

LETTE D'INFORMATION

Votre logement, notre mission !



Accès et maintien dans le logement

Suppression des aides personnelles au logement pour les étudiants ressortissants étrangers extra-communautaires

Décret n° 2026-552 du 27.6.26 : JO du 28.6.26

La loi de finances pour 2026 a limité l'accès au droit à une aide personnelle au logement pour les étudiants extra-communautaires, à ceux remplissant les conditions pour être titulaires d'une bourse d'enseignement supérieur sur critères sociaux (art. 179).

Le décret du 27 juin 2026 détermine les conditions d'application de cette mesure et précise les bourses d'enseignement supérieur sur critères sociaux qui sont visées et les personnes qui sont réputées remplir cette condition d'éligibilité.

Le texte s'applique aux prestations dues à compter du 1^{er} juillet 2026.

Fiscalité

Actualisation des seuils de revenu fiscal de référence

Le décret n°2026-562 du 29 juin 2026 a procédé à la revalorisation annuelle des seuils de Revenu fiscal de référence (RFR).

En conséquence, le BOFIP du 30 juin 2026 actualise les seuils de RFR utilisés notamment pour l'identification des contribuables pouvant être exonérés du paiement de la Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) ou de la taxe sur les plus-values immobilières.



| Location

Le Bail mobilité : De quoi s'agit-il ?

Vous souhaitez louer votre logement meublé pour une courte durée ? Le bail mobilité est la solution !

Le bail mobilité est un contrat de location meublée de courte durée, contrairement au contrat de location meublée classique (minimum 12 mois), sa durée est comprise de 1 à 10 mois. Il répond aux besoins des personnes en mobilité temporaire (études, formation ou activité professionnelle) tout en offrant un cadre juridique plus adapté que le bail meublé conventionnel.

Qui peut en bénéficier ?

Le bail mobilité est ouvert à un locataire justifiant être :

- en formation professionnelle ;
- en études supérieures ;
- en contrat d'apprentissage ;
- en stage ;
- en engagement volontaire dans le cadre d'un service civique ;
- en mutation professionnelle ou en mission temporaire (intérimaires ou travailleurs saisonniers).

Le locataire doit justifier de sa qualité lui permettant d'accéder au bail mobilité au moment de la prise d'effet du bail.

Quels logements sont concernés ?

Le bail mobilité concerne uniquement les logements meublés, conformes aux critères de décence et loués comme résidence principale.

Il peut notamment être utilisé lorsqu'un propriétaire met temporairement sa résidence principale en location pendant son absence.

Pour quelle durée ?

Le bail mobilité est conclu pour une durée allant de 1 à 10 mois, il est non renouvelable et non reconductible. La durée peut être modifiée une seule fois par avenant, dans la limite de 10 mois au total. À l'échéance, si les parties souhaitent poursuivre la location, elles doivent signer un bail meublé classique.

Loyer, charges et garanties

Les conditions de fixation du montant loyer sont libres, sauf dans les communes soumises à l'encadrement des loyers. Aucune révision du loyer ne peut être appliquée durant toute la durée du bail. Les charges sont obligatoirement fixées sous la forme d'un forfait.

Dépôt de garantie et caution

Le bailleur ne peut pas demander de dépôt de garantie (chèque de caution) au locataire d'un bail mobilité. En revanche, le bailleur peut se sécuriser en demandant une caution (par exemple via la garantie Visale).

Résiliation

Le locataire peut quitter le logement à tout moment en respectant un préavis d'un mois.

Le bailleur ne peut pas mettre fin au bail avant son terme, sauf décision de justice en cas de manquement du locataire.

Projet de loi dit "Relance Logement"

Présentation du projet de loi Relance Logement

Face à la crise du logement, le Gouvernement présente un projet de loi dont l'objectif est de construire davantage de logements, accélérer leur rénovation et donner plus de pouvoirs aux collectivités locales. L'ambition affichée est de produire 2 millions de logements d'ici 2030, soit environ 400 000 logements par an, dont 125 000 logements sociaux.

Construire plus rapidement

Le texte prévoit plusieurs mesures pour réduire les délais de construction :

- lancement d'un troisième programme national de renouvellement urbain (PNRU 3), qui concernera 150 quartiers prioritaires, avec une approche plus large intégrant le logement, les services publics, la santé, les commerces, la sécurité et la transition écologique ;
- création des Opérations d'intérêt local (OIL), permettant d'accélérer certains projets de logement en simplifiant les procédures administratives ;
- réduction des délais d'urbanisme afin de permettre aux projets de sortir de terre plus rapidement ;
- renforcement du dispositif Jeanbrun, destiné à encourager les particuliers à investir dans des logements locatifs à loyers abordables, notamment grâce à des avantages fiscaux pour les logements rénovés ;
- facilitation de la transformation de bureaux vacants en logements.

