralisée (CSG) à compter du 1^{er} janvier 2026 prévu par l'article 12 de la loi ne s'applique pas à certains revenus du capital. Ces derniers restent donc assujettis à une CSG au taux de 9,2 %.

Il en est ainsi, notamment :

- des revenus fonciers ;
- des plus-values immobilières des particuliers (CGI : art. 150 U à 150 UC) ;
- des intérêts et primes d'épargne des comptes d'épargne-logement (CEL) ouverts jusqu'au 31 décembre 2017, et des plans d'épargne-logement (PEL).

Enfin, concernant les crédits, le soutien aux habitats intermédiaires correspondant aux résidences autonomie, résidences services, à l'habitat inclusif ou encore à l'habitat groupé a été réhaussé. Un effort de 100 M€ à destination de l'habitat intermédiaire est ainsi engagé pour 2026.

▼ Financement

■ Anah

Aides de l'Anah : nouvelles modalités d'application pour l'année 2026

(décret n° 2025-1107 du 21.11.25 : JO du 22.11.25 / décret n° 2025-1293 du 22.12.25 : JO du 24.12.25 / arrêté NOR : VLOL2530101A du 29.12.25 : JO du 31.12.25 / n° 2025-30, n° 2025-32, n° 2025-34 et n° 2025-35 du 16.12.25)

À l'occasion de son Conseil d'administration du 16 décembre 2025 ([communiqué de presse du 16.12.25](#)), l'Anah a adopté, sous réserve de l'adoption du projet de loi de finances pour 2026, son budget global pour 2026 dont le montant est fixé à 4,6 milliards d'euros dont près de 4,4 milliards d'euros d'aides à destination des ménages.

Pour 2026, l'Anah se fixe ainsi les priorités suivantes :

- au moins 120 000 rénovations d'ampleur en maison individuelle et en copropriété ;
- au moins 150 000 rénovations avec un accent mis sur la décarbonation des modes de chauffage en cohérence avec la Stratégie nationale bas carbone (SNBC) ;
- un renforcement des moyens consacrés aux copropriétés en difficulté : 300 millions d'euros pour le Plan initiative copropriétés ;
- 41 000 logements adaptés à la perte d'autonomie ;
- le maintien des efforts en faveur de la lutte contre l'habitat indigne et du soutien aux territoires (financement de France Rénov').

L'Anah a également adapté les dispositions au sein de son Règlement général (RGA), dans la continuité de la loi du 30 juin 2025 contre toutes les fraudes aux aides publiques (cf. [Analyse juridique n° 2025-13](#)), pour intégrer les nouvelles dispositions permettant notamment :

- un encadrement renforcé des mandataires de perception de fonds, avec des exigences accrues en matière de capacité financière et de contrôle interne (cf. décret du 22.12.25 et arrêté du 29.12.25). Des évolutions similaires ont été prévues pour les dispositifs MaPrimeRénov' (MPR') issus de la loi de finances pour 2020 (cf. [Habitat Actualité n° 204](#)) ;
- l'extension et la modernisation des modalités de contrôle, y compris par des contrôles à distance, ainsi que la mise en cohérence des procédures de sanction avec la création d'une commission unique des sanctions (cf. décret du 21.11.25).

L'Anah a aussi adopté plusieurs délibérations visant notamment à adapter ses dispositifs aux réalités territoriales :

- prorogation jusqu'au 31 décembre 2029 de l'expérimentation en faveur de la rénovation des petites copropriétés (cf. [délibération n° 2025-30](#)) ;
- simplification des modalités d'accompagnement de MaPrimeAdapt' (MPA) par la suppression de la prestation d'accompagnement dite « socle » (cf. [délibération n° 2025-32](#)) ;
- extension du champ d'application territoriale de la prime de sortie de la vacance pour renforcer la mobilisation des logements vacants dans les territoires ruraux (cf. [délibération n° 2025-34](#)) ;
- adaptation du régime d'aides à destination des propriétaires bailleurs en outre-mer (cf. [délibération n° 2025-35](#)).

Toutefois, la loi de finances pour 2026 n'ayant pas été adopté, le guichet de dépôt de nouvelles demandes d'aides est fermé jusqu'à l'adoption de la loi de finances pour 2026, sans remettre en cause les dossiers déjà validés. Dans ce contexte, l'Anah a mis à disposition sur son site une [Foire aux questions](#) (FAQ).

Plafonds de ressources pour 2026

(circulaire du 1.12.25 : BOI du ministère de la transition écologique du 25.12.25)

La circulaire du 1^{er} décembre 2025 actualise les plafonds de ressources pour 2026 que les propriétaires, titulaires de droits réels occupants et personnes assurant la charge des travaux (CCH : R.321-12, I, 2[°] et 3[°]), doivent respecter pour bénéficier des aides de l'Anah. Ils servent également de référence pour l'éligibilité à MaPrimeRénov'.

La circulaire du 1^{er} décembre 2025 abroge ainsi, à compter du 1^{er} janvier 2026, la circulaire du 21 novembre 2024 (cf. [Habitat Actualité n° 202](#)).

Extension du périmètre d'intervention de l'Anah au territoire de Saint-Pierre-et-Miquelon

(décret n° 2025-1450 du 30.12.25 : JO du 1.1.26)

Le décret du 30 décembre 2025 étend, à compter du 2 janvier 2026, le champ d'intervention de l'Anah au territoire de Saint-Pierre-et-Miquelon.

L'Anah pourra ainsi apporter, par voie de convention, un soutien technique et financier aux mesures d'aides en faveur de la rénovation énergétique des logements privés mises en œuvre par la collectivité territoriale.

Mon Accompagnateur Rénov' : prolongation de la suspension de la plateforme d'habilitation

(arrêté NOR : VLOL2533537A du 19.12.25 : JO du 31.12.25)

Pour mémoire, la possibilité pour les opérateurs agréés Mon Accompagnateur Rénov' de demander une actualisation de leur périmètre d'intervention territorial a été suspendue à l'été 2025 jusqu'à la fin d'année (cf. [Habitat Actualité n° 205](#)).

L'arrêté du 19 décembre 2025 proroge cette suspension jusqu'au 28 février 2026.

Certificats d'économie d'énergie

Pour mémoire, le dispositif des Certificats d'économies d'énergie (CEE) a été instauré par la loi de Programmation fixant les orientations de la politique énergétique, dite « loi POPE » du 13 juillet 2005 (cf. [Habitat Actualité n° 94](#)). Le dispositif repose sur l'obligation, pour les fournisseurs d'énergie (les « obligés »), de participer, au travers du financement d'actions d'efficacité énergétique auprès des consommateurs d'énergie, à la réalisation d'économies d'énergie par période prédéterminée (triennale de la 1^{ère} période jusqu'à la 3^{ème} puis quadriennale de la 4^{ème} à la 5^{ème}) comme suit :

- première période (1^{er} juillet 2006 au 30 juin 2009) : 54 milliards de kilowattheures cumac (54 TWhc) ;
- deuxième période (1^{er} janvier 2011 au 31 décembre 2013) : 460 TWhc ;
- troisième période (1^{er} janvier 2015 au 31 décembre 2017) : 850 TWhc (cf. [Habitat Actualité n° 142](#)) ;
- quatrième période (1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2021) : 2 133 TWhc, dont 400 TWhc au bénéfice des ménages en situation de précarité énergétique (cf. [Habitat Actualité n° 157](#)) ;
- cinquième période (1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2025) : 3 100 TWhc dont 1 130 TWhc au bénéfice des ménages en situation de précarité énergétique (cf. [Habitat Actualité n° 181](#)) ;
- sixième période (1^{er} janvier 2026 au 31 décembre 2030) : 5 250 TWhc dont 1 400 TWhc au bénéfice des ménages en situation de précarité énergétique (cf. [Habitat Actualité n° 206](#)).

Ainsi, chaque obligé doit justifier de l'accomplissement de ses obligations à l'issue de chaque période au travers de ses CEE et, depuis la quatrième période, de ses CEE précarités.

Les modalités de mises en œuvre des CEE sont notamment précisées par :

- l'arrêté du 4 septembre 2014 pour le dépôt d'une demande et les documents à archiver par le demandeur (cf. [Habitat Actualité n° 141](#)) ;
- l'arrêté du 22 décembre 2014 pour les opérations standardisées d'économies d'énergie (cf. [Habitat Actualité n° 142](#)) ;
- l'arrêté du 29 décembre 2014 pour les autres modalités d'application (cf. [Habitat Actualité n° 142](#)) ;
- l'arrêté du 28 septembre 2021 pour les contrôles.

Évolution des modalités d'application pour la 6^{ème} période

(arrêté NOR : ECOR2534164A du 21.12.25 : JO du 24.12.25)

L'arrêté du 21 décembre 2025 apporte aux modalités de mise en œuvre des CEE les modifications suivantes :

- augmente, à compter de la sixième période, d'une année la durée des périodes de CEE passant de quatre à cinq ans ;
- complète les informations à transmettre dans le cadre des demandes de CEE ;
- actualise, pour la sixième période, le coefficient forfaitaire relatif aux mises à la consommation de fioul domestique pour les ménages ;
- précise les exigences en matière d'installation et de mise en service des équipements relevant des fiches d'opérations standardisées ;
- autorise les personnes éligibles, hors obligés, à bénéficier des bonifications des « Coups de pouce » sans être tenus de signer les chartes, dès lors qu'elles agissent exclusivement sur leur propre patrimoine ;
- prévoit, dans le cadre du Coup de pouce « Chauffage des bâtiments résidentiels collectifs et tertiaires », des dérogations à la dépose et à l'évacuation des équipements, sous certaines conditions ;
- prévoit que l'organisme d'inspection, choisi par le demandeur, soit accrédité selon la norme NF EN ISO/CEI 17020 et les dispositions de l'arrêté du 28 septembre 2021 modifié relatif aux contrôles dans le cadre du dispositif des CEE ;

- encadre la périodicité d'évaluation des compétences de l'organisme d'inspection et prévoit l'interdiction de déposer une nouvelle demande d'accréditation avant un certain délai, après un refus ou un retrait d'accréditation ;
- précise les modalités de mise à disposition des rapports d'inspection et renforce l'indépendance des organismes d'inspection.

CEE précarité et bonification : actualisation des plafonds de ressources

(arrêté NOR : ECOR2534201A du 22.12.25 : JO du 26.12.25)

L'arrêté du 22 décembre 2025 actualise les plafonds de revenus définissant les catégories de ménages modestes et de ménages en situation de précarité énergétique dans le cadre des CEE permettant notamment aux obligés de bénéficier de « CEE précarité » et, le cas échéant, de bonifications. L'arrêté s'applique aux opérations engagées à compter du 1^{er} janvier 2026. Toutefois, les attestations sur l'honneur conformes à la réglementation applicable avant le 1^{er} janvier 2026 peuvent être utilisées pour les opérations engagées avant le 1^{er} juillet 2026.

L'arrêté du 22 décembre 2025 abroge ainsi, à compter du 1^{er} janvier 2026, l'arrêté du 20 décembre 2024 (cf. [Habitat Actualité n° 202](#)).

Actualisation de fiches d'opérations standardisées et des bonifications associées

(arrêté NOR : ECOR2532411A du 15.12.25 : JO du 18.12.25 / arrêté NOR : ECOR2535186A du 27.12.25 : JO du 30.12.25)

Les arrêtés du 15 et du 27 décembre 2025 apportent des adaptations aux modalités de mise en œuvre des CEE pour les opérations engagées à compter du 1^{er} janvier 2026 reposant sur les fiches d'opérations standardisées suivantes :

- BAR-TH-137 « Raccordement d'un bâtiment résidentiel à un réseau de chaleur » ;
- BAR-TH-143 « Système solaire combiné (France métropolitaine) » ;
- BAR-TH-171 « Pompe à chaleur de type air/eau » ;
- BAR-TH-172 « Pompe à chaleur de type eau/eau ou eau glycolée/eau ».

Par ailleurs, l'arrêté du 27 décembre 2025 apportent des modifications au Coup de pouce « Chauffage des bâtiments résidentiels collectifs et tertiaire ».

Fonds de garantie pour la rénovation : actualisation des plafonds de ressources

(décret n° 2025-1315 du 24.12.25 : JO du 26.12.25)

Pour mémoire, le Fonds de garantie pour la rénovation énergétique (FGRE) a été créé par la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte afin de faciliter le financement des travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements (cf. [Analyse juridique n° 2015-26](#)). Conformément à la loi de finances pour 2024 (cf. [Analyse juridique n° 2024-01](#)), le décret du 20 juin 2024 a transformé le FGRE en Fonds de garantie pour la rénovation (FGR) et modifié certaines de ses modalités (cf. [Habitat Actualité n° 199](#)).

Le fonds permet aux organismes prêteurs de bénéficier d'une garantie lors, notamment, de l'octroi d'Éco-PTZ à des ménages modestes éligibles aux aides de l'Anah.

Le décret du 24 décembre 2025 actualise les plafonds de ressources applicables aux bénéficiaires d'Éco-PTZ individuels permettant d'accéder au FGR pour les offres émises à compter du 1^{er} janvier 2026. Les plafonds de ressources correspondent à ceux des ménages « modestes » selon le barème fixé par l'Anah à compter du 1^{er} janvier 2026.

Le décret du 24 décembre 2025 abroge ainsi, à compter du 1^{er} janvier 2026, le décret du 30 décembre 2024 (cf. [Habitat Actualité n° 202](#)).

En savoir plus : lire l'Analyse juridique n° 2024-13

Prêt avance mutation à taux zéro : actualisation des plafonds de ressources

(arrêté NOR : VLOL2533615A du 10.12.25 : JO du 12.12.25)

Créé par la loi de finances pour 2024, le Prêt avance mutation à taux zéro (PAM à taux zéro) est un prêt ne portant pas intérêt qui vise la réalisation de travaux de rénovation énergétique (cf. [Analyse juridique n° 2024-01](#)). Les emprunteurs sont soumis à des conditions de ressources.

L'arrêté du 10 décembre 2025 actualise les plafonds de ressources applicables pour les offres de PAM à taux zéro émises à compter du 1^{er} janvier 2026. Ces plafonds correspondent à ceux des ménages « modestes » selon le barème fixé par l'Anah applicable à compter du 1^{er} janvier 2026.

