

**adil**Agence Départementale  
d'Information  
sur le Logement  
de l'Ain

Photo: Lac de Nantua

**AVRIL 2026**

## ■ OÙ NOUS RETROUVER


### AVRIL

- LE 24 AVRIL 2026** A la table ronde organisée par l'Observatoire de l'immobilier de l'Ain
- LE 30 AVRIL 2026** A l'occasion du webinaire organisé par le réseau PFOSS Auvergne-Rhône-Alpes sur les familles monoparentales

### MAI

- LE 11 MAI 2026** A l'occasion du webinaire assuré par l'Adil sur les décrets de février 2026, la PEX et le fonctionnement des CCAPEX
- LE 19 MAI 2026** A l'occasion de l'afterwork habitat sur les aides à la rénovation
- LE 20 ET 22 MAI 2026** Lors des journées d'accès aux droits. La journée du 20 mai aura lieu à Bourg-en-Bresse et celle du 22 à Ambérieu-en-Bugey
- LE 21 MAI 2026** A l'occasion de l'Assemblée générale de l'ADIL

## ■ AU SOMMAIRE

- **Meublés de tourisme**
- **DALO et ressortissants étrangers**
- **Honoraires état daté**
- **Succession vacante**
- **Droit de surélévation**
-  **Nouvelle étude Habitat et foncier**
-  **Flash info**

**CONTACT :**  04 74 21 82 77 [adil@adil01.fr](mailto:adil@adil01.fr)


# 1 ■ TOURISME · NUMÉRIQUE

## Régulation & Data des meublés de tourisme


Deux décrets du 19 mars 2026 **modernisent l'encadrement des meublés de tourisme** en France grâce à une **gestion numérique centralisée**.

### Réforme des Meublés de Tourisme : Le Nouveau Cadre de Centralisation des Données

#### Le Circuit de l'Information



**Déclaration Préalable Généralisée**  
Enregistrement systématique via un téléservice  
Toute location doit désormais obtenir un numéro de déclaration via un portail national unique.



**Détail des données transmises**

- Identification**  
Numéro de déclaration et URL de l'annonce
- Localisation**  
Adresse précise du meublé de tourisme
- Activité**  
Nombre de jours de location (année en cours et précédente)

**Transmission automatique par les plateformes**  
Les intermédiaires transmettent obligatoirement les jours de location et l'adresse précise à la DGE.



**Centralisation via l'API Meublés**  
Un guichet unique géré par la DGE  
L'API centralise les échanges pour assurer la conformité RGPD et la fiabilité des données.

#### Objectifs et Contrôle Local



**Respect du plafond des 120 jours**  
Vérification stricte des durées de location : Les communes utilisent les données pour identifier les résidences dépassant les limites légales.



**Accès sélectif pour les communes**  
Un droit de regard renforcé pour les élus : Les maires accèdent aux URLs des annonces et aux identifiants fiscaux des loueurs.



**Transparence pour le public**  
Mise à disposition d'une liste publique : La DGE publie régulièrement des données agrégées par commune pour informer les citoyens.



#### Définition

API : Application Programming Interface  
DGE : Direction générale des entreprises



#### Objectif

Permettre aux communes de **mieux contrôler les locations de courte durée et d'améliorer la transparence du marché immobilier touristique** grâce à une centralisation des données.

© Notebook

# 2 ■ DROIT AU LOGEMENT

**DALO : Nouveaux justificatifs pour l'accès au droit au logement social (HLM) et opposable (DALO) pour les ressortissants étrangers hors EEE (Espaces économiques européens)**

#### Les nouveaux justificatifs acceptés sont :

- Une attestation de décision favorable dans l'attente de la remise du titre de séjour dont le dépôt a été présenté au moyen du téléservice.
- Une attestation de prolongation d'instruction d'une demande de titre de séjour portant la mention « reconnu réfugié » ou « a obtenu le bénéfice de la protection subsidiaire » ou attestation de décision favorable sur une demande d'un de ces titres de séjour.



