



N° 211
Septembre 2026

SOMMAIRE

LE RÉSEAU

Le réseau ANIL/ADIL évolue

2

ÉTUDES & COMMENTAIRES

Rapport du compte du logement 2025	3
Le logement pèse moins sur le budget des ménages en 2024 qu'il y a dix ans, sauf pour les plus modestes	4
Quatre numéros d'USH Statistiques consacrés au parc locatif social	5
Panorama du logement social 2026	7
Revue des dépenses publiques en faveur du logement social	8
Perspectives - L'étude sur le logement social	8
Éclairages n° 37 : Loyers du parc social, comment sont-ils déterminés et quel est leur positionnement par rapport au parc privé ?	9
Lutter contre la vacance des logements (sociaux et privés) en territoires détendus	10
Le financement de l'habitat en 2025	12
Bilan de production du PTZ et de l'Éco-PTZ en 2025	12
Transformer des bâtiments non résidentiels en logements, quel potentiel ?	13

ACTUALITÉ JURIDIQUE

Loi	14	Qualité de l'habitat	25
Financement	15	Habitat dégradé	26
Fiscalité	19	Procédure	26
Location	21	Urbanisme	28
Publics en difficulté	22	Droit général	29
Contrats	23	Professionnels	30
Copropriété	24		

PROPOSITIONS, PROJETS

Relance et décentralisation du logement	31
---	----

FENÊTRE SUR...

Les acteurs	
Anah	33
Fonds de garantie pour la rénovation	33

ÉDITION

Anah	34	USH	36
Fapil	35		

Le réseau

Le réseau ANIL/ADIL évolue

Le réseau ANIL/ ADIL accueille de nouveaux directeurs et directrices :

- ADIL de l'Indre : Antoine ROUSSEAU
- ADIL du Département du Rhône Métropole de Lyon : Adeline SOLVAR
- ADIL du Tarn-et-Garonne : Achille ATANGANA-CHABRIER
- ADIL du Vaucluse : Patricia TEN
- ADIL de l'Yonne : Clarisse BACHELAY

Études & commentaires ... De nos partenaires

Rapport du compte du logement 2025

SDES - septembre 2025

Ce rapport annuel, produit par le Service des données et études statistiques (SDES), présente les résultats du compte du logement. Ce compte satellite isole les flux économiques liés au logement au sein de la comptabilité nationale, en distinguant la dépense courante (liée à l'activité de se loger) et la dépense d'investissement (les dépenses en capital).

Une dépense globale en net ralentissement

Dans un contexte de ralentissement des prix et du PIB, la dépense totale en logement ne progresse que de 0,4 % en 2025, contre 0,7 % en 2024 et plus de 2 % les deux années précédentes. Elle atteint 620,7 milliards d'euros, soit une part stable de 21,2 % du PIB. Cette hausse est entièrement portée par les dépenses courantes, tandis que l'investissement en logement recule.

Les dépenses courantes

Les dépenses courantes des occupants s'élèvent à 470,3 milliards d'euros en 2025, dont 454,3 milliards pour les 38,5 millions de logements ordinaires et 9,9 milliards pour le million de personnes en hébergement collectif, auxquels s'ajoutent 6,3 milliards de subventions d'exploitation aux producteurs et de charges liées aux logements vacants. Au total, le logement représente 28 % de la consommation des ménages, une part stable.

Ces dépenses progressent de 1,9 % en 2025, un rythme nettement inférieur à celui des deux années précédentes (+4,6 % en 2024, +4,2 % en 2023) et à la moyenne des dix dernières années (+2,7 %). Ce ralentissement tient surtout à celui des prix (+1,2 %, après +3,9 %), les volumes restant quasiment stables (+0,7 %).

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 en quasi-totalité à la hausse des dépenses courantes (+ 2,0 points), en raison d'une augmentation des loyers notamment dans le parc social (+ 3,9 % en un an), sous l'effet conjugué de l'inflation et de la baisse de la Réduction de loyer de solidarité (RLS) depuis le 1^{er} juin 2025. À l'inverse, la baisse des prix de l'énergie, notamment de l'électricité (-9 % sur un an), atténue cette progression (-0,5 point). Les autres charges contribuent pour +0,4 point, dont +0,2 point pour l'eau.

Les dépenses en capital

Les dépenses en capital, qui recouvrent principalement l'acquisition de logements et les gros travaux, s'élèvent à 150,3 milliards d'euros en 2025 : 60,4 milliards pour le neuf, 67,4 milliards pour les travaux sur l'existant, 18 milliards pour les transactions dans l'ancien et 4,5 milliards d'avantages fiscaux liés à l'investissement.

Elles diminuent de 4,4 % sur un an, après -10,0 % en 2023, dans un contexte de dégradation persistante de la conjoncture immobilière depuis 2022. Cette baisse s'explique surtout par le recul de la construction neuve (-13,7 % de constructions en un an) et par une quasi-stagnation de l'investissement en gros travaux (+0,2 %). L'investissement dans l'ancien progresse en revanche fortement (+21,7 %), porté par la reprise des transactions (+12,7 %) grâce à la baisse des taux d'intérêt (de 3,4 % en moyenne en 2024 à 3,0 % en 2025). Ces transactions ne pèsent toutefois que pour 12,5 % du total des dépenses en capital, car seules les acquisitions nettes des cessions - constituées essentiellement des frais et droits relatifs aux transactions - sont retenues dans le calcul.

Aides et prélèvements

Le rapport dresse également un bilan comptable de l'année 2025 concernant les flux économiques des aides (avantages ou versements) accordées ainsi que concernant les divers prélèvements liés au logement.

Les aides au logement atteignent près de 46 milliards d'euros en 2025 (+5,5 %), soit 1,5 % du PIB. Elles renouent ainsi avec la trajectoire haussière amorcée en 2019, après le recul enregistré lors de la mise en pause de MaPrimeRénov'. Les aides aux consommateurs représentent 23 milliards d'euros de ce total en 2025, en hausse de 0,3 milliard d'euros par rapport à 2024 (+1,3 %). Elles se composent principalement de trois aides personnelles au logement - l'aide personnalisée au logement (APL), l'allocation de logement familiale (ALF) et l'allocation de logement sociale (ALS) - dont le montant cumulé atteint 16,4 milliards d'euros en 2025, en progression de 3 %. Cette hausse résulte notamment de la diminution de la Réduction de loyer de solidarité (RLS) pour les locataires modestes du parc social, directement compensée par une augmentation équivalente de l'APL.

Les prélèvements liés au logement s'élèvent quant à eux à 103 milliards d'euros, soit 7,9 % de l'ensemble des prélèvements obligatoires. Ils se composent aux trois quarts de TVA, de taxe foncière sur les propriétés bâties et de droits de mutation à titre onéreux. Leur progression s'accélère en 2025 (+4,9 %, après +3,4 % en 2024), sous l'effet conjugué de la fin du « bouclier tarifaire » - qui alourdit l'accise sur l'électricité dans un contexte de baisse des prix - et du rebond des droits de mutation, porté par la reprise des transactions dans l'ancien.

En savoir plus : lire le rapport

Le logement pèse moins sur le budget des ménages en 2024 qu'il y a dix ans, sauf pour les plus modestes

Camille Dufour, Théo Lartigau, Eloïse Parizeau, Paul Zedam – Insee - septembre 2026

L'Insee publie une étude sur l'évolution du taux d'effort des ménages entre 2014 et 2024 - soit le rapport entre les dépenses liées à l'occupation de leur résidence principale et leurs revenus -, en distinguant les situations selon le statut d'occupation, la composition du ménage ou le niveau de revenu.

Un taux d'effort net de 16,8 % en 2024 mais de fortes disparités selon le profil des ménages

Début 2024, les dépenses liées à l'occupation de la résidence principale pèsent pour 17,6 % des revenus (c'est le taux d'effort brut). Les loyers et remboursements de prêts en constituent la part principale (10,7 % des revenus), devant les dépenses énergétiques (3,5 %), les charges et l'eau (1,9 %) et la taxe foncière (1,4 %).

Les aides au logement réduisent cette charge de 0,8 point pour l'ensemble des ménages. Le taux d'effort net s'établit donc à 16,8 %.

Les situations restent très contrastées : le taux d'effort net dépasse 20 % pour les familles monoparentales (21,6 %) et surtout pour les personnes seules de moins de 65 ans (24,5 %), contre moins de 18 % pour les couples. Les couples de 65 ans et plus affichent le taux le plus faible (9,2 %), la plupart étant propriétaires sans emprunt à rembourser et disposant de revenus plus élevés.

Le taux d'effort décroît nettement avec l'âge (25,7 % pour les moins de 30 ans, contre moins de 13 % pour les 65 ans et plus), la part de propriétaires sans emprunt augmentant avec l'âge. Il varie en revanche peu selon la densité de la commune de résidence : les dépenses plus élevées en zone urbaine sont compensées par des revenus également plus élevés, aboutissant à des taux proches de la moyenne. C'est en zone rurale dispersée que le taux d'effort est le plus faible (14,4 %).

Un taux d'effort globalement en baisse depuis 10 ans

Le taux d'effort net des ménages a globalement reculé de 1,5 point en dix ans, principalement grâce à la suppression de la taxe d'habitation, qui explique à elle seule 1,4 point de cette baisse. Les loyers et remboursements d'emprunt ont progressé moins vite que les revenus (respectivement +21 % et +20 %, contre +25 % pour les revenus), contribuant chacun à hauteur de -0,2 point à l'évolution du taux d'effort. Les charges, dépenses en eau et dépenses énergétiques ont suivi la même logique (+17 % au total), pour une contribution de -0,4 point. Cette évolution masque toutefois des adaptations comportementales des ménages dans un contexte inflationniste : début 2024, 60 % d'entre eux déclarent avoir modifié leur consommation énergétique face à la hausse des prix (chauffage réduit, usage moins fréquent de l'eau chaude).

Seule exception à cette tendance baissière des dépenses liées au logement relativement aux revenus : la taxe foncière, qui a bondi de 50 % en dix ans, contribuant positivement à l'évolution du taux d'effort (+0,2 point).

Par ailleurs, les aides au logement qui ont diminué de 18 % sur la période, apportent, elles aussi, une contribution positive à l'évolution du taux d'effort net par rapport à 2014 (+0,4 point).

Des écarts marqués selon le statut d'occupation

Les propriétaires accédants font face au taux d'effort le plus élevé (23,3 %), dont 17,6 points liés au remboursement de leur prêt - pour partie un effort d'épargne qui accroît leur patrimoine. Les propriétaires non accédants, sans emprunt, affichent au contraire le taux le plus bas (7,4 %), malgré des dépenses énergétiques et de taxe foncière plus élevées. Les locataires du parc privé ont le taux d'effort le plus élevé parmi les locataires (25,4 %, contre 24,0 % dans le parc social), leur part de loyer dans le revenu étant supérieure de 2,5 points.

Entre 2014 et 2024, le taux d'effort brut a diminué pour tous les statuts, principalement grâce à la suppression de la taxe d'habitation. La baisse est la plus marquée chez les propriétaires accédants (- 3,3 points), portée par un ralentissement des mensualités de remboursement par rapport aux revenus. Le taux d'effort net des locataires du

parc privé recule également (-2,9 points), les loyers ayant progressé moins vite que les revenus, notamment grâce au « bouclier loyer » ayant permis une progression moins rapide que l'inflation entre fin 2022 et début 2024 du fait d'un « capage » de l'Indice de référence des loyers (IRL).

Le taux d'effort brut des locataires du parc social a nettement baissé entre 2014 et 2020, sous l'effet de la Réduction de loyer de solidarité (RLS) mise en place en 2018, avant de remonter entre 2020 et 2024. Sur cette dernière période, la hausse des revenus des locataires du parc social (+2,7 % par an) n'a pas compensé la hausse des loyers (+3,3 % par an) et encore moins celle des coûts de l'énergie (+7,8 % par an). La baisse des aides au logement a également pesé sur le taux d'effort net contribuant positivement à son évolution à hauteur de +1,8 point entre 2014 et 2024. Au final, le taux d'effort net des locataires du parc social reste quasi stable en dix ans (-0,1 point seulement). Ce phénomène, combiné à la baisse du taux d'effort dans le parc privé, rapproche les deux parcs locatifs : l'écart entre eux se réduit à 1,5 point en 2024, contre 4,3 points en 2014.

Un effort d'autant plus lourd que les revenus sont modestes et une progression du taux d'effort net pour les ménages les moins aisés

Le taux d'effort décroît fortement avec le niveau de revenu : le quart des ménages les plus modestes supporte un taux d'effort brut de 39 %, contre 22,2 % pour le quart des ménages ayant des revenus immédiatement supérieurs et seulement 11,6 % pour le quart des ménages les plus aisés. C'est aussi pour ce quart le plus modeste que l'écart entre taux brut et net est le plus important, les aides représentant 6,9 % des revenus de ces ménages (contre 10 % en 2014). Malgré cela, ces aides n'atténuent que partiellement les écarts : le taux d'effort net des ménages les plus modestes reste supérieur de plus de 10 points à celui de la moitié des ménages les plus aisés.

Entre 2014 et 2024, seul ce quart des ménages les plus modestes voit son taux d'effort net augmenter de +1,1 point, leurs aides au logement étant passées de près de 10 % à 6,9 % de leurs revenus.

Enfin, si l'écart global entre taux d'effort net des locataires du parc privé et du parc social reste modéré (+1,5 point), il se creuse fortement chez les ménages les plus modestes (+11,3 points), les loyers pesant 40,1 % de leurs revenus dans le privé contre seulement 27,4 % dans le social. La proximité des moyennes globales s'explique donc surtout par un effet de composition : le parc social accueille en majorité des ménages très modestes, tandis que le parc privé est plus mixte.

En savoir plus : lire l'étude

Quatre numéros d'USH Statistiques consacrés au parc locatif social

Union Sociale pour l'Habitat - septembre 2026

L'USH publie quatre numéros de sa collection USH Statistiques, consacrés au parc locatif social.

Le parc locatif social

Un de ces numéros permet de décrire le parc de logements locatifs sociaux. Au 1^{er} janvier 2025, selon le Répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux (RPLS), la France compte 5,40 millions de logements locatifs sociaux, contre 5,37 millions un an auparavant, soit une croissance nette de 30 000 logements (+0,5 %). Cette évolution résulte de 71 000 mises en service, partiellement compensées par 11 000 ventes, 18 000 démolitions et 6 000 sorties du statut social. Les logements sociaux représentent 15,7 % des résidences principales.

Depuis 2016, le parc a progressé de 12 %, et sa composition a changé : les logements PLAI, destinés aux ménages les plus modestes, passent de 5 % à 8 % du parc, tandis que les PLS, réservés à des ménages plus aisés, progressent de 5 % à 7 %. Le PLUS, qui s'adresse aux ressources intermédiaires, recule en proportion (de 87 % à 83 %) bien qu'il continue de croître en nombre (+270 000 logements en dix ans). Enfin la part des logements PLI attribués aux personnes dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir être éligible à un logement Hlm, mais trop faibles pour se loger dans le parc privé reste stable en dix ans (3 % du parc).

