

RÉNOVATION
Opter pour une
rénovation globale

HABITAT
Le logement à l'ère
de l'open data

LÉGISLATION
Une nouvelle loi de simplification du
droit de l'urbanisme et du logement

35 millions de propriétaires

| Numéro 603 | Février 2026 | 5,35 € | ISSN: 2102-0728 |

LA REVUE DE L'UNPI

UNPI 13 & 83
UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

ÉDITION
Marseille

et vous

NOTRE DOSSIER

COPROPRIÉTÉ SOUS PRESSION

ANTICIPER, DÉCIDER ET AGIR FACE
À DE MULTIPLES CONTRAINTES



Anticipez l'arrêt des réseaux 2G et 3G avec Schindler connectivité

Votre téléalarme connectée grâce au Cube

Les réseaux 2G et 3G seront arrêtés en France à partir de 2026. Cette transition technologique, menée par les opérateurs télécoms, impactera les systèmes de télécommunication, notamment les téléalarmes des ascenseurs. Chez Schindler, nous avons la solution pour garantir la continuité et la sécurité de vos ascenseurs : le Cube.

Le Cube permet également de bénéficier de nombreux services digitaux, notamment le service de maintenance prédictive, le redémarrage en cas de pannes ou le déblocage des usagers à distance.

Ne laissez pas l'arrêt des réseaux 2G et 3G compromettre la conformité et la sécurité de vos ascenseurs. Schindler vous accompagne avec une solution clé en main, pensée pour répondre à vos besoins d'aujourd'hui et de demain.



Scannez pour en savoir plus !



Sylvain Grataloup,
Président de l'UNPI

I y a des crises qui font la une et d'autres qui minent un pays à bas bruit. La crise du logement avance à pas feutrés. Pourtant, elle est, à n'en plus douter, l'une des plus révélatrices du délitement politique et social que traverse la France et, au-delà, de l'essoufflement de la V^e République elle-même.

Se loger n'est plus aujourd'hui une étape simple et enthousiasmante de la vie : c'est un parcours d'obstacles. Pénurie de logements accessibles, classes moyennes exclues des centres urbains, jeunes contraints à l'instabilité résidentielle, familles vivant dans des logements trop petits ou trop chers par rapport à un pouvoir d'achat qui ne cesse de s'amenuiser. Même le travail ne protège plus : avoir un emploi ne garantit plus un toit. Quand un droit fondamental devient incertain, c'est le contrat social qui se fragilise.

Mais la crise ne touche pas seulement les locataires. Les propriétaires eux-mêmes se paupérisent. Entre la hausse des charges, les coûts de rénovation énergétique, l'instabilité et l'asphyxie fiscale et réglementaire, pour ne citer que ces phénomènes, la rentabilité (lisons le complément de retraite) s'érode y compris pour les bailleurs et les ménages modestes accédant à la propriété, en d'autres termes la quasi-totalité des Français. Pour beaucoup, posséder un logement n'est plus une sécurité mais une source d'inquiétude. Ce basculement fragilise profondément la propriété privée comme valeur sociale et comme horizon d'émancipation, longtemps au cœur du pacte républicain.

Face à cette crise globale, l'action publique donne le sentiment d'un désajustement permanent. Les dispositifs s'accumulent (aides, normes, incitations fiscales) sans former une stratégie visible, mais bien au contraire un écartèlement entre bailleurs et locataires qui n'en demandaient pas tant. Les collectivités sont appelées à construire, mais dans un cadre contraint, parfois contradictoire. Les acteurs du logement ralentissent, non par manque de volonté, mais par manque de visibilité. La pénurie s'installe, et avec elle la défiance.

Dans ce contexte, la proposition de loi visant à Conforter l'Habitat, l'Offre de logements et la Construction dite PPL CHOC, portée par la sénatrice Dominique Estrosi Sassone, et dont on sait déjà qu'elle ne franchira pas les murs du Palais du Luxembourg, apparaît moins comme une faute que comme un symptôme. Symptôme d'une urgence devenue chronique. Symptôme d'un système qui ne parvient plus à penser le logement autrement que par ajustements successifs. En proposant de simplifier, d'accélérer, de lever certains blocages réglementaires, le texte pose un diagnostic largement partagé : la France ne construit plus suffisamment et délaisse le stock existant. Mais cette initiative révèle aussi les limites du cadre institutionnel actuel. Faute de pilotage stratégique de long terme, le Parlement agit par touches, cherchant à provoquer un électrochoc là où il faudrait une refondation. La PPL CHOC n'est pas une fuite en avant ; elle reflète un État contraint d'intervenir dans l'urgence, faute d'avoir su anticiper.

Le logement : la crise silencieuse qui fissure la V^e République

Ce moment politique rappelle fortement les dernières années de la IV^e République, et plus particulièrement l'expérience de Pierre Mendès France. Arrivé au pouvoir en 1954 avec une volonté de vérité, de pédagogie et de réforme, Mendès France considérait que la démocratie ne pouvait survivre sans clarté ni courage. « Gouverner, c'est choisir ; et choisir, c'est renoncer » affirma-t-il ! Une maxime simple, mais redoutable, qui résume l'exigence qu'il plaçait au cœur de l'action publique. Son échec n'est pas celui d'un homme, mais celui d'un système. Mendès France n'a pas été renversé pour avoir échoué, mais pour avoir tenté d'agir trop clairement dans un cadre institutionnel devenu incapable de soutenir l'effort dans la durée. La IV^e République produisait des lois, des compromis, pire des compromissions, mais elle peinait à porter une vision cohérente et durable.

La comparaison avec aujourd'hui est troublante. Comme dans les années 1950, les diagnostics sont connus, les mots (maux !) sont là, les réformes identifiées. Mais comme à l'époque, le cadre politique semble empêcher l'inscription de ces choix dans le temps long. La Ve République, pourtant conçue pour éviter l'impuissance de la IV^e, semble aujourd'hui ratrappée par une forme de paralysie, non plus parlementaire, mais stratégique.

Mais surtout, le logement révèle une fracture démocratique profonde. Ceux qui subissent la pénurie — jeunes, ménages modestes, actifs mobiles, retraités — s'engouffrent tous dans une précarité structurelle. Et ceux qui ont investi dans la pierre sans être des rentiers se sentent eux aussi très fragilisés, trop souvent déconsidérés, découragés et n'arrivent plus à jouer leur rôle social, économique et environnemental, tout simplement à être citoyens. La République promet l'égalité, mais donne le sentiment d'opposer les statuts plutôt que de sécuriser les trajectoires de vie. Le déclin de la V^e République ne prend pas la forme d'un effondrement brutal, comme en 1958, mais d'une érosion silencieuse. Mendès France dénonçait déjà un régime qui peinait à décider et à durer. Cette critique résonne aujourd'hui avec une action publique qui multiplie les textes sans parvenir à restaurer la confiance.

Refonder une politique du logement supposerait de retrouver l'exigence mendésiste : dire la vérité, assumer les choix, planifier dans la durée. Et surtout réaffirmer que le logement, qu'il soit occupé ou possédé, n'est pas seulement un bien économique, mais un pilier de la stabilité sociale et de la citoyenneté. Les propriétaires l'ont compris depuis longtemps ! À défaut, les propositions de loi continueront de se succéder, nécessaires mais insuffisantes. Et la Ve République pourrait connaître, à son tour, ce que la IV^e a vécu à la fin des années 1950 : non pas la chute soudaine, mais l'épuisement progressif de sa capacité à gouverner.

Sommaire



L'UNPI 13&83 en action

6 | Actualités

Municipales 2026 : le logement au cœur du débat local • Changement d'usage et locations saisonnières : la Cour de cassation rappelle le principe de non-rétroactivité des textes • Le propriétaire peut-il faire l'état des lieux seul ? • Une décision de justice intéressante • Nos prochains ateliers du mois de février • Insalubrité et arrêtés de péril : l'urgence d'un dialogue immédiat avec les propriétaires • Assemblée générale : un point essentiel sur l'actualité de la copropriété • Quelques conseils si vous voulez rester au régime du micro-BIC • Nos conférences téléphoniques sur un numéro non surtaxé • Nos conférences en Visio

Le dossier de l'UNPI

10 | Copropriété sous pression Anticiper, décider et agir face à de multiples contraintes

- Dans quels cas une assemblée générale peut-elle être convoquée par un ou plusieurs copropriétaires ?
- Travaux urgents en copropriété, le syndic est-il omnipotent ?
- Diagnostic de performance énergétique collectif, diagnostic technique global et plan pluriannuel de travaux : dans quels cas la copropriété est-elle tenue de les réaliser ?
- Fin de la 2G et de la 3G : l'alerte ignorée qui menace des centaines de milliers d'ascenseurs

L'UNPI et vous

20 | Rénovation

Opter pour une rénovation globale

24 | Habitat

Le logement à l'ère de l'open data

28 | Législation

Une nouvelle loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement

30 | Législation

Squat : une inquiétude grandissante chez les propriétaires

34 | Location

Visale évolue en 2026 : une garantie toujours plus sécurisante pour les propriétaires bailleurs

38 | Jeu

Mots croisés

40 | Questions réponses

Calcul des différentes majorités en assemblée générale • Préavis du locataire après un congé du propriétaire • Congé du locataire avant la date de prise d'effet du bail

43 | Petites annonces

44 | Indices

Le tableau de bord du propriétaire

48 | Questionnaire de satisfaction

50 | L'annuaire

35 millions de propriétaires

LA REVUE DE L'UNPI
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
Frédéric Zumbiehl, Benjamin Naudin,
Nathalie Quiblier, Sylvie Lenormand,
Christophe Demay et Arnaud Couvelard

Secrétariat 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 304 550 009
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 Bonnau
fleur.bonnau@wanadoo.fr

Impression
STF Imprimerie
Commission paritaire : N° 0722 K
81970 - ISSN : 2102-0728
Dépot légal : mai 2022

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

ACPM

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 illicite 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.

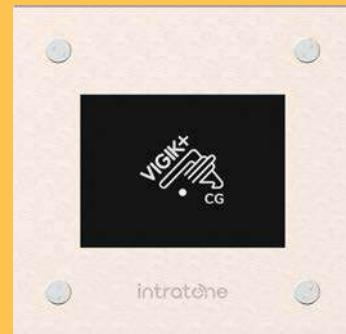


UNE SOLUTION IMAGINÉE POUR ÊTRE CONNECTÉE

+ d'1 million de lecteurs VIGIK à changer en France d'ici 2030
N'ATTENDEZ PAS !

➤ LES AVANTAGES DE LA TECHNOLOGIE VIGIK+

- Sécurité renforcée
- Personnalisation des accès prestataires
- Gestion simplifiée, pas d'intervention sur site
- Compatibilité avec les badges résidents



RETROUVEZ
LA DOCUMENTATION
COMPLÈTE

N°1 DE L'INTERPHONIE ET DU CONTRÔLE D'ACCÈS SANS FIL.
+ DE 2,6 MILLIONS DE LOGEMENTS DÉJÀ ÉQUIPÉS.

ÉDITO

Municipales 2026 : le logement au cœur du débat local



Auguste Lafon,
Président de
l'UNPI 13 et 83

En mars 2026 se tiendront les prochaines élections municipales. Ce sera un rendez-vous démocratique essentiel, car le logement est devenu l'une des principales préoccupations des Français.

Dans un contexte de pression fiscale croissante, de dégradation de certains quartiers et de plus en plus de contraintes pour les propriétaires immobiliers, le rôle du secteur privé dans le logement doit être clairement reconnu. Les propriétaires privés assurent une part majeure de l'offre de logements et participent activement à la rénovation du parc existant et à la revitalisation des centres-villes. Sans eux, aucune politique du logement ne peut être efficace et durable.

À l'approche de ces élections, il est donc indispensable d'interroger les candidats sur leur vision du logement dans leur commune. Quelle place accordent-ils aux propriétaires privés ? Que proposent-ils en matière d'encadrement des loyers, de permis de louer, de lutte contre les dégradations urbaines et contre les squats ? Quelle sera leur politique fiscale locale ? Comment comptent-ils redonner vie aux centres-villes ? Par ailleurs, une question essentielle mérite d'être posée aux candidats : sont-ils prêts à privilégier une gestion pragmatique et efficace des

situations d'indécence et de mise en sécurité des immeubles ? Autrement dit, sont-ils favorables à une information immédiate du propriétaire dès le premier signalement. Sont-ils d'accord pour instaurer une phase contradictoire qui permettrait au bailleur de prendre connaissance des désordres, d'échanger avec les services municipaux et de proposer rapidement des travaux adaptés. Nous avons déjà lancé un questionnaire auprès des candidats à la mairie de Marseille et attendons leurs réponses. Ces enjeux concernent également les nombreuses communes des Bouches-du-Rhône et du Var, où vivent beaucoup de nos adhérents.

Nous appelons donc chacun d'entre vous à se mobiliser localement pour interpeller les candidats dans votre commune. Notre association se tient à votre disposition pour vous accompagner et vous aider à rédiger des courriers ou des questions que vous pourriez adresser aux différents candidats.

Les municipales de 2026 seront déterminantes. Il faut faire du logement un véritable enjeu du débat local.

UNPI 13 7, Rue Lafon 13006 Marseille
Tél. : 04 91 00 34 90 Fax : 04 91 00 34 91

- ✓ Loi Carrez
- ✓ Amiante
- ✓ Termites
- ✓ Plomb
- ✓ Électricité



- ✓ Performance énergétique
- ✓ Gaz
- ✓ Certificat de conformité
- ✓ Calcul de millièmes

Cyril FARCI
T. 04 91 05 26 71 • P. 06 28 23 06 67
cyrilfarsi@msn.com





ÉVOLUTION

Changement d'usage et locations saisonnières : la Cour de cassation rappelle le principe de non-rétroactivité des textes

Dans de nombreuses villes, notamment dans les grandes agglomérations comme Marseille, un logement ne peut pas être loué en meublé de tourisme (location saisonnière) sans avoir obtenu au préalable une autorisation de changement d'usage. Jusqu'à récemment, un local était considéré comme étant à usage d'habitation uniquement s'il était affecté à cet usage au 1^{er} janvier 1970. Cette date de référence permettait de déterminer si un bien entrait ou non dans le champ des règles encadrant le changement d'usage.

La loi LE MEUR du 24 novembre 2024 a élargi cette définition. Désormais, un bien peut être qualifié de local d'habitation s'il a été utilisé comme tel entre le 1^{er} janvier 1970 et le 31 décembre 1976, ou à n'importe quel moment au cours des trente années précédant la demande d'autorisation de changement d'usage. Cette évolution rend le dispositif plus strict pour les propriétaires souhaitant louer leur bien en meublé touristique.

Toutefois, la Cour de cassation a récemment rappelé un principe fondamental du droit : une loi instaurant une règle plus sévère ne s'applique pas rétroactivement. Ainsi, les propriétaires poursuivis pour des faits antérieurs à l'entrée en vigueur de la loi LE MEUR doivent être jugés selon l'ancienne réglementation, plus favorable (avis juridique rendu par la Cour de cassation saisi par le tribunal judiciaire de Paris le 10 avril 2025). ■

LÉGISLATION

Le propriétaire peut-il faire l'état des lieux seul ? Une décision de justice intéressante



Dans un arrêt du 7 septembre 2023, la Cour de cassation a validé, de manière surprenante, un état des lieux de sortie réalisé unilatéralement par le bailleur, alors même que le principe général impose un état des lieux contradictoire. Dans cette affaire, le propriétaire avait constaté seul d'importantes dégradations dans un appartement, appuyées par des photographies précises, et avait décidé de conserver le dépôt de garantie. Il avait également réclamé à la caution solidaire le remboursement des travaux de remise en état, pour un montant de 3180 euros.

Dans un arrêt exceptionnel du 7 septembre 2023, la Cour de cassation admet la validité d'un état des lieux de sortie unilatéral, dès lors qu'il est étayé par des preuves précises et convaincantes, tout en rappelant que le principe demeure celui du contradictoire

La Cour de cassation a estimé que le bailleur avait apporté des preuves suffisantes et convaincantes des dégradations imputables au locataire. Le pourvoi formé par ce dernier a donc été rejeté, confirmant le droit du bailleur à conserver le dépôt de garantie et à obtenir réparation. Cette décision, inhabituelle, soulève des interrogations sur la valeur juridique d'un état des lieux réalisé sans la présence du locataire. Toutefois, la Cour rappelle implicitement que cet arrêt doit être compris comme une situation exceptionnelle, et non comme une règle générale. La loi continue de privilégier les états des lieux contradictoires, réalisés en présence des deux parties et signés conjointement. En cas d'absence ou de désaccord, le recours à un commissaire de justice reste la voie normale.

Cet arrêt délivre surtout un enseignement pratique : l'importance de produire des états des lieux détaillés, rigoureux et étayés par des preuves irréfutables. Ils constituent une protection essentielle tant pour le bailleur, qui sécurise la restitution du dépôt de garantie, que pour le locataire, qui préserve ses droits. ■

FORMATIONS

Nos prochains ateliers du mois de février

Afin de participer à nos ateliers, vous pouvez vous inscrire soit en vous rendant sur votre espace personnel à partir de notre site www.unpi13.org, soit par mail ou par téléphone dont les coordonnées sont les suivantes :

Pour les ateliers de **Marseille**
en écrivant à
info@unpi13.org
ou au **04 91 00 31 61**

Pour les ateliers
d'Aix-en-Provence en écrivant à
aix@unpi13.org
ou au **04 42 26 37 39**

Pour les ateliers de **Toulon** en écrivant à
toulon@unpi13.org ou au **09 72 19 99 03**
(pendant les heures de permanence : tous les mardis et vendredis de 9 h à 12 h et les jeudis de 14 h à 16 h)

I/ Ateliers à Marseille, (6^e), 7 rue Lafon:

Lundi 23 février de 15 heures à 16 heures, sur le thème « **Que recouvre la protection juridique dans les contrats d'assurance immeubles ?** ». Atelier animé par Monsieur Nicolas Martin-Chave, notre assureur conseil. Il assurera également, comme d'habitude, la permanence du lundi après-midi jusqu'à 17 heures afin de vous aider à résoudre les problèmes que vous pouvez rencontrer en matière d'assurance.

