

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE LA VILLE ET DU LOGEMENT

Décret n° 2026-84 du 12 février 2026 relatif aux impayés de dépense de logement pour les bénéficiaires des aides personnelles au logement

NOR : VLOL2506729D

Publics concernés : bénéficiaires des aides personnelles au logement, bailleurs, gestionnaires de logements-foyers, établissements de crédit, organismes payeurs des aides personnelles au logement.

Objet : modification des dispositions relatives au traitement des impayés de loyers, de charges ou de mensualités de remboursement d'emprunt en matière d'aide personnelle au logement, en y intégrant le rôle décisionnaire de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives, et mise en cohérence juridique relative aux conventions à l'aide personnalisée au logement.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur au 1^{er} janvier 2027.

Application : le présent décret est pris pour l'application du II de l'article 12 de la loi n° 2023-668 du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite.

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de la ville et du logement,

Vu le code de la consommation, notamment son article L. 712-1 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles D. 353-145, R. 373-3 et le chapitre IV du titre II de son livre VIII ;

Vu le code rural et de la pêche maritime, notamment son article L. 723-3 ;

Vu le code de la sécurité sociale, notamment son article L. 263-1 ;

Vu la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, notamment son article 24 ;

Vu la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, notamment son article 6 ;

Vu la loi n° 2023-668 du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite, notamment son article 12 ;

Vu l'avis du conseil central d'administration de la Mutualité sociale agricole en date du 24 juin 2025 ;

Vu l'avis du conseil d'administration de la Caisse nationale des allocations familiales en date du 1^{er} juillet 2025 ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 3 juillet 2025 ;

Vu l'avis du Conseil national de l'habitat en date du 4 juillet 2025 ;

Vu l'avis de la collectivité territoriale de Saint-Pierre-et-Miquelon en date du 15 juillet 2025 ;

Vu la saisine de la collectivité territoriale de Saint-Martin en date du 19 juin 2025 ;

Vu la saisine de la collectivité territoriale de Saint-Barthélemy en date du 19 juin 2025 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décrète :

CHAPITRE I^{er}

DISPOSITIONS RELATIVES AUX MODALITÉS DE TRAITEMENT DES IMPAYÉS DE DÉPENSES DE LOGEMENT

Art. 1^{er}. – Le chapitre IV du titre II du livre VIII du code de la construction et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :

« CHAPITRE IV

« IMPAYÉS DE DÉPENSES DE LOGEMENT

« *Art. R. 824-1. – Pour l'application du présent chapitre, le gestionnaire de logement-foyer conventionné, le prêteur et l'établissement habilité sont assimilés au bailleur.*

« Section 1

« Constitution et signalement d'un impayé

« Art. R. 824-2. – Un impayé de dépense de logement est constitué dans l'un ou l'autre des cas suivants :

« 1^o Lorsque trois mois après un premier défaut de paiement constaté par le bailleur, quel que soit son montant, le ménage n'a toujours pas payé sa dépense de logement ;

« 2^o Lorsque le montant de l'impayé dépasse 450 euros.

« La dépense de logement comprend le loyer ou la dépense assimilée telle que définie à l'article L. 823-3, déduction faite, le cas échéant, de la réduction de solidarité, ou la redevance dans le cas des logements-foyers conventionnés, ainsi que les charges locatives.

« Art. R. 824-3. – Lorsque le bénéficiaire de l'aide personnelle au logement ne règle pas la part de dépense de logement restant à sa charge, sa situation est soumise à l'organisme payeur par le bailleur percevant l'aide pour son compte, dans un délai de deux mois après la constitution d'un 'impayé de dépense de logement, sauf si la somme due a, entre-temps, été réglée en totalité.

« Art. R. 824-4. – Lorsque le bénéficiaire de l'aide personnelle au logement est en situation d'impayé de dépense de logement, l'organisme payeur en informe la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives, dans un délai de quinze jours suivant le signalement du bailleur.

« Art. R. 824-5. – L'organisme payeur se saisit et informe la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives dès qu'il a connaissance d'un défaut de paiement d'un bénéficiaire, même si celui-ci ne constitue pas une situation d'impayé de dépense de logement.

« Section 2

« Décision de maintien de l'aide personnelle au logement

« Art. R. 824-6. – Lorsque le bénéficiaire de l'aide est en situation d'impayé de dépense de logement, l'aide personnelle au logement est maintenue, même lorsque le bail a été résilié et que l'occupant du logement s'acquitte d'une indemnité d'occupation et des charges fixées par le juge jusqu'à son départ effectif, sauf si la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives, saisie en application de l'article L. 824-2, adresse une décision de suspension à l'organisme payeur.