En savoir plus : lire l'Analyse juridique n° 2024-23

■ Action Logement : éligibilité des aides aux personnes handicapées en ESAT

(délibérations du 9.10.25)

Plusieurs directives d'Action Logement ont été modifiées afin de permettre aux personnes handicapées accueillies en Établissement et service d'aide par le travail (ESAT) d'être éligibles aux aides distribuées par Action Logement Services :

- Directive du 9 octobre 2025, [Aide Mobili-Jeune](#)
- Directive du 9 octobre 2025, [Avance Loca-Pass](#)
- Directive du 9 octobre 2025, [Accession](#)
- Directive du 9 octobre 2025, [Travaux](#)
- Directive du 9 octobre 2025, [Aide financière aux salariés en difficulté](#)
- Directive du 9 octobre 2025, [Service d'accompagnement et de diagnostic social](#)
- Directive du 9 octobre 2025, [Accès à l'offre locative sociale](#)

Les bénéficiaires doivent avoir signé un contrat de soutien et d'aide par le travail, conforme au modèle figurant à l'annexe 3-9 du Code de l'action sociale et des familles.

Par conséquent, depuis le 20 novembre 2025, ces personnes peuvent notamment bénéficier :

- s'ils sont locataires, de l'aide Mobili-Jeune® et de l'avance Loca-Pass® ;
- s'ils sont propriétaires, du Prêt Accession et du Prêt Travaux.

■ Évolution de VISALE

(communiqué du 6.1.26 et directive)

Dans un communiqué de presse du 6 janvier 2026, Action Logement annonce plusieurs évolutions concernant les modalités d'accès et de fonctionnement de la garantie VISALE.

Tout d'abord, concernant l'éligibilité, le plafond de ressources est relevé à 1 710 euros (contre 1 500 euros auparavant) pour les salariés de 31 ans et plus et n'étant pas en situation de mobilité. Pour mémoire, VISALE bénéficie, sans conditions de ressources, à tous les jeunes de moins de 30 ans ou en mobilité professionnelle.

Ensuite, les plafonds de loyers garantis sont revalorisés :

- 1 940 € en Île-de-France ;
- 1 575 € dans les grandes agglomérations, en Corse, dans les DROM et à Saint-Martin ;
- 1 365 € dans les autres communes.

De plus, la durée de cautionnement porte sur la durée du bail initial et au maximum pour 3 ans.

Par ailleurs, les mesures suivantes sont prises :

- le critère de loyers est simplifié afin de faciliter le bénéfice de VISALE aux travailleurs saisonniers ;
- l'éligibilité des baux glissants dans le cadre de l'intermédiation locative est confirmée ;
- à titre expérimental pendant deux ans et sous conditions, le dispositif VISALE est applicable en cohabitation intergénérationnelle.

Ces adaptations du dispositif entrent en vigueur le 6 janvier 2026.

■ Taux de rémunération des plans d'épargne-logement

(avis NOR : ECOT2532149V : JO du 20.12.25)

Le taux d'intérêt nominal annuel de rémunération des plans d'épargne-logement est fixé à compter du 1^{er} janvier 2026 à 2 %. Il était auparavant fixé à 1,75 %.

Pour mémoire, ce taux est fixé à l'ouverture du compte et ce pour toute la durée du plan.

▼ Fiscalité

Recodification du régime de la TVA

(ordonnance n° 2025-1247 du 17.12.25 et rapport au Président de la République NOR : ECOE2528369P : JO du 20.12.25)

La loi de finances pour 2024 (art. 111, VII) a habilité le Gouvernement, jusqu'au 31 décembre 2025, à poursuivre la recodification des dispositions relatives aux impositions frappant les biens et services, en particulier la Taxe sur la valeur ajoutée (TVA). Cette démarche, engagée par l'ordonnance du 22 décembre 2021, a pour objet de regrouper l'ensemble des impositions sur les biens et services en un code dédié : le Code des impositions sur les biens et services (CIBS).

L'ordonnance du 17 décembre 2025 transfère les dispositions relatives à la TVA dans le CIBS, sans changement des règles juridiques. Le contenu est toutefois clarifié et restructuré :

- les taux dérogatoires et les exonérations sont réorganisés par secteurs d'activité et par régimes particuliers cohérents et le secteur immobilier est référencé sous les nouveaux articles L.221-1 à L.221-103 ;
- la dénomination des différents taux de TVA est clarifié entre le taux normal (20 %), le taux intermédiaire (10 %), le taux réduit (5,5 %) et le taux très réduit (2,1 %) ;
- des notions utilisées en pratique, en jurisprudence ou par la doctrine sont harmonisées ;
- le BOFiP et les rescrits restent opposables, même si les articles ou le vocabulaire ne sont pas mis à jour (une instruction sera publiée début 2026).

La recodification entrera en vigueur le 1^{er} septembre 2026. Des tableaux de concordance seront publiés et les professionnels pourront formuler leurs observations à l'administration fiscale, au cours du 1^{er} trimestre.

Taxe sur les logements vacants : actualisation du zonage

(décret n° 2025-1267 du 22.12.25 : JO du 23.12.25)

Pour mémoire, l'article 73 de la loi du 30 décembre 2022 de finances pour 2023 (cf. [Analyse juridique n° 2023-01](#)) a étendu le champ d'application de la Taxe annuelle sur les logements vacants (TLV, cf. CGI : art. 232) aux communes qui, sans appartenir à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants, sont confrontées à un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant.

Le décret du 10 mai 2013 (cf. [Habitat Actualité n° 133](#)), modifié en dernier lieu par le décret du 25 août 2023 (cf. [Habitat Actualité n° 193](#)), présente en annexes :

- d'une part, la liste des communes situées dans une zone d'urbanisation de 50 000 habitants ;
- d'autre part, la liste des communes tendues et touristiques.

Le décret du 22 décembre 2025 actualise les listes des communes entrant dans ce zonage à compter du 24 décembre 2025.

En savoir plus : lire l'Analyse juridique n° 2013-14

Quartier prioritaire de la politique de la ville : actualisation du zonage ultramarin

(décrets n° 2025-1435 et n° 2025-1427 du 30.12.25 : JO du 31.12.25)

Pour mémoire, le Quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) est un dispositif de la politique de la ville rassemblant les zones urbaines les plus pauvres, nécessitant une intervention des pouvoirs publics, notamment en matière de rénovation urbaine.

La liste des communes situées en zone QPV est définie :

- pour l'hexagone, par le décret du 28 décembre 2023 modifié ;
- pour les outre-mer, par le décret du 27 décembre 2024.

Le décret du 30 décembre 2025 modifie la liste des communes ultramarines entrant dans ce zonage à compter du 1^{er} janvier 2026.

Par ailleurs, et conformément à l'article 40 de la loi de programmation pour la refondation de Mayotte du 11 août 2025, les décrets prévoient que jusqu'au 1^{er} janvier 2030, toutes les communes de Mayotte sont considérées comme étant en zone QPV (cf. [Habitat Actualité n° 205](#)).

Redevance d'archéologie préventive : actualisation du taux

(arrêté NOR : MICC2535826A du 23.12.25 : JO du 30.12.25)

L'arrêté du 23 décembre 2025 fixe le taux de la Redevance d'archéologie préventive (RAP) à 0,69 euro par mètre carré pour l'année 2026 (contre 0,71 € en 2025 / cf. [Habitat Actualité n° 202](#)).

Pour rappel, la RAP s'applique notamment à certains projets de travaux affectant le sous-sol (C. patrimoine : [L.524-7, II](#) et [L.524-2](#)).

Actualisation des zones de revitalisation des centres-villes

(arrêté NOR : ATDB2535730A du 26.12.25 : JO du 31.12.25)

Pour mémoire, les Zone de revitalisation des centres-villes (ZRCV) ont été instaurées par la loi de Finances pour 2020 afin d'aider les collectivités à redynamiser leur centre-ville (cf. [Habitat Actualité n° 172](#)).

Ce zonage permet notamment de bénéficier, sous condition, d'une exonération (totale ou partielle) de la Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFFPB) dans les collectivités ayant délibérés en ce sens.

L'arrêté du 26 décembre 2025 actualise la liste des communes entrant dans ce zonage à compter du 1^{er} janvier 2026.

Création d'une nouvelle division sur les taxes d'urbanisme

(Bofip du 31.12.25)

Le Bulletin officiel des finances publiques (Bofip) est mis à jour sur la nouvelle division dénommée Taxes d'urbanisme comprenant à ce jour les commentaires sur la Taxe d'aménagement.

Doctrine fiscale

Évolution des tarifs de l'accise sur les énergies en 2026

(rescrit du 31.12.25)

Pour mémoire, en matière d'accise sur l'électricité, les tarifs normaux évoluent au 1^{er} janvier de chaque année puisqu'une fraction de ces tarifs est indexée sur l'inflation.

Toutefois, la loi de finances pour 2025 a prévu l'indexation sur l'inflation des tarifs normaux d'accise sur les combustibles (charbons, fiouls, gaz) au 1^{er} février à compter de 2026 (cf. [Analyse juridique n° 2025-06](#)). Le PLF pour 2026 prévoyait de fixer au 1^{er} février de chaque année la date de révision des tarifs normaux d'accise sur l'électricité.

Ainsi, et dans l'attente de savoir si ce report d'un mois de la date de révision des tarifs normaux d'accise sur l'électricité sera adopté par le législateur, ces derniers n'évolueront pas au 1^{er} janvier 2026. En conséquence, jusqu'au 31 janvier 2026, les tarifs normaux d'accise sur l'électricité resteront égaux à :

- 25,09 €/mégawattheure (MWh) pour la catégorie « ménages et assimilés » (hors majoration Zones non-interconnectées (ZNI)) ;
- 29,98 €/MWh soit 2,980 c€/KWh (majoration ZNI incluse fixée à 4,89 €/MWh par la loi de finances pour 2025).

Le rescrit fait cependant état de l'indexation qui s'appliquera à compter du 1^{er} février 2026 sur les tarifs normaux d'accise sur l'électricité passant son montant à :

- 25,19 €/MWh pour la catégorie « ménages et assimilés » (hors majoration ZNI) ;
- 30,85 €/MWh pour la catégorie « ménages et assimilés » (majoration ZNI incluse bien que l'arrêté n'est pas encore été publié à ce jour).

Concernant les tarifs normaux d'accise sur les combustibles applicables à compter du 1^{er} février 2026 (charbons, fiouls, pétroles lampants, gaz) et sous réserve des modifications législatives qui pourraient intervenir à l'issue de l'adoption de la loi de finances pour 2026, les tarifs normaux seront établis comme suit :

- pour les catégories « charbons », « fiouls lourds », « fiouls domestiques », « pétroles lampants » et « gaz naturels combustible » :
 - 10,73 €/MWh (hors majoration ZNI) ;
 - 16,39 €/MWh (avec majoration ZNI) ;
- pour la catégorie « gaz de pétrole liquéfiés combustible » :
 - 0,31 €/MWh (hors majoration ZNI) ;
 - 5,97 €/MWh (avec majoration ZNI).

Conséquence de l'absence de loi de finances sur les plus-values immobilières

(rescrits du 31.12.25 : exonérations de plus-values immobilières et abattement exceptionnel)

Les plus-values réalisées par les particuliers à l'occasion de la cession d'un bien immobilier bâti ou non bâti ou de droits relatifs à ces biens sont soumises à l'imposition sur le revenu et aux prélèvements sociaux ainsi que, le cas échéant, à la taxe sur les plus-values et à la taxe forfaitaire sur la cession des terrains nus devenus constructibles.

Toutefois, il existe :

- des cas d'exonération notamment lorsque les plus-values immobilières porte sur la réalisation de logements sociaux ou intermédiaires ;
- un abattement exceptionnel.

Pour mémoire, l'article 9 loi de finances pour 2024 a prorogé (cf. [Habitat Actualité n° 202](#)) :

- les exonérations prévues en faveur de la réalisation de logements sociaux ou intermédiaires aux cessions réalisées jusqu'au 31 décembre 2025 ;
- l'application, sous conditions, de l'abattement exceptionnel pour les cessions de biens immobiliers intervenant dans un délai de deux ans à compter de la signature d'une promesse unilatérale ou synallagmatique de vente ayant acquis date certaine au plus tard au 31 décembre 2025 ([CGI : art. 150 VE](#)).

Les rescrits du 31 décembre 2025 précisent qu'à titre exceptionnel, en raison de l'absence de loi de finances pour 2026, il est admis que :

- l'exonération portant sur la réalisation de logements sociaux ou intermédiaires continue de s'appliquer, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies, aux cessions intervenant entre le 1^{er} janvier 2026 et la date de promulgation de la loi de finances pour 2026 ;
- l'abattement exceptionnel continue de s'appliquer, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies, aux opérations engagées par une promesse de vente signée et ayant acquis date certaine entre le 1^{er} janvier 2026 et la date de promulgation de la loi de finances pour 2026.

Concertation sur la réforme de la base de calcul de la taxe foncière

(communiqué de presse du 26.12.25)

Pour mémoire, le montant de la Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) doit prendre en compte :

- la valeur locative cadastrale, c'est-à-dire le niveau de loyer annuel théorique de la propriété si elle était louée ;
- les abattements s'appliquant sur la valeur locative (par principe 50 %) ;
- le taux d'imposition voté par la collectivité.

En principe, la loi impose que les valeurs locatives cadastrales des propriétés bâties soient régulièrement actualisées (cf. CGI : art. 1516, II). Aussi, devraient être réalisées :

- une mise à jour annuelle comportant la constatation des constructions nouvelles, des changements de consistance, d'affectation, de caractéristiques physiques et d'environnement ;
- une actualisation triennale des valeurs locatives issues de la précédente révision générale ;
- une révision générale des valeurs locatives cadastrales tous les six ans.

Or, dans les faits, l'actualisation des valeurs locatives cadastrales est réalisée tous les ans par l'application de coefficients forfaitaires d'actualisation et de revalorisation à partir des conditions du marché locatif datant :

- du 1^{er} janvier 1970 en hexagone ;
- du 1^{er} janvier 1975 en outre-mer (hors Mayotte) ;
- du 1^{er} janvier 2012 à Mayotte.

