



N° 209
Mai 2026

SOMMAIRE

LE RÉSEAU

Ajustement des statuts de l'ANIL	2
Nouvelle charte graphique	2

ÉTUDES & COMMENTAIRES

Le poids des dépenses de logement dans le revenu des locataires en 2020	3	Derniers résultats - Le secteur du logement et de la construction et l'environnement en France - État des connaissances en 2025	4
Faciliter le crédit à l'habitat permet-il de soutenir la primo-accession ?	3	Du nouveau avec du vieux	4
Les ventes de logements sociaux	4		

ACTUALITÉ JURIDIQUE

Loi	6	Publics en difficulté	9
Financement	6	Copropriété	11
Fiscalité	7	Procédure	12
Location	7	Urbanisme	13

PROPOSITIONS, PROJETS

Prévenir l'utilisation de contrats d'énergie pour légitimer des occupations illicites	14	Réponses immédiates aux phénomènes troublant l'ordre public (RIPOST)	15
Simplification des normes applicables aux collectivités territoriales	14	Lutter contre les fraudes sociales et fiscales	15
Logement des travailleurs des services publics	15	Relancer le logement et transformer durablement les territoires	16

ÉDITION

Fapil	17
Ministère de l'Aménagement du Territoire et de la Décentralisation	17

Le réseau

Ajustement des statuts de l'ANIL

(décret n° 2026-238 du 30.3.26 : JO du 1.4.26)

Le décret du 30 mars 2026 modifie l'annexe à l'article R.366-1 du Code de la construction et de l'habitation relative aux clauses à insérer dans les statuts de l'Association nationale pour l'information sur le logement (ANIL). Ce décret vise à adapter l'objet de l'ANIL aux enjeux à venir.

L'État conforte ainsi les missions de l'ANIL en matière d'information et d'accompagnement des usagers. Il vise notamment la pérennisation de la mission de portage de la carte des loyers et la consolidation de la notoriété du réseau par l'harmonisation de ses moyens de communication.

Le texte prévoit ainsi que l'ANIL :

- contribue à l'accompagnement des ménages dans leurs parcours résidentiels par la mise en place de dispositifs numériques ;
- recueille et traite des données permettant une meilleure connaissance des marchés relatifs au secteur du logement, en vue de leur publication ;
- développe une stratégie de communication et des outils numériques partagés avec les ADIL, destinés à l'information du public.

Nouvelle charte graphique

Avec la refonte du site de l'ANIL, un nouvel environnement graphique a été créé tout en conservant le logo.

Cette nouvelle charte graphique sera progressivement déployée sur l'ensemble des supports. Elle permet d'avoir une identité moderne, forte, unifiée, reconnaissable et facile à déployer.



Études & commentaires ... De nos partenaires

Le poids des dépenses de logement dans le revenu des locataires en 2020

SDES, 25 mars 2026

Publiée par le Service des données et études statistiques (SDES) des ministères chargés de l'environnement, de l'énergie, de la construction, du logement et des transports, cette étude analyse le poids des dépenses de logement dans le revenu des locataires en France en 2020. Elle met en évidence les évolutions du taux d'effort ainsi que les inégalités selon les types de logement et les profils de ménages. L'analyse s'appuie sur les données de l'enquête Logement, permettant de mesurer la part des revenus consacrée au logement après prise en compte des aides.

En 2020, les locataires consacrent en moyenne 25,2 % de leurs revenus à leur logement une fois les aides déduites. Le loyer représente 3/4 de cette dépense et les charges 1/4 (énergie, eau, dépenses collectives, taxes, etc.).

Entre 2013 et 2020, le taux d'effort des locataires diminue légèrement. Cette évolution s'explique principalement par une hausse des revenus plus rapide que celle des loyers et des charges. D'autres facteurs ont également joué un rôle, comme la baisse de la taxe d'habitation et la diminution de certaines dépenses énergétiques. Ainsi, même si les loyers continuent d'augmenter, leur poids relatif dans le budget des ménages tend à se stabiliser, voire à reculer légèrement.

Le poids des dépenses de logement varie fortement selon que les locataires résident dans le parc privé ou social. Dans le parc privé, le taux d'effort atteint environ 26,5 %, contre 23,1 % dans le parc social. Cet écart s'explique par des loyers plus élevés dans le privé, mais aussi par le rôle des aides au logement et des loyers réglementés dans le parc social, qui contribuent à limiter la charge financière pour les ménages.

Le poids du logement varie aussi selon la composition du ménage. La part du budget des locataires dédiée au logement atteint 31,3 % pour les personnes seules, contre 20,6 % pour les couples avec enfants. Les familles parentales de leur côté consacrent 25,8 % de leur budget au logement

Les ménages aux revenus les plus faibles consacrent une part nettement plus importante de leurs ressources au logement. Leur taux d'effort peut dépasser 40 % dans certains cas, notamment dans le parc privé. À l'inverse, les ménages plus aisés bénéficient d'un taux d'effort plus faible (16,4 %). Ces écarts montrent que le logement reste un facteur majeur d'inégalités sociales et économiques. Les aides au logement permettent de les atténuer : le taux d'effort de locataires atteint 28,5% sans aides, contre 25,2 % avec aides.

En savoir plus : lire l'étude

Faciliter le crédit à l'habitat permet-il de soutenir la primo-accession ?

Banque de France, 25 mars 2026

« Le financement de l'acquisition de logements peut être facilité pour l'ensemble des ménages par des taux d'intérêt bas et des conditions d'octroi favorables ou encore des mesures fiscales non conditionnées aux revenus. Mais face à une offre de logements inélastique, la demande supplémentaire qui va en découler présente le risque de se traduire par une augmentation des prix immobiliers, sans effet notable sur l'accession à la propriété ».

En France, sur la période 2017-2022 pendant laquelle les taux des crédits nouveaux à l'habitat sont restés très bas et les autres critères d'octroi de crédit à l'habitat généralement accommodants (tendance à l'allongement des maturités de prêt, à l'augmentation du taux d'effort et à la baisse de l'apport personnel), les prix de l'immobilier ont connu une forte hausse, de l'ordre de 20 % en France.

La confrontation directe des évolutions de taux d'intérêt et des prix du logement ne doit pas être surinterprétée. On constate par exemple qu'avec le durcissement de la politique monétaire à partir de 2022-2023, les prix immobiliers ont peu évolué, impliquant des difficultés d'accès à la propriété pour certains ménages, les normes HCSF ayant cependant permis de préserver la part des crédits aux primo-accédants dans la production totale de nouveaux crédits à l'habitat.