Au 1^{er} janvier 2025, 91 % des logements sociaux sont loués avec un contrat de location, soit 4,9 millions de logements. La vacance concerne 5 % du parc et 4 % des logements sont occupés en dehors d'un contrat de location classique. Le loyer moyen s'élève à 6,76 €/m², en hausse de 3,6 % sur un an, et varie fortement selon le type de financement : 6,35 €/m² en PLAI ; 5,80 €/m² en PLUS avant 1977 ; 7,08 €/m² en PLUS après 1977 ; 9,88 €/m² en PLS et 9,79 €/m² en PLI. Le taux de rotation atteint 7,12 % au niveau national (environ 352 000 emménagements en 2024), mais avec de grands écarts régionaux : il est faible là où le marché est tendu, comme en Île-de-France (5,04 %) et en PACA (5,51 %), et plus élevé dans des régions comme la Bourgogne-Franche-Comté (9,97 %) ou le Centre-Val de Loire (8,83 %). Ces moyennes masquent toutefois des disparités régionales, notamment entre les territoires littoraux généralement plus tendus que ceux situés à l'intérieur des terres.

Le parc social est essentiellement urbain (neuf logements sur dix) et corollairement davantage collectif (85 %). Il comporte encore une majorité de grands logements (73 % de trois pièces ou plus), héritage d'une époque où les besoins familiaux dominaient. Mais les logements récemment mis en service reflètent une demande différente, plus tournée vers les petites typologies : les T2 y représentent 31 % contre 20 % dans l'ensemble du parc. Ce changement accompagne l'évolution de la société, puisque les personnes seules forment désormais près de la moitié des demandes de logement social.

Près des deux tiers du parc social (3,48 millions de logements) datent de la période 1950-1999. L'ancienneté du bâti pèse directement sur sa performance énergétique : parmi les 270 000 passoires thermiques du parc (logements classés F ou G), 200 000 ont été construites avant 1975. Ces passoires représentent 5 % du parc social, contre 7 % de logements classés A ou B, 60 % classés C ou D, et 17 % classés E. Cette proportion de passoires reste toutefois plus faible que dans le parc locatif privé (13,8 %) ou chez les propriétaires occupants (14 %).

En savoir plus : lire l'étude

La production de logements sociaux

Un autre numéro de la collection fait un focus sur la production de logements locatifs sociaux. En 2025, 117 694 logements sociaux ont été financés, soit 20 % de plus qu'en 2024. Les organismes Hlm restent les principaux porteurs de cette production (85,2 %), même si leur part recule légèrement. Selon les auteurs, ce rebond s'explique par plusieurs facteurs favorables : baisse du taux du Livret A, réduction de la ponction liée à la Réduction loyer solidarité (RLS), renforcement du budget du Fonds national des aides à la pierre (FNAP) en fin d'année, et sans doute aussi l'approche des élections municipales.

La hausse est surtout portée par les zones où le marché est tendu, notamment en PACA, en Île-de-France, en Occitanie et dans les Hauts-de-France, tandis que la production recule dans les zones plus détendues.

Les trois types de financement progressent et les volumes de production se répartissent de la sorte : les PLS ont permis de financer 39 100 logements, les PLUS ont financé la production de 38 300 logements (dont 5 400 au titre du NPNRU) et les PLAI complètent la production avec 40 300 logements (dont 10 200 au titre du NPNRU).

Plus des trois quarts des logements produits sont collectifs, 11 % sont individuels et 11 % relèvent d'opérations mixtes, le collectif dominant naturellement dans les zones les plus tendues et urbanisées. Les logements ordinaires forment l'essentiel de cette production (72 %, soit 73 300 logements financés en 2025, en hausse de 15 % sur un an), tandis que les autres segments - résidences universitaires et logements thématiques - restent très spécialisés, concentrés presque exclusivement sur des T1 en collectif. Au sein des logements ordinaires, la production se concentre nettement sur les T2 et T3, qui réunissent à eux seuls 72 % des financements de 2025. Cette structure s'écarte sensiblement de celle du parc existant : les T2 représentent 34 % de la production contre seulement 20 % du parc social et 13 % des résidences principales en général. À l'inverse, les grands logements (T5 et plus) ne pèsent que 3 % de la production, contre 8 % du parc social et 36 % des résidences principales. Ce recentrage vers de plus petites typologies rapproche l'offre de la demande, elle-même orientée pour moitié vers des T1 ou T2. Les T1 se concentrent particulièrement dans les zones tendues (63 % en zone Abis ou A) et sont financés à 40 % en PLS, contre 31 % pour l'ensemble des logements ordinaires. Le PLUS finance de son côté 48 % des T4 et plus, contre 42 % en moyenne. Le PLAI, lui, se distingue moins selon la typologie, avec toutefois une légère surreprésentation parmi les T1 (32 %) et les T2 (30 %).

En savoir plus : lire l'étude

La vente de logements Hlm

Un troisième numéro porte sur la vente de logements Hlm aux personnes physiques en 2025 à partir des données de l'Observatoire de la vente Hlm. En 2025, 10 625 logements ont été vendus à des particuliers, soit 9 % de plus qu'en 2024, après deux années de baisse. Ce rebond ramène les ventes au niveau de 2023, sans retrouver les records de 2021-2022 (près de 12 000 ventes par an), porté par une amélioration des conditions de crédit. Cette activité demeure toutefois marginale à l'échelle du parc (0,3 % des logements éligibles), même si de plus en plus d'organismes s'y engagent : 62 % d'entre eux vendent aujourd'hui, contre 50 % en 2012. Ainsi, si les ventes restent concentrées sur un nombre limité d'organismes réalisant les volumes les plus importants, elles constituent désormais une activité intégrée par davantage d'organismes Hlm. Les quartiers prioritaires restent peu concernés par ces ventes. Malgré un poids de plus de 30 % dans le parc social, ces quartiers représentent moins de 10 % des ventes.

Les maisons individuelles sont surreprésentées parmi les biens vendus (47 %, alors qu'elles ne pèsent que 16 % du parc) et sont achetées en majorité par des locataires du parc social (du logement acheté ou d'un autre logement). Les logements collectifs, eux, sont plutôt acquis par des personnes extérieures au parc social, qui forment la majorité

des acheteurs (56 %), tandis que 21 % sont des occupants du logement vendu et 23 % des locataires du parc social d'un autre logement.

En savoir plus : lire l'étude

La rénovation énergétique du parc Hlm

Enfin, un quatrième numéro s'intéresse à la rénovation énergétique du parc Hlm. Selon l'Observatoire de la production locative (OPL) de l'Union sociale pour l'habitat, environ 140 000 logements devraient être rénovés énergétiquement en 2025, soit 23 % de plus qu'en 2024, dont 71 % avec un gain d'étiquette énergétique. Cette reprise fait suite à plusieurs années de stabilisation autour de 115 000 logements par an, freinée par la hausse des coûts des matériaux et les difficultés à trouver des entreprises disponibles.

Elle s'explique notamment par la mise en place du Fonds de rénovation énergétique du parc social (FREPS), destiné aux rénovations les plus ambitieuses des logements classés E, F ou G ainsi que les opérations de changement de vecteur énergétique. Le nouveau dispositif « Seconde vie », lancé en 2025, a permis de délivrer 5 478 agréments pour des réhabilitations lourdes visant un niveau de performance proche du neuf notamment en termes de performance énergétique (DPE après travaux A ou B) et répondant à la réglementation en termes d'accessibilité des bâtiments et de qualité sanitaire et sécurité d'usage.

En savoir plus : lire l'étude

Panorama du logement social 2026

Ancols - septembre 2026

L'Ancols publie pour la troisième année son Panorama du logement social, construit autour d'un schéma général et de 25 fiches répondant chacune à une question, visant à offrir une vision globale mais synthétique du secteur du logement social.

Cette année, l'Ancols met à disposition des données à l'échelle départementale sous forme de PDF, en reprenant la structure du Panorama national.

Le panorama s'organise en cinq parties et propose des chiffres clés sur les ménages, les logements, les loyers, les bailleurs et la Participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC).

Sur les ménages, le panorama, après avoir rappelé que 71% des ménages français sont théoriquement éligibles au parc social et décliné ce constat général par catégories de financement, s'arrête sur :

- les demandes de logement, au nombre de 4,1 millions de demandes actives au moins un jour en 2024 et 2,7 millions de demandes au 1^{er} juillet 2024 ;
- les demandeurs, des personnes seules dans un cas sur deux ;
- les attributions, au nombre de 390 000 en 2004, un chiffre en baisse ;
- les attributaires, parmi lesquels les ménages jeunes et les familles monoparentales sont surreprésentés ;
- les locataires du parc, plus modestes qu'en moyenne en France ;
- la mobilité au sein du parc, en baisse et plus faible en zone tendue.

Sur les logements, le panorama propose un décompte, de l'ordre de cinq millions de logements, fruits d'un siècle d'accumulation. Il s'arrête sur l'évolution du nombre de logements, entre mises en services (65 000 en 2024), démolitions (18 000 en 2024) et ventes (10 000 en 2024) ainsi que sur les caractéristiques du parc, entre logements collectifs dans 8,5 cas sur 10 et T3 et T4 dans 2 cas sur 3 dans le collectif. L'analyse aborde également le financement d'opérations, entre emprunt et loyers perçus.

Sur les loyers, le panorama décline les loyers pratiqués dans le parc social par typologie et par zone de tension ainsi que leur positionnement vis-à-vis des plafonds réglementaires. Il propose également des éléments de comparaison avec les loyers du parc privé, estimés dans dix métropoles par les Observatoires locaux des loyers dont le réseau est animé par l'ANIL. Il présente enfin des données sur les charges locatives, la part des loyers prise en charge par la solidarité nationale et la part des impayés.

Sur les bailleurs, le panorama se penche sur l'implantation des bailleurs sociaux, leur chiffre d'affaires, leurs investissements, leur dynamique d'endettement et les aides dont ils ont bénéficié.

En savoir plus : lire l'étude

Revue des dépenses publiques en faveur du logement social

IGEDD et IGF - Août 2026

Dans le cadre des revues de dépenses publiques, l'Inspection générale des finances (IGF) et l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) ont publié en novembre 2025 une étude sur les dépenses publiques en faveur du logement social. Cette étude analyse le modèle économique du secteur, les financements publics qui lui sont consacrés, les besoins de logements et les principaux leviers d'économies et d'efficacité.

En 2025, les dépenses publiques en faveur du logement social représentent 14,8 milliards d'euros, dont 8,9 milliards à la charge de l'État. Les APL constituent la principale dépense avec 7 milliards d'euros, tandis que 7,1 milliards d'euros soutiennent l'investissement des bailleurs sociaux. Le secteur bénéficie également de plusieurs dispositifs fiscaux, notamment des taux réduits de TVA, des exonérations de taxe foncière et une exonération d'impôt sur les sociétés.

Le rapport souligne que la demande de logement social augmente, alors que le nombre d'attributions diminue. Cette situation intervient dans un contexte de difficultés du marché privé du logement, marqué notamment par la hausse des taux d'intérêt et la baisse de l'accession à la propriété. À court terme, le parc privé ne semble donc pas en mesure de prendre le relais du parc social. Par ailleurs, les besoins futurs de logements sont particulièrement importants dans les métropoles et les territoires littoraux.

Les bailleurs sociaux disposent d'une situation financière globalement solide, mais la hausse du coût des emprunts, notamment liée au taux du Livret A, ainsi que l'augmentation des coûts de construction et de rénovation limitent leur capacité à atteindre simultanément les objectifs de production de logements et de rénovation énergétique. Le rapport estime ainsi nécessaire de mieux orienter les ressources vers les bailleurs ayant les besoins d'investissement les plus importants.

La mission documente enfin trois scénarios pour réduire les dépenses. Le premier, qui projette 935 millions d'euros d'économies, repose principalement sur la hausse de la contribution des bailleurs sociaux au FNAP (+300 M€), la réorientation de certains prêts d'Action Logement vers le financement du logement social et la suppression de certaines aides au logement pour les étudiants extra-communautaires non boursiers. Le deuxième scénario vise 1,85 milliard d'euros d'économies. Il prévoit en complément une contribution accrue des ménages à revenus moyens ou élevés, notamment via une réforme du supplément de loyer de solidarité (+600 M€), ainsi que la suppression de certaines aides au logement pour les étudiants issus des ménages les plus aisés. Le troisième scénario qui prévoit 3 milliards d'euros d'économies, transforme plus profondément le financement du logement social. Il intègre notamment la suppression de l'exonération d'impôt sur les sociétés des bailleurs sociaux, le développement des ventes de logements sociaux et une réduction de certaines aides fiscales à l'investissement.

En savoir plus : lire l'étude

Perspectives - L'étude sur le logement social

Banque des Territoires - septembre 2026

La Banque des Territoires publie son étude annuelle Perspectives, qui présente le patrimoine des bailleurs sociaux ainsi qu'une analyse rétrospective et prospective de la situation financière du secteur du logement social. Les auteurs précisent que cette vision d'ensemble masque des situations financières très hétérogènes selon les bailleurs, un écart qui tend à se creuser. Ils s'intéressent à un défi très concret : rénover le parc social pour répondre aux objectifs climatiques tout en préservant la capacité d'investissement des bailleurs sociaux.

Le patrimoine et les enjeux énergétiques

Au 1^{er} janvier 2025, le parc détenu par les bailleurs sociaux atteint 5,8 millions de logements familiaux et foyers, en intégrant les logements-foyers recensés dans la base Harmonia. Les logements classés E, F ou G en représentent 12 %, une proportion réduite d'un quart du fait de la réforme du DPE ayant consisté à abaisser le coefficient de conversion de l'énergie primaire de l'électricité.

Si le parc social affiche une meilleure performance énergétique que le parc privé, différents défis de rénovation énergétique se présentent néanmoins à lui. D'une part, les logements classés E, F ou G devront être réhabilités d'ici 2034 pour échapper aux interdictions de location qui pèsent sur les passoires thermiques. D'autre part, atteindre les objectifs de la Stratégie nationale bas-carbone suppose une transformation en profondeur, avec près de 80 % du parc à réhabiliter. Cette transformation devra à la fois éliminer les passoires thermiques, décarboner et électrifier une partie du parc, et l'adapter aux risques climatiques croissants, notamment aux canicules. Ces défis pèseront lourdement sur la programmation des bailleurs et sur les investissements à venir.

La situation financière du secteur

Le résultat de fonctionnement du secteur est mesuré par l'autofinancement global, qui regroupe le résultat de l'activité locative et le résultat exceptionnel (essentiellement les plus-values de ventes de logements). Cet autofinancement s'établit à 15,3 % des loyers en 2024, une amélioration après un point bas à 12,5 % en 2023, mais qui reste en retrait par rapport aux 18,2 % de 2020.

Cette légère remontée entre 2023 et 2024 s'explique par plusieurs facteurs : une hausse des loyers perçus (+1,5 milliard d'euros), des charges d'exploitation stabilisées, et un poids des charges financières en léger recul malgré la hausse des taux d'intérêt. Fait notable, les intérêts versés par les bailleurs dépassent désormais, pour la première fois, le montant du remboursement du capital. Les produits non locatifs (ventes et produits financiers) progressent également, de 10,9 % à 11,8 % des loyers perçus.

Sur le plan comptable, le bilan des bailleurs continue de croître, passant de 340,7 à 360,7 milliards d'euros entre 2024 et 2025, porté par la hausse de la valeur du patrimoine. Mais l'endettement augmente lui aussi fortement, sous l'effet du maintien des investissements et du ralentissement du remboursement de la dette, ce qui réduit progressivement les marges de manœuvre financières. Les investissements en construction et réhabilitation ont atteint près de 29 milliards d'euros en 2024, illustrant la capacité du secteur à jouer un rôle contracyclique en période difficile.

Les projections à l'horizon 2064

Les projections montrent que les prochaines décennies devront concilier transformation du parc, effort de construction et équilibre financier. Pour la première fois, l'étude intègre une modélisation du Logement locatif intermédiaire (LLI), un produit encore limité en volume mais dont les enjeux économiques sont importants : les bailleurs peuvent en effet choisir de conserver ces logements en location ou de les céder progressivement.