#### Référence juridique

Arrêté du 21 janvier 2026 → modification de l'article 2 de l'arrêté du 20 avril 2022 fixant la liste des titres de séjour permettant de remplir la condition de permanence nécessaire pour la demande DALO.



#### Objectif

Faciliter l'attribution d'un logement social et simplifier les démarches pour les populations vulnérables en attente de titres de séjour définitifs.

# 3 ■ COPROPRIÉTÉ · SYNDICS

## Encadrement des honoraires d'état daté



**380 € maintenu**

Le Conseil d'État a rejeté la demande d'organisations professionnelles visant à augmenter le plafond des honoraires perçus par les syndics pour l'établissement de l'état daté.

Conseil d'État · 17 mars 2026 · n° 499299

Le plafond de 380 € est maintenu

Des organisations professionnelles contestaient le montant actuel de 380 euros, arguant que cette somme ne couvrirait plus les frais réellement engagés lors des mutations de lots. La juridiction administrative a estimé que l'inflation ne justifiait pas une révision tarifaire immédiate, s'appuyant notamment sur la faible durée de travail requise pour rédiger ce document.



### Conséquence pratique

Le refus du gouvernement de rehausser la limite financière des honoraires d'état daté a été jugé légal et maintenu en l'état. Le plafond de 380 € reste donc applicable.

# 4 ■ SORTIES D'INDIVISION ET SUCCESSIONS VACANTES

## Successions vacantes : loi du 7 avril 2026

La loi du 7 avril 2026 simplifie deux axes majeurs : la gestion des successions vacantes et biens sans maître, et la sortie de l'indivision.

### Axe 1



#### Successions vacantes et biens sans maître



##### Accès direct aux données fiscales

Les communes et EPCI bénéficient désormais d'un **accès direct aux données fiscales** pour identifier les biens sans maître.



##### Publicité numérique des curatelles

Les mesures de publicité liées aux curatelles de successions vacantes seront **diffusées sur le site internet** de l'autorité chargée du domaine, en complément de la publication dans un journal d'annonces légales.



##### Pouvoirs élargis du curateur

Le pouvoir du curateur est élargi : faculté de **se faire représenter** pour la signature des actes de vente, avec des pouvoirs clarifiés s'agissant des biens meubles et immeubles.

### Axe 2



#### Sortie de l'indivision et partage judiciaire

##### 1 Vente par un seul divisaire

Le président du tribunal judiciaire peut désormais **expressément autoriser un indivisaire à vendre seul** un bien indivis.

##### 2 Indivisions corses – majorité des 2/3

Pour les indivisions corses, les indivisaires majoritaires (**2/3 des droits**) peuvent imposer une aliénation ou un partage, sous contrôle judiciaire et avec garanties procédurales renforcées.

##### 3 Partage judiciaire élargi

Les règles du partage judiciaire sont élargies aux couples mariés, pacsés et en concubinage – et non plus seulement aux indivisions successorales.



Le juge commis se voit reconnaître **expressément une compétence pour les contestations et licitations** en cours d'instance.



Un décret précisera le rôle du notaire et du juge commis pour les partages

## 5 ■ COPROPRIÉTÉS – JURISPRUDENCE

### Votre toit vous appartient-il vraiment ? – Le droit de surélévation en copropriété

Cour de cassation, 3ème ch. civ., **2 avril 2026**, n° 24-15.059

**Une décision qui rappelle une réalité juridique souvent méconnue.**

***La propriété du volume situé au-dessus de votre lot n'est jamais un accessoire automatique***

Posséder le dernier étage d'un immeuble ou être l'unique propriétaire d'un bâtiment physiquement indépendant au sein d'une copropriété (tel qu'un ancien atelier) nourrit souvent des projets d'agrandissement. Pourtant, cet arrêt rappelle : si le règlement de copropriété est muet, le droit de surélever appartient au syndicat des copropriétaires.



#### 1. **Le silence profite au collectif**

Si le règlement de copropriété est muet sur la surélévation, ce droit appartient exclusivement au syndicat – même pour un bâtiment physiquement séparé.