La réforme de la base de calcul de la taxe foncière 2026, initiée par la Direction générale des finances publiques (DGFiP), avait pour but de mettre à jour les fichiers de logements pour inclure des « éléments de confort » présents dans les logements. Toutefois, face aux réticences exprimées par les élus, le Gouvernement a lancé une consultation flash le 20 novembre 2025 pour examiner les évolutions nécessaires de la TFPB.

Si l'ensemble des élus a rappelé l'importance de poursuivre l'actualisation des valeurs locatives, indispensable pour garantir l'équité fiscale entre les contribuables, ils ont cependant souhaité :

- mettre en œuvre une approche plus fine pour mieux l'adapter aux écarts importants entre territoires ;
- engager un travail plus profond sur la fiscalité foncière.

Le Gouvernement a donc proposé qu'un travail de concertation soit conduit à l'échelle départementale avec la possibilité d'une analyse encore plus locale si nécessaire et reporté la réforme de la base de calcul de la TFPB au printemps 2026.

Pour rappel, l'actualisation de la valeur locative cadastrale des propriétés bâties aura des conséquences sur le montant des impositions suivantes :

- la TFPB ;
- la Taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS) ;
- la Taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) ;
- la Redevance d'enlèvement des ordures ménagères (REOM) ;
- la Taxe sur la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations (GEMAPI) ;
- la Taxe spéciale d'équipement (TSE) ;
- la Cotisation foncière des entreprises (CFE) ;
- la Taxe sur les logements vacants (TLV) ;
- la Taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV).

▼ Location

Honoraires liés à la mise en location : revalorisation au 1^{er} janvier 2026

(arrêté NOR : VLOL2530987A du 13.11.25 : JO du 20.11.25)

Lors de la mise en location d'un logement, le montant de certaines prestations (visite du logement, constitution du dossier du locataire, rédaction du bail), lorsqu'elles sont réalisées par un intermédiaire professionnel, peut être partagé entre le bailleur et le locataire (loi du 6.7.89 : art. 5). La part réclamée au locataire :

- ne peut pas excéder celle imputée au bailleur ;
- doit être inférieure ou égale à un plafond par mètre carré de surface habitable, fixé par décret, en fonction de la zone géographique de situation du logement (décret n° 2014-890 du 1.8.14 : art. 2).

Ces plafonds sont révisables chaque année au 1^{er} janvier par arrêté du ministre chargé du logement en fonction de la variation annuelle de l'IRL. Jusqu'à présent, aucune mise à jour du montant des plafonds n'avait été réalisée. L'arrêté du 17 juillet 2025 a toutefois prévu qu'à compter du 1^{er} janvier 2026, les plafonds des honoraires imputables aux locataires seraient révisés par application, si elle est positive, de la variation de l'Indice de références des loyers (IRL) publié par l'Insee, constatée entre le troisième trimestre 2024 et le troisième trimestre 2025 (cf. [Habitat Actualité n° 205](#)).

L'arrêté du 13 novembre 2025 modifie les dispositions de cet arrêté afin d'apporter des précisions sur le montant de la révision, compte tenu de la publication de l'IRL du troisième trimestre 2025.

Depuis le 1^{er} janvier 2026, les honoraires de mise en location s'élèvent à :

- 12,10 € / m² en zones très tendues (CCH : D.304-1) ;
- 10,09 € / m² en zones tendues (décret n°2013-392 du 10.5.13) ;
- 8,07 € / m² en zones non tendues.

Les honoraires d'état des lieux d'entrée s'élèvent à 3,03 € / m², quelle que soit la zone géographique.

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

Montant du plafond du Supplément de loyer de solidarité

(arrêté NOR : VLOL2534799A du 19.12.25 : JO du 30.12.25)

Pour mémoire, les organismes d'Habitations à loyer modéré (HLM) perçoivent des locataires le paiement d'un Supplément de loyer de solidarité (SLS) en sus du loyer principal et des charges locatives dès lors qu'au cours du bail les ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer excèdent d'au moins 20 % les plafonds de ressources en vigueur pour l'attribution de ces logements (CCH : L.441-3). Le montant du SLS est plafonné lorsque, cumulé avec le montant du loyer principal, il excède 30 % des ressources du ménage (CCH : L.441-4).

Un deuxième plafonnement est prévu lorsqu'un logement du parc privé est acquis et conventionné par un bailleur social et que les locataires en place au moment de l'acquisition acceptent de conclure un bail conforme à la convention à l'Aide personnalisée au logement (APL). Dans ce cas, lorsque leurs ressources sont supérieures aux plafonds de ressources en vigueur pour l'attribution de leur logement, ils sont assujettis au SLS, dont le montant est plafonné (CCH : L.441-4, al. 3). L'arrêté actualise le montant de ces plafonds à compter du 1^{er} janvier 2026, en fonction de la variation annuelle du dernier Indice de référence des loyers (IRL).

En savoir plus : lire l'Analyse juridique n° 2020-09

Plafonds de ressources pour l'attribution des logements sociaux

(arrêté NOR : VLOL2534266A du 19.12.25 : JO du 24.12.25)

L'arrêté du 19 décembre 2025 a actualisé à compter du 1^{er} janvier 2026 les plafonds de ressources pour l'attribution de logements locatifs sociaux, fixés en fonction de la variation sur 12 mois de l'Indice de référence des loyers (IRL) au troisième trimestre 2025, soit 0,87 %.

En savoir plus : lire les Analyses juridiques n° 2026-01 (PLUS et PLA), n° 2026-02 (PLS) et n° 2026-03 (outre-mer)

Dispositif dit « seconde vie » : redevances ou loyers maximaux

(arrêté NOR : VLOL2534794A du 19.12.25 : JO du 31.12.25)

Pour rappel, les modalités de fixation des loyers et redevances maximaux des logements conventionnés à l'Aide personnalisée au logement (APL) (CCH : L.831-1) sont révisées chaque année en fonction de l'Indice de références des loyers (IRL).

Dans le cadre du dispositif dit « seconde vie » qui favorise la rénovation énergétique dans le parc social, la loi de finances du 29 décembre 2023 pour 2024 ouvrirait la possibilité d'augmenter par avenant les loyers et redevances des conventions APL en cours pour tenir compte de l'amélioration de la performance énergétique et environnementale des logements à l'issue de travaux réalisés, dans le cadre d'une rénovation lourde (CGI : art. 1384 C bis et CCH : L.353-9-2).

Le décret du 28 février 2025 a fixé les modalités de cette augmentation, ainsi que le taux maximal d'augmentation par avenant des loyers et redevances. Ainsi, le taux maximum est celui qui aboutit à un montant de loyer ou redevance maximum identique à celui qui aurait été applicable pour un même logement neuf en tenant compte de la nature du ou des prêts (CCH : D.353-16-1 et R.353-157-1). Par ailleurs, le montant de loyer ou redevance maximum qui aurait été applicable pour un même logement locatif neuf est calculé selon les modalités définies annuellement par un arrêté du ministre chargé du logement (CCH : D. 353-16-1 et R.353-157-1).

L'arrêté 19 décembre 2025 précise ainsi que, pour les avenants signés entre le 1^{er} janvier 2026 et le 31 décembre 2026, les redevances ou les loyers maximaux seront calculés selon [l'avis du 14 octobre 2025](#).

Réduction de loyer de solidarité : revalorisation des plafonds de ressources

(arrêté NOR : VLOL2531770A du 23.12.25 : JO du 27.12.25)

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

L'arrêté du 23 décembre 2025 fixe pour l'année 2026 les plafonds de ressources pour l'éligibilité des locataires à la RLS.

Les éléments de la loi de finances pour 2026 ne sont pas encore connus. De ce fait, les forfaits mensuels effectifs de RLS feront l'objet d'un arrêté ultérieur, une fois la cible budgétaire arbitrée.

À noter que l'arrêté procède également à la revalorisation des plafonds légaux prévus pour les plafonds de ressources et pour le montant mensuel de la RLS.

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

Actualisation du formulaire de demande de logement social

(arrêté NOR : VLOL2533698A du 15.1.26 : JO du 18.1.26)

La demande de logement social s'effectue au moyen d'un formulaire dont le modèle est fixé par arrêté (CCH : R.441-2-2 et [arrêté du 22 décembre 2020](#) modifié).

L'arrêté du 15 janvier 2026 retire de la liste des pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement social, l'attestation de situation d'indigence pour les français établis à l'étranger et rentrés en France.

Il entre en vigueur le 19 janvier 2026.

Modalités de calcul des surfaces des logements locatifs sociaux dans les conventions APL

(décret n° 2026-12 du 12.1.26 : JO du 14.1.26)

Depuis le 1^{er} juillet 1996, les conventions à l'Aide personnalisée au logement (APL) sont établies sur la base de la surface utile du logement, sauf dans certaines circonstances où le conventionnement se fait sur la base de la surface corrigée.

Le décret du 12 janvier 2026 prévoit que toutes les nouvelles conventions à l'APL sont désormais établies sur la base de la surface utile, y compris s'il s'agit de conventionner des logements en cours d'exploitation (à l'occasion de travaux de rénovation ou non) dont les surfaces étaient calculées auparavant sur la base de la surface corrigée.

Le nouveau conventionnement s'applique aux locataires entrants à compter de la signature de la convention.

Localisation voulue : motivation de la décision de rejet avant la Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) (CE : 27.11.25)

Pour mémoire, le dispositif de « localisation voulue » permet de rendre le demandeur actif, en lui permettant de se positionner directement sur les logements disponibles (CCH : L.441-2-8).

L'initiative de la location voulue est laissée à la collectivité à l'origine du Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGID). Sa mise en place est facultative.

En l'espèce, le litige en objet de décision du CE du 27.11.2025 portait sur le rejet d'une candidature à un logement social présenté via le système de « location voulue » s'insérant dans un dispositif de cotation de la demande (LOC'Annonces). Le Tribunal administratif avait initialement annulé ce rejet, le jugeant insuffisamment motivé et non personnalisé, au regard de l'obligation prévue à l'article L.441-2-2 du CCH.

Le Conseil d'État annule le jugement en estimant que le tribunal a commis une dénaturation des faits. La Haute juridiction juge ainsi que la motivation du rejet était suffisante, le demandeur ayant été préalablement informé du système détaillé du principe de cotation et de ses critères via la plateforme LOC'Annonces.

Le courrier de rejet qui se référait uniquement au classement par rapport aux autres candidatures renvoyait donc implicitement à cette cotation personnalisée déjà connue.

CALEOL : contestation du rang de priorité d'une demande de logement social

(CE : 27.11.25)

Pour mémoire, la Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) peut classer les demandes en attribuant un rang de priorité aux candidats pour un logement social (CCH : R.441-3), dans le cadre de sa mission d'attribution nominative des logements (CCH : L.441-2).

En l'espèce, le requérant demande l'annulation par le tribunal administratif d'une décision de classement prise par la CALEOL.

Le Conseil d'État dans cet arrêt indique que la définition d'un rang de priorité par la CALEOL ne revêt pas le caractère d'une décision faisant grief susceptible de faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le juge administratif.

En jugeant que le classement par rang de priorité est ainsi un acte préparatoire à la décision, le Conseil d'État sécurise le fonctionnement des CALEOL évitant des sources de contentieux administratifs.

Encadrement du niveau des loyers : application au renouvellement du bail et complément de loyer

(Cass. Civ III : n° 24-15.589 et n° 24-17.930 du 4.12.25)

Pour mémoire, dans certaines communes situées en zones dites « tendues », s'applique, sous conditions, un dispositif expérimental d'encadrement du niveau des loyers (cf. Analyse juridique n° 2019-03). Dans le cadre de ce dispositif, le loyer prévu au contrat de location doit être fixé dans la limite du loyer de référence majoré, dont le montant est fixé par arrêté préfectoral.

Un complément de loyer peut être appliqué, notamment sous réserve d'être justifié par les caractéristiques de localisation ou de confort du logement et par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.

Au renouvellement du bail, une action en diminution du loyer peut être engagée par le locataire lorsque le loyer appliqué est supérieur à ce loyer de référence majoré.

L'application de l'encadrement du niveau de loyer soulève un certain nombre de questions, notamment en ce qui concerne les conditions dans lesquelles il peut être appliqué aux contrats de location en cours lors de l'entrée en vigueur du dispositif sur le territoire concerné, ainsi que les caractéristiques pouvant justifier l'application d'un complément de loyer.

La Cour de cassation, dans le cadre de deux décisions datées du 4 décembre 2025, est venue apporter plusieurs précisions.

Tout d'abord, dans une première décision, elle confirme la position de la Cour d'appel selon laquelle, lorsque le contrat de location a été signé avant l'entrée en vigueur du dispositif d'encadrement du niveau des loyers sur le territoire, l'action en diminution du loyer engagée par le locataire au premier renouvellement du bail est possible et une réduction du loyer, supérieur au loyer de référence majoré, peut être décidée par le juge. Elle ajoute par ailleurs que, dans ce cadre, le bailleur peut solliciter, à titre reconventionnel, l'application d'un complément de loyer, lorsque les caractéristiques du logement le justifient.

Enfin, les deux décisions de la Cour de cassation apportent des illustrations concernant les caractéristiques du logement pouvant justifier l'application d'un complément de loyer. En l'espèce, le complément de loyer a été admis au regard des éléments de fait suivants :

- le logement bénéficie d'une vue dégagée sur une église, monument historique prestigieux et emblématique du quartier, caractéristique propre au logement loué du fait de sa localisation à proximité immédiate de l'église à laquelle il faisait face et de sa situation au quatrième étage de l'immeuble ;
- le logement est lumineux et calme, caractéristiques rares et particulièrement recherchées dans la commune, provenant non pas de la situation géographique ayant donné lieu à la fixation du loyer de référence mais de l'étage élevé du logement. Il est également possible de prendre en compte le fait que l'immeuble soit doté d'un ascenseur, dès lors que cet équipement permet de bénéficier des avantages d'un étage élevé sans en souffrir les inconvénients.

Juridiction compétente pour connaître d'un refus de relogement par un organisme HLM

(T. Conflits : 8.12.25)

Le Tribunal des conflits, dans sa décision du 8 décembre, détermine l'ordre de juridiction compétent pour connaître d'un contentieux portant sur un refus d'un organisme de logement social de procéder au relogement, au sein de son parc, de l'un de ses locataires.

