

INVESTIR
Lyon en route vers
la relance de son
marché immobilier

URBANISME
Alignement : quand
la voie publique repousse les
limites de la propriété privée

FISCALITÉ
Obligation d'immatriculation
des loueurs en meublé,
la vigilance est de mise!

35 millions de propriétaires

LA REVUE DE L'UNPI

et vous

Numéro 602 | Janvier 2026 | 5,35 € | ISSN: 2102-0728

NOTRE DOSSIER

DPE 2026: LA RÉFORME QUI REBAT (ENCORE) LES CARTES

Avec l'UNPI, Julie sécurise son investissement locatif

POUR **19,79 €*** / MOIS
déductibles des revenus fonciers

Indemnisation des loyers impayés
sans limite de montant ou de durée

Remboursement
des **dégradations immobilières**
du locataire

(jusqu'à 10 000 € par sinistre)

Protection Juridique

TARIF
SPÉCIAL
ADHÉRENTS
UNPI

UNPI
ASSURANCES

unpi-assurances.fr

* Exemple de prix pour une souscription Garantie Loyers Impayés (Formule Sérénité) pour un **T2** situé à **Bordeaux (33)** avec un loyer de **700€ + 50€ de charges** ; avec remise appliquée aux adhérents de l'UNPI sur la première année du contrat (mensualités de 20,62€ les années suivantes). Acceptation du dossier locataire avant souscription du contrat.

UNPI ASSURANCES, SASU au capital de 25 K€, dont le siège social est au 11 quai Anatole France - 75007 PARIS immatriculée au RCS de PARIS n°940 560 519 et inscrite à l'ORIAS sous le n°25003206 (vérifiable sur www.orias.fr). Le Cabinet UNPI ASSURANCES :

- exerce son activité en application des dispositions de l'article L-521-2 II b du Code des Assurances (la liste des assureurs partenaires est disponible sur demande)
- dispose d'une responsabilité civile professionnelle et garantie financière conformes aux articles L 512-6 et L 512-7 du Code des Assurances ;
- est sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) - 4 Place de Budapest CS 92459 75436 PARIS CEDEX 09 (www.acpr.banque-france.fr).



Sylvain Grataloup,
Président de l'UNPI

À l'aube de cette nouvelle année, les vœux s'accroissent mais ceux formulés pour l'année 2026 prennent une dimension particulière tant l'année 2025 a été particulière pour les Français avec un Président de la République largement contesté, trois gouvernements qui se sont succédés, des menaces de censures annoncées ou votées et une Assemblée nationale morcelée avec 11 groupes parlementaires, désorientée, désorganisée et bien éloignée des réalités territoriales. Si 90 % des initiatives provenaient du gouvernement il y a moins de cinq ans, 2025 a battu les records de propositions de lois provenant de députés isolés, orientant une politique nationale, si politique il y a, dans une direction non concertée.

Pour les propriétaires, l'année 2025 n'a pas été encourageante non plus, bien au contraire ! Elle a commencé remplie d'espoir avec le statut du bailleur privé que l'UNPI avait proposé à travers son « Dispositif Fiscal Universel des Revenus Locatifs » sur lequel se sont appuyés les rapporteurs DAUBRESSE et COSSON mais qui a été démantelé à l'Assemblée nationale par de multiples amendements et sous-amendements (75). Ce n'est plus un statut mais une simple (?) loi de défiscalisation, limitée dans le temps, parcellaire et sans puissance pour avoir l'ambition de sauver le logement. Il n'y a pas lieu de s'en étonner, tant les intérêts corporatistes de certaines professions ont été retenus au mépris de l'intérêt général. Et l'année s'est terminée par l'adoption, en première lecture à l'Assemblée nationale, de la proposition de loi Inaki ECHANIZ qui, notamment, pérennise et étend l'encadrement des loyers. En première lecture pour l'instant et heureusement tant les mesures proposées ne poursuivent qu'un seul objectif : abattre la propriété privée ! L'UNPI s'était très fortement mobilisée et avait pu convaincre une grande partie des groupes parlementaires de s'opposer à cette proposition inique, ce qu'ils ont fait, mais, faute de présence suffisante, les voix contre n'étaient pas assez nombreuses ! Bien qu'absents, mais gageant sur des Français à la mémoire courte, ces mêmes députés pourront clamer qu'ils étaient contre ! De qui se moque-t-on ?

2025 est une année de déception... mais pas tant que cela tout de même et l'on peut se réjouir d'un certain nombre d'acquis. Après deux arrêts rendus en 2024 par le Conseil d'État remettant en cause l'encadrement des loyers, les tribunaux administratifs de PARIS et LYON ont suivi la même voie et annulé deux arrêtés préfectoraux. Si le combat par la voie législative est très dur, celui par la voie judiciaire ne l'est pas moins mais il produit quelques résultats encourageants. Par ailleurs, l'UNPI a obtenu que, dès le 1^{er} janvier 2026, le coefficient de conversion de l'électricité passe de 2,3 à 1,9, une simple modification technique aux conséquences importantes puisque près de 850 000 logements pourront sortir de la qualification de passoires thermiques. Enfin, une des plus grandes victoires de l'année 2025 est la reconnaissance, par l'Assemblée nationale, du bailleur privé comme un acteur économique, social et environnemental et, dans son prolongement, la transformation de l'IFI en « Impôt sur la Fortune Improductive », même si un amendement en limite la portée. Des victoires, mais le combat continue !

« **Année. Période de trois cent soixante-cinq déceptions** »

L'année 2026 s'annonce guère plus ensoleillée, rythmée par les élections municipales, préludes aux élections présidentielles de 2027. Il est à craindre, comme l'avait écrit Ambrose BIERCE à la fin du XIX^e siècle, que cette année soit une nouvelle fois une période de 365 jours de déception. Sauf à imaginer une Assemblée nationale retrouvant une certaine sérénité et des députés un semblant de responsabilité, il ne fait pas de doute que l'engagement de chacun d'eux se fera à la lumière des présidentielles, comme l'ont fait les responsables de collectivités territoriales qui, étrangement, n'ont pas procédé à une augmentation de la taxe foncière ou reporté la mise à jour de quelque 7 millions de logements un mois... après les élections municipales !

En réalité, et la Sénatrice ESTROSI-SASSONE l'a bien compris avec sa proposition de loi visant à Conforter l'Habitat, l'Offre de logements et la Construction (CHOC), synthèse d'un ensemble de mesures éparses rassemblées dans un ensemble plus ambitieux, c'est une politique du logement, globale, ambitieuse, avec des orientations définies reposant sur un état des lieux objectifs, justes et sérieux, dont la France des propriétaires a besoin. A une surréglementation excessive et inefficace doit se substituer une plus grande liberté et souplesse dans les relations bailleurs locataires ! A une fiscalité confiscatoire, honteuse et injuste, doit être mis en place un dispositif stable, pérenne, universel et invitant à l'investissement ! A un contrôle systématique, à une présomption de mauvaise foi des propriétaires, doit venir se glisser un vent de confiance et un regard juste posé sur le propriétaire !

S'il est à craindre que ces vœux soient pieux, soyez certain que l'action de l'UNPI ne le sera pas ! C'est lorsqu'il croit vaciller que le propriétaire trouve sa force pour rester debout ! Bonne année à tous !

Sommaire

L'UNPI en action

6 | Chambres locales

139^e Assemblée générale de l'UNPI 69 : enjeux de la propriété et perspectives locales • La rénovation énergétique dans les copropriétés • L'UNPI 46 – Cahors célèbre ses 30 ans

Le dossier de l'UNPI

8 | DPE 2026 : la réforme qui rebat (encore) les cartes

L'UNPI et vous

14 | Investir

Lyon en route vers la relance de son marché immobilier

20 | Urbanisme

Alignement : quand la voie publique repousse les limites de la propriété privée

24 | Location

Marché locatif privé : l'encadrement des loyers ne produit aucun effet sur les loyers et pénalise l'offre locative

26 | Investir

Les jeunes et l'immobilier : un rêve intact, un parcours semé d'embûches

30 | Copropriété

L'emprunt collectif global en copropriété

32 | Législation

Codification des règles d'indemnisation en cas de refus du préfet d'exécuter un jugement d'expulsion

34 | Fiscalité

Obligation d'immatriculation des loueurs en meublé, la vigilance est de mise !

36 | Législation

Mise à jour du zonage « A/B/C » : quelles conséquences sur les aides au logement ?

38 | Index des parutions 2025

40 | Jeu

Mots croisés

42 | Questions réponses

Bail unique ou baux multiples pour une colocation meublée • Humidité dans un logement • Déduction de la cotisation à une Chambre de Propriétaires

45 | Petites annonces

46 | Indices

Le tableau de bord du propriétaire

50 | L'annuaire



Ils écrivent pour vous



© Photo DR

Christophe Demay,
journaliste



© Photo DR

Laurent Caillaud,
journaliste



© Photo DR

Nathalie Quiblier,
journaliste



© Photo DR

Benjamin Naudin,
avocat



© Photo DR

Jonathan Amouyal,
avocat

DOSSIER
DPE 2026 :
la réforme qui
rebat (encore)
les cartes

P. 8

ET VOUS
Lyon en route
vers la relance
de son marché
immobilier

P. 14

ET VOUS
Alignement :
quand la
voie publique
repousse
les limites de la
propriété privée

P. 20

ET VOUS
L'emprunt
collectif global
en copropriété

P. 30

ET VOUS
Obligation
d'immatriculation
des loueurs
en meublé,
la vigilance est
de mise !

P. 34

35 LA REVUE DE L'UNPI
millions de
propriétaires

11, quai Anatole France - 75007 Paris
Tél. 01 44 11 32 52 - Fax 01 45 56 03 17
35millionsdeproprietaires@unpi.fr

Gérant de la presse
Alexis Thomasson

Directeur de la publication
Sylvain Grataloup

Directeur de la rédaction
Jérôme Gruget

Rédaction en chef
Jérôme Gruget
jerome@takeoffmedias.com
TAKEOFF MEDIAS
2 Villa Wagram,
Saint Honoré, 75008 Paris

Ont collaboré à ce numéro

Christophe Demay, Laurent Caillaud, Nathalie Quiblier, Benjamin Naudin, Frédéric Zumbiehl, Jonathan Amouyal et Arnaud Couvelard

Sécrétariat de rédaction

Lola Moulis
lola@takeoffmedias.com

Service publicité

Sarah Honigbaum
sarah@takeoffmedias.com

Abonnements

01 44 11 32 46 ou 01 44 11 32 52
35millionsdeproprietaires@unpi.fr

Éditeur

La Presse immobilière
SARL au capital de 1 524,49 €
RCS B 304 455 009
Durée : 75 ans à compter du 1^{er} janvier 1951

Siège social

11 quai Anatole France 75007 Paris

Associés

UNPI à 90 %

Iconographie

iStock - Unsplash

Maquettiste

Fleur Bonnaud
fleur.bonnaud@wanadoo.fr

Impression

STF Imprimerie
Commission paritaire : N° 1025 K 81970 -
ISSN : 2102-0728
Dépôt légal : mai 2022

Tarifs

Le numéro : 5,35 €
Abonnement 1 an : 59 €
DOM-TOM, étranger : 79 €

La loi du 11 mars 1957 n'autorisant, aux termes des alinéas 2 et 3 de l'article 41, d'une part que les « copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective », et d'autre part « que les analyses et les courtes citations dans un but d'exemple et d'illustration », toute représentation ou reproduction illégale ou partielle faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayants cause est illicite – alinéa 1^{er} de l'article 40. Cette représentation ou reproduction, par quelque procédé que ce soit, constituerait donc une contrefaçon sanctionnée par les articles 425 et suivants du Code pénal. Selon l'article 34 de la loi du 06/01/78, tout abonné dispose d'un droit d'accès et de rectification pour toute information le concernant. La rédaction des textes publicitaires est réalisée sous la seule responsabilité des annonceurs et ne saurait engager 35 millions de Propriétaires.

ACPM

Cette édition comprend pour les abonnés :
Encart jeté First Voyages France



© Photo UNPI



© Photo UNPI

De gauche à droite: Sylvain GRATALOUP, Président de l'UNPI nationale et de l'UNPI 69 et Jean-Michel AULAS, candidat à la mairie de Lyon.



© Photo UNPI



© Photo UNPI

1&2. UNPI 69

139^e Assemblée générale de l'UNPI 69: enjeux de la propriété et perspectives locales

Le 20 novembre, l'UNPI 69 Lyon a tenu sa 139^e Assemblée générale annuelle, réunissant ses adhérents autour d'un temps fort de la vie du syndicat.

Cette assemblée a été l'occasion de présenter les actions et services portés par l'UNPI Assurances, ainsi que par l'UNPI Jeunes, illustrant la volonté de l'UNPI d'accompagner l'ensemble des propriétaires, toutes générations confondues.

Le Président de l'UNPI nationale et de l'UNPI 69, Sylvain GRATALOUP, a ensuite pris la parole pour revenir sur les enjeux majeurs qui pèsent actuellement sur la propriété privée, notamment la hausse continue de la taxe foncière, l'encadrement des loyers et la problématique des logements vacants. Il a également rappelé l'importance, dans ce contexte, de rester fier d'être propriétaire, en soulignant leur rôle essentiel dans l'équilibre des territoires. Jean-Michel AULAS, invité d'honneur et candidat aux élections municipales de Lyon, a conclu cette rencontre en exprimant son attachement profond à la ville de Lyon et sa volonté d'être, s'il est élu, le maire du « bon sens », à l'écoute des acteurs locaux et des réalités de terrain.

3. UNPI 06

La rénovation énergétique dans les copropriétés

Le 20 novembre, l'UNPI 06 – Cannes a organisé un atelier à destination de ses adhérents consacré à la rénovation énergétique en copropriété. Cet échange a permis de faire le point sur les enjeux réglementaires et techniques de la rénovation, ainsi que sur les dispositifs d'aides financières mobilisables par les copropriétés. À cette occasion, Heliio, acteur spécialisé dans l'accompagnement des projets de rénovation énergétique, a présenté des cas concrets de projets, les différentes étapes de mise en œuvre et les solutions existantes pour accompagner les copropriétaires et syndics dans leurs démarches.

4. UNPI 46

L'UNPI 46 – Cahors célèbre ses 30 ans

Le 22 novembre, l'UNPI 46 – Cahors, présidée par François GIBERT, a célébré ses 30 ans en présence du Président national, Sylvain GRATALOUP. À cette occasion, le Président a salué le travail essentiel mené par les chambres locales et rappelé les actions de l'UNPI nationale pour faire entendre la voix des propriétaires.

A man with a beard, wearing a tan jacket and grey pants, is shown in profile, tending to a large bush of pink hydrangeas. He is holding a pair of green-handled pruning shears. The background is filled with lush green leaves and vibrant pink flowers.

À Uzerche,

**en cherchant
sa voie, il a trouvé
un sens à sa vie.**

Travailleur en situation de handicap en Corrèze, Jonathan n'avait jamais vraiment trouvé sa place professionnellement.

Grâce à Airbnb, en faisant de l'accueil son métier, il a trouvé un rôle qui lui redonne confiance, lui permet de se reconstruire et de se sentir pleinement utile.

Il était une fois en France avec  **airbnb**



DPE 2026 : la réforme qui rebat (encore) les cartes

OSCILLATION — Le DPE, c'est un peu comme ces séries à rallonge : à peine une saison terminée qu'une autre est déjà annoncée. Le diagnostic remodelé en profondeur en 2021 n'en finit plus d'être retouché, réajusté, modifié. Dernière correction en date, l'évolution de la méthode de calcul au 1^{er} janvier 2026, qui devrait faire disparaître environ 850 000 passoires énergétiques.

Par **Christophe Demay**, journaliste

Hier classé F, aujourd'hui en E. En ce début d'année, c'est la valse des étiquettes en vitrine des agences immobilières. Sans changer une menuiserie, sans isoler un mur et sans toucher à un thermostat, sans les moindres travaux. Juste parce que le DPE a évolué et qu'un coefficient dans son algorithme a été modifié pour moins pénaliser l'électricité.

L'électricité, victime d'injustice

Danielle Dubrac, la présidente de l'Unis éprouve une forme de lassitude avec cette « *énième réforme du DPE* ». Et aussi un peu d'agacement. « *Ce n'est pas faute d'avoir alerté sur les biais du diagnostic.* » Danielle Dubrac se souvient de ses nombreuses propositions d'amélioration adressées au ministère, parfois même avant la grande réforme de 2021. Mieux vaut tard que jamais. « *L'essentiel est que ce soit corrigé.* »

Même si cette réforme risque de nourrir la défiance à l'égard du diagnostic, elle apparaît comme un mal nécessaire. « *Le DPE est l'outil socle de la politique de rénovation énergétique, il est important qu'il soit fiable,* poursuit la présidente de l'Unis. *Nous considérons qu'il s'agit d'une bonne mesure parce que l'électricité restait maltraitée jusqu'à présent.* »

Une performance énergétique qui grimpe... mécaniquement

Un coefficient modifié de quelques dixièmes dans un algorithme, le changement purement mathématique pourrait sembler anecdotique. Ses effets sont pourtant très concrets. Aucune inquiétude côté propriétaires : aucun logement n'est rétrogradé. Au contraire, tout le monde y gagne. Question de logique. Puisque tous les logements usent d'électricité, tous voient mécaniquement leur consommation standard baisser. Un peu ? Beaucoup ? Tout dépend : plus le bâtiment est gourmand en électricité, plus sa consommation s'améliore.

Les premiers à en profiter sont bien entendu les quelque 40 % de logements avec un chauffage et une production d'eau chaude tout électrique. Beaucoup y gagnent une classe énergétique. Dès l'été dernier, le ministère de la Transition écologique avait réalisé ses petits calculs, quelque 850 000 logements naguère classés F ou G – sur les quelque 4 millions du parc résidentiel – sortent de la catégorie « *passoire énergétique* », sans aucuns travaux. Ce n'est que la partie immergée de l'iceberg. Après les annonces gouvernementales, Casam, bureau d'études spécialisé dans le conseil énergétique, avait estimé que 7 millions de logements pour-

850 000 logements classés F ou G sortent de la catégorie « *passoire énergétique* », sans aucuns travaux

C'est aussi le message porté par le gouvernement lorsqu'il a annoncé la réforme, à l'été 2025 : celui d'une injustice à réparer. Car à caractéristiques tout à fait égales, un logement chauffé au fioul ou au gaz écopait d'une meilleure étiquette qu'un même logement chauffé à l'électricité.

Après d'âpres discussions (et parfois quelques crispations chez certains professionnels), le gouvernement Bayrou a publié les textes in extremis avant sa chute pour corriger la méthode 3CL utilisée pour le DPE comme l'audit énergétique. Le coefficient d'énergie primaire (lire encadré) déjà corrigé en 2021 (de 2,58 à 2,3) est désormais ramené à 1,9 dans l'algorithme.

« *Personne n'a jamais dit que le DPE était figé, il s'adapte à une situation, il évolue avec son temps* », confie Thierry Marchand, administrateur de l'Alliance du diagnostic immobilier, le principal syndicat de la profession. « *En 2021, l'électricité n'était pas aussi décarbonée qu'elle ne l'est aujourd'hui. Nous avons du nucléaire, de l'éolien et désormais énormément de photovoltaïque avec de plus en plus de parkings équipés notamment.* » Ce nouveau calcul rend donc le DPE plus représentatif du mix énergétique français.

raient gagner une lettre DPE. « *Ce sont 47 % des logements chauffés à l'électricité qui gagneront une classe sur le DPE au 1^{er} janvier 2026* », selon les auteurs de l'étude. Souvent des biens classés E, F et G, souvent des appartements et des petites surfaces.





Copyright (c) 2024 Sansoen Saengsakoratt/Shutterstock

Des propriétaires gagnants

Pas de propriétaire perdant, que des gagnants. Un logement F qui passe en E ? C'est un sursis de quelques années avant d'avoir à réaliser des travaux de rénovation énergétique pour continuer à louer son bien. Un G qui se transforme en F ou en E ? Le logement peut potentiellement être remis sur le marché locatif. À la vente, un meilleur classement synonyme de valeur verte peut permettre de vendre plus cher. À la location, la réforme peut desserrer l'étouffement des loyers qui s'impose depuis août 2022 aux biens mal classés.

Cette réforme va desserrer un peu la pression qui pèse aujourd'hui sur les propriétaires. Juste un peu, toutefois. Car cela ne suffira pas à relancer les investisseurs qui misent sur le long terme : après tout, en passant de G à F ou de F à E, les logements y gagnent un simple sursis, le calendrier des interdictions de location, toujours en attente d'assouplissements, continuant à étreindre les bailleurs. À première vue, cette réforme pourrait avoir des allures de « cadeau ». Thierry Marchand y voit une juste correction et un retour à la normale. « C'est

Les premiers à profiter de cette réforme sont les quelque 40 % de logements avec un chauffage et une production d'eau chaude tout électrique

comme une taxation sur un produit qui serait supprimée. La modification du CEP dans la méthode de calcul lève la sanction qui pesait injustement sur l'électricité. Changer le coefficient d'énergie primaire permet de mieux estimer la performance réelle du logement. »

« Ce qui va changer, c'est surtout pour les biens chauffés à l'électricité qui disposaient d'une isolation. Ces logements n'ont pas vocation à rester des passoires parce qu'ils disposent d'une enveloppe plus ou moins performante mais non d'un chauffage performant », estime l'administrateur de l'Alliance. Indirectement, l'évolution du DPE peut donc favoriser les propriétaires qui avaient réalisé des efforts d'isolation dans leur logement sans toutefois toucher au chauffage électrique.



Copyright (c) 2024 Virrage Images/Shutterstock

Thierry Marchand met en garde contre la PAC : « La PAC n'est pas la panacée. Équiper un logement ancien non isolé d'une pompe à chaleur reste une hérésie. »

Un blanc-seing à la pompe à chaleur

Avec cette réforme, l'État envoie aussi un message très clair : l'avenir du chauffage en France sera électrique. La décarbonation passe par la disparition des énergies fossiles : 75 % des chaudières au fioul et 20 % des chaudières au gaz doivent disparaître à l'horizon 2030 souvent au profit de la pompe à chaleur. L'objectif est martelé depuis plusieurs années, y compris au plus haut sommet de l'État. En 2024, le Président de la République lui-même annonçait un plan pour produire un million de pompes à chaleur made in France dès 2027. On en est loin, très loin. L'engouement des Français pour la PAC reste pour le moment en dessous des ambitions présidentielles.