II/ Ateliers à Aix-en-Provence, immeuble

Le Mansard entrée C 2^e étage - 1, place Martin Luther king :
Mardi 10 février de 10 heures à 11h30, sur le thème « **Les assurances du propriétaire immobilier: PNO, GLI, immeuble, protection**



© Photo Carnet de Voyage d'Alex

juridique ». Atelier animé par Monsieur Nicolas Martin-Chave du Cabinet AFIGEST Assurances, notre assureur conseil à l'UNPI13&83. Ces ateliers se dérouleront sur inscription uniquement. Le nombre de personnes est limité à 8, dans le but de pouvoir échanger au mieux au sujet de vos attentes. Il est indispensable de s'inscrire et de recevoir une confirmation pour y participer. L'accueil débutera dès 9h50 afin de commencer l'atelier à 10 heures.

Vous pouvez vous inscrire soit à partir de votre espace adhérent sur notre site Internet www.unpi13.org, soit par mail à aix@unpi13.org, soit en téléphonant à Madame Mavel au 04 42 26 37 39. ■

LOGEMENT

Insalubrité et arrêtés de péril : l'urgence d'un dialogue immédiat avec les propriétaires

Les situations de logements indécents, insalubres ou faisant l'objet d'un arrêté de péril sont trop souvent traitées par des procédures longues et complexes. Ces délais pénalisent tout le monde : les occupants, les collectivités, et les propriétaires, alors même que des solutions rapides existent.

Certaines communes ont fait le choix d'une approche plus efficace. Dès le signalement d'une situation d'indécence ou de danger, le propriétaire est immédiatement informé et associé sans délai à la procédure. Une phase contradictoire

et amiable est engagée dès le départ, permettant au bailleur de prendre connaissance des désordres, d'échanger avec les services municipaux et de proposer rapidement des travaux adaptés. Cette méthode fonctionne dans certaines communes. Dans la majorité des cas, lorsque le propriétaire est averti très tôt et qu'un dialogue s'installe immédiatement, les désordres sont corrigés



© Photo Adobe/Firefly

rapidement. Trop souvent, ces décisions interviennent tardivement, dans un contexte dégradé, sans concertation préalable suffisante. Résultat : des immeubles fermés pendant de longs mois, parfois des années, alors que des travaux auraient pu être engagés bien plus tôt si le propriétaire avait été pleinement informé et accompagné dès les premiers signes de danger.

L'information immédiate, la transparence et la concertation permettent de sécuriser les bâtiments, de protéger les occupants et de préserver le parc privé,

essentiel à l'offre de logements.

À l'approche des élections municipales de 2026, il est indispensable que les candidats intègrent ces bonnes pratiques. Associer les propriétaires dès le début des procédures d'insalubrité ou de péril n'est pas une concession : c'est une politique efficace, responsable et durable au service du logement et de l'intérêt général. ■



ÉVÈNEMENT

Assemblée générale : un point essentiel sur l'actualité de la copropriété

Nous vous informons que notre prochaine assemblée générale se tiendra le 2 avril 2026. Nous vous invitons dès à présent à retenir cette date importante.

Cette assemblée sera principalement consacrée à l'actualité législative et réglementaire de la copropriété, un domaine en constante évolution, marqué par la multiplication de textes parfois complexes et contraignants pour les copropriétaires. Ces dernières années, de nouvelles obligations sont venues s'ajouter, notamment :

- l'évolution permanente des diagnostics techniques (DPE collectif, audit énergétique, plan pluriannuel de travaux) dans le cadre des politiques de rénovation énergétique
 - les conditions d'accès aux aides financières à la rénovation, de plus en plus encadrées et techniques ;
 - les restrictions croissantes à la liberté des copropriétaires, notamment en matière de locations meublées de courte durée, avec des dispositifs renforcés permettant aux communes et aux copropriétés de limiter, voire d'interdire, ces pratiques ;
 - la loi « habitat dégradé » qui a introduit de nouveaux outils pour faciliter le financement des travaux de rénovation et de sécurité comme les prêts collectifs.
- C'est pourquoi, lors de cette assemblée générale, nous prendrons le temps de répondre à vos questions et de faire un point clair sur ces évolutions.
- Nous aurons également l'honneur d'accueillir un avocat spécialisé en droit de la copropriété qui apportera son expertise, et répondra directement à vos interrogations. Afin de préparer au mieux cette rencontre, nous vous invitons dès à présent à nous adresser vos questions par écrit. Merci de les envoyer à l'attention de Madame la Directrice, à l'adresse suivante : 7 rue Lafon - 13006 Marseille.
- Nous comptons sur votre participation à ce rendez-vous essentiel pour mieux comprendre les enjeux actuels de la copropriété et anticiper les évolutions à venir. ■

MEUBLÉS DE TOURISME

Quelques conseils si vous voulez rester au régime du micro-BIC

Voici quelques conseils pour rester au régime de l'abattement forfaitaire à partir des recettes perçues à compter du 1^{er} janvier 2025 :

- Pour les logements classés en « meublés de tourisme » par un organisme comme le nôtre, les recettes annuelles perçues doivent être inférieures à 70 000 euros et l'abattement forfaitaire sera réduit à 50 %, contre 71 % auparavant ;
- Pour les logements non classés « meublés de tourisme » les recettes annuelles perçues doivent être inférieures à 15 000 € et l'abattement forfaitaire sera réduit à 30 % au lieu des 50 % auparavant. Attention aux biens détenus en indivision ! Ils sont automatiquement soumis au régime du réel.
- Concernant l'assujettissement à la TVA, les loyers n'y seront pas soumis s'ils sont inférieurs à 5 000 euros de recettes par an.

Pour les recettes supérieures à 5 000 €, la TVA ne sera applicable que pour les locations proposées à un même locataire pour une durée inférieure à cinq nuitées et si les locations incluent au moins trois services annexes, comme le petit-déjeuner, le nettoyage régulier, la fourniture de linge de maison et la réception. Pour plus de précisions sur ce sujet, il convient de se reporter aux documents suivants : BOI-TVA-CHAMP-10-10-50-20 du 7 août 2024 et BOI-TVA-LIQ-30-20-10 du 7 août 2024. Par ailleurs, nous vous rappelons que notre expert-comptable conseil Monsieur Thibaut Delorme propose des consultations gratuites dans nos locaux de Marseille exclusivement sur rendez-vous à prendre en téléphonant au 04 91 00 31 61. ■

FORMATIONS

Nos conférences téléphoniques sur un numéro non surtaxé

- Mardi 17 février à 18 heures, sur le thème « *Construire en terrain inondable, l'évolution de la jurisprudence qui ouvrent quelques perspectives intéressantes* ». Conférence animée par Maître Grégoire Ladouari, avocat au barreau de Marseille.
Numéro à appeler : 01 59 42 30 46.
Code d'accès : 72 84 54 ■

FORMATIONS

Nos conférences en Visio

- Jeudi 26 février à 18 heures, sur le thème « *Actualités 2026 ? Comment prendre les bonnes décisions pour son patrimoine ?* ». Conférence animée par Monsieur Matthieu Arrighi, conseiller en investissements et gestion de patrimoine. Pour vous inscrire, merci d'envoyer un mail à ngastaud@unpi13.org. Quelques jours avant la conférence, Monsieur Matthieu Arrighi communiquera le lien de connexion sur votre messagerie personnelle. ■

INFORMATION

Version numérique Le tarif de nos imprimés

- **Journal en version numérique.** Si vous souhaitez continuer à recevoir vos appels de cotisation en version papier, nous vous remercions de bien vouloir nous le faire savoir en nous l'écrivant ou en nous téléphonant au **04 91 00 31 61**
- **Tarif de nos imprimés.** Les tarifs étant dégressifs en fonction du nombre d'imprimés que vous voulez, il faut téléphoner au 04 91 00 31 61 pour en connaître le montant. Vous pouvez aussi vous rendre sur notre site www.unpi13.org. ■

Copropriété sous pression : anticiper, décider et agir face à de multiples contraintes

ADAPTABILITÉ — La gestion d'une copropriété devient de plus en plus complexe. Les règles se multiplient. Les obligations aussi. Sécurité, diagnostics, nouvelles normes, équipements à mettre à jour... Les copropriétés doivent s'adapter en permanence.

En parallèle, les décisions doivent souvent être prises dans l'urgence. Assemblées générales sous tension, travaux imprévus, mises aux normes obligatoires : copropriétaires et syndics avancent parfois sans réelle visibilité.

Autre difficulté : certaines évolutions technologiques ou réglementaires viennent de l'extérieur du monde immobilier. Elles s'imposent aux immeubles, sans toujours tenir compte de leur réalité financière ou technique.

Résultat : la responsabilité des copropriétés ne cesse de grandir. Il faut anticiper, décider, financer et assumer.

La question se pose alors : peut-on durablement demander aux copropriétaires d'anticiper toujours plus, sans forcément leur donner les moyens de le faire sereinement ? **Par la rédaction**



Dans quels cas une assemblée générale peut-elle être convoquée par un ou plusieurs copropriétaires ?

ÉTUDE — L'article 7 du décret du 17 mars 1967 dispose que le syndic est l'auteur de droit de la convocation. Pour que le syndic use légitimement de ce pouvoir, encore faut-il qu'il soit en fonction lors de l'envoi de la convocation⁽¹⁾. **Par Maître Benjamin Naudin, avocat**

Ce pouvoir a cependant des limites. Le syndic n'a pas à se faire juge de l'opportunité de cette convocation si une demande formelle, adressée par courrier AR ou recommandé électronique, lui est expé-

diée par :

- le conseil syndical ;
- un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins 25 % des tantièmes (le règlement de copropriété peut cependant prévoir une proportion moindre) ;
- un ou plusieurs copropriétaires sur des questions relatives à leurs droits et obligations.

Pour rappel, depuis l'ordonnance du 30 octobre 2019, un nouvel article 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965 permet à tout copropriétaire de solliciter du syndic la convocation et la tenue, à ses frais, d'une assemblée générale, ayant pour unique ordre du jour une ou plusieurs questions ne concernant que ses droits ou obligations (ex : réalisation de travaux privatifs affectant les parties communes).

Dans ces trois circonstances, la convocation par le syndic devient de droit et le syndic ne déférant pas à la demande qui lui est formulée engage sa responsabilité.

La convocation par le président du conseil syndical : faire face au syndic défaillant ou empêché

Le président du conseil syndical, s'il en existe un, pourra convoquer l'assemblée générale dans trois circonstances :

- si le syndic ne défère pas à la demande de convoquer une assemblée qui lui a été formulée par le conseil syndical ou un ou plusieurs copropriétaires représentant 25 % des tantièmes⁽²⁾.

Le président du conseil syndical pourra alors convoquer l'assemblée générale après que soit restée infructueuse pendant un délai de 8 jours une mise en demeure adressée au syndic.

L'article 8 du décret du 17 mars 1967 impose que la convocation soit notifiée au syndic. L'absence de cette formalité n'est toutefois pas de nature à entacher de nullité les résolutions votées au cours de l'assemblée⁽³⁾.

- en cas d'empêchement du syndic⁽⁴⁾.

Un syndic empêché est dans l'impossibilité d'accomplir sa mission pour des raisons indépendantes de sa volonté, telles que la maladie, un accident, la perte de garantie financière ou de carte de gestion, sa liquidation judiciaire... Dans de telles circonstances, le président du conseil syndical pourra convoquer une assemblée générale dont l'unique ordre du jour sera l'élection d'un nouveau syndic. Cette convocation n'est pas subordonnée à une mise en demeure préalable restée infructueuse.

➤ en cas de carence du syndic devant convoquer une assemblée portant sur la révocation de son contrat⁽⁵⁾. Rappelons que les contrats de syndic adoptés depuis le 4 juillet 2020 prévoient expressément les modalités de leur résiliation anticipée. Cette résiliation unilatérale anticipée du contrat de syndic, c'est-à-dire sa révocation par le syndicat des copropriétaires, suppose une inexécution grave de sa mission par le syndic en place.

Le conseil syndical, qui entend se séparer en cours de mandat de son syndic, devra lui notifier une demande d'inscription d'un ordre du jour complémentaire à l'assemblée générale à venir portant sur la résiliation de son contrat, précisant les inexécutions qui lui sont reprochées et prévoyant parallèlement l'élection de son successeur.

Aucun délai n'avait été initialement prévu privant ainsi ce dispositif d'efficacité. La loi « Habitat dégradé » du 9 avril

1) Civ., 3^e, 19 octobre 2017, n° 16-24646.

2) Art. 8 du décret du 17 mars 1967.

3) CA PARIS, 23^e ch. B, 24 mars 2005 (Loyers et copr. 2005, comm. n° 182).

4) Art. 18, V de la loi du 10 juillet 1965.

5) Art. 18, VIII de la loi du 10 juillet 1965 (apport de la loi « Habitat dégradé » du 9 avril 2024).



© Photo Adobe Firefly

2024, voulant combattre l'inertie du syndic, est venue combler cette carence. Désormais le syndic doit convoquer l'assemblée générale devant statuer sur sa révocation dans un délai de deux mois à compter de la première présentation de la lettre recommandée sus évoquée. À défaut de réaction de sa part dans ce délai, le président du conseil syndical sera alors habilité à la convoquer.

La convocation par tout copropriétaire

Rappel : selon l'article 8 du décret du 17 mars 1967, soit le conseil syndical, s'il en existe un, soit un ou plusieurs copropriétaires représentant 25 % des tantièmes peuvent demander au syndic de convoquer une assemblée. Après une mise en demeure au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours, l'assemblée générale est valablement convoquée par le président du conseil syndical, s'il en existe un.

Un copropriétaire peut être amené à convoquer une assemblée générale dans trois circonstances :

➤ si le syndic ne défère pas à la demande de convoquer une assemblée formulée par un ou plusieurs copropriétaires représentant 25 % des tantièmes et si la copropriété est dépourvue de conseil syndical ou si ce conseil syndical n'est pas constitué⁽⁶⁾.

➤ si le président du conseil syndical ne se substitue pas au syndic qui ne ferait pas droit à une légitime demande⁽⁷⁾.

Dans ces deux hypothèses, le ou les copropriétaires doivent avoir préalablement notifié une mise en

6) Art. 8 du décret du 17 mars 1967.

7) Art. 8 du décret du 17 mars 1967.

8) CA PARIS, 19 janvier 2001, n° 2000/17760.

9) Loi n° 2015-990 du 6 août 2015.

10) Civ., 3^e, 7 avril 2004, n° 02-14496.

11) Civ., 3^e, 12 septembre 2006 (Loyers et copr. 2006, comm. 205).

12) CA PARIS, Pôle 4, 20 novembre 2013, n° 13/02833.

13) Civ., 3^e, 30 mars 1989 (Rev Loyers 1989, p. 221).

14) Art. 42 de la loi du 10 juillet 1965.

demeure au syndic et au président du conseil syndical. Ces mises en demeure doivent avoir été infructueuses pendant un délai de 8 jours. À défaut de telles mises en demeure, la démarche entamée sera irrecevable⁽⁸⁾. Mais attention ! L'absence de réaction du syndic ou du président du conseil syndical ne permet pas au copropriétaire de convoquer directement l'assemblée. Il doit impérativement être habilité judiciairement.

L'article 50 du décret du 17 mars 1967 précise en effet que, ce délai passé, le ou les copropriétaires intéressés pourront saisir le président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble par une assignation en référé aux fins d'être autorisés à convoquer l'assemblée générale.

Cette assignation peut être formée par tout copropriétaire, elle ne se limite donc pas uniquement aux copropriétaires ayant été à l'origine de la demande de convocation restée infructueuse.

Elle sera délivrée au syndic, en son nom personnel, et le cas échéant au président du conseil syndical.

Dans sa décision, le juge pourra alors habiliter un copropriétaire afin qu'il convoque l'assemblée générale ou pourra, s'il le juge plus opportun, désigner un mandataire de justice ayant une mission similaire.

Une fois désigné, le copropriétaire devra notifier sa convocation au syndic en exercice sans que cette formalité ne soit considérée comme substantielle.

➤ lorsque la copropriété est dépourvue de syndic.

Depuis la loi Macron du 6 août 2015⁽⁹⁾, l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965 précise que lorsque le syndicat est dépourvu de syndic, pour toutes autres raisons que l'absence de prise de décision au sein d'une assemblée réunie à l'effet de désigner un syndic, « *l'assemblée générale des copropriétaires peut être convoquée par tout copropriétaire, aux fins de nommer un syndic* ».

Tel est par exemple le cas du syndic n'ayant pas convoqué une assemblée préalablement à la fin de son mandat.

Cette assemblée ne pourra cependant avoir comme unique ordre du jour que la question de la désignation d'un syndic.

Rappelons, in fine, que les mécanismes ci-dessus évoqués sont d'ordre public et doivent donc être scrupuleusement respectés. Une convocation émise par une personne qui n'est pas habilitée, légalement ou judiciairement est irrégulière et entraîne la nullité des résolutions votées au cours de l'assemblée générale⁽¹⁰⁾.

Tel est le cas de l'assemblée convoquée par :

➤ un syndic hors mandat⁽¹¹⁾ ;

➤ un copropriétaire qui n'est pas président du conseil syndical et qui n'a pas été habilité par le juge⁽¹²⁾ ;

➤ un président du conseil syndical qui n'a pas respecté le processus prévu à l'article 8 du décret du 17 mars 1967⁽¹³⁾ ;

➤ un tiers à la copropriété... .

Cette nullité n'étant pas automatique, la saisine du tribunal judiciaire compétent dans le délai de deux mois de la notification du procès-verbal de l'assemblée devient une nécessité⁽¹⁴⁾.

Travaux urgents en copropriété, le syndic est-il omnipotent ?