Dans le scénario central, la réhabilitation des logements E/F/G semble atteignable d'ici 2034, mais les objectifs complets de la SNBC ne seraient atteints qu'en 2064. À court terme, le choc inflationniste et l'ampleur des investissements nécessaires limitent les capacités de développement du parc, la réhabilitation thermique étant privilégiée au détriment de la construction. La situation ne se stabiliserait qu'à partir de 2032, permettant alors de dégager davantage d'autofinancement notamment grâce aux ventes de logements intermédiaires. La stratégie consistant à s'appuyer sur le logement intermédiaire pour reconstituer des marges financières dépend cependant de la capacité du secteur à vendre ces logements à un prix satisfaisant.

Trois scénarios alternatifs testent d'autres équilibres entre production et réhabilitation.

Le premier vise une forte hausse de la construction (500 000 logements sociaux entre 2026 et 2030), en cohérence avec le plan de relance gouvernemental de février 2026. Il entraînerait une dégradation plus marquée de la situation financière à court terme, avec un report partiel des réhabilitations de 2034 à 2039. La production puis la revente de logements intermédiaires serviraient alors de levier pour reconstituer les marges financières.

Le deuxième scénario exclut la construction de tout logement intermédiaire, à rythme de réhabilitation inchangé. Le coût de construction plus faible du logement social pur permettrait un potentiel financier légèrement supérieur entre 2026 et 2045, mais au prix d'une moindre capacité d'investissement, faute des ressources apportées par la vente de logements intermédiaires, telles que conjecturées dans les autres scénarios.

Le troisième scénario suppose un alignement de l'indice des coûts de la construction sur l'inflation. Cette hypothèse améliorerait durablement l'équilibre du secteur soulignant la forte sensibilité du modèle économique des bailleurs à l'évolution des coûts de construction, où un écart même limité avec l'inflation produit, sur plusieurs décennies, des effets considérables sur les capacités d'investissement du secteur.

En savoir plus : lire l'étude

Éclairages n° 37 : Loyers du parc social, comment sont-ils déterminés et quel est leur positionnement par rapport au parc privé ?

Banque des territoires - Août 2026

Dans le 37^e numéro de sa collection « Éclairages », la banque des territoires décrypte les mécanismes de fixation des loyers des logements sociaux (Hlm) et mesure leur écart avec ceux du parc privé. L'étude s'appuie sur les données du Répertoire des logements locatifs sociaux (RPLS) pour le parc social et de la Carte des loyers, portée par l'ANIL pour le compte de la DHUP, pour le parc privé.

Les loyers du parc social sont déterminés selon plusieurs mécanismes. Le calcul repose, en premier lieu, sur des plafonds réglementaires qui varient selon le type de financement du logement (PLAI, PLUS ou PLS), et sa

localisation, en fonction du niveau de tension du marché. Ces plafonds sont ensuite modulés en fonction des caractéristiques du logement (la superficie par exemple) et de l'opération (par exemple, les marges locales négociées entre les bailleurs et les services de l'Etat, pour les PLAI et PLUS).

L'étude met en évidence un positionnement du parc social d'autant plus favorable aux locataires que le marché locatif local est tendu. Dans les zones tendues, où la demande de logement est forte, les loyers sociaux sont plus élevés mais restent nettement inférieurs à ceux du marché privé. Un logement peut coûter deux à trois fois moins cher à caractéristiques égales. À l'inverse, dans les territoires détendus, l'écart se réduit fortement et peut même disparaître pour certains logements financés en PLS. Ainsi, en zone B2, le loyer moyen au m² des logements PLS est proche de celui observé dans le parc privé, tandis qu'en zones A bis et A, il ne représente respectivement que 66 % et 79 % du niveau constaté dans le parc privé.

Les loyers sont également impactés selon la superficie des logements. À niveau de tension et type de financement identiques, le loyer au m² des logements sociaux de plus de 100 m² est inférieur de 15 à 20 % à celui des logements de moins de 40 m². Le phénomène est encore plus prononcé dans le parc privé, où le loyer au m² augmente davantage lorsque la superficie diminue. Le parc social procure ainsi un avantage locatif particulièrement important pour les petites surfaces et dans les zones où les loyers du marché sont les plus élevés.

Cette différence de niveau de loyer se traduit par une économie brute pour les ménages locataires du parc social. Par comparaison avec le parc privé, l'écart de loyers représente une économie brute estimée à environ 17 milliards d'euros par an. Ce montant correspond à près des deux tiers des revenus locatifs des bailleurs sociaux, même si cet avantage doit être relativisé par les effets à la baisse que ces loyers peuvent avoir sur le montant des aides personnelles au logement.

Par ailleurs, les bailleurs sociaux n'appliquent pas l'intégralité de leur potentiel de revenu dans les zones les moins tendues, en raison de l'état du marché locatif privé. Si, en moyenne, les loyers du parc social atteignent 95 % des plafonds réglementaires, cet écart augmente dans les zones détendues, où les valeurs médianes peuvent atteindre 90 % des plafonds. Au total, les écarts entre les loyers pratiqués et les plafonds réglementaires représentent pour les locataires du parc social une minoration théorique de loyer de plus de 1,7 milliard d'euros par an.

Enfin, l'analyse apporte un éclairage sur le rôle des différents produits de financement dans la stratégie de programmation des bailleurs. La pertinence économique du Prêt locatif intermédiaire (PLI) dépend ainsi fortement du zonage. En zones A bis et A, plus de la moitié des logements financés en PLI présentent un loyer au m² supérieur à celui des logements PLS, ce qui peut contribuer à diversifier les recettes locatives et à équilibrer les plans de financement. En zone B1, en revanche, cet effet s'annule, les loyers moyens au m² du parc PLI s'alignant sur ceux du parc PLS.

On notera que ces analyses permettent d'approfondir la mesure de l'écart de loyers entre le parc social et le parc privé développée dans le cadre du réseau des Observatoires locaux des loyers porté par l'ANIL.

En savoir plus : lire l'étude

Lutter contre la vacance des logements (sociaux et privés) en territoires détendus

Union Sociale pour l'Habitat - Avril 2026

L'Union sociale pour l'habitat, avec l'appui de la DHUP, analyse les interactions entre la vacance des logements privés et sociaux dans les marchés locaux détendus, afin d'en tirer des enseignements pour les politiques de résorption de la vacance. L'étude s'appuie d'abord sur une analyse statistique de 897 EPCI situés dans des territoires détendus et comptant plus de 10 % de logements sociaux.

Le croisement de la vacance dans le parc privé et dans le parc social conduit à distinguer quatre familles de territoires. Les seuils permettant de qualifier la vacance de forte ou de faible sont propres à chacun des deux parcs et reposent sur la distribution des taux observés dans les territoires peu tendus.

La première famille (339 EPCI) cumule une vacance élevée dans les deux parcs : elle regroupe notamment des petites et moyennes villes en déprise démographique, où un parc privé ancien, parfois dégradé et peu attractif, côtoie un parc social vieillissant, mais aussi des villes-centres anciennes dont l'offre de logements correspond mal à la demande locale.

Dans la deuxième famille (174 EPCI), la vacance est qualifiée de faible dans le parc privé mais de forte dans le parc social ; elle concerne notamment d'anciens territoires industriels en reconversion ainsi que des secteurs où un parc social ancien apparaît en décalage avec les besoins actuels des ménages.

Les deux autres familles présentent une vacance sociale plus faible : dans 150 EPCI, la vacance est forte dans le parc privé et concerne surtout des territoires ruraux où le logement social est peu présent ; les 234 EPCI de la

dernière famille connaissent une vacance relativement faible dans les deux parcs et se situent principalement dans le nord-ouest de la France, dans des marchés davantage orientés vers l'accession à la propriété.

Cette analyse est complétée par une enquête de terrain menée dans huit intercommunalités appartenant aux deux premières familles : sept relèvent de la première (vacances élevée dans les deux parcs) et une de la deuxième (vacance élevée dans le parc social et faible dans le parc privé). Les investigations visent à mieux comprendre les mécanismes de la vacance et les réponses apportées localement par les collectivités et les organismes Hlm.

Dans les territoires enquêtés, la vacance s'inscrit principalement dans des dynamiques anciennes de déclin démographique et économique. La désindustrialisation a entraîné des pertes d'emplois et de population, tandis que la concentration de l'activité, des services et des infrastructures dans les grands pôles urbains a fragilisé certains territoires périphériques. La périurbanisation a parallèlement détourné une partie des ménages des centres anciens vers une offre pavillonnaire développée en périphérie. Les acteurs interrogés mettent également en cause une production de logements parfois mal ajustée aux évolutions démographiques, qui a alimenté l'étalement urbain dans des territoires pourtant en perte de population.

Dans le parc privé, les logements vacants sont principalement concentrés dans les centres-villes et centres-bourgs anciens. Dans sept des huit EPCI étudiés, entre 42 % et 61 % des logements privés vacants ont été construits avant 1915. Ces logements sont souvent vétustes ou peu adaptés aux attentes actuelles et peuvent nécessiter des travaux lourds, dont le coût est difficile à amortir dans des marchés où les prix immobiliers sont faibles. Ils peuvent également présenter des problèmes d'accessibilité ou de performance énergétique.

Dans le parc social, la vacance concerne notamment des ensembles construits entre les années 1950 et 1980, composés de logements qui peuvent cumuler absence d'ascenseur ou de balcon, faibles performances énergétiques et grandes typologies moins adaptées à la demande actuelle. Les organismes Hlm interrogés indiquent en revanche ne pas rencontrer de difficultés pour louer leurs logements individuels en bon état ainsi que leurs programmes neufs ou lourdement réhabilités.

L'étude souligne également les difficultés de mesure et de comparaison de la vacance : les résultats diffèrent selon les sources et, dans le parc social, selon les pratiques de classement des organismes Hlm. Un taux élevé peut notamment traduire une vacance organisée en prévision de démolitions ou de réhabilitations, et pas uniquement une difficulté à louer les logements. Les collectivités disposent par ailleurs généralement d'une connaissance plus approfondie de la vacance du parc privé, tandis que les analyses qualitatives de la vacance sociale à l'échelle territoriale restent plus rares.

Pour réduire la vacance du parc social, les bailleurs des territoires étudiés mobilisent principalement le resserrement et la requalification de leur patrimoine : démolitions sans reconstitution ou avec reconstitution partielle, réhabilitation des immeubles conservés et adaptation des logements. Les constructions nouvelles sont limitées et ciblées sur une offre complémentaire, notamment de petites typologies ou des logements destinés aux jeunes et aux personnes âgées. Les organismes interviennent également sur la commercialisation et la gestion des logements, notamment par un suivi plus précis de la vacance, la remise en état des logements, la recherche de candidats, des ajustements de loyers ou l'accélération du processus d'attribution, notamment par l'augmentation de la fréquence des commissions d'attribution.

L'étude constate enfin que la vacance du parc privé et celle du parc social restent rarement analysées conjointement à l'échelle intercommunale : les collectivités interviennent davantage sur la vacance privée, tandis que le suivi du parc social est principalement assuré par les bailleurs et demeure peu partagé avec les collectivités. Elle recommande de développer une analyse commune des causes de la vacance, d'harmoniser et de partager les données, d'intégrer davantage ces diagnostics dans les SCoT, PLH et PLUIH et d'associer les organismes Hlm à leur élaboration. Elle préconise également de formaliser dans les PLH des objectifs de résorption de la vacance et de remise sur le marché, en précisant les offres ciblées, d'estimer les investissements nécessaires, d'inscrire les interventions dans des engagements partenariaux pluriannuels et d'en assurer un suivi régulier. Dans la perspective du ZAN, les auteurs considèrent enfin la vacance comme une ressource constituée par des bâtiments existants à réutiliser et comme un gisement de patrimoine susceptible d'être mobilisé pour répondre aux besoins en logement, sous réserve d'adapter cette offre aux caractéristiques de la demande locale.

En savoir plus : lire l'étude

Le financement de l'habitat en 2025

ACPR - Juillet 2026

Dans le cadre de son enquête annuelle sur le financement de l'habitat, l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) publie une étude consacrée à l'année 2025. Celle-ci analyse l'évolution du marché français du crédit à l'habitat, les caractéristiques des prêts accordés et les conditions d'octroi.

En 2025, le marché français du crédit à l'habitat entre dans une phase de normalisation, après la baisse des taux d'intérêt amorcée à la mi-2024. Les taux se stabilisent progressivement pour atteindre 3,08 % en décembre 2025, après avoir reculé jusqu'à la mi-année. Dans ce contexte, le marché immobilier ancien se redresse : les transactions progressent de 12,5 % sur un an et retrouvent les niveaux observés en 2017-2018, tandis que les prix se stabilisent puis augmentent de 1 % sur l'année.

La reprise du marché immobilier se traduit par un net redressement de la production de crédits. Celle-ci atteint 171,3 milliards d'euros en 2025, soit une hausse de 29,3 % par rapport à 2024. La production hors renégociations progresse encore davantage (+33,2 %), pour atteindre 147 milliards d'euros, tandis que la part des renégociations diminue à 14,4 % de la production annuelle. La part des primo-accédants progresse également, pour représenter 43,7 % de la production, alors que l'investissement locatif recule à 12 %. Les crédits restent très majoritairement destinés à l'acquisition de logements existants, qui représentent 77,6 % de la production.

En 2025, les conditions d'octroi connaissent une légère détente. Le montant moyen des nouveaux prêts augmente de 5,8 % pour atteindre 193 948 euros, tandis que leur durée moyenne s'établit à 22,4 ans, soit deux mois de plus qu'en 2024. Le taux d'effort moyen reste toutefois stable à 30,4 %.

Le respect de la norme du Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) continue de limiter les risques liés à l'octroi des crédits. La part des prêts dont le taux d'effort dépasse 35 % atteint 16,2 %, un niveau nettement inférieur à celui observé en 2020 (27,9 %). Les prêts d'une durée supérieure à 25 ans représentent 7 % de la production.

Le marché français des crédits à l'habitat bénéficie par ailleurs de fondamentaux qui restent sains. Les prêts sont presque exclusivement accordés à taux fixe, avec 99,6 % de la production concernée en 2025, ce qui limite l'exposition des emprunteurs à une remontée des taux. La politique d'octroi repose en outre largement sur l'appréciation de la solvabilité des emprunteurs. Enfin, le risque de crédit augmente légèrement mais demeure contenu.

En savoir plus : lire l'étude

Bilan de production du PTZ et de l'Éco-PTZ en 2025

FGAS - juin 2026

La Société de gestion des financements et de la garantie de l'accès social à la propriété (FGAS) publie le bilan statistique des PTZ émis en 2025. La production progresse de 64 % par rapport à 2024, pour atteindre 72 906 prêts, dans un contexte marqué notamment par l'élargissement du dispositif dans le neuf à compter du 1^{er} avril 2025 et par la reprise du marché immobilier. À périmètre d'éligibilité constant, la hausse aurait néanmoins atteint 30 %.

La progression est particulièrement portée par le neuf, avec la réintroduction du financement des maisons individuelles et des logements collectifs en zones B2 et C. La surface moyenne des logements financés dans le neuf augmente ainsi de 13 %, tandis que la production de PTZ connaît une forte dynamique au second semestre, avec un niveau historiquement élevé au quatrième trimestre.

En 2025, les ménages bénéficiaires comptent en moyenne deux personnes, et 69 % des foyers sont composés d'une ou deux personnes. Le bilan souligne également la vocation sociale du dispositif, la répartition des revenus des bénéficiaires demeurant concentrée parmi les ménages aux revenus les plus modestes.

Enfin, le montant moyen du PTZ s'établit à 57 296 euros pour un coût moyen d'opération de 213 555 euros. La durée moyenne des prêts principaux associés au PTZ progresse de 3 %, à 23,4 ans.