Cette réforme du DPE représente donc un petit coup de pouce supplémentaire pour la PAC déjà largement subventionnée par MaPrimeRénov' ou les primes CEE (Certificats d'économie d'énergie). S'équiper d'une PAC, c'est l'assurance désormais d'obtenir encore un meilleur classement sur l'échelle DPE.

Avec toutefois quelques réserves. Thierry Marchand met en garde contre la PAC parfois vendue comme la solution miracle. « La PAC n'est pas la panacée. Équiper un logement ancien non isolé d'une pompe à chaleur reste une hérésie. »

Après tout, l'étiquette a beau avoir changé, le gain de performance énergétique reste artificiel car le bâtiment demeure intrinsèquement le même qu'avant le 1^{er} janvier et la facture de chauffage ne bouge pas. Un logement chauffé à l'électricité, non isolé, avec du simple vitrage, demeurera toujours mal classé dans le DPE. D'ailleurs, selon les projections statistiques du ministère de la Transition écologique, un logement sur dix devrait demeurer en F ou G malgré la réforme.

MODE D'EMPLOI

En pratique, comment obtenir sa nouvelle étiquette ?

Aucun DPE à refaire, la mise à jour est gratuite. À partir du moment où le DPE a été réalisé après le 1^{er} juillet 2021, quiconque peut obtenir la nouvelle étiquette de son logement directement en ligne sur l'Observatoire du DPE. Un jeu d'enfant : il suffit de renseigner le numéro unique figurant dès la première page du rapport. L'attestation de nouvelle étiquette se substitue à l'ancienne, la durée de validité (10 ans) du DPE ne change pas. Seule l'étiquette est modifiée, le rapport reste identique : le diagnostic ne perd pas de sa pertinence, puisque les caractéristiques du logement restent les mêmes. <https://observatoire-dpe-audit.ademe.fr/>

Mouvement perpétuel

Les logements et propriétaires y gagnent en décrochant un meilleur classement, mais le DPE apparaît toutefois comme le grand perdant dans cette histoire. Quel crédit lui accorder quand l'étiquette d'un logement peut varier sans réaliser de travaux ? L'image du DPE déjà écornée par les soucis de fraude et de complaisance risque d'en pâtir encore.

Corrigé dès l'automne 2021, trois mois seulement après son lancement parce qu'il donnait trop facilement du F ou du G, modifié à nouveau à l'été 2024 parce qu'il pénalisait les petites surfaces, l'outil semble en rodage perpétuel. Et c'est sans compter toutes les évolutions passées sous les radars : depuis 2021, les logiciels de DPE ont connu des dizaines de versions successives !

Le DPE, le malentendu persistant

Le DPE va-t-il se stabiliser un jour ? Rien n'est moins sûr. « *J'attends de nouvelles évolutions, notamment sur le bâti ancien* », annonce l'administrateur de l'Alliance du diagnostic immobilier. La prochaine modification est déjà dans les cartons. Le diagnostic présente toujours un biais dans l'estimation de la performance énergétique du parc ancien (avant 1949) et les acteurs du patrimoine réclament des aménagements depuis plusieurs années. Danielle Dubrac signale aussi une réflexion en cours au niveau de l'Europe pour harmoniser le diagnostic entre tous ses États membres. Et on sait également que le CSTB⁽¹⁾ travaille sur un nouveau moteur de calcul – dénommé projet Cible – qui pourrait encore demain chambouler le calcul du diagnostic. Assurément, le DPE n'a pas fini de bouger.

Avec cette réforme, l'État envoie aussi un message très clair : l'avenir du chauffage en France sera électrique

L'outil s'adapte, il évolue, il gagne en fiabilité au fil des ans. Mais ces évolutions restent souvent vues comme des tâtonnements. Peut-être parce que le DPE demeure le fruit d'un malentendu persistant. Il continue à être perçu comme une étude thermique dotée d'une précision scientifique quand il n'est qu'une évaluation. On le résume à un indicateur de la performance énergétique quand il évalue la performance environnementale. Mais le plus gros malentendu est sans doute celui né des obligations de travaux qu'on lui a adossées pour les logements en G, F ou E. Le DPE a été réduit à une étiquette autorisant le propriétaire à louer, à augmenter le loyer ou à vendre plus cher, mais on a oublié ce qu'il était dans l'esprit de ses créateurs : d'abord un outil pour renseigner les propriétaires sur la performance du bien, pour les sensibiliser et les inciter à rénover. ■

1) Centre scientifique et technique du bâtiment.

INTERROGATION

Une réforme en question

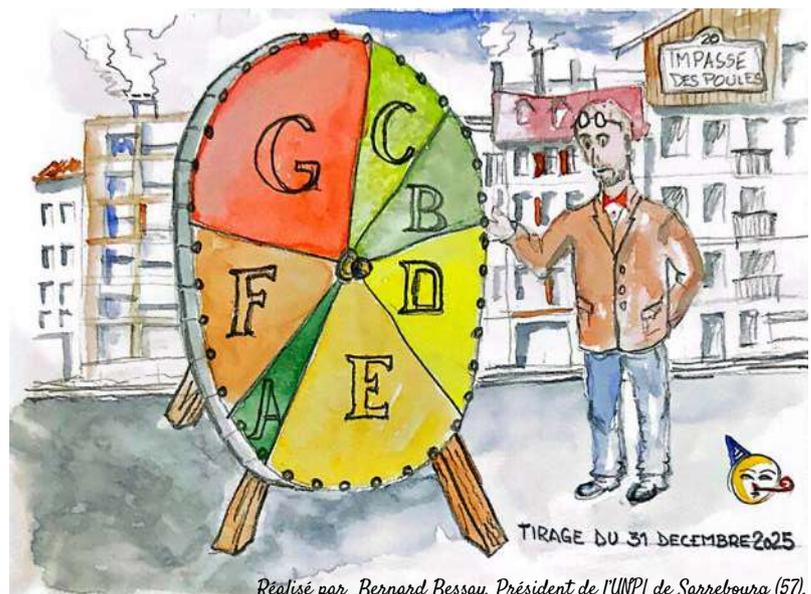
En touchant au mètre étalon de la performance énergétique, l'État peut désappointer certains propriétaires. Qu'en est-il des propriétaires qui ont déjà vendu leur bien, avec une décote car il était classé F ou G ? Les Notaires de France l'ont montré depuis plusieurs années, le DPE a une influence directe sur la valeur vénale du bien. Idem pour le bailleur qui n'a pas pu louer son logement classé G ou qui, durant deux ou trois ans, a vu son loyer gelé parce qu'il était classé en F ou G. Certaines questions sont déjà remontées au ministère du Logement posant la responsabilité de l'État qui a changé les règles en cours de jeu. Dès septembre, un député RN a interpellé le gouvernement sur l'indemnisation – très éventuelle – des propriétaires lorsqu'ils ont subi une décote à la vente de leur bien ou lorsqu'ils ont été privés de revenus locatifs depuis le 1^{er} janvier 2025, faute de pouvoir louer un logement classé G.

PRÉCISION

Comprendre la réforme

On distingue l'énergie finale, celle consommée par l'utilisateur qui apparaît sur la facture, et l'énergie primaire, présente dans la nature. Et pour passer de l'une à l'autre, on utilise un coefficient d'énergie primaire (CEP), ce fameux coefficient aujourd'hui modifié.

À ce petit jeu, l'électricité qui a besoin d'une autre énergie pour être produite apparaît la grande perdante : quand le gaz ou le fioul bénéficient d'un CEP de 1, l'électricité demeurerait à 2,3 jusqu'au 31 décembre. En clair, 1 kWh en énergie finale équivalait à 2,3 kWh en énergie primaire pour l'électricité, quand 1 kWh d'énergie finale = 1 kWh d'énergie primaire pour le gaz ou le fioul. Dans un DPE exprimé en énergie primaire, un logement chauffé à l'électricité se trouvait à coup sûr pénalisé. Avec la révision du CEP de 2,3 à 1,9, le fossé entre l'électricité et les autres énergies se trouve donc en partie comblé.



Réalisé par Bernard Bessay, Président de l'UNPI de Sarrebourg (57).



Lyon en route vers la relance de son marché immobilier

ENQUÊTE — Si la Préfecture du Rhône (69) multiplie les atouts sur le plan culturel et patrimonial, l'encadrement des loyers et les difficultés de circulation intra-muros ont freiné les ardeurs des investisseurs depuis 2020 et l'arrivée d'une équipe verte à la tête de la ville. Mais après deux années de repli, le marché immobilier lyonnais aborde 2026 en phase de stabilisation, voire de reprise. Les prix, orientés à la baisse en 2025, ont visiblement atteint leur point bas. Reste une inconnue, les élections municipales de mars 2026, qui annoncent un possible changement de majorité et s'annoncent donc comme une étape cruciale pour la capitale des Gaules.

Par Laurent Caillaud, journaliste – Savana Media.

Après deux années de net repli, le marché immobilier lyonnais montre en 2025 des signes d'accalmie : la baisse des prix se poursuit mais ralentit, avec des appartements anciens autour de 4 420 €/m² et des maisons à 582 600 € en moyenne. Si les biens « idéaux » se vendent rapidement, la demande se déplace de plus en plus vers la première couronne.

Lyon serait-elle sur le point de sortir de la mauvaise passe qui a frappé son marché immobilier depuis 2023 ? Si les prix sont restés orientés à la baisse en 2025, ce fut en effet de façon plus modérée que durant les deux années précédentes. Les appartements anciens affichent désormais 4 420 €/m² en moyenne, en recul limité sur un an, tandis que les maisons anciennes voient leur valeur moyenne s'établir à 582 600 € (source : Notaires de Lyon, novembre 2025). À l'échelle des arrondissements, la tendance est homogène : si le VI^e demeure le plus convoité, les replis oscillent entre -1 % et -7 % selon les quartiers, traduisant la décélération généralisée du marché. Cette accalmie s'explique autant par le repli de la demande que par la transformation des usages et des modes de vie. « Dans Lyon et en périphérie, après des années 2023 et 2024 bousculées, l'année 2025 a marqué une amorce de reprise du marché, avec toutefois de grandes variations selon les arrondissements et le type de biens concernés, estime Isabelle Padula, conseillère du réseau Optimhome pour Lyon, le Val de Saône et les monts d'Or. Les appartements ou les maisons cochant toutes les cases, c'est-à-dire en bon état, avec un DPE satisfaisant et un prix bien positionné, trouvent très rapidement preneur. Les prix sont donc désormais stabilisés pour ces biens jugés idéaux par les acheteurs. Mais dès qu'un défaut est présent, ou lorsque l'environnement n'est pas parfait, le bien se vend plus difficilement ou avec une décote très importante. » Après la pandémie de Covid-19, de nombreux habitants de Lyon intra-muros sont partis vivre en première couronne avec en tête un besoin d'espace et un rêve de verdure, quitte à faire 40 ou 50 minutes de trajet chaque jour, matin et soir, pour rejoindre leur travail. « Quatre ans plus tard, une deuxième vague de Lyonnais opère le même mouvement, cette fois-ci pour fuir les encombrements et les travaux perpétuels du centre-ville, avec bien souvent une partie de la semaine opérée en télétravail », ajoute Isabelle Padula. Première couronne et communes voisines de Lyon gagnent ainsi en attractivité, notamment pour les familles et les investisseurs, attirés par une meilleure rentabilité locative et l'absence de contraintes réglementaires. Un décalage qui illustre la – relative – désaffection à l'égard du centre de Lyon et formera à n'en pas douter l'un des enjeux centraux des prochaines élections municipales, en mars 2026.

Vers la fin de l'encadrement des loyers ?

Au cœur des débats, un sujet suscite toutes les controverses : l'encadrement des loyers, mis en place en 2021 à Lyon (ainsi qu'à Villeurbanne sa voisine) et vécu par les professionnels de l'immobilier comme un frein à l'investissement locatif. Pour Laurent Brossier, directeur de l'UNPI 69, « ce dispositif, qui ne résout aucunement la crise du logement, produit des effets pervers dans quasiment toutes les



© Photo UNPI

« La mise en place de l'encadrement des loyers à Lyon apparaît inutile, vu que le marché lyonnais ne souffrait d'aucune surchauffe de ce côté-là. »

Sylvain Grataloup,
président de l'UNPI

villes où il s'applique. À Lyon, il pousse notamment les investisseurs à privilégier les communes de première couronne, dont les rendements locatifs seront supérieurs. Mais il sera probablement remis en question avec les élections municipales et métropolitaines de mars 2026. » En effet, si la majorité actuelle écologiste est reconduite, il est question que la Métropole favorise son extension aux communes de Caluire-et-Cuire et Oullins-Pierre-Bénite. En revanche, si l'opposition emmenée par Jean-Michel Aulas (ancien président de l'Olympique lyonnais et actuel vice-président de la Fédération française de football) emporte la ville de Lyon et la Métropole, celui-ci s'est engagé à « désencadrer » les loyers ! L'immobilier lyonnais est plus que jamais une affaire politique, les investisseurs ont donc intérêt à rester aux aguets.

Autre thème brûlant, la circulation dans le centre de Lyon. « Depuis le début du XXI^e siècle, la vie quotidienne des Lyonnais a changé, c'est indéniable, poursuit Laurent Brossier. Depuis 2020, avec la nouvelle municipalité verte, les pistes cyclables se sont multipliées, les voies de circulation automobile ont été réduites voire supprimées et la Presqu'île a été transformée en zone trafic limité, ou ZTL. Avec à la clé, une multiplication des rues piétonnisées et des parkings au coût prohibitif. Là encore, l'intention est louable, mais au prix de conditions de circulation cauchemardesques pour les artisans et les commerçants, qui par ailleurs peinent à se garer sur les aires de stationnement qui leur sont réservées et qui sont systématiquement saturées. Quant aux familles qui ont besoin d'utiliser leur voiture, le trajet le plus simple peut prendre des allures de mission impossible. L'impact sur l'attractivité immobilière de Lyon s'en ressent évidemment. » En revanche, pour ceux qui envisagent d'acheter à Lyon sans devoir (trop) s'y déplacer, les prix restent séduisants car deux fois inférieurs à ceux de Paris avec une qualité de vie équivalente, voire supérieure. Il en va de même pour les locataires, avec des loyers moitié moins élevés qu'à Paris. Les atouts de Lyon, sa culture, sa gastronomie, son architecture patrimoniale sauvegardée, son classement au Patrimoine de l'Unesco et sa position géographique idéale sur le territoire français font que, quel que soit le contexte, elle reste une valeur sûre sur le plan immobilier.

La nécessaire sauvegarde des commerces de proximité

Qu'en est-il de la demande locative étudiante ? « Lyon a longtemps fait figure de graal pour les étudiants français pour la qualité de ses établissements d'enseignement supérieur couplée à la facilité de sa vie quotidienne, dans une ville historique à taille humaine, poursuit le directeur de l'UNPI 69. Mais d'autres villes proches comme Clermont-Ferrand ou Dijon se montrent aujourd'hui plus attractives, avec une offre de logements supérieure et des loyers bien inférieurs. » Ce sera un enjeu supplémentaire lors

Copyright (c) 2025 Kirill Nelezhimakov/Shutterstock



Lyon intra-muros, des prix en hausse sur le long terme

	Prix médian	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans	Évolution sur 10 ans
Appartements anciens	4 420 €/m ²	-3,2 %	-4,9 %	+35,8 %
Maisons anciennes	582 600 €	-6,5 %	+0,8 %	+42,1 %

Source : Chambre interdépartementale des notaires de la Cour d'appel de Lyon, novembre 2025.

Des écarts de prix homogènes entre arrondissements

Arrondissement	Prix médian	Évolution sur 1 an
I ^e	5 000 €/m ²	-1,3 %
II ^e	5 020 €/m ²	-6,8 %
III ^e	4 360 €/m ²	-3,7 %
IV ^e	4 760 €/m ²	-2,5 %
V ^e	3 710 €/m ²	-4,7 %
VI ^e	5 260 €/m ²	-1,0 %
VII ^e	4 390 €/m ²	-2,8 %
VIII ^e	3 870 €/m ²	-3,1 %
IX ^e	3 750 €/m ²	-1,3 %

Source : Chambre interdépartementale des notaires de la Cour d'appel de Lyon, novembre 2025.

des élections municipales et métropolitaines. Une échéance dont Sylvain Grataloup, avocat, professeur en Droit immobilier à l'université Jean Moulin Lyon 3 et président de l'UNPI, reconnaît les enjeux : « La suppression quasi-totale de la circulation dans la Presqu'île est une catastrophe pour les commerces

de proximité. Les boutiques de vêtements, les restaurants et les artisans qui y étaient installés pour certains depuis des générations ont vu leur chiffre d'affaires chuter de 20 à 40 % en 5 ans. Alors que les mêmes commerces, installés en périphérie, ont vu leur augmenter de 30 % durant la même période. Avec à la clé un cercle vicieux puisque, les petites enseignes fermant les unes après les autres, les clients ne viennent plus faire leurs courses dans la presqu'île ; ce qui nuit à la fréquentation des commerces qui y sont encore installés. En parallèle, la mise en place de l'encadrement des loyers apparaît inutile, vu que le marché lyonnais ne souffrait d'aucune surchauffe de ce côté-là. Il s'agit



© Photo DR

Isabelle Padula, conseillère du réseau Optimhome pour Lyon, le Val de Saône et les monts d'Or.

« L'année 2025 a marqué une amorce de reprise du marché lyonnais, avec toutefois de grandes variations selon les arrondissements et le type de biens concernés. »

Isabelle Padula, conseillère du réseau Optimhome pour Lyon, le Val de Saône et les monts d'Or

d'une volonté politique, et même idéologique, de la part de l'équipe municipale actuelle, qui développe à tout-va le logement social et augmente la taxe foncière de façon continue. Les élections municipales de mars 2026 représentent un enjeu majeur pour le futur de Lyon intra-muros et de son immobilier. »

« Lyon attire les cadres expatriés et les dirigeants d'entreprises, français ou étrangers, grâce à sa situation géographique centrale, parfaitement connectée sur le plan international. »

Thomas Vantorre, président de Barnes Lyon

Le segment du marché de prestige survole les débats

Dans le haut de gamme, le marché intra-muros semble avoir trouvé son point d'équilibre. « *Lyon attire les cadres expatriés et les dirigeants d'entreprises, français ou étrangers, grâce à sa situation géographique centrale, parfaitement connectée sur le plan international*, estime Thomas Vantorre, président de Barnes Lyon. *Pour les biens les plus recherchés, comme les appartements avec terrasse et les maisons au calme, les prix sont aujourd'hui stables autour de 7 000 €/m², après 20 % de baisse en deux ans. Signe de cet équilibre retrouvé, nous recevons aujourd'hui des offres au prix affiché, sans demande de négociation, ce qui n'était plus arrivé depuis 2023.* » Les biens d'exception, comme un hôtel particulier sur le boulevard des Belges ou un penthouse dans le VI^e arrondissement, dont les prix peuvent atteindre voire dépasser la barre symbolique des 10 000 €/m², retrouvent pour leur part les faveurs des investisseurs. « *Nous observons une carence locative très faible, liée à la forte demande sur un marché du prestige marqué par une faiblesse de l'offre* », constate Thomas Vantorre. Résultat, le loyer mensuel moyen sur le segment haut de gamme est stable autour de 2 150 €, avec pour les biens d'exception des loyers pouvant atteindre 13 000 € mensuels.

Dans les monts d'Or ou le Val de Saône, les propriétés de prestige ont toujours leurs amateurs, notamment les étrangers, les Parisiens et les familles lyonnaises de retour d'expatriation. Mais les acheteurs d'aujourd'hui, même avec des budgets très confortables, rechignent généralement à devoir entretenir un grand jardin ou un parc et se focalisent sur les biens sans défaut.

Porté par une demande exigeante, un recentrage vers la périphérie et un segment haut de gamme stabilisé, le marché immobilier résidentiel lyonnais semble avoir dépassé le cœur de la tempête. Si les incertitudes politiques à court terme brouillent les prévisions, Lyon conserve des atouts solides – patrimoine architectural, attractivité économique, qualité de vie légendaire et prestige international. La capitale des Gaules a donc toutes les cartes en main pour s'assurer des lendemains qui chantent. ■

« Des raisons d'être optimistes pour 2026 »

RENCONTRE — La baisse des prix a mécaniquement relancé le marché, dont le volume de vente devrait s'avérer satisfaisant en 2025 et augmenter en 2026, estime Sidney Pelletier, directeur des agences Guy Hoquet Lyon IX et Lyon VII Sud. **Propos recueillis par Laurent Caillaud, journaliste**

Les prix au mètre carré ont fait le yo-yo dans Lyon intra-muros ces dernières années. Qu'en est-il en cette fin 2025 ?

Sidney Pelletier : Dans nos deux agences des VII^e et IX^e arrondissements, nous avons observé une baisse des prix au m² d'environ 17 % sur les trois dernières années. Notre prix de vente moyen est maintenant de 3 500 €/m², alors qu'il était de 4 300 €/m² au plus haut en 2021 et 2022. A cette époque, il dépassait même les 5 000 €/m² pour l'ensemble de Lyon, tous arrondissements confondus. Mais comme toujours lorsqu'il s'agit d'immobilier, tout dépend de l'emplacement. Lorsque les biens sont à moins de 5 minutes d'une station de métro permettant de rejoindre rapidement le centre-ville, par exemple Valmy ou Vaise, les prix s'établissent entre 4 000 et 4 500 €/m², alors qu'ils descendront sous la barre symbolique des 3 000 €/m² dans les quartiers plus excentrés.

Qu'en est-il du volume de ventes ?

La baisse de la demande, qui a débuté chez nous au printemps 2022, a engendré une baisse des prix. Cette baisse, qui a redonné de l'attractivité au marché, a par effet de ciseau relancé le volume de ventes depuis le début de 2025. Il y a tout lieu d'être optimiste sur ce plan pour 2026.

Les différents arrondissements lyonnais peuvent-ils se montrer intéressants sur le plan de la rentabilité locative malgré l'encadrement des loyers ?