ANALYSE — Face aux situations d'urgence affectant l'immeuble en copropriété, la mise en œuvre du processus contraignant de la convocation à l'assemblée générale devant statuer sur l'autorisation de réaliser les travaux n'est évidemment pas adaptée. C'est la raison pour laquelle l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 permet au syndic de faire réaliser ces travaux urgents de sa propre initiative. Plus que de l'encourager, cet article l'y oblige. Mais attention, ce pouvoir exorbitant doit être utilisé avec discernement ! **Par Maître Benjamin Naudin, avocat**

Comment apprécier l'urgence en copropriété ?

La notion d'urgence est particulièrement subjective et s'apprécie en fonction des circonstances et de la jurisprudence applicable en la matière. Le syndic devient, en quelque sorte, juge de la situation. Il doit cependant agir avec prudence car toute appréciation erronée du caractère d'urgence est susceptible d'engager sa responsabilité.

L'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 considère ainsi que le syndic doit, en cas d'urgence, procéder de sa propre initiative à la réalisation de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble.

La jurisprudence reconnaît que le caractère d'urgence est notamment présent en cas d'atteinte à la sécurité des personnes, à la solidité et à la salubrité de l'immeuble.

Tel est le cas par exemple :

- du remplacement d'une chaudière en panne en période hivernale⁽¹⁾ ;
- de la réfection de l'étanchéité de l'immeuble⁽²⁾ en cas de fuites avérées ;
- des travaux de réparation de balcons délabrés mettant en danger la sécurité des personnes⁽³⁾ ;
- de la réparation du système de fermeture d'un parking couvert⁽⁴⁾.

Quelle est la procédure applicable en matière d'urgence ?

Le pouvoir d'initiative que confère l'article 18 au syndic ne saurait le dispenser de certaines formalités obligatoires devant notamment assurer et garantir la parfaite information des copropriétaires. Le syndic doit tout d'abord convenir des travaux nécessaires afin de remédier à l'urgence en s'adjoignant, si besoin est, les conseils d'un homme de l'art et de professionnels. Il fait établir des devis concurrentiels tenant eux-mêmes compte de l'urgence. Les copropriétaires doivent ainsi comprendre que ces devis vont être naturellement plus élevés que ceux émis sans contrainte temporelle.

Article 37 du décret du 17 mars 1967

Dans le cadre de la réalisation de travaux urgents, il incombe au syndic d'en informer, sans délai et par tous moyens, les copropriétaires et de convoquer immédiatement une assemblée générale.

Notons à ce sujet que la jurisprudence la plus récente reconnaît que l'urgence de la situation peut imposer au syndic de ne pas procéder à la mise en concurrence, pourtant obligatoire, du ou des devis obtenus⁽⁵⁾.

Par la suite, l'article 37 du décret du 17 mars 1967 met à la charge du syndic deux obligations dans le cadre de la réalisation de ces travaux urgents :

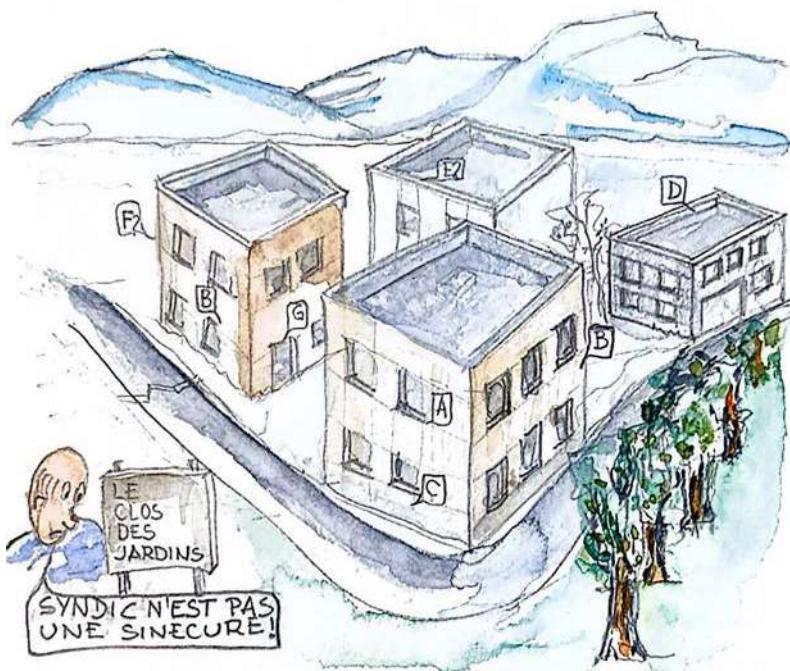
- en informer, sans délai et par tous moyens, les copropriétaires ;
- convoquer immédiatement une assemblée générale. Préalablement ou concomitamment à la convocation de cette assemblée générale, le syndic pourra également demander le versement d'une provision, après consultation du conseil syndical.

Cette provision, qui ne peut excéder le tiers du ou des devis des travaux en question, doit pouvoir permettre au syndic d'engager, sans attendre, les travaux urgents ou le cas échéant de prendre les mesures conservatoires s'imposant (pose d'étais, pompage, curage...).

L'obligation de convoquer immédiatement une assemblée dispense le syndic, en raison précisément de l'urgence, d'observer le délai de 21 jours mentionné à l'article 9 du décret du 17 mars 1967. Il n'existe plus aucun délai minimum applicable en la matière, le délai de convocation devant toutefois être raisonnable⁽⁶⁾.

Le syndic doit s'assurer de la parfaite information et du vote éclairé des copropriétaires. Là encore, c'est au syndic d'apprecier le délai d'urgence qu'il estime raisonnable.

Ainsi dans une copropriété de taille modeste, pour un sujet extrêmement urgent, on peut imaginer qu'une assemblée soit convoquée le matin pour l'après-midi. Rappelons à cette fin, que même si la notification par voie électronique de la convocation est devenue aujourd'hui le principe, l'article 64-3 du décret du 17 mars 1967 permet sa remise en main propre contre émargement. Cet outil peut s'avérer particulièrement précieux en matière d'urgence.



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

Notons que la jurisprudence va jusqu'à admettre que du fait de l'urgence, les devis puissent être soumis au vote sans pour autant avoir été communiqués avec la convocation⁽⁷⁾.

Cette assemblée générale permet aux copropriétaires de prendre acte de l'urgence et de se prononcer sur les travaux et leur coût à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Mais attention, l'approbation des comptes de l'exercice comptable concerné ne vaut pas ratification des travaux réalisés par le syndic, la convocation d'une assemblée ultérieure est donc un impératif⁽⁸⁾. À défaut, le syndic n'est pas en droit d'obtenir le remboursement des sommes dues par les copropriétaires⁽⁹⁾.

Lorsque la copropriété est dépourvue de syndic, il a été jugé que le copropriétaire qui procède de sa propre initiative à la réalisation de travaux urgents peut demander à l'assemblée de ratifier ses dépenses⁽¹⁰⁾.

Le syndic peut-il engager sa responsabilité face à des travaux urgents ?

La responsabilité du syndic peut, dans ce contexte d'urgence, être engagée à l'égard des copropriétaires, mais aussi des tiers extérieurs comme les prestataires.

Ainsi, le syndic est susceptible d'engager sa responsabilité s'il fait réaliser des travaux qui ne présentent pas le caractère d'urgence selon les critères jurisprudentiels. Cependant, pour engager la responsabilité

de son syndic et obtenir des dommages et intérêts, le syndicat doit démontrer que la réalisation de ces travaux, engagés sans autorisation, lui a causé un préjudice.

À ce titre, la jurisprudence a déjà considéré qu'il n'existe aucun préjudice lorsque les travaux avaient été réalisés correctement et à un prix satisfaisant et ce dans l'intérêt du syndicat⁽¹¹⁾.

À défaut, le syndic excéderait les limites de son mandat et s'exposerait à devoir rembourser les sommes réglées aux entreprises ayant déjà exécuté les travaux (cela nécessite toutefois une action en justice aux fins d'obtenir la condamnation du syndic au paiement de ces dépenses).

Par ailleurs, le syndic engage également sa responsabilité en cas de non-réalisation des travaux urgents ou d'exécution tardive.

L'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 considère que le syndic doit, en cas d'urgence, procéder de sa propre initiative à la réalisation de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble

La Cour de cassation a même retenu que le syndic avait le droit et le devoir d'exécuter des travaux judiciairement reconnus comme indispensables à la conservation de l'immeuble, et ce, alors que l'assemblée en avait décidé autrement⁽¹²⁾. Cependant, dans des décisions plus récentes, cette même juridiction semble admettre que la responsabilité civile du syndic ne peut être engagée s'il ne fait pas réaliser des travaux refusés par l'assemblée⁽¹³⁾. Enfin, soulignons que le syndic engage également sa responsabilité s'il ne respecte pas son obligation d'information des copropriétaires et à défaut de convocation immédiate de l'assemblée⁽¹⁴⁾.

En conclusion, si le syndic peut et doit agir de sa propre initiative en cas d'urgence, il n'est pas entièrement libre de ses actions. L'information des copropriétaires, du conseil syndical et la convocation d'une assemblée générale dans les plus brefs délais s'imposent.

Gardons néanmoins en mémoire que toutes les situations ne sont pas urgentes aux yeux de la jurisprudence. La simple convenance ou le confort des copropriétaires ne nécessitent pas la mise en application de ce processus attentatoire aux droits des copropriétaires.

Diagnostic de performance énergétique collectif, diagnostic technique global et plan pluriannuel de travaux : dans quels cas la copropriété est-elle tenue de les réaliser ?

PANORAMA — Renforcement des exigences énergétiques, prévention de la dégradation du bâti, anticipation des travaux : la réglementation impose aux copropriétés plusieurs diagnostics et outils de planification. Le diagnostic de performance énergétique collectif (DPE collectif), le diagnostic technique global (DTG) et le plan pluriannuel de travaux (PPT) répondent à des logiques distinctes et à des obligations variables selon l'âge de l'immeuble, sa taille ou sa situation. Point complet sur les cas dans lesquels ces dispositifs sont légalement requis et sur leur articulation. **Par Nathalie Quiblier, Journaliste**

Le Diagnostic de performance énergétique collectif

Le Diagnostic de performance énergétique collectif (DPE collectif) est un document synthétique indiquant la quantité d'énergie consommée ou estimée, ainsi que la quantité d'émissions de gaz à effet de serre de l'immeuble et des équipements, tels que le système de chauffage, la ventilation, l'éclairage, etc. (articles L126-23 et suivants et R126-15 à R126-20 et suivants du Code de la construction et de l'habitation). Son objectif est d'informer les copropriétaires sur la performance énergétique et l'impact environnemental de leur bâtiment.

Le DPE collectif se présente de la même manière qu'un DPE individuel en attribuant une étiquette à l'immeuble, graduée de A à G. Il se conclut par des recommandations de travaux d'amélioration de la performance énergétique, ainsi qu'une estimation de leur coût.

La loi Climat et résilience de 2021 impose aux bâtiments d'habitation collective, dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013, de réaliser un DPE collectif. Cette obligation s'étale sur plusieurs années :

- depuis le 1^{er} janvier 2024, pour les copropriétés de plus de 200 lots (à usage de logements, de bureaux ou de commerces),
- depuis le 1^{er} janvier 2025, pour les copropriétés entre 50 et 200 lots,
- à compter du 1^{er} janvier 2026, pour les copropriétés d'au plus 50 lots.

Dans les départements et régions d'outre-mer (Guadeloupe, Guyane, Martinique, La Réunion et Mayotte), l'obligation entrera en vigueur au 1^{er} janvier 2028.

Le DPE collectif doit être renouvelé ou mis à jour tous les 10 ans, sauf lorsqu'un diagnostic, réalisé après le 1^{er} juillet 2021, permet d'établir que le bâtiment appartient à la classe énergétique A, B ou C.

La loi ne prévoit pas de sanction en cas de non-réalisation d'un DPE collectif. Toutefois, il est de la responsabilité du syndic d'attirer l'attention des copropriétaires sur l'importance de sa réalisation, du calendrier légal à respecter et des conséquences



en cas d'absence de DPE collectif, comme la non-éligibilité à certaines aides à la rénovation énergétique par exemple.

Le Diagnostic technique global

Le Diagnostic technique global (DTG) a pour objectif d'informer les copropriétaires sur l'état technique de l'immeuble et de ses équipements communs et, le cas échéant, d'élaborer le plan de travaux (articles L 731-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation).

Le DTG dresse l'état général de la copropriété (structure, parties communes et équipements collectifs) et fait apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années. Il comporte également le DPE collectif.

La réalisation d'un DTG est obligatoire lors de la mise en copropriété d'un immeuble à usage d'habitation (total ou partiel) âgé de plus de 10 ans. De plus, il est obligatoire pour les immeubles qui font l'objet d'une procédure d'insalubrité si le maire ou le préfet en fait la demande auprès du syndic. À défaut de production de ce diagnostic dans un délai d'un mois après notification de la demande, l'autorité administrative compétente peut faire réaliser d'office le diagnostic en lieu et place du syndicat des copropriétaires et à ses frais.

Si le diagnostic ne fait apparaître aucun besoin de travaux au cours des 10 années qui suivent son élaboration, le syndicat des copropriétaires est dispensé de mettre en place un Plan pluriannuel de travaux (PPT).

Le Plan pluriannuel de travaux (PPT)

Le Projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) est une proposition de travaux à réaliser dans les parties communes de l'immeuble. Il se base sur une analyse du bâti, le diagnostic de performance énergétique collectif, et s'il a été réalisé, le diagnostic technique global.

Le projet de plan pluriannuel de travaux devient un Plan pluriannuel de travaux (PPT) lorsqu'il a été voté et adopté à la majorité absolue par l'ensemble des copropriétaires en assemblée générale. C'est le plan définitif qui précise les travaux à effectuer, leur calendrier et leur financement. Le PPT dresse une liste, chiffrée et établie par ordre de priorité, des travaux que la copropriété doit réaliser sur les parties communes, pour assurer la sauvegarde, la sécurité, le caractère patrimonial, mais aussi l'amélioration de la performance énergétique de son bâtiment sur une période de 10 ans (article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965).

Les travaux prescrits dans le PPT, ainsi que leur échéancier et, le cas échéant, ceux prescrits par le



© Photo Adobe Firefly

Si le diagnostic technique global ne fait apparaître aucun besoin de travaux au cours des 10 années qui suivent son élaboration, le syndicat des copropriétaires est dispensé de mettre en place un Plan pluriannuel de travaux (PPT).

Diagnostic technique global (DTG) sont intégrés dans le carnet d'entretien de l'immeuble.

La réalisation d'un PPT est obligatoire pour tous les immeubles de plus de 15 ans à usage total ou partiel d'habitation et le plan doit être actualisé tous les 10 ans. Toutefois, si la copropriété a fait réaliser un DTG et que celui-ci ne prévoit aucun travaux à réaliser dans les 10 prochaines années, elle pourra être dispensée de la réalisation de ce PPT durant la période de validité du diagnostic.

L'établissement obligatoire du PPT suit un calendrier très précis :

- 1^{er} janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots,
- 1^{er} janvier 2024 pour les copropriétés de 51 à 200 lots,
- 1^{er} janvier 2025 pour les copropriétés de moins de 51 lots.

L'absence d'un PPT n'est pas sanctionnée. Cependant, l'autorité administrative compétente en matière de sécurité et de salubrité des immeubles pourra à tout moment solliciter du syndic la transmission du plan pluriannuel de travaux adopté. S'il n'est pas transmis dans le délai d'un mois de la demande ou s'il ne prévoit pas des travaux manifestement nécessaires, cette même autorité administrative pourra, d'office et unilatéralement, élaborer un plan pluriannuel de travaux aux frais du syndicat des copropriétaires (article 14-2, III de la loi du 10 juillet 1965). ■

Fin de la 2G et de la 3G: l'alerte ignorée qui menace des centaines de milliers d'ascenseurs

PRÉOCCUPATION — L'extinction programmée des réseaux mobiles 2G et 3G, annoncée de longue date mais longtemps reléguée au rang de sujet technique, est en train de produire des effets très concrets sur le parc immobilier français. Dès 2026 pour la 2G, puis entre 2028 et 2029 pour la 3G, des centaines de milliers d'ascenseurs pourraient se retrouver non conformes, voire contraints à l'arrêt, faute d'avoir anticipé une transition devenue brutalement urgente. **Par la rédaction**

Un parc massif encore dépendant de réseaux condamnés

La France compte environ 650 000 ascenseurs. Selon les estimations de la profession, près de 290 000 d'entre eux sont encore équipés de systèmes de téléalarme reposant sur les réseaux 2G ou 3G. Or ces dispositifs ne relèvent pas du confort : ils constituent une obligation réglementaire. En cas de blocage en cabine, ils permettent de contacter un centre d'assistance et conditionnent la conformité même de l'équipement.

Avec la disparition progressive des anciens réseaux mobiles, ces téléalarmes cesseront de fonctionner. Un ascenseur privé de système d'alerte opérationnel ne respecte plus la réglementation. La conséquence est immédiate : l'équipement peut être contraint à l'arrêt, au nom de la sécurité des usagers.

Près de 290 000 ascenseurs sont encore équipés de systèmes de téléalarme reposant sur les réseaux 2G ou 3G

Une transition connue, mais mal anticipée

Sur le papier, le calendrier est clair. Dans les faits, il apparaît de plus en plus intenable. Les opérateurs télécoms ont confirmé leurs échéances, mais sans réel accompagnement opérationnel des acteurs concernés. Du côté des ascensoristes, le constat est sans appel : la capacité d'absorption du secteur est limitée.

La France compte entre 17 000 et 20 000 techniciens spécialisés. Or ce sont plusieurs centaines de milliers d'interventions qu'il faudra réaliser en quelques

années pour adapter ou remplacer les systèmes de téléalarme. Plus l'échéance approche, plus le risque d'engorgement augmente : délais rallongés, coûts en hausse, indisponibilité des prestataires. Dans les cas les plus critiques, l'indisponibilité prolongée de l'ascenseur devient une hypothèse plausible.