S'agissant de l'éco-PTZ, la production poursuit en 2025 la progression engagée depuis 2018, avec 126 030 offres émises, soit une hausse de 11 % par rapport à 2024, pour un montant total prêté de 2 milliards d'euros. Cette progression concerne l'ensemble des catégories, mais à des rythmes différents : les éco-PTZ « performance globale » augmentent de 58 %, contre 6 % pour les bouquets de travaux et 4 % pour les actions seules. La durée moyenne d'un éco-PTZ s'allonge par ailleurs à 136 mois, contre 126 mois en 2024.

Les travaux d'isolation occupent une place croissante dans les opérations financées : 80,6 % des opérations comprennent au moins une action d'isolation, contre 75,1 % en 2024. L'isolation des fenêtres constitue l'action la plus fréquente au sein des bouquets de deux actions, avec 52,8 % des bouquets contre 44,7 % en 2024. Parmi les opérations comportant de l'isolation, 61,9 % associent au moins une autre isolation à celle des fenêtres, tandis que, pour les bouquets de trois actions ou plus, la combinaison des trois actions d'isolation reste la plus fréquente, représentant 19,2 % des bouquets contre 16,7 % en 2024.

En savoir plus : lire les bilans de production du PTZ et de l'Éco-PTZ

Transformer des bâtiments non résidentiels en logements, quel potentiel ?

Banque des territoires - septembre 2026

Dans sa revue Eclairages, la Banque des Territoires prend appui sur les résultats d'une recherche réalisée au sein de la Chaire Le logement demain sur la transformation des locaux d'activités en logements.

Sur la période 2013-2023, un peu plus de 240 000 logements ont été autorisés en France à partir de la transformation de locaux d'activités, pour un total d'environ 99 000 opérations, soit 17,4 millions de m² transformés. Parmi ces projets, 12 800 concernaient des locaux tertiaires et engageaient la production de 122 900 logements et 25% des logements autorisés au total étaient issus de surfaces de bureaux.

La cartographie des opérations de transformation de locaux d'activité en logements met en évidence une forte polarisation des opérations dans les grandes aires d'attraction métropolitaines françaises (Paris, Lyon, Marseille, Lille, Nantes, Rennes, etc.) et dans leurs couronnes périurbaines. Elle révèle également une concentration des projets dans les métropoles secondaires (Rouen, Limoges, Le Havre, etc.).

Mais la distribution des logements autorisés en France est bien plus large et la transformation recouvre des réalités bien plus diverses qu'il n'y paraît. Quand 32% des logements autorisés sont issus de projets portés par des promoteurs et des investisseurs, plus de 35% le sont par des particuliers.

La recherche et la synthèse qui en est proposée par la Banque des territoires en conclut que la production ordinaire, qui ne mobilise ni les acteurs professionnels, ni les acteurs institutionnels, et opère via de petits chantiers individuels qui ne créent la plupart du temps qu'un seul logement à la fois, ne constitue pas une solution par défaut. C'est une filière à part entière.

La Banque des territoires s'essaie une estimation chiffrée et localisée du potentiel de développement spécifiquement lié à la transformation de locaux tertiaires, parmi lesquels on compte les bureaux. Elle table sur 24 000 logements par an environ à horizon 2035.

En savoir plus : lire l'étude

Actualité juridique



Loi

Réponses immédiates aux phénomènes troublant l'ordre public (RIPOST)

(loi n° 2026-798 du 18.8.26 : JO du 19.8.26)

Pour mémoire, le 25 mars 2026, le Gouvernement a déposé au Sénat un projet de loi visant à offrir des réponses immédiates aux phénomènes troublant l'ordre public, la sécurité et la tranquillité de nos concitoyens, dit « RIPOST », dont certaines mesures sont en lien avec le logement.

Ayant fait l'objet d'une lecture accélérée, ce projet de loi a fait l'objet d'une seule lecture dans chaque chambre. La Commission mixte paritaire (CMP), qui s'est tenue le 20 juillet 2026, a été conclusive (cf. [Habitat Actualité n° 210](#)).

Le texte a été adopté définitivement par l'Assemblée nationale et par le Sénat le 21 juillet 2026. Il a fait l'objet d'une saisine parlementaire du Conseil constitutionnel le 24 juillet 2026.

Le Conseil constitutionnel a rendu une décision de conformité partielle et a émis plusieurs réserves d'interprétation, le 14 août 2026 ([Cons. Constit. : 14.8.26, n° 2026 915 DC](#)).

Procédure administrative d'évacuation des squats (loi : art. 14)

La loi modifie la procédure administrative d'évacuation des squats, prévue à l'article 38 de la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, dite « loi DALO ».

Elle étend le champ d'application de cette procédure aux faits d'occupation illicite des meublés de tourisme à l'issue d'un contrat de location et aux locaux à usage commercial, agricole ou professionnel. Elle institue également des sanctions pénales visant à réprimer l'occupation illicite des meublés de tourisme.

Si le Conseil constitutionnel a validé l'extension du champ d'application de l'article 38 de la loi DALO, il a censuré, sur le fondement du principe d'égalité devant la loi pénale, les dispositions relatives aux sanctions prévues en cas de maintien dans le logement à l'expiration du contrat de location d'un meublé de tourisme, qui réprimaient les mêmes faits sous deux incriminations distinctes.

Concernant l'extension de la procédure aux locaux à usage commercial, agricole ou professionnel, le Conseil constitutionnel a émis une réserve d'interprétation. Il juge ainsi, au regard du droit au respect de la vie privée et, en particulier, du principe de l'inviolabilité du domicile, qu'une telle procédure ne peut être mise en œuvre que dans le cas où l'occupant d'un tel local n'y a pas établi son domicile ([Cons. Constit. : 14.8.26, n° 2026 915 DC](#), § 173).

Élargissement des prérogatives du préfet en matière de résiliation de bail (loi : art. 38)

L'article 38 de la loi du 18 août 2026 modifie l'article L.442-4-3 du CCH, issu de la loi du 13 juin 2025 visant à sortir la France du piège du trafic de stupéfiants, qui a introduit un dispositif permettant au préfet, lorsqu'il constate des agissements en lien avec des activités de trafic de stupéfiants impliquant un locataire ou ses ayants droit, d'enjoindre au bailleur de saisir le juge aux fins de résiliation du bail (cf. [Analyse juridique n° 2025-11](#)). Le Conseil constitutionnel a validé le contenu de cet article qui élargit le pouvoir d'injonction du préfet. Désormais, cette prérogative vise l'ensemble des agissements troublant gravement ou de manière répétée l'ordre public et ne se limite plus aux seuls faits en lien avec des activités de trafic de stupéfiants.

Lutte contre les installations illicites de gens du voyage (loi : art. 19 à 24)

Le Conseil constitutionnel a validé les dispositions relatives à la lutte contre les installations illicites de gens du voyage. Ces articles engagent notamment :

- l'augmentation de l'amende forfaitaire délictuelle applicable en cas de délit d'occupation en réunion sans titre d'un terrain (loi : art. 19 / CP : art. 322-4-1) ;
- l'institution de certaines circonstances aggravantes applicables au délit d'occupation illicite en réunion d'un terrain lorsque cette occupation s'accompagne d'atteintes graves aux biens ou à l'environnement (loi : art. 20 / CP : art. 322-4-2) ;

- la caractérisation d'atteinte à la santé et la salubrité publiques, des branchements illicites aux réseaux d'eau et d'électricité et l'occupation en réunion sans titre d'un terrain dépourvu de système de collecte des déchets justifiant une mise en demeure d'évacuation (loi : art. 21 / loi du 5.7.00 : art. 9) ;
- l'allongement de 7 à 14 jours de la durée de validité de la mise en demeure en cas d'évacuation forcée (loi : art. 22 / loi du 5.7.00 : art. 9).

Pour une montagne vivante et souveraine

(loi n° 2026-797 du 18.8.26 : JO du 19.8.26)

La loi du 17 août 2026 pour une montagne vivante et souveraine complète la loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne et la loi du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne, qui consacrent le droit à la différenciation et à l'adaptation des territoires de montagne (cf. [Analyse juridique n° 2017-04](#)).

La loi comporte des mesures relatives aux accès aux services publics, à la gestion de l'eau, de l'agriculture et de la forêt, à la mobilité, au tourisme et à l'urbanisme.

Les coupures physiques, comme les cours d'eau ou les espaces boisés, sont ainsi ajoutés aux critères d'appréciation du principe de la continuité de l'urbanisation dans les zones de montagne, principe fondateur de la loi Montagne.

De plus, dans les communes riveraines de grands lacs (plus de 1 000 hectares), soumises à la loi Littoral et à la loi Montagne, le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) peut désormais prévoir, en fonction des spécificités locales, dans quelle zone les règles de la loi Littoral doivent continuer à s'appliquer. Cette mesure ne concerne toutefois pas la bande littorale des 100 mètres.

Enfin, l'interdiction d'extension de l'urbanisation dans les communes corses, qui ne sont pas encore dotées d'un PLU ou d'une carte communale, introduite par la loi Climat et résilience du 22 août 2021 est reportée d'août 2027 à août 2030 (cf. [Habitat Actualité n° spécial août 2021](#)).



Financement

Modalités de transmission des informations utiles dans le cadre de la lutte contre la fraude

(décret n° 226-664 du 23.7.26 : JO du 25.7.26)

Le décret du 23 juillet 2026, pris en application de la loi du 30 juin 2025 sur la lutte contre les fraudes aux aides publiques (art. 4), fixe les modalités de transmission des informations utiles dans le cadre de la lutte contre la fraude par les organismes de qualification, les organismes de contrôle de ces organismes de qualification et les organismes instructeurs des demandes d'agrément et des rapports de contrôle, auprès de l'Anah et du service de l'État chargé de la coordination interministérielle pour la lutte contre la fraude aux finances publiques.

En savoir plus : lire [Analyse juridique n° 2025-13](#)

Crédit à la consommation : analyse de solvabilité, services de conseil aux personnes endettées et formation

(décret n° 2026-719 du 1.8.26 : JO du 2.8.26)

Le décret du 1^{er} août 2026 met en œuvre l'ordonnance du 3 septembre 2025 relative au crédit à la consommation, modifiée par l'ordonnance du 2 décembre 2025 (cf. [Habitat Actualité n° 205](#)). Il renforce les obligations relatives à la documentation et à la conservation des documents mobilisés pour réaliser l'analyse de solvabilité, aux services de conseil aux personnes endettées et à la formation des prêteurs.

Obligations de documentation et de conservation des documents mobilisés pour réaliser l'analyse de solvabilité

Le décret complète le dispositif existant en prévoyant que :

- les procédures relatives à l'évaluation de la solvabilité (cf. C. conso : L.312-16) doivent être documentées et conservées par le prêteur ;
- les informations sur lesquelles repose l'évaluation de la solvabilité doivent être documentées et conservées par le prêteur tout au long de la durée du crédit et dans le respect des dispositions du Règlement général sur la protection des données (RGPD) ;

- pour la preuve de la solvabilité, il est désormais fait référence aux données ou documents justificatifs (et non plus aux seules pièces justificatives), ce qui permet de tenir compte du développement des souscriptions numériques.

Services de conseil aux personnes endettées

Le décret instaure dans le Code de la consommation une nouvelle section afin d'accompagner les emprunteurs en situation d'impayés.

■ Condition du déclenchement

Ce régime a vocation à s'appliquer aux emprunteurs qui éprouvent des difficultés à respecter leurs engagements financiers. Il s'agit des personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels pour lesquelles le prêteur constate un incident de paiement caractérisé déclarable au Fichier des incidents de remboursement des crédits aux particuliers (FICP), pour une opération de crédit consentie par ce dernier.

Dans cette hypothèse, le prêteur oriente ces emprunteurs vers des structures qui assurent des services de conseil aux personnes endettées, comme par exemple les Points conseil budget (PCB). Le prêteur communique à l'emprunteur les coordonnées d'au moins une de ces structures.

■ Garanties des structures de conseil

L'exigence d'indépendance et d'impartialité des structures de conseil aux personnes endettées est réputée satisfaite dès lors que ces structures ne sollicitent ni n'acceptent des instructions de la part d'un prêteur, d'un intermédiaire de crédit, d'un acheteur de crédit ou d'un gestionnaire de crédits.

La structure informe alors sans délai la personne endettée de la survenance de toute circonstance susceptible d'affecter son indépendance et son impartialité, ou de nature à créer un conflit d'intérêts, ainsi que de la possibilité de solliciter une autre structure offrant les mêmes services.

Ces structures de conseil aux personnes endettées ne doivent tirer aucun avantage financier ou intérêt commercial de l'activité qui en découle.

Le coût limité de l'aide personnalisée prodiguée par ces structures (qui peut également être fournie à titre gratuit) ne couvre que les dépenses de fonctionnement permettant d'assurer ces services et ne doit pas faire peser une charge inutile sur les emprunteurs.

Obligations de formation des prêteurs

Le décret maintient deux régimes de formation distincts selon la nature du crédit distribué : le crédit immobilier et le crédit à la consommation. Le régime du crédit immobilier demeure inchangé tandis que celui du crédit à la consommation connaît les évolutions suivantes.

La formation du prêteur et de l'intermédiaire doit désormais être d'une durée suffisante et intégrer les explications qui peuvent être données à un emprunteur sur la possibilité de recourir à des services de conseil aux personnes endettées.

De plus, l'employeur de ces personnes tient à disposition, à des fins de contrôle, l'attestation de formation établie par un des prêteurs dont les crédits sont proposés ou par un organisme de formation enregistré.

Le décret entre en vigueur le 20 novembre 2026 (et également en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française et dans les îles Wallis et Futuna). Les contrats en cours au 20 novembre 2026 restent régis par les dispositions antérieures.

Crédit à la consommation : remboursement anticipé du prêt et assiette des frais restituables

(décret n° 2026-861 du 12.9.26 : JO du 13.9.26)

Un décret du 12 septembre 2026 précise l'assiette des frais restituables à l'emprunteur en cas de remboursement anticipé.

Pour mémoire, un emprunteur peut décider de rembourser par anticipation le crédit à la consommation qui lui a été consenti, en contrepartie du versement d'une indemnité lorsque le montant à rembourser dépasse le seuil de 10 000 €. Le montant de cette indemnité est plafonné en fonction de la durée du prêt restant à courir.

Dans ce cas, l'emprunteur n'a pas à payer des intérêts et frais correspondants à la durée restante du crédit. En remboursant de manière anticipée, le coût du crédit est donc réduit.

Le décret du 12 septembre 2026 apporte une précision concernant les frais impactés par cette réduction. Il prévoit que la rémunération du tiers (qui peut être un intermédiaire en opérations de banque, un courtier, un professionnel du regroupement de crédits, ...) n'est pas concernée par la réduction du coût du crédit lorsque quatre conditions cumulatives sont remplies. Les frais doivent :

- avoir été convenus entre un tiers et l'emprunteur, sauf si le recours à un tiers était une condition imposée par le prêteur ;
- avoir été facturés par ce tiers ;
- avoir été payés directement à ce tiers y compris le cas échéant par le prêteur qui en fait l'avance ;
- ne pas dépendre de la durée du contrat de crédit.

Cette mesure, qui s'applique également aux îles Wallis et Futuna, entre en vigueur le 20 novembre 2026 sans s'appliquer aux crédits en cours à cette date.