Les prix semblant avoir atteint leur point bas en 2025, c'est le bon moment pour investir avant leur inévitable remontée. Mais il est vrai que l'encadrement des loyers décourage les investisseurs, avec une rentabilité qui ne dépassera guère 3 %. Dans Lyon intra-muros, un petit studio ne pourra être loué plus de 350 à 400 €/mois, alors qu'une chambre en colocation chez des particuliers se louera environ 600 €/mois ! Il est dommage que de bons principes aboutissent à de telles incohérences. Si l'on privilégie le rendement immédiat dans le cadre d'un investissement locatif, mieux vaut, se diriger vers la périphérie lyonnaise, dont les loyers ne sont pas encadrés et où la demande se montre soutenue. ■

Rénovation, les spécificités de l'architecture lyonnaise

RENCONTRE — On ne rénove pas à Lyon comme ailleurs ! La capitale des Gaules demande une connaissance précise de ses spécificités architecturales. Les explications de Matthieu Lamothe, directeur de l'agence de Lyon de Little Worker. **Propos recueillis par Laurent Caillaud, journaliste**

En quoi le marché lyonnais est-il spécifique sur le plan de la rénovation ?

Matthieu Lamothe : Le parc immobilier lyonnais est très ancien, il compte de nombreux immeubles reposant sur une structure en bois, souvent situés dans des secteurs classés. Ces constructions sont magnifiques, mais imposent une expertise technique particulière car on ne rénove pas un immeuble datant des canuts comme s'il datait des années 70. Avec les décennies, certaines cloisons secondaires peuvent en effet être devenues semi-porteuses, les déplacer peut ainsi affecter la structure de l'immeuble. Chaque projet nécessite donc une analyse structurelle pointue. Autre spécificité lyonnaise, les immeubles en mâchefer, très répandus jusqu'à l'après-guerre. Ce matériau composé de résidus de combustion est un excellent isolant, qui demande la mise en œuvre d'un savoir-faire très précis lors des travaux. Et nécessite d'utiliser des isolants biosourcés et perspirants, car on ne peut fermer une cloison en mâchefer de façon étanche.

La démarche environnementale change-t-elle la manière dont vous rénovez un logement ?

Oui, car nos clients y sont de plus en plus sensibles. Nous notons depuis quelques années une réelle prise de conscience globale des questions environnementales sur le marché lyonnais. Les clients se sont renseignés avant de faire appel à nos services, ils ont conscience des enjeux énergétiques et du confort qui en découle, hiver comme été. Les matériaux biosourcés comme la fibre de bois et la ouate de cellulose sont de plus en plus souvent demandés, même s'ils impliquent un surcoût.

L'installation d'une climatisation est-elle régulièrement demandée ? Et est-elle compatible avec ces ambitions environnementales ?

La possibilité de l'installation d'une climatisation est une question qui nous est très souvent posée. La difficulté à Lyon est qu'une grande partie de la ville est classée aux Bâtiments de France, dont 10 % au Patrimoine mondial de l'Unesco. Pour concilier les impératifs patrimoniaux



© Photo DF
Matthieu Lamothe,
directeur de l'agence
de Lyon de Little
Worker.

et environnementaux, il existe une voie consistant à installer les dernières innovations de pompes à chaleur sans bloc extérieur ou à privilégier une solution plus frugale en isolant avec un matériau biosourcé pour le confort d'été et en ajoutant un brasseur d'air.

Quelle fourchette de prix faut-il compter pour une rénovation dans Lyon ?

Pour un simple rafraîchissement, c'est-à-dire peinture, électricité, plomberie et parquets sans modification structurelle, il faudra compter environ 600 à 900 € TTC par mètre carré. Pour une rénovation complète, où l'on casse l'existant pour repartir d'un plateau vide, l'enveloppe sera d'environ 1200 à 1800 € par mètre carré. Et pour des travaux lourds ou techniques comme une extension ou une surélévation, cela pourra monter à 2500 € par mètre carré.

Les propriétaires investisseurs ont-ils des demandes particulières ?

Ils pensent avant tout à la rentabilité et au résultat du DPE après travaux ! Les propriétaires occupants sont focalisés sur le confort et la qualité perçue des matériaux quand les investisseurs se concentrent sur le prix des travaux, qui doit être le plus faible possible, avec des matériaux solides, prévus pour des années de mise en location quitte à être moins valorisants sur le plan esthétique. Cela concernera par exemple, les parquets dont les prix pourront varier du simple au quadruple. L'ambition n'est pas la même mais attention, l'obligation de performance énergétique est la même pour tous.

La généralisation du télétravail amène-t-elle une nouvelle approche de la rénovation ?

Oui, car on nous demande presque toujours la pièce en plus, qu'il s'agisse d'un bureau ou d'une chambre d'amis à usage mixte. Le schéma classique des appartements anciens à Lyon comprend de grands couloirs ou de vastes entrées, avec 10 ou 15 mètres carrés perdus,

« Nous notons depuis quelques années une réelle prise de conscience des questions environnementales. Les matériaux biosourcés comme la fibre de bois et la ouate de cellulose sont de plus en plus souvent demandés par nos clients, même s'ils impliquent un surcoût. »

même sur des petites surfaces. L'une des options envisageables est de transformer l'ancienne cuisine en cette fameuse pièce supplémentaire et d'installer une nouvelle cuisine ouverte sur les pièces à vivre. Là encore, il est indispensable de passer par une étude structurelle avant les travaux. ■

Infos : Littleworker.fr

Alignement

Quand la voie publique repousse les limites de la propriété privée

ANALYSE — L'alignement est une procédure par laquelle l'autorité administrative, de façon unilatérale, détermine la limite entre la voie publique et les propriétés privées riveraines. Prévu aux articles L. 112-1 et suivants du Code de la voirie routière, ce mécanisme concerne les voies classées dans le domaine public routier : routes nationales, départementales ou communales.

Il poursuit un double objectif : protéger l'emprise publique contre les empiètements et permettre, le cas échéant, d'en modifier les limites.

Par Nathalie Quiblier, journaliste

Au-delà de ses aspects techniques, l'alignement soulève des enjeux pratiques majeurs en matière d'urbanisme, de contentieux administratif et de transactions immobilières. Il peut restreindre la constructibilité d'un terrain, entraîner une perte de valeur vénale d'un bien ou encore justifier un refus de permis de construire. Mieux vaut donc en comprendre les mécanismes et les effets pour anticiper les conséquences juridiques qui en découlent.

Le plan d'alignement : outil de redéfinition des limites du domaine public routier

Le plan d'alignement permet à l'administration de modifier les limites du réseau routier existant, en les rétrécissant ou en les élargissant. En revanche, il ne peut pas être utilisé pour acquérir des terrains en vue de créer une voie nouvelle.

L'établissement du plan d'alignement

L'établissement du plan est de la compétence du préfet, du conseil départemental ou du conseil municipal, selon qu'il s'agit d'une route nationale, départementale ou communale.

Il est fixé unilatéralement par l'autorité administrative compétente et détermine, après enquête publique, la limite entre la voie publique et les propriétés riveraines. Il peut concerner la voie sur toute sa longueur ou seulement une partie. Tout plan doit faire l'objet d'une publication : il n'est pas opposable aux tiers tant que cette formalité n'a pas été

accomplie. Les intéressés peuvent contester le plan d'alignement devant le juge administratif.

Il est utile de rappeler que l'alignement n'est pas un bornage. Le bornage qui correspond à la délimitation des propriétés voisines contiguës (article 646 du Code civil) n'est possible qu'entre des propriétés privées, et non pas entre une propriété privée et le domaine public.

Les effets du plan d'alignement

Les effets du plan d'alignement varient selon que les propriétés concernées sont bâties ou non :

Si la propriété privée n'est ni bâtie ni clôturée et qu'elle est située entre les limites de la voirie et les alignements indiqués par le plan, elle est incorporée automatiquement à la voie publique

Les effets sur un terrain non bâti

Si la propriété privée n'est ni bâtie ni clôturée et qu'elle est située entre les limites de la voirie et les alignements indiqués par le plan, elle est incorporée automatiquement à la voie publique. Les propriétaires ont alors droit à une indemnité qui est fixée à l'amiable ou, comme en matière d'expropriation, par le juge. Le terrain frappé d'alignement entre donc dans le domaine public de la collectivité concernée.



© Photo Adobe Firefly

Les effets sur un terrain bâti

Lorsque le plan d'alignement inclut des terrains bâtis, il y a incorporation au domaine public seulement à la démolition du bien. Si la personne publique ne veut pas attendre la démolition, elle peut acquérir le terrain par voie amiable ou par expropriation.

L'attribution à la voie publique se produit, quel que soit le délai écoulé depuis l'approbation du plan, lorsque les constructions qui se trouvent dans les limites de l'alignement sont démolies pour quelque cause que ce soit. Il peut s'agir d'une démolition volontaire ou sur l'ordre de l'administration par exemple lorsque l'immeuble présente un péril pour la sécurité publique, ou pour une raison quelconque (par exemple un incendie). L'incorporation à la voie publique se produit alors de plein droit.

Dans le cadre de cette attribution, le propriétaire a droit à une indemnité qui est fixée à l'amiable ou par voie judiciaire comme en matière d'expropriation.

Aucune construction nouvelle ne peut être édifée sur la partie comprise dans l'alignement

Les travaux et constructions interdits en zone d'alignement : le régime de la servitude de reculement

Dans le cadre d'un terrain bâti frappé d'alignement, le bien immobilier entre dans le domaine public à sa démolition. Toutefois, avant sa démolition, ledit bien subit une servitude très lourde dite servitude de reculement. Par effet de cette servitude, aucune construction nouvelle ne peut être édifée sur la partie comprise dans l'alignement. Cette interdiction s'applique à condition que le plan d'alignement soit conforme, car si un juge déclare le plan irrégulier, la servitude de reculement ne s'applique pas.

Le propriétaire ne peut pas non plus réaliser sur cette partie des travaux de surélévation ni des travaux confortatifs, sauf s'il s'agit d'un immeuble classé parmi les monuments historiques (article L. 112-6 du Code de la voirie routière). Les travaux confortatifs sont ceux qui ont pour effet de prolonger la durée de vie de l'immeuble, comme le ravalement des façades ou la réfection des toitures ou des charpentes. L'interdiction de travaux confortatifs ne s'applique qu'à la portion du bâtiment effectivement frappée d'alignement, et non à l'ensemble de l'immeuble.

Dans différentes affaires, ont été qualifiés de travaux confortatifs interdits : la pose de poteaux, colonnes ou pilastres, l'étagage de l'angle d'un immeuble, l'application d'enduits destinés à maintenir les murs en parfait état, la substitution de façades nouvelles, la réalisation de travaux de réfection complète d'une façade incluant le remplacement des éléments structurels, etc.

En revanche, les travaux d'entretien courant ou les aménagements intérieurs qui n'augmentent pas l'emprise au sol du bâtiment et ne prolongent pas sa durée de vie restent possibles. Ainsi, de simples travaux de rénovation intérieure sans incidence sur la structure du bâtiment peuvent être autorisés.

Les juges apprécient selon la nature des travaux projetés et l'ampleur de la partie du bâtiment concernée par l'alignement. C'est ainsi qu'ils ont, par exemple, décidé que la transformation d'un garage en pièce d'habitation, sans modification de l'emprise au sol ni des façades, ne constituait pas un travail confortatif interdit sur un bâtiment frappé d'alignement (Conseil d'État, 6 février 2004, n° 240560).

Du fait de cette interdiction de réaliser des travaux confortatifs, des constructions nouvelles et des surélévations, l'immeuble concerné donnera tôt ou tard signe de ruine. Dès qu'il apparaîtra dangereux pour la sécurité publique, l'administration pourra alors imposer sa démolition partielle ou même totale.

L'alignement individuel : un préalable obligatoire aux travaux en limite de propriété

Avant d'entreprendre des travaux tels que la construction d'une clôture, d'un mur ou l'extension d'un bâtiment en limite de la voie publique, il faut connaître la ligne séparative entre celle-ci et la propriété privée. Cette ligne est déterminée par l'arrêté d'alignement individuel (ou certificat d'alignement).

Effectuer des travaux sans avoir au préalable obtenu l'alignement, ou en méconnaissant celui-ci, constitue une contravention, pouvant entraîner des sanctions

Ses effets sont différents selon qu'il existe ou non un plan d'alignement :

➤ En l'absence d'un plan d'alignement régulièrement publié, l'arrêté individuel ne peut que constater les limites actuelles de la voie publique. Il informe le propriétaire des limites exactes de sa propriété par rapport à la voie publique, ce qui facilite la planification de travaux en conformité avec les réglementations en vigueur.



© Photo Adobe Firefly

➤ Si un plan d'alignement régulier existe, l'arrêté individuel constate les limites actuelles de la voie et renseigne sur les éventuelles servitudes de reculement mises en place par le plan d'alignement. Il ne modifie pas les limites parcellaires. Dans cette situation, les effets de l'arrêté d'alignement sont similaires à ceux du plan d'alignement : aucune construction nouvelle ne peut empiéter sur l'alignement, à quelque hauteur que ce soit et aucun travail confortatif ne peut être entrepris sur un bâtiment frappé d'alignement, sauf s'il s'agit d'un immeuble classé monument historique.

L'alignement individuel est un document émis sous forme d'arrêté : si un propriétaire en fait la demande, l'administration ne peut pas le lui refuser. La demande se fait sur papier libre (ou formulaire) auprès de l'autorité responsable de la gestion de la voie : le préfet, le président du conseil départemental ou le maire. Il suffit d'indiquer les nom et adresse du demandeur, avec la description des travaux projetés, la désignation de la maison et de la voie concernées. Le délai d'instruction est de deux mois à compter de la date de réception du dossier complet.

Le certificat est gratuit et est purement déclaratif, c'est-à-dire qu'il ne confère aucun droit à son demandeur et n'a donc aucun pouvoir translatif de propriété. Il se borne à indiquer de façon précise aux riverains intéressés les limites de la voie publique au regard de leur propriété. Par conséquent, l'arrêté individuel d'alignement demeure valable « en ce qui concerne la délimitation de la voie publique, tant qu'il ne se produit pas de fait nouveau, alors même que

l'autorité qui le délivre aurait fixé un délai pour la réalisation des travaux en vue desquels l'alignement a été demandé» (Conseil d'État, 26 mai 2004, n° 249157).

De plus, le certificat d'alignement ne dispense pas le demandeur d'obtenir les autorisations nécessaires (par exemple, l'obtention d'un permis de construire en cas d'extension de son bien) pour réaliser des travaux de surélévation ou de pose de clôture par exemple. Il assure seulement aux propriétaires que leurs projets respectent les limites établies.

Effectuer des travaux sans avoir au préalable obtenu l'alignement, ou en méconnaissant celui-ci, constitue une contravention, pouvant entraîner des sanctions telles que des amendes, voire l'obligation de démolir les ouvrages empiétant sur le domaine public.

Lors des travaux d'édification d'une construction nouvelle en bordure du domaine public routier, l'autorité chargée de la conservation de la voie dispose des pouvoirs de vérification (article L. 461-1 du Code de l'urbanisme). À savoir, un droit de visite et de communication pouvant être exercé après l'achèvement des travaux pendant trois ans (article L. 112-7 du Code de la voirie routière).

Le refus de permis pour non-respect de l'alignement : procédures et recours

Il convient de préciser avant tout que le refus pour non-respect d'alignement doit être explicitement motivé par l'autorité compétente. La simple mention du non-respect de l'alignement sans précision des dispositions méconnues serait insuffisante et entacherait la décision d'illégalité.

Le principe est que l'existence d'un plan d'alignement régulièrement approuvé et publié constitue un motif légal de refus de permis de construire pour les constructions qui ne respecteraient pas l'alignement ainsi défini. Cependant, il est important de préciser que des dérogations à l'interdiction de construire en violation de l'alignement peuvent être accordées (article R. 112-3 du Code de la voirie routière). Les conditions doivent en être fixées expressément par des règlements de voirie qui précisent la liste et la taille des saillies autorisées. La notion de saillie renvoie à toute partie, élément ou ouvrage d'aménagement accessoire d'une construction qui dépasse en avant du nu de la façade : balcon, corniche, moulture, débord de toiture.

Face à un refus d'autorisation d'urbanisme motivé par le non-respect des règles d'alignement, le pétitionnaire dispose de plusieurs voies de recours, tant administratives que contentieuses, pour contester cette décision.

Le recours gracieux constitue souvent une première étape. Adressé à l'autorité qui a pris la décision de refus (généralement le maire), ce recours vise à obtenir un réexamen du dossier. Il doit être formé dans un délai de deux mois à compter de la notification du refus.

L'acquéreur d'un bien immobilier frappé d'alignement doit être clairement et rapidement informé de la situation

Parallèlement ou postérieurement au recours gracieux, le recours hiérarchique peut être exercé auprès de l'autorité supérieure à celle qui a pris la décision (préfet pour une décision municipale). Là encore, le délai est de deux mois à compter de la notification du refus ou de la décision rejetant le recours gracieux.

Si ces démarches amiables n'aboutissent pas, le recours contentieux devant le tribunal administratif devient la voie à privilégier. Ce recours doit être introduit dans un délai de deux mois suivant la notification du refus ou des décisions rejetant les recours administratifs préalables.

Alignement et vente immobilière : vigilance et risques juridiques

L'alignement interdisant toute construction et tous travaux confortatifs, l'acquéreur d'un bien immobilier frappé d'alignement doit être clairement et rapidement informé de la situation. À défaut, la vente peut tout simplement être annulée (par exemple, pour vice caché ou pour manquement à l'obligation d'information) et la responsabilité du notaire engagée.

Le défaut à l'obligation d'information d'un notaire a été reconnu sur ce point (Cour d'appel de Reims, 15 septembre 2020, n° 19/01369). Dans cette affaire, le notaire a été informé le 13 janvier 2016 de l'existence de la servitude d'alignement via le certificat d'urbanisme et il n'en a informé les acheteurs que le 6 avril 2016, soit la veille de la date prévue pour la signature de l'acte authentique. Les acquéreurs, renonçant alors à la vente, ont dû acquérir un autre bien immobilier et engager des frais de location. Le préjudice matériel a été évalué par le juge à 9 200 € et le préjudice moral à 5 000 €.

Inscrite dans la promesse de vente ou ultérieurement dans l'acte de vente via une clause ou un certificat d'urbanisme joint, l'alignement peut passer inaperçu au milieu de multiples mentions. C'est ce qu'a vécu un couple propriétaire d'une maison. Après l'acquisition, ils ont déposé une déclaration préalable de travaux pour l'implantation d'une piscine. Or, la mairie a refusé les travaux au motif qu'une servitude d'alignement obligeait les propriétaires à laisser une bande de jardin d'au moins 3 mètres par rapport à la voie publique. Ladite servitude étant mentionnée dans le certificat d'urbanisme joint à l'acte notarié d'acquisition, les juges n'ont pas engagé la responsabilité du notaire ni celle de l'agent immobilier (Cour de cassation, 5 juillet 2017, n° 16-13.630). ■

et Lyon) mettent en évidence que les variations de loyers restent autour de zéro : aucun impact mesurable de l'encadrement sur les loyers du marché

CLAMEUR souligne que les loyers dans les zones encadrées auraient dû baisser, ou pour le moins montrer un impact clair sur leur évolution, ce qui n'est pas observé.

Ces résultats rejoignent d'autres études académiques antérieures menées à Paris, Lagos et Stockholm, qui concluent déjà à l'inefficacité de ce type de régulation.

CLAMEUR observe aucun impact mesurable de l'encadrement des loyers : à Lille et Lyon, les variations restent autour de zéro, comme dans les villes non encadrées

Un dispositif contre-productif pour l'offre locative

Dans le même temps, le marché locatif montre une baisse drastique du taux de rotation (- 11,37 % sur 10 ans), c'est-à-dire une baisse de la mobilité. Cette tendance à l'immobilisme des ménages locataires reflète un accès plus difficile à la propriété dans certaines zones, mais aussi des effets liés à la régulation des loyers. Face à une offre en baisse, les locataires restent dans leur logement : l'indicateur de durée des baux est en constante augmentation.

Cela est dû à un allongement important de la durée des baux et une baisse continue de la vacance.

Cette combinaison de facteurs complique l'accès au logement pour les nouveaux locataires entrants, mais freine aussi tout le parcours résidentiel des ménages.

Dans un contexte où les propriétaires doivent engager des travaux énergétiques importants, l'encadrement des loyers ne permet pas de les financer et aggrave les arbitrages défavorables à la mise en location, au risque de poursuivre l'assèchement de l'offre locative.

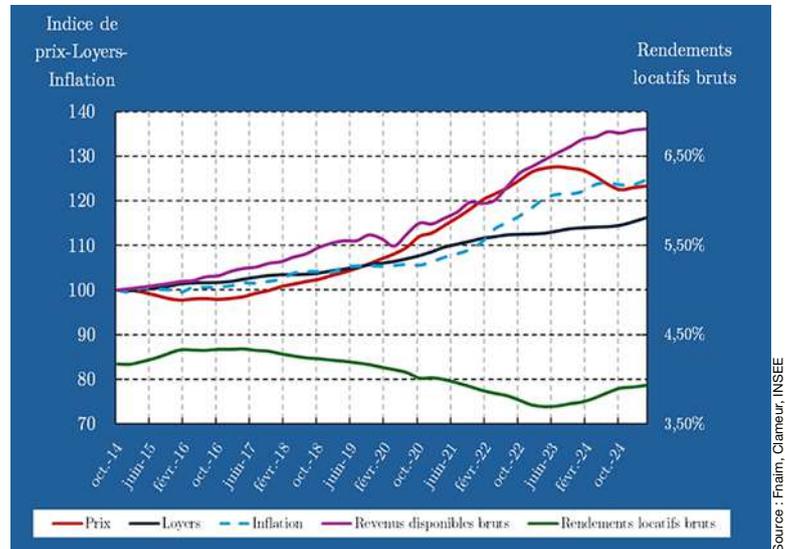
Conclusion

Un constat s'impose : l'encadrement des loyers ne remplit pas sa mission et contribue à fragiliser l'offre locative, alors même que la demande de logements reste forte dans les grandes villes.

