

LETTRE D'INFORMATION

Votre logement, notre mission !



Copropriété

Le DPE collectif devient la règle pour toutes les copropriétés

Le DPE collectif sert à **estimer la consommation d'énergie et les taux d'émission de gaz à effet de serre d'un bâtiment collectif**. C'est la principale différence avec un DPE individuel, qui ne concerne que la consommation d'un logement unique.

À compter du 1er janvier 2026, toutes les copropriétés, quelle que soit leur taille, doivent disposer d'un DPE collectif.



Votre ADIL vous rappelle que :

- Le DPE collectif concerne tous les immeubles d'habitation collective, y compris les immeubles en monopropriété, dès lors que le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013
- l'interdiction de mise à la location des logements classés G ne concerne pas les bâtiments classés au même niveau.

Location

Nouvel indice de référence des loyers

Au quatrième trimestre 2025, l'indice de référence des loyers s'établit à 145,78. Sur un an, il augmente de 0,79 % après +0,87 % au trimestre précédent.



Épargne

Un Plan d'Épargne Logement légèrement plus attractif

Les Plans d'Épargne Logement ouverts à partir du 1er janvier 2026 bénéficient d'un taux de rémunération revalorisé à 2% contre 1,75% auparavant.

| Location

La garantie Visale évolue en 2026 !

Faciliter l'accès au logement des salariés, des jeunes actifs et des étudiants tout en rassurant les propriétaires : c'est l'objectif de la garantie Visale, caution locative gratuite proposée par **Action Logement**. Depuis le 6 janvier 2026, ses modalités changent pour s'adapter aux réalités du marché locatif, avec des plafonds de loyers relevés, une durée recentrée sur trois ans et un accès élargi à certains publics. L'ADIL 04/05, vous accompagne pour comprendre ces nouveautés et sécuriser vos projets de location.

Visale, qu'est-ce que c'est ?

Visale est une caution accordée par Action Logement qui garantit au bailleur le paiement des loyers et charges impayés pendant les premières années du bail, ainsi que, dans certains cas, les dégradations locatives. Elle est entièrement gratuite pour le locataire comme pour le propriétaire et s'applique aux locations et colocations nues ou meublées du parc privé, sous certaines conditions d'éligibilité.

Des plafonds de loyers revalorisés

Depuis le 6 janvier 2026, les plafonds de loyers pris en charge par Visale sont relevés et mieux adaptés aux spécificités des territoires. L'objectif affiché est clair : rendre davantage de logements éligibles à la garantie.

Les plafonds tiennent désormais compte :

- de la localisation du logement (Île-de-France, grandes agglomérations de plus de 100 000 habitants, Corse, DROM, Saint-Martin, autres communes) ;
- de la situation du locataire (ressources déclarées ou forfait étudiant).

Une durée recentrée sur les trois premières années du bail

Autre évolution majeure : la durée de la garantie Visale est désormais alignée sur les pratiques constatées sur le terrain. La caution couvre les trois premières années d'occupation, quelle que soit la durée du bail initial.

Pourquoi trois ans ?

- Parce qu'une grande majorité des baux prennent fin avant 36 mois.
- Parce que la plupart des impayés apparaissent durant cette période.

À l'issue des trois ans, si le locataire reste éligible, il pourra solliciter une nouvelle garantie Visale pour le même logement, permettant ainsi de prolonger la sécurisation du bail tout en préservant la gratuité du dispositif. Les contrats signés avant le 6 janvier 2026 continuent toutefois de relever des anciennes règles de durée prévues au contrat.

Un accès élargi : salariés modestes, saisonniers, baux glissants, intergénérationnel

Les évolutions 2026 visent aussi à mieux accompagner certains publics dont l'accès au logement est particulièrement précaire.

- **Salariés de plus de 30 ans** : le plafond de ressources est relevé de 1 500 à 1 710 euros nets par mois pour les salariés qui ne sont pas en mobilité professionnelle, ce qui ouvre la garantie à environ 20% des salariés les plus modestes (Source : Communiqué de presse Action Logement du 6 janvier 2026).
- **Travailleurs saisonniers** : les critères d'accès sont simplifiés, avec la suppression de la condition de mobilité géographique, l'alignement des plafonds de loyers sur ceux du dispositif général et la possibilité, pour les saisonniers recherchant un logement pérenne, d'entrer dans le cadre « classique » de Visale.
- **Baux glissants et intermédiation locative** : l'extension de Visale aux baux glissants est confirmée, afin de sécuriser les parcours des ménages accompagnés vers un bail à leur nom, tout en rassurant les propriétaires bailleurs.
- **Cohabitation intergénérationnelle solidaire** : à titre expérimental, la garantie pourra couvrir des contrats conclus entre des actifs de moins de 30 ans ou des alternants et des seniors de plus de 60 ans dans un cadre de cohabitation solidaire.

Autant de situations où la garantie Visale joue un rôle de levier : lever un frein à l'accès au logement pour le locataire, sécuriser les revenus locatifs pour le bailleur.

Gestion locative

Revalorisation des honoraires de location au 1er janvier 2026

Après plus de dix ans de gel, les honoraires de location vont augmenter au 1^{er} janvier 2026.

Un arrêté publié le 17 juillet 2025 prévoit une revalorisation des plafonds, désormais indexés sur l'Indice de référence des loyers (IRL). Cette mesure, réclamée depuis longtemps par les professionnels de l'immobilier, vise à compenser une stagnation des tarifs qui ne reflétait plus les coûts réels des agences.