Dans les copropriétés, l'urgence s'invite sans bruit

Dans une copropriété de taille moyenne, le sujet surgit souvent tardivement. Le syndic découvre que l'ascenseur fonctionne encore sur un réseau appelé à disparaître. Il faut alors demander un diagnostic, solliciter des devis, inscrire les travaux à l'ordre du jour d'une assemblée générale, obtenir un vote, puis planifier l'intervention. Autant d'étapes qui prennent du temps — parfois plus que le calendrier ne le permet. L'enjeu dépasse largement la technique. En l'absence de téléalarme fonctionnelle, la responsabilité du syndicat de copropriété peut être engagée en cas d'incident. La question n'est donc pas seulement budgétaire : elle est juridique et sécuritaire. Et elle se pose désormais dans un contexte contraint, où l'anticipation devient la seule variable d'ajustement.

Une responsabilité diffuse, mais bien réelle

Cette situation met en lumière un angle mort récurrent des transitions technologiques : leur traduction concrète dans le quotidien des particuliers. La fin de la 2G et de la 3G relève de décisions industrielles et normatives prises en amont, sans coordination globale, ni véritable stratégie d'accompagnement pour le parc immobilier existant.

Résultat : ce sont aujourd'hui les copropriétés qui se retrouvent en première ligne, sommées d'agir dans l'urgence pour éviter des conséquences immédiates. L'alerte est désormais connue. Reste à savoir

2G Calendrier d'extinction

Les vagues d'arrêt du réseau 2G d'Orange France

31 mars 2026	VAGUE 1 Unité Urbaine de la Côte Basque, Bayonne / Anglet / Biarritz (64)
31 mars 2026	Guadeloupe (Lamentin, Abymes, Baie-Mahault) Guyane (Cayenne et Rémire-Montjoly)
12 mai 2026	VAGUE 2 Départements 64 – 40
19 mai 2026	Martinique (Le Lamentin), à Saint-Martin (Peatree Hill, Rambaud et Marigot) Saint-Barthélemy (Cul de Sac, Quatre Vents et Colombier)
9 juin 2026	VAGUE 3 Départements : 09 – 31 – 32 – 46 – 47 – 65 – 82

Entre le 29 septembre et le 26 novembre 2026 : généralisation sur l'ensemble du territoire métropolitain

Les vagues d'arrêt du réseau 2G de BOUYGUES & SFR

Du 15 au 30 novembre 2026	BOUYGUES VAGUE 1 BREST (29200), GUIPAVAS (29490) NANCY (54000 et 54100) VANDOEUVRE-LES-NANCY (54500)
Entre le 1er et le 15 décembre 2026	VAGUE 2 tout le territoire métropolitain

Source: Fédération des ascenseurs

si elle sera entendue à temps, ou si cette transition, pourtant annoncée, se traduira par une série de situations de blocage évitables.

À ce stade, la question n'est plus de savoir si cette transition aura lieu, mais dans quelles conditions elle sera gérée, et avec quel degré d'anticipation.

Conclusion – Anticiper pour garder la maîtrise

Cette échéance impose avant tout une démarche structurée. La première étape consiste à vérifier sans attendre la technologie de téléalarme installée sur chaque ascenseur et sa compatibilité avec les réseaux actuels. Cette information doit être demandée formellement au prestataire de maintenance, afin de disposer d'un diagnostic clair et opposable. Il est ensuite indispensable de mettre le sujet à l'ordre du jour d'une réunion du Conseil syndical ou d'une assemblée générale, en fonction des seuils de délégation, même si les travaux ne sont pas encore précisément définis. Cette démarche permet d'anticiper les décisions, de comparer les solutions techniques et d'éviter des interventions réalisées dans l'urgence, souvent plus coûteuses et juridiquement fragiles. Sur le plan juridique, elle permet également d'établir que les obligations de sécurité ont été prises en compte, un point déterminant en cas d'incident ou de mise en cause de responsabilité.

Enfin, l'anticipation permet de sécuriser la situation au regard des obligations légales applicables aux ascenseurs. Un équipement dépourvu de téléalarme fonctionnelle peut être considéré comme non conforme, avec à la clé un risque d'interruption de service et, le cas échéant, une responsabilité engagée. Agir en amont, documenter les démarches entreprises et tracer les décisions collectives restent les meilleurs moyens de conserver la maîtrise juridique et opérationnelle de cette transition. ■

FONDAMENTAL

Points de vigilance juridique

Responsabilité civile de droit commun, responsabilité du fait des choses, manquement à une obligation de sécurité, les fondements juridiques à une action en responsabilité ne manquent pas en cas de dommage alors que l'ascenseur ne disposera pas d'un dispositif permettant aux personnes bloquées en cabine de communiquer avec un service d'intervention. Dans tous les cas, la conservation des échanges écrits avec le prestataire de maintenance (demandes de diagnostic, préconisations, devis) est essentielle. En cas de contentieux, ces éléments permettent de démontrer que les obligations de prudence et de sécurité ont été prises en compte. De même, l'inscription du sujet à l'ordre du jour d'une assemblée générale et les décisions votées constituent des éléments déterminants pour établir une gestion conforme aux obligations légales et contractuelles.

COÛT

Combien cela va-t-il coûter aux copropriétés ?

L'impact économique de la fin des réseaux 2G et 3G varie fortement selon l'âge et la configuration des ascenseurs.

> **Remplacement d'une passerelle de communication** : lorsque l'équipement est compatible, l'intervention peut se limiter à quelques centaines d'euros par appareil.

> **Remplacement complet du système de téléalarme** : sur les installations plus anciennes, un changement intégral peut s'avérer nécessaire, avec des coûts nettement plus élevés.

À ces dépenses s'ajoutent des coûts indirects souvent sous-estimés : délais de vote en assemblée générale, indisponibilité temporaire de l'ascenseur, hausse possible des tarifs en cas de saturation du marché. À l'échelle nationale, cette transition représente une charge financière diffuse, mais significative, supportée quasi exclusivement par les copropriétés.

Opter pour une rénovation globale

STRATÉGIE — Vous êtes nombreux à vous interroger sur les meilleures stratégies pour rénover votre logement. Entre recherche de confort, économies d'énergie et conformité aux nouvelles normes, la rénovation globale représente un enjeu majeur pour 2026. Mise au point sur le contexte réglementaire, les techniques recommandées en matière d'isolation, de ventilation et de chauffage et les perspectives d'évolution à moyen terme. **Par Sylvie Lenormand, journaliste**

Le contexte énergétique et économique ne cesse d'évoluer, mais les prix de l'énergie continuent d'augmenter. Cette hausse pousse de nombreux propriétaires à entreprendre des travaux de rénovation pour rendre leur logement moins énergivore, mais aussi plus respectueux de l'environnement. Selon une enquête d'illiCO Travaux, 62 % des clients cherchent avant tout à améliorer leur confort et à moderniser leur habitat, 13 % souhaitent l'adapter à leurs besoins (comme la vieillesse, le télétravail ou une famille qui s'agrandit) et 11 % visent principalement à réduire leur consommation énergétique. Les travaux de rénovation permettent aussi d'améliorer la note DPE du logement et de réaliser des économies notables. Pour maximiser la performance énergétique, il est souvent conseillé de procéder à une rénovation globale en travaillant notamment sur l'isolation, la ventilation, le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le remplacement des menuiseries défectueuses ou peu isolantes. Avant d'engager ce genre de projet, il est essentiel de se renseigner sur les aides disponibles. À ce sujet, même si des tendances se dessinent pour 2026, il reste aujourd'hui difficile de garantir la stabilité à long terme de toutes les mesures.

Quelles perspectives pour 2026 ?

Le 26 août 2025, un arrêté du 13 août a été publié pour ajuster les règles du calcul du diagnostic de performance énergétique (DPE). Depuis le 1^{er} janvier 2026, les règles de calcul de la consommation énergétique pour les bâtiments chauffés à l'électricité sont plus avantageuses⁽¹⁾. Quant à MaPrimeRénov', elle a connu une période agitée en 2025 : le dispositif a été temporairement sus-



© Photo Qlima.

pendu en raison du nombre de dossiers non réglés ou frauduleux, puis rouvert en fin d'année pour les foyers modestes et très modestes. À ce jour (début janvier), MaPrimeRénov' est de nouveau suspendue depuis le 1^{er} janvier 2026, faute de budget voté, ce qui ajoute encore de l'instabilité à la politique de rénovation énergétique. Cependant, cette suspension ne concerne pas les demandes déposées en 2025 et les dossiers en cours devraient être étudiés. Enfin, depuis le 1^{er} janvier 2026, la sixième période des Certificats d'Économie d'Énergie 2026-2030 est entrée en vigueur, imposant aux fournisseurs d'énergie – fioul, gaz, électricité, carburants – des obligations renforcées. Cette P6 réoriente les priorités de financement du dispositif CEE et prépare

1) Voir notre dossier paru en janvier 2026.



© Photo Oknoplast.

le secteur aux futurs choix stratégiques de la PPE (Programmation Pluriannuelle de l'Énergie). Elle prévoit notamment une hausse des financements pour le chauffage au bois et les pompes à chaleur, en particulier quand ils remplacent des installations au gaz, fioul ou charbon, accélérant ainsi la transition vers le bas-carbone. Les fournisseurs d'énergie sont également tenus de soutenir les économies d'énergie par des travaux, tels que l'isolation ou le remplacement des chaudières. Les montants varient selon les revenus et la nature des travaux, mais les démarches sont assez techniques et les offres varient selon les fournisseurs. Autre solution : l'éco-prêt à taux zéro, accessible sans condition de ressources, qui permet d'emprunter jusqu'à 50 000 € pour financer des travaux de rénovation énergétique.

Depuis le 1^{er} janvier 2026, le calcul du DPE est plus favorable à l'électricité, tandis que MaPrimeRénov' est de nouveau suspendue faute de budget, au moment même où la sixième période des CEE (2026-2030) entre en vigueur

Isolation : un préalable incontournable

Quel que soit le système de chauffage choisi, il ne peut être efficace économiquement que si le logement est correctement isolé. En effet, une isolation insuffisante entraîne de fortes pertes de chaleur, contraignant le système de chauffage à consommer plus d'énergie afin d'atteindre la température idéale. L'isolation des murs par l'extérieur (ITE) reste la solution la plus performante pour éliminer les ponts thermiques dans un logement. Cette réduction de perte de chaleur offre de nombreux avantages : une température confortable été comme hiver, des économies sur les factures de chauffage, une valorisation du bien immobilier et une façade rénovée selon vos préférences. Cependant, ces travaux peuvent sembler imposants. Il est alors possible de choisir l'isolation des murs par l'intérieur (ITI), une technique pouvant être réalisée sous ossature métallique, par doublage collé ou par lame d'air. Cette méthode est plus abordable mais réduit légèrement la surface habitable. Pour les maisons individuelles, il est essentiel de commencer par isoler les combles : en hiver, l'isolation retient la chaleur dans la maison et en été, elle ralentit l'entrée de cette chaleur. Rien que ce geste peut permettre de réduire jusqu'à 30 % sa facture énergétique. Pensez aussi au sous-sol et au garage qui sont souvent des



sources de déperditions thermiques. Si ces espaces ne sont pas chauffés, privilégiiez l'isolation de leur plafond à l'aide de panneaux isolants adaptés.

Le b.a.-ba d'une ventilation efficace

La ventilation constitue un facteur déterminant pour assurer une qualité d'air optimale au sein d'une habitation et contribue significativement à l'amélioration de la performance énergétique. Pour assurer une évacuation et un renouvellement efficace de l'air, il est recommandé d'installer une ventilation mécanique contrôlée (VMC). L'air est insufflé en continu et en quantité régulée grâce à un système motorisé. Avec une VMC simple flux autoréglable, les débits d'air sont constants quelles que soient les conditions externes ou internes, ne tenant compte ni des conditions météorologiques ni du taux d'humidité de votre maison. Ils sont réglés lors de l'installation, en fonction du nombre de pièces du logement, et les paramètres de fonctionnement peuvent ensuite être modifiés si vous estimatez que la puissance d'aspiration est trop faible ou trop forte. Une VMC simple flux hygroréglable détecte automatiquement l'humidité de votre logement et adapte la puissance d'aspiration des bouches d'extraction en conséquence. La plus performante est la VMC double flux qui limite les déperditions de chaleur de manière optimale : elle extrait l'air humide et vicié de la maison, récupérant au passage ses calories afin de préchauffer le flux d'air entrant dans la direction inverse. L'été, la VMC double flux permet de limiter les apports de chaleur dans votre maison

en récupérant les calories de l'air sortant. Selon la température extérieure, de l'air neuf peut être également introduit dans le logement sans échange thermique, par exemple pour rafraîchir votre maison la nuit pendant l'été. Ces changements s'opèrent de manière totalement automatique.

Un mode de chauffage plus économique

Selon l'ADEME, le chauffage représente 66 % des dépenses énergétiques. Au regard des anciens modèles, les systèmes de chauffage actuels, quels qu'ils soient, sont plus performants et optimisent le rendement entre énergie utilisée et chaleur produite. La pompe à chaleur (notamment les modèles aérothermiques air/eau et air/air) figure aujourd'hui parmi les équipements préférés. Il faut toutefois intégrer à son coût d'achat et d'installation celui de l'entretien professionnel, indispensable au bon fonctionnement et à la vérification de l'étanchéité du circuit de fluide frigorigène. Un entretien annuel peut notamment être requis pour conserver la garantie « constructeur ». À noter que dans une maison mal isolée, la pompe à chaleur, aussi performante soit-elle, risque de consommer excessivement. Le chauffage au bois reste une énergie économique. En effet, les granulés en vrac s'affichent toujours trois fois moins cher que l'électricité. L'investissement varie selon le type d'équipement. Il faut compter entre 4 000 et 8 000 € pour un poêle et entre 4 000 et 9 000 € pour une chaudière bois. L'énergie la plus coûteuse reste l'électricité mais l'installation des équipements est simple et accessible. Par ailleurs, on assiste à une nouvelle donne avec la facilité de régulation initiée par les thermostats d'ambiance.

Le report du système de régulation

Le décret rendant obligatoire l'installation d'un système de régulation automatique de la température pièce par pièce dans tous les logements et favorisant les économies d'énergie a finalement été reporté à 2030⁽²⁾. Mais rien n'empêche d'anticiper cette évolution grâce à des solutions accessibles comme les thermostats intelligents et les têtes thermostatiques.

- Le thermostat intelligent peut être installé en version filaire ou sans fil et ne nécessite pas de compétences techniques particulières. Il permet de réduire la consommation d'énergie en ajustant automatiquement la température en fonction des habitudes de vie. Il est également possible de contrôler la température de son appartement directement depuis son smartphone, une tablette ou un ordinateur, ce qui offre une grande flexibilité. Certains thermostats disposent d'une fonction qui analyse l'isolation de la maison et la température extérieure, permettant de déterminer automatiquement le temps nécessaire pour atteindre la température souhaitée, évitant la surconsommation d'énergie.

²⁾ Report par le décret du 26 décembre 2025.



© Photo Atlantic.

• Les radiateurs à eau chaude peuvent être équipés de têtes thermostatiques intelligentes couplées à un thermostat intelligent afin de contrôler le chauffage de manière individualisée dans chaque pièce. Ces dispositifs établissent pour chaque espace un programme de chauffe adapté au mode de vie des occupants, par exemple en programmant le chauffage de la salle de bain avant le réveil, tout en limitant la chauffe dans les autres pièces. Par

ailleurs, l'ensemble de ces équipements intègre généralement une fonction de détection d'ouverture de fenêtre permettant l'arrêt automatique du chauffage dès qu'une fenêtre est ouverte, évitant ainsi toute perte énergétique. Le système remet en marche le chauffage dès la fermeture de la fenêtre ou trente minutes après sa détection d'ouverture.

Production d'eau chaude sanitaire (ECS) adaptée

L'installation d'un nouveau système de production d'ECS fait partie des travaux de rénovation globale. Ce poste représente plus de 10 % de la facture énergétique globale et le choix du chauffe-eau influe directement sur la dépense. Les nombreux systèmes qui existent dépendent souvent du type d'énergie pour lequel vous avez opté pour le chauffage. La pompe à chaleur peut ainsi également produire de l'eau chaude sanitaire. C'est le module intérieur de la pompe qui intègre le système de production. On peut aussi opter pour un ballon déporté relié à la pompe à chaleur. Le chauffe-eau thermodynamique est une solution appréciée permettant de réaliser jusqu'à 70 % d'économies sur la facture d'eau chaude sanitaire. Fonctionnant selon le principe de l'aérothermie, à l'instar de la pompe à chaleur, il capte les calories présentes dans l'air ambiant intérieur ou extérieur pour assurer le chauffage de l'eau. Il convient toutefois de préciser que le fonctionnement du ventilateur génère un certain niveau sonore, rendant préférable son installation à distance des pièces de vie. Le chauffe-eau électrique est facile à installer et présente un faible coût d'achat, mais il consomme beaucoup d'énergie, particulièrement lorsque son usage est intensif. À l'inverse, le chauffe-eau solaire, bien qu'il nécessite un investissement important, offre des économies notables sur les factures d'eau chaude et reste le plus écologique. Toutefois, il est recommandé d'installer un dispositif complémentaire pour assurer le chauffage de l'eau durant les mois d'hiver. ■

ISOLATION

Menuiseries : un geste isolé très prisé

Le remplacement des fenêtres représente une opération de rénovation courante. Pourtant, contrairement à certaines idées reçues, les fenêtres ne sont responsables que d'une perte de chaleur limitée, estimée entre 10 et 15 %. Toutefois, les anciens modèles à simple vitrage peuvent générer une sensation d'inconfort au sein de l'habitation. Les cadres modernes en PVC, aluminium ou bois garantissent désormais une isolation thermique et acoustique optimale. Les doubles vitrages à isolation renforcée (VIR) offrent des performances nettement supérieures aux vitrages classiques, jusqu'à deux à trois fois plus efficaces. Lorsque le cadre d'origine est intact, une installation partielle peut être envisagée, permettant l'intégration d'un nouvel élément dans la structure existante. Dans certains cas, une rénovation complète avec dépose totale des menuiseries s'impose, impliquant des coûts plus importants mais assurant une étanchéité accrue.