À défaut d'agir sur les causes structurelles de la tension – manque de construction et fuite des investisseurs sur le marché du logement, déconstruction du parcours résidentiel et de l'offre locative, fiscalité croissante sur la propriété – cette mesure apparaît comme un contre-sens économique et social. ■

Évolution des loyers de marché, des prix et des rendements locatifs bruts

Indices Clameur et indices prix FNAIM (base 100, T4 2014), Rendements locatifs bruts, Ensemble des appartements



Source : FNAIM, Clameur, INSEE

Loyers	+ 16,00 % sur 10 ans
Prix	+ 23,73 % sur 10 ans
Rendements locatifs bruts	- 0,24 % sur 10 ans
Revenus disponibles bruts	+ 36,15 %
Inflation	+ 24,70 %

Ce qu'il faut retenir :

- > Les loyers ont peu augmenté depuis 2 ans (+ 2,56 % en moyenne).
- > Le taux de rotation du marché locatif privé a diminué depuis 10 ans (- 11,37 %).
- > Les rendements locatifs bruts ont diminué depuis 10 ans, mais réaugmentent un peu depuis 2 ans.
- > La vacance locative inter-baux a fortement diminué entre 2018 et 2020, et s'est stabilisée depuis.

ZOOM

À propos des données et de Clameur

Les analyses reposent sur des données issues de baux signés et non d'annonces, et comparent des biens strictement similaires dans des marchés comparables.

L'observatoire des loyers Clameur au travers de plus d'un million de références annuelles dispose d'une incomparable capacité d'analyse des marchés et des tendances du marché locatif. Clameur est un dispositif mis en place avec les acteurs du logement privé, pour leur apporter une capacité d'analyse et des services. Il est un partenaire incontournable pour toute politique publique d'observation des loyers, car le seul à collecter les baux signés en volume, à la source.

Le dossier de presse Clameur du 18 novembre 2025 peut être consulté via ce QR Code.





Les jeunes et l'immobilier: un rêve intact, un parcours semé d'embûches

PRÉJUGÉ — Pendant longtemps, on s'est dit que les jeunes n'avaient plus envie de devenir propriétaires, qu'ils préféreraient l'instantané au durable, la flexibilité à la charge d'un crédit. Faux. Archi faux. Le rêve de l'accession à la propriété reste intact, solidement ancré au sein de la génération Z. Mais le parcours, lui, n'a plus grand-chose à voir avec celui de leurs parents. **Par Christophe Demay, journaliste**

Mathilde et Thomas, jeune couple lillois, moins de 50 ans à eux deux, rêvent de leur « chez eux ». Un endroit où ils pourraient repeindre une cuisine en vert fluo sans demander l'autorisation, où ils pourraient avoir un chien de 30 kg sans inquiéter leur bailleur, où enfin ils pourraient allouer les sommes versées en loyer à un projet plus durable. Un jour, oui. Mais pas maintenant. Car le jeune couple se heurte à une réalité. Les prix ont flambé sur la métropole lilloise, et même sur 25 ans, ça ne passe pas malgré leur CDI, faute de disposer d'un apport suffisant.

Un désir de propriété qui reste une valeur refuge

En 2025, les études racontent souvent la même histoire. Malgré un marché immobilier compliqué, un monde instable et des carrières plus fragmentées, l'envie d'accéder à la propriété ne recule pas. Huit jeunes sur dix déclarent vouloir acheter un jour, et la moitié d'entre eux espèrent bien concrétiser ce rêve avant d'avoir atteint la trentaine, selon le baromètre Habitat Toluna-Procivis, publié en novembre 2025.

Le déclencheur ? C'est un peu le même que leurs aînés finalement : la peur de payer un loyer « à fonds perdus » et l'envie très concrète de se construire un petit patrimoine. « L'immobilier demeure une valeur refuge, constate Pierre Chapon, co-fondateur de Pretto, courtier immobilier en ligne. Globalement, le marché français est sain et il demeure une confiance dans la pierre assez peu sujette à la spéculation. »

Huit jeunes sur dix déclarent vouloir acheter un jour, et la moitié d'entre eux espèrent bien concrétiser ce rêve avant d'avoir atteint la trentaine

Ce désir de devenir propriétaire est d'autant plus motivé par le climat anxieux. Dans une étude publiée à l'été 2025, l'Institut Montaigne souligne que cette génération vit avec une incertitude structurelle : sur sa carrière, sur sa trajectoire financière... et aussi sur sa retraite. Près de 80 % des 18-24 ans



Copyright (c) 2024 pics five/Shutterstock

disent ne pas faire confiance au système actuel et trois quarts envisagent déjà un « plan B ». Dans ce paysage mouvant, devenir propriétaire devient un acte rassurant, presque existentiel : posséder son toit, c'est se donner une forme de stabilité dans un monde qui en offre peu. Un « besoin d'ancrage dans une société instable », selon le think tank.

Le mur du financement : le premier vrai obstacle

Mais vouloir n'est pas pouvoir. Comme Mathilde et Thomas, la génération Z est souvent freinée par les banques qui leur ferment la porte avant même la visite du premier appartement. Toujours selon le baromètre Habitat Toluna-Procivis : 89 % des jeunes estiment que les prix trop élevés constituent un obstacle majeur, 86 % évoquent le montant de l'apport exigé et 69 % se disent bloqués par la hausse des taux d'intérêt.

Les règles n'ont jamais été aussi strictes. Entre le taux d'endettement plafonné, l'apport désormais quasi incontournable, la durée de prêt limitée et le « reste à vivre » scruté à la loupe, le dossier d'un primo-accédant ressemble à un parcours du combattant. Même avec un bon salaire, même avec



© Photo Filipe Nobre

les PTZ ou autres prêts avantageux qui leur sont consentis. L'apport, surtout, fait figure de barrière infranchissable pour beaucoup : loyers élevés, difficulté d'épargner, inflation... le ticket d'entrée est devenu bien plus cher qu'il y a quinze ans.

Le coût de la vie pèse lourd : selon l'Insee, les dépenses contraintes (logement, transports, assurances, énergie) représentent désormais plus de 55 % du budget des 18-30 ans, contre 46 % il y a quinze ans. Un niveau qui réduit mécaniquement leur capacité d'épargne et retarde leur projet immobilier, même lorsque les salaires progressent.

Résultat, pour acheter son premier bien, la génération Z doit souvent compter sur le soutien des parents ou de ses baby-boomers de grands-parents. En 2025, l'État a d'ailleurs assoupli les donations aux petits-enfants, permettant jusqu'à 100 000 euros par grand-parent. L'objectif est clair : mobiliser une partie des quelque 9 000 milliards d'euros de patrimoine -surtout immobilier- qui devraient être transmis d'ici 2040, selon la Fondation Jean-Jaurès.

Le sentiment d'injustice

Cette situation nourrit une impression de « *génération défavorisée* ». Selon un sondage Odoxa publié en 2025, 60 % des jeunes estiment être moins bien lotis que leurs parents en matière de logement. Et les chiffres leur donnent raison.

La durée moyenne d'emprunt s'est allongée, passant à 25-29 ans contre environ 15 à 20 ans il y a deux décennies, selon l'Institut Montaigne. Et l'âge moyen de la primo-accession a augmenté puisqu'il avoisine désormais 33 ans, contre 30 ans dans les années 1990. Le think tank met en garde contre un risque de « *fracture patrimoniale* » : la propriété se concentre de plus en plus parmi les ménages déjà installés financièrement et socialement. Le cercle vertueux de la « *classe moyenne qui devient propriétaire* » se grippe.

Même là où les prix ont légèrement baissé ou se sont stabilisés, l'accession reste difficile. Beaucoup de secundo-accédants, pourtant propriétaires, se retrouvent piégés par leur ancien crédit à un taux défiant toute concurrence : revendre pour racheter signifie emprunter plus cher. Le marché bloque et les jeunes restent... dehors.

Un rapport au logement qui change

Pour autant, la génération Z n'est pas résignée. Elle réinvente. On voit émerger le co-investissement entre amis, l'achat à deux sans être en couple ou encore les solutions hybrides : bail réel solidaire, propriété partagée, achat progressif. Le neuf est devenu un luxe, le « *à rénover* » une nouvelle norme — par nécessité, mais aussi par envie de personnaliser son futur logement pour une génération qui a grandi avec Pinterest.

Le télétravail a aussi rebattu les cartes : 46 % des jeunes actifs déclarent que la possibilité de travailler à distance influence fortement le lieu où ils souhaitent acheter, selon une étude Apec 2025.

Contrairement à leurs parents, les jeunes commencent parfois par investir dans le locatif plutôt que d'acquérir leur résidence principale

Les villes moyennes — comme Arras, Valence, Albi ou Laval — tirent leur épingle du jeu. Elles offrent des prix divisés par 2 ou 3 par rapport aux grandes métropoles, avec des services attractifs et une meilleure qualité de vie. Selon la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim), les primo-accédants de moins de 30 ans y représentent désormais près d'un achat sur trois. Une tendance encore inimaginable il y a dix ans.

Plus surprenant encore : la montée du « *acheter pour louer* », pour des jeunes de 28 ou 30 ans. C'est une tendance nouvelle. Contrairement à leurs parents, les jeunes commencent parfois par investir dans le locatif plutôt que d'acquérir leur résidence principale. Pierre Chapon évoque un raisonnement pragmatique : « *Parce que les jeunes ne sont pas toujours sûrs de rester dans la région, qu'ils savent qu'ils risquent de changer d'emploi, ils privilégient alors l'investissement en attendant de trouver davantage de stabilité.* » Acheter ailleurs, louer sa résidence principale où l'on veut : un compromis guidé par le pragmatisme et aussi la difficulté de pouvoir acheter dans les zones où on voudrait vivre. Au fond, les jeunes ne renoncent pas à la propriété, le rêve n'a pas bougé. C'est juste le parcours qui est devenu plus sinueux. ■

33 ans

L'âge moyen de la primo-accession a augmenté puisqu'il avoisine désormais 33 ans, contre 30 ans dans les années 1990



Propriétaire ou futur propriétaire ?

Rejoignez le 1^{er} groupe d'entraide de France !

**REJOINDRE NOTRE
COMMUNAUTÉ**



L'emprunt collectif global en copropriété

SOLUTION — La rénovation énergétique et physique des copropriétés est, depuis deux décennies, au centre de toutes les attentions. Les copropriétés vont ainsi devoir réaliser, à court ou moyen terme, de lourdes et coûteuses campagnes de travaux.

La question de leur financement demeure au centre de l'actualité.

Par Benjamin Naudin, avocat spécialiste en Droit immobilier à Marseille.

Conscient de cette réalité, le législateur a, par la Loi « Habitat dégradé » du 9 avril 2024⁽¹⁾, proposé une nouvelle solution en la matière : l'emprunt collectif global à adhésion simplifiée. Ce nouvel outil qui bouleverse les habitudes en la matière, connaît désormais, grâce à deux décrets en date des 6 juin⁽²⁾ et 25 juillet 2025⁽³⁾, ses modalités d'application pratique.

Principe et objet de ce nouvel emprunt collectif global

Cet emprunt global collectif, souscrit par le syndicat des copropriétaires, peut bénéficier à l'intégralité des copropriétaires et vise exclusivement le financement des travaux conservatoires et obligatoires concernant les parties communes⁽⁴⁾, d'économie d'énergie ou des travaux d'intérêt collectif sur parties privatives⁽⁵⁾.

Sont ainsi visés :

- > les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants ;
- > les travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ou d'un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité publique ;
- > les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;
- > les travaux de suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;
- > les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- > les travaux d'intérêt collectif sur parties privatives.

Modalités de vote et durée de cet emprunt collectif global

Le vote devant intervenir en assemblée générale se fera à la même majorité que celle qui s'applique au vote des travaux qu'il devra financer. Sa durée maximale a été fixée à 25 années par le décret du 25 juillet 2025.

La durée maximale de l'emprunt collectif global a été fixée à 25 années par le décret du 25 juillet 2025

Adhésion du copropriétaire à cet emprunt collectif

Chaque copropriétaire sera réputé avoir accepté de participer à cet emprunt, à moins de s'y opposer expressément.

Le copropriétaire bénéficiant de l'emprunt devra donc contribuer chaque mois ou chaque trimestre, en fonction de ses quotes-parts, au remboursement du prêt en capital, intérêts et des frais éventuels de caution, ainsi que des frais et des honoraires afférents générés par le montage et par la gestion du prêt. Pour refuser de participer à cet emprunt collectif global, le copropriétaire devra :

- > notifier au syndic, par lettre recommandée avec AR ou lettre recommandée électronique (LRE), son refus dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal de l'assemblée générale ;
- > verser la totalité de sa quote-part du prix des travaux lui revenant dans un délai de six mois à compter de la notification de ce procès-verbal.

1) Loi n° 2024-322, 9 avril 2024 (voir nos commentaires de cette loi dans le numéro de juin 2024).

2) Décret n° 2025-499, 6 juin 2025.

3) Décret n° 2025-711, 25 juillet 2025.

4) Article 24 a à e de la loi du 10 juillet 1965.

5) Article 25 f de la loi du 10 juillet 1965.



© Photo Adobe Firefly

nisme, qui s'appliquera aux échéances exigibles à compter du 1^{er} octobre 2025, est ainsi organisé :

> 30 jours après la date d'exigibilité de la contribution au remboursement de l'emprunt, si celle-ci n'est pas payée, une lettre de relance est envoyée au copropriétaire débiteur ;

> si aucun règlement n'intervient dans les 60 jours après l'envoi de la relance, une mise en demeure est adressée par le syndic par voie de recommandé électronique, sauf demande du copropriétaire d'utiliser la voie postale⁽⁶⁾.

La défaillance est alors constatée en cas d'absence de paiement pendant plus de 30 jours après la mise en demeure et la caution prendra le relai.

Chaque copropriétaire est réputé avoir accepté de participer à l'emprunt collectif global, à moins de s'y opposer expressément

Le rôle du fonds de garantie pour la rénovation (FGR)

Depuis le 28 juillet 2025, le FGR peut garantir les prêts consentis au syndicat des copropriétaires ou contre-garantir les entreprises d'assurance ou sociétés ayant accordé les cautionnements solidaires garantissant ces prêts⁽⁷⁾.

Dans le cas particulier de l'emprunt collectif global à adhésion simplifiée, cette contre-garantie intervient désormais à hauteur de 80 % des pertes subies à la suite de sinistres de crédit pour les emprunts octroyés aux syndicats de copropriétaires d'immeubles affectés à l'usage d'habitation et faisant l'objet :

- > soit d'un plan de sauvegarde⁽⁸⁾ ;
- > soit d'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) poursuivant un objectif de redressement et de transformation de copropriétés dégradées⁽⁹⁾ ;
- > soit d'une Opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD)⁽¹⁰⁾.

Cette nouvelle intervention du FGR vise ainsi essentiellement les copropriétés fragiles et en voie de redressement. L'organisme souhaitant cette couverture doit l'avoir sollicitée dès la déclaration du sinistre.

Notons que si les banques disposent, depuis le 28 juillet 2025, de tous les éléments pour mettre au point une telle offre de prêt, force est de constater qu'à ce jour, aucune d'entre elles ne s'est encore avancée sur ce nouvel outil appelé à devenir pourtant incontournable. ■

S'il ne remplit pas ce strict formalisme, le copropriétaire sera tenu par l'emprunt collectif.

Notons qu'en cas de vente d'un lot, la charge de la contribution au remboursement de l'emprunt est transférée aux propriétaires successifs. Il est donc attaché au lot et non à la personne. La cession ne donnera donc pas lieu à un remboursement de la charge d'emprunt par le syndicat des copropriétaires au copropriétaire vendeur.

Garantie de l'emprunt et mécanisme en cas de défaillance d'un copropriétaire

La garantie de l'emprunt

Le syndicat des copropriétaires sera garanti en totalité, sans franchise et sans délai de carence, par un cautionnement solidaire après constat de la défaillance d'un copropriétaire bénéficiaire de l'emprunt pour les sommes correspondant à son remboursement, ainsi qu'au paiement des accessoires.

Ce cautionnement solidaire résulte d'un engagement écrit fourni par une entreprise d'assurance spécialement agréée, par un établissement de crédit, par une société de financement, par le Trésor public, par la Caisse des dépôts et consignations ou par La Poste.

La défaillance d'un copropriétaire

Le décret du 25 juillet 2025 vient ici moderniser le mécanisme prévu jusqu'alors. Ce nouveau méca-

6) Article 42-1 de la loi du 10 juillet 1965.

7) Code de la construction et de l'habitation, article L. 312-7.

8) CCH, article L.615-1.

9) CCH, article L.303-1-1.

10) CCH, article L.741-1.

Codification des règles d'indemnisation en cas de refus du préfet d'exécuter un jugement d'expulsion

RÉGLEMENTATION — Comme nous l'indiquions dans nos colonnes (voir numéro d'octobre 2023 page 33), la loi du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite a prévu que « les modalités d'évaluation de la réparation due au propriétaire en cas de refus du concours de la force publique afin d'exécuter une mesure d'expulsion » soient dorénavant « précisées par décret en Conseil d'État » (nouvel alinéa ajouté à l'article L.153-1 du Code des procédures civiles d'exécution). Plus de deux ans après la publication de la loi « Kasbarian », le décret n° 2025-1052 du 3 novembre 2025 relatif aux modalités d'évaluation de la réparation due au propriétaire en cas de refus du concours de la force publique vient enfin de paraître au journal officiel.

Par Frédéric Zumbiehl, juriste UNPI

A quelques nuances près, le décret du 3 novembre 2025 est conforme à la version transmise pour avis par les services de l'État à l'UNPI au printemps dernier et sur laquelle cette dernière a pu faire ses observations. L'UNPI a pu veiller à ce que le décret ne vienne pas limiter l'indemnisation due aux propriétaires confrontés à un refus d'exécuter un jugement d'expulsion. Au contraire, le décret ne fait que codifier les solutions retenues jusqu'ici par les juridictions administratives (ce sont elles qui connaissent des recours en responsabilité engagés contre l'État pour refus d'exécuter un jugement).

Les tribunaux doivent désormais appliquer les règles codifiées dans le décret du 3 novembre 2025. Cependant, plus qu'aux tribunaux, cette codification s'adresse aux préfetures au moment d'accorder à l'amiable une indemnisation en échange d'une renonciation à agir en justice. Au cours de l'examen de la loi Kasbarian avait en effet été critiqué le fait que les doctrines et pratiques d'indemnisation transactionnelle pouvaient varier sensiblement d'une préfeture à l'autre. Le décret fait ici œuvre d'harmonisation.

Il reste que, si une préfeture rechigne à accorder spontanément une indemnisation conforme aux règles, ce n'est que devant le tribunal administratif que l'on pourra invoquer les dispositions issues du décret du 3 novembre 2025.

Si le refus d'accorder le concours de la force publique intervient au cours de la trêve hivernale, la période de responsabilité ne démarre qu'à l'issue de la trêve

Période de responsabilité de l'État

Le décret du 3 novembre 2025 codifie tout d'abord les solutions retenues par les tribunaux concernant la « période de responsabilité de l'État ».

Concernant son point de départ, celle-ci démarre à la date de la décision explicite de refus du concours de la force publique par le préfet de département ou par le préfet de police (à Paris), « ou, en l'absence de décision explicite, à l'issue d'un délai de deux mois suivant la date de la demande de concours de la force publique » (nouvel article R.154-1 du Code des procédures civiles d'exécution). Le nouvel article R. 154-5 du CPCE rappelle néanmoins que, si le refus d'accorder le concours de la force publique intervient au cours de la trêve hivernale ou pendant le cours d'un délai de grâce accordé par le juge, la période de responsabilité ne démarre qu'à l'issue de la trêve ou du délai de grâce.

Concernant son terme, « la période de responsabilité de l'État prend fin à la date de survenance de l'un des événements suivants :

> lorsque le préfet accorde ultérieurement le concours de la force publique ou à la date de sa mise en œuvre effective lorsque celle-ci intervient plus de quinze jours après sa décision, sauf si ce délai est imputable au propriétaire ou à son commissaire de justice ou justifié par des circonstances particulières ;

> lorsque les occupants quittent volontairement les locaux, à la date à laquelle leur départ a été constaté ;

- > lorsque le bénéficiaire de la décision de justice renonce à poursuivre l'expulsion;
- > lorsque le bien immobilier est vendu, à la date de signature de l'acte de vente;
- > lorsque l'occupant décède ».

Préjudices indemnisables

Le décret du 3 novembre 2025 reprend ensuite les chefs de préjudice habituellement indemnisés par la jurisprudence. Ainsi, l'indemnisation à verser aux propriétaires doit couvrir :

- « > la perte des loyers et des charges locatives récupérables sur l'occupant;
- > la perte de la valeur vénale du bien liée à une vente désavantageuse;
- > les frais liés à l'impossibilité de vendre le bien;
- > les frais de remise en état;
- > les frais de commissaire de justice;
- > la taxe d'enlèvement des ordures ménagères;
- > le trouble dans les conditions d'existence » (nouvel article R.154-7 du CPCE).

Certaines précisions ajoutées par le nouvel article R.154-7 du CPCE interrogent néanmoins. En particulier, alors que la perte des loyers s'apprécie normalement par référence au loyer inscrit au contrat de bail, le décret précise que, « en l'absence de contrat de bail ou s'il apparaît que le loyer prévu par celui-ci ne correspond pas à la valeur locative réelle du bien, le demandeur établit cette dernière par tout moyen ». Autant il paraît logique de se référer à la « valeur locative réelle du bien » à défaut de contrat de bail, autant il paraît curieux de refuser de prendre en compte le loyer inscrit au bail au motif que ce dernier ne correspondrait pas à la valeur locative réelle du loyer. S'agit-il de sanctionner indirectement les propriétaires qui pratiqueraient des loyers au-dessus des prix du marché ? S'agit-il d'un nouveau moyen pour abaisser le montant des indemnités à verser aux propriétaires ? Cette précision ne figurerait nullement dans le projet de décret transmis au printemps dernier par les services de l'État à l'UNPI, auquel cas cette dernière aurait demandé son retrait. Aussi, l'UNPI sera très vigilante sur la façon dont ce nouveau texte est appliqué.

Procédure de demande d'indemnisation amiable (obligatoire avant de saisir un tribunal)

Enfin, les nouveaux articles R.154-2 et R.154-3 du Code des procédures civiles d'exécution clarifient la procédure de demande d'indemnisation amiable en préfecture à mener avant d'agir en responsabilité devant le tribunal administratif.