Pour les honoraires liés à l'établissement de l'état des lieux d'entrée, un plafond unique est fixé, valant pour l'ensemble du territoire. Il s'élève à :

- 3 € par mètre carré de surface habitable, jusqu'au 31 décembre 2025 ;
- 3,03 € par mètre carré de surface habitable à partir du 1^{er} janvier 2026.

La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location est à la charge exclusive du bailleur (loi du 6.7.89 : art. 5, I, al. 1).

Par exception, certains frais peuvent être partagés entre le locataire et le bailleur. (la visite du logement ; la constitution du dossier du locataire ; la rédaction du bail ; l'établissement de l'état des lieux d'entrée).

Pour ces honoraires, les conditions dans lesquelles le partage peut être effectué sont encadrées (Loi Alur du 24 mars 2014).

Ainsi, le montant TTC imputé au locataire :

- ne peut excéder le montant imputé au bailleur ;
- doit être inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable.

Situation géographique	Frais de mise en location (visite du bien, constitution du dossier, rédaction du bail)	
	Jusqu'au 31.12.25	À partir du 1.1.26
Zones très tendues (CCH : D.304-1)	12 € / m ²	12,10 € / m ²
Zones tendues (décret n°2013-392 du 10.5.13)	10 € / m ²	10,09 € / m ²
Zones non tendues	8 € / m ²	8,07 € / m ²

Logement social

Le **Supplément de Loyer de Solidarité (SLS)**, ou surloyer HLM, est un mécanisme qui impose aux locataires d'un logement social de payer un supplément de loyer si leurs revenus dépassent un certain seuil.

En 2026, les plafonds de ressources pour le SLS sont mis à jour et peuvent varier selon la composition du ménage et la zone géographique.

Pour plus de renseignements, contactez votre ADIL !

Arrêté du 19 décembre 2025 pris en application du II de l'article D. 441-20-1 du code de la construction et de l'habitation.

Propriétaires : attention aux sanctions pour non-déclaration de vos biens en 2026

Si la taxe d'habitation sur les résidences principales a été supprimée en 2023, elle reste due pour les résidences secondaires et les logements vacants. Pour distinguer les logements encore imposables de ceux exonérés, une nouvelle obligation déclarative a été instaurée au 1^{er} janvier de cette même année.

Cette mesure concerne tous les propriétaires, particuliers ou personnes morales (SCI ou autres sociétés), d'une résidence principale, secondaire, d'un bien locatif ou vacant ainsi que les propriétaires indivis et les usufruitiers.

La déclaration est à réaliser sur impots.gouv.fr via son espace particulier sécurisé, rubrique « Gérer mes biens immobiliers ».

Jusqu'à présent, l'administration fiscale a fait preuve de tolérance, mais le gouvernement a confirmé qu'après trois ans de transition, les amendes de 150 € par bien seront effectivement appliquées à partir de l'année 2026 en cas de défaut de déclaration ou d'erreur déclarative constatée.



**Suivez-nous !**<https://adil04-05.org/>

“Quand une question logement se pose, l'ADIL s'impose”

Prenez rendez-vous ?

04.92.21.05.98

66, boulevard Pompidou
05 000 Gap87, avenue Henri Jaubert
04000 Digne-les-Bains

accueil@adil05.org

Performance énergétique

Nouvelles modalités de calcul du DPE

Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) est le document de référence sur la performance énergétique des bâtiments.

Après une refonte en 2021 des modalités de calcul puis une simplification en 2024 pour tenir compte des petites surfaces, le DPE connaît, depuis le 1er janvier 2026, une nouvelle modification.

Le DPE comporte deux étiquettes : une étiquette énergie qui mesure la performance énergétique du logement et une étiquette gaz à effet de serre qui mesure les émissions de gaz à effet de serre du logement. Le classement final du DPE est obtenu en prenant la pire des deux étiquettes précédentes.

L'étiquette énergie est calculée en énergie primaire. Pour ce faire, on calcule les besoins en énergie finale du logement et on calcule ensuite la consommation d'énergie primaire en fonction de la source d'énergie utilisée et en appliquant le coefficient d'énergie primaire dans le cas de l'électricité.

La consommation d'énergie primaire d'un logement va nécessairement s'améliorer avec le changement de ce coefficient et ce d'autant plus si le logement utilise l'électricité pour se chauffer et / ou produire l'eau chaude sanitaire.

Si la baisse de consommation d'énergie primaire est suffisante, il est possible que l'étiquette énergie du logement s'améliore d'une classe voire dans de rares cas (petits logements) de deux classes.

Pour les personnes disposant déjà d'un DPE à la date du 1er janvier 2026, il sera possible de télécharger gratuitement une attestation officielle de nouvelle étiquette DPE sur l'Observatoire DPE-Audit de l'Ademe

Jurisprudence

Responsabilité de la plateforme Airbnb en cas de sous-location illicite

La société *Airbnb* n'a pas la qualité d'hébergeur internet car elle joue un rôle actif à l'égard des utilisateurs, lui permettant d'avoir connaissance et de contrôler les offres déposées sur sa plateforme.

Dès lors elle ne bénéficie pas de l'exonération de responsabilité accordée aux hébergeurs et elle peut être tenue responsable si des internautes recourent à sa plateforme pour de la sous-location illicite. Cass. Civ III : 15.1.26, n° 23-23.534