

HABITAT
Maisons fissurées : diagnostic,
travaux et indemnisation

LÉGISLATION
Lutte contre
les squats

LOCATION
Bail notarié : l'arme
discrète du propriétaire

35 millions de propriétaires

LA REVUE DE L'UNPI

et vous

Numéro 610 | Octobre 2026 | 5,80 € | ISSN : 2102-0728

NOTRE DOSSIER

RÉNOVER SANS SE TROMPER : LES CLÉS D'UN PROJET RÉUSSI



hellio

Votre partenaire énergétique en copropriété

*Plus de 30 000 résidences
nous font confiance*

- Diagnostic énergétique (audit, DPE, PPPT)
- Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)
- Travaux pris en charge jusqu'à 100 %
- Photovoltaïque & Bornes de recharge
- Fourniture d'énergie
- Financement de la rénovation énergétique :
MaPrimeRénov', CEE, aides locales...



copropriete.hellio.com



habitatcollectif@hellio.com



Sylvain Grataloup,
Président de l'UNPI

Le projet de loi visant la relance et la décentralisation du logement qui sera examiné début octobre par l'Assemblée nationale marque une étape. Et il faut le reconnaître : sur plusieurs sujets, les évolutions apportées par le Sénat vont dans le bon sens. Pour les propriétaires privés, le dispositif dit « Jeanbrun » a été sensiblement amélioré. La suppression de l'obligation de réaliser un volume minimal de travaux exprimé en pourcentage du prix d'acquisition, au profit d'un objectif de performance énergétique, constitue une avancée importante. L'assouplissement de l'objectif énergétique, avec une cible fixée à la classe D, ou à la classe E pour les logements initialement classés G, rend également le dispositif davantage compatible avec la réalité du parc immobilier. Même logique concernant la rénovation énergétique. Les nouvelles dispositions prennent mieux en compte les contraintes auxquelles sont confrontés les bailleurs, notamment en copropriété : délais de réalisation des travaux, décisions des assemblées générales, travaux engagés ou encore résultats du DPE collectif. Ce pragmatisme était nécessaire. Il permet de rapprocher la règle de la réalité du terrain, sans pour autant exonérer les propriétaires de leur obligation d'agir et de démontrer les diligences accomplies. Les autres mesures annoncées, comme la simplification de certaines procédures de construction, la nouvelle étape de rénovation urbaine avec l'ANRU 3, le renforcement du rôle des maires dans l'attribution des logements sociaux, vont également dans le sens d'une plus grande efficacité de l'action publique et d'une meilleure prise en compte des réalités locales. Mais ne nous trompons pas de perspective : ces avancées, aussi importantes soient-elles, ne constituent pas encore une politique du logement. Elles apportent des réponses à certains problèmes. Elles corrigent certains dispositifs. Elles desserrent quelques contraintes devenues difficiles à appliquer. Mais elles ne répondent pas, à elles seules, à la question essentielle : quelle politique du logement voulons-nous pour les dix, quinze ou vingt prochaines années ?

Le logement : un début, mais pas encore une politique

Car la crise du logement est globale. Elle touche l'accès à la propriété, le logement locatif, la construction neuve, la rénovation, le logement social, les copropriétés, le foncier, la fiscalité, les normes, les collectivités territoriales et, plus largement, l'équilibre économique qui permet de faire vivre une offre locative privée. Or, depuis trop longtemps, les politiques publiques s'empilent davantage qu'elles ne s'articulent. Les dispositifs se succèdent, les normes évoluent, les échéances sont repoussées ou aménagées, tandis que les propriétaires, les investisseurs, les collectivités et les professionnels peinent parfois à savoir quelle direction durable est réellement donnée au secteur. Le logement a besoin d'un cap, pas seulement d'une succession de mesures. Il faut une véritable stratégie nationale : donner envie de construire et d'investir, sécuriser la location, accompagner réellement la rénovation énergétique, traiter les difficultés spécifiques des copropriétés, libérer du foncier là où c'est nécessaire, simplifier les procédures, restaurer la confiance des propriétaires et mieux articuler les politiques nationales et locales. Il faut surtout sortir d'une approche où chaque problème appelle son propre dispositif, sans toujours mesurer les effets de l'ensemble sur l'équilibre du marché.

Le projet de loi qui arrive à l'Assemblée nationale est donc un début. Un début utile, parce qu'il apporte des corrections attendues et introduit davantage de souplesse, mais il n'est pas suffisant. Il reste à espérer que la campagne présidentielle s'empare véritablement de ce sujet et qu'émerge, enfin, une véritable politique du logement.

Sommaire

L'UNPI 13&83 en action

6 | Actualités

Logements vacants : lever les freins à la remise en location • Révision de loyer pour un logement auparavant classé F ou G

Le dossier de l'UNPI

10 | Rénover sans se tromper : les clés d'un projet réussi

L'UNPI et vous

18 | Habitat

Maisons fissurées : diagnostic, travaux et indemnisation

22 | Législation

Lutte contre les squats

28 | Investir

Démembrement d'usufruit temporaire : sécuriser l'occupation du local d'exploitation

30 | Location

Bail notarié : l'arme discrète du propriétaire

32 | Législation

Réforme des CCAPEX et futures règles de signalement à la CAF d'un impayé de loyer

34 | Législation

Vendre un immeuble indivis : l'unanimité n'est pas toujours un obstacle

38 | Législation

Arrêté du 23 juin 2026 relatif au registre national d'immatriculation des copropriétés

39 | Jurisprudence

Les dernières jurisprudences - Décryptage

40 | Jeu

Mots croisés

42 | Questions réponses

Honoraires d'un mandataire qui réalise un état des lieux • Délai pour contester une décision prise en assemblée générale • Loyers pour les logements régis par la loi de 1948

45 | Petites annonces

46 | Indices

Le tableau de bord du propriétaire

50 | L'annuaire



Ils écrivent pour vous



© Photo DR
Christophe Demay,
journaliste



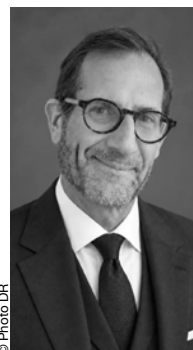
© Photo DR
Sylvie Lenormand,
journaliste



© Photo DR
Sabrina Bonarrigo,
journaliste



© Photo DR
Adams Mimouni,
expert-comptable



© Photo DR
Fabian Regairaz,
notaire



© Photo DR
Benjamin Naudin,
avocat spécialiste
en droit immobilier

DOSSIER

Rénover sans se tromper : les clés d'un projet réussi

P. 10

ET VOUS

Maisons fissurées : diagnostic, travaux et indemnisation

P. 18

ET VOUS

**Lutte contre les squats
Le rôle croissant des maires**

P. 22

ET VOUS

Démembrement d'usufruit temporaire : sécuriser l'occupation du local d'exploitation