« Art. R. 824-7. – L'aide personnelle au logement est maintenue pour tout bénéficiaire se trouvant dans l'impossibilité manifeste de faire face à sa dépense de logement, y compris lorsque le bail a été résilié judiciairement.

« Cette impossibilité manifeste ne peut être remise en cause que dans les cas suivants :

« 1^o Une décision judiciaire d'expulsion passée en force de chose jugée ayant constaté la présence de troubles de jouissance ;

« 2^o Tout document établissant la capacité financière de l'allocataire à régler sa dépense de logement sans compromettre ses conditions de subsistance ou celles de sa famille.

« A défaut d'être saisie d'une demande de suspension fondée sur l'un de ces motifs, la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives maintient le versement de l'aide personnelle au logement pour tout bénéficiaire en situation d'impayé de dépense de logement, signalée par les organismes payeurs.

« Art. R. 824-8. – L'organisme payeur peut demander à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives l'examen de toute situation d'impayé de dépense de logement pour laquelle il est informé de la capacité financière du bénéficiaire à régler sa dette de dépense de logement sans compromettre ses conditions de subsistance ou celles de sa famille.

« Art. R. 824-9. – Dans le cas où le bénéficiaire, qui perçoit directement l'aide personnelle au logement, se trouve dans la situation d'impayé de dépense de logement, l'organisme payeur demande au bailleur de lui indiquer s'il souhaite être destinataire, en lieu et place du bénéficiaire, du versement de l'aide personnelle au logement, sauf dans le cas prévu au troisième alinéa de l'article L. 842-1.

« Section 3

« Décision de suspension de l'aide personnelle au logement

« Art. R. 824-10. – La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives centrale suspend le versement de l'aide personnelle au logement dès lors qu'elle a connaissance de l'une des situations suivantes :

« 1^o Une décision judiciaire d'expulsion passée en force de chose jugée ayant constaté la mauvaise foi de l'allocataire ;

« 2^o Une décision d'irrecevabilité de la demande déposée par l'allocataire auprès de la commission de surendettement sur le fondement de sa mauvaise foi ;

« 3^o Une fin de prise en charge des mesures de surendettement prononcée par la commission de surendettement sur le fondement de la mauvaise foi de l'allocataire.

« *Art. R. 824-11.* – La suspension du droit à l'aide personnelle au logement, décidée par la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives saisie en application de l'article L. 824-2, prend effet le premier jour du mois suivant celui où cette décision est notifiée à l'organisme payeur.

« *Section 4*

« *Modalités d'accompagnement social et traitement de l'impayé*

« *Art. R. 824-12.* – Lorsque l'impayé de dépense de logement est constitué dans les conditions prévues au 1^o de l'article R. 824-2 sans avoir atteint le montant mentionné au 2^o du même article, l'organisme payeur adresse au ménage concerné un courrier de rappel des obligations relatives au paiement de la dépense de logement.

« L'organisme payeur propose un accompagnement social aux ménages en situation d'impayé de dépense de logement, lorsque l'impayé est constitué dans les conditions prévues au 2^o de l'article R. 824-2 et relève de sa compétence en matière d'accompagnement social conformément à l'article L. 263-1 du code de la sécurité sociale et à l'article L. 723-3 du code rural et de la pêche maritime.

« Les autres ménages sont orientés par la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives vers les partenaires en charge de l'accompagnement social selon leurs champs de compétence respectifs.

« L'organisme payeur propose, dans un délai de quinze jours, au ménage en situation d'impayé de dépense de logement un accompagnement social et des modalités de traitement de la dette, sous condition de reprise du paiement, même partiel, de la dépense de logement. En l'absence de réponse du bénéficiaire dans un délai d'un mois, l'organisme payeur renouvelle ses propositions.

« *Art. R. 824-13.* – Après acceptation de l'accompagnement par le bénéficiaire, l'organisme payeur effectue les actions nécessaires afin de résorber la dette du ménage et permettre son relogement si sa situation le nécessite. Il peut notamment, en fonction de la situation du bénéficiaire :

« 1^o Saisir ou orienter le bénéficiaire vers le fonds départemental de solidarité pour le logement mentionné à l'article 6 de loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, afin d'envisager l'apurement de la dette ;

« 2^o Saisir la commission de médiation de son département, dans les conditions prévues au II de l'article L. 441-2-3, lorsque le bénéficiaire menacé d'expulsion n'a reçu aucune réponse adaptée à sa demande de logement locatif social.

« *Art. R. 824-14.* – En cas de difficultés plus importantes, l'organisme payeur peut accompagner le bénéficiaire dans sa démarche de saisine de la commission de surendettement des particuliers prévue à l'article L. 712-1 du code de la consommation dont celui-ci dépend.