Pour mémoire, il avait déjà eu à se prononcer concernant un litige portant sur un refus d'attribution de logement social. Il avait alors relevé que la décision de refus d'attribuer un logement, quel que soit le statut, public ou privé, du bailleur social, constituait une décision administrative de l'organisme, il incombe ainsi à la seule juridiction administrative d'en apprécier la légalité ([T. Conflits : 9.5.16, n° C4048](#)).

Dans ce cas d'espèce, le tribunal indique que cette décision de refus relative à un relogement, et non à une décision d'attribution, n'est pas détachable de l'exécution du contrat de bail de droit privé liant ce bailleur à son locataire. Le litige relève donc des juridictions judiciaires.

Le Tribunal confirme ainsi une jurisprudence du Conseil d'État qui avait admis son incompétence pour connaître d'un litige concernant le rejet d'une demande d'échange de logement ([CE : 30.9.95, n° 105251](#)).

▼ Publics en difficulté

Plan européen pour des logements abordables

(Commission européenne : 16.12.25)

La crise du logement à laquelle est confrontée l'Europe représente un défi pressant et partagé. Alors que le logement n'est pas un simple bien marchand, mais un droit fondamental, il devient de moins en moins accessible. Face à ce constat, la Commission propose le premier plan européen pour des logements abordables, présentant une série d'actions concrètes pour contribuer à lutter contre les causes structurelles de cette crise et produire des résultats concrets pour les Européens. Le plan repose sur quatre piliers dans le cadre desquels plusieurs actions sont détaillées :

- Pilier 1 : Stimuler l'offre en :
 - renforçant la productivité, les capacités et l'innovation dans le secteur de la construction ;
 - réduisant les formalités administratives pour accélérer l'offre de logements ;
 - combinant le caractère abordable, la durabilité et la qualité du logement ;
- Pilier 2 : Mobiliser des investissements :
 - notamment publics et privés en faveur de logement abordables et durables ;
 - permettre un soutien public plus rapide et plus simple en faveur du logement social et abordable ;
- Pilier 3 : Offrir une aide immédiate tout en lançant des réformes en :
 - résolvant le problème des locations de courte durée dans les zones tendues ;

- luttant contre la spéculation sur le marché immobilier ;
- stimulant les réformes structurelles des États membres ;
- Pilier 4 : Protéger les personnes les plus touchées en :
 - favorisant l'accès des jeunes au logement ;
 - luttant contre le sans-abrisme et en soutenant les locataires et les ménages en situation de vulnérabilité.

Définition de la résidence stable pour le bénéfice des prestations familiales

(décret n° 2025-1391 du 28.12.25 : JO du 30.12.25)

Dans le Département-Région de Mayotte, afin de bénéficier des prestations familiales, parmi lesquelles figure notamment l'Allocation de logement familiale (ALF), toute personne française ou étrangère résidant sur le territoire, ayant à sa charge effective et permanente un ou plusieurs enfants résidant à Mayotte, pouvait bénéficier des prestations familiales, dans les conditions prévues par les textes ([ordonnance du 7.2.02 : art. 3](#)).

La loi de financement de la sécurité sociale pour 2025 a ajouté une condition en exigeant que la résidence soit qualifiée de stable (art. 93).

Le décret du 28 décembre 2025 précise les conditions d'appréciation de cette qualification, autant pour le bénéficiaire que pour les enfants, en référence à la notion de foyer ou de lieu de séjour principal.

Le texte entre en vigueur le 1^{er} janvier 2026.

Aides personnelles au logement : gel de la revalorisation des ressources

(décret n° 2025-1401 du 28.12.25 : JO du 30.12.25)

En principe, certains paramètres de ressources servant au calcul des aides personnelles au logement sont revalorisés chaque année. Il s'agit :

- du montant forfaitaire de ressources applicable aux étudiants (CCH : R.822-20) ;
- de l'abattement forfaitaire « R0 », appliqué aux ressources des ménages (CCH : D.823-17, 5°).

Par dérogation pour l'année 2026, ces paramètres ne sont pas révisés. Ce sont les valeurs fixées par l'arrêté du 30 décembre 2024 (cf. [Habitat Actualité n° 202](#)) qui restent en vigueur.

Ces dispositions s'appliquent aux prestations dues à compter du 1^{er} janvier 2026.

Droits des usagers en ESSMS

(décrets n° 2025-1393 et n° 2025-1395 du 29.12.25 : JO du 30.12.25)

La loi du 8 avril 2024 visant à bâtir la société du bien-vieillir en France et de l'autonomie, dite « bien vieillir », a consolidé les droits des usagers des Établissements et services sociaux et médico-sociaux (ESSMS). Elle a notamment instauré l'obligation de formaliser le recueil du consentement des personnes accueillies pour effectuer le contrôle de l'espace privatif de l'occupant, ainsi que pour collecter, conserver et traiter leurs données personnelles (cf. [Analyse juridique n° 2024-16](#)).

En ce sens, lors de la conclusion du contrat de séjour ou de l'élaboration du document individuel de prise en charge, l'accord de principe ou le refus de la personne accueillie ou de son représentant légal doit être recueilli (CASF : L.313-13-1).

Le décret du 29 décembre 2025 précise la mise en œuvre des modalités du recueil de l'accord ou du refus.

Un second décret du même jour fixe le modèle d'annexe devant figurer au contrat de séjour.

Ces textes sont entrés en vigueur le 31 décembre 2025 (lendemain de leur publication).

EHPAD : prix de l'hébergement

(arrêté NOR : ECOC2531670A du 24.12.25 : JO du 28.12.25)

Pour mémoire, dans les EHPAD, le prix du socle des prestations et les prix des autres prestations d'hébergement sont librement fixés lors de la signature du contrat. Ils varient ensuite, dans des conditions fixées par décret, dans la limite d'un pourcentage fixé au 1^{er} janvier de chaque année par arrêté ministériel, compte tenu de l'évolution des coûts de la construction et des loyers, des produits alimentaires et des services et du taux d'évolution des retraites de base (CASF : L.342-3).

L'arrêté du 24 décembre 2025 fixe ce taux d'évolution maximal en 2026 à 0,86 % par rapport à 2025.

Sont concernés les EHPAD :

- lorsqu'ils ne sont ni habilités à recevoir des bénéficiaires de l'aide sociale ni conventionnés au titre de l'Aide personnalisée au logement (APL) ;
- lorsqu'ils n'accueillent pas à titre principal des bénéficiaires de l'aide sociale pour la fraction de leur capacité au titre de laquelle ils ne sont pas habilités à recevoir des bénéficiaires de l'aide sociale ;
- conventionnés au titre de l'APL et non habilités à recevoir des bénéficiaires de l'aide sociale, pour ce qui concerne les prestations qui ne sont pas prises en compte dans le calcul de la part de la redevance assimilable au loyer et aux charges locatives récupérables ;
- habilités au titre de l'aide sociale, à condition qu'une convention aide sociale ad hoc ait été conclue avec le département.

Le même taux de revalorisation maximale (0,86 %) s'applique aux tarifs libres appliqués aux résidents non bénéficiaires de l'Aide sociale à l'hébergement (ASH) par les EHPAD pratiquant des tarifs différenciés en matière d'hébergement. Pour mémoire, depuis le 1^{er} janvier 2025, les EHPAD habilités à l'aide sociale peuvent appliquer un tarif d'hébergement plus élevé aux résidents qui ne bénéficient pas de l'ASH avec une revalorisation annuelle encadrée de ces tarifs libres (étant précisé que l'écart entre ces tarifs libres et les tarifs appliqués aux résidents bénéficiaires de l'ASH ne peut pas excéder 35 %, ou le taux fixé par le règlement départemental d'aide sociale).

Parcours d'hébergement et de relogement des femmes victimes de violences

(circulaire NOR : VLOI2531477C du 25.11.25)

Dans le cadre de la lutte contre les violences faites aux femmes, reconnue priorité nationale, le ministère de la ville et du logement publie une circulaire en date du 25 novembre 2025, relative à l'organisation territoriale du parcours d'hébergement et de relogement des femmes victimes de violences.

Partant du constat que l'hébergement d'urgence constitue un levier capital dans le continuum de prise en charge assuré par des acteurs de divers secteurs, la circulaire vise à améliorer l'efficacité et la qualité de la prise en charge des victimes. Elle a vocation à structurer l'organisation des parcours au niveau local, afin de mettre à l'abri le plus grand nombre de femmes et d'enfants, dans les meilleures conditions.

Six axes d'action prioritaires sont identifiés et il est demandé de formaliser systématiquement le parcours des femmes victimes de violences dans un protocole dédié ou, le cas échéant, dans les documents cadres déjà existants. Elle précise notamment les publics accueillis dans le parc spécialisé, les conditions de l'admission directe, les attendus de l'hébergement, et prévoit la mise en place d'une coopération inter-SIAO à l'échelle régionale afin de mieux répondre aux situations nécessitant un éloignement géographique.

En outre, la Dihal a mis à disposition une boîte à outils qui s'inscrit dans la continuité de la circulaire. Elle a été élaborée pour soutenir les équipes professionnelles des structures d'hébergement dans leurs missions quotidiennes, en leur fournissant des ressources pratiques, et actualisées.

Ce kit réunit sept documents destinés à :

- formaliser l'organisation locale du parcours d'hébergement et d'accès au logement des femmes victimes de violences (trame « Protocole départemental ») ;
- accompagner de manière spécialisée les femmes victimes de violences et leurs enfants dans les dispositifs d'hébergement (fiche « Principes directeurs de l'accueil et l'accompagnement des femmes victimes de violences ») ;
- évaluer la situation et les besoins des victimes (fiche « Évaluation individuelle des femmes victimes de violences par les écoutants 115 ») ;
- orienter vers les relais spécialisés (fiche « Numéros et ressources utiles ») ;
- informer sur les possibilités de maintien dans le logement avec l'éloignement de l'auteur des violences (fiche « Maintien de la victime au domicile grâce à l'éloignement de l'auteur ») et les droits et les dispositifs existants en matière d'accès au logement (fiche « Accès au logement des victimes de violences : dispositions législatives spécifiques et aides financières ») ;
- appuyer les démarches judiciaires et les demandes de logement social (trames « Attestations établies par un travailleur social »).

Demande d'hébergement en urgence et démarches effectives de relogement

(CE : 20.11.25)

Pour mémoire, dans le cadre d'un réfééré-liberté, le juge des référés peut ordonner toutes mesures nécessaires à la sauvegarde d'une liberté fondamentale à laquelle une personne morale de droit public ou un organisme de droit privé chargé de la gestion d'un service public aurait porté, dans l'exercice d'un de ses pouvoirs, une atteinte grave et manifestement illégale (CJA : L.521-2). En l'espèce, la requérante, expulsée de son logement, avait demandé au tribunal administratif d'accepter sa demande tendant à enjoindre au préfet de lui attribuer un hébergement d'urgence. À ce titre, il lui appartenait de justifier de circonstances particulières caractérisant la nécessité de bénéficier d'une mesure provisoire (CJA : L.521-2).

Pour écarter la condition d'urgence requise pour ce type de recours, le tribunal a considéré que la requérante n'avait pas établi avoir accompli de démarches effectives en vue de son relogement. Le Conseil d'Etat confirme cette position et précise que la seule saisine de la Commission de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX), à la supposer établie, ne permet pas d'attester de démarches effectives de relogement.

DALO : appréciation de la bonne foi

(CE : 28.11.25)

Le Conseil d'Etat précise les conditions d'appréciation de la notion de bonne foi en matière de Droit au logement opposable (DALO).

Pour rappel, pour être désigné comme prioritaire et devant se voir attribuer d'urgence un logement social au titre du DALO, le demandeur doit être de bonne foi, satisfaire aux conditions réglementaires d'accès au logement social et justifier qu'il se trouve dans une des situations prévues par la réglementation (CCH : L.441-2-3, II et R.441-14-1).

En cas de recours contre la décision, il appartient au juge de l'excès de pouvoir, au titre de son pouvoir souverain de juge du fond, d'exercer un entier contrôle sur l'appréciation portée par la commission de médiation quant à la bonne foi du demandeur. Dès lors qu'elle est exempte de dénaturation, cette appréciation ne peut être discutée devant le juge de cassation.

En l'espèce, le tribunal avait retenu que le demandeur n'avait pas répondu aux demandes d'éclaircissement de la commission de médiation. Or les pièces montraient au contraire que des explications écrites et une attestation avaient été transmises. Ainsi, les juges du fond, ayant statué sans tenir compte des explications données par l'intéressé et sans examiner si ces dernières étaient de nature à justifier de sa bonne foi, ont dénaturé les pièces du dossier et méconnu leur office. Le jugement est annulé.

Fraude identitaire : conséquence sur l'examen des droits aux prestations sociales

(CE : 28.11.25)

Pour mémoire, pour la délivrance ou le contrôle d'une prestation sociale (par exemple, une aide au logement), les organismes de sécurité sociale sont tenus de demander toutes pièces justificatives utiles pour vérifier l'identité du demandeur ou du bénéficiaire. Sauf cas de force majeure, la présentation de faux documents ou de fausses informations entraîne la suspension soit du délai d'instruction de la demande, soit du versement de la prestation (CSS : L.161-1-4).

En l'espèce, la requérante, entrée en France sous une fausse identité, s'est vu délivrer des titres de séjour sur la base de ces documents. Sous cette fausse identité, elle a bénéficié de la part de la Caisse d'allocations familiales, de prestations familiales et d'aides au logement. La caisse, informée de cette fraude par le préfet, l'a radiée de ses droits puis a mis à sa charge le remboursement des prestations perçues à compter de sa radiation.

Le tribunal administratif avait jugé qu'il appartenait à l'administration de déterminer, avant de procéder à la récupération des sommes versées, si celle-ci aurait pu bénéficier, sous sa véritable identité, des allocations en litige pour la période en question.

Le Conseil d'Etat estime, dans cette décision du 28 novembre 2025, que le tribunal administratif a commis une erreur de droit et indique que le fait de se présenter sous une fausse identité fait obstacle à toute ouverture des droits à ces prestations.

Indemnisation du refus de concours de la force publique

(CE : n° 497616 et n° 502174 du 16.12.25)

Pour mémoire, l'Etat est tenu de prêter le concours de la force publique pour l'exécution des décisions de justice (CPCE : L.153-1). Tout refus engage sa responsabilité et ouvre droit à réparation (CPCE : R.153-1).