P. 28

ET VOUS

Bail notarié : l'arme discrète du propriétaire

P. 30

ET VOUS

Vendre un immeuble indivis : l'unanimité n'est pas toujours un obstacle

P. 34

35 millions de propriétaires

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

Gérant de la presse
Alexis Thomasson

Directeur de la publication
Sylvain Grataloup

Directeur de la rédaction
Jérôme Gruget

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

Ont collaboré à ce numéro

Christophe Demay, Arnaud Couvelard, Sylvie Lenormand, Sabrina Bonarrigo, Adams Mimouni, Fabian Regairaz, Frédéric Zumbiehl, Benjamin Naudin et Pierre de Plater

Secrétariat de rédaction
Lola Moulis
lola@takeoffmedias.com

Service publicité
Sarah Honigbaum
sarah@takeoffmedias.com

Abonnements
01 44 11 32 52
35millionsdeproprietaires@unpi.fr

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

Siège social
11 quai Anatole France 75007 Paris

Associés
UNPI à 90 %

Iconographie
iStock - Unsplash

Maquettiste
Fleur Bonnaud
fleur.bonnaud@wanadoo.fr

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

Tarifs
Le numéro : 5,80 €
Abonnement 1 an : 64 €
Abonnement 2 ans : 96 €
DOM-TOM, étranger : 85 €

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 illégale ou partielle faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayants cause est illicite – alinéa 1^{er} de l'article 40. Cette représentation ou reproduction, par quelque procédé que ce soit, constituerait donc une contrefaçon sanctionnée par les articles 425 et suivants du Code pénal. Selon l'article 34 de la loi du 06/01/78, tout abonné dispose d'un droit d'accès et de rectification pour toute information le concernant. La rédaction des textes publicitaires est réalisée sous la seule responsabilité des annonceurs et ne saurait engager 35 millions de Propriétaires.

VACANCE

Logements vacants: lever les freins à la remise en location

Par Christophe Demay, journaliste



© Photo Adobe Frefly

Leur nombre n'a cessé de croître. Selon l'Insee, la France compte aujourd'hui plus de 3 millions de logements vacants. C'est un million de plus qu'il y a vingt ans. Au-delà de la vacance de courte durée (entre deux locations par exemple), on dénombre 1,2 à 1,3 million de logements vides depuis au moins un an. Dans un contexte de crise du logement, la lutte contre la vacance dans le parc privé est forcément devenue une priorité. Dès la fin des années 1990, l'État avait mis en place une fiscalité dissuasive avec la taxe sur les logements vacants. Depuis 2020, il joue aussi la carte incitative avec le développement progressif de la plateforme « Zéro logement vacant ». Ce service public s'adresse aux collectivités afin d'identifier les logements vides sur leur territoire, mais il offre également aux propriétaires un guichet d'accompagnement et d'aides financières pour faciliter la rénovation ou la mise en location de leurs biens. Car lorsque la vacance s'installe dans le temps, elle traduit souvent un mal plus profond : logement dégradé, travaux trop coûteux, rentabilité insuffisante, difficultés de gestion ou encore crainte des impayés et des dégradations.

Rénover pour louer

C'est là que l'Agence nationale de l'habitat (Anah) joue un rôle essentiel. Sa mission d'amélioration du parc ne se cantonne pas à la rénovation énergétique : elle finance aussi des travaux lourds pour résorber l'habitat dégradé. En 2026, l'Anah a d'ailleurs élargi à davantage de territoires, sa prime de sortie de vacance (jusque 5 000 euros), destinée à encourager la remise sur le marché de

logements laissés vides depuis au moins deux ans. Dans l'éventail de ses missions, l'Anah propose aussi d'autres leviers aux propriétaires bailleurs. Les biens peuvent notamment bénéficier des aides MaPrimeRénov' pour améliorer leur performance énergétique. Pour les logements très dégradés, voire insalubres, Ma Prime Logement Décent permet de financer des rénovations importantes : électricité, réseaux d'eau, toiture, sécurité ou encore traitement des problèmes liés à la structure. Bien au-delà donc du seul confort énergétique.

Jusqu'à 5 000 euros peuvent être accordés pour encourager la remise sur le marché de logements vacants depuis au moins deux ans

Mais le frein n'est pas toujours technique. Un propriétaire peut parfois hésiter à mettre son bien sur le marché par crainte des impayés par exemple. C'est là que le conventionnement Anah, notamment via Loc'Avantages, peut entrer en jeu. En contrepartie d'un loyer maîtrisé et du respect de certaines conditions, le bailleur bénéficie d'un avantage fiscal et peut, selon les situations, obtenir des aides pour ses travaux. ■

intratone

Découvrez **EN EXCLUSIVITÉ** nos innovations
en interphonie GSM **ET BIEN PLUS ENCORE...**

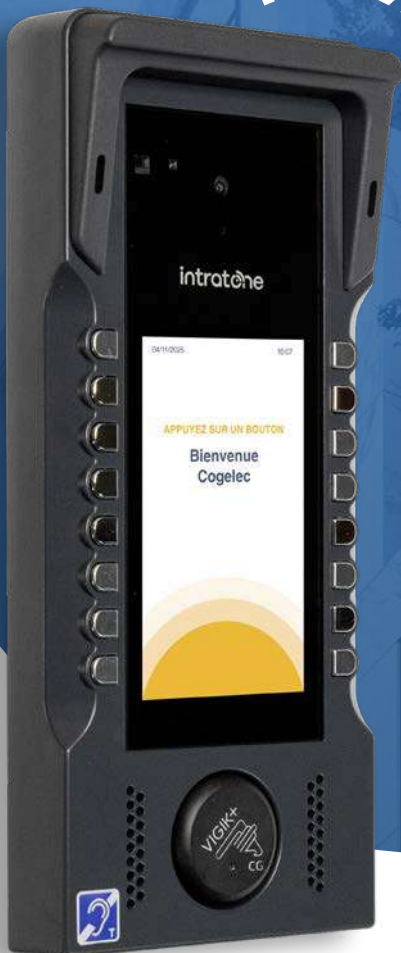


DU 4 AU 5 NOVEMBRE 2026

PAVILLON 5.2 • STAND B2/C1

PORTE DE VERSAILLES - PARIS

NOUVEAUTÉ!



VIGIK+

2G/3G

**NOUVEAUTÉS EN
CONTRÔLE D'ACCÈS**

bticino

ICONE

L'INTERPHONE VIDÉO À
BOUTONS SANS FIL DÉDIÉ
AUX PETITES COPROPRIÉTÉS !

N°1 DE L'INTERPHONIE ET DU CONTRÔLE D'ACCÈS SANS FIL
+ DE **2,7 MILLIONS** DE LOGEMENTS DÉJÀ ÉQUIPÉS.

