

Paris, le **25 SEP. 2026**

Si mait

**Le préfet de la région d'Île-de-France,
préfet de Paris**

à

**Madame et messieurs les Préfets de
département**

Objet : Financement du logement social 2026 – Prime en faveur de l'acquisition-amélioration

Annexes :

- Cartographie régionale des territoires retenus pour le dispositif de bonification des opérations d'acquisition-amélioration
- Liste des communes retenues pour le dispositif de bonification des opérations d'acquisition-amélioration

L'Île-de-France, région la plus dense de France, fait face à une très forte tension sur le logement, et singulièrement le logement social. Le nombre de demandes, rapportées aux attributions, révèle une pénurie d'offre de logements sociaux, et nous appelle à poursuivre les efforts de production. Après la bonne année 2025, qui a permis d'agréer près de 30 000 logements sociaux, nous devons cette année au moins atteindre l'objectif de 31 500 agréments inscrit dans le Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement 2024-2029.

Un des leviers pour maintenir un niveau soutenu de production de logements sociaux consiste à mobiliser davantage les fonciers déjà bâtis. Alors que près de 90 % de la construction de logement francilienne est déjà réalisée en renouvellement urbain, et qu'un logement social sur 2 est déjà produit dans l'existant, un gisement majeur reste sous-exploité : celui de la mutation du parc privé dégradé.

Repérés dans les outils existants de prévention ou de lutte contre l'habitat indigne, un nombre important de logements privés, de légèrement à très dégradés, souvent situés dans le diffus (pavillons, petits collectifs notamment), pourraient s'inscrire dans des opérations de recyclage. Mais ces opérations sont parfois trop complexes pour que les bailleurs sociaux s'y intéressent. Les logements subissent alors une spirale de dégradation, et constituent des logements très sociaux de fait, souvent opérés par des propriétaires peu scrupuleux.

C'est pourquoi j'ai souhaité faire évoluer la grille de financement du logement social pour intégrer un nouveau dispositif régional de soutien renforcé aux opérations d'acquisition-amélioration de logements dans des territoires ciblés pour la fragilité de leur parc privé.

L'acquisition-amélioration offre le triple avantage de soutenir la production de logements sociaux sans favoriser l'extension urbaine ; de revitaliser certains tissus urbains constitués, notamment lorsqu'ils sont dégradés ou en déprise ; et de contribuer, le cas échéant, au traitement de situations d'habitat indigne.

Les modalités de mise en œuvre de ce soutien exceptionnel, accordé sous forme d'une nouvelle prime du Fonds national des aides à la pierre (FNAP) instaurée à partir du 1^{er} octobre 2026, vous sont précisées ci-dessous. Les annexes jointes (cartographie et liste des communes éligibles au nouveau bonus acquisition-amélioration) sont à votre disposition pour faciliter la mise en œuvre de ces mesures qui ont fait l'objet d'une concertation avec l'AORIF.

1. Mise en œuvre du nouveau dispositif régional de bonification des opérations d'acquisition-amélioration en faveur de la prévention ou du traitement de l'habitat dégradé

• Nature des opérations éligibles

Ce bonus s'appliquera à toutes les opérations d'acquisition-amélioration de logements privés, pérennes ou temporaires (hôtels, EPAHD désaffectés, centres de vacances...), localisées dans le périmètre géographique cible, et présentant une ampleur minimale de travaux.

En revanche, les opérations de transformation d'usage, les opérations de démolition-reconstruction ou les opérations de cession de patrimoine entre institutionnels ne seront pas éligibles.

• Bonification des aides à la pierre

Le dispositif consiste en la création d'une nouvelle prime venant compléter les subventions FNAP accordées lors des agréments de logements sociaux.

Le montant de la prime a été calibré sur la base d'analyses techniques menées par les services de l'État. Au vu des surcoûts moyens constatés par rapport à une opération classique, il a été décidé d'accorder une bonification des subventions du FNAP à hauteur de 25 000 euros par logement PLAI et de 20 000 euros par logement PLUS.

