

Photo: Pérouges novembre 2022

JANVIER 2026

ACTION LOGEMENT - GARANTIE VISALE



Depuis le 6 janvier 2026



Relèvement du plafond de ressources



pour les salariés de plus de 30 ans et n'étant pas en situation de mobilité professionnelle :

1500€ net



1710€ net



Mémo : les jeunes de moins de 30 ans sont bénéficiaires de VISALE sans condition de ressources



Relèvement des plafonds de loyers

	Hors étudiants	Etudiants
Ile de France	1970 €	1000 €
Villes et agglomérations de plus de 100 000 habitants, Corse et DROM	1575 €	840 €
Toutes les autres villes	1365 €	680 €



Eligibilité à la garantie VISALE à tous les travailleurs saisonniers disposant d'un contrat de travail avec la mention « saisonnier » en cours au moment de la demande ou actif dans les trois mois.



Extension de la garantie VISALE aux baux glissants dans le cadre de l'intermédiation locative.



Expérimentation de la garantie VISALE aux actifs de moins de 30 ans et aux alternants signant un contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire avec un propriétaire de plus de 60 ans.



Durée de cautionnement limitée au bail initial dans la limite de trois ans.
Possibilité de prolongation si le locataire est toujours éligible.



Dépôt et instruction des dossiers suspendus du 1^{er} janvier 2026 jusqu'à la parution de la loi de finances pour 2026.

- ✓ Dossier déposé avant le 31 décembre 2025 instruit dans les conditions normales.



Plafonds de ressources réactualisés pour 2026



Prolongation du dispositif MaprimeRénov' petites copropriétés jusqu'au 31 décembre 2029

Permet de financer les travaux d'économies d'énergie avec un gain énergétique inférieur à 35%, mais d'un minimum de 15%



Maprime Adapt'

Suppression des prestations d'accompagnement socle au profit des prestations d'accompagnement dites « complètes » et « complètes avec ergothérapeute »



Sous réserve des dispositions figurant dans la future loi de finances pour 2026

COPROPRIÉTÉS

PARUTION DU DÉCRET D'APPLICATION DE LA LOI HABITAT DÉGRADE...

...Décret du **22 DÉCEMBRE 2025**

mettant à jour le décret du 17 mars 1967

Les notifications – les mises en demeure – les convocations aux assemblées générales...

... la communication par voie électronique devient la règle.

?? COMMENT ?



Soit par lettre recommandée électronique



Soit au moyen d'un procédé électronique mis en œuvre par l'intermédiaire d'un prestataire de services de confiance qualifié et garantissant l'intégrité des données.



EXCEPTION

Retour à la voie postale possible sur demande du copropriétaire à tout moment et par tout moyen.

Mentions obligatoires dans les avis d'appels de charges et convocations sur la possibilité d'opter pour la voie postale.



Emprunt collectif global à adhésion automatique

Etat daté

Obligation du syndic d'indiquer à chaque copropriétaire concerné un avis indiquant le montant de la somme exigible, préalablement à la date de paiement du prêt.

Obligation de mentionner le montant restant dû par le copropriétaire vendeur au titre de l'emprunt collectif à adhésion automatique + les sommes non payées le cas échéant.

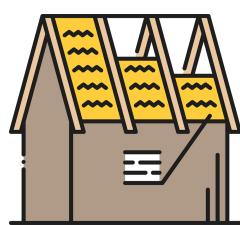


Contrat de syndic



Mise à jour du contrat de syndic...

... insertion de nouvelles prestations exceptionnelles pour la constitution et le suivi du dossier d'emprunt à adhésion automatique.



Travaux d'isolation de la toiture ou des planchers bas réalisés aux frais d'un copropriétaire

Obligation pour le copropriétaire demandeur de fournir un descriptif détaillé de son projet :



Nature des travaux, implantation, durée et conditions d'exécution des travaux, marques, modèles, notices, garanties, plan technique d'intervention, documents graphiques et photographiques...

A défaut : pas d'inscription à l'ordre du jour du projet du copropriétaire



Réalisation des travaux postérieurement à l'expiration du délai de deux mois suivant la notification du procès-verbal d'assemblée générale.