INTRATONE.FR

DPE

Révision de loyer pour un logement auparavant classé F ou G

Par Arnaud Couvelard, juriste UNPI

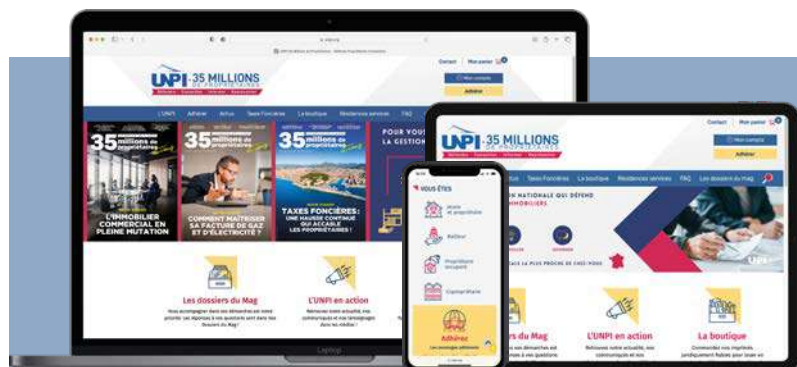
L'article 17-1, III, de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que la clause de révision du loyer ne peut pas être appliquée pour les logements classés F ou G. Depuis le 1^{er} janvier 2026, le facteur de conversion de l'électricité dans le DPE a été modifié et peut, dans certains cas, améliorer le classement d'un logement et le faire sortir de la classe F ou G. Dans une récente réponse ministérielle (AN, n° 12551, 11 août 2026, p. 7530), le ministre du Logement indique que, pour ces logements qui ne sont plus classés F ou G, « le loyer pourra être révisé à l'occasion du renouvellement du contrat (mais pas en cas de reconduction tacite), sur la base de l'attestation de changement d'étiquette ou d'un nouveau DPE valide prouvant que le logement n'est ni F ni G ». Or, une autre réponse ministérielle, elle aussi récente, incluait logiquement la reconduction tacite : le propriétaire qui souhaite augmenter le loyer doit « être en mesure de justifier à l'occasion du renouvellement ou de la reconduction tacite du bail que le logement n'est pas classé F ou G au titre du DPE » (AN, n° 9946, 3 février 2026, p. 1051). En outre, l'article 17-1, III, de la loi du 6 juillet 1989 ne prévoit pas que l'interdiction de révision du loyer perdure jusqu'au renouvellement ou la reconduction tacite du bail lorsque le logement cesse d'être classé F ou G. Nous pensons donc que le propriétaire doit



© Photo Adobe Firefly

pouvoir réviser le loyer dès lors qu'il est en possession d'un DPE montrant que le logement n'est plus classé F ou G, sans qu'il soit nécessaire d'attendre le renouvellement ou la reconduction tacite du bail (une « question-réponse » est parue en ce sens dans notre précédent n° 609).

Nous avons donc interrogé le cabinet du ministre afin d'obtenir la confirmation de notre position et ne manquerons pas de vous en informer dès que nous aurons obtenu une réponse. ■



Pour recevoir toute l'actualité de l'UNPI
inscrivez-vous
à la newsletter
et recevez nos enquêtes !
www.unpi.org



**SALON DE
LA COPROPRIÉTÉ
ET DE L'HABITAT**

4 & 5 NOVEMBRE 2026

L'événement de référence dédié
à la gestion et à la rénovation des
copropriétés



PARTENAIRE de l'évènement

vous offre votre badge avec le coupon

UNPI26



Paris Expo - Porte de Versailles

copropriete-habitat.com



MÉTHODE — La rénovation énergétique ne nous a jamais semblé autant nécessaire. Été comme hiver. Et pourtant, jamais elle n'a paru aussi complexe. Des aides publiques éclatées façon puzzle, une réglementation qui bouge sans cesse, une multitude d'intervenants, des discours parfois contradictoires, et, au milieu, quelques escrocs toujours prompts à profiter de la confusion. Les propriétaires peuvent vite se sentir perdus. Par où commencer? Comment rénover sans se tromper? Réussir sa rénovation tient finalement moins à une solution miracle qu'à une méthode: comprendre son logement, définir ses besoins, faire les choses dans le bon ordre et, surtout, savoir s'entourer. **Par Christophe Demay, journaliste**

Rénover sans se tromper: les clés d'un projet réussi

Maison des années 1970, inconfortable et énergivore à souhait. Bienvenue chez Mathilde et Thomas, couple trentenaire des Hauts-de-France. Pour leur premier achat immobilier, ils veulent bien faire en remplaçant leur chaudière gaz vieillissante par une pompe à chaleur. Après tout, ne répète-t-on pas à l'envi que la PAC est synonyme d'économies assurées ?

Les voilà donc partis à la chasse aux aides et aux devis. Et là, la belle mécanique se grippe. Les professionnels ne tiennent pas tous le même discours. Tantôt on leur promet de sérieuses économies sur leur facture, tantôt on leur déconseille carrément d'installer une pompe à chaleur sans effectuer d'autres travaux (d'isolation notamment). Qui croire ? A qui se fier ?

Mathilde et Thomas ne s'attendaient sûrement pas à un tel parcours du combattant. En rénovation énergétique, le plus difficile n'est pas toujours de faire les travaux. C'est parfois de savoir lesquels faire.

Prendre le temps de comprendre son logement

« *Rénover son logement, c'est un peu le projet d'une vie* », rappelle Martin Lagane, porte-parole de l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Généralement, on ne rénove qu'une seule fois dans son existence. Raison de plus pour ne pas se précipiter, prendre le temps de réfléchir à son projet, à ses besoins, à son budget. « *Une rénovation d'ampleur est un projet de 12 à 24 mois.* »

Un ménage qui commence à y réfléchir en septembre devra rencontrer les différents interlocuteurs, étudier son logement, définir un programme de travaux, solliciter des devis, les comparer, choisir ses entreprises et monter son financement. Au mieux, son dossier ne sera donc déposé qu'à la fin de l'année, voire au début de 2027. En rénovation, prendre son temps c'est souvent la première condition pour éviter les erreurs.

Seulement voilà, la réalité pousse parfois à aller vite. La rénovation intervient souvent au moment d'une acquisition, avec l'envie légitime d'engager les travaux avant d'emménager, avant le premier hiver. « *La moitié, pour ne pas dire les deux tiers, des projets de rénovation que nous accompagnons sont liés à une mutation. Les gens achètent dans l'optique de rénover le bien* », constate Yohann Fanget, Accompagnateur Rénov', et secrétaire de la Communauté des MAR (Mon Accompagnateur Rénov'), association qui réunit 160 professionnels à travers la France.