Pendant la période 2010-2021 pour autant, si le contexte de taux bas de 2010 à 2021 a largement favorisé un accroissement de l'endettement immobilier des ménages, la part de propriétaires de leur résidence principale est restée stable autour de 58 %. Inversement, la part des primo-accédants dans la production de crédits nouveaux à l'habitat n'a pas augmenté sur la période. La hausse des prix a permis une forte progression en valeur du patrimoine immobilier des ménages propriétaires de leur logement (Savignac, Tarrieu, Sédillot et Villetelle, [2024](#)).

En savoir plus : lire l'étude

Les ventes de logements sociaux

ANCOLS, Mai 2026

L'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) publie le tableau de bord 2024 des ventes de logements sociaux. Après un pic en 2021 à plus de 13 000 ventes, trois années consécutives de baisse ont été observées, conduisant à un total de 10 400 ventes HLM en 2024. Ces ventes représentent environ 0,2 % du parc social en 2024.

La quasi-totalité des ventes (95 %) a concerné des personnes physiques. Elles portent sur des logements anciens (majoritairement construits avant 1990) et de type individuel (maisons ou pavillons).

En principe, les ventes HLM s'adressent prioritairement aux ménages locataires du parc social. Pour autant, les acquéreurs non-locataires du parc social sont les plus nombreux (5 800 logements vendus, soit 59 % des ventes), suivis des occupants des logements vendus ou de leurs proches (2 400) puis d'autres locataires du parc social ou des gardiens (1 800).

Ces logements vendus se concentrent dans les zones peu tendues et sont sous-représentés dans les zones où la demande est forte ainsi que dans les Quartiers prioritaires des politiques de la ville (QPV).

En savoir plus : lire la note

Derniers résultats - Le secteur du logement et de la construction et l'environnement en France - État des connaissances en 2025

SDES, Mars 2026

Le Service des données et études statistiques (SDES) des ministères chargés de l'environnement, de l'énergie, de la construction, du logement et des transports a publié, le 27 mars 2026, un état des connaissances consacré au secteur du logement, de la construction et à l'environnement en France. Cette publication présente les pressions environnementales exercées par le secteur en matière de ressources naturelles, d'émissions, de déchets et d'artificialisation des sols.

Le secteur du logement et de la construction exerce de fortes pressions sur l'environnement. Il contribue en effet à l'exploitation des ressources naturelles, aux émissions de gaz à effet de serre et de polluants, à la production de déchets ainsi qu'à l'artificialisation des sols. L'artificialisation des sols altère les paysages, la biodiversité, le stockage du carbone et la rétention des eaux de pluie.

Au 1^{er} janvier 2025, la France compte 38,3 millions de logements. Les logements individuels représentent 54,4 % de l'ensemble du parc, contre 45,6 % pour les logements collectifs.

La construction mobilise d'importantes quantités de matériaux. En 2023, l'extraction de minéraux non métalliques atteint 427 millions de tonnes en France. Ces matériaux sont principalement destinés à la construction de bâtiments et aux travaux publics. Le secteur génère également une part importante des déchets produits en France. En 2022, la construction produit 247 millions de tonnes de déchets, soit environ 70 % de l'ensemble des déchets générés dans le pays hors déchets nucléaires.

L'usage des bâtiments résidentiels contribue également aux émissions de gaz à effet de serre. En 2024, les émissions du secteur résidentiel atteignent 35,5 Mt CO₂ éq, soit 10 % des émissions brutes territoriales françaises. Il s'agit du niveau le plus bas observé depuis 1990. L'empreinte carbone de la construction atteint quant à elle 63,1 Mt CO₂ éq en 2024, soit 14 % de l'empreinte carbone totale de la France hors émissions des ménages.

Le logement occupe enfin une place importante dans l'artificialisation des sols. En 2023, l'usage résidentiel représente 45 % des surfaces artificialisées en France, soit 2,4 millions d'hectares. Entre 2009 et 2023, 63 % de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers concernent l'habitation.

En savoir plus : lire l'étude

Du nouveau avec du vieux

IDHEAL, Novembre 2025

L'Institut des hautes études pour l'action dans le logement (IDHEAL) publie une étude intitulée « Du nouveau avec du vieux », consacrée au rôle du parc existant dans la production de logements. Cette étude s'appuie sur l'exploitation de nombreuses bases de données publiques relatives au parc résidentiel, à la vacance, aux permis de construire et aux dynamiques territoriales. Elle met en lumière le potentiel du bâti existant pour répondre à la crise du logement, dans un contexte de ralentissement durable de la construction neuve.

L'étude souligne que la production de logements ne peut plus reposer uniquement sur la construction neuve. Le recul de l'activité immobilière, la raréfaction du foncier disponible et les objectifs de sobriété foncière conduisent à réinterroger le potentiel du parc existant. La transformation de bâtiments, la remise sur le marché de logements vacants, la division de grands logements ou encore la surélévation apparaissent comme des leviers majeurs pour produire de nouveaux logements sans artificialisation supplémentaire des sols.

Le parc ancien représente un gisement important. Une part significative des logements existants est sous-occupée, vacante ou inadaptée aux besoins actuels des ménages. L'étude rappelle notamment que le vieillissement démographique, la décohabitation et l'augmentation du nombre de petits ménages modifient profondément les besoins résidentiels. Dans ce contexte, l'adaptation et la transformation du parc existant deviennent des enjeux centraux des politiques de l'habitat.

L'analyse met également en évidence de fortes disparités territoriales. Les territoires détendus disposent souvent d'un parc vacant important mais peu attractif, tandis que les zones tendues connaissent une forte pression immobilière malgré un potentiel de transformation parfois élevé. Les centres anciens, les tissus pavillonnaires et certaines copropriétés constituent des réservoirs de logements mobilisables, à condition de lever les freins techniques, réglementaires et financiers.

L'étude insiste enfin sur la nécessité de mieux articuler politiques du logement, rénovation et transition écologique. La réutilisation du bâti existant permet de limiter l'étalement urbain, de réduire l'empreinte carbone de la construction et de valoriser les infrastructures déjà présentes. Elle suppose toutefois un accompagnement renforcé des collectivités, une simplification des procédures et des outils de financement adaptés aux opérations de transformation et de réhabilitation.

En savoir plus : lire l'étude

Actualité juridique

Loi

Loi de simplification de la sortie de l'indivision et de la gestion des successions vacantes

(loi n° 2026-248 du 7.4.26 : JO du 8.4.26)

Lorsqu'elle porte sur un bien immobilier, particulièrement à la suite d'une succession, l'indivision tend fréquemment à se prolonger en raison de blocages tenant aux règles de prise de décision.

La loi du 7 avril 2026 a pour finalité de lever les obstacles structurels à la sortie de l'indivision, notamment en simplifiant le partage judiciaire.