« *Art. R. 824-15.* – L'organisme payeur réalise, à la demande de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives, pour les ménages définis à l'article R. 824-10, un diagnostic social et financier conformément au III de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. L'organisme payeur adresse le diagnostic à la commission de coordination au plus tard cinq jours ouvrés avant l'audience.

« *Art. R. 824-16.* – Les échanges prévus dans ce chapitre avec la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives s'effectuent par voie électronique par l'intermédiaire du système d'information prévu au dernier alinéa de l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. »

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES À SAINT-BARTHÉLEMY ET À SAINT-MARTIN

Art. 2. – Le chapitre II du titre VI du livre VIII du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1^o Les 4^o et 5^o de l'article R. 862-2 sont supprimés ;

2^o L'article R. 862-3 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. R. 862-3.* – Le chapitre IV du titre II du présent livre est applicable à Saint-Barthélemy et à Saint-Martin sous réserve des adaptations suivantes :

« En cas d'existence d'une structure locale équivalente à celle mentionnée au 1^o de l'article L. 824-2, les échanges mentionnés au chapitre IV ont lieu entre la caisse locale compétente pour la gestion des aides personnelles au logement mentionnée au 1^o de l'article R. 862-1 et cette structure.

« En l'absence d'une telle structure locale, la caisse locale se substitue à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives pour décider du maintien des allocations de logement.

« La suspension du droit prend effet le premier jour du mois suivant celui où la caisse locale prend la décision de suspension de l'aide.

« Le maintien de l'allocation de logement est réputé acquis pour tout allocataire dans l'impossibilité manifeste de faire face à sa dépense de logement, même lorsque le bail a été résilié et que l'occupant du logement s'acquitte d'une indemnité d'occupation et des charges fixées par le juge jusqu'à son départ effectif, sauf si la structure locale mentionnée au premier alinéa adresse une décision de suspension à l'organisme payeur.

« De manière limitative, l'impossibilité manifeste pour un allocataire de faire face à sa dépense de logement ne peut être remise en cause que par :

« 1^o Une décision judiciaire d'expulsion passée en force de chose jugée ayant constaté la présence de troubles de jouissance ;

« 2^o Tout document ou information attestant de la capacité financière de l'allocataire à régler cette dépense sans compromettre ses conditions de subsistance ou celles de sa famille.

« La structure locale équivalente à la commission mentionnée au 1^o de l'article L. 824-2 suspend le versement de l'aide personnelle au logement lorsqu'elle est informée de l'un des motifs mentionnés aux 1^o et 2^o du présent article.

« A défaut d'être saisie d'une demande de suspension fondée sur l'un de ces motifs, le versement de l'aide personnelle au logement est maintenu par défaut pour tout allocataire en situation d'impayé signalée par les organismes payeurs. » ;

3^o A l'article R. 824-11 :

a) Les mots : « le fonds départemental de solidarité pour le logement mentionné à l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 » sont remplacés par les mots : « un fonds de solidarité pour le logement applicable localement » ;

b) Les mots : « la commission de médiation de son département dans les conditions prévues au II de l'article L. 441-2-3 du présent code » sont remplacés par les mots : « une commission de médiation si elle existe localement » ;

4^o A l'article R. 824-12, les mots : « L. 712-1 du code de la consommation de son département » sont remplacés par les mots : « L. 771-8 du code de la consommation » ;

5^o A l'article R. 824-13, les mots : « conformément au III de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. L'organisme adresse le diagnostic à la commission de coordination au plus tard cinq jours ouvrés avant l'audience » sont supprimés ;

6^o L'article R. 824-14 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. R. 824-14.* – L'organisme payeur et la structure locale de prévention des expulsions, si elle existe, échangent tout au long de la procédure les mises à jour de la situation du bénéficiaire. »

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES À SAINT-PIERRE-ET-MIQUELON

Art. 3. – Le chapitre III du titre VI du livre VIII du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1^o L'article R. 863-9 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. R. 863-9.* – Le chapitre IV du titre II du présent livre est applicable à Saint-Pierre-et-Miquelon sous réserve des adaptations suivantes :

« En cas d'existence d'une structure locale équivalente à celle mentionnée au 1^o de l'article L. 824-2, les échanges mentionnés au chapitre IV ont lieu entre la caisse de prévoyance sociale de Saint-Pierre-et-Miquelon et cette structure.

« En l'absence d'une telle structure, la caisse de prévoyance sociale se substitue à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives pour décider du maintien des allocations de logement.

« La suspension du droit prend effet le premier jour du mois suivant celui où la caisse locale prend la décision de suspension de l'aide.

« Le maintien de l'allocation de logement est réputé acquis pour tout allocataire dans l'impossibilité manifeste de faire face à sa dépense de logement même lorsque le bail a été résilié et que l'occupant du logement s'acquitte d'une indemnité d'occupation et des charges fixées par le juge jusqu'à son départ effectif, sauf si la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives, saisie en application de l'article L. 824-2, adresse une décision de suspension à l'organisme payeur.