Le risque est alors de partir immédiatement à la recherche de solutions avant même d'avoir posé le problème. Une pompe à chaleur ? De nouvelles fenêtres ? Une isolation par l'extérieur ? Pourquoi pas. Mais avant de choisir le remède, encore faut-il établir le diagnostic.

La rénovation ne peut être standardisée, car chaque

logement est différent avec sa propre histoire, ses matériaux, ses évolutions dans le temps, ses forces et ses points faibles. D'où l'intérêt de l'audit énergétique, indispensable dans le cadre d'une rénovation d'ampleur et souvent très utile pour les autres projets. Il permet d'étudier le logement dans son ensemble et d'envisager différents scénarios de travaux. Car la rénovation ne se résume plus à économiser quelques kilowattheures en hiver. Combien de maisons ont été fortement isolées sans que soient suffisamment pris en compte le confort d'été et la qualité de l'air intérieur ? Avec l'augmentation des épisodes de forte chaleur, la question devient essentielle.

Prioriser les travaux plutôt que multiplier les équipements

Yohann Fanget insiste volontiers : une rénovation doit s'accompagner d'une véritable feuille de route. Avec une question toute simple : pourquoi veut-on rénover ? Selon un sondage Ifop réalisé en février 2026 auprès de 2 000 Français, 59 % citent les économies sur leurs factures d'énergie et 50 % l'amélioration du confort. Oui, ce sont bien les principales motivations pour se lancer dans les travaux aujourd'hui. Mais d'autres besoins peuvent émerger : le confort d'été, mais aussi, des travaux d'adaptation au vieillissement, l'aménagement de combles, anticiper la recherche d'une plus-value à la revente...

Cela sous-entend une stratégie globale de rénovation. Est-ce que je réalise une rénovation par geste ou je me lance dans quelque chose de plus ambitieux ? Des ménages songent souvent à changer leurs fenêtres, mais pas forcément à engager d'autres travaux. Ils ont parfois intérêt à intégrer un parcours accompagné pour réfléchir plus largement à leur projet et bénéficier d'aides.

De même, beaucoup de ménages peuvent être tentés de s'équiper d'une pompe à chaleur. Les aides peuvent être importantes et l'Etat incite les propriétaires à troquer leur chaudière fioul ou gaz pour une PAC flamboyante neuve. Mais installer une pompe à chaleur dans une maison non isolée reste déconseillé et même inadapté pour Yohann Fanget. La rénovation obéit généralement à une logique assez simple : réduire les besoins, assurer un renouvellement d'air adapté, puis dimensionner le chauffage. Isoler, ventiler, chauffer. La meilleure rénovation n'est pas celle qui additionne les équipements dernier cri, mais celle qui traite les problèmes dans le bon

La rénovation obéit généralement à une logique assez simple : réduire les besoins, assurer un renouvellement d'air adapté, puis dimensionner le chauffage. Isoler, ventiler, chauffer





© Photo Adobe Firefly

ordre. Car une rénovation mal mise en œuvre peut vite créer plus de problèmes qu'elle n'en solutionne. Exemple type, celui d'une isolation par l'extérieur en polystyrène sur un mur de pierre. Au-delà des considérations esthétiques, il existe un risque pour la construction. Ou encore une maison isolée comme un thermo, mais sans avoir traité la ventilation.

Rénover suppose donc des arbitrages. Et beaucoup de pédagogie. Le propriétaire reste bien entendu maître de son projet. Et s'il souhaite coûte que coûte installer une pompe à chaleur dans une passoire thermique, la décision lui appartient. Mais le rôle de l'accompagnateur consiste aussi à alerter lorsque la solution envisagée risque de nuire à la santé des occupants ou à la pérennité du bâtiment.

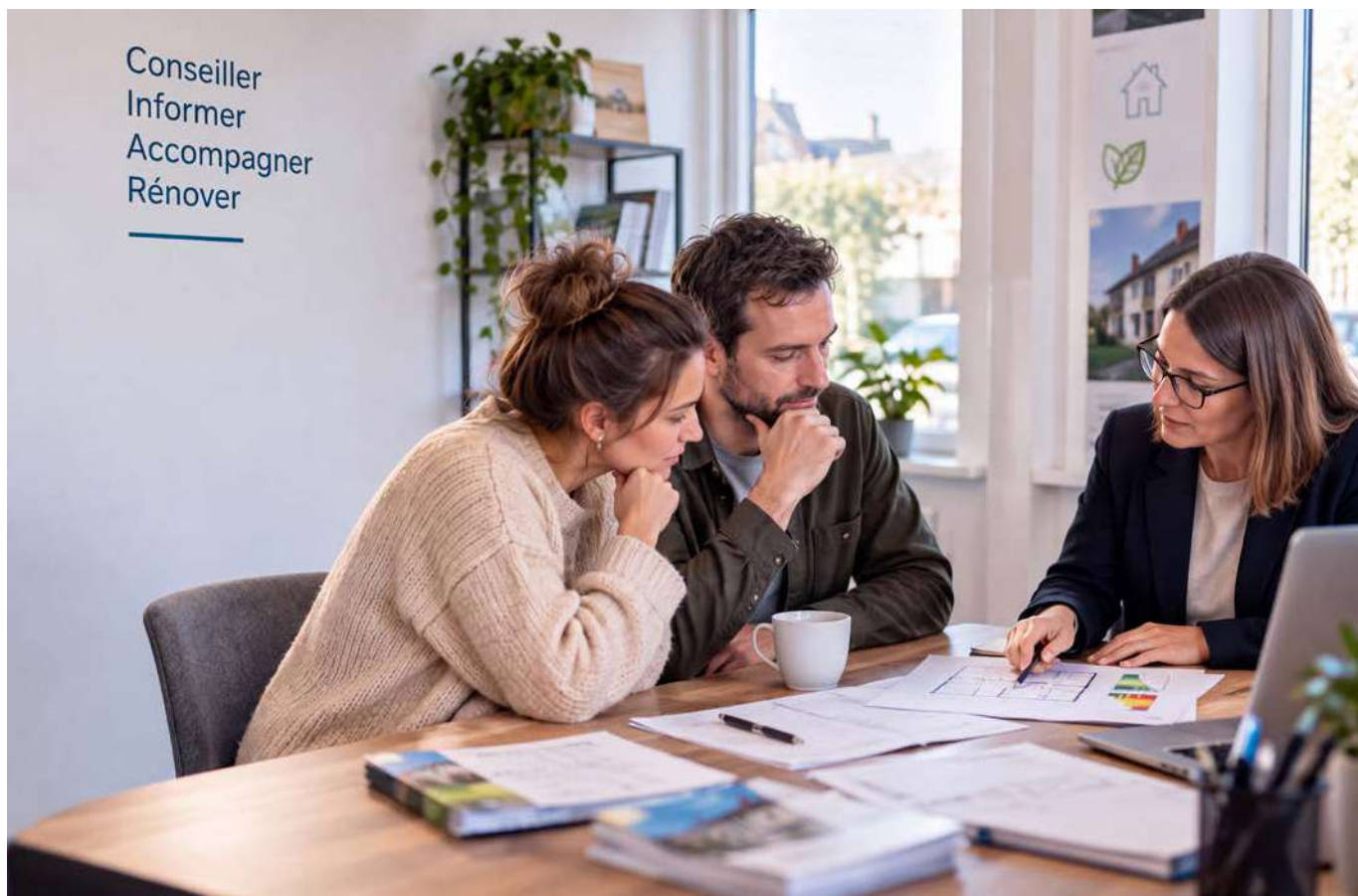
S'entourer des bons interlocuteurs

Finalement, une rénovation énergétique est autant une aventure humaine qu'un chantier technique. « *Il ne faut pas agir seul* », recommande Martin Lagane. La première étape passe nécessairement par France