© Photo Oknoplast.

Le logement à l'ère de l'open data

Copyright © 2022 iamesteohart/Shutterstock



PERSPECTIVES — Longtemps, le logement a été appréhendé en mètres carrés et en localisation. Désormais, il se pense aussi en données. À partir d'une simple adresse, on peut par exemple connaître les risques naturels ou technologiques d'une maison, se faire une idée de sa performance énergétique (même sans DPE), connaître sa valeur foncière, évaluer l'exposition au radon, au bruit ou encore à la pollution. **Par Christophe Demay, journaliste**

Le logement est entré de plain-pied dans l'ère de la data. Une transformation silencieuse, parfois invisible pour le propriétaire, qui bouleverse en profondeur la manière de concevoir, gérer, rénover ou acheter un bien immobilier. Petite sélection de dix sites pour mieux connaître son bien.

À quels risques est exposé mon bien ?

Georisques.gouv.fr est le portail officiel des risques, site bien connu des vendeurs et bailleurs. L'État y a mobilisé toute la ressource disponible dans ses différentes bases de données en matière de risques. La liste des risques renseignés ressemble à un inventaire à la Prévert : inondations, tremblements de terre, mouvements de terrain, risque de retrait-gonflement d'argile (RGA), radon, avalanches, etc. Géorisques

ne se contente pas d'énumérer les risques naturels, il liste aussi les risques technologiques comme la présence d'une usine Seveso, d'anciennes mines ou des sols éventuellement pollués.

Géorisques : georisques.gouv.fr

Quelle est la valeur de mon logement ?

La data ne dit pas encore combien vous vendrez votre bien, mais elle renseigne sur toutes les transactions réalisées dans le quartier. De quoi se faire une petite idée du marché. Le service DVF (Demande de valeurs foncières) renseigne sur le prix de vente, mais aussi la surface du bien, son type et le nombre de pièces. La publication de ces données répond à l'objectif de transparence des marchés fonciers et immobiliers. Quelques limites cependant : le service de la DGFIP (Direction générale des finances



publiques) ne couvre pas les départements de la Moselle, du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de Mayotte. Et il n'est pas possible de remonter à une transaction antérieure à cinq ans.

Demande de valeur foncière: app.dvf.etalab.gouv.fr

Que renferme le sous-sol ?

Le BRGM (Bureau de recherches géologiques et minières) n'échappe pas à l'open data. Avec son site Info Terre, le BRGM livre toute la donnée dont il dispose: sur les cavités souterraines, sur les mouvements de terrain, sur le risque de retrait-gonflement argile, sur les pollutions industrielles du passé, sur l'amiante naturel, les nappes phréatiques, etc. Les secrets du sous-sol sont désormais accessibles aux professionnels de l'aménagement comme aux particuliers pour mieux connaître et comprendre le sous-sol.

Info Terre: infoterre.brgm.fr

Quelle est l'étiquette énergétique de mon bien ?

Tous les DPE produits en France alimentent automatiquement une base de données pilotée par l'Ademe. Toutes les données ne sont pas accessibles, mais il est possible de connaître, via une carte géographique interactive, pour chaque DPE réalisé, la

période de construction (voire l'année), la surface habitable, le mode de chauffage, le mode de production d'eau chaude sanitaire et bien sûr l'étiquette énergétique.

Petite limite : le site de l'Ademe ne recense que les diagnostics produits depuis le 1^{er} juillet 2021, soit un peu plus de 13 millions de DPE à fin 2025, sur les 37 millions de logements existants en France. Pour les logements dépourvus d'un DPE récent, le CSTB (Centre scientifique et technique du bâtiment) propose le site Go Réno avec des informations sur une maison ou un immeuble. À prendre avec des pincettes toutefois, car il s'agit de pures estimations établies à partir d'autres bases de données (base DPE, consommations Linky ou GRDF...).

Base de données de l'Ademe: data.ademe.fr pour accéder à une carte géographique des DPE existants et observatoire-dpe-audit.ademe.fr pour retrouver son DPE grâce à son numéro exact.

GoRéno: gorenove.fr pour obtenir une estimation de la performance énergétique d'un logement même lorsqu'aucun DPE n'a été réalisé.

À quoi ressemblait mon quartier avant ?

L'IGN (Institut national de l'information géographique et forestière) dispose aussi de son site pour la diffusion de ses précieuses données : Géoportail. Le site fourmille d'informations en tous genres comme les cartes du bruit, notamment pour les zones soumises à un plan d'exposition au bruit (PEB). Mais l'IGN propose même de remonter le temps à travers d'anciennes photographies aériennes ou d'anciennes cartes comme celle de Cassini au XVIII^e siècle.

Géoportail: www.geoportail.gouv.fr

Remonter le temps: remonterletemps.ign.fr

Ma connexion internet est-elle correcte ?

Avant d'acheter ou de louer, il est possible de se faire une idée précise de la connectivité à partir d'une adresse postale. L'Arcep (Autorité de régulation des communications électroniques, des postes et de la distribution de la presse) a mis ses données en ligne pour connaître la vitesse de débit à un endroit donné. Le site de l'Arcep propose d'autres cartes pour connaître également le déploiement de la 4G/5G ou de la fibre.

Arcep: maconnexioninternet.arcep.fr

Mon logement est-il à proximité d'une antenne de téléphone ?

Avoir du réseau, oui, mais personne n'a envie d'habiter à proximité directe d'une antenne relais. Avec Cartoradio, l'ANFR (Agence nationale des fré-

BON À SAVOIR

L'ID-RNB, la plaque minéralogique de chaque bâtiment

Le propriétaire ne le sait pas toujours, mais chaque bâtiment en France dispose d'un identifiant unique. Un peu comme la plaque minéralogique d'un véhicule. Ce référentiel national des bâtiments (RNB) lancé en 2024 par le ministère de la Transition écologique répertorie l'ensemble des bâtiments du territoire et leur associe un identifiant unique et pérenne, l'ID-RNB. 50 millions de bâtiments y sont déjà recensés, à usage résidentiel, public, tertiaire, etc.

Déjà incorporé à 38 bases de données de l'État, cet ID-RNB permet ainsi de fiabiliser la donnée. Par exemple, qu'il n'y ait plus la moindre confusion avec deux bâtiments qui disposeraient de la même adresse. « En centralisant, standardisant et mettant à disposition une donnée bâtimmentaire de référence, le RNB apporte une réponse concrète aux acteurs publics, pour fiabiliser la connaissance de leur parc bâti et rationaliser leurs actions », explique le RNB sur son site.

À NOTER

Quand l'État met les mains dans la data

Longtemps, la politique du logement a été pilotée à coups de rapports papier et de statistiques, parfois en décalage avec la réalité du terrain. Changement d'époque : l'État s'est converti à la data. Et dans le logement, les bases de données publiques sont devenues de véritables leviers d'action et parfois de controverse.

Prenons la base DVF (Demandes de Valeurs Foncières). Elle recense l'ensemble des transactions immobilières réalisées en France. Prix, surfaces, localisation : un trésor pour suivre l'évolution des marchés, définir les valeurs et alimenter fiscalité comme politiques locales. Même logique pour Sitadel, qui compile les permis de construire et mises en chantier, thermomètre officiel de la production de logements neufs. Côté parc existant, l'État dispose aussi d'une vision de plus en plus fine. Le RPLS (Répertoire du Parc Locatif Social) cartographie le logement social dans ses moindres détails. La base DPE de l'ADEME permet quant à elle de suivre la performance énergétique réelle du parc, d'identifier les passoires thermiques et de cibler les aides à la rénovation.

Ajoutons les données de l'Insee, celles issues de FILOCOM (Fichier des logements à la commune) sur l'occupation des logements, celles des copropriétés avec le RNIC (Registre national d'immatriculation des copropriétés) ou encore les fichiers fiscaux, et le tableau devient clair : le logement est désormais un objet statistique scruté sous toutes les coutures.

Reste un enjeu clé : ne pas être enseveli sous cette avalanche de données. Car accumuler de la data, c'est bien. Savoir l'exploiter sans perdre de vue la réalité humaine du logement, c'est encore mieux.

quences) propose une carte des sites et des mesures radioélectriques. Faisceaux hertziens, 3G, 4G, 5G, la carte renseigne sur l'implantation des installations des différents opérateurs (Free, Bouygues, Orange et SFR) et permet aussi d'accéder aux résultats des mesures d'exposition.

Cartoradio : www.cartoradio.fr

Quelle qualité de l'air ?

Quel est le risque de pollution atmosphérique près de chez moi ? L'Institut national de l'environnement industriel et des risques (Ineris) propose une carte en temps réel de la pollution à travers tout le territoire national. La carte renseigne sur le niveau de pollution à l'instant « T », mais livre aussi des prévisions dans les jours à venir selon différents polluants (ozone, particules fines, dioxyde d'azote). Atmo France, qui regroupe les associations agréées pour la surveillance de la qualité de l'air, propose également une carte de la pollution et des prévisions à J + 2, avec également l'indice sur les pollens.

Prevoir : www.prevoir.org

Atmo France : www.atmo-france.org

Ma commune est-elle sûre ?

Même le ministère de l'Intérieur s'est converti à l'open data. Le Service statistique ministériel de la sécurité intérieure dispose aussi d'une cartographie interactive qui renseigne sur la délinquance des communes. Entre autres indicateurs, on trouve le niveau d'infractions pour 1 000 habitants, le nombre de faits constatés chaque année depuis 2016, mais aussi la nature des délits et crimes. Par exemple, combien de vols à main armée, combien de vols de voitures, combien de cambriolages, etc.

La carte de la délinquance : ssmsi.shinyapps.io/donneesterritoriales/ (il est possible d'inscrire un nom de commune directement dans le menu déroulant ou de cliquer sur une commune via la carte interactive proposée)

Combien vaudra mon logement après rénovation ?

Combien peut valoir mon bien avec une meilleure étiquette DPE ? En 2025, France Rénov', le service public de la rénovation énergétique, a lancé un petit moteur de calcul pour estimer la plus-value d'un bien après des travaux de rénovation énergétique. Une façon d'encourager les propriétaires à se lancer dans les travaux. L'estimation fournie – à titre purement indicatif, bien entendu – s'appuie ainsi sur les données compilées par les Notaires de France concernant la valeur verte des logements ; autrement dit, l'influence du DPE sur le prix de vente d'un bien.

MaPlus-value Réno' : mesades.france-renov.gouv.fr/module/plus-value

À Rainville,



**ils font renaître
la maison voisine
et dynamisent leur
village natal.**

Céline et Bertrand, agriculteurs dans les Vosges, ont rénové une maison dans leur village natal et la louent sur Airbnb pour arrondir leurs fins de mois. Grâce à Airbnb, ils améliorent leur quotidien et soutiennent les commerces alentour.

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

Une nouvelle loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement

DÉCRYPTAGE — La loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025 de simplification du droit de

l'urbanisme et du logement est parue au journal officiel du 27 novembre 2025. Parmi de nombreuses mesures, seules quelques-unes retiendront notre attention. Malgré l'intitulé de la loi, il n'est pas question, par exemple, de simplifier le droit des baux. **Par Frédéric Zumbiehl, juriste UNPI**

Limitation des recours contre les autorisations d'urbanisme (article 26)

La loi du 26 novembre 2025 modifie plusieurs règles de procédure administrative pour protéger les autorisations d'urbanisme des recours ou, au contraire, faciliter la contestation des refus d'autorisation d'urbanisme. Par exemple, si le pétitionnaire conteste en référé un refus de permis de construire ou une opposition à déclaration préalable, la condition d'urgence – requise pour les référés en général – est présumée remplie (nouvel article L. 600-3-1 du Code de l'urbanisme).

Le délai pour introduire un recours administratif (recours gracieux et recours hiérarchique) passe de deux mois à un mois. Surtout, l'exercice d'un tel recours ne proroge plus le délai de recours contentieux

Concernant ceux qui attaquent un permis de construire ou une non-opposition à déclaration préalable, le délai pour introduire un recours administratif (recours gracieux et recours hiérarchique) passe de deux mois à un mois. Surtout, l'exercice d'un tel recours ne proroge plus le délai de recours contentieux (nouvel article L. 600-12-2). Le Conseil constitutionnel⁽¹⁾ a validé cette mesure en précisant, d'une part, que l'expression « *autorisation d'urbanisme* » vise ici aussi bien les autorisations octroyées que les refus opposés (il n'y a donc aucune rupture d'égalité entre ceux qui contestent une autorisation d'urbanisme et ceux qui contestent un refus d'autorisation) et, d'autre part, que cette réforme n'empêche

pas les intéressés de saisir le tribunal dans le délai imparti, quitte à ne pas attendre l'issue du recours administratif. Il n'y aurait donc aucune atteinte disproportionnée au droit à un recours effectif.

Rappelons ici que, s'agissant des recours en annulation d'une autorisation d'urbanisme – et à la différence par exemple des recours en indemnisation –, l'exercice d'un recours administratif préalable est une simple faculté (ce n'est pas un préalable obligatoire à la saisine du tribunal). Puisque tout recours gracieux ou hiérarchique doit être examiné dans le délai de deux mois, et qu'avec la réforme les recours administratifs n'interrompent plus le délai de deux mois pour saisir le tribunal administratif, bien souvent, il faudra désormais saisir le tribunal avant de connaître l'issue du recours administratif. De fait, la loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement rend encore moins utile l'exercice d'un recours gracieux avant de saisir le tribunal.

Allègement de règles d'urbanisme (article 9)

La loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement comporte de nombreuses mesures d'allègement des règles d'urbanisme.

En premier lieu, alors que l'article L.152-6 du Code de l'urbanisme liste un certain nombre de dérogations au PLU qui peuvent être accordées au cas par cas en fonction de divers objectifs, la loi « Huwart » autorise ces dérogations partout sur le territoire et non seulement, comme jusqu'ici, dans les seules zones « tendues ».

Il s'agit aussi de faciliter les surélévations à usage de logement. Parmi plusieurs simplifications, l'article 9 de la nouvelle loi permet désormais tous types de dérogations en matière de surélévation à usage d'habitation et pas seulement, comme jusqu'ici, en matière de densité, de places de stationnement, ou de gabarit (modification de l'article L.152-6 du Code de l'urbanisme).

1) Conseil constitutionnel, décision n° 2025-896 DC du 20 novembre 2025.



Copyright (c) 2016 EQRoy/Shutterstock

Enfin, on peut citer l'allègement d'obligations d'aires de stationnement ou le nouveau droit, pendant trois ans et sauf exceptions, de demander un permis de construire modificatif sur la base des règles applicables au moment du permis de construire initial (mesure validée par le Conseil constitutionnel). On parle ici de « *cristallisation* » des règles d'urbanisme applicables.

Création de « résidences à vocation d'emploi » (article 15)

À préciser par décret, les résidences à vocation d'emploi seront des ensembles de logements loués meublés aux personnes éligibles au bail mobilité (personnes en stage, en formation, personnes mutées temporairement). Les logements devront être loués via un bail mobilité, sachant qu'ici le bail pourra n'être conclu que pour une semaine et atteindre 18 mois, contre 1 mois minimum et 10 mois maximum pour un bail mobilité classique conclu hors résidences à vocation d'emploi. Des plafonds de loyer, à fixer par décret, devront être respectés.

L'amendement sénatorial à l'origine de la mesure envisage ce nouveau cadre comme une solution pour que le public ciblé trouve davantage de logements disponibles⁽²⁾. À cette heure, aucun avantage fiscal particulier n'est associé à cette mesure. Nous aurons l'occasion de revenir sur ce sujet dès parution des textes d'application. ■

L'article 9 de la nouvelle loi permet désormais tous types de dérogations en matière de surélévation à usage d'habitation

À noter par ailleurs

La loi « Huwart » vise aussi à :

- permettre davantage le recours à des procédures simplifiées de révision d'un document d'urbanisme (notamment pour instaurer la nouvelle « servitude de résidence principale » issue de la loi Le Meur du 19 novembre 2024);
- alléger les obligations d'enquête publique.

En revanche, la transmission des données recueillies par l'État via la plateforme « *Gérer mes biens immobiliers* » aux collectivités locales et à l'Anah prévue par l'article 6 de la loi du 26 novembre 2025, qui suscitait de vives inquiétudes, a été censurée par le Conseil constitutionnel en tant que cavalier législatif (la mesure, introduite au cours de l'examen de la loi, ne présentait « pas de lien, même indirect » avec la proposition de loi initiale).

Squat : une inquiétude grandissante chez les propriétaires

Par la rédaction

Le 20 janvier dernier, l'UNPI et Verisure ont organisé une conférence de presse commune consacrée à un sujet qui préoccupe de plus en plus les propriétaires : le squat. À cette occasion, une étude exclusive réalisée par Ipsos et Verisure est venue objectiver une inquiétude largement partagée : 70 % des propriétaires déclarent être préoccupés à l'idée de voir leur bien occupé illégalement.

Une menace connue... mais sous-estimée

L'enquête révèle un paradoxe frappant. Si 92 % des propriétaires savent précisément ce qu'est un squat, 80 % estiment toutefois improbable que leur propre bien puisse être concerné. Des chiffres révélateurs d'une forme de sous-estimation du risque. Rappelons que 15 % des propriétaires ont déjà été confrontés directement ou indirectement à une situation de squat.

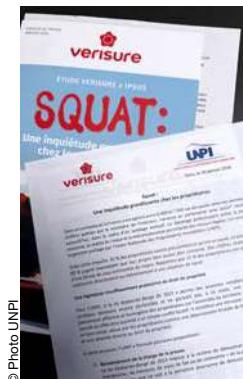
Ces chiffres rappellent une réalité souvent occultée : si les cas restent statistiquement marginaux, leurs conséquences sont considérables pour ceux qui les subissent. Perte de revenus locatifs, frais de procédure, dégradations du logement, mais aussi choc psychologique et sentiment d'impuissance.