Dans deux arrêts du Conseil d'Etat du 16 décembre 2025, les juges sont venus préciser les règles s'appliquant en matière d'indemnisation des bailleurs.

Dans un premier arrêt (CE : 16.12.25, n° 497616), le Conseil d'Etat indique que la détermination du préjudice subi par un bailleur en raison du refus de concours de la force publique doit s'opérer au regard des règles de droit commun relatives au paiement des obligations (CC : art. 1342-10).

Ainsi, le débiteur de plusieurs dettes peut indiquer, lorsqu'il paie, celle qu'il entend acquitter. À défaut d'indication de sa part, l'imputation a lieu d'abord sur les dettes échues et parmi celles-ci, sur les dettes que le débiteur avait le plus d'intérêt d'acquitter.

Faisant application de ces dispositions du Code civil, la Haute Juridiction indique ainsi qu'à défaut d'indication contraire de sa part, les versements effectués par l'occupant pendant la période de responsabilité de l'État s'imputent en priorité sur la dette dont il reste redevable antérieurement à cette période.

A ainsi commis une erreur de droit, le tribunal administratif qui avait réduit l'indemnité due par l'État en déduisant les versements effectués par l'occupant durant la période de responsabilité, au motif que le créancier n'avait pas manifesté la volonté d'affecter ces sommes à une dette spécifique.

Dans un second arrêt du même jour ([CE : 16.12.25, n° 502174](#)), le Conseil d'État précise l'incidence de la qualification de voie de fait sur le point de départ de la responsabilité de l'État au titre de refus de concours de la force publique.

Pour mémoire, si l'expulsion d'un lieu habité ne peut avoir lieu avant un délai de deux mois suivant le commandement de quitter les lieux (CPCE : L.412-1), ce délai ne s'applique pas lorsque le juge constate que les occupants sont entrés dans les locaux par voie de fait (CPCE : L.412-1, al. 2).

Le Conseil d'État en déduit ainsi que le préfet peut être valablement saisi d'une demande de concours de force publique dès la notification du commandement de quitter les lieux et qu'à compter de deux mois suivant cette saisine sa responsabilité pourra être engagée.

A ainsi commis une erreur de droit, le tribunal administratif qui a considéré que la saisine, ne respectant pas le délai de deux mois suivant le commandement de quitter les lieux, était prématurée et a fait débuter la période de responsabilité de l'État pour refus de concours de la force publique à compter d'un délai de quatre mois suivant la signification du commandement de quitter les lieux.

DALO : l'État engage sa responsabilité malgré le maintien dans les lieux

(CE : 18.12.25)

Lorsqu'une commission de médiation reconnaît un demandeur comme prioritaire et devant être logé d'urgence (CCH : L.441-2-3), l'administration dispose d'un délai de six mois pour formuler une offre de logement. Le dépassement de ce délai sans proposition adaptée constitue une carence fautive de nature à engager la responsabilité de l'État.

En l'espèce, la requérante avait été reconnue prioritaire et devant faire l'objet d'une offre de relogement au motif d'une menace d'expulsion.

Le Tribunal administratif a rejeté sa demande indemnitaire, estimant que l'absence d'exécution de la mesure d'expulsion et l'adaptation du logement à ses capacités financières et ses besoins excluaient tout préjudice réel.

Le Conseil d'État censure ce jugement en indiquant que la responsabilité de l'État est engagée au titre des troubles dans les conditions d'existence qui résultent directement du maintien de la situation ayant motivée la décision de la commission.

Contrats

Vente à distance de services financiers : renforcement de la protection des consommateurs

(ordonnance n° 2026-2 / rapport au Président de la République du 5.1.26 / décret n° 2026-3 du 5.1.25 : JO du 6.1.25)

Prise en application de la directive européenne relative aux contrats de services financiers conclus à distance, l'ordonnance du 5 janvier 2026 modernise le cadre juridique existant afin de l'adapter à la numérisation croissante de la commercialisation des produits financiers, tout en garantissant un niveau minimal de protection des consommateurs ([directive \(UE\) 2023/2673 du 22.11.23](#)).

Elle renforce les obligations d'information précontractuelle, en précisant notamment les informations devant être fournies avant la conclusion du contrat (modalités de réclamation, conséquences d'un défaut de paiement, recours éventuel à une tarification automatisée). Elle facilite également l'exercice du droit de rétractation, avec l'introduction d'un bouton de rétractation « en un clic » pour les contrats conclus par voie électronique.

Le texte encadre plus strictement les interfaces en ligne, afin d'éviter les pratiques trompeuses, et impose au professionnel de garantir un accès à une personne humaine. Pour les contrats conclus par téléphonie vocale, une « vente en deux temps » est instaurée : l'engagement du consommateur ne pourra intervenir qu'après confirmation écrite de l'offre.

Enfin, l'ordonnance actualise le régime de sanctions, en renforçant les compétences de contrôle de la DGCCRF et en dépénalisant les sanctions, sans affecter les pouvoirs de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR).

Le décret du 5 janvier 2026 complète le dispositif. Il définit les modalités de la fonctionnalité de rétractation qui doit être mise à la disposition des consommateurs lorsque le contrat est conclu à distance, notamment par voie électronique. Le texte complète également la liste des informations précontractuelles devant être fournies au consommateur avant la conclusion du contrat.

Enfin, il tire les conséquences de l'interdiction du démarchage téléphonique non sollicité, issue de la loi du 30 juin 2025 contre les fraudes aux aides publiques, en adaptant les règles applicables à la vente à distance de services financiers.

Ces dispositions s'inscrivent dans un objectif de renforcement de la protection des consommateurs face aux pratiques de commercialisation à distance, dans un contexte de numérisation croissante des services financiers.

Ces mesures entreront en vigueur le 19 juin 2026, à l'exception de la vente en deux temps applicable au 1^{er} janvier 2027, et des mesures de coordination avec la loi contre les fraudes aux aides publiques applicables au 11 août 2026.

CCMI : étendue de l'obligation de chiffrage des frais de raccordement

(Cass. Civ III : 11.12.25)

Le Contrat de construction de maison individuelle (CCMI) avec fourniture du plan doit mentionner le coût de tous les travaux indispensables à l'implantation ou à l'utilisation de l'immeuble. Ces derniers comprennent notamment les travaux de raccordement aux réseaux, peu important que ceux-ci soient exécutés par des tiers hors du fonds sur lequel doit être édifiée la maison, dès lors que leur coût doit être supporté par le maître de l'ouvrage.

En l'espèce, un litige est né entre le constructeur et le maître d'ouvrage, concernant le chiffrage des travaux de raccordement aux différents réseaux publics de distribution au-delà de la limite séparative de la parcelle concernée.

Or, le CCMI avec fourniture du plan répond à un formalisme précis. Le constructeur doit lister et chiffrer le coût des travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution (CCH : L.231-2). Ensuite, il doit prévoir en annexe, dans la notice descriptive :

- le coût des travaux d'équipement intérieur ou extérieur qui ne sont pas compris dans le prix mais qui sont indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble ;
- la mention des raccordements de l'immeuble à l'égout et aux distributions d'eau et d'énergies, en distinguant ceux qui sont inclus dans le prix et, s'il y a lieu, ceux dont le coût reste à la charge du maître de l'ouvrage (CCH : R.231-4).

La Cour de cassation rappelle tout d'abord que les textes ne distinguent pas selon que les travaux sont réalisés sur le fonds du maître d'ouvrage ou à l'extérieur et que le formalisme propre au CCMI est destiné à informer de la manière la plus complète possible ce dernier. Elle en déduit que l'obligation de chiffrage doit porter sur tous les travaux indispensables à l'implantation ou à l'utilisation de l'immeuble, y compris les travaux de raccordement aux réseaux, peu important que ceux-ci soient exécutés par des tiers hors du fonds sur lequel doit être édifiée la maison, dès lors que leur coût doit être supporté par le maître de l'ouvrage.



Assurance construction / Assurance habitation

Résiliation par l'assureur pour non-paiement de la prime et changement de propriétaire

(Cass. Civ II : 6.11.25)

L'assureur, s'il n'a pas été informé de la vente du bien assuré, peut résilier le contrat d'assurance pour non-paiement de la prime après mise en demeure adressée au dernier assuré connu.

En l'espèce, un immeuble assuré a été vendu sans que l'assureur n'ait été informé de la cession. Deux ans après la vente, l'assureur a adressé une mise en demeure à l'ancien propriétaire pour non-paiement de la prime annuelle mentionnant que le non-règlement sous 30 jours entraînerait la suspension des garanties et après 40 jours, la résiliation du contrat. La prime a été réglée par le nouveau propriétaire mais après l'expiration du délai de résiliation.

Quelques mois plus tard, le cyclone « Irma » endommagea l'immeuble. Le nouveau propriétaire a assigné l'assureur afin qu'il garantisse le sinistre.

La Haute juridiction judiciaire valide le raisonnement des juges du fond qui ont admis la résiliation du contrat et rejeté la demande d'indemnisation. Selon elle, en cas d'aliénation de la chose assurée, le vendeur reste tenu vis-à-vis de l'assureur au paiement des primes échues et reste garant des primes à échoir tant qu'il n'en a pas informé l'assureur.

Ainsi, l'acquéreur n'ayant pas averti l'assureur ni du changement de propriétaire du bien assuré, ni de sa nouvelle adresse, la résiliation par l'assureur est régulière par l'envoi d'une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la dernière adresse connue de l'ancien propriétaire.

Cette solution constitue un revirement de jurisprudence. Auparavant, l'obligation de garantie par l'assureur ne pouvait être suspendue que par une mise en demeure adressée personnellement à l'acquéreur ([Cass. Civ I : 28.6.88, n° 86-11.005](#)). Ce revirement s'explique par l'impossibilité devant laquelle se trouvait l'assureur d'adresser une mise en demeure à un acquéreur dont il ignorait l'existence.

Installation d'une centrale d'énergie solaire : exclusion de la responsabilité décennale

([Cass. Civ III : 11.12.25](#))

L'installation d'une centrale d'énergie solaire ne relève pas de la garantie décennale mais de la responsabilité contractuelle de droit commun.

En l'espèce, un couple a sollicité une entreprise pour l'installation d'une centrale d'énergie solaire dans leur maison d'habitation. Des dysfonctionnements ayant été observés, le couple a cherché à engager la responsabilité décennale de l'entreprise.

Après avoir constaté que la centrale d'énergie solaire installée constituait un élément d'équipement adjoint à l'ouvrage existant, la Cour de cassation applique sa position issue d'un revirement en 2024 ([Cass. Civ III : 21.3.24, n° 22-18.694](#)). Ainsi, si les éléments d'équipement installés en remplacement ou par adjonction sur un ouvrage existant ne constituent pas en eux-mêmes un ouvrage, ils ne relèvent ni de la garantie décennale ni de la garantie biennale de bon fonctionnement, quel que soit le degré de gravité des désordres, mais de la responsabilité contractuelle de droit commun.

Copropriété

Mesures d'application de la loi habitat dégradé

(décret n° 2025-1292 du 22.12.25 : JO du 24.12.25)

Pour mémoire, la loi Habitat dégradé du 9 avril 2024 a introduit dans la loi du 10 juillet 1965 plusieurs mesures à fort impact opérationnel pour les copropriétés, notamment la création d'un emprunt collectif, la généralisation des échanges dématérialisés et la facilitation des travaux d'isolation thermique (cf. [Analyse juridique n° 2024-15](#)). Le décret du 22 décembre 2025 met en œuvre ces évolutions en adaptant le décret du 17 mars 1967.

La notification électronique est consacrée et devient le principe en copropriété. Les convocations, appels de charges et mises en demeure peuvent désormais être adressés par voie dématérialisée, la notification postale devenant l'exception, sur demande expresse du copropriétaire. Le syndic doit informer les copropriétaires de leur droit d'opter à tout moment pour le format papier et tenir à jour leurs coordonnées électroniques ([décret du 17.3.65 : art. 64 et s.](#)).

Le recours à l'emprunt collectif, destiné à financer notamment les travaux de rénovation énergétique, est encadré. Le décret précise les modalités de remboursement, les informations à transmettre aux copropriétaires concernés et les mentions obligatoires dans l'état daté en cas de mutation. La constitution, le suivi et la gestion de cet emprunt sont désormais intégrés aux prestations particulières du syndic, sous réserve, pour les contrats en cours, de la conclusion d'un avenant (cf. [Analyse juridique n° 2025-15](#)). Le syndic peut donc percevoir une rémunération complémentaire pour cette prestation.

Enfin, le texte facilite la réalisation de travaux d'isolation thermique individuelle affectant les parties communes (toiture, planchers, etc.). À réception d'un descriptif détaillé, le syndic est tenu d'inscrire la demande à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Les travaux ne peuvent toutefois débuter qu'à l'issue du délai légal de recours de deux mois suivant la décision de l'assemblée ([loi du 10.7.65 : art. 42, al. 2](#)).

Ces évolutions visent à simplifier la gestion des copropriétés, à sécuriser le financement des travaux et à accélérer la rénovation énergétique du parc immobilier.

Administrator provisoire : rémunération en fonction du nombre de lots de la copropriété

(Cass. Civ III : 4.12.25)

Lorsqu'une copropriété fait face à des difficultés, un mandataire ad hoc ou un administrateur provisoire, selon les cas, peut être désigné par décision judiciaire, afin d'assurer le rétablissement de son fonctionnement normal. Dans ce cadre, la rémunération du mandataire ou de l'administrateur est fixée par le juge, dans des conditions définies par arrêté, notamment au regard du nombre de lots qui composent la copropriété (décret du 17.3.67 : art. 61-1-4 et 61-1-5 et arrêté du 8.10.15).

La rémunération du professionnel se compose de droits fixes et de droits proportionnels dont les montants sont fixés par arrêté. Toutefois, lorsque la copropriété comporte 500 lots et plus, l'intégralité de sa rémunération est fixée souverainement par le juge en fonction des frais engagés et des diligences accomplies.

En l'espèce, la copropriété était composée de 659 lots et la rémunération du professionnel a été fixée par le juge en tenant compte de ce nombre de lots. Pour l'administrateur provisoire, sa rémunération aurait dû être fixée en tenant compte du nombre réel de lots effectivement administrés par ses soins pendant sa mission (soit 282 lots) et non en fonction du nombre théorique de lots mentionnés par le règlement de copropriété, qu'il considérait par ailleurs comme obsolète.