« De manière limitative, l'impossibilité manifeste pour un allocataire de faire face à sa dépense de logement ne peut être remise en cause que par :

« 1^o Une décision judiciaire d'expulsion passée en force de chose jugée statuant sur la présence de troubles de jouissance ;

« 2^o Tout document ou information attestant de la capacité financière de l'allocataire à régler cette dépense sans compromettre ses conditions de subsistance ou celles de sa famille ;

« La structure locale équivalente à la commission mentionnée au 1^o de l'article L. 824-2 décide automatiquement de la suspension du versement de l'aide personnelle au logement lorsqu'elle est informée de l'un des motifs mentionnés aux 1^o et 2^o du présent article.

« A défaut d'être saisie d'une demande de suspension fondée sur l'un de ces motifs, le versement de l'aide personnelle au logement est maintenu par défaut pour tout allocataire en situation d'impayé signalée par les organismes payeurs. » ;

2^o Le deuxième alinéa de l'article R. 824-10 est ainsi rédigé :

« L'organisme payeur propose un accompagnement social aux ménages en situation d'impayé, lorsque l'impayé est constitué dans les conditions prévues au 2^o de l'article R. 824-2. » ;

3^o A l'article R. 824-11 :

a) Les mots : « le fonds départemental de solidarité pour le logement mentionné à l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 » sont remplacés par les mots : « un fonds de solidarité pour le logement applicable localement » ;

b) Les mots : « la commission de médiation de son département dans les conditions prévues au II de l'article L. 441-2-3 du présent code » sont remplacés par les mots : « une commission de médiation si elle existe localement » ;

4^o A l'article R. 824-12, les mots : « L. 712-1 du code de la consommation de son département » sont remplacés par les mots : « L. 771-10 du code de la consommation » ;

5^o A l'article R. 824-13, les mots : « conformément au III de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. L'organisme adresse le diagnostic à la commission de coordination au plus tard cinq jours ouvrés avant l'audience », sont supprimés ;

6^o L'article R. 824-14 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. R. 824-14. – La caisse de prévoyance sociale de Saint-Pierre-et-Miquelon et la structure locale de prévention des expulsions, si elle existe, échangent tout au long de la procédure les mises à jour de la situation du bénéficiaire.* » ;

7^o L'article D. 863-10 est abrogé.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS DIVERSES

Art. 4. – Le livre III du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1^o A l'article D. 353-145, la référence : « L. 351-8 » est remplacée par la référence : « L. 812-3 » ;

2^o Au dernier alinéa de l'article 1^{er} de l'annexe (2) de l'article R. 373-3, la référence : « R. 353-156 » est remplacée par la référence : « R. 353-165 ».

CHAPITRE V

DISPOSITIONS FINALES

Art. 5. – Le présent décret est applicable à compter du 1^{er} janvier 2027 aux situations d'impayés de dépense de logement signalées à cette date.

Pour les situations d'impayés de dépense de logement constituées à cette date, l'aide suspendue est rétablie sans effet rétroactif.

Toutefois, l'aide peut être rétablie avec effet rétroactif lorsque la situation du bénéficiaire traduit une démarche effective de régularisation des impayés, dans les cas suivants :

1^o Lorsque le bénéficiaire exécute un plan d'apurement signé avant le 1^{er} janvier 2027, qu'il s'agisse :

- a) D'un plan amiable entre bailleur et locataire ;
- b) D'un plan ordonné par le juge, y compris en cas de suspension de la clause résolutoire ou de résiliation du bail ;
- c) D'un plan moratoire ou d'un plan conventionnel de redressement établi par la Banque de France dans le cadre d'une procédure de surendettement ;

2^o Lorsqu'un nouveau bail a été signé avec effet rétroactif entre le bailleur et le locataire, sous réserve de la production de ce bail ;

3^o Lorsque la dette locative a été intégralement soldée, même en l'absence de plan d'apurement.

Art. 6. – La ministre de l'agriculture, de l'agro-alimentaire et de la souveraineté alimentaire, la ministre de la santé, des familles, de l'autonomie et des personnes handicapées, la ministre des outre-mer et le ministre de la ville et du logement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 12 février 2026.

SÉBASTIEN LECORNU

Par le Premier ministre :

Le ministre de la ville et du logement,

VINCENT JEANBRUN

La ministre de l'agriculture, de l'agro-alimentaire et de la souveraineté alimentaire,

ANNIE GENEVARD

*La ministre de la santé, des familles,
de l'autonomie et des personnes handicapées,
STÉPHANIE RIST*

*La ministre des outre-mer,
NAÏMA MOUTCHOU*