#### 2. **Un accord en AG ≠ titre de propriété**

Une autorisation en assemblée générale "sous réserve" n'est pas définitive. Tant que le droit n'est pas acté et purgé de tout recours, le projet est en sursis.

#### 3. **Vérifications préalables indispensables**

Ne pas se fier à la configuration physique. Rechercher une stipulation expresse dans le règlement de copropriété avant tout projet.

### Règle fondamentale

Pour qu'un droit de surélévation soit privatif, il doit être **explicitement désigné comme accessoire de la partie privative** dans le règlement de copropriété. À défaut, c'est le droit collectif qui s'applique (majorité double de l'art. 26 pour céder ce droit).



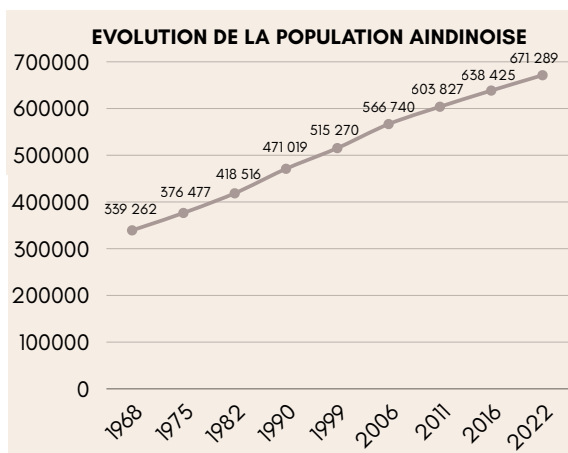
#### Conséquence en l'espèce

Pour le propriétaire de l'atelier, l'aventure s'arrête par une ordonnance de remise en état des lieux sous astreinte.

# NOUVELLE ÉTUDE DE L'OBSERVATOIRE HABITAT & FONCIER DANS L'AIN

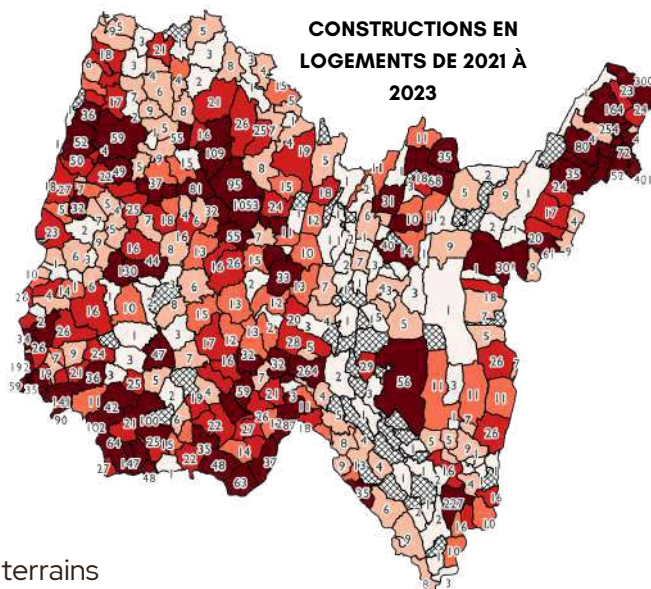
Dans sa nouvelle étude, l'Observatoire Départemental de l'Habitat examine la question de l'habitat et du foncier dans la perspective de comprendre de quelle manière l'effort de construction, nécessaire pour répondre à la croissance démographique, peut s'articuler avec l'impératif de sobriété foncière dans le cadre de la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