Pour la Cour de cassation, toutefois, la rémunération applicable au mandataire ad hoc et à l'administrateur provisoire doit être calculée en fonction des lots définis au règlement de copropriété ou à l'état descriptif de division, quelle que soit leur consistance.

Appropriation des parties communes : valeur du règlement de copropriété

(Cass. Civ III : 18.12.25)

Le règlement de copropriété, ne peut constituer un juste titre permettant l'acquisition par prescription acquisitive de constructions édifiées sur des parties communes.

Pour mémoire, la prescription acquisitive, également appelée « usucaption », permet d'acquérir la propriété en cas de possession continue, ininterrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire (CC : art. [2258](#) et [2261](#)). Le juste titre est « celui qui, s'il était émané du véritable propriétaire, serait de nature à transférer la propriété à la partie qui invoque la prescription » ([Cass. Civ III : 11.2.15, n° 13-24.770](#)).

En l'espèce, des copropriétaires reprochaient à d'autres copropriétaires d'avoir édifié, sans autorisation, des constructions sur des parties communes. Ces constructions les privaient de l'un des accès à l'immeuble. Ils sollicitaient la remise en état des lieux, ainsi que la remise des clés du portail donnant sur la rue.

Selon les juges du fond, les copropriétaires concernés avaient acquis les constructions litigieuses par prescription acquisitive, en se fondant sur le règlement de copropriété, et les demandeurs ne justifiaient pas d'un droit d'accès à la cour.

La Cour de cassation rappelle que le règlement de copropriété, qui organise la répartition et l'usage des parties communes et peut conférer un droit de jouissance exclusive, n'opère aucun transfert de propriété, tout comme l'état descriptif de division (déjà en ce sens : [Cass. Civ III : 30.4.02, n° 00-17.356](#)). Elle précise également que, sauf mention contraire du règlement de copropriété, les parties communes sont affectées à l'usage de l'ensemble des copropriétaires. En l'absence de clause instituant une partie commune spéciale ou restreignant les droits d'usage, chaque copropriétaire peut y accéder, indépendamment des mentions figurant dans son titre de propriété ou de l'existence d'un accès direct depuis ses parties privatives.

Encadrement de la facturation du pré-état daté

(Rép. Min n° 1324 : JO AN du 23.12.25)

Le pré-état daté, destiné à mieux informer l'acquéreur d'un lot de copropriété, ne fait pas partie de la liste limitative des prestations particulières pouvant faire l'objet d'une rémunération spécifique pour le syndic.

Interrogé sur la possibilité d'encadrer par un décret la facturation du pré-état daté, le Ministère de la Ville et du Logement rappelle que la facturation du « pré-état daté » constitue une pratique qui ne répond à aucune exigence législative ou règlementaire et peut soulever des interrogations légitimes quant à son coût. Plusieurs mesures ont permis de :

- simplifier les modalités d'information des acquéreurs (suppression de la mention des sommes pouvant rester dues par le copropriétaire vendeur, la limitation de la transmission des données financières au dernier exercice clos et suppression de l'obligation de fourniture de documents financiers) ;
- mettre à disposition des informations comme la mise en place d'un extranet sécurisé comprenant une liste minimale de documents dématérialisés.

Au regard de l'état actuel du droit qui lui permet déjà de satisfaire à son obligation d'information, le vendeur n'est pas contraint de solliciter le syndic aux fins d'établissement d'un pré-état daté. Il n'est donc pas envisagé à ce jour d'encadrer sa facturation.



Qualité de l'habitat

Modalités de révision des plans de gestion des risques d'inondation

(décret n° 2025-1326 du 26.12.25 : JO du 27.12.25)

Pour mémoire, les modalités de gestion des risques d'inondation ont été déterminées par la directive européenne 2007/60/CE, dite « directive inondation » transposée à la fois par l'article 221 de la Loi d'Engagement national pour l'environnement dite « LENE ou Grenelle II » du 12 juillet 2010 (cf. [Habitat Actualité n° 116](#)) et le décret du 2 mars 2011 relatif à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation (cf. [Habitat Actualité n° 120](#)).

L'article 36 de la loi portant diverses dispositions d'adaptation au droit de l'Union européenne du 30 avril 2025 introduit des modifications notamment en ce qui concerne les procédures relatives à la révision des Plans de gestion des risques d'inondation (PGRI).

Ainsi, et conformément à la loi du 30 avril 2025, le décret du 26 décembre 2025 :

- clarifie et simplifie les procédures relatives à l'élaboration et la mise à jour des PGRI, en supprimant les redondances avec d'autres documents pour les rendre plus lisibles ;
- clarifie les modalités de consultation du public, et les recentre sur le projet de PGRI ;
- propose des évolutions sémantiques.

Toutefois, le décret prévoit qu'à compter du 1^{er} janvier 2027, les cartes des surfaces inondables seront à élaborer pour les trois types d'évènements suivants :

- évènement de faible probabilité correspondant à une période de retour supérieure ou égale à 1 000 ans ;
- évènement de probabilité moyenne soit d'une période de retour probable supérieure ou égale à 100 ans ;
- évènement de forte probabilité, correspondant à une période de retour de l'ordre de 10 ans à 30 ans.

Chacune de ces cartes devra par ailleurs faire apparaître les éléments suivants :

- le type d'inondation selon son origine ;
- l'emprise inondable ;
- les hauteurs d'eau ou les cotes exprimées dans le système de Nivellement général de la France, selon le cas ;
- le cas échéant, la vitesse du courant ou le débit de crue correspondant.

Report des obligations sur les systèmes de régulation de chaleur et de froid

(décret n° 2025-1343 du 26.12.25 : JO du 27.12.25)

Pour mémoire, le décret du 7 juin 2023 prévoyait, à compter du 1^{er} janvier 2027, deux obligations (cf. [Habitat Actualité n° 192](#)) :

- pour tout bâtiment (ou partie de bâtiment à usage d'habitation), l'installation d'un système de régulation locale d'une installation de chauffage et d'une installation de refroidissement ;

- pour les bâtiments (ou partie de bâtiment) d'habitation collectif, le calorifugeage, c'est-à-dire l'isolation, des réseaux de distribution de chaleur (servant à l'eau chaude sanitaire ou au chauffage) et des réseaux de distribution de froid, situés à l'extérieur ou hors du volume chauffé ou refroidi.

Le décret du 26 décembre 2026 précise que ces obligations ne s'appliqueront qu'à compter du 1^{er} janvier 2027 pour les constructions de bâtiments (ou parties de bâtiments) qui font l'objet d'une demande de Permis de construire (PC) ou d'une Déclaration préalable (DP) déposée à partir de cette date.

Pour l'ensemble des autres bâtiments, ces obligations ne s'appliqueront qu'à compter du 1^{er} janvier 2030.

Directive européenne relative à l'efficacité énergétique : modalités d'application

(décret n° 2025-1382 du 29.12.25 : JO du 30.12.25)

Pour mémoire, la directive européenne n° 2023/1791 relative à l'efficacité énergétique fixe les objectifs de l'Union européenne en matière d'efficacité énergétique pour 2030. Cette directive, adoptée le 20 septembre 2023, a abrogé la directive européenne n° 2012/27 modifiée et a imposé, par principe, une transposition en droit national au plus tard le 11 octobre 2025.

Cette transposition a d'abord été partiellement réalisée en France par l'article 25 de la loi du 30 avril 2025 portant Diverses dispositions d'adaptation au droit de l'Union européenne, dite loi DDADUE, qui habilitait également le Gouvernement à finir la transposition par voie d'ordonnance dans un délai de six mois soit jusqu'au 30 octobre 2025.

Conformément à cette habilitation, un projet d'ordonnance et un projet de décret ont été soumis à consultation publique du 22 juillet au 1^{er} septembre 2025 donnant lieu à la publication de l'ordonnance n° 2025-979 du 14 octobre 2025 et du décret n° 2025-1382 du 29 décembre 2025.

Le décret du 29 décembre 2025, pris en application de l'article 25 de la loi DDADUE et de l'ordonnance du 14 octobre 2025, précise ainsi les modalités de mise en œuvre des mesures prévues par la directive européenne relative à l'efficacité énergétique.

Le décret comporte deux mesures en lien avec le secteur résidentiel qui prévoit :

- l'établissement de critères de délivrance des Certificats d'économies d'énergie (CEE) pour la réalisation d'opérations d'économies d'énergie incluant l'installation d'un équipement de chauffage des locaux (ou de production d'eau chaude sanitaire utilisant un combustible fossile comme énergie d'appoint) fixés par arrêté du ministre chargé de l'énergie (art. 4, al. 2) ;
- la création d'un Contrat de performance énergétique (CPE) dont les modalités d'élaboration seront précisées par arrêté (à paraître). Le décret précise cependant que le CPE est un contrat conclu entre un bénéficiaire et une société de services d'efficacité énergétique visant à garantir une diminution des consommations énergétiques, vérifiée et mesurée par rapport à une situation de référence contractuelle, pendant toute la durée du contrat. Le décret prévoit que les travaux, fournitures ou prestations de services prévus dans le cadre du CPE devront être rémunérés en fonction de cette réduction des consommations énergétiques ou d'un autre critère de performance énergétique contractuellement défini (art. 5).

Carte de bruit et plan de prévention : mise à jour des agglomérations concernées

(arrêté NOR : TECP2517762A du 13.11.25 : JO du 28.11.25)

Le bruit émis dans l'environnement aux abords des principales infrastructures de transport ainsi que dans les grandes agglomérations est évalué et fait l'objet d'actions tendant à le prévenir ou à le réduire.

Ainsi, une carte de bruit et un Plan de prévention du bruit (PPB) dans l'environnement doivent être établis, pour les agglomérations de plus de 100 000 habitants listées par arrêté, soit :

- par le préfet ;
- par les conseils municipaux ou par les organes délibérants des intercommunalités compétentes en matière de lutte contre les nuisances sonores.

Pour rappel, les PPB tendent à prévenir les effets du bruit, à réduire, si nécessaire, les niveaux de bruit, ainsi qu'à protéger les zones calmes (Code de l'environnement : L.572-9). Les cartes de bruit permettent de retranscrire le niveau d'exposition au bruit et d'établir des prévisions générales de son évolution (Code de l'environnement : L.572-3).

L'arrêté du 13 novembre 2025 détermine la liste des agglomérations de plus de 100 000 habitants concernées par ces obligations et abroge celle précédemment établie par l'arrêté du 14 avril 2017 (cf. [Habitat Actualité n° 156](#)).

L'arrêté précise que les agglomérations doivent réviser et publier au plus tard :

- le 30 juin 2027, leur carte de bruit ;
- le 18 juillet 2029, le cas échéant après réexamen, leur PPB.

▼ Habitat dégradé

Affectation des biens de marchands de sommeil confisqués

(décret n° 2025-1089 du 17.11.25 : JO du 19.11.25)

Pour mémoire, l'Agence de gestion et de recouvrement des avoirs saisis et confisqués (AGRASC) est notamment chargée d'assurer, sur mandat de justice, la gestion de tous les biens saisis, confisqués ou faisant l'objet d'une mesure conservatoire au cours d'une procédure pénale.

Dans ce cadre, elle peut mettre à disposition un bien immobilier dont la gestion lui est confiée au bénéfice, notamment, d'associations, de fondations reconnues d'utilité publique ou de certains organismes exerçant des activités de maîtrise d'ouvrage bénéficiant d'un agrément (CCH : L.365-2).

La loi du 9 avril 2024, dite « habitat dégradé » (cf. [Analyse juridique n° 2024-15](#)), a étendu les bénéficiaires de cette mise à disposition aux collectivités territoriales, notamment en ce qui concerne les biens confisqués aux marchands de sommeil, ayant servi à commettre l'infraction (Code pénal : art. 225-26, I, 1°).

Le décret du 17 novembre 2025 modifie en conséquence les modalités de la procédure d'affectation sociale en incluant les collectivités territoriales dans ce dispositif. Ces dernières auront donc la possibilité de prendre durablement possession de ces biens pour y mener des projets, notamment en faveur du logement. Il procède par ailleurs à d'autres modifications permettant d'alléger la procédure de l'affectation sociale. Ainsi, il supprime :

- le délai maximum entre la réception de la décision de confiscation par l'AGRASC et la soumission au conseil d'administration du projet de contrat de mise à disposition ;
- la nécessité de présenter au conseil d'administration un avis motivé justifiant la conclusion du contrat de mise à disposition, au regard notamment de sa contribution à l'intérêt général.

▼ Urbanisme

Autorisation d'urbanisme soumise à évaluation environnementale

(décret n° 2025-1402 du 29.12.25 : JO du 30.12.25)

Pour mémoire, l'article 8 du décret du 25 mars 2022 relatif à l'évaluation environnementale des projets a été annulé par deux décisions du Conseil d'État du 4 octobre 2023 statuant au contentieux (CE : 4.10.23, [n° 465921](#) et [n° 467653](#)). En effet, il ne prévoit pas d'exception aux autorisations tacites de permis ou valant décision de non-opposition à la déclaration préalable (C. urba : R.424-1) dans l'hypothèse où une déclaration préalable a fait l'objet d'une évaluation environnementale à la suite de la mise en œuvre de la « clause-filet » (C. env : R.122-2-1, I) c'est-à-dire lorsque le projet apparaît susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine.

Conformément à la décision du Conseil d'État, le décret du 29 décembre 2025 prévoit une exception. Ainsi, pour toute demande d'autorisation d'urbanisme portant sur un projet soumis à autorisation environnementale et déposée à compter du 31 décembre 2025, le défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction vaut décision implicite de rejet de l'autorisation d'urbanisme ou, le cas échéant, d'opposition à déclaration préalable.

Fixation de la servitude de passage en cas de ventes successives

(Cass. Civ III : 20.11.25)

Lorsqu'un terrain devient enclavé à la suite de la division d'un même fonds, la servitude de passage ne peut être fixée que sur les parcelles provenant de cette division.

En l'espèce, un propriétaire avait cédé une partie de ses parcelles. L'autre partie des terrains, qui permettait l'accès à la voie publique, avait été vendue antérieurement à des tiers. Se retrouvant sans accès, l'acquéreur a invoqué un état d'enclave et réclamé la fixation d'une servitude de passage sur une parcelle voisine.