La forte affluence de journalistes lors de cette conférence de presse témoigne d'ailleurs de l'écho médiatique croissant autour de ce phénomène, qui touche au cœur même du droit de propriété.

La sécurité du domicile, un droit fondamental

Amex Froment-Curtill, Directeur général de Verisure France, a rappelé avec force que la sécurité constitue un « droit fondamental ». Depuis la crise sanitaire, « la maison est devenue un sanctuaire », un lieu central de protection et de stabilité. Dans ce contexte, la promesse de Verisure repose sur deux piliers : dissuader et intervenir.

La France présente aujourd'hui un terrain propice au squat, en raison notamment de l'augmentation du nombre de logements vacants et de la présence de nombreuses résidences secondaires. Un parallèle a été dressé avec l'Espagne, où l'on recense près de 87 000 squats par an, phénomène amplifié depuis la crise économique de 2008. Précarisation de la jeunesse, biens laissés vides, législation permissive, délais d'expulsion très longs et une certaine tolé-



© Photo UNPI

rance sociale ont contribué à ancrer durablement le squat dans le paysage espagnol.

Face à ces risques, des solutions techniques existent : portes renforcées, serrures sécurisées, outils domotiques permettant de détecter toute présence anormale. La protection de l'ensemble des ouvrants et surtout la rapidité d'intervention constituent des éléments déterminants. Verisure a notamment mis en avant des dispositifs comme le brouillard anti-intrusion, particulièrement efficace pour provoquer la fuite immédiate des occupants illégaux, ainsi qu'une relation privilégiée avec les forces de l'ordre permettant une intervention en moyenne en moins de dix minutes.

Une réalité humaine et juridique insupportable

Lionel Causse, Député des Landes, a expliqué ne pas pouvoir rester insensible à ce sujet, à la fois en tant que parlementaire et en tant qu'adhérent de l'UNPI. Le squat est, selon lui, une épreuve humainement terrible pour les propriétaires, souvent démunis, désorientés et confrontés à une profonde humiliation : devoir prouver son droit de propriété, solliciter les forces de l'ordre pour récupérer « ce qui est chez soi ».

Au-delà de la loi, il a insisté sur la nécessité de développer des solutions techniques et des dispositifs d'accompagnement. Sur le plan législatif, il a souligné l'urgence de mieux encadrer l'ouverture des compteurs d'eau et d'énergie : les opérateurs ne



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



© Photo UNPI

De gauche à droite:
Maître Grégory LEPROUX, avocat en droit immobilier, **Alex FROMENT-CURTIL**, Directeur général de Verisure France, **Sylvain GRATALOUP**, Président de l'UNPI et **Lionel CAUSSE**, Député des Landes.

devraient plus pouvoir intervenir sans une forme d'autorisation du propriétaire, un sujet régulièrement remonté par les acteurs de terrain.

Il a également évoqué plusieurs travaux parlementaires en cours, dont une proposition de loi portée par la Sénatrice Dominique Estrosi-Sassone, au parcours législatif encore long, ainsi qu'un texte qu'il défend lui-même sur l'usage temporaire des biens vacants. Construite avec la Coalition anti-gaspillage immobilier, cette proposition de loi vise à éviter le squat en permettant l'occupation encadrée et temporaire de logements ou bureaux vides, dans des conditions strictement définies.

Deux priorités se dégagent clairement : protéger les propriétaires et leurs biens et apporter des réponses efficaces lorsque quelqu'un s'approprie un bien qui ne lui appartient pas.

Les propositions de l'UNPI et le rappel du droit

Sylvain Grataloup, Président de l'UNPI, a rappelé que si les squats restent numériquement limités, ils constituent un véritable enfer pour les propriétaires concernés, tant sur le plan financier que psychologique. Il a souligné que le squat porte atteinte à deux droits fondamentaux : le droit de propriété et, paradoxalement, le droit au logement, puisque le squatteur ignore s'il pénètre par effraction chez un propriétaire ou dans un logement déjà occupé par

un locataire. Il a également profité de cette occasion pour présenter les améliorations législatives proposées par l'UNPI (cf. communiqué de presse ci-après).

Maître Grégory Leproux, avocat en droit immobilier, a pour sa part rappelé le cadre juridique existant. Le squat constitue une infraction pénale, passible de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende. La procédure combine une voie administrative – avec la saisine du préfet, la mise en demeure de quitter les lieux et l'intervention des forces de l'ordre – et, le cas échéant, une voie civile devant le juge des contentieux si l'expulsion n'est pas ordonnée.

Enfin, Nathalie V., propriétaire, est venue témoigner de son expérience personnelle. Entre deux mises en location, son bien a été squatté. Si l'histoire s'est finalement bien terminée, les conséquences financières et émotionnelles ont été lourdes, illustrant de manière concrète ce que vivent de nombreux propriétaires.

Mieux prévenir pour mieux protéger les propriétaires

Information, prévention, solutions techniques, accompagnement juridique et évolutions législatives doivent désormais avancer de concert. Car protéger le domicile, c'est aussi protéger la confiance des propriétaires et, plus largement, l'équilibre du logement en France.



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

Paris, le 20 janvier 2026

Squat : Une inquiétude grandissante chez les propriétaires

Dans un contexte où la France a enregistré entre 6 000 et 7 000 cas de squats selon les derniers chiffres publiés par le ministère de l'Intérieur en 2022, Verisure en partenariat avec Ipsos¹ révèle aujourd'hui, dans le cadre d'un sondage exclusif, un décalage préoccupant entre la peur ressentie, la réalité du risque et la méconnaissance persistante des recours légaux. Un constat largement partagé par l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers (UNPI).

Une législation insuffisamment protectrice du droit de propriété

Pour l'UNPI, si la loi Kasbarian-Bergé de 2023 a permis des avancées notables, le cadre juridique demeure encore perfectible et ne garantit pas, à ce stade, une protection pleinement effective et homogène des propriétaires sur l'ensemble du territoire. Le squat ne saurait en effet être assimilé à un simple conflit locatif : il constitue une intrusion illégale dans un bien privé, vécue par les propriétaires comme une dépossession brutale de leur logement et une atteinte directe au droit de propriété.

A cette occasion, l'UNPI a formulé plusieurs propositions :

- ⇒ **Renversement de la charge de la preuve**
La loi Kasbarian-Bergé de 2023 impose à la victime de démontrer l'existence « de manœuvres, de menaces, de voies de fait ou de contrainte » de la part du squatteur. L'UNPI réclame que ce soit à la personne poursuivie de démontrer qu'elle est en possession d'un titre.
- ⇒ **Mieux encadrer certains cas de squat**
Certains cas (par exemple l'occupation après réservation sur une plateforme proposant des meublés touristiques) échappent encore à une qualification claire de « squat », ce qui pose des difficultés pratiques d'application de la loi.
- ⇒ **Rendre l'expulsion administrative automatique**
Aujourd'hui, le préfet prend sa décision « après considération de la situation personnelle et familiale de l'occupant ». Des préfets peuvent se servir de cette condition ouverte pour refuser de mettre en demeure des squatteurs alors qu'un propriétaire ou son locataire a besoin de récupérer urgemment son logement.
- ⇒ **Empêcher toute action en responsabilité du squatteur à l'encontre du propriétaire**
Dans le droit actuel, un squatteur peut engager une action contre le propriétaire pour défaut d'entretien ou en cas d'accident.
- ⇒ **Créer un droit automatique à indemnisation du propriétaire** en responsabilisant l'État financièrement en cas d'inaction lorsqu'il ne procède pas à l'évacuation dans les délais légaux.

Mieux informer pour mieux protéger

Pour Verisure, les enseignements de cette étude mettent en évidence l'urgence de mieux informer les propriétaires sur leurs droits, les procédures existantes et les bons réflexes à adopter en cas de squat. La prévention reste un levier essentiel : un logement correctement sécurisé, paraissant occupé et surveillé, constitue l'un des moyens les plus efficaces pour dissuader les intrusions illégales et limiter les risques de squat.

¹ *Enquête réalisée en ligne par Ipsos Digital pour Verisure du 16 au 20 mai 2025 sur un échantillon national représentatif de 1 000 propriétaires, âgés de 25 à 75 ans.



NOUVEAU

Verisure® Défense Active



Détection et mise en fuite des intrus dès votre jardin.

Avec Verisure® Défense Active, la sécurité commence dès le jardin.

Grâce à ses détecteurs extérieurs vidéo connectés à notre système d'alarme et à la télésurveillance 24h/24, Verisure détecte et met en fuite les intrus avant même qu'ils n'atteignent votre porte. Une protection intelligente, intégrée à l'ensemble du dispositif Verisure, pour agir avant l'intrusion.

Visale évolue en 2026

Une garantie toujours plus sécurisante pour les propriétaires bailleurs

Dans un contexte locatif toujours très marqué par les tensions impactant le secteur du logement, la mobilité professionnelle accrue et l'évolution des profils de locataires, les propriétaires bailleurs sont plus que jamais en quête de sécurité. Sécurité des revenus locatifs, et plus globalement une sécurité dans la relation avec leurs locataires durant toute la durée d'occupation d'un logement jusqu'à l'étape clé de la fin du bail et la perspective de retrouver un logement dans d'aussi bonnes conditions qu'en début de location. Depuis plusieurs années, la garantie Visale, portée par Action Logement, s'est imposée comme une réponse efficace à ces préoccupations car sans coût pour les propriétaires (et les locataires) et d'une fiabilité de premier ordre avec la signature d'Action Logement.

Les 350 000 nouveaux contrats de cautionnement mis en œuvre pour la seule année 2025 et le constat d'1,9 million de contrats Visale cumulés depuis 10 ans d'existence du dispositif démontrent parfaitement la confiance des utilisateurs pour la garantie d'Action Logement. Près de 245 000 bailleurs particuliers ont mobilisé au moins une fois Visale depuis 2016, représentant près de 680 000 contrats de cautionnement Visale.

Depuis son lancement en 2016, Visale n'a cessé de s'adapter aux contextes et aux attentes des utilisateurs avec davantage de profils de candidats locataires éligibles tels que les salariés saisonniers en 2023, mais aussi des garanties plus importantes pour les bailleurs, comme ce fut le cas avec l'intégration de la couverture des dégradations locatives en 2019.

En ce début janvier 2026, Visale a franchi une nouvelle étape. Le dispositif évolue pour mieux s'adapter aux réalités du marché, aux parcours résidentiels contemporains et aux attentes des bailleurs. Objectif affiché : sécuriser les propriétaires en adaptant notamment le niveau de garantie pour tenir compte de l'évolution des loyers, tout en facilitant l'accès au logement des locataires, parfois fragilisés par des situations professionnelles ou personnelles spécifiques.

Déryptage des cinq évolutions majeures de Visale en 2026, et des raisons pour lesquelles les bailleurs ont tout intérêt à privilégier des locataires éligibles à cette garantie d'Action Logement.



Visale : des fondamentaux solides et éprouvés

Avant d'entrer dans le détail des nouveautés, rappelons ce qu'est Visale. Il s'agit d'une garantie contre les loyers impayés et les dégradations locatives, entièrement gratuite, intégralement financée et gérée par Action Logement. Un candidat à une location qui obtient un 'visa' Visale permet à un bailleur d'obtenir un contrat de cautionnement, ces opérations étant réalisées sur la seule plateforme www.visale.fr.

En cas de défaillance du locataire, conformément au contrat de cautionnement obtenu par un propriétaire bailleur, Visale prend le relais pour :

- payer les loyers et charges impayés,
- couvrir les dégradations locatives,
- prendre en charge les démarches de recouvrement.

Action Logement réalise ensuite les démarches de recouvrement, amiables et contentieuses, auprès du locataire pour les sommes réglées au bailleur, c'est le mécanisme de la subrogation qui s'applique dans le cadre du cautionnement.

1. Des plafonds de loyers garantis adaptés aux différents territoires

Première évolution majeure en 2026 : les plafonds de loyers garantis sont désormais mieux adaptés aux réalités des territoires. Désormais, Visale tient mieux en compte la ‘pression locative’ et les niveaux de loyers pratiqués selon les territoires.

Résultat : des plafonds plus réalistes, mieux alignés avec le marché, en particulier dans les grandes métropoles, les zones touristiques et les territoires à forte attractivité économique.

Les montants maximums de loyers garantis tiennent désormais compte des spécificités des grandes agglomérations de plus de 100 000 habitants. C'est à présent un découpage selon trois catégories de localisations des logements, selon le schéma suivant qui s'applique :

La garantie Visale s'adapte aux changements de situation des locataires et en conséquence aussi aux besoins des propriétaires.

Visale accompagne la durée la plus sensible de la location, en couvrant désormais les trois premières années d'occupation, une durée cohérente selon l'analyse des données Visale depuis 10 ans, démontrant que 96 % des baux signés prennent fin avant 36 mois et que la majorité des impayés intervient durant cette période.

Le cautionnement Visale peut toutefois encore sécuriser les bailleurs pour un locataire occupant, si à l'issue de la durée de garantie initiale, le locataire restant en place respecte toujours les critères d'éligibilité Visale. Ainsi, dès lors que le locataire occupant toujours le logement fera une nouvelle demande de visa Visale et sera éligible, de la même manière que pour l'obtention de son premier contrat de cautionnement, le bailleur pourra alors obtenir un nouveau contrat Visale pour une nouvelle durée garantie.

Cette évolution de la durée du cautionnement s'aligne avec la réalité observée pour la très grande majorité des situations et durées d'occupation des logements du parc locatif privé et en particulier pour les baux meublés. Cette évolution va permettre de préserver l'équilibre et la pérennité de Visale, financé par Action Logement, compte tenu de son développement et de conserver sa gratuité tant pour les bailleurs que pour les locataires.

3. Un plafond de ressources actualisé pour mieux accompagner les salariés de plus de 30 ans

Jusqu'ici, Visale était souvent perçu comme un dispositif principalement destiné aux jeunes, même si depuis juin 2021 les salariés de plus de 30 ans disposant de ressources nettes mensuelles inférieures à un certain niveau étaient devenus éligibles. En 2026, ces salariés de plus de 30 ans voient le plafond de ressources à respecter revalorisé, ouvrant Visale à un public plus large de salariés expérimentés mais disposant de ressources limitées. Jusqu'alors plafonné à 1 500 € nets/mois, ce plafond de ressources évolue à 1 710 € nets par mois ouvrant l'accès au logement à un plus grand nombre d'actifs dans un contexte de forte tension locative.

4. Un accès au logement facilité pour les travailleurs saisonniers

Autre avancée significative : l'élargissement des conditions d'accès des travailleurs saisonniers à Visale. Ces actifs jouent un rôle essentiel dans l'économie touristique, agricole ou événementielle, mais rencontrent de grandes difficultés pour se loger.

En 2026, plusieurs conditions sont revues et Visale assouplit ses conditions d'accès :

- la suppression du critère de mobilité géographique, permettant aux saisonniers locaux d'obtenir Visale pour ceux qui recherchent un logement

LOYER MAXIMAL GARANTI PAR MOIS

Localisation du logement	PLAFOND 2025	PLAFOND 2026	PLAFOND 2025	PLAFOND 2026
	Locataire déclarant des ressources		Forfait étudiant	
Région Ile de France	Jusqu'à 1 500 €	Jusqu'à 1 940 €	800 €	1 000 €
Agglomérations > 100 000 habitants (la Corse, les DRDM et Seine Martin (COM))		Jusqu'à 1 575 €		840 €
Toutes les autres communes	Jusqu'à 1 300 €	Jusqu'à 1 365 €	600 €	680 €

La garantie Visale couvre un montant de loyer et charges jusqu'à 1 940 € par mois. Ce montant est calculé en fonction de la localisation du logement et de l'ensemble des ressources du locataire éligible. Il est inscrit sur le visa certifié du locataire.

Un simulateur de loyer est disponible via le test d'éligibilité accessible sur le site visale.fr.

2. Une garantie en phase avec des parcours résidentiels dynamiques

La mobilité géographique, les missions temporaires, reconversions, reprises d'études, et plus généralement les évolutions de vie personnelle (agrandissement des familles, séparations...) font que les parcours résidentiels sont aujourd'hui marqués par des transitions fréquentes et, pour bon nombre de locations, des durées d'occupation des logements plus courtes qu'auparavant.



temporaire durant la saison,

- > la faculté pour les saisonniers devant disposer d'un logement de manière pérenne, d'accéder à Visale dans les dispositions usuelles du dispositif,
- > enfin, les plafonds de loyers garantis sont identiques à ceux de tous les utilisateurs de Visale (cf. tableau des loyers pris en charge ci-dessus).

Pour les propriétaires situés dans les zones touristiques ou rurales, cette évolution est stratégique car elle sécurise la location à des saisonniers tout en limitant la vacance locative. La durée de prise en charge des impayés reste identique, de 1 à 9 mois. Les dégradations locatives continuent également à être prises en charge jusqu'à deux mois de loyer et charges inscrits au bail, complétée le cas échéant d'une prise en charge des dommages mobiliers, à hauteur d'un mois de loyer.

5. Une expérimentation pour sécuriser la location intergénérationnelle solidaire

Dernière nouveauté correspondant bien à l'adaptation de Visale aux modes d'occupation des logements et notamment à des modes solidaires permettant de recréer du lien entre les générations : Visale expérimente son utilisation dans le cadre spécifique de la Cohabitation Intergénérationnelle Solidaire.

Ce type de location, qui met en relation un propriétaire de plus de 60 ans disposant d'une chambre libre et un jeune actif ou alternant âgé de 18 à 30 ans recherchant un lieu de vie à moindre coût, repose sur un équilibre humain et social fort. Un cadre précis d'engagements respectifs entre les parties doit être défini ; pour cela, le futur 'duo' occupant le logement sera accompagné par une structure spécialisée afin de démarrer une relation sereinement. Visale viendra sécuriser financièrement le futur contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire que signeront le propriétaire et le jeune occupant partageant le logement.