En savoir plus : lire l'Analyse juridique n° 2026-09

Financement

Aide expérimentale pour la prévention des désordres dans les constructions liés au phénomène de retrait gonflement des sols argileux

(arrêté NOR : TECL2608932A du 23.4.26 : JO du 30.4.26)

Pour mémoire, la loi de finances pour 2025 a ouvert des crédits pour financer la mise en place d'un dispositif d'aide à la prévention des conséquences des mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux sur les bâtiments d'habitation individuels.

Le décret et l'arrêté du 6 septembre 2025 ont précisé les modalités d'application de cette aide (cf. [Habitat Actualité n° 205](#)).

L'arrêté du 23 avril 2026 actualise le dispositif concernant :

- les critères d'éligibilité ;
- les modalités de financement et de réalisation des prestations et travaux éligibles.

Dans les différentes annexes de l'arrêté, sont ainsi précisés :

- les dépenses éligibles au bénéfice de l'aide (cf. annexe 1) ;
- les plafonds de dépenses éligibles (cf. annexe 2) ;
- les pièces justificatives à transmettre (cf. annexe 3) ;
- le contenu du rapport du diagnostic de vulnérabilité du ou des bâtiments à usage d'habitation, (ne comportant pas plus de deux logements) au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux (cf. annexe 4) ;
- les plafonds des ressources des bénéficiaires de l'aide (cf. annexe 5).

Les demandes d'aide doivent être déposées au plus tard le 31 décembre 2028. Une évaluation de la mise en œuvre du dispositif expérimental sera réalisée au plus tard six mois avant cette date.

CEE

Modifications de fiches d'opérations standardisées du secteur résidentiel collectif

(arrêté NOR : ECOR2610165A du 27.4.26 : JO du 29.4.26)

L'arrêté du 27 avril 2026 modifie, à compter du 28 avril 2026, les fiches d'opérations standardisées du secteur résidentiel collectif suivantes :

- BAR-TH-178 « Système géothermique » ;
- BAR-TH-179 « Pompe à chaleur collective de type air/eau » ;
- BAR-TH-180 « Pompe à chaleur collective de type eau/eau ou eau glycolée/eau ».

Par ailleurs, l'arrêté introduit les référentiels de contrôles associés à ces fiches.

Indépendance des organismes d'inspection

(arrêté NOR : ECOR2608355A du 26.3.26 : JO du 31.3.26)

L'arrêté du 26 mars 2026 modifie, à compter du 1^{er} avril 2026, les conditions liées à l'indépendance des organismes d'inspection prévues par l'arrêté du 21 décembre 2025 (cf. [Habitat Actualité n° 207](#)) relatif à la mise en œuvre de la sixième période du dispositif des CEE.

Plan d'électrification : pour une énergie moins chère, plus souveraine et plus durable

(dossier de presse du 23.4.26)

Le Gouvernement a présenté le 23 avril 2026 un plan d'électrification comportant 22 mesures, dont certaines en lien avec le logement :

- lancer 100 territoires d'électrification d'ici à l'été 2026 afin notamment de renforcer à la fois l'accompagnement ciblé des ménages pour la sortie du fioul, en capitalisant sur les données existantes et le réseau d'accompagnement à la rénovation (France Rénov') et la planification de la sortie accélérée du gaz, incluant l'accompagnement financier des ménages concernés ;
- rendre effectif l'interdiction de la publicité pour les énergies fossiles prévue par la loi Climat et Résilience ;
- proposer aux ménages modestes disposant d'un chauffage carboné, une offre « clés en main » de Pompes à chaleur (PAC), pour baisser les factures de chauffage. Cette offre intégrera l'installation, la maintenance, le financement de la PAC ainsi qu'éventuellement la fourniture d'électricité. Elle sera payée sous forme de mensualités sur une durée de l'ordre de trois ans, en appliquant d'emblée les aides existantes ;
- interdire, à compter du 1^{er} janvier 2027, les solutions aux gaz dans la construction neuve (décret à paraître) ;
- conditionner l'éligibilité de l'aide MaPrimeRénov', à compter du 1^{er} septembre 2026, et de l'éco-Prêt logement social (destiné aux bailleurs sociaux), à compter du 1^{er} janvier 2027, à la sortie du gaz ;
- rendre redevable, à compter du 1^{er} janvier 2027, les gestionnaires et propriétaires de bâtiments demandant un raccordement au réseau de gaz de l'ensemble des coûts associés (décret à paraître).

Fiscalité

Doctrine fiscale

(Bofip du 15.4.26)

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

- l'actualisation des critères d'exonération de la Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), telle que prévue par la loi de finances pour 2024 (cf. [Analyse juridique n° 2024-01](#) / [Bofip du 15.4.26](#)). Concernant les logements anciens ayant fait l'objet de travaux de rénovation énergétique, deux conditions cumulatives sont requises :
 - avoir été achevés depuis plus de dix ans au 1^{er} janvier de la première année d'application de l'exonération ;
 - avoir fait l'objet de travaux de rénovation énergétique ou d'équipement répondant aux critères mentionnés dans le Code général des impôts (CGI : art. 278-0 bis A, I, 3).
- Par ailleurs, les logements neufs doivent présenter un niveau élevé de performance énergétique et environnementale, conformément aux critères fixés dans le CGI (CGI : art. 1384 A, I bis) ;
- la modification, pour les contribuables non-résidents, des modalités d'appréciation de la condition relative à la prépondérance des recettes de la location meublée sur les revenus d'activité pour les loueurs en meublé professionnels, telle que prévue par la loi de finances pour 2026 (cf. [Analyse juridique n° 2026-08](#) / [Bofip du 15.4.26](#)). Pour rappel, l'activité de loueur en meublé est exercée à titre professionnel lorsque deux conditions sont cumulativement réunies :
 - les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal excèdent 23 000 € ;
 - les recettes excèdent les autres revenus d'activité du foyer fiscal.

Location

Répertoire des logements locatifs sociaux

(arrêté NOR : VLOD2531055A du 2.3.26 : JO du 28.3.26)

Afin de mieux connaître le parc social et de renforcer le pilotage des politiques du logement, le ministère chargé du Logement tient un Répertoire des logements locatifs sociaux et de leurs occupants, dit « RPLS », en application de

la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (CCH : L.411-10). Ce répertoire est établi à partir des informations transmises chaque année par les bailleurs sociaux au service statistique ministériel du logement, avant le 1^{er} mars. Ces données concernent chaque logement locatif sur lequel les bailleurs concernés sont titulaires d'un droit réel immobilier ou dont ils sont usufruitiers au 1^{er} janvier de l'année ou au 1^{er} janvier de l'année précédente (CCH : R.411-3). Ce champ se limite par ailleurs aux logements ordinaires, y compris les logements étudiants et de gendarmerie.