Il est notamment précisé que tout propriétaire se plaignant d'un refus d'exécuter un jugement d'expulsion exécutoire doit saisir la préfecture « par tout moyen permettant d'en assurer la date de manière certaine » (recourir au moins à une lettre recommandée avec accusé de réception), en joi-



Copyright (c) 2017 Petr Kovalev/Shutterstock

Si le propriétaire refuse le montant proposé, il lui appartient de contester ce dernier « dans le délai de recours contentieux »

gnant toutes les pièces établissant le préjudice. La préfecture doit ensuite adresser au pétitionnaire un accusé de réception.

Après examen de la demande, le préfet peut proposer un montant d'indemnisation. En cas d'accord du propriétaire, une transaction est signée par laquelle « le propriétaire s'engage à renoncer à tout recours, y compris juridictionnel, concernant le même litige, ainsi qu'à rembourser l'État de toute somme qu'il aurait perçue, ou percevra, tant de l'occupant sans droit ni titre, que d'organismes tiers ». En revanche, si le propriétaire refuse le montant proposé, il lui appartient de contester ce dernier « dans le délai de recours contentieux ». De même, si la préfecture rejette la demande d'indemnisation ou reste silencieuse pendant deux mois, le propriétaire devra contester ce refus dans les deux mois. ■

Obligation d'immatriculation des loueurs en meublé, la vigilance est de mise !

ÉCLAIRAGE — Cette année, pour la première fois, il était nécessaire lors de l'établissement de la déclaration des revenus 2024 d'indiquer le numéro SIRET attaché à l'activité de location meublée. Cette obligation alignée avec le caractère commercial de la location meublée n'est pas sans conséquences pour le contribuable. **Par Jonathan Amouyal, avocat**

L'obligation d'enregistrement de l'activité de location meublée

L'enregistrement des établissements et l'octroi d'un SIRET

La réglementation applicable aux loueurs en meublé en France s'est considérablement renforcée ces dernières années, tant pour encadrer l'offre de logements meublés de tourisme que pour assurer la transparence fiscale et la protection du marché locatif traditionnel. Cette obligation découle principalement de la réforme du guichet unique des formalités des entreprises, issue de la loi n° 2019-486 du 22 mai 2019 relative à la croissance et la transformation des entreprises (loi PACTE).

La loi PACTE a soumis l'activité de location meublée à une obligation générale d'immatriculation au guichet unique de l'INPI depuis le 1^{er} janvier 2023

Cette loi, promulguée pour simplifier les démarches administratives, a créé un guichet unique dématérialisé (géré par l'INPI⁽¹⁾) pour toutes les déclarations de début d'activité, y compris les locations meublées classées en bénéfiques industriels et commerciaux (BIC). L'entrée en vigueur effective de cette obligation pour les LMNP⁽²⁾ – qui auparavant n'étaient pas toujours tenus de s'immatriculer formellement – date du 1^{er} janvier 2023.

Tout loueur en meublé doit, quelle que soit la nature de son activité (occasionnelle, profession-

nelle, location de tourisme, etc.), s'immatriculer au guichet unique INPI aux fins d'obtenir un numéro SIREN pour l'activité de location et un numéro SIRET pour chaque établissement concerné par la location meublée.

Risques encourus en cas de manquement

Depuis le 1^{er} janvier 2020, l'inscription au registre du commerce et des sociétés n'est plus une condition pour relever du régime des loueurs en meublé professionnels (LMP).

Toutefois, il est absolument nécessaire de disposer d'un SIRET, à défaut de quoi le contribuable est privé du statut professionnel et donc du droit d'imputer ses déficits sur son revenu global.

Le défaut d'immatriculation a également des conséquences fiscales importantes pour le loueur non professionnel qui peut perdre le bénéfice du régime BIC ou micro-BIC et voir ses revenus imposés comme des revenus fonciers.

Une telle requalification présenterait des conséquences fiscales particulièrement lourdes pour le contribuable qui perdrait ainsi la déductibilité des amortissements, mais également l'imputabilité des déficits antérieurs relevant du régime des BIC.

D'un point de vue pratique, depuis 2025, les plateformes de location peuvent suspendre les paiements au loueur, voire même suspendre la location, à défaut de recevoir de la part de l'utilisateur la communication du SIRET afférent au bien mis en location.

L'assujettissement à la CFE des locations meublées

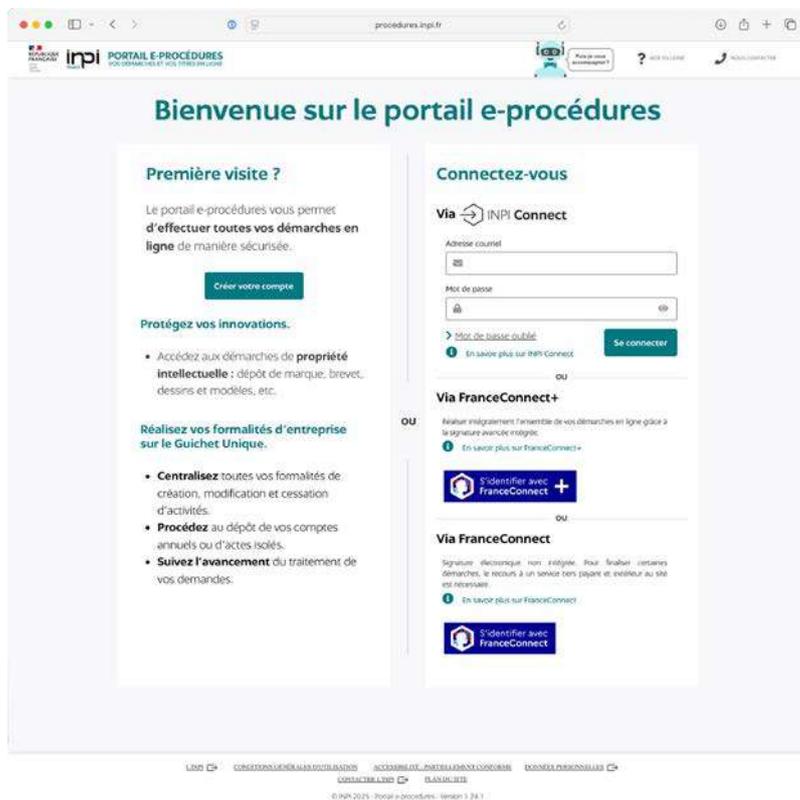
Principes d'imposition

La cotisation foncière des entreprises (CFE) constitue l'un des deux volets⁽³⁾ de la contribution économique territoriale (CET) qui a remplacé l'an-

1) Institut National de la Propriété Industrielle.

2) Loueurs en meublé non professionnels.

3) L'autre volet de la CET, la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE), ne s'applique qu'aux entreprises réalisant au moins 500 000 € de recettes annuelles.



cienne Taxe professionnelle. Il s'agit avant tout d'un impôt local.

L'article 1447 du Code général des impôts dispose que la location ou sous-location de locaux meublés, qu'elle soit saisonnière ou non, est réputée exercée à titre professionnel et donc passible de la CFE, indépendamment du montant des recettes, sauf exonération expresse prévue par la loi.

Le contribuable doit déclarer les informations relatives aux biens affectés à son activité au moyen du formulaire CERFA N° 1447-C-SD.

Aucune imposition n'est due pour la première année d'activité et l'imposition subit un abattement de 50 % la deuxième année d'exploitation. La CFE est due intégralement à partir de la troisième année d'exploitation.

Modalités d'imposition

La base d'imposition à la CFE pour un loueur en meublé est constituée par la valeur locative cadastrale des biens utilisés pour la location. La valeur locative cadastrale de référence est identique à celle de la Taxe foncière, c'est-à-dire celle du 1^{er} janvier 1970, révisée selon les cas par les collectivités territoriales.

Le taux de la CFE est établi distinctement par chaque ville : par exemple pour Paris, ce taux est de 16,52 %, pour Nice, ce taux est de 28,88 %.

La CFE est établie dans chaque commune où le redevable dispose de locaux ou de terrains, en raison de la valeur locative des biens qui y sont situés.

Le montant de la CFE s'obtient en multipliant la valeur locative cadastrale par le taux d'imposition.

Toutefois, il convient également de calculer la cotisation minimale.

En effet, chaque ville établit chaque année, une valeur locative minimale (établie en fonction du chiffre d'affaires de l'entreprise) pour déterminer une cotisation minimale en y appliquant le taux d'imposition de la ville.

Si cette cotisation plancher est supérieure au montant obtenu par application de la valeur locative cadastrale des biens loués, c'est la cotisation minimale qui doit alors être payée.

Les cas d'exonération applicables aux locations meublées

L'article 1459 du CGI exonère automatiquement de CFE les particuliers qui louent occasionnellement ou de façon accessoire une partie de leur habitation personnelle :

- > location occasionnelle d'une partie de son logement (sans caractère régulier) ;
- > location ou sous-location en meublé de pièces de son habitation principale, quand ces pièces deviennent la résidence principale du locataire et que le loyer reste raisonnable ;
- > location en meublé (classé ou non) de tout ou partie de son habitation personnelle (y compris chambres d'hôtes et gîtes dans la résidence principale).

Cette exonération s'applique de plein droit, sauf si la commune a voté une délibération contraire (prise avant le 1^{er} octobre pour l'année suivante) pour supprimer tout ou partie de ces exonérations.

En pratique, la grande majorité des communes n'ont pas pris une telle délibération, donc la très grande majorité des propriétaires qui louent une ou plusieurs pièces de leur résidence principale (Airbnb, location étudiante, chambre d'hôtes, etc.) restent exonérés de CFE.

La jurisprudence administrative apprécie avec précision la portée de ces exonérations. Le Tribunal administratif de Rouen (1^{er} chambre, 16 mai 2023, n° 2103878) rappelle que « *le propriétaire doit prouver qu'il s'est réservé l'usage de l'appartement durant l'année d'imposition, ce qui est une condition nécessaire pour bénéficier de l'exonération.* » En l'espèce, le contribuable qui n'apportait aucun élément prouvant que le bien loué lui servait de résidence principale a vu sa demande d'exonération de CFE rejetée.

En définitive, le numéro SIRET constitue la clé d'entrée incontournable du régime fiscal de la location meublée. À défaut de l'obtenir dès le début de l'activité, les revenus sont systématiquement requalifiés en revenus fonciers. Le loueur reste redevable de la cotisation foncière des entreprises dès lors qu'il ne bénéficie pas d'une exonération de plein droit. Il convient d'être vigilant car l'oubli de la déclaration annuelle de CFE peut entraîner des pénalités très conséquentes. ■

Mise à jour du zonage « A/B/C » : quelles conséquences sur les aides au logement ?

DÉCRYPTAGE — La révision du zonage « A/B/C », entrée en vigueur en septembre 2025, rebat les cartes des aides au logement : près de 500 communes changent de catégorie, ouvrant ou fermant l'accès à des aides au logement ou à des réductions d'impôt comme le Prêt à taux zéro (PTZ), les dispositifs Denormandie ou Loc'Avantages. **Par Nathalie Quiblier, journaliste**

Le zonage « A/B/C » classe les communes en fonction du degré de tension sur le marché immobilier local. Il repose sur plusieurs critères : la pression de la demande en logements, les prix moyens à l'achat et à la location, ainsi que la dynamique démographique et économique locale.

Par ordre décroissant de tension, les zones géographiques sont : A bis, A, B1, B2 et C.

Afin de s'adapter aux évolutions démographiques et économiques, un arrêté du 5 septembre 2025⁽¹⁾ modifie le zonage dont dépendent certaines aides au logement.

Le nouveau zonage

Ce zonage a fait l'objet de plusieurs mises à jour, dont la dernière par arrêté du 5 septembre 2025.

Par application de cet arrêté, 468 communes sont reclassées (147 vers la zone B2, 247 vers la zone B1, 64 vers la zone A et 10 vers la zone A bis) et 19 communes sont déclassées et retrouvent la zone qui était la leur avant la révision du 5 juillet 2024.

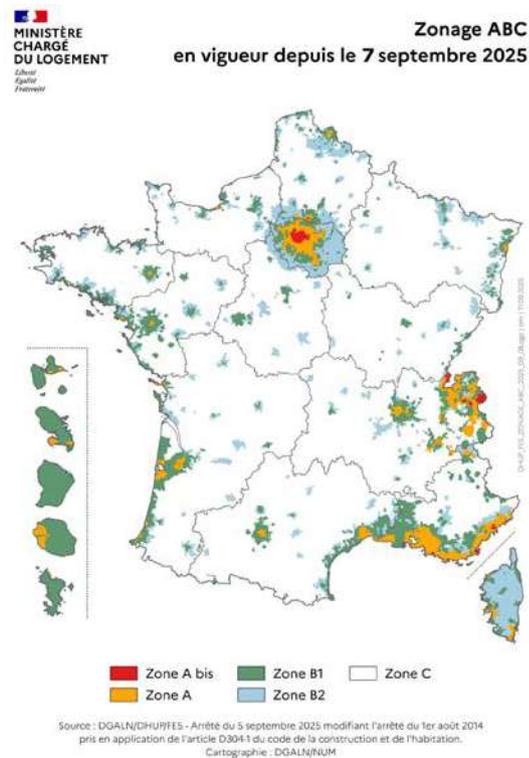
Les listes des communes sont consultables sur le texte de l'arrêté, le site « service-public.gouv.fr », le site internet du ministère chargé de la Ville et du Logement, ainsi que sur la plateforme des bases de données publiques « data.gouv.fr ». Les communes non listées appartiennent à la zone C.

Les effets du zonage sur les dispositifs d'aides au logement

La carte du zonage « A/B/C » encadre les dispositifs d'aides au logement en France. Plus une zone est tendue, plus les prix et les loyers y sont élevés, et plus les aides au logement sont avantageuses.

Le zonage contribue à définir l'éligibilité à certains dispositifs d'aides ou à en moduler les paramètres (critères d'éligibilité, plafonds de loyers, plafonds de ressources).

1) Arrêté du 5 septembre 2025 modifiant l'arrêté du 1^{er} août 2014 pris en application de l'article D. 304-1 du code de la construction et de l'habitation (NOR : ATDL2524318A - JORF n°0207 du 6 septembre 2025).



En effet, certaines aides et dispositifs sont réservés aux zones tendues (zones A, A bis, B1). Un bien situé en zone B2 ou C peut donc ne pas être éligible à ces dispositifs, sauf dérogation.

Les conditions d'application de plusieurs dispositifs en faveur du logement, soumis à conditions, varient selon la zone géographique dans laquelle s'effectue l'opération : le PTZ (crédit immobilier sans intérêt et sans frais), le dispositif Denormandie (réduction d'impôt si investissement locatif dans un quartier ancien dégradé), le dispositif Loc'Avantages (réduction d'impôt si loyers abordables), le LLI (avantages fiscaux si investissement dans le neuf) ou encore les conditions de revenu pour accéder au logement social.

La révision du zonage devrait bénéficier à 2,4 millions de Français.

L'entrée en vigueur du nouveau zonage

Le nouveau zonage est entré en vigueur le 7 septembre 2025. Toutefois, pour le bénéfice des PTZ et des prêts conventionnés (y compris les prêts à l'accession sociale bénéficiant de la garantie de l'État), il s'applique aux offres de prêt émises depuis le 30 septembre 2025. Les projets signés avant cette échéance continuent, eux, de relever de l'ancien zonage. ■

Actualités

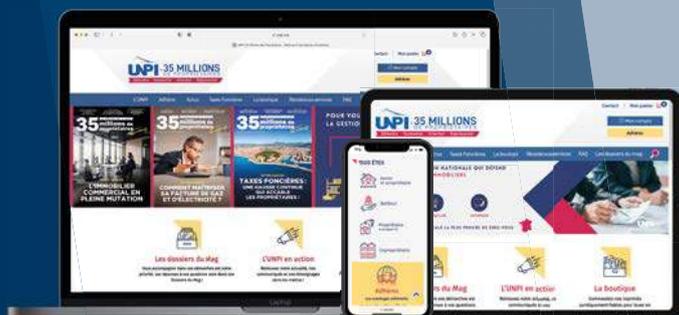
Dossiers

Décryptages :

Locations, copropriété, fiscalité

Fiches pratiques

Questions/réponses



Découvrez la version numérique
www.unpi.org



Abonnez-vous

**JE SOUHAITE
M'ABONNER**

à 35 millions de Propriétaires :

Version papier

■ **1 an** (11 numéros) pour **59€ TTC**

Version papier

■ **2 ans** (22 numéros) pour **89€ TTC**

Version numérique

■ **1 an** (11 numéros) pour **44€ TTC**

Pour les DOM-TOM et l'étranger veuillez contacter le 01 44 11 32 46
ou nous écrire à 35millionsdeproprietaires@unpi.fr

NOM

Prénom

Adresse

Code Postal Ville

Tél.

E-mail

Bulletin à compléter et à retourner impérativement
accompagné de votre règlement à l'adresse suivante :

35 millions de Propriétaires - Service abonnements
11 quai Anatole France 75007 PARIS

Pour paiement par chèque, libeller à l'ordre de : **La Presse immobilière**

**35 millions de
propriétaires**

11, quai Anatole France - 75007 Paris
Tél. 01 44 11 32 52 - Fax 01 45 56 03 17
35millionsdeproprietaires@unpi.fr

Attention : ce bulletin ne concerne pas les adhérents à une chambre de propriétaires
et copropriétaires. Il ne peut en aucun cas servir de bulletin de réabonnement.
Pour les adhérents à une chambre UNPI, contactez directement votre chambre.
Coordonnées sur www.unpi.org

QUESTIONS / RÉPONSES**BAIL D'HABITATION**

Paiement du loyer par prélèvement automatique	Janvier n° 591
Validité d'un congé délivré par lettre simple	Janvier n° 591
Calcul de révision de loyer	Mars n° 593
Conservation d'un double des clés par le bailleur	Mars n° 593
Congé délivré par le bailleur pour une date prématurée	Avril n° 594
Autorisation préalable de mise en location (« permis de louer »)	Avril n° 594
Conclusion d'un bail mobilité avec un locataire en formation professionnelle	Mai n° 595
Destruction totale ou partielle du logement et résiliation du bail	Mai n° 595
Augmentation du loyer en cours de bail suite à des travaux de rénovation	Juin n° 596
Diminution de loyer en échange de travaux réalisés par le locataire	Juin n° 596
Délai pour contester un loyer supérieur au loyer de référence majoré	Juin n° 596
Surface de référence vs surface habitable	Juillet-août n° 597
Congé prématuré délivré au locataire et délai d'acceptation de l'offre ..	Septembre n° 598
Congé du locataire et délai de préavis réduit	Octobre n° 599
Préavis réduit pour un congé délivré par un colocataire	Novembre n° 600
Point de départ du délai de préavis pour un congé délivré par lettre recommandée	Novembre n° 600
Location d'un logement à un locataire mineur	Décembre n° 601

BAIL COMMERCIAL

Résiliation d'un bail dérogatoire avant son terme	Février n° 592
---	----------------

BAIL SAISONNIER

Autorisation pour louer en saisonnier	Février n° 592
Différences entre arrhes et acompte et durée maximale de la location	Juillet-août n° 597

BAIL CODE CIVIL

Bail à conclure pour un logement de fonction	Janvier n° 591
Exclusions dans un bail de garage	Octobre n° 599

COPROPRIÉTÉ

Pose d'un climatiseur et tenue d'une assemblée aux frais d'un ou de plusieurs copropriétaires	Avril n° 594
Délégation de pouvoir au conseil syndical pour installer des répartiteurs de frais de chauffage	Mai n° 595
Adhésion à une chambre de Propriétaires par un membre du conseil syndical	Juillet-août n° 597
Utilisation du fonds de travaux et ouverture d'un compte rémunéré ..	Septembre n° 598
Le président du conseil syndical	Novembre n° 600
Restriction de la liberté du choix des mandataires	Décembre n° 601

LOCATION MEUBLÉE

Conclusion d'un nouveau bail de 9 mois avec un locataire étudiant	Mars n° 593
Conclusion d'un bail meublé avec un étudiant	Octobre n° 599
Échéance d'un bail meublé avec un étudiant	Novembre n° 600
Augmentation du loyer pour un logement meublé situé en zone « détendue »	Décembre n° 601

FISCALITÉ

Les dispositifs d'investissement locatif	Mai n° 595
--	------------

LOI DE 48

Loyers pour les logements régis par la loi de 1948	Septembre n° 598
--	------------------

SERVITUDE

Entretien d'une servitude de passage	Janvier n° 591
--	----------------

RELATIONS DE VOISINAGE

Règles de recul des arbres et droit de couper les racines gênantes	Février n° 592
--	----------------

JURISPRUDENCE

Le délai de rétractation démarre le lendemain de la réception de l'acte ..	Février n° 592
Impayés d'un syndicat des copropriétaires	Février n° 592
Squats de logements	Février n° 592
Obligation d'indemnisation de la perte de chance constatée	Mars n° 593
Travaux réservés et mise en jeu des garanties	Mars n° 593
La viabilité du prix s'apprécie au jour où le promettant consent la promesse de vente	Mai n° 595
L'usage et la propriété	Mai n° 595

COPROPRIÉTÉ

L'abus de majorité en copropriété	Février n° 592
La répartition des frais de chauffage et de production d'eau chaude sanitaires (ECS) en copropriété	Février n° 592
Le rejet de l'approbation des comptes et du quitus au syndic en copropriété	Mai n° 595
L'incendie en copropriété (ou dans une maison) « IRSI ou not IRSI ? »	Juin n° 596
Carence, défaillance, difficultés : la désignation judiciaire du représentant de la copropriété	Juillet-août n° 597
La mise en concurrence du syndic : entre principe louable et impact limité	Octobre n° 599
Les missions du conseil syndical	Décembre n° 601
Les droits acquis en copropriété	Décembre n° 601

LOCATION

Le logement des étudiants - logement des jeunes, la location et l'accession à la propriété, la colocation, le logement des jeunes travailleurs	Février n° 592
L'encadrement des loyers applicable dans 21 communes de l'agglomération grenobloise	Février n° 592
Rénovation, accidents de la vie... Le bail d'habitation à l'épreuve des situations particulières	Mars n° 593
Le bailleur peut-il imposer une visite du logement loué ?	Mars n° 593
Le congé pour motif légitime et sérieux et son application aux travaux de rénovation énergétique	Mars n° 593
Le bailleur face au locataire sous curatelle/tutelle	Mars n° 593
Décès du locataire : conséquences sur le bail	Mars n° 593
Location meublée : l'investissement clé entre fiscalité avantageuse et attente des locataires modernes. Où en sommes-nous ?	Mai n° 595
Les locations touristiques de plus en plus difficiles en copropriété	Mai n° 595
Vers un encadrement des loyers en Outre-mer	Octobre n° 599