Les propriétaires concernés se sont opposés à cette demande, faisant valoir que la situation d'enclave résultait des divisions successives d'un fonds unique et que, conformément aux dispositions du Code Civil, le passage devait être établi sur les terrains issus de cette division ([CC : art. 684](#)).

La Cour de cassation rappelle que le droit au passage pour cause d'enclave permet, en principe, au propriétaire d'un fonds enclavé de réclamer une servitude sur les terrains voisins assurant l'accès le plus court et le moins dommageable à la voie publique. Toutefois, lorsque l'enclave est la conséquence directe d'une division foncière intervenue à l'occasion d'une vente, le passage doit être institué en priorité sur les terrains issus de cette division.

Elle rappelle ainsi que les mutations successives ne suffisent pas, à elles seules, à faire disparaître le lien direct entre la division initiale du fonds et la situation d'enclave ([Cass. Civ III : 28.10.74, n° 73-12.270](#) ; [Cass. Civ III : 17.10.12, n° 11-24.811](#)).

Plateforme Attestations-construction

(lancement le 3.12.25)

Pour mémoire, les pétitionnaires doivent transmettre des attestations de respect des règles de construction lors du dépôt d'une demande de Permis de construire (PC) et d'une Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).

La plateforme « Attestations-construction », mise en service le 3 décembre 2025 et destinée aux professionnels, permet d'informer, de générer et de signer en ligne gratuitement les attestations réglementaires requises relatives au respect des règles de construction, jusqu'ici fournies en papier ou en PDF (exemple : risques sismiques, les études du Plan de Prévention de Risques, l'accessibilité, l'acoustique et les risques liés aux terrains argileux).

Collectivités locales

Mayotte

Statut de collectivité unique et zonage QPV pour chaque commune

(décret n° 2025-1427 du 30.12.25 : JO du 31.12.25)

La transformation du département de Mayotte en département-région a été prévue par la loi organique du 11 août 2025.

La loi « Refondation de Mayotte », adoptée le 11 août 2025 également, a consacré le statut de collectivité unique de l'île, au même titre que la Guyane et la Martinique. Ce statut, régi par l'article 73 de la Constitution, lui permet d'exercer les compétences dévolues aux départements et régions d'outre-mer (cf. [Analyse juridique n° 2025-17](#)).

Le décret du 30 décembre 2025 tire notamment les conséquences du changement de nom de la collectivité et de son organe délibérant dans le Code général des collectivités territoriales et le code électoral.

Par ailleurs, il prévoit, à titre dérogatoire et jusqu'au 1^{er} janvier 2030, date de la prochaine actualisation des contrats de ville, que chaque commune de Mayotte est considérée comme un Quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV). La classification en QPV permet de bénéficier de soutiens particuliers, tels que des dispositifs de type « contrats de ville » ou des dispositifs fiscaux.

Propositions, Projets

Simplifier la sortie de l'indivision successorale

(proposition de loi visant à simplifier la sortie de l'indivision successorale : 21.1.25)

Après son adoption par l'Assemblée nationale le 21 janvier 2025, la proposition de loi visant à simplifier la sortie de l'indivision successorale a été adoptée par le Sénat le 18 décembre 2025 en première lecture.

Ce texte a vocation à lutter contre la vacance des logements concernés par une succession en facilitant le règlement des indivisions qui en résultent. Ses principales mesures visent à :

- instaurer une base de données relative au recensement des biens abandonnés (article 1^{er}) ;
- faciliter la vente par la Direction nationale d'interventions domaniales (DNID), curateur à succession vacante, de biens de faible valeur ou dégradés (article 2) ;
- simplifier le partage des biens indivis et raccourcir les délais des litiges suite à des successions (article 3) ;
- étendre le principe de la voie de juridiction gracieuse issu du droit local alsacien mosellan au droit civil (article 4).

Retrouver la confiance et l'équilibre dans les rapports locatifs (pérennisation de l'encadrement du niveau des loyers)

(proposition de loi visant à retrouver la confiance et l'équilibre dans les rapports locatifs : 28.10.25)

La proposition de loi visant à retrouver la confiance et l'équilibre dans les rapports locatifs a été déposée à l'Assemblée nationale le 28 octobre 2025. Elle fait suite à la mission d'information menée par les députés Inaki Echaniz et Annaig Le Meur, portant sur l'évaluation du dispositif expérimental d'encadrement du niveau des loyers. La proposition adoptée en première lecture à l'Assemblée nationale comprend six articles.

Elle apporte plusieurs modifications à l'encadrement du niveau des loyers et notamment :

- la pérennisation du dispositif ;
- une modification des conditions d'application aux territoires concernés avec :
 - la possibilité pour les territoires éligibles de mettre en place le dispositif sans recourir à un décret ministériel ;
 - l'extension possible du dispositif aux communes limitrophes des zones tendues, sous conditions ;
- l'application de l'encadrement aux logements loués dans le cadre d'un « coliving » ;
- des règles spécifiques de calcul du loyer de référence majoré dans certains secteurs géographiques ;
- plusieurs modifications des dispositions applicables en matière de complément de loyer et notamment :
 - un plafonnement de son montant à 20 % du montant de loyer de référence majoré ;
 - l'obligation de mentionner son montant dans l'annonce immobilière ;
 - une modification des délais d'action pour le locataire qui entend contester son application ;
 - une extension des pouvoirs de contrôle et de sanction du préfet qui pourra constater le respect ou non des dispositions relatives au complément de loyer ;
- une obligation d'information des professionnels de l'immobilier vis-à-vis des bailleurs ;
- une possibilité de déléguer le contrôle du respect du dispositif aux maires ainsi qu'un rehaussement du montant des amendes administratives pouvant être appliquées.

La proposition de loi prévoit également plusieurs modifications des dispositions de la loi du 6 juillet 1989 et notamment :

- la possibilité pour le locataire ayant quitté le logement suite à un congé pour vendre ou pour reprise de demander au bailleur de démontrer la réalité de la vente ou de la reprise (loi du 6.7.89 : art. 15, I et 25-8, I) ;
- l'exclusion du montant du complément de loyer du calcul de la révision de loyer en cours de bail, le cas échéant (loi du 6.7.89 : art. 17-1) ;
- une augmentation du montant de l'amende administrative pouvant être appliquée aux professionnels de l'immobilier et bailleurs concernés qui ne transmettent pas les informations liées aux contrats, aux Observatoires locaux des loyers (OLL) (loi du 6.7.89 : art. 5, II).

La proposition de loi a été déposée au Sénat le 12 décembre 2025. Elle est en cours d'examen par la Commission des affaires économiques.

Projet de loi de finances pour 2026

(projet de loi de finances pour 2026 du 9.1.26)

Pour mémoire, le Projet de loi de finances pour 2026 (PLF 2026) a été présenté au Conseil des ministres du 14 octobre 2025. Le texte a été rejeté en première lecture par l'Assemblée nationale le 21 novembre 2025. Le PLF

2026 a donc été soumis dans sa version initiale au Sénat qui a adopté le texte le 15 décembre 2025, avec de nombreux amendements.

Les travaux de la Commission mixte paritaire (CMP), réunie le 19 décembre 2025, n'ont pas pu aboutir à un texte de consensus. La session parlementaire arrivant à son terme, les discussions sur le PLF 2026 ont été suspendues jusqu'au 8 janvier 2026. Une loi spéciale a cependant été présentée au Conseil des ministres du 22 décembre 2025, adoptée le même jour par l'Assemblée nationale puis par le Sénat le lendemain et promulguée le 26 décembre 2025.

Lors du nouvel examen du texte à l'Assemblée nationale, le Gouvernement a suspendu les débats le jeudi 15 janvier 2026 en raison de l'absence possible de compromis.

Suite au Conseil des ministres du 19 janvier 2026, le Gouvernement a engagé sa responsabilité en application de l'article 49 alinéa 3 de la Constitution, sur un texte dont plusieurs mesures concernent le logement notamment :

- la création de deux dispositifs d'investissement locatifs (un dans l'ancien et un dans le neuf) fondé sur une déduction au titre de l'amortissement du prix d'acquisition du logement net de frais variant en fonction du niveau de loyer appliqué (intermédiaire, social, très social) (PLF : art. 12 octies) ;
- la création d'une taxe sur la vacance des locaux d'habitation issue de la fusion de la Taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) et de la Taxe sur les logements vacants (TLV) sans évolution sur leurs modalités d'application (PLF : art. 27 ter) ;
- la prorogation jusqu'au 31 décembre 2027 du doublement du plafonnement du déficit foncier en faveur des travaux de rénovation énergétique (PLF : art. 12 octies, I, 4° et II) ;
- l'extension du champ d'exonération de la Taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS) aux gîtes ruraux (PLF : art. 12 octodecies).

Simplification de la vie économique

(projet de loi de simplification de la vie économique du 12.1.26)

Pour mémoire, le projet de loi de simplification de la vie économique a été déposé le 24 mars 2024, puis adopté en première lecture par le Sénat le 22 octobre 2024 (cf. [Habitat Actualité n° 203](#)) et par l'Assemblée nationale le 17 juin 2025 avec de nombreux amendements.

Une Commission mixte paritaire (CMP) se réunira le 20 janvier 2026.

Améliorer l'accès au logement des travailleurs des services publics

(proposition de loi : 12.1.26)

La proposition de loi visant à améliorer l'accès au logement des travailleurs des services publics a été déposée à l'Assemblée nationale le 17 avril 2025.

Ce texte a été adopté par la commission des affaires économiques le 22 mai 2025 et en séance publique le 12 janvier 2026. Il doit désormais être examiné par le Sénat.

La PPL contient dix articles prévoyant :

- la réforme de la clause de fonction, permettant de conditionner l'occupation de certains logements sociaux à l'exercice d'un emploi dans un service public, afin de faciliter la mobilisation du parc locatif social au bénéfice des personnes exerçant une mission de service public. Elle est étendue à l'ensemble des fonctionnaires et agents publics (PPL : art. 1^{er}) et sécurisée juridiquement pour protéger l'attributaire du logement ([amendement n° 44](#)) ;
- la possibilité pour l'État de bénéficier plus largement de droits de réservation sur les logements sociaux construits sur les terrains qu'il cède avec décote (PPL : art. 2) ;
- la possibilité pour le maire d'attribuer sur son contingent un logement social à certains agents publics de l'État occupant des emplois prioritaires, en contrepartie d'une compensation dans le contingent préfectoral dédié aux agents civils et militaires de l'État (PPL : art. 2 bis et [amendement n° 20](#)) ;
- l'extension du régime dérogatoire de gestion « en stock » à certains logements sociaux attribués en raison d'une fonction sensible (services de la défense nationale, de la sécurité intérieure et de la justice, agents des douanes, entreprises assurant un service public de transports) (PPL : art. 3) ;
- l'exemption de l'obligation de regroupement pour les bailleurs sociaux gérant moins de 12 000 logements et filiales d'entreprises publiques (PPL : art. 3 bis) ;
- l'autorisation, à titre dérogatoire, de construire des logements sur des parcelles détenues par des personnes publiques normalement destinées à des équipements publics (PPL : art. 4) ;
- la possibilité pour les personnes publiques de déléguer la gestion technique et financière de leurs logements à un mandataire privé (PPL : art. 5) ;

- l'extension du principe de spécialité des hôpitaux pour leur permettre de valoriser leur patrimoine afin de créer des logements pour leurs agents (PPL : art. 5 bis et [amendement n°47](#)) ;
- la remise au Parlement, par le Gouvernement, d'un rapport sur la faisabilité et les modalités de la création d'une structure nationale d'appui dédiée à la politique du logement des agents publics, pouvant être dénommée « Action Logement du service public » (PPL : art. 6) ;
- le gage financier des dispositions de la PPL (PPL : art. 7).

Conforter l'habitat, l'offre de logements et la construction

(proposition de loi visant à conforter l'habitat, l'offre de logements et la construction : 13.1.26)

La proposition de loi visant à Conforter l'habitat, l'offre de logements et la construction (CHOC) a été déposée au Sénat le 28 novembre 2025.

Ce texte a été adopté par la commission des affaires économiques le 6 janvier 2026 et examiné en séance publique à compter du 13 janvier 2026 et a fait l'objet d'un vote solennel le 20 janvier.

Ce texte reprend pour partie des dispositions déjà débattues en commission des affaires économiques du Sénat, notamment dans le cadre de l'examen du projet de loi relatif au développement de l'offre de logements abordables en juin 2024. Ce projet de loi a finalement été abandonné à la suite de la dissolution de l'Assemblée nationale.

Les dispositions de la Proposition de loi (PPL) initialement déposée sont réparties entre sept titres.

Le titre I^{er} prévoit de fixer une stratégie nationale déclinée par les collectivités par des dispositions visant notamment à :

- la définition d'objectifs nationaux à l'horizon 2030, fixant la production à 400 000 logements par an (dont 120 000 sociaux), ainsi que des objectifs de rénovation énergétique (800 000) et d'adaptation au handicap (50 000) (PPL : art. 1^{er}) ;
- le renforcement des prérogatives des Autorités organisatrices de l'habitat (AOH) (PPL : art. 2).

Le titre II entend relancer la production de logements grâce à une réhabilitation de l'acte de construire. Il comporte plusieurs dispositions visant notamment à :

- assouplir les obligations de la loi « SRU » en supprimant certaines sanctions et en permettant d'intégrer le logement intermédiaire dans les objectifs de rattrapage (PPL : art. 3) ;
- redonner la main aux maires sur les attributions de logements sociaux (PPL : art. 4) ;
- créer un nouveau droit de préemption urbain spécifiquement dédié à la régulation des marchés pour lutter contre la spéculation foncière (PPL : art. 5) ;
- faciliter la transformation de bureaux en logements en les intégrant aux Opérations de revitalisation de territoires (ORT) et en simplifiant l'éviction des locataires de bureaux (PPL : art. 6) ;
- accélérer l'acquisition par les communes des « biens sans maître » en abaissant le délai de droit commun de 30 à 15 ans (PPL : art. 7).

Le titre III vise à revaloriser la propriété et relancer les parcours résidentiels, notamment :

- en renforçant la lutte contre le squat (PPL : art. 8) ;
- en introduisant de la souplesse dans les règles du Haut Conseil pour la stabilité financière (HCSF) pour favoriser le desserrement du crédit immobilier (PPL : art. 9) ;
- en encourageant l'accession sociale à la propriété (PPL : art. 10) ;
- en étendant le droit de préemption du locataire aux logements meublés en cas de congé pour vente par le propriétaire (PPL : art. 11).