La liste détaillée des informations à transmettre, ainsi que leurs modalités de collecte et de transmission, sont fixées par arrêté interministériel.

L'arrêté du 2 mars 2026 fixe le format du fichier transmis et définit les informations à transmettre. Il procède notamment à une intégration approfondie du Diagnostic de performance énergétique (DPE) et une information renforcée sur le niveau d'accessibilité du logement.

Seuil de ressources des demandeurs de logement social du premier quartile

(arrêté VLOL2610727A du 23.4.26 : JO du 2.5.26)

Pour mémoire, la loi du 27 janvier 2017 (art. 70) relative à l'égalité et à la citoyenneté a instauré de nouvelles règles d'attribution pour les bailleurs sociaux (cf. [Habitat Actualité spécial « Loi égalité et citoyenneté »](#)). Selon ce texte, au moins 25 % des attributions annuelles de logements sociaux situés en dehors des Quartiers prioritaires de la ville (QPV) doivent être consacrées (CCH : L.441-1, al. 25) :

- à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ou d'une Opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD) ;
- ou aux demandeurs de logement social les plus modestes (en dessous d'un seuil fixé annuellement par arrêté), dits « du premier quartile » (le montant des ressources pris en compte par l'arrêté correspond au niveau de ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social situé sur le territoire de l'EPCI ou, en Île-de-France sur le territoire de la région, enregistrés dans le système national d'enregistrement).

L'arrêté du 23 avril 2026 fixe, pour 2026, le seuil de ressources des demandeurs appartenant à ce premier quartile, sur le périmètre de chaque EPCI concerné (cf. tableau en annexe de l'arrêté).

Congé du bailleur justifié par un défaut d'occupation à titre de résidence principale

(Cass. Civ III : 19.3.26, n° 24-21.660)

Le contrat de location, qui fait référence à la loi du 6 juillet 1989, y est effectivement soumis même si le locataire n'occupe pas le bien à titre de résidence principale, dès lors que le bailleur sait depuis la signature du bail que le logement est occupé à titre de résidence secondaire.

En l'espèce, les parties étaient en relation d'amitié depuis 50 ans. Le contrat de location mentionnait une adresse du locataire différente de celle des lieux loués et une application de la loi du 6 juillet 1989, en prévoyant un usage d'habitation, mais pas de clause exigeant que les locaux constituent la résidence principale.

Pour la Cour de cassation, il résultait de l'ensemble de ces éléments que la commune intention des parties avait été de soumettre volontairement le contrat au régime de la loi du 6 juillet 1989, sans imposer au locataire une occupation du logement à titre de résidence principale. Dans ce contexte, le bailleur ne pouvait donc pas délivrer un congé au locataire pour motif légitime et sérieux fondé sur le défaut d'occupation du logement à titre de résidence principale.

Délivrance du logement : obligation continue du bailleur tout au long du contrat

(Cass. Civ III : 2.4.26, n° 24-22.181)

L'obligation de délivrance incombant au bailleur est une obligation continue, exigible pendant toute la durée du bail, de sorte que la persistance du manquement du bailleur à celles-ci constitue un fait permettant au locataire d'exercer une action contre lui en exécution forcée de ses obligations.

En l'espèce, des locataires ont subi une perte de luminosité et de vue à la suite de la construction d'un bâtiment en vis-à-vis. Afin de compenser ce désagrément pour les occupants, le bailleur s'était engagé à construire des balcons reliant l'immeuble au nouveau bâtiment. De nombreuses années après, deux locataires ont assigné le bailleur à plusieurs titres : en exécution de travaux permettant l'accès, depuis leur propre appartement, aux balcons, en réfection de l'étanchéité des balcons et des appartements, ainsi qu'en réparation des préjudices subis.

La Cour d'appel a rejeté leurs demandes, les considérant comme prescrites, leur action ayant été engagée huit ans après la création des balcons, fait générateur de leur demande.

La Cour de cassation rappelle toutefois que l'obligation de délivrance incombant au bailleur est une obligation continue et que la Cour d'appel aurait donc dû rechercher si un manquement à l'obligation de délivrance du bailleur persistait au jour de l'assignation. Elle s'était déjà prononcée récemment en ce sens (Cass. Civ III : 4.12.25, n° 23-23.357).

Congé pour reprise et décès du bénéficiaire pendant le délai de préavis

(Cass. Civ III : 16.4.26, n° 24-13.191)

Le décès du bénéficiaire de la reprise pour habiter au cours du délai de préavis prive d'effet le congé.

Pour mémoire, le bailleur peut délivrer un congé pour reprise, pour lui-même ou en faveur de bénéficiaires limitativement énumérés (loi du 6.7.89 : art. 15).

En l'espèce, le bailleur avait délivré congé aux fins de reprise pour habiter lui-même le logement. Il décéda avant l'expiration du délai de préavis, laissant pour lui succéder son fils unique. Ce dernier, souhaitant reprendre le logement pour y habiter, a assigné les locataires en validation du congé.

La Cour d'appel avait déclaré régulier le congé au motif que le droit de reprise pour habiter est un droit transmissible, qui peut être repris par l'héritier du bailleur et que le congé était régulier en la forme. Son raisonnement a été censuré par la Cour de cassation : les conditions de la reprise du logement devant être appréciées en la personne de son bénéficiaire, le décès de celui-ci, survenu avant la date d'expiration du délai de préavis, prive d'effet le congé aux fins de reprise.

Il est à noter que la solution aurait été différente si le congé mentionnait plusieurs bénéficiaires, ce qui est admis par la jurisprudence (CA Pau : 24.11.20, n° 19/01260), tout comme la possibilité de substituer un bénéficiaire à un autre (CA Paris : 26.6.14, n° 13/10344).

Publics en difficulté

Loi de programmation pour Mayotte : modalités d'application relative à la prescription acquisitive

(décret n° 2026-286 du 16.4.26 : JO du 17.4.26)

Pour mémoire, la loi du 11 août 2025 de programmation pour la refondation de Mayotte (art. 34) précise les modalités d'application du délai de prescription acquisitive sur ce territoire (cf. Analyse juridique n° 2025-17).

Pour mémoire, la loi dite « Habitat dégradé » du 9 avril 2024 a fixé ce délai à dix ans ; elle permet par ailleurs que ce délai soit également applicable aux possessions ayant débuté avant le 11 avril 2024 et remplissant les caractéristiques de la prescription acquisitive, soit une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire (CC : art. 2261).