Mention obligatoire de France Rénov' sur tout support de communication

(arrêté NOR : ECOC2611290A du 7.7.26 : JO du 31.7.26)

Pour mémoire, l'article 14 de la loi du 30 juin 2025 de lutte contre les fraudes aux aides publiques (cf. [Habitat Actualité n° 205](#)) impose l'identification du Service public de la performance énergétique de l'habitat (SPPEH) pour garantir une bonne information des particuliers, sous peine de sanction pouvant aller de 15 000 € (personne physique) à 75 000 € (personne morale).

Ainsi, la loi exige :

- une mention de l'existence et du rôle du SPPEH sur tout support de promotion (ou de publicité) proposant des travaux de rénovation énergétique dont les modalités et contenus devaient être précisés par arrêté ;
- un lien de redirection vers le site internet du SPPEH sur ceux proposant des travaux de rénovation énergétique.

Conformément à l'article 14 de la loi, l'arrêté du 7 juillet 2026 précise dès lors :

- le contenu et les modalités d'information du consommateur sur l'existence et le rôle du SPPEH, sur tout support de promotion ou de publicité proposant des travaux de rénovation énergétique ;
- le lien de redirection et la formalisation de ce renvoi vers le site du SPPEH france-renov.gouv.fr pour les sites internet proposant de tels travaux.

Ces modalités entreront en vigueur à compter du 1^{er} octobre 2026.

CEE

Évolutions des règles liés à la rénovation d'ampleur et aux chauffe-eau

(arrêtés NOR : ECOR2620460A et NOR : ECOR2620461A du 17.8.26 : JO du 23.8.26)

Pour les opérations engagées à compter du 1^{er} septembre 2026, le premier arrêté du 17 août 2026 :

- crée de nouvelles bonifications et introduit des taux de contrôles et de nouveaux référentiels de contrôles pour les fiches d'opérations standardisées suivantes :
 - BAR-TH-101 « Chauffe-eau solaire individuel (France métropolitaine) » ;
 - BAR-TH-148 « Chauffe-eau thermodynamique à accumulation » ;
 - BAR-TH-162 « Système énergétique comportant des capteurs solaires photovoltaïques et thermiques à circulation d'eau (France métropolitaine) » ;
 - BAR-TH-168 « Dispositif solaire thermique (France métropolitaine) » ;
- modifie la bonification Coup de pouce « Chauffage » de la fiche BAR-TH-143 « Système solaire combiné (France métropolitaine) » ainsi que son référentiel de contrôle.

Ainsi, l'ensemble des bonifications ci-dessus mentionnées seront conditionnées à la décarbonation complète des systèmes de chauffage et/ou de production d'eau chaude sanitaire après travaux.

De même, pour les opérations engagées (et, le cas échéant, pour les dossiers déposés auprès de l'Anah) à compter du 1^{er} septembre 2026, le second arrêté du 17 août 2026 :

- recentre le périmètre des logements éligibles aux logements de classes énergétiques « E » à « G » pour les fiches d'opérations standardisées BAR-TH-174 « Rénovation d'ampleur d'une maison individuelle (France métropolitaine) » et BAR-TH-175 « Rénovation d'ampleur d'un appartement individuel (France métropolitaine) » ;
- conditionne la fiche d'opération standardisée BAR-TH-174 aux maisons individuelles dont la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire est totalement décarbonée après travaux ;

- recentre l'aide aux maisons individuelles du parc social pour les logements non éligibles aux aides de l'Anah dans le cadre de la bonification Coup de pouce « Rénovation d'ampleur » ;
- actualise la définition de logement social ;
- modifie la règle de cumul des CEE pour les rénovations d'ampleur avec des opérations de même catégorie de travaux en prenant en compte la date d'achèvement des travaux.

Possibilité de remplacer des équipements fonctionnant avec un combustible déjà valorisés

(arrêté NOR : ECOR2620285A du 4.9.26 : JO du 6.9.26)

Jusqu'à présent, une chaudière gaz ou fioul dont l'installation avait été financée par des Certificats d'économies d'énergie (CEE) ne pouvait pas ouvrir droit à une nouvelle aide CEE avant la fin de sa durée de vie conventionnelle car l'équipement était considéré comme en cours d'amortissement.

Désormais, à compter du 7 septembre 2026, le remplacement d'équipements fonctionnant avec un combustible peut bénéficier du dispositif CEE si l'opération en ayant déjà bénéficié avait été engagée avant le 1^{er} janvier 2021.

Sont concernées les fiches d'opérations standardisées suivantes :

- BAR-TH-06 (chaudière individuelle type condensation) ;
- BAR-TH-07 et BAR-TH-07-SE (chaudière collective type condensation) ;
- BAR-TH-08 (chaudière individuelle type basse température) ;
- BAR-TH-09 et BAR-TH-09-SE (chaudière collective type basse température) ;
- BAR-TH-51 (chaudière type basse température couplée à une ventilation mécanique contrôlée (VMC) pilotée par la chaudière) ;
- BAR-TH-106 (chaudière individuelle à haute performance énergétique) ;
- BAR-TH-107 et BAR-TH-107-SE (chaudière collective à haute performance énergétique).

Anah

MPR' par geste, MPR' rénovation globale et éco-PTZ : évolutions règlementaires et techniques au 1^{er} septembre 2026

(décret n° 2026-822 du 25.8.26 et arrêté NOR : VL0L2620605A du 25.8.26 : JO du 27.8.26)

Le décret et l'arrêté du 25 août 2026 font évoluer, pour les dossiers déposés à compter du 1^{er} septembre 2026, les dépenses éligibles au dispositif MPR' par geste. Ne font ainsi plus l'objet de financement les postes de travaux suivants :

- travaux d'installation d'équipements de chauffage ou de fourniture d'eau chaude sanitaire indépendants fonctionnant au bois ou autres biomasses ;
- pompes à chaleur dédiées à la production d'eau chaude sanitaire ;
- systèmes de ventilation, isolation, équipements de chauffage et, hors outre-mer, de fourniture d'eau chaude sanitaire fonctionnant à l'énergie solaire thermique ou avec des capteurs solaires hybrides.

Pour les gestes de travaux restants, ils prolongent d'un an (soit jusqu'au 31 décembre 2027), l'accès pour les logements classés « F » et « G » en France métropolitaine.

L'arrêté du 25 août 2026, quant à lui, apporte les évolutions suivantes pour les dossiers déposés (ou les demandes de solde réalisées) à compter du 1^{er} septembre 2026 :

- supprime les critères techniques relatifs aux postes de travaux ayant été abrogé dans le cadre du dispositif MPR' par geste ;
- conditionne l'éligibilité du dispositif MPR' Parcours accompagné (intermédiaire et supérieur), uniquement en maison individuelle, aux projets de travaux ne conduisant pas à installer ou à conserver un système de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire intégrant au moins un équipement susceptible d'utiliser des combustibles fossiles (les équipements de raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ne sont cependant pas concernés par cette obligation) ;
- supprime la possibilité de financer des PAC avec un appoint fossile ;
- met également à jour les attestations « devis » et « travaux » demandées dans le cadre du dispositif MPR' Parcours accompagné.

Enfin, les postes de travaux abrogés dans le cadre du dispositif MPR' par geste par le décret et l'arrêté du 25 août 2026 restent cependant éligible au prêt éco-PTZ. Par conséquent, l'arrêté reprend les critères techniques applicable pour celui-ci aux offres de prêts émises à compter du 1^{er} septembre 2026.

Aides de l'Anah : évolutions de la réglementation et des critères techniques au 1^{er} septembre 2026

(délibération n° 2026-23, n° 2026-24 et n° 2026-25 : CA du 26.6.26)

Les aides MPR parcours accompagné en faveur des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs ont évolué à compter du 1^{er} septembre 2026 afin de :

- tenir compte de l'impulsion portée par le [Plan d'électrification des usages](#), dont la sixième mesure prévoit de flécher les aides à la rénovation vers l'électrification ;
- introduire des mesures de simplification et de clarification relatives aux justificatifs à fournir par certains publics et/ou pour certains projets de travaux.

Il n'est ainsi désormais plus possible de conserver ou d'installer un système de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire intégrant au moins un équipement susceptible d'utiliser des combustibles fossiles pour bénéficier de l'aide MPR parcours accompagné dans le cadre de la rénovation d'ampleur d'une maison individuelle. Les conditions applicables aux demandes de subvention MPR parcours accompagné portant sur des appartements demeurent inchangés.

Par ailleurs, pour les propriétaires occupants, les propriétaires bailleurs et le locataires, à la suite notamment de remontées de terrain et afin de faciliter le recours au dispositif MaPrimeAdapt', et ce sur l'ensemble du territoire, pour les personnes âgées de 60 à 69 ans, il est désormais possible de faire attester du Groupe iso-ressources (GIR) par un médecin, un ergothérapeute ou un infirmier diplômé d'état.

France Rénov' : point d'entrée unique pour toutes les demandes d'aide à la rénovation

(Anah, actualités : 19.8.26)

Depuis le 17 août 2026, tous les ménages souhaitant solliciter une aide de l'Anah créent désormais leur compte personnel directement sur france-renov.gouv.fr. Concrètement, les nouveaux ménages, comme ceux ayant déjà un compte, sont automatiquement orientés depuis leur espace personnel vers le parcours de dépôt adapté à leur situation. Les démarches sont simplifiées et la protection contre les tentatives de fraude est renforcée. En cas de difficulté pour la création ou l'accès à son compte, le ménage doit contacter le service de relation aux usagers au numéro suivant : 0 808 800 700.



Fiscalité

TVA : report de l'entrée en vigueur de la recodification

(ordonnance n° 2026-671 du 27.7.26 / rapport au Président de la République NOR : ECOE2610185P : JO du 28.7.26)

Pour mémoire, l'article 69 de la loi de finances pour 2026 habilite le Gouvernement jusqu'au 31 décembre 2027 à poursuivre, par voie d'ordonnance, la recodification des dispositions relatives aux impositions frappant les biens et services (cf. [Habitat Actualité n° 208](#)).

Une première ordonnance du 17 décembre 2025 (cf. [Habitat Actualité n° 207](#)) avait prévu le transfert au 1^{er} septembre 2026 des dispositions régissant la Taxe sur la valeur ajoutée (TVA) du Code général des impôts (CGI) au sein du Code des impositions sur les biens et services (CIBS) sans que les modifications ultérieures de certaines dispositions, notamment celles induites par la loi de finances pour 2026, n'aient pu être prises en compte, comme :

- l'application du taux de 5,5 % de TVA aux livraisons de froid par réseau (art. 93) ;
- l'adjonction d'un critère de qualification professionnelle pour l'éligibilité au taux de 5,5 % de TVA dont relève l'installation de panneaux solaires (art. 94) ;
- l'harmonisation des plafonds de revenus pour l'éligibilité aux taux réduits de TVA propres à la politique sociale du logement (art. 95) ;
- les dispositions permettant l'application du taux de TVA propre aux logements intermédiaires en cas de mise à disposition pendant les jeux Olympiques et Paralympiques d'hiver des Alpes françaises 2030 (art. 97).

Par ailleurs, une consultation publique avait été conduite du 18 février au 15 avril 2026 par la Direction de la législation fiscale (DLF) sur l'exercice de recodification de la TVA. Celle-ci a permis de faire notamment remonter la volonté de reporter au 1^{er} janvier 2027 (au lieu du 1^{er} septembre 2026), l'entrée en vigueur du transfert des dispositions régissant la TVA au sein du CIBS.

En conséquence, l'ordonnance du 27 juillet 2026 a notamment pour but de :

- assurer l'articulation entre différents textes qui sont intervenus depuis la publication de la précédente ordonnance dans le champ ainsi défini par l'habilitation ;

- tirer les conséquences de la consultation publique conduite par la direction de la législation fiscale sur l'exercice de recodification de la TVA ;
- réitérer de manière explicite le caractère inchangé de la doctrine opposable aux redevables, qui résultait déjà de l'ordonnance du 17 décembre 2025 et de l'interprétation que l'administration a annoncé faire des dispositions du CIBS ;
- corriger diverses erreurs matérielles décelées dans l'ordonnance du 17 décembre 2025.

Zonage de la Taxe sur la vacance des locaux d'habitation

(décret n° 2026-831 du 25.8.26 : JO du 29.8.26)

Pour lutter contre la vacance des logements sur un territoire, il existe actuellement deux dispositifs fiscaux :

- la Taxe sur les logements vacants (TLV) ;
- la Taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV).

Pour mémoire, l'article 108 de la loi de finances pour 2026 fusionne ces deux taxes en une taxe unique à compter des impositions établies au titre de l'année 2027 sous l'appellation Taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH). La nouvelle taxe, codifiée à l'article 1406 bis du CGI, s'applique aux communes qui 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 et dont la liste est fixée par décret selon les mêmes caractéristiques que celles retenues pour déterminer les communes dans lesquelles la TLV s'applique actuellement (cf. [Habitat Actualité n° 208](#)).

La liste des communes entrant dans le champ d'application de la TLV est actuellement définie par le décret du 10 mai 2013 modifié en dernier lieu par le décret du 22 décembre 2025 (cf. [Habitat Actualité n° 207](#)).

Le décret du 25 août 2026 détermine la liste des communes qui entreront dans le champ d'application de la TVLH à compter du 1^{er} janvier 2027 et abrogera ainsi, à compter de cette même date, le décret du 10 mai 2013.

Nature et caractéristiques des PAC air/air bénéficiant du taux de TVA à 5,5%

(arrêté NOR : CPPE2619005A du 13.7.26 : JO du 17.7.26 / arrêté NOR : CPPE2620134A du 14.8.26 : JO du 9.9.26)

Pour mémoire, la loi de finances pour 2026 a étendu le bénéfice de la TVA à taux réduit à 5,5 % aux Pompes à chaleur air/air (PAC air/air) qui répondent à des critères de performance environnementale et de durabilité appréciés sur leur cycle de vie (cf. [Analyse juridique n° 2026-08](#)).

L'arrêté du 13 juillet 2026 précise les critères que doivent respecter les PAC air/air pour bénéficier du taux réduit de TVA. Il doit s'agir de PAC air/air réversibles fixes, destinées à être installées de manière permanente dans les bâtiments.

Si la puissance thermique nominale de la PAC est inférieure ou égale à 12 kW, elles doivent avoir une classe énergétique :

- soit supérieure ou égale à A+ dans le cas d'un système multi-split (composée d'une unité extérieure et de plusieurs unités à l'intérieur) ;
- soit supérieure ou égale à A++ dans le cas d'un système mono-split (composée d'une unité extérieure et d'une unité intérieure).

Si la puissance est supérieure à 12 kW, elles doivent avoir une efficacité énergétique saisonnière supérieure ou égale à :

- 145 % pour le chauffage et 250 % pour le refroidissement sauf dans le cas d'une pompe à chaleur air/air en toiture ;
- 130 % en chauffage et 150 % en refroidissement dans le cas d'une pompe à chaleur air/air en toiture intégrant le chauffage, le refroidissement, la ventilation, le rafraîchissement par surventilation nocturne et la filtration.