120 000 rénovations d'ampleur financées par MaPrimeRénov'. C'est l'objectif fixé pour 2026 par l'État, à la fois pour le logement individuel et collectif

Rénov'. Le porte-parole de l'Anah encourage à pousser la porte d'un espace conseil en amont de son projet pour se mettre immédiatement « *sur les bons rails* ». Depuis janvier 2026, le guichet est d'ailleurs devenu incontournable pour quiconque aspire aux aides publiques dans le cadre d'une rénovation d'ampleur.

Avec quelque 600 guichets et 3 000 conseillers, France Rénov' maille aujourd'hui l'ensemble du territoire. Selon Martin Lagane, le service est en capacité de proposer un rendez-vous en moyenne sous une quinzaine de jours. « *Il intervient comme tiers de confiance en délivrant un conseil neutre, indépendant*



© Photo Adobe Firefly

« Les conseillers France Rénov' ont l'énorme avantage d'être un acteur public. Dans la crise de confiance actuelle, c'est rassurant pour les ménages car son conseil est gratuit et il n'a strictement rien à vendre »

Yohann Fanget, Accompagnateur Rénov'

et gratuit. » Dans un secteur régulièrement secoué par les fraudes et où les particuliers peuvent être sollicités de toutes parts, cette neutralité compte. « Les conseillers France Rénov' ont l'énorme avantage d'être un acteur public, renchérit Yohann Fanget. Dans la crise de confiance actuelle, c'est rassurant pour les ménages car son conseil est gratuit et il n'a strictement rien à vendre. »

Une fois le projet engagé, Mon Accompagnateur Rénov' (MAR) prend le relais. Parfois critiqué lors du lancement du dispositif en 2023, le parcours apparaît aujourd'hui davantage rodé. MAR est d'ailleurs un passage obligé dans le cadre d'une rénovation d'ampleur subventionnée par l'Anah. MAR accompagne le ménage dans la durée : définition du projet, audit énergétique, scénarios de

travaux, recherche de financements, démarches administratives et suivi jusqu'à l'issue de la rénovation. Son rôle ne s'arrête d'ailleurs pas nécessairement au dernier coup de pinceau : il doit également aider les occupants à prendre en main leur logement rénové.

Reste évidemment à trouver les entreprises qui réaliseront les travaux. Pour bénéficier de nombreuses aides, les qualifications RGE requises sont incontournables. « *Le RGE est une condition nécessaire mais non suffisante* », prévient Yohann Fanget. Le label ouvre la porte aux dispositifs d'aide ; il ne constitue pas, à lui seul, une garantie infaillible sur la qualité du chantier.

Alors, on revient aux bonnes vieilles méthodes : faire jouer le bouche-à-oreille, réclamer des références, comparer plusieurs devis et prendre le temps de comprendre ce qui est réellement proposé. Deux offres affichant le même montant ne couvrent pas nécessairement les mêmes prestations, les mêmes matériaux ni la même qualité de mise en œuvre.

Explorer toutes les pistes de financements

C'est évidemment le nerf de la guerre. Car si la plupart des ménages ne sont plus à convaincre de la nécessité de rénover leur logement, à court ou

moyen terme, la rénovation bute encore sur l'écueil du financement. Celui-ci doit être intégré dès la conception du projet et non recherché une fois les devis signés. Objectif ? Mobiliser un maximum de ressources pour diminuer son reste à charge.

MaPrimeRénov', CEE, aides locales, éco-PTZ... Le millefeuille frise l'indigestion. « *Tout est complexe et les aides bougent sans cesse*, reconnaît Yohann Fanget. *Même les spécialistes ont parfois du mal à s'y retrouver.* » La plus connue d'entre elles, MaPrimeRénov', a déjà été retouchée près de 20 fois depuis sa naissance en 2020, avec encore une évolution en septembre 2026.

Le financement doit être intégré dès la conception du projet et non recherché une fois les devis signés

C'est tout l'intérêt de l'ingénierie financière : aller chercher chaque euro disponible. Les dispositifs nationaux, bien sûr, mais aussi les aides locales proposées par les communes, intercommunalités, départements ou régions. Pour mesurer l'épaisseur du millefeuille, il suffit de regarder les Hauts-de-France par exemple : l'Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil) y recense pas moins de 83 aides différentes.

Mieux vaut donc être accompagné pour ne pas se perdre dans les méandres du financement et être sûr de glaner toutes les aides, notamment les soutiens auxquels le commun des mortels ne pense pas toujours.

Malheureusement, même mises bout à bout, les subventions ne couvrent pas les coûts de la rénovation. Il faut alors trouver les solutions pour le financer sans mettre le ménage en difficulté. Yohann Fanget cite notamment l'exemple de l'éco-PTZ « performance globale » et met en garde contre les problèmes de trésorerie qui peuvent apparaître lorsque le calendrier de déblocage des fonds ne coïncide pas avec celui du chantier. Car une rénovation se joue aussi sur ce genre de détails très concrets : lorsque l'entreprise a terminé son travail et présente sa facture, elle n'a guère envie d'attendre que les circuits administratifs achèvent leur parcours.

Penser valeur patrimoniale et confort

Dans le fond, il faut sortir du seul sujet de la facture énergétique. Oui, je veux économiser de précieux kWh qui pèsent lourd dans mon budget chaque hiver, mais est-ce que mon confort est aussi garanti l'été, en cas de canicule ? Et si dans quelques années je revends, mon investissement sera-t-il rentable ?



© Photo Adobe Firefly

VIGILANCE

Rénover sans être trompé : déjouer les fraudes

La rénovation demeure un terrain de jeu apprécié des escrocs de tout poil. La complexité des aides, les montants en jeu et le manque de repères des particuliers constituent un cocktail idéal pour les fraudeurs.