Pour bénéficier de ce délai réduit, ces possessions doivent être constatées dans un acte de notoriété ou une décision judiciaire :

- pris après l'entrée en vigueur de cette disposition, soit un an après la publication du décret déterminant les modalités d'information des personnes susceptibles d'être concernées par ces dispositions, et au plus tard le 31 décembre 2027 ;
- et suivi de l'inscription du droit au livre foncier de Mayotte avant le 31 décembre 2038.

Le décret du 16 avril 2026 précise les modalités d'information des personnes susceptibles d'être concernées par l'application de ce délai de prescription pour les possessions antérieures au 11 avril 2024.

Il entre en vigueur le 18 avril 2026 (lendemain de sa publication au Journal officiel).

Hébergement pour les demandeurs d'asile : contrat de séjour

(arrêtés NOR : INTV2605918A et NOR : INTV2605912A du 26.3.26 : JO du 29.3.26)

Pour mémoire, aux fins de la gestion des lieux d'hébergement pour demandeurs d'asile (CESEDA : L.552-1), le ministre chargé de l'asile fixe par arrêté plusieurs documents types et notamment le contrat de séjour signé entre le gestionnaire de ces lieux d'hébergement et les demandeurs d'asile accueillis (CESEDA : R.552-2).

Les arrêtés du 26 mars 2026 définissent ainsi :

- le contrat de séjour type conclu entre le gestionnaire de l'hébergement d'urgence pour demandeurs d'asile et le demandeur d'asile accueilli ;
- le contrat conclu entre le gestionnaire du centre d'accueil pour demandeurs d'asile et le demandeur d'asile.

Par conséquent, l'arrêté du 19 juin 2019 est abrogé.

Octroi du concours de la force publique et pouvoir du juge des référés

(CE : 17.4.26, n° 514550)

Il n'appartient pas au juge des référés, saisi en référé-liberté (CJA : L.521-2) d'une demande tendant à la suspension de la décision d'octroi du concours de la force publique, d'apprécier le bien-fondé de la décision de justice prononçant l'expulsion.

En revanche, ce même juge, saisi d'une demande justifiée par l'urgence, en tire le pouvoir de prescrire la suspension de l'arrêté préfectoral octroyant le concours de la force publique, lorsqu'il apparaît nécessaire de prévenir, à bref délai, une atteinte grave et manifestement illégale au droit au respect de la dignité de la personne humaine. Cette dernière peut résulter des conséquences pour la personne, de la privation de tout logement ou hébergement à court terme. Non prises en compte par la décision judiciaire, ces conséquences doivent résulter de manière suffisamment certaine ou prévisible de l'exécution de la mesure d'expulsion avec le concours de la force publique et se révéler être d'une particulière gravité pour l'état de santé de la personne ou pour sa vie.

Procédure administrative d'évacuation forcée : conditions d'urgence et expulsion imminente

(CE : 24.4.26, n° 515083)

La mise en œuvre de la procédure d'évacuation forcée des occupants sans droit ni titre (loi du 5.3.07 : art. 38) ne peut être suspendue par le juge des référés, saisi sur le fondement du référé-liberté (CJA : L.521-2), que si la condition d'urgence est strictement remplie.

Le juge des référés a le pouvoir d'enjoindre la suspension de la décision préfectorale de mise en demeure lorsqu'il est nécessaire de prévenir une atteinte grave et manifestement illégale à une liberté fondamentale, telle que le droit de mener une vie privée et familiale normale.

Toutefois, une telle atteinte n'est pas caractérisée et la condition d'urgence n'est pas satisfaite lorsque l'occupation illicite est en voie de régularisation contractuelle imminente.

En l'espèce, le fait qu'un bail de location en meublé doive être signé avec le propriétaire seulement dix jours après la date fixée pour l'évacuation ne suffit pas à remettre en cause l'appréciation du premier juge. Par conséquent, le juge peut rejeter la requête par voie d'ordonnance motivée sans instruction ni audience (CJA : L.522-3) dès lors qu'aucun élément nouveau ne démontre que cette période imposerait l'intervention du juge des référés sous 48 heures.

APL : abattement sur les ressources et notion d'activité professionnelle rémunérée

(CE : 30.4.26, n° 496725)

Pour mémoire, les revenus d'activité professionnelle dont bénéficie un allocataire sont affectés d'un abattement de 30 %, lorsque le bénéficiaire ou son conjoint :

- se trouve en chômage total et qu'il perçoit l'allocation d'assurance depuis ou pendant au moins deux mois consécutifs, à la date d'effet de la demande d'aide ou au cours de la période de paiement ;
- ou lorsqu'il se trouve en chômage partiel et qu'il perçoit l'allocation spécifique, ou perçoit l'allocation des travailleurs indépendants.

Lorsque l'allocataire reprend une activité professionnelle rémunérée, l'abattement est supprimé à partir du premier jour du mois civil au cours duquel intervient la reprise d'activité (CCH : R.822-14).

Le Conseil d'État précise que constitue une activité professionnelle rémunérée une activité qui permet à la personne qui l'exerce de disposer de revenus professionnels réguliers. Ne peuvent être regardés comme tels des revenus faibles et épisodiques issus, en l'espèce, d'une reprise d'activité en tant qu'auto-entrepreneur.

Indemnité d'occupation : nature de la créance

(Cass. crim : 9.4.26, n°24-83.323)

L'indemnité d'occupation due par l'occupant qui se maintient dans les lieux après la résiliation judiciaire de son bail n'est pas de nature contractuelle mais délictuelle. La Cour de cassation confirme ainsi que cette indemnité sanctionne une occupation sans droit ni titre, constitutive d'une faute civile au sens de l'article 1240 du Code civil dont la cause ne réside plus dans le contrat de bail, désormais éteint. Ce faisant, la Cour de cassation valide une jurisprudence

ancienne sur la nature mixte de l'indemnité d'occupation, à la fois compensatoire et indemnitaire. Celle-ci constitue une dette de jouissance correspondant à la valeur équitable des lieux et assure en outre la réparation du préjudice résultant d'une occupation sans bail (Cass. Avis : 4.7.17, n° 17-70.008 / CA Paris : 26.3.26, n° 25/15863).

En l'espèce, cette qualification permet à la créance d'entrer dans le champ d'application du délit d'organisation frauduleuse d'insolvabilité (CP : art. 314-7). La chambre criminelle valide ainsi la condamnation du prévenu, soulignant que les manœuvres visant à échapper au paiement de cette indemnité sont pénalement réprimées, précisément parce qu'il s'agit d'une dette délictuelle et non d'une créance contractuelle.

Surendettement et respect du contradictoire par le juge

(Cass. Civ II : 16.4.26, n° 24-14.712)

Cet arrêt vient préciser la question du respect du principe du contradictoire dans la procédure de surendettement. Dans les cas où il statue par jugement, le juge des contentieux de la protection convoque les parties intéressées ou les invite à produire leurs observations, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (C. conso : R.713-4).