Le titre IV donne aux organismes HLM les moyens de relancer la production, notamment par des dispositions permettant de :

- supprimer la contribution annuelle des organismes HLM au Fonds national des aides à la pierre (FNAP) (PPL : art. 12) ;
- définir une trajectoire budgétaire d'ici 2030 pour assurer un financement du FNAP tout en réduisant progressivement la RLS (PPL : art. 13) ;
- apporter des flexibilités opérationnelles aux bailleurs, comme la possibilité de gérer les logements de leurs filiales de logements intermédiaires ou de recourir à l'usufruit locatif social (PPL : art. 14) ;
- inciter à la rénovation du parc social en autorisant des hausses de loyers encadrées après des travaux de réhabilitation (PPL : art. 15).

Le titre V permet de soutenir la rénovation du parc privé en prévoyant d'accélérer la rénovation énergétique et la lutte contre l'habitat dégradé. Notamment, certaines dispositions permettent de :

- donner congé aux locataires afin de réaliser des travaux de rénovation énergétique d'ampleur (PPL : art. 16) ;

- lever l'obligation de solidarité financière pour les groupements d'artisans afin de faciliter leur mobilisation sur les chantiers de rénovation (PPL : art. 17) ;
- confier à l'Agence nationale de l'habitat (Anah) une mission de lutte contre la vacance et rendre plus opérationnels les prêts collectifs pour l'habitat dégradé (PPL : art. 18).

Le titre VI vise à mieux loger les travailleurs, notamment en permettant de réserver à leur profit des logements via des délégations de contingents ou des garanties d'emprunts par les employeurs publics (PPL : art. 19).

Le titre VII prévoit le « gage » financier destiné à compenser le coût de ces mesures pour l'État et les collectivités (PPL : art. 20).

Lors de l'examen en commission puis en séance publique, plusieurs amendements ont été adoptés, ils visent notamment à :

- compléter les objectifs fixés par l'article premier par des objectifs de rénovation du parc social (100 000 logements/an) et de construction de 15 000 logements étudiants (PPL : art. 1^{er} / amt n° COM-87 rect. et COM-9). En séance ont été ajoutés, des objectifs de production annuels de logements fixé à 25 000 logements en résidences sociales et 10 000 logements en pensions de famille et résidences accueil reprenant ainsi les objectifs du plan « logement d'abord » (PPL : art. 1^{er} / amt n°111) ;
- reporter d'un an la date limite d'engagement du programme ANRU, à fin 2027, pour "garantir la bonne exécution des opérations restantes et sécuriser la trajectoire financière (PPL : art. 1^{er} bis nouveau /amt n° 43 rect.) ;
- fixer le taux obligatoire de construction de logement sociaux à 20 % pour les communes nouvelles constituées exclusivement de communes déléguées dont la population est, pour chacune d'elles, inférieure à 3500 habitants, lorsque la commune nouvelle ne comporte qu'un seul bourg-centre (PPL : art. 3 / amt n° 90 rect.) ;
- exonérer du prélèvement SRU les communes ayant atteint leurs objectifs (PPL : art. 3 / amt n° 83) ;
- interdire la construction de nouveaux logements très sociaux (PLAI) dans les communes comptant déjà plus de 40 % de logements sociaux (PPL : art. 3 bis nouveau/ amt n° COM-73 rect. ter) ;
- créer la possibilité d'acquérir les biens en état d'abandon à la valeur du terrain nu (PPL : art. 7 bis nouveau / amt n°133 rect.) ;
- durcir les sanctions contre le maintien illicite dans les lieux notamment dans les meublés touristiques (PPL : art. 8 / amts n° COM-94 et COM-95) ;
- instaurer un droit de véto du maire sur les ventes de logements HLM (PPL : art. 10 / amt n° COM-98) ;
- préciser la trajectoire de réduction de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) à l'horizon 2030 (PPL : art. 13 / amt n° COM-101) ;
- simplifier le régime des sociétés de construction-vente, autoriser les organismes HLM à accompagner les preneurs de BRS et étendre le dispositif de la VEFA inversée (PPL : art. 14 / amts n° COM-102, COM-53 rect., COM-103, COM-104) ;
- supprimer le contrôle préfectoral a priori sur les loyers HLM et allonger de 15 à 25 ans le délai de récupération des charges pour travaux d'économie d'énergie (PPL : art. 15 / amt n° COM-107, COM-109 et COM-108) ;
- étendre la faculté de donner congé pour rénovation énergétique aux baux meublés (PPL : art. 16 / amt n° COM-110) ;
- autoriser l'administration fiscale à transmettre aux collectivités les données sur les logements vacants (PPL : art. 18 bis nouveau / amt n° COM-112) et transmettre les données relatives à l'occupation des logements ainsi que celles de Locomvac (sur les locaux commerciaux et professionnels) aux établissements publics fonciers (PPL : art. 18 bis nouveau / amt n° 134 rect.).

Possibilité de récupérer des charges locatives sous la forme d'un forfait pour les logements destinés aux moins de 30 ans (PPL : art. 19 bis nouveau / amt n°147 rect.)

Le Sénat a adopté la proposition de loi, ainsi modifiée, le mardi 20 janvier 2026.

Fenêtre sur...

Les acteurs

Agence nationale de la cohésion des territoires

(arrêté du 25.11.25 : JO du 27.11.25)

Gilles NOËL est nommé membre titulaire du conseil d'administration de l'Agence nationale de la cohésion des territoires, au titre des collectivités territoriales et de leurs groupements, en qualité de représentant de l'association des maires ruraux de France.

Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS)

(arrêté du 19.11.25 : JO du 28.11.25 / arrêté du 12.12.25 : JO du 18.12.25)

Sont nommés membres du comité des aides de la CGLLS :

- En tant que représentant du ministre chargé du logement :
 - **Yoann LA CORTE**, titulaire
- En tant que représentant de l'Union Sociale pour l'Habitat :
 - **Benjamin CENSE**, suppléant d'Antoine ROGERIE
- En tant que représentant de la fédération des entreprises publiques locales :
 - **Diane PERRIN**, titulaire
- En tant que représentant des fédérations des organismes agréés en application de l'article L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation :
 - **Catherine BARROT**, titulaire

Sont nommés membres de la commission de péréquation et de réorganisation de la CGLLS :

- En tant que représentant de l'Union Sociale pour l'Habitat :
 - **Caroline THIBAULT**, suppléante de Michel MENARD
- En tant que représentant de la fédération des entreprises publiques locales :
 - **Diane PERRIN**, titulaire

Est nommé membre du conseil d'administration de la CGLLS :

- En tant que représentant du ministre chargé de la ville :
 - **Charbel ABOUD**, chef du bureau politique de la ville et de la rénovation urbaine à la direction générale des collectivités territoriales

Commission nationale de concertation

(arrêté du 18.11.25 : JO du 26.11.25)

Sont nommés membres de la Commission nationale de concertation, au titre des organisations nationales représentatives des bailleurs, en tant que représentants de la fédération des entreprises publiques locales :

- **Sophie JASSES**, membre suppléant ;
- **Diane PERRIN**, membre suppléant.

Fonds national des aides à la pierre (FNAP)

(arrêté du 4.12.25 : JO du 5.12.25 / arrêté du 28.11.25 : JO du 5.12.25)

Mickaël CHEVALIER, vice-président de la communauté d'agglomération de Dinan, est nommé président du conseil d'administration du Fonds national des aides à la pierre.

Les membres du conseil d'administration au sein du collège des représentants de l'État sont nommés par l'arrêté du 28 novembre 2025.

Ministère de l'Aménagement du Territoire et de la Décentralisation

(arrêté du 5.12.25 : JO du 10.12.25)

Sont nommés au cabinet de la ministre de l'Aménagement du Territoire et de la Décentralisation :

- **Simon BACIK**, conseiller compétences et institutions locales;
- **Georges GOSSELIN**, conseiller chargé des relations avec les élus locaux.

Ministère de la Ville et du Logement

(arrêté du 28.11.25 : JO du 2.12.25 / arrêté du 12.1.26 : JO du 14.1.26)

Sont nommés au cabinet du ministre de la ville et du logement :

- **Laurent GIANNESINI**, chef de cabinet ;
- **Joséphine ANDRIEUX**, cheffe de cabinet adjointe ;
- **Laurence DRAKE** est nommée conseillère politique de la ville (coordonnatrice).

Les institutions

Gouvernement

(communiqué de presse du 23.1.26)

Le Premier ministre, **Sébastien LECORNU**, a annoncé le 23 janvier dernier le lancement d'un plan de relance du logement, lors d'un déplacement en Seine-Saint-Denis pour signer un pacte d'engagement avec les principaux acteurs du secteur.

Le communiqué de presse du Gouvernement publié pour l'occasion fait état d'un contexte tendu, marqué par une baisse significative des mises en chantier de logements entre décembre 2024 et novembre 2025 (-22 %) par rapport à la moyenne des cinq années précédentes, la diminution de l'offre locative (-15 % en 5 ans) et l'augmentation de la part des revenus des français consacrée au logement, aujourd'hui établie à 28 %.

Le plan vise à avant tout à redémarrer la construction avec un objectif de 400 000 logements par an pour atteindre les deux millions de logements d'ici 2030. Dans le parc privé, le premier ministre compte sur la construction de 50 000 logements locatifs et de 15 000 logements dédiés à l'accession à la propriété dès 2026. Dans le parc social, où les bailleurs sont confrontés à 2,9 millions de dossiers en attente, l'objectif de construction est de 110 000 logements dès 2026.

Pour la mise en œuvre de ce plan, le Gouvernement annonce 500 millions d'euros supplémentaires pour les bailleurs sociaux, soit une baisse de 400 millions d'euros de la réduction du loyer de solidarité (RLS) – initialement fixée à 1,3 milliards d'euros – et une diminution de 100 millions d'euros de la contribution des bailleurs sociaux au financement du Fnacp - initialement fixée à 375 millions d'euros via la cotisation CGLLS.

Un dispositif fiscal « Relance Logement » est également créé, visant à la fois le parc ancien (sous réserve de réaliser des travaux) et la construction de logements neufs avec un système d'amortissement variable selon le niveau de loyer appliqué. Comme dans les derniers dispositifs, les loyers des logements concernés seront plafonnés, afin de proposer des logements abordables sur le marché locatif. Fait nouveau en revanche, tous les ménages pourront, sans condition de zonage, bénéficier d'un avantage fiscal pour investir dans l'immobilier locatif.

Après avoir engagé la responsabilité du Gouvernement sur le volet « dépenses » du PLF 2026 via l'article 49.3, le chef du Gouvernement annonce déjà son ambition de compléter ces premières mesures à travers l'adoption d'un véritable plan d'urgence pour le logement porté par le ministre du Logement Vincent Jeanbrun. Le président de l'ANIL, dans un communiqué de presse publié le 23 janvier, salue l'engagement de l'État aux côtés des bailleurs sociaux, mais reste vigilant concernant plusieurs mesures en cours de discussion, notamment sur la loi SRU dont il souligne le risque d'affaiblissement. Selon lui, si le plan annoncé constitue une première avancée, il est impératif de poursuivre et d'amplifier l'action pour répondre à la crise du logement qui frappe des millions de Français.

Édition

Action Logement



Guide en faveur du logement des jeunes

Ce guide présente l'ensemble des solutions mobilisables pour accompagner les jeunes de 16 à 30 ans dans leurs parcours de formation, d'insertion ou d'accès au logement.

En savoir plus : lire le guide

ADEME



ONPE : Tableau de bord de la précarité énergétique – Édition 2025

Cette nouvelle édition dresse un état actualisé des vulnérabilités énergétiques en France et propose des infographies inédites sur le confort thermique, les dépenses contraintes et la mobilité.

En savoir plus : lire la publication

DIHAL



Mise en œuvre du parcours d'hébergement et de relogement des femmes victimes de violences

Des outils pour les préfets et les professionnels pour améliorer le parcours d'hébergement et de relogement des femmes victimes de violences

En savoir plus : lire la publication

Chambre des notaires de Paris / Compagnie des architectes de copropriétés / FNAIM / Odre des architectes d'Île-de-France / Unis



Copropriété : parties privatives, parties communes

Guide destiné à tous les copropriétaires ou futurs copropriétaires qui vivent, achètent ou vendent un bien en copropriété.

En savoir plus : lire le guide

Ministère de la Transition écologique, de la Biodiversité et des Négociations internationales sur le Climat et la Nature



Claire, protège sa famille et sa maison des feux de forêt. Elle débroussaillera autour de chez elle

Cette plaquette vous permet de comprendre vos obligations légales de débroussaillement (OLD) et d'adopter les bons gestes pour prévenir les feux de forêt et protéger votre habitation des incendies

En savoir plus : lire la plaquette

Union professionnelle du logement accompagné



Accès aux droits sociaux

Dans un contexte marqué par la complexité croissante des dispositifs sociaux, par des niveaux de non-recours qui restent élevés et par les évolutions régulières du droit, l'Unafo propose une nouvelle édition de son « Guide juridique et pratique – Accès aux droits sociaux ». Cet outil de référence s'adresse aux professionnels de l'accompagnement social, engagés au quotidien auprès des personnes en situation de précarité ou de fragilité sociale.

En savoir plus : lire le guide

Date de publication : 26 janvier 2026
N° ISSN : 2780-4518

Directrice de la publication : Roselyne Conan

Comité de rédaction : Anaïs Aber, Baptiste Boffelli, Romain Bonny, Carine Boukhari, Cécile Can, Louis du Merle, Coriolan Gout, Cécile Goutmann, Fabienne Jean-Baptiste, Wael Jradi, Ariane Laederich, Erwan Lefay, Arthur Parent, Clément Pavard, Aurane Séröt, Marc Tano

Conception : Aurélie Vitrat

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

in-company/agencenationaleinformationlogement/ - [ANIL Agence Nationale Information Logement](https://www.youtube.com/@ANILAgenceNationaleInformationLogement) - [ANIL.logement](https://www.facebook.com/ANILlogement) - [Anilofficiel](https://www.instagram.com/anilofficiel)