Doctrine fiscale

(Bofip du 22.7.26, du 19.8.26, du 26.8.26 et du 9.9.26)

Le Bulletin officiel des finances publiques (Bofip) est mis à jour pour prendre en compte :

- la modification, par la loi du 30 juin 2025 contre les fraudes aux aides publiques, des conditions de réalisation des travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements anciens éligibles à l'éco-PTZ, limitant le recours à la sous-traitance à deux rangs depuis le 1^{er} janvier 2026 et le conditionnant à la détention du signe de qualité RGE par les entreprises réalisant les travaux et par l'entreprise principale qui réalise la facturation, à compter du 1^{er} janvier 2027 (cf. [Analyse juridique n° 2025-13](#) / [Bofip 22.7.26](#)) ;

- la révision triennale des seuils des régimes d'imposition applicables aux bénéfices industriels et commerciaux (BIC), les nouveaux seuils applicables étant, désormais, récapitulés au BOI-BAREME-000044 et s'appliquant pour la période du 1^{er} janvier 2026 au 31 décembre 2028 ([Bofip 19.8.26](#)) ;
- la modification des modalités d'application du régime micro-BIC afférentes aux activités de location en meublé par la loi du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale (cf. [Analyse juridique n° 2024-25](#) / [Bofip 19.8.26](#)) ;
- l'actualisation pour 2026 du seuil de tolérance administrative pour le bénéfice de l'exonération des produits de la location ou de la sous-location d'une partie de la résidence principale du bailleur en fixant les plafonds annuels de loyer par mètre carré de surface habitable, charges non comprises, à 215 € en Île-de-France et à 159 € dans les autres régions ([Bofip 19.8.26](#)) ;
- la prorogation, à Mayotte, jusqu'au 31 décembre 2028, des abattements temporaires de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et de Taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB) mis en places par la loi de finances pour 2026 (cf. [Analyse juridique n° 2026-08](#) / [Bofip du 19.8.26](#)) ;
- les correctifs techniques en matière de Taxe d'aménagement (TA), apportés par la loi de finances pour 2026 notamment diverses mesures de coordination tirant les conséquences de la loi visant à faciliter la transformation des bureaux et autres bâtiments en logements du 16 juin 2025 et des mesures d'adaptation de certaines exonérations de TAM renforçant la convergence avec la TFPB) (cf. [Analyse juridique n° 2026-08](#) / [Bofip du 26.8.26](#)) ;
- l'application du taux réduit de 5,5 % de la Taxe sur la valeur ajoutée (TVA) à la livraison d'énergie frigorifique distribuée par réseaux mise en place par la loi de finances pour 2026 (cf. [Analyse juridique n° 2026-08](#) / [Bofip du 26.8.26](#)) ;
- les commentaires issus de la consultation publique du 25 juillet 2026 sur le dispositif du taux réduit de TVA à 5,5 % ([Bofip du 9.9.26](#)).



Location

Loi de 48 : réévaluation des loyers à compter du 1^{er} juillet 2026

(décret n° 2026-712 du 29.7.26 : JO du 31.7.26)

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

Le décret du 29 juillet 2026 revalorise les prix de base au mètre carré permettant de déterminer la valeur locative de chacune des catégories de logement. Le taux d'augmentation, à compter du 1^{er} juillet 2026, est de 0,78 % pour les locaux des catégories III A et III B, II A, II B et II C.

SRU

SRU : actualisation de la liste des communes exemptées ou soumises à des obligations dérogatoires

(décret n° 2026-749 du 5.8.26 : JO du 7.8.26 / décret n° 2026-734 du 1.8.26 : JO du 4.8.26)

Pour mémoire, la loi SRU impose des obligations de production de logement social aux communes :

- de plus de 3 500 habitants (1 500 dans l'unité urbaine de Paris) appartenant à une agglomération ou à un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants ;
- dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1^{er} janvier de l'année précédente, moins de 25 % (ou 20 %) des résidences principales (CCH : L.302-5 et suivants).

Afin de tenir compte des spécificités territoriales, le législateur a prévu plusieurs régimes d'exemption ou d'aménagement de ces obligations. Deux décrets sont venus modifier la liste des communes concernées par ces dérogations pour la période triennale 2026 à 2028 :

- le décret du 1^{er} août 2026 modifie la liste des communes exemptées du fait d'un territoire faiblement tendu ou dont l'isolement ou les difficultés d'accès aux bassins de vie et d'emplois environnants les rendent faiblement attractives (CCH : L.302-5, III) ;
- le décret du 5 août 2026 modifie la liste des communes pour lesquelles le parc de logements existant justifie d'un effort de production supplémentaire de logements locatifs sociaux (CCH : L.302-5, II).

En savoir plus : Analyse juridique n° 2020-08

Prélèvement SRU : modalités d'application de l'exonération temporaire des communes « entrantes » après 2015

(CE : 16.7.26, n° 504075)

Le Conseil d'État précise le champ d'application de l'exonération de prélèvement financier de trois ans prévue en faveur des communes nouvellement soumises au dispositif « SRU » (CCH : L.302-7).

En l'espèce, la Cour administrative d'appel avait estimé qu'une commune ayant déjà été assujettie aux obligations de production de logements sociaux avant le 1^{er} janvier 2015 ne pouvait pas bénéficier de cette exonération lors d'une nouvelle intégration dans le dispositif.

Éclairé par les travaux préparatoires de la loi « Égalité et Citoyenneté » du 27 janvier 2017, le Conseil d'État juge à l'inverse que l'exonération s'applique à toutes les communes qui ne remplissaient pas, au 1^{er} janvier 2015, les conditions d'assujettissement aux obligations SRU (CCH : L.302-5), qu'elles y aient été soumises ou non avant cette date.

En conséquence, une commune qui entre de nouveau dans le champ du dispositif après le 1^{er} janvier 2015 bénéficie de l'exonération du prélèvement durant ses trois premières années de réintégration.

Relogement par un bailleur social : passage obligatoire en CALEOL

(Cass. Civ III : 9.7.26, n° 25-14.207)

En l'espèce, suite à l'expulsion de locataires et à l'infirmité du jugement d'expulsion, une Cour d'appel avait ordonné au bailleur d'assurer leur relogement dans un logement adapté à leur situation familiale, dans un délai de cinq mois. La Cour de cassation casse cette décision. Selon elle, un bailleur, organisme d'habitations à loyer modéré, n'a pas le pouvoir de reloger les locataires dans un autre local que celui objet du bail, seule la Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) dispose d'une telle prérogative.



Publics en difficulté

Impayés de loyer : actualisation des modalités et du contenu du Diagnostic social et financier

(décret n° 2026-739 du 4.8.26 : JO du 6.8.26 / arrêté NOR : VLOI2623791A du 9.9.26 : JO du 17.9.26)

Pour mémoire, l'article 10 de la loi du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite a modifié le régime de prévention des expulsions locatives (loi du 6.7.89 : art. 24). Lorsque le bailleur est une personne physique ou une SCI familiale (jusqu'au 4^e degré), le Diagnostic social et financier (DSF) doit désormais être réalisé dès la délivrance du commandement de payer. Sa réalisation incombe à l'organisme désigné par le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), conformément à la répartition de l'offre globale de services d'accompagnement (loi du 31.5.90 : art. 4).

Pris en application de cette disposition législative, le décret du 4 août 2026 modifie le décret du 5 janvier 2021 fixant les modalités de réalisation et le contenu du DSF.

Ce nouveau cadre est décliné opérationnellement par un formulaire actualisé, mis en ligne le 26 août 2026 ([Cerfa n° 16227*02](#)). L'arrêté du 9 septembre 2026 parachève le dispositif en actualisant, au sein de l'arrêté du 23 août 2022 relatif à la création du formulaire unique de DSF, la référence du CERFA ainsi que l'adresse à laquelle celui-ci peut être téléchargé (arrêté du 9.9.26).

En savoir plus : lire l'Analyse juridique n° 2021-02

Pilotage et amélioration de l'accompagnement au sein du parc d'hébergement

(instruction NOR : VLOI2614784J du 23.7.26 : BO du 31.7.26)

L'instruction du 23 juillet 2026 fixe, pour la période 2026-2028, la vision globale de la stratégie pluriannuelle de transformation, de renforcement du pilotage et d'amélioration de l'accompagnement au sein du parc d'hébergement. Elle concerne particulièrement les Centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), l'hébergement d'urgence subventionné et les dispositifs hôteliers. Elle appelle à :

- renforcer le pilotage des dispositifs d'hébergement pour améliorer la prise en charge des ménages et la performance sociale de la politique publique, en visant l'optimisation de l'occupation du parc, le renforcement de la fluidité des parcours et l'amélioration des conditions d'accueil ;

- consolider et sécuriser juridiquement et financièrement les relations entre l'État et les gestionnaires de dispositifs d'hébergement. En ce sens, l'instruction met à disposition des outils ;
- développer la maîtrise des risques à tous les niveaux de mise en œuvre de la politique publique.

DALO : autonomie des décisions successives de la commission de médiation

(CE : 31.7.26, n° 508186)

Dans le cadre du Droit au logement opposable (DALO), la commission de médiation (COMED) se prononce sur le caractère prioritaire et urgent des demandes de logement (CCH : L.441-2-3). En cas de décision favorable non suivie d'effet, le demandeur peut saisir le juge administratif d'un recours en injonction (CCH : L.441-2-3-1).

En l'espèce, un demandeur reconnu prioritaire avait refusé la proposition de logement qui lui avait été faite, puis avait déposé une nouvelle demande auprès de la commission. La COMED avait rejeté ce second recours au motif qu'il ne satisfaisait plus aux critères de priorité. L'intéressé a alors contesté cette seconde décision par un Recours pour excès de pouvoir (REP).

Le tribunal administratif a requalifié d'office sa requête en un recours en injonction tendant à l'exécution de la première décision favorable, puis a enjoint le préfet de reloger l'intéressé sous astreinte. Le Ministre chargé du logement s'est pourvu en cassation.

Le Conseil d'État annule le jugement et précise la portée des décisions successives de la COMED à un double titre :

- concernant la substitution de la nouvelle décision : prise au vu de circonstances nouvelles (le refus d'une offre adaptée), la seconde décision de la COMED s'est régulièrement substituée à la première. Le tribunal a commis une erreur de droit en jugeant que la commission était liée par sa première décision favorable ;
- concernant la méconnaissance de la portée des écritures et irrecevabilité : le tribunal s'est mépris sur l'objet de la requête en requalifiant un REP en recours en injonction. Au demeurant, ce recours en injonction aurait été irrecevable faute d'avoir été introduit dans le délai de quatre mois (CJA : R.778-2).

Contrats

Vente Hlm : adaptation au dispositif « Relance logement »

(décret n° 2026-826 du 25.8.26 : JO du 28.8.26)

Pour mémoire, la loi de finances pour 2026 a prévu la création d'un nouveau dispositif fiscal dit « Relance logement ». Il prévoit, sous conditions, que les particuliers achetant un bien pour le mettre en location à titre de résidence principale puissent déduire chaque année de leurs revenus locatifs une partie du prix d'achat du bien immobilier (cf. [Analyse juridique n° 2026-08](#)).

Afin de tenir compte de cette mesure, le décret du 25 août 2026 adapte les conditions de vente de logements produits par les organismes Hlm. Il permet la vente d'un logement Hlm aux personnes physiques qui louent ces logements dans les conditions du dispositif « Relance logement ».

VEFA : le défaut de conformité n'est pas exclusif d'un vice de construction

(Cass. Civ III : 25.6.26, n° 24-17-715)

Lorsque des travaux n'ont pas été réalisés alors qu'ils étaient prévus par le permis de construire et dans les documents contractuels, la responsabilité du vendeur peut être engagée pour non-conformité contractuelle, mais aussi pour vice de construction apparent.

Pour mémoire, le vendeur d'un immeuble à construire garantit les vices de construction ou les défauts de conformité apparents (CC : art. 1642-1).

Après avoir constaté l'absence de réalisation de murs de restanque (murs de soutènement en pierre sèche), les acquéreurs d'une Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) ont assigné le vendeur aux fins d'obtenir la levée des réserves. Devant la Cour d'appel, le vendeur a été condamné, sous astreinte, à réaliser les ouvrages tels que prévus au permis de construire.

La Cour de cassation confirme cette condamnation. Les acquéreurs avaient formulé à la livraison une réserve portant sur les restanques absentes alors qu'elles étaient prévues sur les plans de coupe du permis de construire, de l'arrêt de permis de construire et de la notice architecturale. Par ailleurs, une expertise avait conclu à une dangerosité

certaine des lieux (chutes de pierres constatées et risque d'effondrement du terrain). La Cour en déduit que l'absence de restanque constitue à la fois une non-conformité contractuelle et un vice de construction.



Copropriété

Parties communes à usage exclusif : obligation d'entretien à la charge du copropriétaire et responsabilité du syndicat

(Cass. Civ III : 17.9.26, n° 24-20.973)

Une clause du règlement de copropriété ne peut faire échec à la responsabilité du syndicat des copropriétaires pour les dommages causés aux copropriétaires et aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes.

En l'espèce, le locataire d'un local commercial avait assigné le syndicat des copropriétaires en réparation de dommages subis du fait d'infiltrations d'eau en provenance d'une toiture-terrasse, partie commune à usage exclusif d'un lot de copropriété.

La Cour d'appel a rejeté sa demande en s'appuyant sur une clause du règlement de copropriété stipulant que l'entretien et les réparations des parties communes à usage exclusif d'un ou plusieurs lots étaient à la charge des propriétaires de ceux-ci. Elle en a déduit que la responsabilité du syndicat des copropriétaires était de ce fait exclue lorsqu'une partie commune à usage exclusif était concernée par un défaut d'entretien.

La Cour de cassation censure cette position et rappelle la responsabilité de plein droit du syndicat des copropriétaires pour les dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toute action récursoire (cf. loi du 10.7.65 : art. 14).

Pour la Haute juridiction, cette responsabilité subsiste, nonobstant une clause du règlement de copropriété, mettant à la charge d'un copropriétaire bénéficiaire d'une partie commune à usage exclusif une obligation d'entretien.

Plateformes d'assistance aux syndicats coopératifs : critères pour écarter la qualification d'exercice illégal de la profession de syndic

(Cass. Civ III : 17.9.26, n° 24-15.675)

Une société qui développe et exploite une plateforme en ligne destinée aux copropriétés qui ont choisi le mode de gestion du syndicat coopératif n'exerce pas illicitement les fonctions de syndic dès lors que sa prestation se borne à l'assistance et l'accompagnement des syndicats de copropriétaires ayant opté pour le mode de gestion du syndicat coopératif.

En l'espèce, ladite société a été assignée en justice pour exercice illégal de la profession de syndic, outre des actes de concurrence déloyale, publicité trompeuse et comparative.

Pour rappel, le fait de se livrer ou prêter son concours, de manière habituelle, à des opérations relatives à l'exercice des fonctions de syndic de copropriété est puni d'une peine d'emprisonnement et d'une peine d'amende (cf. loi du 2.1.70 : art. 1, 9° et 14).

La Cour d'appel a jugé que cette société ne se livrait pas à un exercice illégal de la profession de syndic de copropriété, ce qu'a confirmé la Cour de cassation.

Pour conclure en l'absence d'exercice illégal de la profession de syndic, la Cour d'appel a d'abord rappelé que le syndic pouvait, dans l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix et pour toute question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de cette spécialité. Il peut, en outre, confier l'exécution de certaines tâches à une union coopérative ou à d'autres prestataires extérieurs (cf. décret 17.3.67 : art. 27 et 42).

Elle a ensuite relevé les éléments suivants s'agissant de l'activité de la société assignée :

- elle s'adresse à des copropriétés ayant fait le choix d'un mode de gestion par un syndicat coopératif ;
- le contrat proposé consiste en un abonnement ayant pour objet un accompagnement sur des sujets techniques : administratif, compatibilité, juridique ;
- les prestations juridiques et comptables proposées consistent essentiellement en la génération automatique de documents, qu'elle ne signe pas elle-même ;
- le fait qu'elle propose l'ouverture d'un compte de paiement n'implique pas qu'elle soit responsable de ce compte ;
- le fait qu'elle fournisse aux syndicats coopératifs des informations relatives au suivi des travaux ou qu'elle les accompagne dans leurs démarches auprès des entreprises n'est pas illicite ;
- les prestations sont proposées dans le cadre d'une plateforme à laquelle le syndic a accès en toute autonomie ;
- la société n'a qu'un rôle d'accompagnement.