Ne méconnaît pas ces dispositions l'arrêt qui constate que les observations écrites d'un créancier, contenant les moyens sur lesquels il se fondait, avaient été communiquées au débiteur à son adresse déclarée, par lettre recommandée avec accusé réception portant la mention non réclamée. Ainsi, la Cour considère qu'un pli recommandé revenu avec la mention « non réclamé » suffit à caractériser une communication régulière au sens de l'article R.713-4 du Code de la consommation

Copropriété

État daté : rejet de la demande de réexamen du plafonnement des honoraires du syndic

(CE : 17.3.26, n° 499299)

La demande de réexamen du montant des frais et honoraires pour établir un état daté, fixé à 380 euros, est rejetée par le Conseil d'État.

Pour mémoire, l'état daté est un document qui est obligatoirement transmis à l'occasion de la vente d'un lot de copropriété. Il indique les sommes dues et à devoir par le copropriétaire vendeur, ainsi que celles qui devraient incomber à l'acquéreur (décret du 17.3.67 : art. 5). Depuis le 1^{er} juin 2020, le coût maximal de son élaboration s'élève à 380 euros toutes taxes comprises (décret n° 2020-153 du 21.2.20 / Habitat Actualité n° 173).

Deux chambres régionales de la FNAIM avaient demandé au Premier ministre le rehaussement du montant plafond en raison de l'augmentation des coûts supportés par les syndics, de la hausse du coût du travail et de l'inflation mais aussi du temps passé (en moyenne 3h15). En l'absence de réponse du Premier ministre, elles avaient attaqué la décision implicite de rejet devant le juge administratif.

Leur recours est rejeté par la Haute juridiction administrative. Selon cette dernière, l'évolution générale des indices de coûts ou de prix n'est pas de nature à établir, à elle seule, que le montant fixé par le décret du 21 février 2020 n'est plus de nature à couvrir les coûts réellement supportés par un syndic pour la réalisation d'un état daté. Elle s'est également appuyée sur l'avis de l'Autorité de la concurrence rendu dans le cadre du projet de décret, qui avait relevé que dans la plupart des cas, le temps de travail consacré par le syndic à l'état daté est réduit (une heure maximum) (Autorité de la concurrence : avis 20-A-01 du 14.1.20).

Droit de surélévation et silence du règlement de copropriété

(Cass. Civ III : 2.4.26, n° 24-15.059)

Lorsque le règlement de copropriété ne prévoit aucune disposition particulière, le droit de surélever un bâtiment afin de créer de nouveaux lots privatifs appartient au Syndicat des copropriétaires (SDC), y compris lorsque l'immeuble comporte des parties communes spéciales (loi du 10.7.65 : art. 3 et 35).

En l'espèce, le copropriétaire d'un lot unique situé dans l'un des bâtiments d'un ensemble immobilier avait engagé des travaux de surélévation après une première autorisation donnée en Assemblée générale (AG). Quelques années plus tard, l'AG s'était de nouveau prononcée sur le projet et l'avait finalement refusé. Le SDC avait alors obtenu en justice l'arrêt des travaux et la remise en état de la toiture.

Le copropriétaire soutenait que le droit de surélever lui appartenait, notamment en raison de l'existence de parties communes spéciales et d'un syndicat secondaire prévu par le règlement de copropriété.

La Cour de Cassation relève que ce syndicat secondaire n'avait jamais été constitué et qu'aucune clause du règlement n'attribuait expressément ce droit au copropriétaire. Elle confirme que, dans le silence du règlement de copropriété, le droit de surélévation constitue un accessoire des parties communes et relève du SDC. Il appartenait donc au SDC de voter la réalisation des travaux ou de céder ce droit au copropriétaire concerné.

Délai de contestation d'une résolution d'AG : fixation du point de départ

(Cass. Civ III : 16.4.26, n° 24-18.842)

Le point de départ du délai de deux mois pour contester une Assemblée générale (AG) de copropriétaires est fixée au lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée, que la lettre ait été ou non retirée par son destinataire.

Pour mémoire, l'action visant à contester une décision prise en AG doit être intentée par un copropriétaire opposant ou défaillant dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal (loi du 10.7.65 : art. 42). Le délai qu'elle fait, le cas échéant, courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire (décret du 17.3.67 : art. 64 au moment des faits, devenu 64-1).

En l'espèce, le syndicat des copropriétaires avait opposé la forclusion à une demande d'un copropriétaire en annulation d'une AG. Ce dernier contestait la forclusion au motif que la lettre recommandée n'ayant pas été remise lorsqu'elle a été présentée mais a été retirée dans un deuxième temps, le délai aurait dû courir à compter de la récupération effective du courrier.

Pour la Cour de cassation, il n'y a pas lieu de distinguer selon que la lettre ait été retirée ou non par son destinataire : le délai court toujours à partir du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée. Cette solution est identique à l'hypothèse où le copropriétaire ne retire jamais la lettre (Cass. Civ III : 29.6.23, n° 21-21.708). Cet arrêt est l'occasion, comme dans celui de 2023, de confirmer la conformité du dispositif de notification avec les exigences de l'article 6 § 1 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales (droit à un procès équitable). La Cour admet que le délai pour agir est restreint mais que l'atteinte portée au droit d'agir n'est pas disproportionnée.

Procédure

Contribution à l'aide juridictionnelle

(décret n° 2026-250 du 7.4.26 : JO du 8.4.26 / circulaire NOR JUSC2609612C du 8.4.26 : BO du 28.4.26)

La loi de finances pour 2026 a prévu la mise en œuvre d'une contribution financière pour l'aide juridique applicable, sous conditions, aux instances introduites depuis le 1^{er} mars 2026 (cf. [Analyse juridique n° 2026-08](#)). Cette contribution, d'un montant de 50 euros, est due par la partie qui introduit une instance. Elle prend la forme d'un droit de timbre, acquitté par voie électronique, et est due lors de l'introduction de l'instance.

Le décret du 7 avril 2026 encadre les conditions de mise en œuvre de cette contribution. Il prévoit notamment :

- les conditions de paiement de la contribution et les demandeurs pouvant être exonérés de son règlement ;
- les instances et juridictions concernées par cette mesure, ainsi que les modalités d'application en cas d'instances successives devant la même juridiction ;
- les conséquences de l'absence de règlement de la contribution.

Une circulaire du 8 avril 2026 a également été publiée afin de présenter les modalités d'application de la contribution devant les juridictions judiciaires.

La contribution pour l'aide juridique est exigible depuis le 1^{er} mars 2026. Compte tenu de l'entrée en vigueur du décret du 7 avril 2026 au 9 avril 2026 (le lendemain de sa publication au Journal officiel), l'irrecevabilité pour défaut d'acquiescement ne peut être prononcée qu'à compter de cette date.