## Les principaux enseignements de l'étude

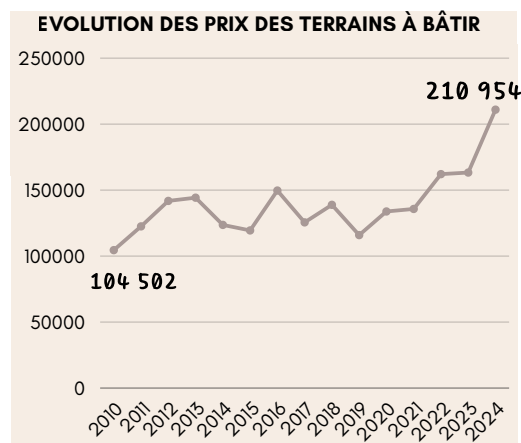


L'analyse montre que cette articulation constitue aujourd'hui un point de tension majeur. Avec 5 500 habitants supplémentaires par an (+0,8 %), l'Ain fait face à un besoin soutenu de logements, qui se traduit par un niveau de construction élevé. Entre 2021 et 2023, l'Ain enregistre 10 365 logements construits soit 5,1 logements pour 1 000 habitants, un rythme supérieur à la moyenne régionale (4,8).

Cette dynamique traduit une pression résidentielle continue, fortement structurée par les aires d'influence des grandes agglomérations. La production de logements se concentre en effet en grande partie dans les espaces sous influence métropolitaine : 27 % des logements sont construits dans l'aire d'attractivité genevoise, 26 % dans celle de Lyon, et 23 % dans l'aire de Bourg-en-Bresse.

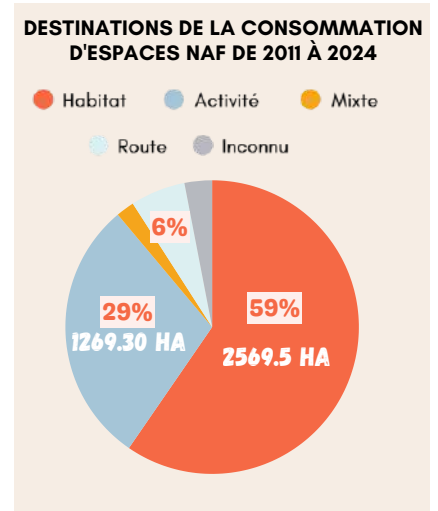


Dans le même temps, la hausse rapide des prix des terrains traduit une raréfaction progressive du foncier disponible. En l'espace de quatorze ans, le prix moyen des terrains à bâtir a doublé, passant de 104 502 € en 2010 à 210 954 € en 2024, avec des niveaux particulièrement élevés dans les secteurs les plus tendus, comme le Pays de Gex où ils atteignent 433 826 € entre 2021 et 2023, soit près de trois fois la moyenne départementale. Sous l'effet de ces tensions foncières, la demande tend à se déplacer vers des secteurs moins tendus où l'on observe des hausses très importantes comme dans l'intercommunalité de la Dombes où les prix des terrains ont augmenté de 137 % de 2021 à 2023.



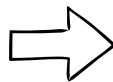
Au-delà des prix du foncier, la production de logements soulève la question de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) dans un contexte marqué par l'exigence de sobriété foncière. Premier poste de consommation foncière dans l'Ain, l'habitat concentre 59 % des surfaces consommées entre 2011 et 2024, soit 2 569 hectares, confirmant son rôle central dans la transformation d'espaces.

Cette consommation d'espace telle qu'elle s'opère dans l'Ain met en évidence plusieurs enjeux pour les politiques du logement.