• Règles de non-cumul

Ce bonus n'est pas cumulable avec la prime « recyclage foncier et immobilier » ni avec les primes PLUS existantes.

• Périmètre géographique cible

Le déploiement du dispositif repose sur une géographie d'intervention ciblée. La sélection des communes éligibles au dispositif s'est appuyée sur la prise en compte d'indicateurs de fragilité, notamment ceux relatifs au parc privé potentiellement indigne ou à occupation modeste, et en tenant compte des spécificités locales et des enjeux propres à chaque territoire que vous m'avez signalés.

En grande couronne, une attention particulière a été portée à l'articulation avec les dispositifs Action Cœur de Ville (ACV) et Petites Villes de Demain (PVD), qui offrent des cadres d'intervention déjà structurés. Les communes retenues dans le zonage sont présentées dans la cartographie et la liste détaillée fournies en annexes.

• Ouverture aux opérations hors géographie d'intervention

Une tolérance est accordée pour ouvrir le bénéfice de ce dispositif de bonification à certaines opérations ponctuelles, situées dans des communes n'appartenant pas au zonage précité. Il peut s'agir notamment des portefeuilles de biens dégradés détenus par des acteurs spécialisés dans la lutte contre l'habitat indigne, tels que la SIFAE, de biens détenus par l'AGRASC ainsi que les biens issus d'adjudications judiciaires ; certaines opérations de requalification du bâti ancien portées par des organismes de maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI), qui permettent de produire des logements très sociaux pour les ménages les plus fragiles, et enfin, les projets ciblés de portage pérenne en copropriétés dégradées, visant à éviter l'arrivée de marchands de sommeil et à introduire des propriétaires vertueux dans la gouvernance de ces ensembles.

- **Cas particulier de la ville de Paris**

Concernant la Ville de Paris, une approche spécifique a été retenue. Considérant son statut de délégataire des aides à la pierre et le fort soutien préexistant aux opérations d'acquisition-amélioration, un nombre limité d'opérations emblématiques sera identifiée en partenariat avec la Ville dans les 6 arrondissements identifiés et pourra faire l'objet d'une autorisation exceptionnelle de déplafonnement de la subvention FNAP, dans la limite prévue par les textes réglementaires.

- **Validation régionale des opérations hors géographie d'intervention ou de plus de 50 logements**

Pour assurer la soutenabilité du dispositif, toute bonification d'opération d'acquisition-amélioration située en dehors des communes de la géographie d'intervention sera sollicitée auprès du préfet SGAPP.

Cette sollicitation sera également nécessaire préalablement à la bonification de la subvention de toute opération comptant plus de cinquante logements.

2. Modalités de suivi

Les unités départementales de la DRIHL et les DDT instruiront l'éligibilité à ce nouveau bonus dans le cadre de l'instruction des agréments de logements sociaux de droit commun, avec le principe que toute opération d'acquisition-amélioration dans une commune de la géographie répondant aux critères précédemment posés est éligible au bonus spécifique.

Les opérations bénéficiaires du nouveau dispositif devront être renseignées dans le système d'information des aides à la pierre (SIAP) sous la catégorie de consommation foncière « acquisition-amélioration de logement ».

Les services départementaux transmettront à la DRIHL siège un suivi mensuel des opérations retenues au dispositif, incluant l'adresse de l'opération et son référencement dans le SIAP, le nombre de logements créés par produit, le prix de revient, les subventions allouées au total et celles dédiées à la bonification. Ce suivi, avec une première remontée à transmettre à la DRIHL au 15 octobre, permettra de dimensionner le besoin de crédits dédiés du FNAP en 2026 et d'ajuster le dispositif en 2027 le cas échéant.

Le dispositif entre en vigueur à compter de la date de signature de la présente circulaire et sera présenté à l'ensemble des bailleurs sociaux franciliens à l'occasion d'une réunion prévue le 29 septembre. Il fera également l'objet d'une information du CRHH le 30 novembre.