Pour mémoire, une contribution à l'aide juridique avait été créée par la loi de finances rectificative pour 2011 (cf. [Analyse juridique n° 2011-14](#)). Elle prévoyait une contribution de 35 euros lors de l'introduction d'une instance

devant une juridiction judiciaire ou administrative. Cette mesure avait toutefois été abrogée à compter du 1^{er} janvier 2014 par la loi de finances pour 2014 (cf. [Analyse juridique n° 2013-12](#)).



Urbanisme

Exposition au recul de trait de côte : modalités de consignation

(décret n° 2026-275 du 15.4.26 : JO du 16.4.26 / arrêté NOR : VLOL2516112A du 15.4.26 : JO du 16.4.26)

Pour mémoire, le Règlement national d'urbanisme (RNU) en zone littorale prévoit des obligations, notamment dans les zones exposées au recul du trait de côte à un horizon compris entre 30 et 100 ans identifiées par un Plan local d'urbanisme (PLU). Ainsi, lorsque le recul du trait de côte est tel que la sécurité des personnes ne peut plus être assurée au-delà d'une durée de trois ans, sont obligatoirement mises sous la responsabilité et aux frais du propriétaire :

- la démolition de toute construction nouvelle ;
- l'extension de constructions existantes ;
- et la remise en état du terrain.

Aussi, lorsque le projet requiert la délivrance d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une décision de non-opposition à déclaration préalable, leur mise en œuvre est subordonnée à la consignation, entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations (CDC), d'une somme correspondant au coût prévisionnel de la démolition et de la remise en état, dont le montant est fixé par l'autorisation d'urbanisme.

Le décret du 15 avril 2026 adapte les régimes d'autorisation d'urbanisme afin de permettre cette consignation et l'arrêté du 15 avril 2026 détaille la formule de calcul des coûts prévisionnels de démolition et de remise en état devant être utilisée pour déterminer le montant de la somme consignée mentionnée dans l'arrêté d'autorisation d'urbanisme.

Les mesures s'appliquent aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU ou du document d'urbanisme en tenant lieu ou de la carte communale intégrant les zones concernées.

Propositions, Projets

Prévenir l'utilisation de contrats d'énergie pour légitimer des occupations illicites

(proposition de loi visant à prévenir l'utilisation de contrats d'énergie pour légitimer des occupations illicites : 1.4.26)

La commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale a adopté en première lecture la proposition de loi visant à prévenir l'utilisation de contrats d'énergie pour légitimer les occupants illicites, le 1^{er} avril 2026.

Ce texte entend clarifier le cadre juridique applicable afin de conditionner la souscription d'un contrat d'électricité ou de gaz naturel à la présentation d'un justificatif attestant d'un droit réel ou contractuel sur le logement concerné : titre de propriété, contrat de bail, attestation du bailleur ou tout document équivalent (C. Conso : L.224-8-1 nouveau).

Cette proposition de loi a été largement étouffée lors de son examen en commission.

Plusieurs amendements ont ainsi été adoptés visant notamment à :

- créer le droit pour le propriétaire ou le titulaire du droit d'usage du logement de demander au fournisseur la suspension du contrat en cas d'occupation sans droit ni titre (CE15) ;
- créer l'obligation de justification de l'identité ou du droit à occuper le logement pour souscrire un contrat d'assurance habitation (CE29), un contrat de services de communications électroniques (CE30) ou de fourniture d'eau (CE31) ;
- donner la possibilité pour le préfet d'ordonner, dans le cadre de la procédure prévue à l'article 38 de la loi DALO, la suspension de l'alimentation en électricité et en gaz du logement en cas de l'introduction de son occupant à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou de contrainte dans le domicile d'autrui (CE26).

Simplification des normes applicables aux collectivités territoriales

(projet de loi portant simplification des normes applicables aux collectivités territoriales : 15.4.26)

Le projet de loi portant « Simplification des normes applicables aux collectivités territoriales » a été déposé au Sénat le 15 avril 2026, par la Ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation, Mme Françoise GATEL.

Le texte contient 38 articles, dont certains sont en lien avec le logement et concernent :

- l'élaboration ou la révision d'un Plan local d'urbanisme intercommunal PLUI (art. 5) ; cette mesure vise à rehausser le seuil d'opposition ayant pour effet, dans le cadre d'une procédure d'élaboration ou de révision d'un PLUI, d'imposer une seconde délibération sur le projet devant être arrêté. Actuellement, la seconde délibération s'impose dès qu'une commune membre de l'EPCI émet un avis défavorable sur les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou les dispositions du règlement la concernant. Il est proposé de rehausser ce seuil, avec deux cas de figure possibles : lorsque deux communes émettent un avis défavorable ou lorsqu'une commune seule représentant plus de 50 % de la population totale de l'EPCI émet un avis défavorable ;
- les transferts de compétences vers les EPCI (art. 6) ; cet article vise à renforcer la sécurité juridique des transferts de compétences entre les communes et les EPCI en créant une convention entre les communes membres et l'EPCI ;
- les associations syndicales de propriétaires (art. 11) ; il est prévu de simplifier les modalités de fusion des associations syndicales de propriétaires, ainsi que de rendre plus facile leur dissolution lorsqu'elles sont inactives ;
- la participation du public (art. 26) ; serait confiée au maire ou au président de l'EPCI ou de l'établissement porteur du Scot, la compétence pour organiser la mise à disposition du public des projets de modification du Scot ou du PLU ;
- les conventions APL (art. 27) ; l'obligation de publication au fichier immobilier de toutes les conventions d'aides personnalisées au logement ou leur inscription au livre foncier pour leur entrée en vigueur serait supprimée pour l'ensemble des bailleurs sociaux ;
- les biens sans maître (art. 28) ; est proposé un abaissement du délai de droit commun d'acquisition des biens sans maître à 15 ans (au lieu des 30 ans actuels) ;
- les locaux vacants (art. 30) ; cette mesure prévoit la transmission, par l'administration fiscale, de données concernant l'habitat telles que la liste des locaux recensés à des fins de gestion de la taxe d'habitation et des taxes sur les logements vacants à destination des services de l'État contribuant aux politiques du logement et de l'aménagement, aux collectivités territoriales et aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre. L'Anah et le Cerema pourraient également en bénéficier dans le cadre de missions d'appui aux services de l'État et des collectivités, tout comme l'ANIL ;
- le périmètre de protection des monuments historiques (art. 31) ; seraient modifiées les règles de participation du public lors de la création et la modification de périmètres délimités des abords de monuments historiques.