**10 365**

**LOGEMENTS CONSTRUITS  
DE 2021 À 2023  
(3455/AN)**

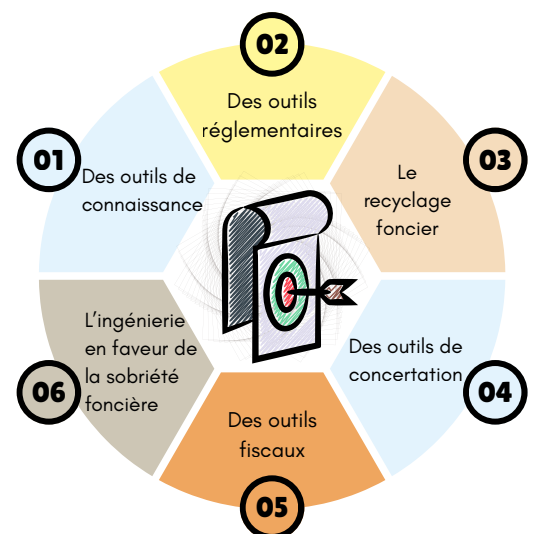


En termes de rythme de production, la construction demeure soutenue et relativement stable dans le temps : entre 2021 et 2023, l'Ain enregistre 10 365 logements construits, un niveau proche de celui de la période 2018-2020 où le nombre de constructions s'établissait à 10 671 logements. Cela traduit une dynamique structurelle portée par les besoins démographiques et l'attractivité résidentielle du territoire, sans inflexion marquée depuis l'entrée en vigueur des objectifs du ZAN.



En termes de type de production : le modèle de production de logements reste majoritairement orienté vers le neuf. Seuls 12 % des constructions de logements réalisées entre 2021 et 2023 sont issues du recyclage foncier. De plus, si l'Ain se classe au 4ème rang régional en termes de volume de constructions de 2011 à 2023, il grimpe sur la 3ème marche du podium pour la consommation d'ENAF. Ce décalage est lié au fait que le mode de construction demeure plus gourmand en ENAF : on compte 36 % de logements construits en individuel pur entre 2021 et 2023 contre 29 % à l'échelle de la région. Ce constat doit bien sur être nuancé en fonction des territoires. En rapportant le nombre de logements produits de 2011 à 2023 au nombre d'hectares consommés sur la même période, on remarque que des territoires se distinguent par une haute efficacité foncière. C'est le cas du Pays de Gex qui construit 53 logements par hectare tandis que dans d'autres territoires l'efficacité chute à 7 logements par hectare. Ces écarts sont bien sûr à mettre en perspective avec les contextes territoriaux : le Pays de Gex a déjà largement mobilisé ses capacités constructibles par rapport à d'autres territoires.

L'ensemble de ces constats permet d'alimenter la réflexion sur la mise en œuvre progressive des objectifs du ZAN, qui visent une division par deux de la consommation d'espace, soit une trajectoire passant de 357 hectares consommés par an à 179 hectares par an. Dans ce cadre, l'analyse des leviers mobilisables – recyclage du foncier, mobilisation des espaces déjà urbanisés, identification des gisements fonciers – contribue à éclairer le champ des possibles en matière de sobriété foncière.



## FLASH INFO · JL MARKET

### Idées reçues en matière de logement

À l'occasion de notre présence au JL Market de Bourg-en-Bresse, 78 personnes ont répondu à un quizz de 10 questions sur leurs droits en matière de logement. En moyenne, les répondants ont bien répondu à 2 questions sur 3.

#### PART DE MAUVAISES RÉPONSES PAR QUESTION



> 40 % – idée très répandue 20-40 % – idée fréquente < 20 % – bien maîtrisé

#### MAÎTRISE PAR THÈME

2 mauvaises réponses vs 2 bonnes réponses

##### Dépôt de garantie

2 mauvaises 29 %

2 bonnes 22 %

##### Travaux et entretien

2 mauvaises 9 %

2 bonnes 47 %



Le dépôt de garantie est le thème le moins maîtrisé

##### Congé et résiliation

2 mauvaises 9 %

2 bonnes 38 %

##### Loyer et charges

2 mauvaises 1 %

2 bonnes 75 %



Le thème loyer et charges est le mieux maîtrisé

#### MAÎTRISE PAR ÂGE

Près de la moitié des jeunes ont bien répondu à 8 questions ou plus, contre moins d'une personne sur quatre chez les plus de 30 ans. Les plus de 30 ans tendent davantage à surestimer les droits des propriétaires.

**- de 30 ans**

7.2 bonnes réponses

48 % ont 8 bonnes réponses ou +

4 % ont moins de 5 bonnes réponses

**+ de 30 ans**

6.5 bonnes réponses

23 ont 8 bonnes réponses ou +

3% ont moins de 5 bonnes réponses