Je vous invite, pour votre part, à présenter cette circulaire aux principaux bailleurs de vos départements, ainsi qu'aux maires et présidents d'intercommunalités.

Je sais pouvoir compter sur votre pleine mobilisation et celle des services placés sous votre autorité pour assurer la mise en œuvre de ce nouveau dispositif de financement et l'atteinte de nos objectifs de production de logements sociaux.

Je compte sur vous

Le préfet de la région d'Ile-de-France,

préfet de Paris,



Georges-François LECLERC

Annexe 1 : Cartographie des communes retenues pour le zonage du nouveau dispositif de bonification des opérations d'acquisition-amélioration

Cadastre géographique du dispositif « Acquisition-amélioration et lutte contre l'habitat indigne »

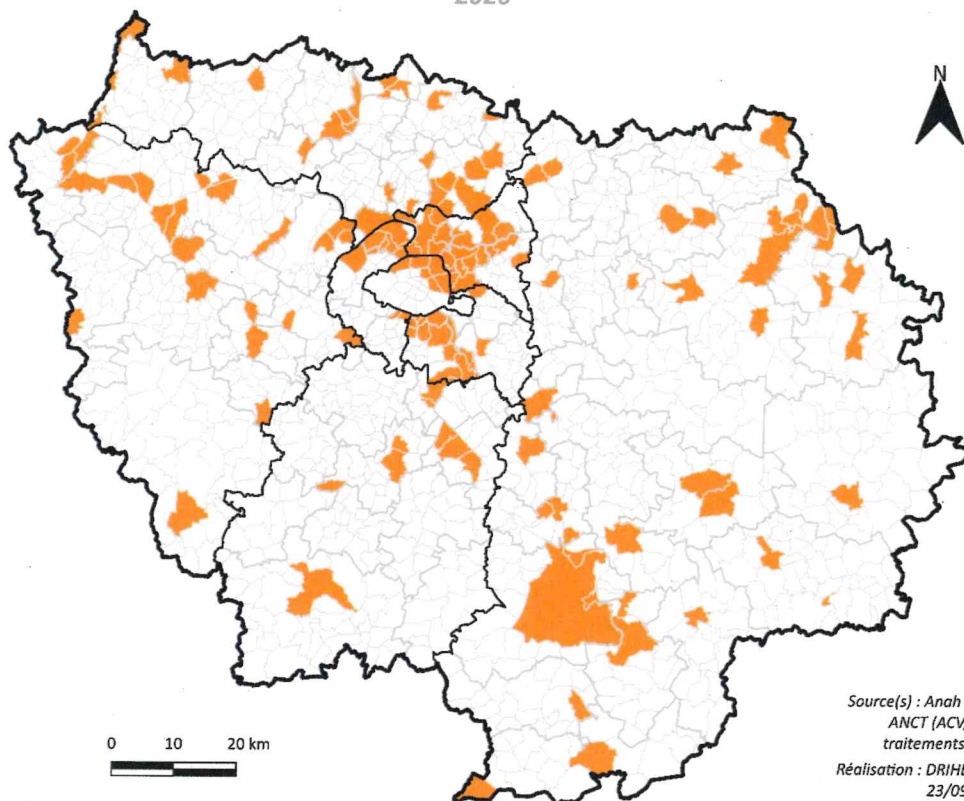
2026

Limites administratives

-  Region
-  Départements
-  EPCI-EPT
-  Communes

Dispositif

-  périmètre retenu



Source(s) : Anah (PPPI),
 ANCT (ACV, PVD),
 traitements DRIHL
 Réalisation : DRIHL/SOEE
 23/09/2026

Annexe 2 : Liste des communes retenues pour le zonage du nouveau dispositif de bonification des opérations d'acquisition-amélioration