CERTIFICATS D'ÉCONOMIES D'ÉNERGIE



Coup de pouce :

- rénovation d'ampleur d'une maison individuelle
- rénovation d'ampleur d'un appartement individuel
- rénovation globale d'un bâtiment résidentiel collectif
- chauffage
- chauffage des bâtiments résidentiels collectifs et tertiaires



Prolongation pour la 6^{ème} période jusqu'au 31 décembre 2030

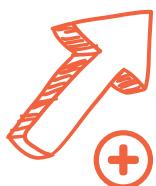


Recentrage des coups de pouce sur le logement constituant la résidence principale du demandeur

Exclusion des résidences secondaires

ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Frais de notaire et droits de mutation à titre onéreux



Augmentation des droits de mutation à titre onéreux perçus par le Conseil Départemental de l'Ain et constituant une partie des frais notaire :

- ▶ De 4.5% à 5% , sauf pour les primo-accédants
- ▶ Du 1^{er} janvier 2026 au 31 mars 2028

PSLA – prêt social de location accession- et BRS - bail réel solidaire-

Parution des plafonds de ressources



Augmentation de 0.87 %

Parution des prix de vente maximum

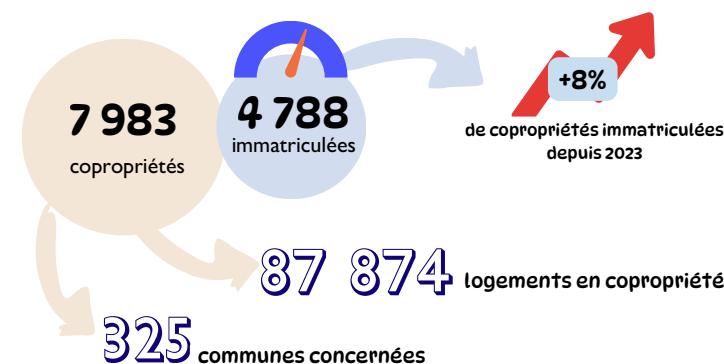


Baisse de 5.40 %

ETUDE COPROPRIÉTÉS



Dans sa dernière étude, l'ODH revient sur la situation des copropriétés aindinoises. L'étude met en lumière la prépondérance des petites copropriétés, souvent anciennes et vulnérables, et identifie les principaux défis notamment en matière de gestion avec un volet axé sur les copropriétés fragiles.



11 logements en moyenne

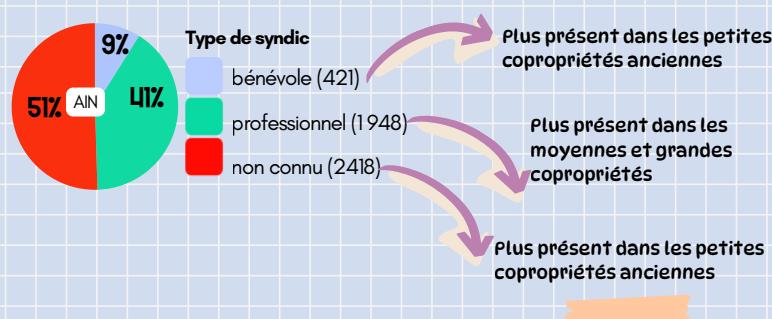
Bâti

54% des copropriétés datent d'avant 1975

2039 logements sont vacants depuis plus de 2 ans. Parmi eux 60% se situent dans des copropriétés bâties avant 1975 et 64 % dans des copropriétés de moins de 20 logements

Gestion

40% de copropriétés non immatriculées. Cela concerne 87 % des copropriétés de moins de 6 logements



Le repérage des copropriétés fragiles

1459 copropriétés "à surveiller"

591 copropriétés présumées fragiles

77%

de cette fragilité provient de la gestion, 13 % du bâti

Occupation

49% de propriétaires occupants
50% de locataires
516 copropriétés mixtes avec logements sociaux et privés

2742 copropriétés dont l'usage est résidentiel et professionnel

Charges

1338€ de charges courantes /lot principal
798€ de charges exceptionnelles / lot principal

25% des copropriétés ont un taux d'impayés supérieur à 15%