INVESTIR

Parkings : un créneau pour investir	Janvier n° 591
L'immobilier et l'amour : une coupe inséparable	Avril n° 594
Devenir châtelain, un rêve à la portée de tous ?	Mai n° 595
Investir dans les villes moyennes : la solution gagnante ?	Juillet-août n° 597

Investir dans un logement locatif intermédiaire : le LLI privé **Juillet-août n° 597**
 Promotion immobilière durable : intégrer l'écologie et l'innovation
 dans les projets de demain **Octobre n° 599**
 Dijon, un marché porté par la demande **Novembre n° 600**
 La vente en viager... une vente pas tout à fait comme les autres **Décembre n° 601**

FISCALITÉ

La loi de finances pour 2025 enfin publiée ! **Mars n° 593**
 Plafonds de loyers et de ressources pour 2025 **Mars n° 593**
 Nouvelles déclarations possibles sur « Gérer mes biens immobiliers » **Mars n° 593**
 Déclaration des revenus immobiliers 2024 et déclaration d'IFI **Avril n° 594**
 IFI : quelques stratégies d'exonération **Juillet-août n° 597**
 Taxe foncière : près de 40 % d'augmentation en dix ans **Novembre n° 600**

RENCONTRE

« Un projet de vie guidé par la passion » **Mai n° 595**
 « Le DPE devient un outil d'exclusion » **Juin n° 596**
 Les impayés de loyers **Juin n° 596**
 « La rentabilité doit toujours s'étudier à long terme » **Juillet-août n° 597**
 « La technologie pour déjouer les cambriolages » **Juillet-août n° 597**
 Loi Le Meur : le couteau suisse anti-location meublé touristique **Juillet-août n° 597**
 L'achat d'une péniche **Septembre n° 598**
 « Les fondamentaux du marché dijonnais sont excellents » **Novembre n° 600**
 Une carte redessinée par les nouvelles mobilités **Novembre n° 600**
 L'achat d'un bien immobilier à plusieurs **Novembre n° 600**

HABITAT

Les termites grignotent du terrain **Février n° 592**
 Amiante : des millions de tonnes dorment encore dans les bâtiments **Février n° 592**
 Électricité, un risque omniprésent dans le logement **Mars n° 593**
 Mon voisin me fait de l'ombre... Comment réagir ? **Avril n° 594**
 Nanomatériaux : promesses et inquiétudes **Avril n° 594**
 Se chauffer au bois : une solution économique et écologique ? **Juin n° 596**
 Cambriolages : ces idées reçues qui ne collent pas
 toujours à la réalité **Juillet-août n° 597**
 Évacuer l'eau de pluie **Septembre n° 598**
 L'assurance habitation face au défi climatique **Septembre n° 598**
 Le bruit, ennemi public numéro 1 **Octobre n° 599**

RÉNOVER

Une toiture fiable **Mars n° 593**
 Traiter l'humidité dans la maison **Avril n° 594**
 Les Français se convertissent à l'autoconsommation solaire **Mai n° 595**
 Le défi de la rénovation énergétique dans l'ancien **Juin n° 596**
 Les pièges de la rénovation dans le bâti ancien **Juin n° 596**
 DPE et bâtiments anciens, la grande incompréhension **Juin n° 596**
 Travaux de rénovation : bien choisir ses artisans **Décembre n° 601**

TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Chauffage urbain : une solution vertueuse pour les propriétaires,
 sous certaines conditions **Novembre n° 600**

AMÉNAGER

Pour une salle de bains plus économe, des équipements à adopter..... **Janvier n° 591**

LÉGISLATION

Une nouvelle loi pour freiner les meublés touristiques **Janvier n° 591**
 Modifications de MaPrimeRénov' à compter du 1^{er} janvier 2025 **Janvier n° 591**
 Loi Warsmann du 17 mai 2011 : la fuite d'eau n'est plus une fatalité .. **Janvier n° 591**
 Les modalités de l'obligation de débroussaillage **Mai n° 595**
 Vente immobilière : tout savoir sur les vices cachés **Juin n° 596**
 La servitude de passage : tour d'horizon
 d'une servitude aux multiples facettes **Juillet-août n° 597**
 L'empiètement sur le terrain d'autrui :
 une atteinte au droit de propriété **Septembre n° 598**
 Parution du décret annuel relatif à l'évolution de certains loyers... **Septembre n° 598**
 Décret du 12 août 2025 relatif au diagnostic structurel
 des bâtiments d'habitation collectifs **Octobre n° 599**
 La servitude de tour d'échelle : quand le droit de réparer
 chez soi passe par le terrain du voisin **Octobre n° 599**
 Une nouvelle loi pour encourager la transformation
 des bureaux en logements **Octobre n° 599**
 Mesures de la loi « narcotrafic » concernant les baux d'habitation **Octobre n° 599**
 Décret du 19 août 2025 relatif au registre national
 d'immatriculation des copropriétés **Novembre n° 600**
 L'interdiction de brûler des déchets dans son jardin **Décembre n° 601**
 Révision du 1^{er} janvier 2026 des plafonds d'honoraires
 imputables aux locataires **Décembre n° 601**

TRANSMISSION

Succession : l'art de faire les bons choix au bon moment **Janvier n° 591**

ASSURANCE

Assurances, devoir de vigilance **Avril n° 594**
 Fausses attestations d'assurance décennale ou dommages-ouvrage **Avril n° 594**
 L'assurance de prêt immobilier **Avril n° 594**

BAUX COMMERCIAUX

Réinventer l'immobilier commercial face
 aux nouveaux comportements d'achat **Septembre n° 598**

L'UNPI S'ENGAGE

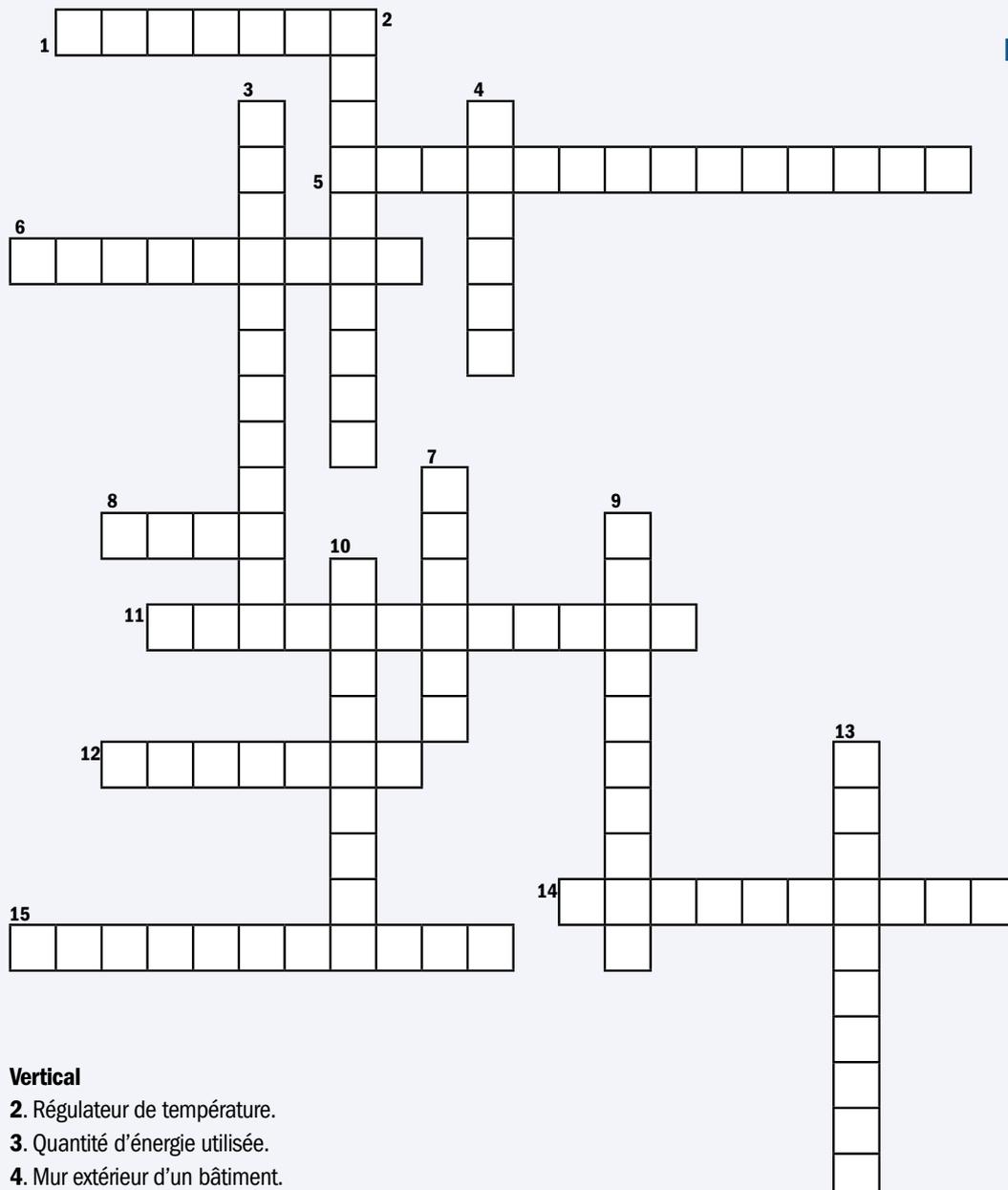
Mobilisation de l'UNPI contre l'indécence
 des logements classés G au 1^{er} janvier 2025 **Février n° 592**
 Les acquis de l'UNPI en 2024 **Février n° 592**
 Un nouveau cadre fiscal pour les revenus locatifs :
 l'UNPI propose deux dispositifs pour relancer l'investissement locatif **Mai n° 595**
 L'UNPI reçue par Valérie Létard, Ministre du logement :
 remise du cahier de doléances des adhérents **Juin n° 596**
 Remise du rapport Daubresse-Cosson :
 entre espoirs et interrogations **Septembre n° 598**
 Deux ans de présidence à l'UNPI : une fédération modernisée
 et une voix renforcée pour les propriétaires **Octobre n° 599**
 3 questions à Pierre Hautus, président de l'UNPI Jeunes Propriétaires ... **Octobre n° 599**
 Annulations d'arrêtés préfectoraux encadrant
 les loyers à l'initiative de l'UNPI **Décembre n° 601**

DIVERS

35 millions de propriétaires : la mémoire du logement français **Novembre n° 600**
 Les curiosités du monde immobilier **Décembre n° 601**

Jeu
Les Clés de l'Immobilier

Retrouvez les réponses dans le prochain numéro



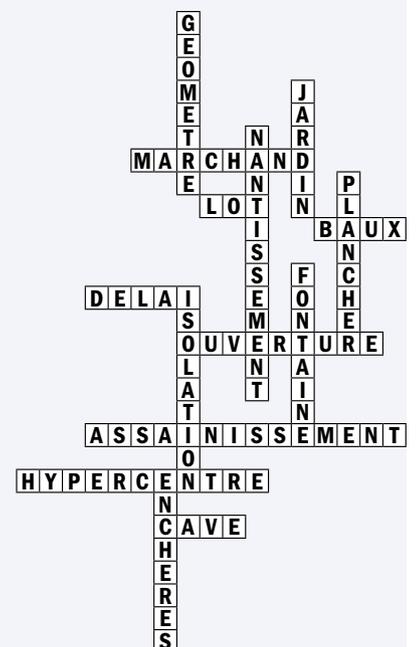
Vertical

- 2. Régulateur de température.
- 3. Quantité d'énergie utilisée.
- 4. Mur extérieur d'un bâtiment.
- 7. Niveau de performance énergétique.
- 9. Exploitation de la chaleur naturelle du sous-sol terrestre.
- 10. Mesure d'efficacité énergétique.
- 13. Champignon lié à l'humidité.

Horizontal

- 1. Matériau qui limite les pertes de chaleur.
- 5. Travaux visant à remettre en bon état un bâtiment.
- 6. Propagation dans un milieu.
- 8. Ensemble des constructions existantes.
- 11. Transformation de la vapeur en eau.
- 12. Espaces situés sous le toit.
- 14. Évaluation de la performance énergétique d'un bâtiment.
- 15. Perte de chaleur.

Solutions N° 601





UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

Gérez

vos biens immobiliers

Nos équipes de juristes mettent à votre disposition des **formulaires** à jour des dernières réglementations

Commander → 3 solutions

www.unpi.org
rubrique « La Boutique »

Contactez votre
chambre locale UNPI

Remplissez le bon
de commande ci-dessous

Réf.	Désignation	À l'unité		Jeu de 2 exemplaires		Jeu de 3 exemplaires		TOTAL
		Prix TTC*	Quantité	Prix TTC*	Quantité	Prix TTC*	Quantité	
K 31	Kit du propriétaire logement nu (3 baux réf. 80, 2 actes de caution solidaire, 1 état des lieux, 1 fiche pour candidat locataire, 1 liste des réparations et des charges locatives)	27,60 €		47,90 €		69,20 €		
K 32	Kit du propriétaire logement meublé (3 baux réf. 103 avec inventaire du mobilier, 2 actes de caution solidaire, 1 état des lieux, 1 fiche pour le candidat locataire, 1 liste des réparations et des charges locatives)	29,80 €		50,60 €		71,30 €		
80	Bail de 3 ans ou plus (locaux nus : location ou colocation)			15,90 €		20,80 €		
80 A	Avenant au bail référence 80 (à remplir en cas de départ d'un colocataire)					5,60 €		
103	Bail meublé + inventaire du mobilier			16,60 €		21,20 €		
103-CO	Bail de colocation de logement meublé + inventaire du mobilier			16,60 €				
103-M	Bail mobilité + inventaire du mobilier			14,80 €		21,20 €		
AC	Acte de caution solidaire (pour les baux références 80, 103, 103-CO et 103-M)			5,60 €				
101	Bail de résidence secondaire (locaux nus)			13,80 €		18,00 €		
102	Bail professionnel			13,80 €		18,00 €		
104	Bail de garage (loué séparément d'une location d'habitation)			13,80 €		18,00 €		
105	Bail de location saisonnière avec état descriptif (système autocopiant)			13,80 €				
49-3	Bail commercial + notice explicative			18,00 €				
FR 01	Fiche pour candidat locataire	2,70 €						
47	Carnet de quittances de loyer (50 liasses - autocopiant : 1 ex. propriétaire + 1 ex. locataire)	13,80 €						
EL	État des lieux (autocopiant : 1 ex. propriétaire + 1 ex. locataire)	11,20 €						
67	Liste des réparations locatives et charges récupérables	3,50 €						
						TOTAL		
						*Frais de port inclus		

Nos baux sont clairs, pratiques et fiables

Bulletin à compléter et à retourner impérativement accompagné de votre règlement à l'adresse suivante :

35 millions de Propriétaires
11 quai Anatole France - 75007 PARIS

Règlement par chèque, libeller à l'ordre de :

La Presse immobilière

35 LA REVUE DE L'UNPI
millions de
propriétaires

11, quai Anatole France - 75007 Paris
Tél. 01 44 11 32 52 - Fax 01 45 56 03 17
35millionsdeproprietaires@unpi.fr

NOM

Prénom

Adresse

Code Postal Ville

Tél.

E-mail

LOCATION MEUBLÉE

Bail unique ou baux multiples pour une colocation meublée

Je cherche un bail pour un appartement meublé que je vais louer à des colocataires. Sur votre bon de commande en page 41, vous proposez deux types d'imprimés : les références 103 (bail meublé) et 103-CO (bail de colocation de logement meublé). Dans quels cas doit-on les utiliser et quelles sont leurs particularités ? Par Arnaud Couvelard, juriste UNPI



Copyright (c) 2019 bbernard/Shutterstock

Les imprimés 103 et 103-CO vendus par l'UNPI s'adressent aux propriétaires qui louent un logement meublé constituant la résidence principale du ou des locataire(s). Tous deux comprennent un inventaire du mobilier.

Plus précisément, le **bail 103** doit être rempli en cas de location, de « colocation avec un bail unique » (où tous les colocataires figurent sur le même bail) ou si le logement est loué à un couple marié ou à des partenaires liés par un Pacs au moment de la conclusion du bail.

Quant au **bail 103-CO**, il doit être utilisé en cas de « colocation à baux multiples » (autant de contrats qu'il y a de locataires). Le fait de signer un bail par colocataire (via l'imprimé 103-CO) peut faciliter les choses en cas de départ d'un colocataire, chaque bail étant indépendant.

Pour ces deux imprimés, s'agissant d'une colocation, la surface du logement loué doit être au minimum de 16 m² pour deux personnes, augmentée de 9 m² par personne supplémentaire, dans la limite de 70 m²

pour huit personnes et plus (articles 8-1, II, dernier alinéa de la loi du 6 juillet 1989 et R. 822-25 du code de la construction et de l'habitation).

Ces imprimés présentent les particularités suivantes :
 > Le **bail 103** présente l'avantage de rendre les colocataires solidaires (une clause de solidarité figure dans cet imprimé).

> En concluant des **baux 103-CO**, chaque colocataire est seulement tenu de régler son loyer et ses charges (si un colocataire ne paie pas, le propriétaire ne peut pas se retourner contre les autres colocataires^{t1}). Chacun des baux 103-CO doit indiquer la ou les pièce(s) du logement dont le colocataire a la jouissance exclusive (par exemple, une chambre), ainsi que les pièces communes mises à disposition de l'ensemble des colocataires (par exemple, la salle de bain, le salon, la cuisine). De plus, chaque colocataire doit disposer d'une surface habitable d'au moins 9 m² et d'un volume habitable minimal de 20 m³, les pièces communes n'étant pas prises en compte (article 8-1, II, 1^{er} alinéa de la loi du 6 juillet 1989). ■

t1) Le propriétaire peut toutefois agir d'autres manières : par exemple, en retenant tout ou partie du dépôt de garantie du colocataire défaillant ou en se retournant contre sa caution.

BAIL D'HABITATION

Humidité dans un logement

Mon locataire m'a signalé des moisissures dans une des pièces du logement loué.

Suis-je tenu d'intervenir en tant que propriétaire? Par Arnaud Couvelard, juriste UNPI

Les moisissures apparaissent généralement en cas d'humidité excessive, souvent liée à une mauvaise ventilation ou à une température insuffisante.

Le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent énonce que le « logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :

(...) 6. Le logement permet une aération suffisante. Les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements sont en bon état et permettent un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements » (article 2).

Ainsi, il appartient au propriétaire de remédier à la mauvaise ventilation d'un logement si la ventilation « naturelle » de ce dernier (fenêtres, grilles d'aération ou autres ouvrants) est insuffisante.

Quant au locataire, il « est obligé (...) de prendre à sa charge l'entretien courant du logement » (article 7 de la loi du 6 juillet 1989).

Il doit donc faire le nécessaire pour qu'il n'y ait pas d'humidité dans le logement: en ouvrant suffisamment les fenêtres, en laissant fonctionner la VMC, en chauffant suffisamment le logement, etc.

Dans ce domaine, pour savoir qui du propriétaire ou du locataire est responsable de l'humidité présente dans le logement, tout est affaire de circonstances et d'appréciation au cas par cas.

En cas de présence d'humidité dans un logement, vous pouvez faire intervenir un technicien spécialisé en ventilation ou un architecte :

> soit le technicien ou l'architecte constate que le logement est insuffisamment ventilé et il vous incombera alors d'effectuer les travaux nécessaires (en installant une VMC par exemple);

> soit il constate que le logement est correctement ventilé et dans ce cas il s'agira d'une négligence du locataire (défaut d'entretien courant du logement ou mauvaise utilisation du logement par le locataire¹⁾. Ce dernier sera alors tenu de réparer les désordres occasionnés dans le logement (au besoin, vous pourrez faire des retenues sur le dépôt de garantie à son départ si vous constatez toujours des dégradations).



Copyright (c) 2023, je-aliona/Shutterstock

1) Par exemple, le locataire n'ouvre pas suffisamment les fenêtres, il ne chauffe pas assez le logement, il obture sciemment ou non les systèmes de ventilation.

S'il s'agit d'un défaut d'entretien grave et permanent du locataire, vous pourrez même demander la résiliation judiciaire du bail: « (...) attendu (...) que le preneur avait l'obligation d'user de la chose louée en bon père de famille et que l'inexécution de cette obligation pouvait être constatée à tout moment, la cour d'appel a légalement justifié sa décision [de prononcer la résiliation du bail] en retenant (...) qu'il résultait de l'expertise l'existence de désordres trahissant un défaut d'entretien grave et permanent, ayant pour cause quasi exclusive un manque, à la fois, d'aération et de chauffage, provoquant de nombreuses traces de moisissures » (Cass. 3^e civ., 22 juillet 1992, n° 90-17792). ■

FISCALITÉ

Déduction de la cotisation à une Chambre de Propriétaires

Puis-je déduire de mes revenus fonciers la cotisation annuelle versée à une Chambre de Propriétaires, et si oui sur la base de quel texte? **Par Arnaud Couvelard, juriste UNPI**

Selon le Bofip⁽¹⁾, sont déductibles au titre des frais de rémunération, honoraire et commission versés à un tiers pour la gestion des immeubles⁽²⁾ « les cotisations versées à des chambres syndicales (ou à des fédérations de chambres syndicales) de propriétaires et de copropriétaires qui fournissent aide et information pour la gestion des immeubles donnés en location par leurs adhérents (assistance téléphonique, délivrance de conseils personnalisés, autres prestations de service individualisées, etc.). En revanche, ne peuvent être considérées comme déductibles les cotisations versées à des unions ou organismes qui ont pour objet d'assurer la défense et la représentation de leurs adhérents, sans leur fournir aucune prestation individualisée relative à la gestion de l'immeuble. Dès lors, si les cotisations et honoraires versés par le bailleur à l'organisme tiers, qui fournit des prestations personnalisées et individualisées au titre de la gestion du bien immobilier, sont déductibles des revenus fonciers, tel n'est pas le cas de l'abonnement à une revue souscrit auprès de ce même organisme, quand bien même la cotisation qui lui est versée ouvrirait par ailleurs droit à déduction (RM Gaudin n° 01937, JO Sénat du 25 juin 2009, p. 1593) » (BOI-RFPI-BASE-20-10, n° 60).