Du côté de l'Anah, on rappelle que le démarchage téléphonique est totalement prohibé en matière de rénovation énergétique, que toute personne qui se réclame de MaPrimeRénov', de France Rénov' ou d'un pseudo service public est nécessairement suspecte. Autre vigilance : se méfier des simulateurs en ligne. Certains sont sans doute très bien conçus pour estimer la performance énergétique d'un bien, mais d'autres relèvent de la pure arnaque.

« *Certains sont d'abord destinés à aspirer les données personnelles, met en garde Martin Lagane de l'Anah. Dans de mauvaises mains, ils permettent ensuite de déposer des dossiers auprès de l'Anah en usurpant l'identité au nom de tierces personnes afin d'obtenir des aides.* »

Enfin, il faut aussi se méfier des offres trop attractives. Comme la pompe à chaleur ou le photovoltaïque à 1 euro, par exemple. Oui, c'est forcément alléchant mais il faut savoir y résister. D'autant plus lorsque le commercial vous presse de signer sous peine de passer à côté d'une aubaine qui va disparaître comme par enchantement, dès la semaine suivante.

« *Des gens sont capables de vendre des frigos en Alaska, renchérit Yohann Fanget. Personne n'est à l'abri, tout le monde peut se faire avoir. Pour éviter les fraudes, il ne faut jamais signer un contrat à la suite d'un démarchage et au moindre doute contacter un espace conseil France Rénov'.* » Les conseillers du service public ont l'habitude, ils sont de précieux alliés pour déjouer les arnaques.

La rénovation se réfléchit aussi en valeur verte, en attractivité, en confort d'été ou en qualité de vie. La rénovation énergétique n'est pas seulement une dépense. C'est un investissement dans le patrimoine, le confort et la pérennité du logement.

Retour chez Mathilde et Thomas. Avec le recul, ce qu'ils auraient changé n'est peut-être pas la pompe à chaleur, mais la manière de commencer leur projet. Comme beaucoup de propriétaires, ils cherchaient une réponse avant d'avoir complètement posé la question. Réussir sa rénovation énergétique ne consiste pas à trouver une solution miracle pour réduire sa facture, mais plutôt à poser d'abord le bon diagnostic, à réfléchir aux travaux dans le bon ordre, à trouver les bons interlocuteurs et bâtir, dès le départ, un financement adapté. Avant d'être un chantier, une rénovation réussie est d'abord un projet bien construit.

Le podium des pièges de la rénovation

• Médaille d'or : Acheter un équipement avant d'avoir défini une stratégie

Une pompe à chaleur présentée comme la promesse d'économies, des panneaux solaires proposés à la hâte, des fenêtres changées parce qu'elles semblent être la principale source de déperdition... L'une des erreurs les plus fréquentes consiste à commencer par choisir un équipement en fonction des opportunités avant même d'avoir identifié les besoins du logement. Or, en rénovation énergétique, il n'existe pas de solution universelle. Avant de signer un devis, mieux vaut établir un diagnostic de l'existant et définir une stratégie cohérente : quels travaux réaliser, dans quel ordre et avec quel objectif ?

• Médaille d'argent : Choisir le devis le moins cher

En rénovation énergétique, comparer uniquement la ligne du bas peut réserver de mauvaises surprises. Deux devis ne recouvrent pas nécessairement les mêmes prestations, les mêmes matériaux ou la même qualité de mise en œuvre. Qualification des professionnels, assurances, caractéristiques des équipements, qualité de la pose et cohérence avec les autres travaux : le prix compte, évidemment, mais il ne peut être le seul critère. Une économie au moment de signer peut parfois coûter beaucoup plus cher quelques années plus tard.

• Médaille de bronze : Rénover sans anticiper les aides

MaPrimeRénov', certificats d'économies d'énergie (CEE), éco-PTZ, aides locales... Les dispositifs peuvent réduire très significativement la facture, à condition de s'y prendre dans le bon ordre. Certaines aides nécessitent des démarches préalables et répondent à des critères précis : engager les travaux

Le parcours idéal en 5 étapes

> Pousser la porte de France Rénov'

C'est le point de départ pour bénéficier d'un premier conseil et dégrossir son projet. Le conseiller France Rénov' aide à préciser les besoins, à identifier les travaux les plus pertinents et à faire le point sur les aides mobilisables.

> Construire son projet avec Mon Accompagnateur Rénov' (étape obligatoire pour une rénovation d'ampleur aidée)

Place à l'étude du projet : audit énergétique, scénarios de travaux, estimation des coûts et construction d'une feuille de route. L'objectif : passer de l'intention à un programme de rénovation cohérent et adapté au logement.

> Consulter les entreprises

Les devis doivent être examinés attentivement ligne par ligne. Sans oublier de vérifier les qualifications requises pour bénéficier des aides et les références pour s'assurer de la qualité.

> Déposer son dossier

Une fois le projet arrêté et les devis sélectionnés, le dossier de demande d'aide peut être déposé auprès de MaPrimeRénov'. Attention à respecter l'ordre des démarches : commencer les travaux avant d'avoir obtenu l'accord nécessaire peut compromettre le bénéfice des aides.

> Lancer les travaux

Le chantier peut enfin démarrer. Les aides sont généralement versées après réalisation des travaux et validation du dossier, avec, sous certaines conditions, la possibilité de bénéficier d'une avance, notamment pour les ménages aux revenus modestes et très modestes.

trop tôt ou choisir un professionnel qui ne répond pas aux conditions requises peut compromettre leur obtention. Le plan de financement doit donc se construire en même temps que le programme de travaux, et non une fois les devis signés.

Et quelques mentions spéciales...

Oublier la ventilation. Isoler sans se préoccuper du renouvellement de l'air peut favoriser humidité et condensation et dégrader la qualité de l'air intérieur.

Négliger le confort d'été. Rénover, ce n'est pas seulement se protéger du froid. Protections solaires, inertie et ventilation doivent aussi permettre au logement de résister aux fortes chaleurs.

Sous-estimer le temps nécessaire. Trouver les bons professionnels, monter les dossiers d'aides, obtenir les financements, coordonner les entreprises... Une rénovation énergétique se prépare. Mieux vaut prévoir plusieurs mois que d'espérer tout boucler en quelques semaines. ■

La réussite d'une rénovation repose d'abord sur l'accompagnement

RENCONTRE — Mal engagée, une rénovation peut rapidement se transformer en parcours semé d'embûches. Depuis 2008, Hellio s'est imposé comme l'un des acteurs majeurs de la rénovation énergétique en France. Initialement spécialisé dans les certificats d'économies d'énergie (CEE), le groupe propose aujourd'hui un accompagnement global, du diagnostic jusqu'au financement des travaux. Rencontre avec Louis-Marie Gillier, directeur du pôle Habitat collectif chez Hellio. **Propos recueillis par Christophe Demay, journaliste**

Quelles sont aujourd'hui les principales difficultés rencontrées par les ménages ?