Une innovation qui contribue à resserrer les liens entre les générations, une nouvelle réponse

au manque de logements, cohérente à l'engagement d'Action Logement en faveur du lien emploi logement.

Pourquoi les bailleurs ont tout intérêt à privilégier Visale

Au-delà de ces évolutions, Visale conserve tous ses atouts fondamentaux :

- > une prise en charge des loyers et charges impayés,
- > une prise en charge des dégradations locatives à la sortie du logement,
- > des procédures de mise en jeu simple et dématérialisée,
- > une gestion par des équipes professionnelles et expérimentées,
- > une sécurité financière forte avec la signature d'Action Logement, acteur majeur du logement disposant d'une assise financière importante.

Dans un environnement réglementaire complexe et parfois contraignant, Visale apparaît comme un outil de gestion du risque moderne, efficace et responsable pour sécuriser une location. En acceptant un locataire éligible à Visale, le bailleur ne fait pas de concession, au contraire il s'engage en donnant une solution de logement à des candidats locataires qui souvent ne seraient pas parvenus à l'obtenir, la dernière évaluation du dispositif Visale réalisée par l'APAGL démontre que 8 locataires sur 10 n'auraient pas obtenu leur logement sans la garantie Visale.

Un dispositif innovant qui répond aux besoins depuis près de 10 ans

95% des bailleurs usagers sont SATISFAITS du dispositif	76% des bailleurs déclarent avoir MODIFIÉ LEURS CRITÈRES DE SÉLECTION grâce à la présence de Visale	79% des contrats de location conclus avec Visale ne l'aurait pas été sans VISALE
73% des locataires usagers ont déjà recommandé LA GARANTIE VISALE	83% des locataires bénéficiaires ont vu leur difficulté d'accès au logement diminuée grâce à la présentation de leur VISA CERTIFIÉ	92% Plus de 9 bailleurs sur 10 sont SATISFAITS DE LEUR MISE EN JEU dont 6 déclarent en être totalement satisfaits.

Chiffres issus de l'évaluation nationale du dispositif Visale réalisée en 2020 par le CREDOC et l'APAGL

Visale, un choix rationnel et engagé pour 2026

Les évolutions de Visale en janvier 2026 traduisent une ambition claire : concilier protection des bailleurs et accès élargi au logement des actifs et des jeunes. Pour les propriétaires, c'est l'assurance de bénéficier d'un dispositif en phase avec le marché, les territoires et les parcours de vie contemporains.

À l'heure où chaque décision de mise en location engage fortement, la garantie d'Action Logement s'impose comme un partenaire de confiance, capable d'accompagner durablement les bailleurs privés. Un réflexe à adopter dès aujourd'hui : vérifier l'éligibilité Visale d'un candidat locataire et louer l'esprit tranquille en ligne sur visale.fr.

Réussir son investissement locatif avec les aides proposées par Action Logement

Vous êtes bailleur privé ou vous envisagez d'investir dans l'immobilier ? Action Logement propose aux bailleurs privés, au-delà de Visale, des solutions particulièrement utiles pour structurer et sécuriser leurs projets immobiliers.

Investir et réhabiliter avec le programme Action Cœur de Ville

Les villes moyennes concentrent près d'un quart de la population française et jouent un rôle essentiel au sein des régions. Le dispositif Action Cœur de Ville s'adresse aux propriétaires souhaitant investir en centre-ville de communes moyennes engagées dans un programme de revitalisation. Les projets éligibles

doivent répondre à plusieurs critères, notamment en matière de performance énergétique et de loyers encadrés. En contrepartie, Action Logement propose un financement long terme pour les logements soumis à plafonds de loyers et de ressources.

Sécuriser la location avec Louer pour l'Emploi

Pour les propriétaires souhaitant mettre un bien en location, l'offre Louer pour l'Emploi apporte une réponse globale aux enjeux de sécurisation locative. L'offre inclut un accompagnement personnalisé dont la mise en relation avec un locataire salarié certifié Visale, et selon la formule choisie, l'accès à un prêt travaux ou à une aide à la mise en location. En combinant financement, accompagnement et sécurisation, Louer pour l'Emploi constitue ainsi un levier supplémentaire pour les bailleurs privés souhaitant investir ou louer dans un cadre maîtrisé. ■

À PROPOS D'ACTION LOGEMENT

Depuis plus de 70 ans, le groupe Action Logement est un acteur de référence du logement social et intermédiaire en France. Sa vocation est de faciliter l'accès au logement

pour favoriser l'emploi, en concevant et finançant des logements sociaux et intermédiaires et en accompagnant les salariés tout au long de leur parcours résidentiel.



**BAILLEUR,
BESOIN
DE SÉCURISER
VOS REVENUS
LOCATIFS ?**



**Visale, votre garantie de loyer,
simple, rapide et 100 % gratuite !**

AYEZ LE RÉFLEXE ACTION LOGEMENT



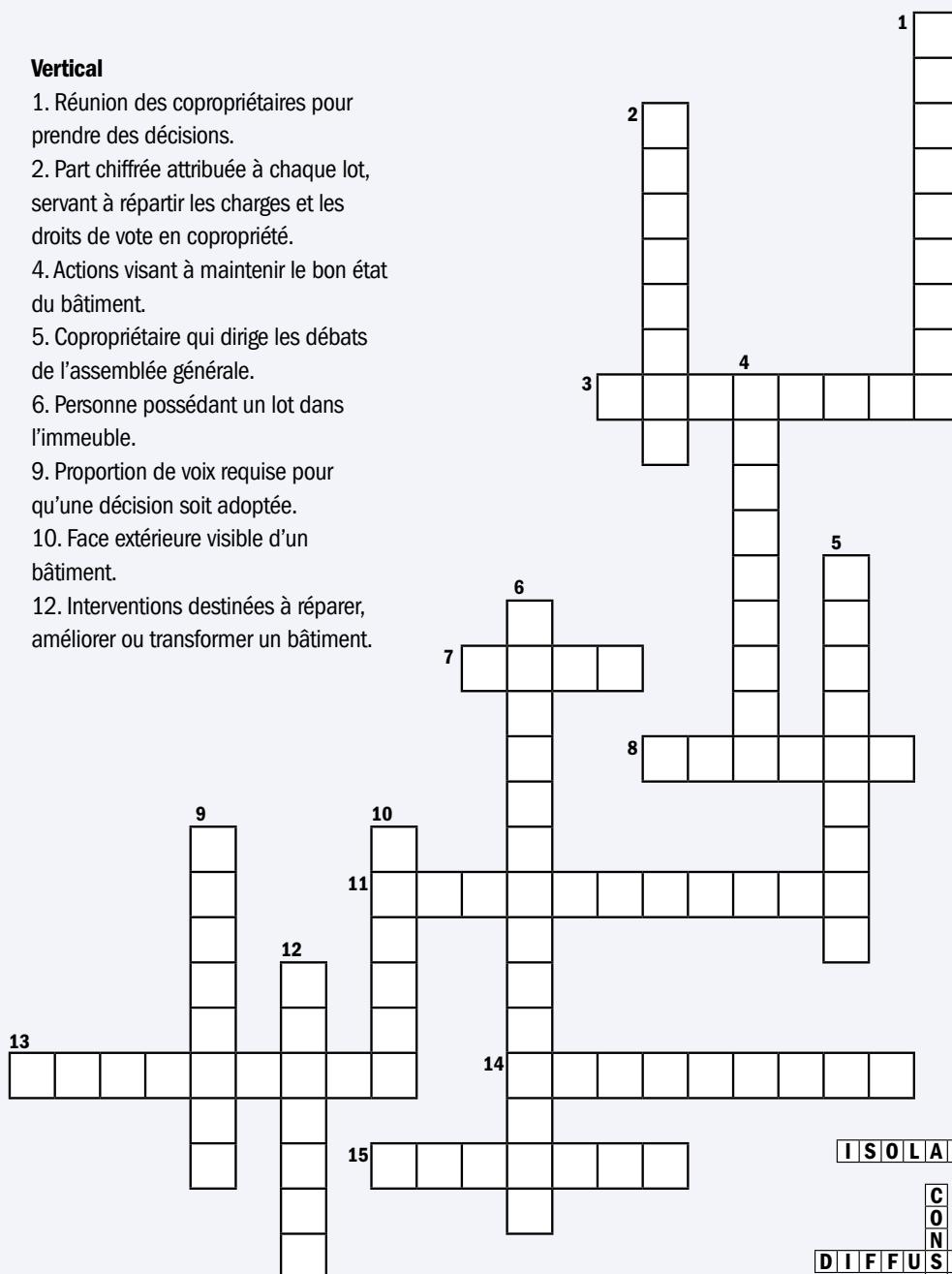
Action Logement Services - SAS au capital de 20.000.000 d'euros - Siège social : 19/21 quai d'Austerlitz 75013 Paris 824 541148 RCS Paris - Immatriculée à l'ORIAS sous le numéro 17006232 - Société de financement agréée et contrôlée par l'ACPR. Visale est une marque déposée pour le compte d'Action Logement. L'aide est soumise à conditions et octroyée sous réserve de l'accord d'Action Logement Services - Avril 2024

Jeu**Les Clés de l'Immobilier**

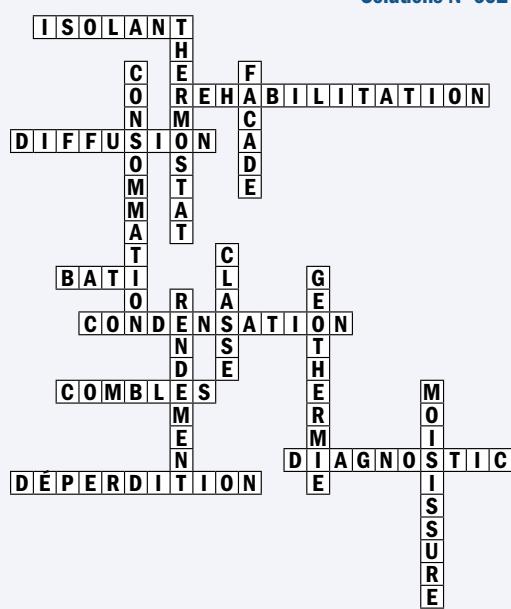
Retrouvez les réponses dans le prochain numéro

Vertical

1. Réunion des copropriétaires pour prendre des décisions.
2. Part chiffrée attribuée à chaque lot, servant à répartir les charges et les droits de vote en copropriété.
4. Actions visant à maintenir le bon état du bâtiment.
5. Copropriétaire qui dirige les débats de l'assemblée générale.
6. Personne possédant un lot dans l'immeuble.
9. Proportion de voix requise pour qu'une décision soit adoptée.
10. Face extérieure visible d'un bâtiment.
12. Interventions destinées à réparer, améliorer ou transformer un bâtiment.



Solutions N°602

**Horizontal**

3. Bâtiment comprenant plusieurs logements ou locaux.
7. Expression d'un choix lors d'une décision collective.
8. Personne ou société chargée de gérer la copropriété au quotidien.
11. Action de valider officiellement une décision ou un document.
13. Ensemble des personnes vivant à proximité de sa résidence.
14. Appareil permettant le transport vertical des personnes à différents étages.
15. Dépenses communes payées par les copropriétaires.

Toutes les protections
n'offrent pas
la même sécurité...



Des assurances qui vous protègent vraiment !

- Garantie loyers impayés
- Assurance Propriétaire Non Occupant
- Multirisque Immeuble
- Protection Juridique

Pour protéger votre immobilier et vos intérêts, l'UNPI propose des produits d'assurance comptant parmi **les plus robustes du marché**, afin d'offrir à ses adhérents la meilleure des protections contre les risques liés à leurs biens immobiliers.



Informations et souscription sur
unpi-assurances.fr



Réalisez votre devis en ligne !

COPROPRIÉTÉ

Calcul des différentes majorités en assemblée générale

Quels sont les différents cas de majorité en assemblée générale et comment les calcule-t-on ? Ma copropriété comprend 9 copropriétaires représentant 5 000 millièmes.

Par Arnaud Couvelard, juriste UNPI



© Photo Adobe Firefly

Le législateur n'a pas voulu établir un seul régime de majorité et a prévu quatre cas différents de majorité suivant l'importance ou la nature de la décision à prendre :

➤ La majorité simple (ou majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965) :

Les votes sont pris à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Le décompte se fait donc à partir des suffrages exprimés et les copropriétaires qui se sont abstenus ne sont pas pris en considération.

Exemple :

Dans votre copropriété, prenons l'hypothèse d'une assemblée générale où 7 copropriétaires représentant 4 000 tantièmes sont présents, représentés ou votent par correspondance et aucun de ces 7 copropriétaires ne s'absent; dans ce cas, la majorité est de 2 001 tantièmes. Par contre, si sur ces 4 000 tantièmes, seulement 3 000 votent « pour » ou « contre », la résolution est votée si elle recueille 1 501 voix « pour ».

Pour rappel, toutes les décisions en assemblée générale doivent être prises à la majorité simple lorsque la loi du 10 juillet 1965 ne prévoit pas une autre majorité⁽¹⁾.

➤ La majorité absolue (ou majorité de l'article 25 de la loi de 1965) :
Il s'agit de la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Exemple :

Pour reprendre l'exemple de votre copropriété, la majorité absolue est de 2 501 tantièmes.

La passerelle de la majorité absolue vers la majorité simple (article 25-1 de la loi de 1965) :

Lorsque l'assemblée n'a pas décidé à la majorité de l'article 25, mais que le projet de résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité de l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Lorsque le projet de résolution a pour objet la réalisation de travaux prévus à l'article 25 f)⁽²⁾ et qu'il n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans un délai de trois mois sur un projet identique, peut statuer à la majorité de l'article 24.

➤ La double majorité (ou majorité de l'article 26 de la loi de 1965) :

Ces décisions sont prises à la majorité des copropriétaires représentant les deux tiers des voix des copropriétaires.

La majorité de l'article 26 est double, en nombre de copropriétaires et en voix :

- la majorité en nombre des copropriétaires doit être décomptée par rapport à l'ensemble des membres du syndicat des copropriétaires ;
- la majorité en voix doit représenter au moins les deux tiers des voix de tous les copropriétaires.

Exemple :

Dans votre copropriété, la double majorité est de 5 copropriétaires détenant 3 334 tantièmes.

La passerelle de la double majorité vers la majorité absolue (article 26-1 de la loi de 1965) :

Si l'assemblée n'a pas décidé à la double majorité mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

Exemple:

Dans votre copropriété, reprenons la 1^e hypothèse : assemblée générale où 7 copropriétaires représentant 4 000 tantièmes sont présents, représentés ou votent par correspondance.

Si la décision est adoptée par 5 copropriétaires représentant 3 000 tantièmes, la double majorité n'est pas atteinte (il aurait fallu au moins 3 334 tantièmes).

Toutefois, la même assemblée peut procéder à un second vote immédiatement car la décision a obtenu l'approbation de la majorité des membres du syndicat présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires (5 000 X 1/3 = 1 667 tantièmes). Lors de ce second vote, la décision sera adoptée si elle recueille la majorité absolue (2 501 tantièmes).

À noter : pour une décision relevant de la majorité de l'article 26, il n'est pas possible d'utiliser la passerelle de l'article 26-1, puis celle de l'article 25-1 (en aucun cas, une décision relevant de la double majorité ne peut donc faire l'objet d'un second vote à la majorité absolue, puis d'un troisième vote à la majorité simple). En effet, selon l'article 19-1 du décret du 17 mars 1967 : « Pour l'application de l'article 26-1 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque l'assemblée générale des

copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires lors du second vote, les dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 ne sont pas applicables aux décisions relevant de la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 de ladite loi. »

> L'unanimité :

Ce terme « doit s'entendre de l'unanimité de tous les copropriétaires, qu'ils soient présents, représentés ou absents lors de l'assemblée générale » (Cass., 3^e civ., n° 73-14614, 26 février 1975).

Exemple:

L'unanimité dans votre copropriété est de 5 000 millièmes.

Enfin, signalons qu'il existe des règles particulières dans les copropriétés avec seulement deux copropriétaires :

- les décisions relevant de la majorité de l'article 24, ainsi que la désignation du syndic peuvent être prises par le copropriétaire détenant plus de la moitié des voix;
- les décisions relevant de la majorité de l'article 25 peuvent être prises par le copropriétaire détenant au moins deux tiers des voix;
- chaque copropriétaire, peu importe le nombre de ses voix, peut prendre des mesures nécessaires à la conservation de l'immeuble, même si elles ne présentent pas un caractère d'urgence (article 41-16 de la loi de 1965).

■

LOCATION MEUBLÉE

Préavis du locataire après un congé du propriétaire

Comme pour les locations vides, le locataire peut-il quitter un logement meublé sans délai de préavis après avoir reçu un congé de la part de son propriétaire ?

Par Arnaud Couvelard, juriste UNPI

Pour les logements vides loués à titre de résidence principale, l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 précise en effet que « pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur ». Cette règle est reprise mot pour mot à l'article 25-8 de la loi de 1989 qui s'applique aux logements meublés loués à titre de résidence principale.



© Photo Adobe Firefly

Par conséquent, qu'il s'agisse d'une location vide ou meublée, le locataire qui reçoit un congé de la part de son propriétaire, peut partir à tout moment et ne payer un loyer que pour le temps où il occupe réellement les lieux. ■

BAIL D'HABITATION

Congé du locataire avant la date de prise d'effet du bail

Le 6 janvier dernier, j'ai signé avec mon locataire un bail d'habitation (logement vide constituant la résidence principale du locataire) avec prise d'effet fixée au 10 mars 2026. Le locataire m'a adressé son congé le 4 février par lettre recommandée et prétend ne rien me devoir car il n'a jamais occupé les lieux. Ne me doit-il pas trois mois de loyer à compter de la réception de sa lettre recommandée de congé ? **Par Arnaud Couvelard, juriste UNPI**

Tout d'abord, rappelons qu'il est tout à fait possible de conclure un bail avec des dates de signature et de date de prise d'effet différentes, la seconde date étant évidemment postérieure à la première.