Rénover pour remettre des logements sur le marché

Le projet de loi cherche également à augmenter rapidement l'offre de logements disponibles :

- les logements classés F et G au diagnostic de performance énergétique pourraient continuer à être loués, à condition que le propriétaire s'engage à réaliser des travaux de rénovation dans un délai fixé par la loi ;
- cette mesure pourrait permettre de remettre près de 700 000 logements sur le marché locatif ;
- 500 millions d'euros supplémentaires sont prévus pour aider les bailleurs sociaux à rénover leur parc immobilier et améliorer la performance énergétique des logements.

D'avantage de responsabilités pour les collectivités

Le texte renforce le rôle des élus locaux dans la politique du logement :

- les intercommunalités et les métropoles disposeraient de compétences élargies pour piloter les politiques locales de l'habitat ;
- les maires verraient leur rôle renforcé dans l'attribution des logements sociaux, tout en restant soumis aux règles nationales ;
- certaines communes pourraient expérimenter de nouvelles compétences en matière de gestion du logement social.

Le projet de loi repose sur trois priorités :

- construire davantage et plus vite ;
- rénover les logements existants pour les rendre de nouveau disponibles ;
- rapprocher les décisions du terrain en donnant davantage de responsabilités aux collectivités locales.

L'objectif affiché est d'apporter une réponse rapide à la crise du logement tout en préparant une transformation durable de l'habitat et des territoires.



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 Gap

87, avenue Henri Jaubert
04000 Digne-les-Bains



accueil@adil05.org

Accession à la propriété

Annulation de la vente dans le cadre d'une petite copropriété désorganisée

Cour d'Appel Versailles : 11.6.26, n° 23/00264

Le fait pour le vendeur d'avoir dissimulé aux acquéreurs l'absence de syndic régulièrement désigné au sein d'une petite copropriété ainsi que les litiges entre copropriétaires, concernant notamment la réalisation de travaux et l'existence de plusieurs sinistres, peut être constitutif d'un dol justifiant l'annulation de la vente. En l'espèce, des acquéreurs ont acheté un logement dans une petite copropriété composée de trois copropriétaires. Pour la Cour d'appel, les acquéreurs étaient en droit d'acquiescer un bien dans lequel leur jouissance des lieux ne sera pas troublée par les autres copropriétaires ou des litiges en cours et le fait de ne les avoir pas informés sur l'état de la copropriété et les litiges naissants était bien de nature à tromper leur consentement.

Copropriété

Pour la suppression du poste de gardien : conditions liées au vote en AG

Cour d'Aix : 10.6.26, n° 24/03974

En principe, lorsqu'en vertu d'une clause du règlement de copropriété, la suppression du poste de gardien porte atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives, elle doit être adoptée à l'unanimité (loi du 10.7.65 : art. 26)

Si le poste de gardien est prévu par le règlement de copropriété mais que ce dernier ne permet pas de déterminer s'il s'agit ou non d'un immeuble de standing, il n'est pas justifié que la suppression du poste de gardien porte atteinte à la destination de l'immeuble.

En revanche, la suppression de son poste porte atteinte aux modalités de jouissance des parties privatives lorsque suite au départ d'un précédent concierge, seules une partie de ses missions sont assurées par une entreprise tandis que les tâches restantes se sont trouvées assumées de fait par le conseil syndical. Dans ce cadre, en effet, la substitution du concierge par une entreprise ne correspond pas à une solution offrant aux copropriétaires des avantages strictement équivalents à ceux que leur proposait le service de conciergerie. Elle doit ainsi être votée à l'unanimité.

Pour mémoire la Cour d'appel de Paris avait déjà considéré que lorsque l'existence du concierge est prévue par le règlement de copropriété, la suppression de son poste peut être votée à la double majorité quand il ne s'agit pas d'un immeuble de standing et que les solutions de substitution mises en place par la copropriété offrent aux copropriétaires des avantages strictement équivalents à ceux que leur proposait le service de conciergerie qui a été supprimé (CA Paris : 10.3.21, n° 17/01881).