Louis-Marie Gillier : Le premier frein reste incontestablement le financement. Que l'on soit propriétaire d'une maison ou en copropriété, la première question est toujours : « *Comment vais-je payer les travaux ?* ». À cela s'ajoute une forte méconnaissance des aides disponibles. Notamment parce que les dispositifs évoluent sans cesse : MaPrimeRénov' a connu 17 réformes en cinq ans ! Ce stop and go permanent nourrit l'incompréhension et pousse parfois les ménages à repousser leur projet.

Comment accompagnez-vous les propriétaires ?

Nous intervenons à chaque étape du projet. Tout commence par un état des lieux du bâtiment, indispensable pour définir les besoins réels : un DPE collectif, un audit énergétique ou un plan pluriannuel de travaux en copropriété. Une rénovation sérieuse commence nécessairement par ce travail. Ensuite, nous pilotons la réalisation des travaux avec des entreprises sélectionnées selon des critères exigeants. Enfin, nous aidons nos clients à mobiliser l'ensemble des dispositifs de financement afin de réduire au maximum leur reste à charge. Notre rôle est complémentaire de celui de France Rénov' : nous transformons un projet parfois complexe en un parcours lisible.

Quelles erreurs rencontrez-vous le plus souvent ?

La principale consiste à engager des travaux sans vision d'ensemble. Beaucoup privilégient une rénovation « *par geste* » dans l'espoir de limiter les dépenses. Pourtant, cette approche conduit souvent à des résultats décevants. Une rénovation performante suppose une stratégie globale qui prend en compte l'isolation, les ponts thermiques, la ventilation, la qualité de l'air intérieur ou encore le confort d'été.

Prenons l'exemple des fortes chaleurs. Beaucoup pensent immédiatement à installer une climatisation, alors que des protections solaires extérieures, comme des brise-soleil, permettent de réduire sensiblement la température intérieure sans alourdir la consommation d'énergie. Ces équipements peuvent en outre bénéficier d'aides financières, ce que beaucoup de propriétaires ignorent encore.

Pourquoi privilégier une rénovation globale ?

Parce qu'elle répond à une stratégie de rénovation, avec des travaux optimisés qui n'oublient aucun poste. Par exemple, améliorer l'isolation peut faire baisser les factures de chauffage, mais peut aussi détériorer le confort d'été. Une rénovation globale apporte une vision cohérente du bâtiment et garantit de meilleures performances sur le long terme. C'est précisément ce constat qui nous a conduits à élargir notre activité : au-delà du financement, les propriétaires ont surtout besoin de savoir quoi faire, dans quel ordre et avec quelles priorités.

L'accompagnement apparaît véritablement essentiel...

Plus que jamais. Les propriétaires sont aujourd'hui confrontés à un démarchage permanent et les arnaques restent nombreuses. Devis surévalués, entreprises non qualifiées, aides promises mais jamais obtenues, choix techniques inadaptés, notamment dans le bâti ancien : les risques existent à chaque étape.

Disposer d'un tiers de confiance permet de sécuriser son projet et de s'entourer de professionnels compétents. La réussite d'une rénovation ne dépend pas uniquement des aides financières ; elle repose aussi sur la qualité de sa conception et de sa mise en œuvre. Notre rôle est justement d'apporter cette double expertise, à la fois technique et financière, afin que les propriétaires puissent engager leurs travaux en toute confiance. ■

Maisons fissurées : diagnostic, travaux et indemnisation

DÉCRYPTAGE — Fissures, murs disjoints, planchers déformés sont des dégâts constatés de plus en plus fréquemment dans les maisons individuelles, à cause des aléas climatiques.

Diagnostic, solutions de réparation et démarches d'indemnisation...

Optez pour les bons réflexes. **Par Sylvie Lenormand, journaliste**

Depuis quelques années, partout en France, les épisodes de fortes chaleurs et de sécheresse ne cessent d'augmenter et de s'intensifier. Ce changement climatique affecte désormais une maison sur deux, construite sur un sol argileux. Ce sont désormais plus de 10 millions de maisons individuelles qui sont exposées à un risque de RGA (Retrait, Gonflement des Argiles), soit 48 % du territoire⁽¹⁾. Ce phénomène de retrait-gonflement est dû à une variation de la teneur en eau du sol. Les argiles se gonflent au moment des pluies et se rétractent en période de sécheresse, créant des mouvements différentiels sous les fondations, faisant bouger la structure des habitations, avec à la clé, l'apparition de fissures sur les murs, de déformation des menuiseries et d'affaissement des planchers. D'autres facteurs peuvent aggraver la situation comme un dysfonctionnement du système d'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées, la présence d'arbres proches de la maison avec des racines qui pompent l'eau, une implantation sur un terrain en pente ou un défaut de construction.

Première étape : l'état des lieux

Dans un premier temps, il est important de savoir si votre maison se situe sur un sol instable ou non. Pour vous aider, l'État met à disposition, sur le site errial.georisques.gouv.fr, des cartes indiquant la présence de sols argileux, qui permettent de mieux appréhender ce risque. Parallèlement, il est conseillé de demander un avis géotechnique à un expert pour orienter les solutions (drainage, confortement). Dès que les fissures apparaissent, il est capital de les différencier sachant que les plus caractéristiques d'un désordre RGA se présentent sous forme d'un escalier qui suit les joints de la maçonnerie (parpaings, briques, etc.). Certaines autres fissures typiques peuvent également être présentes au niveau des points faibles de la construction. Leur taille, leur forme et leur évolution permettent d'évaluer leur



Les argiles se gonflent au moment des pluies et se rétractent en période de sécheresse, créant des mouvements différentiels sous les fondations

dangerosité. Il faut aussi surveiller les décollements des jointures au niveau des cloisons, d'une terrasse, d'une véranda, d'un garage ou d'un escalier extérieur. Dans les cas les plus graves, il arrive que certains éléments de charpente ou de chaînage se désencastrent, que des dallages et carrelages s'affaissent. Autre cas : des portes et/ou fenêtres qui se ferment difficilement, voire plus du tout, en raison de leur distorsion. Malheureusement, tous ces dommages ne deviennent souvent visibles que plusieurs mois après l'incident climatique. Quel que soit le type de fissures, leur nombre et leur importance, il

1) Source : BRGM/Bureau de Recherches Géologiques et Minières.



Les fissures les plus problématiques et les plus typiques d'un mouvement différentiel sont celles en escalier traversantes

ne faut jamais chercher à réparer soi-même car il est difficile de connaître l'ampleur des dégâts. Dès que des fissures sont constatées, n'hésitez pas à prévenir votre assureur et vérifiez si la commune où se situe votre maison est passée en état de catastrophe naturelle (voir encadré). Les travaux de remise en état nécessitent le passage de professionnels aguerris et coûtent très cher.