Qualité de l'habitat

Travaux de rénovation énergétique : obligation pour les sous-traitant de disposer d'un signe de qualité

(décret n°2026-774 du 12.8.26 : JO du 14.8.26)

Pour mémoire, l'article 26 de la loi du 30 juin 2025 de lutte contre les fraudes aux aides publiques prévoit, pour les travaux aidés, l'obligation pour les entreprises ayant recours à la sous-traitance de disposer d'un signe de qualité à partir du 1^{er} janvier 2027 (cf. [Habitat Actualité n° 205](#)).

Le décret du 12 août 2026 vient préciser les modalités techniques et les conditions de détention du signe de qualité pour les acteurs concernés.

Évolution du contenu du Diagnostic de performance énergétique

(arrêté NOR : VLOL2607636A du 11.6.26 : JO du 13.8.26 / arrêté NOR : VLOL2617030A du 19.8.26 : JO du 26.8.26)

L'arrêté du 11 juin 2026 modifie, à compter du 1^{er} janvier 2027, diverses dispositions de l'arrêté du 31 mars 2021 relatif au Diagnostic de performance énergétique (DPE) pour les bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation en France métropolitaine, afin de s'aligner sur les exigences de la Directive (UE) 2024/1275 du Parlement européen et du Conseil du 24 avril 2024.

Devront ainsi figurer dans le DPE, notamment :

- des informations relatives à l'énergie renouvelable ;
- une évaluation de la durée de vie restante du système de chauffage et, le cas échéant, du système de climatisation.

Une nouvelle mention « A0 » doit, par ailleurs, être intégrée dans le DPE pour les bâtiments ou parties de bâtiment considérés comme à émissions nulles. Cette mention ne constitue cependant pas une nouvelle classe énergétique supérieure à A. L'échelle du DPE reste composée des classes A à G. Pour un logement évalué avec la méthode 3CL-DPE 2021, la mention « A0 » pourra être attribuée si :

- le logement est classé A ou B ;
- les énergies utilisées proviennent exclusivement d'énergies renouvelables produites sur site ou à proximité, de l'électricité ou d'un réseau de chaleur ou de froid considéré comme efficace ;
- aucune installation de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire n'est susceptible d'utiliser une énergie fossile sur site ou à proximité (la présence d'une chaudière gaz ou fioul ne permettra donc pas d'obtenir cette mention).

L'arrêté du 19 août 2026 modifie, quant à lui, à nouveau, le facteur de conversion de l'énergie finale en énergie primaire de l'électricité en le passant à 1,7 à compter du 1^{er} janvier 2027.

Pour rappel, le DPE comprend un classement de sa performance énergétique prenant en compte à la fois :

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

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

passage. Pour mémoire, l'arrêté du 13 août 2025 avait modifié, au 1^{er} janvier 2026, le facteur de conversion de l'énergie finale en énergie primaire de l'électricité le passant de 2,3 à 1,9 (cf. [Habitat Actualité n° 205](#)).

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



Habitat dégradé

Formation des inspecteurs et contrôleurs des Agences régionales de santé (ARS)

(arrêté NOR : SFHZ2620045A du 16.7.26 : JO du 28.7.26)

Pour mémoire, les inspecteurs et contrôleurs désignés pour exercer les missions de contrôle de salubrité des habitations (CSP : L.1421-1) doivent suivre une formation obligatoire (CSP : R.1435-15). Celle-ci se déroule sur au moins 120 heures, dispensées conjointement par l'École des hautes études en santé publique (EHESP) et par l'École nationale supérieure de sécurité sociale (ENSSS). Elle est sanctionnée par un examen organisé par l'EHESP.

L'arrêté du 16 juillet 2026 fixe le périmètre de cette formation, ainsi que son contenu. Ainsi, il est précisé que :

- la formation ne s'applique pas aux inspecteurs et contrôleurs ayant pour seule mission les contrôles des prescriptions relatives aux règles d'hygiène et de salubrité (CSP : L.1312-1) ;
- le programme de formation, comprenant des modules obligatoires et des modules pratiques ;
- le programme de l'examen à l'issue de la formation.

En conséquence, l'arrêté du 19 janvier 2011 relatif à l'ancienne formation est abrogé.



Procédure

Procédure civile : diverses mesures de simplification procédurale

(décret n° 2026-683 du 27.7.26 : JO du 29.7.26)

Dans la continuité des décrets du 3 juillet 2024 (cf. [Habitat Actualité n° 199](#)) et du 8 juillet 2025 (cf. [Habitat Actualité n° 205](#)), le décret du 27 juillet 2026 poursuit le mouvement de simplification de la procédure civile. Outre des ajustements en matière de changement de prénom, de contentieux social, de la nationalité et de bail commercial, ses apports ont trait aux sujets suivants.

Régime des ordonnances sur requête in futurum (décret : art. 1^{er} / CPC : art. 495 et art. 496)

S'agissant des mesures relatives au régime des ordonnances sur requête in futurum (c'est-à-dire engagées avant toute procédure au fond), le décret introduit deux nouveaux délais :

- un délai d'exécution de trois mois à compter de la date de l'ordonnance, à peine de caducité relevée d'office, sauf pour le juge à fixer un délai différent ;
- un délai d'un mois pour saisir le juge d'une action en rétractation à compter de la signification de l'ordonnance, à peine d'irrecevabilité.

Simplification du régime de la péremption en cas de radiation pour inexécution (décret : art. 2 / CPC : art. 524 et art. 1009-2)

Le point de départ du délai de péremption en cas de décision ordonnant la radiation de l'affaire au rang des affaires en cours devant la Cour de cassation ou les Cours d'appel est modifié. Le délai ne court plus à compter de la notification, mais désormais à compter de la décision.

Dématérialisation de la procédure civile (décret : art. 3 et art. 4 / CPC : art. 456, art. 456-1 [nouveau] et art. 729-1)

Le décret remplace l'exigence de certification par le greffe d'une procédure numérique matérialisée par la référence au procédé utilisé assurant une reproduction fidèle et garantissant l'intégrité du contenu.

De plus, lorsque le jugement a été établi sous format papier, il peut être converti sous format numérique.

Modes amiables de règlement des différends (décret : art. 5 et art. 6 / CPC : art. 131, art. 905, art. 1533, art. 1534-1, art. 1534-3 et art. 1549)

Le décret ouvre la possibilité de recourir à un technicien en dehors du seul cadre d'une convention de mise en état.

Concernant les affaires en état d'être jugées à bref délai, le magistrat peut désormais orienter les parties vers la convention de mise en état simplifiée, comme c'était le cas uniquement pour la convention de procédure participative.

Le décret précise que la décision du juge d'enjoindre aux parties de rencontrer, dans un délai qu'il détermine, un conciliateur de justice ou un médiateur qui les informera sur l'objet et le déroulement de la conciliation ou de la médiation constitue une mesure d'administration judiciaire. Elle n'est donc pas susceptible de recours.

Il étend également le délai au terme duquel la décision est caduque faute d'avoir recueilli le consentement des parties : d'un mois à compter de la décision, il passe à trois mois et permet au juge de fixer un autre délai (ordonnances dites « deux en un »).

La provision sur rémunération est versée directement entre les mains du médiateur.

Il écarte l'application des règles d'apposition de la formule exécutoire par le greffe pour la transaction.

Dans un souci d'harmonisation, il prévoit que la validité de l'ensemble des listes des médiateurs (prévues à l'article 22-1 A de la loi du 8 février 1995) et publiées avant le 1^{er} janvier 2027 prend fin le 31 décembre 2027, y compris en ce qui concerne les médiateurs inscrits postérieurement à la publication initiale de ces listes. Les nouvelles listes seront publiées le 1^{er} janvier 2028.

Création d'une procédure d'admission rapide des demandes incontestées (décret : art. 7 / CPC : art. 56, art. 455, art. 472, art. 665-1 et art. 955)

Le décret crée une procédure d'admission rapide des demandes incontestées en première instance lorsque le défendeur, cité à personne, ne comparaît pas.

Cette procédure n'est possible que :

- en l'absence d'opposition du demandeur ;
- lorsque la demande est recevable et qu'elle n'est contraire ni à l'ordre public, ni à une liberté protégée, ni à un droit fondamental.

Dans ce cas, le juge n'est alors pas tenu (même s'il garde cette faculté) de motiver spécialement sa décision ou de relever un moyen d'office. La motivation du jugement est alors allégée puisqu'elle peut se limiter à la constatation de la réunion de ces conditions.

Appliquée aux baux d'habitation, cette nouveauté pourrait concerner la demande en paiement d'un arriéré locatif, la demande d'indemnité au titre des réparations ou dégradations locatives, à la demande de résiliation en raison d'un manquement autre que le non-paiement du loyer, etc.

Expropriation (décret : art. 14 / Code de l'expropriation : R.311-26)

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le décret permet un dépôt de conclusions complémentaires devant la Cour d'appel après le dépôt d'un rapport d'expertise consécutif à une mesure d'instruction ordonnée en appel.

Mesures simplifiant les modalités de publicité de l'acte de notoriété portant sur les immeubles à Mayotte (décret : art. 17)

Il permet à Mayotte que les actes de notoriété soient publiés sur le site de la commission d'urgence foncière, qui certifie ensuite leur publication.

Mesures simplifiant le régime des convocations à la charge du greffe en procédure civile (décret : art. 18 et 19 / Code de la consommation : R.713-4, R. 733-16, R.741-11, R.742-4, R.742-14, R.742-15, R.742-35)

En matière de surendettement, les créanciers personnes morales visés (de droit privé, collectivités locales, organismes de sécurité sociale, etc., cf. CPC : art. 692-1) peuvent désormais être convoqués par tous moyens.

S'agissant des convocations à la charge du greffe en matière civile, il introduit une expérimentation prévoyant que toute première convocation est adressée par lettre simple, le juge désignant la partie devant procéder par voie de citation en cas de défaut de comparution.

Cette expérimentation est prévue pour 24 mois et sera applicable sur le ressort de Cours d'appel désignées par arrêté (à paraître).

Entrée en vigueur (décret : art. 21)

Par principe, le décret entre en vigueur le 1^{er} octobre 2026 et est applicable aux instances en cours à cette date.

Par dérogation :

- concernant les radiations, les modifications s'appliquent aux décisions de radiation antérieures au 1^{er} octobre 2026 lorsque celles-ci n'ont pas été notifiées, un nouveau délai de péremption court alors à compter du 1^{er} octobre 2026 ;
- concernant la procédure d'admission rapide des demandes incontestées, les évolutions sont applicables aux instances introduites à compter du 1^{er} octobre 2026 ;
- concernant les ordonnances sur requête in futurum, elles sont applicables aux décisions rendues à compter du 1^{er} octobre 2026 ;
- concernant les mesures de simplification à Mayotte, celles-ci entrent en vigueur le 30 juillet 2026



Urbanisme

Simplification de l'action publique locale

(décret n° 2026-674 du 27.7.26 : JO du 28.7.26)

Le décret du 28 juillet 2026 décline plusieurs mesures de simplification de l'action publique locale et des normes applicables aux collectivités territoriales et à leurs groupements. Ces dispositions font suite aux propositions transmises par les préfets dans le cadre des processus « [France simplification](#) » et « [Roquelaure de la simplification](#) ».

Le texte simplifie plusieurs mesures relatives à l'urbanisme, au logement et à l'environnement. Il prévoit notamment :

- la dispense par le titulaire du droit de préemption de la demande de l'avis des Domaines lorsqu'il dispose d'un avis en cours de validité sur le bien ;
- la simplification du dossier de permis de construire ;
- l'adaptation des règles formelles à la dématérialisation des autorisations d'urbanisme pour la déclaration d'achèvement des travaux ;
- la modernisation et l'harmonisation des règles de publicité et d'entrée en vigueur des actes relatifs aux documents d'urbanisme ;
- le déferé préfectoral sur les autorisations d'urbanisme ;
- l'ouverture des financements Anah « humanisation » aux structures d'hébergement en outre-mer ;
- des précisions sur la possibilité pour le maire de se substituer à un propriétaire défaillant pour des diagnostics structurels sur des logements et recouvrer les créances ;
- l'exclusion de la population carcérale de la définition de la population prise en compte dans le cadre du dispositif « Solidarité et renouvellement urbain » (SRU) ;
- le relèvement du seuil à 3 mégawatts pour l'évaluation environnementale systématique des projets photovoltaïques ;
- une mesure de prorogation de la durée de validité des autorisations d'urbanisme relative à des projets d'énergies renouvelables.

Le texte est entré en vigueur le 29 juillet 2026 (lendemain de sa publication au Journal officiel), sauf pour les dispositions :

- concernant la simplification du permis d'aménager pour les lotissements et du permis de construire ;
- et pour celles relatives à la suppression de démarches supplémentaires que devaient réaliser les pétitionnaires pour les constructions et installations à proximité d'ouvrages ou installations de la Défense nationale (art.11).

Ces dispositions s'appliquent aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter du 29 septembre 2026 (soit à compter d'un délai de deux mois suivant la publication du présent décret).

Mesures de coordination relatives à l'élaboration et l'évolution des documents d'urbanisme

(décret n° 2026-733 du 1.8.26 : JO du 4.8.26)

La loi du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement a modifié le régime juridique des procédures d'élaboration et d'évolution des Schémas de cohérence territoriale (SCoT), des Plans locaux d'urbanisme (PLU) et des cartes communales (cf. [Analyse juridique n° 2025-20](#)). Le décret du 1^{er} août 2026 ajuste, en conséquence, plusieurs dispositions du Code de l'urbanisme. Le texte modifie notamment les articles en lien avec les évaluations environnementales et insère la Participation du public par voie électronique (PPVE) au même niveau que l'enquête publique dans plusieurs articles.

Adoption de la stratégie nationale de gestion intégrée du trait de côte (2025-2030)

(décret n° 2026-803 du 20.8.26 : JO du 21.8.26)

La stratégie nationale de gestion du trait de côte constitue le cadre de référence pour la politique publique d'adaptation de la bande côtière aux effets du changement climatique.

Elle vise à accélérer la mise en œuvre de cette politique en invitant les acteurs territoriaux à repenser leur politique d'aménagement, tout en s'appuyant sur le rôle des milieux naturels côtiers. Elle s'applique dans l'Hexagone, en Corse et dans les territoires ultra-marins en fonction de leurs compétences propres.

La stratégie identifie cinq grands axes pour les cinq ans à venir :

- le renforcement des connaissances ;
- l'engagement des territoires dans une trajectoire d'adaptation ;
- la mobilisation des outils d'aménagement et de gestion souple ;
- la sensibilisation des acteurs et le financement de l'adaptation des littoraux.

Elle présente 17 actions pour atteindre ces objectifs, déclinées en 60 mesures concrètes, accompagnées d'indicateurs permettant de suivre régulièrement leur mise en œuvre.

Droit général

Modalités d'application du nouveau régime de consentement du consommateur au démarchage téléphonique

(décret n° 2026-662 du 23.7.26 : JO du 25.7.26)

Pour mémoire, depuis le 14 juin 2014 (loi n° 2014-344 du 17.3.14 relative à la consommation), le consommateur qui ne souhaite pas faire l'objet de prospection commerciale par voie téléphonique peut s'inscrire gratuitement sur une liste d'opposition au démarchage téléphonique dénommé Bloctel.

Toutefois, si le démarchage téléphonique est autorisé par principe, il existe des exceptions sectorielles (par exemple la rénovation énergétique, cf. [Analyse juridique n° 2020-16](#)) ou provenant d'une volonté exprimée par le consommateur. Le professionnel est tenu d'informer le consommateur de son droit à s'inscrire sur Bloctel pour mettre fin à l'échange.