À partir du moment où le contrat de location a été signé par les deux parties (locataire et bailleur), les termes de ce contrat ont force obligatoire et doivent être respectés par le locataire dès le jour de sa signature, même si le bail n'a pas encore pris effet et que le locataire n'occupe donc pas encore les lieux.

En ce sens : « *Attendu (...) que M. Y, propriétaire, a, par acte du 14 novembre 1997, donné à bail une maison aux époux X, la date de prise d'effet du contrat étant fixée au 1^{er} décembre 1997; que M. X a adressé à M. Y le 27 novembre 1997 un courrier recommandé lui indiquant qu'il renonçait à louer la maison; que M. Y a réclamé aux époux X diverses sommes représentant des loyers ainsi que des charges de chauffage et d'électricité pour la période de préavis de trois mois;*

Attendu que, pour rejeter cette demande, l'arrêt retient que les époux X ne sont jamais entrés dans les lieux de sorte que le bail n'a pas reçu de commencement d'exécution, que les obligations des parties ne peuvent commencer à s'exécuter qu'à compter de la prise d'effet du bail (...);

Qu'en statuant ainsi, alors que les parties étaient tenues par le contrat depuis la date de sa conclusion et ne



© Photo Adobe Firefly

1) Il s'agit des hypothèses prévues à l'article 15-l, 1^o à 5^o de la loi du 6 juillet 1989 (obtention d'un premier emploi, mutation, perte d'emploi...). Le locataire souhaitant bénéficier des délais réduits de préavis mentionnés aux 1^o à 5^o doit préciser le motif invoqué et le justifier au moment de l'envoi de la lettre de congé ; à défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois.

pouvaient s'en affranchir qu'aux conditions prévues par la loi, le tribunal a violé les textes susvisés » (Cass., 3^e civ., 12 juin 2001, n° 99-19281).

Par conséquent, votre locataire qui a souhaité renoncer à la location postérieurement à la signature du bail mais antérieurement à sa prise d'effet, est redevable du préavis légal de trois mois (ou d'un mois⁽¹⁾) courant à compter du jour où vous avez réceptionné la lettre recommandée de congé, sauf si le logement est reloué à un autre locataire avant la fin du préavis. ■



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 87000 euros avec potentiel de développement.

Contacter le 06 87 15 25 35.

Divers

GMAT COURTAGE, 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 à Paris et en 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 percevez, 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.

Achats ventes immeubles de rapport

Vends maison de 1964 rénovée et isolée en 2012 à 57520 (Grosblie). 2 T3 et 1 T2. 178 m² sur terrain de 748 m² à 5 minutes de l'Allemagne. Chaudières individuelles gaz. Caves / Jardins / Parking. Proches toutes commodités. DPE Rdc D155 et D33 ; 1er ét. C113 et C23 ; combles C110 et C21. Revenus 20 500 €. Prix: 345 000 €.

Dominique NIEDERLAENDER. Tél.: 06 89 98 23 26.
E-mail: dominieder@orange.fr

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
Réglement 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) :

À 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 |

	3 ^e T. 2025 2056	INSEE	LES VARIATIONS (en %)		
		100 au 4 ^e T 1953	Anuelles	Triennales	Sur 9 ans
	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
	3 ^e trimestre	2056*	-4,06	+0,93	+25,14

*Parution INSEE 16/12/2025

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.

À noter: Même si la variation de l'indice est négative (comme c'est le cas pour ce trimestre pour l'ICC, l'ILC et l'ILAT), le propriétaire est en principe tenu d'appliquer la révision telle que prévue dans le bail.

Pour rappel, dans un bail commercial, « est nulle une clause d'indexation qui exclut la réciprocité de la variation et stipule que le loyer ne peut être révisé qu'à la hausse (...), le propre d'une clause d'échelle mobile [étant] de faire varier [le loyer] à la hausse et à la baisse » (Cour de cassation, 3^e civ., 14 janvier 2016, n° 14-24.681).

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.

3 ^e T. 2025 137,09	ILC BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2008				
	ILC	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans	
2023	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 %
	4 ^e trimestre	132,63	+ 5,22 %	+ 14,54 %	+ 22,27 %
2024	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 %
	4 ^e trimestre	135,30	+ 2,01 %	+ 14,10 %	+ 24,80 %
2025	1 ^e trimestre	135,87	+ 0,96 %	+ 12,65 %	+ 25,34 %
	2 ^e trimestre	136,81	+ 0,07 %	+ 10,64 %	+ 26,21 %
	3 ^e trimestre	137,09*	- 0,45 %	+ 8,69 %	+ 26,28 %

*Parution INSEE 16/12/2025

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.

3 ^e T. 2025 137,07	ILAT BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2010				
	ILAT	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans	
2023	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 %
	4 ^e trimestre	133,69	+ 5,55 %	+ 17,21 %	+ 24,02 %
2024	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 %
	4 ^e trimestre	137,29	+ 2,69 %	+ 15,40 %	+ 26,93 %
2025	1 ^e trimestre	137,29	+ 1,60 %	+ 13,72 %	+ 26,89 %
	2 ^e trimestre	137,15	+ 0,51 %	+ 11,82 %	+ 26,51 %
	3 ^e trimestre	137,07*	- 0,04 %	+ 10,07 %	+ 26,11 %

*Parution INSEE 16/12/2025

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.

4 ^e T. 2025 145,78	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 %	145,78*	+ 0,79 %

*Parution INSEE 15/01/2026

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 (+ 0,79 %), mais l'indice de base est différent. Pour le 4^e trimestre 2025, l'indice est de 142,98 dans les régions et départements d'outre-mer et de 141,59 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 11/2025 118,94**

	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	118,94	

* 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 2010**BT01 10/2025 = 133,2**

	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	133,2		

TAUX DE L'USURE |

LES TAUX DE L'USURE APPLICABLES À COMPTER DU 1^{ER} JANVIER 2026 ONT ÉTÉ PUBLIÉS AU J.O. DU 24 DÉCEMBRE 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} janvier 2026	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 ^{er} janvier 2026
Prêts à taux variable	3,74 %	4,99 %
Prêts relais	4,61 %	6,15 %
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} janvier 2026	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 ^{er} janvier 2026
• Montant ≤ à 3 000 €*	17,67 %	23,56 %
• Montant > à 3 000 € et ≤ à 6 000 €*	11,90 %	15,87 %
• Montant > à 6 000 €*	6,50 %	8,67 %

* 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 €/m² de surface habitable
Dans les autres régions	157 €/m² 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
	4 ^e trimestre 1152,6
2024	1 ^e trimestre 1171,8
	2 ^e trimestre 1172,2
	3 ^e trimestre 1174,6
	4 ^e trimestre 1179,5
2025	1 ^e trimestre 1178,9
	2 ^e trimestre 1180,8
	3 ^e trimestre 1183,5

Taux de l'intérêt légal

Un arrêté du 15 décembre 2025 (J.O. du 26 décembre) fixe les taux de l'intérêt légal pour le 1^{er} semestre 2026, 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	6,67 %
Professionnel	Particulier	6,67 %
Professionnel	Professionnel	2,62 %
Particulier	Professionnel	2,62 %

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%
Moins de 6 ans	0 %	0 %
Entre 6 et 7 ans	6 %	1,65 %
Entre 7 et 8 ans	12 %	3,30 %
Entre 8 et 9 ans	18 %	4,95 %
Entre 9 et 10 ans	24 %	6,60 %
Entre 10 et 11 ans	30 %	8,25 %
Entre 11 et 12 ans	36 %	9,90 %
Entre 12 et 13 ans	42 %	11,55 %
Entre 13 et 14 ans	48 %	13,20 %

Durée de détention du bien	Impôt sur le revenu : 19%	Prélèvements sociaux : 17,2%
Entre 14 et 15 ans	54 %	14,85 %
Entre 15 et 16 ans	60 %	16,50 %
Entre 16 et 17 ans	66 %	18,15 %
Entre 17 et 18 ans	72 %	19,80 %
Entre 18 et 19 ans	78 %	21,45 %
Entre 19 et 20 ans	84 %	23,10 %
Entre 20 et 21 ans	90 %	24,75 %
Entre 21 et 22 ans	96 %	26,40 %
Entre 22 et 23 ans	Éxonération	28 %

Durée de détention du bien	Impôt sur le revenu : 19%	Prélèvements sociaux : 17,2%
Entre 23 et 24 ans	Éxonération	37 %
Entre 24 et 25 ans	Éxonération	46 %
Entre 25 et 26 ans	Éxonération	55 %
Entre 26 et 27 ans	Éxonération	64 %
Entre 27 et 28 ans	Éxonération	73 %
Entre 28 et 29 ans	Éxonération	82 %
Entre 29 et 30 ans	Éxonération	91 %
Plus de 30 ans	Éxonération	Éxonération

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 2026, les revenus nets imposables de l'année 2025 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	45 644 €	34 233 €
2 personnes	55 700 €	41 775 €
3 personnes	65 757 €	49 319 €
4 personnes	75 815 €	56 861 €
Par personne supplémentaire	+ 10 056 €	+ 7 542 €

RENTES VIAGÈRES | LES TAUX DE MAJORIZATION POUR 2026

Un arrêté du 19 décembre 2025, publié au J.O. du 31 décembre, a fixé à 1,0 % la revalorisation des taux de majoration pour les rentes servies en 2026. Ainsi, les taux de majoration applicables en 2026 sont les suivants :

Période au cours de laquelle est née la rente origininaire	Taux applicable
Avant le 01/08/1914	127 933,40
Du 01/08/1914 au 31/12/1918	73 064,80
Du 01/01/1919 au 31/12/1925	30 712,10
Du 01/01/1926 au 31/12/1938	18 798,20
Du 01/01/1939 au 31/08/1940	13 540,90
Du 01/09/1940 au 31/08/1944	8 204,80
Du 01/09/1944 au 31/12/1945	3 999,80
Années 1946, 1947, 1948	1 880,60
Années 1949, 1950, 1951	1 030,50
Années 1952 à 1958 inclusive	755,50
Années 1959 à 1963 inclusive	613,80
Années 1964 et 1965	575,60
Années 1966, 1967, 1968	543,70
Années 1969 et 1970	508,90
Années 1971, 1972 et 1973	443,90
Année 1974	315,60
Année 1975	293,00
Années 1976 et 1977	259,20
Année 1978	233,60

Période au cours de laquelle est née la rente origininaire	Taux applicable
Année 1979	204,10
Année 1980	170,00
Année 1981	139,30
Année 1982	122,10
Année 1983	111,30
Année 1984	101,80
Année 1985	96,20
Année 1986	93,10
Année 1987	88,40
Année 1988	84,30
Année 1989	79,70
Année 1990	75,00
Année 1991	70,80
Année 1992	66,30
Année 1993	63,10
Année 1994	60,50
Année 1995	57,30
Année 1996	54,90
Année 1997	53,10

Période au cours de laquelle est née la rente origininaire	Taux applicable
Année 1998	51,30
Année 1999	50,70
Année 2000	48,60
Année 2001	46,30
Année 2002	43,40
Année 2003	41,40
Année 2004	39,20
Année 2005	36,70
Année 2006	34,00
Année 2007	32,00
Année 2008	30,00
Année 2009	28,50
Année 2010	26,60
Année 2011	24,40
Année 2012	22,20
Année 2013	20,80
Année 2014	20,10
Année 2015	20,00
Année 2016	19,90

Période au cours de laquelle est née la rente origininaire	Taux applicable
Année 2017	18,70
Année 2018	16,90
Année 2019	15,70
Année 2020	15,50
Année 2021	13,90
Année 2022	8,10
Année 2023	3,10
Année 2024	1,00

Questionnaire de satisfaction

Depuis sa refonte en 2022, 35 millions de propriétaires n'a cessé d'évoluer. En 2026, votre avis reste essentiel afin de continuer à faire progresser cette revue au plus près de vos attentes. Merci pour votre fidélité et pour le temps que vous consacrerez à partager votre expérience.

Vous pouvez également répondre en ligne à ce questionnaire de satisfaction :



<https://forms.gle/3AGeW3UFQBdaUJ169>

Que pensez-vous des rubriques suivantes :

	Je la lis très souvent	Je la lis régulièrement	Je la lis peu	Je ne la lis jamais
Éditorial				
Actualités				
L'UNPI en action (en bref)				
L'UNPI en action (chambres locales)				
L'UNPI en action (médias)				
Questions-Réponses				
Jurisprudence				
Petites annonces				
Indices				
Mots croisés				

Sur chacun de ces thèmes, souhaitez-vous qu'il y ait dans la revue :

	Plus d'articles	Le même nombre d'articles	Moins d'articles
Copropriété			
Baux d'habitation			
Baux commerciaux			
Baux professionnels			
Baux meublés			
Baux saisonniers			
Fiscalité			
Construction			
Urbanisme			
Vente immobilière			
Succession, donation			
Indivision			
SCI			
Investissement (ex. : dans les SCPI, dans l'hôtellerie)			
Environnement / Rénovation énergétique			
Aménagement			



Vous lisez la revue depuis :

- Moins d'1 an
- Entre 1 et 2 ans
- Entre 2 et 3 ans
- Entre 3 et 5 ans
- Plus de 5 ans

Chaque mois, lisez-vous :

- La plupart des articles de la revue
- Quelques articles (variable d'un mois sur l'autre)
- Peu ou pas d'articles.

Quelle note sur 10 donneriez-vous à « 35 millions de propriétaires » dans sa version actuelle ?

- 10
- 9
- 8
- 7
- 6
- 5
- 4
- 3
- 2
- 1
- 0

Vous arrive-t-il de revenir sur un ancien numéro pour consulter un ou plusieurs articles ?

- Oui
- Non

Recommandez-vous « 35 millions de propriétaires » à vos proches :

- Régulièrement
- De temps en temps
- Jamais

Vos suggestions et attentes (idées de nouvelles rubriques, de thèmes à aborder...):

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

Pour mieux vous connaître

Vous êtes :

- Propriétaire occupant
- Propriétaire bailleur
- Propriétaire occupant et bailleur

Votre situation professionnelle :

- Agriculteur exploitant
- Artisan, commerçant ou chef d'entreprise
- Cadre
- Profession intermédiaire
- Employé
- Ouvrier
- Retraité
- Autre personne sans activité

Quel âge avez-vous ?

- Entre 20 et 35 ans
- Entre 36 et 50 ans
- Entre 51 et 65 ans
- Plus de 65 ans

Combien de biens immobiliers possédez-vous ?

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- Entre 6 et 10
- Plus de 10

Adresse e-mail:@.....

Merci de retourner ce questionnaire à cette adresse :
UNPI, 11 quai Anatole France, 75007 Paris.

Ou par mail (au format PDF) à :
35millionsdeproprietaires@unpi.fr

ANNUAIRE DES CHAMBRES UNPI

Chambre UNPI	Adresse	CP	Ville	E-mail	Téléphone	Président.e
02 - La Fère	57 rue de Crécy	2800	LA FERE	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	srudelleunpi83@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 Cormeille	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	unpi17.royan@gmail.com	07 84 31 37 25	GUERIN Stéphane
17 - Saintes	Maison des associations 31 rue du Cormier	17100	SAINTEES	unpi17.saintonge@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	cspc187@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	jcl2127@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	cspc32@orange.fr	05 62 05 37 66	SAINTPHERY 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	CHATEAUROUX	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	BERBINGER 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	ipi.association@wanadoo.fr	04 77 32 78 54	SCHELL 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 martyrs 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	BELLOCCHIO 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	15 rue du Stade	57410	GROS-REDERCHING	cspib@gmail.com	06 80 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@unpi57metz.fr	03 87 75 19 19	MOUGEY Vincent
57 - Sarrebourg	Bâtiment Schweizer 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 Mitterrand	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 Julian	63000	CLERMONT FERRAND	contact@cpauvergne.fr	04 73 35 06 50	TRAPEAU William
64 - Bayonne	3 bis rue Aristide Briand	64100	BAYONNE	unpi64@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@csip67.com	03 88 24 24 99	WEBER Gérard
68 - Colmar	8 avenue de la République	68000	COLMAR	contact@adipcentralesacs.fr	03 89 41 14 88	CHRISTOPHE Franck
68 - Mulhouse	30 avenue Clémenceau	68100	MULHOUSE	contact@unpi68.org	03 89 56 13 37	ARCAY Jean-Michel
69 - Lyon	14 rue Grenette	69002	LYON	unpi69@unpi.fr	04 72 77 88 90	GRATALOUUP Sylvain
71 - Chalon-sur-Saône	11 rue du Temple	71100	CHALON SUR SAONE	unpi.71chalons@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 Latre de Tassigny	71000	MACON	unpimacon71@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 Cormeille	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	LOUMEAU 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	unionpropriete.immobiliere@wanadoo.fr	05 63 59 53 03	GONZALEZ Stéphanie
82 - Montauban	5 boulevard gustave garrison	82000	MONTAUBAN	unpi82montauban@gmail.com	05 63 91 51 15	GABACH Michel
84 - Avignon	60 Rue des Lices	84000	AVIGNON	unpi84.avignon@gmail.com	04 90 85 53 19	ROUVIERE Yolande
85 - La-Roche-sur-Yon	238 bd 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	VUILLEMINT 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	CAVENNE	unpi973@unpi.fr		TONON Flavien

VOS ASCENSEURS SONT-ILS PRÊTS ?

Dès 2026, la fin des réseaux 2G/3G peut impacter les systèmes de communication de vos ascenseurs et engendrer une mise à l'arrêt. Nos équipes TK Elevator vous conseillent et proposent des solutions adaptées pour garantir la conformité et la sécurité de vos équipements.

- Fabrication
- Installation
- Modernisation
- Maintenance
- Rénovation écoénergétique

Présents à vos côtés, nous assurons une rapidité d'intervention et un lien de proximité.

**N'importe quelle marque,
n'importe où, n'importe quand.**



En savoir plus

À votre écoute 24h/24, 7j7 : 0800 24 00 20

MOVE BEYOND

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 !

GRDF

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 Energies (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.