Le texte sera transmis au Sénat pour un examen prévu au mois de juin.

Logement des travailleurs des services publics

(proposition de loi visant à améliorer l'accès au logement des travailleurs des services publics : 28.4.26)

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

Ce texte a été adopté en première lecture à l'Assemblée nationale le 12 janvier 2026 (cf. [Habitat Actualité n° 207](#)), puis par le Sénat le 30 mars 2026.

Les travaux de la Commission paritaire mixte ont été rendus le 28 avril 2026. Le texte qui en résulte contient plusieurs mesures :

- la réforme de la « clause de fonction », limitant le droit au maintien dans les lieux pour certains agents publics dans le parc social et l'encadrement du décret déterminant les exceptions à cette clause (art. 1) ;
- le relèvement du taux de réservation de l'État en cas de cession du foncier public avec décote (art. 2) ;
- les exceptions à la gestion en flux pour des logements attribués à certains agents publics (art. 3) ;
- le recentrage des dérogations aux règles d'urbanisme en faveur des projets tendant à améliorer le logement des travailleurs du secteur public, visant les mêmes agents que ceux concernés par la clause de fonction (art. 4) ;
- la possibilité pour les personnes publiques de déléguer la gestion financière de leurs logements à un mandataire privé (art. 5) ;
- la possibilité pour les établissements publics de santé de valoriser leur patrimoine immobilier par la création de filiales ou la prise de participations (art. 5 bis).

La discussion en séance publique est prévue le 1^{er} juin 2026.

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

(projet de loi visant à apporter des réponses immédiates aux phénomènes troublant l'ordre public : 6.5.26)

Le Gouvernement a déposé le 25 mars 2026 au Sénat un projet de loi visant à apporter des réponses immédiates aux phénomènes troublant l'ordre public, dit « RIPOST », dont certaines mesures sont en lien avec le logement.

L'article 5 de ce projet de loi étend l'application de la procédure administrative d'évacuation des squats, prévue à l'article 38 de la loi DALO, aux situations de maintien sans droit ni titre dans des meublés de tourisme.

Lors de l'examen en commission des lois par les sénateurs, le 6 mai 2026, la procédure a également été étendue aux squatteurs de locaux commerciaux, agricoles ou professionnels ([COM-80 rect](#)).

L'examen en séance publique est prévu à compter du 18 mai prochain.

Lutter contre les fraudes sociales et fiscales

(projet de loi visant à renforcer la lutte contre les fraudes sociales et fiscales : 11.5.26)

Le projet de loi de lutte contre les fraudes fiscales et sociales, déposé le 14 octobre 2025 au Sénat, vise à renforcer les actions déjà engagées, notamment dans le cadre de la loi 30 juin 2025 contre toutes les fraudes aux aides publiques (cf. [Analyse juridique n° 2025-13](#)).

Après accord trouvé le 28 avril 2026 en commission mixte paritaire, la version finale a été adoptée par l'Assemblée nationale le 5 mai 2026, puis le 11 mai 2026 par le Sénat. Le projet de loi a donc été définitivement adopté par le Parlement. Le Conseil constitutionnel a été saisi le 18 mai 2026.

Pour mémoire (cf. [Habitat Actualité n° 208](#)), ce projet comporte différentes mesures en lien avec le logement :

- la transmission annuelle par l'administration fiscale aux collectivités territoriales et EPCI de la liste des locaux recensés l'année précédente à des fins de gestion de la Taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale (THRS) et des taxes sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH) (art. 37) ;
- l'application des dispositions relatives aux contrôles et à la lutte contre la fraude aux sommes présumées illicites et soumises à l'impôt sur le revenu afin de les prendre en compte pour le calcul des prestations soumises à conditions de ressources (art. 65) ;
- l'extension du délai de rectification de l'imposition due pour l'État pour certaines impositions (THLV, THRS ou encore TLV) (art. 105).

Relancer le logement et transformer durablement les territoires

(communiqué de presse : 23.4.26)

Le Premier ministre et le Ministre de la Ville et du Logement ont annoncé le 23 avril 2026, le dépôt d'un projet de loi pour relancer le logement qui devrait comprendre les mesures suivantes :

- lancement du troisième programme de renouvellement urbain qui devrait s'étendre aux centres-villes dévitalisés, aux territoires ruraux et à la France des sous-préfectures ;
- accélération des procédures d'urbanisme, c'est-à-dire la mise en place :
 - d'un label Urgence relance logement (URL) pour des projets portés par les maires, validés par les préfets ;
 - d'une autorisation de construire unique pour simplifier et sécuriser les projets ;
 - d'une réduction des délais et des recours abusifs pour mettre fin aux blocages systématiques ;
- modification du dispositif d'investissement locatif « Jeanbrun ancien », en l'étendant aux maisons individuelles dans l'ancien, en abaissant le seuil de travaux de 30 % à 20 % et en simplifiant les exigences énergétiques ;
- dérogation pour la mise en location d'un logement énergétiquement non décent lorsque le bailleur s'engage à réaliser des travaux dans des délais courts (trois ans pour les maisons individuelles / cinq ans pour les copropriétés) ;
- mise en place d'un nouvel acte de la décentralisation notamment par le renforcement du rôle des maires dans l'attribution des logements sociaux.

Édition

Fapil



Loger sans isoler

Cette publication est la synthèse des différentes réunions et séminaires menés au cours de l'année 2025 sur la thématique « Loger sans isoler ».

En savoir plus : lire la publication

Ministère de l'Aménagement du Territoire et de la Décentralisation



Les aides financières au logement 2026

Cette plaquette présente les différentes aides financières au logement.

En savoir plus : lire la publication



La servitude de résidence principale : mode d'emploi d'un nouvel outil à la main des élus locaux pour mieux répondre aux besoins en logements de leurs habitants

Dispositif créé par la loi Le Meur-Echaniz de 2024 pour préserver l'offre de logement permanent, la servitude de résidence principale fait l'objet d'un guide de la DGALN, publié le 21 avril 2026. Destiné aux élus locaux, le document précise les modalités de mise en place de cette servitude dans les documents d'urbanisme, sa justification et le contrôle de son respect effectif dans les programmes de logements.

En savoir plus : lire la publication

Date de publication : 26 mai 2026

N° ISSN : 2780-4518

Directrice de la publication : Roselyne Conan

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

Conception : Aurélie Vitrat

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

[in company/agencenationaleinformationlogement/](https://www.linkedin.com/company/agencenationaleinformationlogement/) - [▶ ANIL Agence Nationale Information Logement](https://www.youtube.com/channel/UCANIL) - [f ANIL.logement](https://www.facebook.com/ANIL.logement) - [@ Anilofficiel](https://www.instagram.com/Anilofficiel)