75	Paris 10e
75	Paris 11e
75	Paris 17e
75	Paris 18e
75	Paris 19e
75	Paris 20e
77	Avon
77	Beaumont-du-Gâtinais
77	Bois-le-Roi
77	Bray-sur-Seine
77	Brie-Comte-Robert
77	Bussièrès
77	Champagne-sur-Seine
77	Le Châtelet-en-Brie
77	Citry
77	Coulombs-en-Valois

77	Coulommiers
77	Crécy-la-Chapelle
77	Donnemarie-Dontilly
77	La Ferté-Gaucher
77	La Ferté-sous-Jouarre
77	Fontainebleau
77	Grandpuits-Bailly-Carrois
77	Jouarre
77	Livry-sur-Seine
77	Lizy-sur-Ourcq
77	Luzancy
77	Magny-le-Hongre
77	Meaux
77	Le Mée-sur-Seine
77	Melun
77	Le Mesnil-Amelot
77	Moissy-Cramayel
77	Montereau-Fault-Yonne
77	Moret-Loing-et-Orvanne
77	Nangis
77	Nemours
77	Provins
77	Rebais
77	Reuil-en-Brie
77	Saâcy-sur-Marne
77	Sablonnières
77	Souppes-sur-Loing
77	Trilport
77	Vaires-sur-Marne
77	Villeneuve-sous-Dammartin
78	Ablis
78	Bennecourt
78	Beynes
78	Bonnières-sur-Seine
78	Choisel
78	Les Clayes-sous-Bois
78	Épône
78	Freneuse
78	Houdan
78	Houilles
78	Limay
78	Mantes-la-Jolie
78	Maule
78	Meulan-en-Yvelines
78	Mézières-sur-Seine
78	Mézy-sur-Seine
78	Montesson
78	Les Mureaux
78	Poissy

78	Rosny-sur-Seine
78	Saint-Cyr-l'École
78	Sartrouville
78	Trappes
78	Vélizy-Villacoublay
91	Athis-Mons
91	Brétigny-sur-Orge
91	Breuillet
91	Corbeil-Essonnes
91	Étampes
91	Évry-Courcouronnes
91	Juvisy-sur-Orge
91	Ris-Orangis
91	Saint-Michel-sur-Orge
92	Asnières-sur-Seine
92	Bois-Colombes
92	Clichy
92	Colombes
92	La Garenne-Colombes
92	Gennevilliers
92	Malakoff
92	Montrouge
92	Nanterre
93	Aubervilliers
93	Aulnay-sous-Bois
93	Bagnolet
93	Bobigny
93	Bondy
93	Le Bourget
93	La Courneuve
93	Drancy
93	Épinay-sur-Seine
93	L'Île-Saint-Denis
93	Les Lilas
93	Livry-Gargan
93	Montfermeil
93	Montreuil
93	Noisy-le-Sec
93	Pantin
93	Les Pavillons-sous-Bois
93	Le Pré-Saint-Gervais
93	Romainville
93	Saint-Denis-Pierrefitte
93	Saint-Ouen-sur-Seine
93	Sevran
93	Stains
94	Ablon-sur-Seine
94	Alfortville
94	Arcueil

94	Bonneuil-sur-Marne
94	Cachan
94	Choisy-le-Roi
94	Fontenay-sous-Bois
94	Gentilly
94	Ivry-sur-Seine
94	Le Kremlin-Bicêtre
94	Valenton
94	Villejuif
94	Villeneuve-le-Roi
94	Villeneuve-Saint-Georges
94	Vitry-sur-Seine
95	Argenteuil
95	Auvers-sur-Oise
95	Beaumont-sur-Oise
95	Bray-et-Lû
95	Butry-sur-Oise
95	Deuil-la-Barre
95	Eaubonne
95	Ézanville
95	Fosses
95	Garges-lès-Gonesse
95	Gonesse
95	Goussainville
95	Louvres
95	Magny-en-Vexin
95	Marines
95	Mours
95	Parmain
95	Persan
95	Pontoise
95	La Roche-Guyon
95	Saint-Clair-sur-Epte
95	Sarcelles
95	Valmondois
95	Viarmes
95	Villiers-le-Bel