Les adhérents des Chambres Syndicales des Propriétaires et Copropriétaires affiliées à l'UNPI peuvent donc déduire leur cotisation de leurs revenus fonciers (car ils peuvent bénéficier de conseils, de prestations individualisées). Cette mesure ne concerne cependant que les propriétaires bailleurs soumis au régime réel d'im-



Copyright (c) 2021 fizkee/Shutterstock

position (cette déduction de la cotisation ne s'applique pas aux contribuables soumis au régime micro-foncier).

Pour bénéficier de la déduction de la cotisation, les adhérents n'ont pas à fournir à l'administration fiscale de justificatif. Toutefois, l'administration peut par la suite demander à un propriétaire de lui fournir des justifications sur les éléments portés dans sa déclaration et qui servent à la détermination du revenu foncier imposable. Les adhérents doivent donc garder leur appel de cotisation délivré par la Chambre. Ainsi, en cas de réclamation de l'administration, les adhérents pourront par exemple présenter leur appel de cotisation acquitté. ■

1) Bulletin Officiel des Finances Publiques.

2) Sur la ligne 221 de la déclaration de revenus fonciers n° 2044, conformément à l'article 31, I, 1°, e du Code général des impôts.



L'UNPI & vous

Les réponses que nous apportons, de manière rapide, le sont toujours sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux.

Nous ne pouvons toutefois pas répondre aux questions personnelles et conseillons de vous adresser à votre Chambre syndicale de propriétaires et copropriétaires qui est la plus à même d'apporter la réponse adaptée à votre cas.

Retrouvez les coordonnées de votre Chambre syndicale sur www.unpi.org, rubrique « Adhérer »

Ventes offres

Vends dans grande ville de Rhône-Alpes immeuble d'habitation classé DPE D, GES C, à proximité des commerces et transports, façades et parties communes en TBE, surface 845 m² (13 appartements dont la plupart ont été rénovés +1 bureau). Loyers annuels HC environ 87 000 euros avec potentiel de développement.

Contactez le 06 87 15 25 35.

Divers

GMAT COURTAGÉ, groupement d'artisans depuis 2005, vous permet de réaliser tous vos travaux de rénovation ou construction sans stress et sans dépenses inutiles (assurances décennale et civile, références, adhésion à une charte qualité, respect des délais). Nous intervenons sur Paris et région parisienne pour les particuliers ou entreprises.

Tél.: 06 68 02 00 06.

E-mail: contact@gmat-courtage.fr.

Site internet: www.gmat-courtage.fr.

Majestic domiciliation, la référence en domiciliation d'entreprises propose à tous les lecteurs de cette revue, la domiciliation de votre SCI au tarif unique de 10,99 € par mois.

Plus d'informations au 07 49 69 30 47 ou par mail: contact@majesticdom.fr.

Viagers

Chers propriétaires, je suis spécialiste de la vente en viager occupé et nue-propriété. L'objectif est de monétiser votre bien tout en vous permettant de rester chez vous. Vous percevrez, selon vos souhaits, un capital seul, un capital avec des rentes à vie ou uniquement des rentes pour maximiser vos revenus. Connaissez-vous le viager libre ? Une solution pour vendre un bien que vous n'occupez pas et percevoir des rentes à vie. Très recherchés par les investisseurs. J'accompagne les projets sur tout le territoire national.

Valérie JAVERLIAC. Tél.: 06 18 65 36 36.

E-mail: vjaverliac@95bis.com.

1, place Puvis de Chavannes, LYON 6.

Dorénavant, vous pouvez passer et payer votre petite annonce en ligne sur le site de l'UNPI (unpi.org), rubrique "La boutique" "Revue 35 millions" Pour vos annonces, vous pouvez nous contacter au 01 44 11 32 52

La véracité et la légalité des annonces relèvent de la seule responsabilité de leurs auteurs (35 millions de propriétaires ne peut donc être tenue responsable du contenu des annonces).



Passez votre annonce

■ 1 Insertion gratuite (une parution par an par abonné)

■ 1 passage 25€ TTC | ■ 2 passages 40€ TTC

Merci de nous faire parvenir votre annonce au plus tard le 10 de chaque mois pour une parution dans le numéro du mois suivant.

Ces mentions sont obligatoires pour les annonces publiées dans la presse écrite :

- > Faire apparaître les deux étiquettes du DPE : étiquette « énergie » et étiquette « climat » (lettres A à G).
- > Remplir la mention suivante pour tout logement dès lors qu'un DPE est requis (cela ne concerne donc pas par exemple les locations saisonnières) : « Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : €. Prix moyens des énergies indexés au (abonnements compris) ».
- > Intégrer la mention « Logement à consommation énergétique excessive : classe F (ou G) » si le DPE a été réalisé après le 1^{er} juillet 2021 et qu'il classe le logement F ou G (étiquette « énergie »).

Bulletin à adresser à : **35 millions de Propriétaires 11 quai Anatole France 75007 PARIS**
Règlement par chèque, libeller à l'ordre de : **La Presse immobilière**

Merci de cocher la rubrique dans laquelle vous souhaitez faire paraître votre annonce :

- Ventes offres Achats ventes immeubles de rapport Locaux commerciaux ou industriels
 Locations saisonnières Autres locations Terrains Viagers Divers

Votre annonce (en indiquant vos nom, prénom et téléphone) :

.....
.....
.....
.....
.....

A remplir obligatoirement

Je soussigné

Tél. **E-mail**

déclare sur l'honneur que les renseignements portés sur ce bulletin sont exacts et ne sont entachés d'aucune erreur ou omission de caractère trompeur. Je prends note que les annonces relatives à la mise en vente ou à la location d'un bien immobilier doivent obligatoirement comporter les mentions reprises ci-avant. **Signature :**

ICC | Indice du coût de la construction

2 ^e T. 2025 2026		INSEE 100 au 4 ^e T 1953	LES VARIATIONS (en %)		
			Anuelles	Triennales	Sur 9 ans
2016	3 ^e trimestre	1643	+2,18	+1,92	+13,86
	4 ^e trimestre	1645	+0,98	+1,86	+11,60
2017	1 ^e trimestre	1650	+2,17	+0,12	+10,22
	2 ^e trimestre	1664	+2,59	+2,65	+6,53
	3 ^e trimestre	1670	+1,64	+2,64	+4,77
	4 ^e trimestre	1667	+1,34	+2,58	+9,45
2018	1 ^e trimestre	1671	+1,27	+2,39	+11,18
	2 ^e trimestre	1699	+2,10	+5,27	+13,42
	3 ^e trimestre	1733	+3,77	+7,77	+15,38
	4 ^e trimestre	1703	+2,16	+4,54	+13,01
2019	1 ^e trimestre	1728	+3,41	+7,00	+14,59
	2 ^e trimestre	1746	+2,77	+7,64	+15,10
	3 ^e trimestre	1746	+0,75	+6,27	+14,87
	4 ^e trimestre	1769	+3,88	+7,54	+15,39
2020	1 ^e trimestre	1770	+2,43	+7,27	+13,90
	2 ^e trimestre	1753	+0,40	+5,35	+10,04
	3 ^e trimestre	1765	+1,09	+5,69	+8,68
	4 ^e trimestre	1795	+1,47	+7,68	+9,58
2021	1 ^e trimestre	1822	+2,94	+9,04	+12,68
	2 ^e trimestre	1821	+3,88	+7,18	+9,30
	3 ^e trimestre	1886	+6,86	+8,83	+14,44
	4 ^e trimestre	1886	+ 5,07	+ 10,75	+ 15,07
2022	1 ^e trimestre	1948	+6,92	+12,73	+18,35
	2 ^e trimestre	1966	+7,96	+12,60	+20,10
	3 ^e trimestre	2037	+8,01	+16,67	+26,36
	4 ^e trimestre	2052	+8,80	+16,00	+27,06
2023	1 ^e trimestre	2077	+6,62	+17,34	+26,03
	2 ^e trimestre	2123	+7,99	+21,11	+30,97
	3 ^e trimestre	2106	+3,39	+19,32	+29,44
	4 ^e trimestre	2162	+5,36	+20,45	+33,04
2024	1 ^e trimestre	2227	+7,22	+22,23	+36,46
	2 ^e trimestre	2205	+3,86	+21,09	+36,62
	3 ^e trimestre	2143	+1,76	+13,62	+33,27
	4 ^e trimestre	2108	-2,50	+11,77	+29,40
2025	1 ^e trimestre	2146	-3,64	+10,16	+32,88
	2 ^e trimestre	2086*	-5,40	+6,10	+28,61

*Parution INSEE 23/09/2025

Important : la loi Pinel du 18 juin 2014 a supprimé la référence à l'ICC pour déterminer le loyer plafond au moment de la révision triennale légale ou du renouvellement du bail. Cette mesure concerne tous les baux commerciaux conclus ou renouvelés depuis le 1^{er} septembre 2014. Pour ces baux, et sauf à aller au-devant de complications lors de la révision triennale ou du renouvellement du bail, seul l'ILC ou l'ILAT (suivant l'activité exercée) doit donc être utilisé comme indice de référence.

ILC | Indice des loyers commerciaux

Champ d'application : toutes les activités commerciales, y compris celles exercées par les artisans, peuvent bénéficier de l'ILC. Sont en revanche exclues du champ d'application les activités commerciales exercées dans des locaux à usage exclusif de bureaux, y compris les plates-formes logistiques, ainsi que les activités industrielles.

2 ^e T. 2025 136,81		ILC BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2008			
		ILC	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
2023	4 ^e trimestre	126,05	+ 6,29 %	+ 8,51 %	+ 16,22 %
	1 ^e trimestre	128,68	+ 6,69 %	+ 10,71 %	+ 18,60 %
	2 ^e trimestre	131,81	+ 6,60 %	+ 14,20 %	+ 21,48 %
	3 ^e trimestre	133,66	+ 5,97 %	+ 15,52 %	+ 23,17 %
2024	4 ^e trimestre	132,63	+ 5,22 %	+ 14,54 %	+ 22,27 %
	1 ^e trimestre	134,58	+ 4,59 %	+ 15,29 %	+ 24,24 %
	2 ^e trimestre	136,72	+ 3,73 %	+ 15,46 %	+ 26,15 %
	3 ^e trimestre	137,71	+ 3,03 %	+ 15,05 %	+ 27,06 %
2025	4 ^e trimestre	135,30	+ 2,01 %	+ 14,10 %	+ 24,80 %
	1 ^e trimestre	135,87	+ 0,96 %	+ 12,65 %	+ 25,34 %
	2 ^e trimestre	136,81*	+ 0,07 %	+ 10,64 %	+ 26,21 %

*Parution INSEE 23/09/2025

Important : Le plafonnement de la variation annuelle de l'ILC instauré par la loi pouvoir d'achat du 16 août 2022 a pris fin avec l'ILC du 1^{er} trimestre 2024. Par conséquent, depuis le 2^e trimestre 2024, les révisions de loyer selon l'ILC ne sont plus plafonnées. Pour rappel, l'article 14 de la loi pouvoir d'achat du 16 août 2022 (modifié par l'article 1^{er} de la loi du 7 juillet 2023) plafonnait à 3,5 % la variation annuelle de l'ILC si le locataire était une PME au sens de la législation communautaire, c'est-à-dire une entreprise « autonome » dont l'effectif est inférieur à 250 salariés et dont le chiffre d'affaires annuel n'excède pas 50 millions d'euros ou dont le total du bilan annuel n'excède pas 43 millions d'euros (pour plus de précisions, notamment concer-

nant les sociétés non autonomes, voir l'annexe I du règlement UE n° 651/2014 du 17 juin 2014). Ce plafonnement concernait toutes les révisions de loyer encadrées par l'ILC (révision conventionnelle selon une clause d'échelle mobile, révision triennale et à l'occasion du renouvellement du bail). Il concernait les loyers indexés sur l'ILC du 2^e trimestre 2022 et s'appliquait jusqu'à l'ILC du 1^{er} trimestre 2024 inclus. Selon l'article 14 de la loi pouvoir d'achat : « *Le plafonnement de la variation annuelle est définitivement acquis et la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision postérieure ne peut prendre en compte la part de variation de l'indice des loyers commerciaux supérieure à 3,5 % sur cette même période* ».

ILAT | Indice des loyers des activités tertiaires

Champ d'application : activités commerciales exercées dans des locaux à usage exclusif de bureaux, activités effectuées dans les plates-formes logistiques (y compris les entrepôts), activités industrielles, activités des professions libérales.

2 ^e T. 2025 137,15		ILAT BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2010			
		ILAT	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
2023	4 ^e trimestre	126,66	+ 6,46 %	+ 9,73 %	+ 18,09 %
	1 ^e trimestre	128,59	+ 6,51 %	+ 11,30 %	+ 19,75 %
	2 ^e trimestre	130,64	+ 6,51 %	+ 14,27 %	+ 21,59 %
	3 ^e trimestre	132,15	+ 6,12 %	+ 15,69 %	+ 22,79 %
2024	4 ^e trimestre	133,69	+ 5,55 %	+ 17,21 %	+ 24,02 %
	1 ^e trimestre	135,13	+ 5,09 %	+ 17,64 %	+ 25,48 %
	2 ^e trimestre	136,45	+ 4,45 %	+ 17,16 %	+ 26,51 %
	3 ^e trimestre	137,12	+ 3,76 %	+ 16,59 %	+ 26,99 %
2025	4 ^e trimestre	137,29	+ 2,69 %	+ 15,40 %	+ 26,93 %
	1 ^e trimestre	137,29	+ 1,60 %	+ 13,72 %	+ 26,89 %
	2 ^e trimestre	137,15*	+ 0,51 %	+ 11,82 %	+ 26,51 %

*Parution INSEE 23/09/2025

IRL | Indice de référence des loyers - « nouvelle version » |

POUR L'INDEXATION DES LOYERS D'HABITATION À COMPTER DU 10 FÉVRIER 2008

Cet indice concerne les locations soumises à la loi du 6 juillet 1989 (c'est-à-dire essentiellement les locations à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale), les locations meublées, les bâtiments d'habitation loués dans le cadre de baux ruraux (article L. 411-11 du Code rural) et les loyers relevant de la location-accession à la propriété (article 7 de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984). Cet indice est publié chaque trimestre par l'Insee.

3 ^e T. 2025 145,77	1 ^{er} TRIMESTRE		2 ^e TRIMESTRE		3 ^e TRIMESTRE		4 ^e TRIMESTRE	
	En niveau	Variation annuelle	En niveau	Variation annuelle	En niveau	Variation annuelle	En niveau	Variation annuelle
2016	125,26	+ 0,06 %	125,25	+ 0,00 %	125,33	+ 0,06 %	125,50	+ 0,18 %
2017	125,90	+ 0,51 %	126,19	+ 0,75 %	126,46	+ 0,90 %	126,82	+ 1,05 %
2018	127,22	+ 1,05 %	127,77	+ 1,25 %	128,45	+ 1,57 %	129,03	+ 1,74 %
2019	129,38	+ 1,70 %	129,72	+1,53%	129,99	+ 1,20 %	130,26	+ 0,95 %
2020	130,57	+ 0,92 %	130,57	+ 0,66%	130,59	+ 0,46 %	130,52	+ 0,20%
2021	130,69	+ 0,09 %	131,12	+ 0,42%	131,67	+ 0,83 %	132,62	+ 1,61 %
2022	133,93	+ 2,48 %	135,84	+ 3,60 %	136,27	+ 3,49 %	137,26	+ 3,50 %
2023	138,61	+ 3,49 %	140,59	+ 3,5 %	141,03	+ 3,49 %	142,06	+ 3,50 %
2024	143,46	+ 3,50 %	145,17	+ 3,26 %	144,51	+ 2,47 %	144,64	+ 1,82 %
2025	145,47	+ 1,40 %	146,68	+ 1,04 %	145,77*	+ 0,87 %		

*Parution INSEE 15/10/2025

Important : Le plafonnement de la variation annuelle de l'IRL instauré par la loi pouvoir d'achat du 16 août 2022 (modifié par la loi du 7 juillet 2023) a pris fin avec l'IRL du 1^{er} trimestre 2024. Par conséquent, depuis l'IRL du 2^e trimestre 2024, les révisions de loyer selon l'IRL ne sont plus plafonnées.

À noter pour les régions et départements d'outre-mer et en Corse :

Depuis le troisième trimestre 2022, deux IRL spécifiques sont publiés pour les régions et départements d'outre-mer et la collectivité de Corse.

La variation annuelle est identique (+ 0,87 %.), mais l'indice de base est différent. Pour le 3^e trimestre 2025, l'indice est de 142,97 dans les régions et départements d'outre-mer et de 141,58 en Corse.

IPC | Indice mensuel des prix à la consommation*

(HORS TABAC, MÉNAGES URBAINS DONT LE CHEF EST OUVRIER OU EMPLOYÉ, BASE 2015)

Indice mensuel des prix 10/2025 **119,06**

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
2018	101,50	101,47	102,27	102,46	102,93	102,89	102,54	103,02	103,03	103,15	102,92	102,90
2019	102,36	102,45	103,21	103,52	103,65	103,86	103,43	103,88	103,79	103,75	103,71	104,12
2020	103,64	103,64	103,61	103,52	103,59	103,65	104,00	103,84	103,55	103,51	103,62	103,77
2021	103,92	103,91	104,59	104,70	105,01	105,16	105,10	105,71	105,65	106,07	106,45	106,63
2022	106,87	107,71	109,29	109,67	110,42	111,26	111,33	111,83	111,36	112,48	112,89	112,76
2023	113,23	114,44	115,33	115,94	115,85	116,00	115,77	116,94	116,58	116,79	116,69	116,82
2024	116,43	117,43	117,72	118,20	118,20	118,24	118,17	118,77	117,54	117,93	117,84	118,00
2025	118,18	118,23	118,48	119,02	118,83	119,24	119,24	119,71	118,90	119,06		

* En janvier 2016, l'indice des prix à la consommation a changé d'année de référence (base 100 en 2015).

BT01 | Indice bâtiment national BT 01* | * Nouvelle valeur, base 100 en 2010BT01 09/2025 = **133,3**

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
2020	111,8	111,8	111,7	111,5	111,7	112,0	112,2	112,5	112,9	112,9	113,2	113,6
2021	114,4	115,2	116,1	116,3	116,6	117,5	118,5	118,5	118,6	119,1	119,5	119,7
2022	121,4	122,2	123,3	124,9	126,4	127,2	127,7	127,9	127,1	127,2	127,2	126,8
2023	128,4	129,7	130,6	130,5	130,3	130,3	129,7	130,6	130,2	130,3	130,3	130,6
2024	130,8	131,0	130,9	131,0	131,3	131,2	131,2	131,7	131,2	131,2	131,5	131,7
2025	132,0	132,1	132,5	132,9	132,9	133,1	133,4	133,7	133,3			

TAUX DE L'USURE |

LES TAUX DE L'USURE APPLICABLES À COMPTER DU 1^{ER} OCTOBRE 2025 ONT ÉTÉ PUBLIÉS AU J.O. DU 30 SEPTEMBRE 2025

PRÊTS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS	Taux effectif pratiqué par les établissements de crédit et les sociétés de financement au cours des trois mois précédant le 1 ^{er} octobre 2025	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 ^{er} octobre 2025
Prêts à taux variable	3,94 %	5,25 %
Prêts relais	4,66 %	6,21 %
PRÊTS À LA CONSOMMATION	Taux effectif pratiqué par les établissements de crédit et les sociétés de financement au cours des trois mois précédant le 1 ^{er} octobre 2025	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 ^{er} octobre 2025
• Montant ≤ à 3 000 €*	17,62 %	23,49 %
• Montant > à 3 000 € et ≤ à 6 000 €*	11,78 %	15,71 %
• Montant > à 6 000 €*	6,55 %	8,73 %

* Pour apprécier le caractère usuraire du taux effectif global d'un découvert en compte ou d'un prêt permanent, le montant à prendre en considération est celui du crédit effectivement utilisé.

EXONÉRATION D'IMPÔT EN CAS DE LOCATION D'UNE PARTIE DE SA RÉSIDENCE PRINCIPALE SI LE LOYER EST FIXÉ DANS DES LIMITES RAISONNABLES :

Les revenus résultant de la location de locaux meublés sont soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). L'article 35 bis, I du Code général des impôts prévoit toutefois que les personnes qui louent (ou sous-louent) jusqu'au 31 décembre 2026 en meublé une ou plusieurs pièces de leur habitation principale sont exonérées de l'impôt sur le revenu pour les produits de cette location, si les conditions cumulatives suivantes sont réunies :

- > les pièces louées constituent pour le locataire (ou le sous-locataire) en meublé sa résidence principale (ou sa résidence temporaire s'agissant d'un salarié saisonnier) ;
- > le prix de la location est fixé dans des limites raisonnables.

Concernant cette dernière condition, la loi ne fixe pas de plafond de loyer en valeur absolue. Pour apprécier si le prix de la location est raisonnable, l'administration publie chaque année à titre indicatif deux plafonds annuels par m² de surface habitable en deçà desquels le loyer est toujours regardé comme raisonnable par l'administration fiscale :

PLAFONDS ANNUELS DE LOYER POUR L'ANNÉE 2025 (charges non comprises)	
En Île-de-France	213 €/m ² de surface habitable
Dans les autres régions	157 €/m ² de surface habitable

1) Les conditions propres à la location d'une résidence principale meublée doivent être respectées (respect des normes de décence, plafonnement du loyer si le logement est situé dans une zone tendue, annexion au bail des diagnostics obligatoires en cas de location, etc.).

Indice fédération française du bâtiment base 1 en 1941

Depuis le 1^{er} juillet 1983, le versement destiné aux transports en commun a été étendu à toute l'Île-de-France. En conséquence, la FFB ne publie plus qu'une seule valeur, prenant en compte l'incidence de ce versement. Le coefficient de raccordement avec valeur applicable aux départements dans lesquels le versement destiné aux transports en commun n'était pas pris en compte est de 0,995.