Conformément à l'article 13 de la loi du 30 juin 2025 de lutte contre les fraudes aux aides publiques (cf. [Habitat Actualité n° 205](#)), est notamment imposé, à compter du 11 août 2026, au professionnel (ou le tiers agissant pour son compte) de :

- recueillir le consentement préalable du consommateur avant toute prospection commerciale par téléphone, sauf lorsqu'il s'agit d'une sollicitation intervenant dans le cadre de l'exécution d'un contrat en cours (appelée aussi « exception client ») et ayant un rapport avec l'objet de ce contrat (y compris lorsqu'il propose des produits ou des services afférents ou complémentaires à l'objet du contrat en cours ou de nature à améliorer ses performances ou sa qualité) ;
- prouver que le consentement a été recueilli, en cas de conflit suite à un démarchage téléphonique.

Le décret du 23 juillet 2026 définit les modalités d'application de ces mesures notamment la détermination des jours et horaires, ainsi que la fréquence à laquelle la prospection commerciale par voie téléphonique peut avoir lieu lorsqu'elle est autorisée (hors dérogations prévues par une autorisation expresse du consommateur).



Professionnels

Audit énergétique et retrait gonflement des argiles : nouveau dispositif de qualification professionnelle

(décrets n° 2026-765 et n° 2026-766 du 9.8.26 : JO du 11.8.26 / arrêté NOR : VLOL2427997A du 9.8.26 : JO du 11.8.26)

Un nouveau dispositif de qualification professionnelle est mis en œuvre pour les entreprises intervenant dans l'expertise des sinistres liés au phénomène de retrait et de gonflement des sols argileux. Il est encadré par :

- le décret n° 2026-765 du 9 août 2026, qui prévoit la création de ce nouveau dispositif de qualification professionnelle ;
- le décret n° 2026-766 du 9 août 2026, qui modifie la composition de la commission d'agrément des organismes délivrant des qualifications, afin de prévoir la représentation des sociétés d'expertise d'assurance et des sociétés d'assurance au sein de la commission ;
- l'arrêté du 9 août 2026, qui précise les modalités de demande, d'obtention et de contrôle de la qualification professionnelle dont les experts peuvent se prévaloir pour justifier de leurs compétences techniques dans ce domaine d'intervention.

Par ailleurs, le décret n° 2026-765 du 9 août 2026 prévoit la création d'un nouveau dispositif de qualification pour les professionnels réalisant des audits énergétiques pour les bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation comprenant plusieurs logements.

Propositions, Projets

Relance et décentralisation du logement

(projet de loi visant la relance et la décentralisation du logement : 23.9.26)

Le projet de loi visant la relance et la décentralisation du logement a été adopté en séance publique par le Sénat le 8 juillet 2026 (cf. [Habitat Actualité n° 210](#)).

La commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale, saisie au fond, a examiné et adopté ce texte le 23 septembre 2026 (cf. [rapport n° 3058](#)).

Sur les 744 amendements déposés, 71 amendements ont été adoptés.

Les évolutions ont porté principalement sur les mesures ci-dessous.

Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) (PJL : art. 1^{er})

- Élargissement des axes interministériels structurant les conventions du 3^{ème} programme national de renouvellement urbain, afin qu'elles puissent prendre en compte, les principaux enjeux de vie dans les quartiers, tels la prévention de la délinquance, l'accompagnement social et l'insertion professionnelle ainsi que la politique familiale et la jeunesse ([CE473](#)). Deux axes supplémentaires seraient ajoutés : l'atténuation du changement climatique et l'adaptation des logements et des quartiers à ses effets, ainsi que l'adaptation et l'accompagnement des quartiers au vieillissement ([CE488](#)). L'alimentation serait par ailleurs mentionnée à l'axe relatif à la santé ([CE452](#)).
- Création d'indicateurs qualitatifs et quantitatifs au sein des conventions permettant le suivi et l'évaluation des projets, portant notamment sur l'accompagnement social des habitants ([CE703](#) et [CE739](#)).
- Suppression de la création obligatoire d'une maison du projet ([CE699](#)).
- Réservation prioritaire des marchés du 3^{ème} programme dont le montant serait inférieur aux seuils européens aux micro-entreprises, PME, artisans et entreprises de l'économie sociale et solidaire dont le siège est situé dans le département de l'opération ou, à défaut, dans la région. Le soumissionnaire qui n'a pas cette qualité devrait présenter un plan de sous-traitance et confier au moins 50 % du montant prévisionnel du marché à de telles entreprises, sauf si la structure économique du secteur ne le permet pas ([CE458](#)).

Opération d'intérêt local et dérogations au PLU (PJL : art. 2 et art. additionnel)

- Rétablissement de l'Opération d'intérêt local (OIL), en lieu et place du « périmètre de développement du logement » créé par le Sénat (CU : L.318-10) ([CE670](#)).
- Fusion de deux procédures de dérogations au PLU dont les objets se recoupent : celle relative à la transformation de bâtiments (CU : L.152-6) et celle relative aux travaux de changement de destination (CU : L.152-6-5) ([CE124](#), [CE162](#) et [CE668](#)).

Habilitation à légiférer par ordonnances (PJL : art. 3)

- Suppression de l'article 3, qui habilitait le Gouvernement à modifier par ordonnance les procédures de mise en compatibilité des documents de planification, afin que ces sujets soient examinés directement par le Parlement ([CE348](#), [CE466](#) et [CE556](#)).

Dispositif « Jeanbrun » (PJL : art. 4)

- Clarification du régime applicable aux logements anciens réhabilités « à neuf » : les logements ayant fait l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf (CGI : art. 257) relèveraient exclusivement du volet « neuf » (CGI : art. 31, 1°, i) ([CE732](#) et [CE123](#)).
- Suppression de la possibilité, introduite par le Sénat, de bénéficier de l'avantage fiscal en louant, dans le neuf comme dans l'ancien, à un membre de la famille ne faisant pas partie du foyer fiscal ([CE731](#), [CE205](#), [CE285](#), [CE343](#), [CE404](#) et [CE566](#)).
- Suppression de l'extension du dispositif aux investissements réalisés par l'intermédiaire de Sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) ([CE284](#)).
- Logements anciens avec travaux :
 - rétablissement du seuil de travaux de 20 % du prix d'acquisition (30 % actuellement) ([CE735](#)) ;
 - dans le cadre d'une Vente d'immeuble à rénover (VIR), le prix d'acquisition retenu pour le calcul de ce seuil de 20 % serait minoré du montant des travaux à réaliser par le vendeur ([CE734](#)) ;
- Redéfinition de l'exigence de performance énergétique par la condition d'un gain d'au moins deux classes pour un logement initialement classé F ou G, et d'au moins une classe pour un logement classé E ([CE406](#)).

Décence énergétique (P JL : art. 6)

- Présomption de décence énergétique :
 - suppression des motifs d'impossibilité de réaliser des travaux liés aux contraintes architecturales ou patrimoniales et aux coûts manifestement disproportionnés par rapport à la valeur du bien ;
 - preuve de l'impossibilité de réaliser des travaux en raison de contraintes techniques par l'attestation d'un homme de l'art ([CE691](#) et [CE278](#)) ;
 - refus des travaux par l'Assemblée générale (AG) des copropriétaires : limitation de ce motif à une durée de trois ans à compter du premier refus intervenu après la date d'exigibilité du niveau de performance ([CE508](#)) et obligation pour le syndic d'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine AG un plan de financement progressif des travaux identifiés par le Plan pluriannuel de travaux (PPT) ([CE155](#)) ;
 - contrat de travaux : nécessité pour le propriétaire de justifier de la conclusion d'un contrat et du versement effectif d'un acompte d'au moins 30 % du montant des travaux pour bénéficier de la présomption de décence énergétique ([CE750](#)).
- Dans un immeuble collectif, prise en compte du niveau de performance issu du DPE collectif (le cas échéant), et non plus du DPE individuel pour apprécier la décence énergétique ([CE217](#)).
- Impossibilité pour le locataire de se prévaloir du manquement du bailleur à son obligation de décence énergétique s'il fait obstacle à la réalisation des travaux ([CE271](#) et [CE538](#)).

Confort thermique (P JL : art. 6 bis)

- Création, à l'article L.111-1 du CCH, d'une définition des travaux d'amélioration du confort thermique prenant en compte le confort d'été et le confort d'hiver.
- Intégration du confort thermique au contenu du PPT, au DPE et au Diagnostic technique global (DTG) ([CE738](#)).
- En copropriété, assouplissement des règles de majorités pour le vote des travaux d'intérêt collectif d'installation de protections solaires extérieures sur les baies vitrées ou de moustiquaires, adoptés à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, au lieu de la majorité de l'article 25 initialement prévue ([CE758](#) et [CE760](#)).
- Dans le cadre de la réalisation de certains travaux en périmètre de site patrimonial remarquable, obligation pour l'Architecte des bâtiments de France (ABF) de « concilier » l'intérêt public patrimonial avec les objectifs de développement des énergies renouvelables, d'amélioration de la performance énergétique et du confort thermique et non plus seulement d'en « tenir compte » ([CE738](#)).

Revalorisation du patrimoine des bailleurs sociaux après rénovation (P JL : art. 7 et art. additionnel)

- Intégration de « l'amélioration de l'habitabilité d'été » aux objectifs pouvant justifier l'augmentation des loyers et redevances à l'issue de travaux, un décret devant en préciser les critères d'appréciation ([CE619](#)).
- Impossibilité d'augmentation des loyers à la suite de rénovations si les ascenseurs n'ont fait l'objet ni de modernisation ni de remplacement depuis une durée à définir par décret ([CE611](#)).
- Expérimentation, pour cinq ans, d'une modulation des loyers lors des mutations internes au sein du parc conventionné, à l'initiative des organismes de logement social et des sociétés d'économie mixte volontaires. Le locataire qui quitterait un logement sous-occupé pourrait se voir appliquer, dans le logement adapté à son ménage, un loyer inférieur ou égal à celui du logement quitté. Un rapport d'évaluation devrait être remis au Parlement six mois avant le terme de l'expérimentation ([CE674](#)).

Autorité organisatrice de l'habitat et délégation de compétences (P JL : art. 8 et 9)

- Lorsque l'Autorité organisatrice de l'habitat (AOH) exerce la compétence relative aux autorisations des bailleurs Hlm des opérations de Vente en l'état futur d'achèvement dites « VEFA inversées », substitution de son autorisation à celle du préfet ([CE685](#)).
- Obligation dans la convention de délégation de compétence de réaliser une évaluation des charges résultant de l'exercice des compétences déléguées aux EPCI (communautés d'agglomération et communautés de communes) et un retraçage des moyens humains et financiers mobilisés par l'État et par le délégataire ([CE576](#)).
- Possibilité pour les AOH de mener des actions pour favoriser l'accessibilité et l'adaptation du parc locatif social ([CE261](#) et [CE679](#)).
- Ouverture de l'expérimentation de la délégation de la compétence DALO au profit des EPCI et des communes volontaires à l'ensemble du territoire, pour cinq ans (deux auparavant), avec un délai de candidature de deux ans (contre six mois) ([CE456](#)).

Renforcement des pouvoirs du maire dans l'attribution des logements sociaux (P JL : art. 10)

- Suppression des dispositions renforçant le rôle du maire dans les Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) (présidence de la commission, possibilité de s'opposer au choix d'un candidat, ...) ([CE184](#)).

Fenêtre sur...

Les acteurs

Anah

(communiqué de presse du 23.9.26)

Par arrêté (à paraître) **Pierre CUNEO** a été nommé directeur général de l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Succédant à Valérie Mancret-Taylor, il prendra ses fonctions le 1^{er} octobre 2026.

Fonds de garantie pour la rénovation

(arrêté du 1.9.26 : JO du 12.9.26)

Par arrêté sont nommés en tant que représentants au sein du conseil de gestion prévu à l'article R. 312-7-10 du code de la construction et de l'habitation pour une durée de deux ans :

En qualité de titulaires :

- **Alice MORCRETTE**, directrice de la Régie régionale du service public de l'efficacité énergétique ;
- **Laurent GALFIONE**, responsable des marchés à la Confédération nationale du Crédit Mutuel ;
- **Aurélié NICOT**, directrice financière et actuariat de la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions.

En qualité de suppléants :

- **Julien TIPHAIGNE**, contrôleur de gestion à la Régie régionale du service public de l'efficacité énergétique ;
- **Valérie DREUX**, responsable du marché des particuliers à la Confédération Nationale du Crédit Mutuel ;
- **Dorra KALLEL**, directrice des risques de la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions.

Édition

Anah

**Les Chiffres clés régionaux 2025**

En 2025, l'amélioration de l'habitat privé s'est renforcée grâce à la coopération entre l'État et les collectivités, portée par un nombre croissant de ménages s'appuyant sur France Rénov' pour des projets plus qualitatifs

En savoir plus : lire la publication

**Les aides financières en 2026**

Édition septembre 2026

Ce guide a été mis à jour au 1^{er} septembre 2026 pour tenir compte des nouvelles évolutions des aides Anah

En savoir plus : lire le guide

**Les aides financières 2026 en outre-mer**

Édition septembre 2026

Ce guide a été mis à jour au 1^{er} septembre 2026 pour tenir compte des nouvelles évolutions des aides Anah en Outre-mer.

En savoir plus : lire le guide



MaPrimeRénov' - Le mode d'emploi

Édition septembre 2026

Ces fiches permettent d'identifier rapidement les aides auxquelles les particuliers ont droit.

En savoir plus : lire les fiches



Un support pédagogique pour aider l'utilisateur à comprendre et vérifier son devis

Ce support permet d'aider l'utilisateur à compléter son dossier, et notamment à vérifier les mentions obligatoires sur son devis pour déposer une demande MaPrimeRénov'.

En savoir plus : lire la publication

Fapil

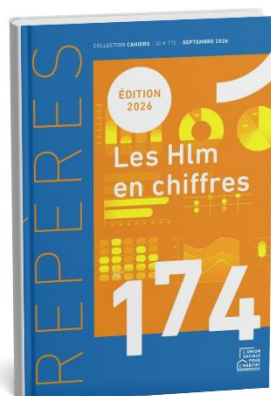


Face à la crise du logement : produire des logements abordables et de qualité

Ce rapport de la Fapil montre comment la Maîtrise d'ouvrage d'insertion produit des logements très sociaux à loyers maîtrisés pour les ménages précaires, via réhabilitation du bâti existant.

En savoir plus : lire le rapport

| USH

**Les Hlm en chiffres - Edition 2026 - Repères n° 174**

septembre 2026

Ce document présente les chiffres-clés du logement social et Hlm en France.

En savoir plus : lire la publication**Rapport d'activité 2025**

Les Hlm, acteurs engagés » revient sur l'année écoulée qui a, une nouvelle fois, démontré combien le logement social est au cœur des enjeux économiques, sociaux et territoriaux de notre pays.

En savoir plus lire le rapport

Date de publication : 28 septembre 2026

N° ISSN : 2780-4518

Directrice de la publication : Roselyne Conan

Comité de rédaction : Anaïs Aber, Baptiste Boffelli, Romain Bonny, Carine Boukhari, Cécile Can, Virginia Drai, Louis du Merle, Coriolan Gout, Cécile Goutmann, Fabienne Jean-Baptiste, Wael Jradi, Claire Juillard, Ariane Laederich, Erwan Lefay, Arthur Parent, Clément Pavard, 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/](https://in.company/agencenationaleinformationlogement/) - [ANIL Agence Nationale Information Logement](#) - [ANIL.logement](#) - [Anilofficiel](#)