2022	2 ^e trimestre	1135,5
	3 ^e trimestre	1142,8
	4 ^e trimestre	1137
2023	1 ^e trimestre	1160,8
	2 ^e trimestre	1163,6
	3 ^e trimestre	1153,7
2024	4 ^e trimestre	1152,6
	1 ^e trimestre	1171,8
	2 ^e trimestre	1172,2
2025	3 ^e trimestre	1174,6
	4 ^e trimestre	1179,5
	1 ^e trimestre	1178,9
2025	2 ^e trimestre	1180,8
	3 ^e trimestre	1183,5

Taux de l'intérêt légal

Un arrêté du 19 juin 2025 (J.O. du 24 juin) fixe les taux de l'intérêt légal pour le 2nd semestre 2025, l'un pour les personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels, l'autre pour tous les autres cas. Ces taux sont désormais actualisés une fois par semestre (sachant que les taux indiqués dans le tableau sont des taux annuels). Pour calculer l'intérêt dû sur le semestre, il faut appliquer la formule :

$$\text{montant dû} \times \text{taux annuel valable pour le semestre} \times \text{jours de retard dans ce semestre} / 365 \text{ jours}$$

DÉBITEUR	CRÉANCIER	TYPE DE TAUX
Particulier	Particulier	6,65 %
Professionnel	Particulier	6,65 %
Professionnel	Professionnel	2,76 %
Particulier	Professionnel	2,76 %

Particulier : personne physique n'agissant pas pour des besoins professionnels.
Professionnel : tous les autres cas.

PLUS VALUES IMMOBILIÈRES | TAUX D'ABATTEMENT ANNUEL EN VIGUEUR

Durée de détention du bien	Impôt sur le revenu : 19%	Prélèvements sociaux : 17,2%	Durée de détention du bien	Impôt sur le revenu : 19%	Prélèvements sociaux : 17,2%	Durée de détention du bien	Impôt sur le revenu : 19%	Prélèvements sociaux : 17,2%
Moins de 6 ans	0 %	0 %	Entre 14 et 15 ans	54 %	14,85 %	Entre 23 et 24 ans	Éxonération	37 %
Entre 6 et 7 ans	6 %	1,65 %	Entre 15 et 16 ans	60 %	16,50 %	Entre 24 et 25 ans	Éxonération	46 %
Entre 7 et 8 ans	12 %	3,30 %	Entre 16 et 17 ans	66 %	18,15 %	Entre 25 et 26 ans	Éxonération	55 %
Entre 8 et 9 ans	18 %	4,95 %	Entre 17 et 18 ans	72 %	19,80 %	Entre 26 et 27 ans	Éxonération	64 %
Entre 9 et 10 ans	24 %	6,60 %	Entre 18 et 19 ans	78 %	21,45 %	Entre 27 et 28 ans	Éxonération	73 %
Entre 10 et 11 ans	30 %	8,25 %	Entre 19 et 20 ans	84 %	23,10 %	Entre 28 et 29 ans	Éxonération	82 %
Entre 11 et 12 ans	36 %	9,90 %	Entre 20 et 21 ans	90 %	24,75 %	Entre 29 et 30 ans	Éxonération	91 %
Entre 12 et 13 ans	42 %	11,55 %	Entre 21 et 22 ans	96 %	26,40 %	Plus de 30 ans	Éxonération	Éxonération
Entre 13 et 14 ans	48 %	13,20 %	Entre 22 et 23 ans	Éxonération	28 %			

A noter : selon l'article 1609 nonies G du CGI, une taxe forfaitaire supplémentaire (entre 2 et 6 %) s'applique aux ventes générant une plus-value nette imposable supérieure à 50 000 € (ce seuil de 50 000 € s'apprécie après prise en compte de l'abattement pour durée de détention). Certaines ventes ne sont pas concernées par cette surtaxe (exemples : les cessions exonérées d'impôt sur le revenu comme la vente de la résidence principale, la cession de terrains à bâtir).

LOI DE 1948 | LA SORTIE

Le bailleur ne peut pas proposer un bail de huit ans pour sortir de la loi de 1948 à son locataire ou occupant dont les ressources, cumulées avec celles des autres occupants du logement, sont inférieures aux seuils fixés par décret (art. 29 de la loi du 23/12/1986). Conséquence : pour toute proposition de sortie de la loi de 1948 faite à compter du 1^{er} janvier 2025, les revenus nets imposables de l'année 2024 doivent être supérieurs aux seuils de ressources indiqués dans le tableau suivant.

Nombre de personnes par foyer	Revenus nets Île-de-France	Revenus nets province
1 personne	45 174 €	33 880 €
2 personnes	55 127 €	41 345 €
3 personnes	65 080 €	48 811 €
4 personnes	75 034 €	56 276 €
Personnes en +	+ 9 953 €	+ 7 465 €

RENTES VIAGÈRES | LES TAUX DE MAJORATION POUR 2025

Un arrêté du 16 janvier 2025, publié au J.O du 18 janvier, a fixé à 2,1 % la revalorisation des taux de majoration pour les rentes servies en 2025. Ainsi, les taux de majoration applicables en 2025 sont les suivants :

Période au cours de laquelle est née la rente originaire	Taux applicable	Période au cours de laquelle est née la rente originaire	Taux applicable	Période au cours de laquelle est née la rente originaire	Taux applicable	Période au cours de laquelle est née la rente originaire	Taux applicable
Avant le 01/08/1914	126 665,70	Année 1979	201,1	Année 1998	49,8	Année 2017	17,5
Du 01/08/1914 au 31/12/1918	72 340,40	Année 1980	167,3	Année 1999	49,2	Année 2018	15,7
Du 01/01/1919 au 31/12/1925	30 407,00	Année 1981	136,9	Année 2000	47,1	Année 2019	14,6
Du 01/01/1926 au 31/12/1938	18 611,10	Année 1982	119,9	Année 2001	44,9	Année 2020	14,4
Du 01/01/1939 au 31/08/1940	13 405,80	Année 1983	109,2	Année 2002	42	Année 2021	12,8
Du 01/09/1940 au 31/08/1944	8 122,60	Année 1984	99,8	Année 2003	40	Année 2022	7
Du 01/09/1944 au 31/12/1945	3 959,20	Année 1985	94,3	Année 2004	37,8	Année 2023	2,1
Années 1946, 1947, 1948	1 861,00	Année 1986	91,2	Année 2005	35,3		
Années 1949, 1950, 1951	1 019,30	Année 1987	86,5	Année 2006	32,7		
Années 1952 à 1958 incluse	747	Année 1988	82,5	Année 2007	30,7		
Années 1959 à 1963 incluse	606,7	Année 1989	77,9	Année 2008	28,7		
Années 1964 et 1965	568,9	Année 1990	73,3	Année 2009	27,2		
Années 1966, 1967, 1968	537,3	Année 1991	69,1	Année 2010	25,3		
Années 1969 et 1970	502,9	Année 1992	64,7	Année 2011	23,2		
Années 1971, 1972 et 1973	438,5	Année 1993	61,5	Année 2012	21		
Année 1974	311,5	Année 1994	58,9	Année 2013	19,6		
Année 1975	289,1	Année 1995	55,7	Année 2014	18,9		
Années 1976 et 1977	255,6	Année 1996	53,4	Année 2015	18,8		
Année 1978	230,3	Année 1997	51,6	Année 2016	18,7		

ANNUAIRE DES CHAMBRES UNPI

Chambre UNPI	Adresse	CP	Ville	E-mail	Téléphone	Président.e
02 - La Fère	57 rue de Crécy	2800	LA FERRE	scp.christian.piette@wanadoo.fr	03 23 56 23 05	PIETTE Christian
04 - Digne-les-Bains	Centre Desmichels, 1 boulevard Martin Bret	4000	DIGNE LES BAINS	unpi04@gmail.com	04 92 31 01 01	PLUME Aline
05 - Gap	2 cours Emile Zola	5000	GAP	contact@unpi05.fr	04 92 51 87 05	JACOB Nathalie
06 - Cannes	13 rue Louis Blanc	6400	CANNES	unpi06.cannes@orange.fr	04 93 39 05 39	BRUNO Christian
06 - Nice	21 rue Alberti	6000	NICE	contact@unpi06.com	04 93 80 00 73	SILVE Philippe
13/83 - Marseille	7 rue Lafon	13006	MARSEILLE	info@unpi13.org	04 91 00 34 90	LAFON Auguste
13/83 - Toulon	36 rue paul Lendrin	83000	TOULON	sruledunpi83@gmail.com	09 87 39 06 68	LAFON Auguste
13/83 Aix-en-Provence	1 place martin Luther King, Le Mansard Entrée C	13090	AIX EN PROVENCE	aix@unpi13.org	04 42 26 37 39	LAFON Auguste
14 - Caen	2 quai Pierre Corneille	76000	ROUEN	unpi76@orange.fr	02 35 70 01 58	DELESTRE Jacques
16 - Angoulême	20 rue Léonard Jarraud	16000	ANGOULEME	unpi16@gmail.com	05 45 94 48 47	PASQUET Alain
17 - Royan	61 bis rue Paul Doumer - BP 30147	17208	ROYAN	unpi17royan@gmail.com	07 84 31 37 25	GUERIN Stéphane
17 - Saintes	Maison des associations 31 rue du Cormier	17100	SAINTE	unpi17saintes@orange.fr	05 46 74 48 93	GUICHETEAU Francine
18 - Bourges / Vierzon	1 rue Victor Hugo	18100	VIERZON	unpi18bourges@unpi.fr	02 48 75 08 00	SCHOLLIER Francis
19 - Brive	11, Place Jean-Marie Dauzier	19100	BRIVE	unpi19@orange.fr	06 52 73 30 24	DUFRAISSE Jean-Michel
21 - UNPI BFC - Dijon	21 Boulevard Carnot	21000	DIJON	association@unpi-bfc.com	03 80 66 01 12	PERRIN Jean
23/87 - Limoges	7 rue Monte à Regret	87000	LIMOGES	cspci87@orange.fr	05 55 34 36 31	FAFOURNOUX Guillaume
25/70 - Besançon	2A rue des jardins	25000	BESANCON	unpi-fc@orange.fr	03 81 83 10 03	CLÉMENT Pierre-Antoine
27 - Saint-Marcel	10 rue Des Chardonnerets	27950	SAINT MARCEL	jlcl2127@orange.fr	06 30 10 23 88	MAUBLANC Jean-Luc
28 - Chartres-Lucé	90 rue François Foreau	28110	LUCE	unpi.chartres@wanadoo.fr	02 37 34 42 26	GERMOND Daniel
30 - Nîmes	9, Place de la Salamandre	30000	NÎMES	unpi30@wanadoo.fr	04 66 21 07 13	LIABEUF Cédric
32 - Auch	4, Avenue des Pyrénées	32000	AUCH	cspc.32@orange.fr	05 62 05 37 66	SAINT SUPERY Alain
33/34 - Bordeaux	7 cours de Gourgue	33000	BORDEAUX	unpi33@unpi.fr	05 56 52 57 07	JACQUES Denis
34 - Béziers	18 rue du 4 septembre	34500	BEZIERS	unpigrandbeziers@gmail.com	04 67 36 90 40	VASSALLO Laurent
34 - Montpellier	18 rue du 4 septembre	34500	BEZIERS	unpigrandbeziers@gmail.com	04 67 36 90 40	VASSALLO Laurent
35 - Rennes	4, Place Albert Bayet	35200	RENNES	unpi35@orange.fr	02 99 51 10 80	LE PALUD Albert
36 - Châteauroux	14 avenue du Général Ruby	36000	CHATEAUXROUX	unpi36.cspc@gmail.com	02 54 07 28 28	MAZIN Bernard
37/41/45 - Val de Loire	13 et 15 Rue Etienne Pallu	37000	TOURS	unpivaldeloire@orange.fr	02 47 38 68 90	BERBIGIER Julien
38 - Grenoble	20 boulevard Joseph Vallier	38000	GRENOBLE	contact@unpi38.fr	04 76 96 63 95	AUBRETON Jérôme
38 - Voiron	Espace Associatif William Gozzi - Place Jacques Antoine GAU	38500	VOIRON	contact@unpi38.fr	04 76 96 63 95	AUBRETON Jérôme
39 - Lons-Le-Saunier	2 rue de Pavigny	39000	LONS LE SAUNIER	chbre-synd-proprietaires@orange.fr	03 84 47 15 59	SAINTOT Gabriel
40 - Dax	14 Rue Cazade	40100	DAX	unpi40@orange.fr	05 58 74 17 70	LABADIE-POUDENX Claudine
42/43 Saint-Etienne	41 rue Gambetta	42000	SAINT ETIENNE	unpi.association@wanadoo.fr	04 77 32 78 54	SHELL Franck
44 - Nantes	2 quai de Tourville	44000	NANTES	unpi44@unpi.fr	02 40 48 76 32	DANILO Jean-Michel
46 - Cahors	56 Avenue de la Beyne	46000	CAHORS	unpi46@gmail.com	06 48 59 78 72	GIBERT François
48 - Mende	14 rue des Acacias BP 30	48001	MENDE CEDEX	Unpi48@orange.fr	04 66 65 28 62	BONHOMME Béatrice
49 - Angers	13 rue du Haras	49100	ANGERS	contact@unpi49.org	02 41 87 42 52	VERNIER-ESNAULT Patrice
50 - Cherbourg-en-Cotentin	41 rue tour carrée	50100	CHERBOURG	unpidelamanche@gmail.com	02 33 53 08 20	DOUET Eve
51 - Châlons-en-Champagne	2 Ter rue des martyres de la Résistance	51000	CHALONS EN CHAMPAGNE	unpi51@free.fr	09 80 68 41 85	GUENIN Jean-Claude
52/54/55/88 Nancy	12 Place Carnot	54000	NANCY	unpi.nancy@gmail.com	03 83 32 93 10	BELLOCCIO Jean-Marie
53 - Laval	Maison des agriculteurs - Parc Technopole de Changé, rue Albert Einstein, BP 36135	53061	LAVAL CEDEX 9	unpi53@gmail.com	02 43 67 37 99	GALODÉ Thierry
57 - Bitche	6A rue du Stade	57410	GROS-REDERCHING	cspib@gmail.com	06 88 64 34 38	KIEFER Francois
57 - Freyming-Merlebach	15 rue Nationale	57800	BETTING	proprietaires.fm@free.fr	03 87 04 59 17	SCHULZ Hervé
57 - Metz	1/3, Rue Fabert	57000	METZ	contact@unpimetz.fr	03 87 75 19 19	MOUGEY Vincent
57 - Sarrebourg	Bâtiment Schweitzer 1-3 Avenue Clémenceau	57400	SARREBOURG	unpi.sarrebourg@wanadoo.fr	03 87 03 29 86	BESSAY Bernard
57 - Sarreguemines	13 rue du Château d'Eau	57410	BINNING	roger.mfrance.henner@orange.fr	03 87 95 00 23	HENNER Roger
58 - Nevers	24 rue François Mitterand	58000	NEVERS	chambresyndicaleunpi58@gmail.com	03 86 61 17 02	LUCAS Jacques
59 - Lille	21 Rue Inkermann - BP 1167	59012	LILLE CEDEX	unpi5962@orange.fr	03 20 57 42 38	LORIEUX Thierry
61 - Alençon	2 avenue Jean Jaurès	72100	LE MANS	unpi61@unpi.fr	02 33 28 29 17	HERISSE SCHAUB Françoise
63 - Auvergne	32 avenue Julien	63000	CLERMONT FERRAND	contact@cpauvergne.fr	04 73 35 06 50	TRAPEAU William
64 - Bayonne	3 bis rue Aristide Briand	64100	BAYONNE	unpi.64@orange.fr	05 59 55 33 87	ECHVERRIA Pierrette
66/11 - Perpignan	12 rue Joseph Alexandre Oliva	66000	PERPIGNAN	cspi@unpi66.fr	04 68 34 45 30	BRAULT Marie-Ange
67 - Strasbourg	42 rue de la 1ère Armée BP 2	67064	STRASBOURG CEDEX	accueil@cspi67.com	03 88 24 24 99	WEBER Gérard
68 - Colmar	8 avenue de la République	68000	COLMAR	contact@adpicentrealsace.fr	03 89 41 14 88	CHRISTOPHE Franck
68 - Mulhouse	30 avenue Clémenceau	68100	MULHOUSE	contact@unpi68.org	03 89 56 13 37	ARCAJ Jean-Michel
69 - Lyon	14 rue Grenette	69002	LYON	unpi69@unpi.fr	04 72 77 88 90	GRATALOUP Sylvain
71 - Chalon-sur-Saône	11 rue du Temple	71100	CHALON SUR SAONE	unpi.71.chalon@sfr.fr	03 85 48 01 61	PONCHON Stéphanie
71 - Le Creusot	UNPI BFC Creusot Montceau Maison des associations Mouillelongue 31 rue des abattoirs - Bureau 102	71200	LE CREUSOT	unpicreusotmontceau@free.fr	03 85 80 86 89	BONNOT Serge
71 - Macon	1038 avenue de Lattre de Tassigny	71000	MACON	unpimaccon71@orange.fr	03 85 38 77 51	GACON Maxence
72 - Le Mans	2 avenue Jean Jaurès	72100	LE MANS	unpi72@unpi.fr	02 43 77 95 63	HERISSE SCHAUB Françoise
73 - Chambéry	18 Avenue des Ducs de Savoie	73000	CHAMBERY	cspcs@wanadoo.fr	04 79 33 40 14	MATHIEZ Renée
74 - Annecy	2 Avenue de Chevène	74000	ANNECY	74unpi@gmail.com	04 50 45 04 48	LAURENT Eric
75 - Paris Métropole	11 quai Anatole France	75007	PARIS	parismetropole@unpi.fr	01 44 11 32 52	THOMASSON Alexis
76 - Rouen	2 quai Pierre Corneille	76000	ROUEN	unpi76@orange.fr	02 35 70 01 58	DELESTRE Jacques
78 - Versailles	22 rue du Général Leclerc	78000	VERSAILLES	unpi78@unpi78.fr	01 39 50 74 01	LOUJEAU Philippe
81 - Albi	7 place Sainte claire	81000	ALBI	unpi-albi@sfr.fr	05 63 54 89 62	MAIGNIAL Jacques
81 - Castres	30 Rue Emile Zola	81100	CASTRES	unionpropiete.immobiliere@wanadoo.fr	05 63 59 53 03	GONZALEZ Stéphane
82 - Montauban	5 boulevard gustave garrisson	82000	MONTAUBAN	unpi82montauban@gmail.com	05 63 91 51 15	GABACH Michel
84 - Avignon	60 Rue des Lices	84000	AVIGNON	unpi84avignon@gmail.com	04 90 85 53 19	ROUVIERE Yolande
85 - La-Roche-sur-Yon	238 bdv Louis Blanc	85000	LA ROCHE SUR YON	unpi85@orange.fr	02 51 62 74 71	DUPRAT Sandrine
86 - Poitiers	1 rue de la Croix Blanche	86000	POITIERS	unpi86@wanadoo.fr	05 49 41 46 48	GUIROY Daniel
90 - Belfort	154 avenue Jean Jaurès	90000	BELFORT	unpi90@orange.fr	03 84 21 86 83	VUILLEMIN Josiane
91 - Corbeil-Essonnes	14 rue du Bois Guillaume	91000	EVRY	unpi91.essonnes@gmail.com	07 81 59 81 85	SIMON Muguette
94 - Vincennes	3 rue de l'Eglise	94300	VINCENNES	unpi.vincennes@wanadoo.fr	01 43 28 22 80	SAGAND-NAHUM Ilanit
95 - Sarcelles	14 Av. du 8 Mai 1945	95200	SARCELLES	unpi95sarcelles@unpi.fr	01 46 05 63 48	CARBONNIER Thomas
973 - Guyane	7 rue des turquoises	97300	CAYENNE	unpi973@unpi.fr		TONON Flavien

Propriétaires
accédants

Bailleurs privés

Copropriétaires

Investisseurs
immobiliers



www.unpi.org

100 ASSOCIATIONS LOCALES

Pour recevoir toute l'actualité de l'UNPI
Inscrivez-vous à la newsletter
et participez à nos enquêtes !



@UNPI



@UNPI



@UNPI

35 LA REVUE DE L'UNPI
millions de
propriétaires

11, quai Anatole France - 75007 Paris
Tél. 01 44 11 32 52 - Fax 01 45 56 03 17
35millionsdeproprietaires@unpi.fr

C'est le moment de faire le grand saut de la chaudière à très haute performance énergétique



Réalisez jusqu'à 30% d'économies d'énergie en choisissant la chaudière THPE ⁽¹⁾ compatible gaz vert ⁽²⁾ et participez à la décarbonation ⁽³⁾ de la France.

GRDF accompagne vos projets d'optimisation et de rénovation. Contactez-nous pour bénéficier des solutions à votre disposition.

copro.grdf.fr
09 69 36 35 34

Du lundi au vendredi de 8 h à 17 h
N° Cristal, appel non surtaxé

L'énergie est notre avenir, économisons-la !



Quel que soit votre fournisseur.

(1) En changeant votre ancienne chaudière, vous faites de 20% à 30% d'économies d'énergie en fonction de l'âge de la chaudière remplacée (Étude GRDF 2019). Le remplacement d'une ancienne chaudière fioul par une chaudière gaz THPE permet de réduire instantanément les émissions de CO₂ de 50% (calcul GRDF effectué sur la base des contenus carbone du gaz naturel et du fioul domestique de la base carbone – juillet 2021 – en considérant une amélioration du rendement de l'installation de chauffage de 26% liée au remplacement de l'ancienne chaudière au fioul par une chaudière gaz THPE).
(2) Le gaz vert, ou biométhane, est un gaz produit localement, principalement à partir de résidus agricoles, d'effluents d'élevage et de déchets issus des territoires. La part de biométhane actuellement injecté dans les réseaux gaziers est en moyenne de 2,5% à 3% en France. Open Data Réseaux Énergies (ODRE) (reseaux-energies.fr) – 2024.
(3) Les perspectives gaz des opérateurs de réseau, publiées en 2023, démontrent qu'il est possible d'avoir une part de 20% de gaz verts dans la consommation de gaz en 2030, via un effet croisé de hausse de la production de gaz vert et une baisse des consommations de gaz liée aux effets de sobriété et d'efficacité énergétique. Source : perspectives gaz 2024 – grdf.fr/institutionnel/publications-presse/publications.