Toutes les fissures ne se ressemblent pas

Rassurez-vous, toutes les fissures ne sont pas nécessairement problématiques. Quand elles mesurent moins de 2 mm de large, elles sont souvent inoffensives et ne mettent pas en danger votre maison. Il s'agit en général de simples désordres dans l'enduit de la maison qui relèvent d'un retrait de cet enduit ou de variations hygrométriques et thermiques. Il est néanmoins important de surveiller leur évolution afin de vérifier qu'elles ne s'élargissent pas au risque d'engendrer des infiltrations d'eau.

Les fissures horizontales dépassant les 2 mm, présentes au niveau du plancher, évoquent un différentiel d'assises avec un défaut de chaînage des murs dû à un mauvais calcul des charges. Un

contrôle des chaînages et des liaisons planchers/murs est alors requis.

Les fissures en moustache, qui débutent dans les angles de fenêtre ou de porte (la première apparaissant généralement dans le coin supérieur), révèlent une structure qui n'est pas assez solide pour soutenir les menuiseries présentes. Elles ne deviennent préoccupantes que si elles s'approfondissent, nécessitant alors la vérification des linteaux, des appuis et des chaînages.

Les plus problématiques et les plus typiques d'un mouvement différentiel sont les fissures en escalier traversantes (elles apparaissent à l'intérieur mais aussi à l'extérieur), qu'elles soient verticales ou horizontales. En cas de doute, il ne faut pas hésiter à contacter un expert en bâtiment qui analysera les caractéristiques de ces fissures, leurs origines et leur dangerosité.

CE QUI CHANGE

Un phénomène mieux pris en compte

L'augmentation exponentielle des sinistres dus au phénomène de retrait-gonflement des argiles constitue aujourd'hui un véritable défi de prévention des risques géologiques et menace la pérennité du patrimoine bâti, ce qui va impliquer à court et à moyen terme davantage de prises en charge par les compagnies d'assurance. Face à l'ampleur du phénomène, le gouvernement a publié deux arrêtés ministériels le 9 février 2025 visant à harmoniser les pratiques des expertises de sinistres liés au retrait-gonflement des argiles (RGA). Le premier arrêté définit un modèle de rapport d'expertise standardisé, tandis que le second précise les documents à fournir par les sinistrés.

AIDE

Fonds de prévention

Depuis fin 2025, l'État expérimente le Fonds de prévention argile pour aider les propriétaires à prévenir les fissures et dégâts causés par le retrait gonflement des argiles. Le dispositif finance le diagnostic de vulnérabilité des maisons et des travaux préventifs selon les ressources du ménage et la zone d'habitation (voir notre numéro d'avril 2026 page 8). Vous pouvez tester votre éligibilité sur le site fonds-prevention-argile.beta.gouv.fr.

Les deux principales techniques utilisées pour stabiliser le sous-sol et renforcer la structure sont l'installation de micropieux ou l'injection de résine expansive

Quels travaux engager ?

Pour savoir quels types de travaux sont à réaliser, un diagnostic des fissures s'impose car il existe plusieurs techniques de réparation des ouvrages fissurés, plus ou moins adaptées selon les cas. En cas de sinistre consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, l'étude du sol est un complément d'information pour déterminer la meilleure solution. Par ailleurs, dès l'apparition de la fissure et durant toute la durée des travaux, n'hésitez pas à prendre des photos, à les dater et à enregistrer l'évolution des dégâts. Ces informations pourront vous être utiles lors d'une possible indemnisation.

Les deux principales techniques utilisées aujourd'hui pour stabiliser le sous-sol et renforcer la structure sont l'installation de micropieux ou l'injection de résine expansive. Les micropieux sont employés pour ancrer un ouvrage à une profondeur de plusieurs mètres, soit bien plus qu'avec des fondations superficielles, sachant que les maisons sinistrées ont généralement des fondations

2) Les travaux de consolidation des sols par injection de résine expansive s'inscrivent dans la norme NF EN 12715 Exécutions de Travaux Géotechniques Spéciaux- Injection.



peu profondes (semelles filantes de 40 à 80 cm par exemple). Un forage est effectué dans la fondation, suivi de l'insertion d'une armature dans le trou. Les micropieux sont ensuite scellés par injection de coulis de ciment. Plusieurs manipulations rendent cette solution de confortement invasives et coûteuses. C'est pour cette raison que l'injection de résine expansive est désormais une solution privilégiée, appréciée pour sa rapidité de mise en œuvre et une moindre nuisance lors du chantier. Elle est injectée sous dallage à différents points de percement, identifiés au préalable par un marquage au sol. Dans les percements de faible diamètre, réalisés à l'aide d'un perforateur portatif, des tubes sont mis en place pour permettre l'injection de la résine sous pression. Le polymère que contient la résine a pour effet de combler le sol et de le compacter⁽²⁾. Les injections de résine offrent des résultats immédiats, car le matériau se dilate et se stabilise en quelques minutes. Cela permet de finaliser les travaux rapidement, en réduisant au minimum les désagréments pour les occupants. Quelle que soit la solution choisie, il est presque toujours nécessaire de réaliser au préalable des travaux de renforcement structurel avec, par exemple, la réalisation d'une longrine de rigidification au niveau des fondations. Parallèlement, des travaux de matage et d'agrafage des fissures sont réalisés. Ils consistent à ouvrir la fissure, à y insérer perpendiculairement une tige métallique, puis à reboucher l'ouverture avec un mortier à retrait compensé. Une fois les causes de la fissuration éradiquées, des travaux de second œuvre et d'embellissement sont à prévoir après un délai d'observation (d'environ 1 an).



© Photo CoCREATA



© Photo AccesSOL



© Photo CoCREATA



© Photo Uretex



© Photo AccesSOL

Le diagnostic conditionne la solution et le coût

Le coût de réparation d'une maison fissurée varie selon plusieurs facteurs : la nature des fissures à réparer, leur nombre, la taille de votre habitation, les matériaux nécessaires aux réparations, ainsi que le choix du prestataire. Nous vous conseillons d'ailleurs de demander des devis à plusieurs prestataires avant de prendre votre décision finale. À noter : les travaux structuraux dans les fondations sont plus coûteux que les simples reprises d'enduits.

Si votre maison est récente, pour financer la réparation des fissures, vous pouvez faire intervenir votre assurance dommages-ouvrage si la fissuration relève de la garantie décennale et contacter le constructeur. Pour des constructions plus anciennes, vous pouvez bénéficier d'aides de l'État, mais généralement les dommages liés au RGA sont couverts dans le cadre de la garantie catastrophes naturelles de votre contrat habitation, à condition que la commune ait fait l'objet d'un arrêté reconnaissant l'état

de catastrophe naturelle. Si c'est le cas, il vous faut contacter votre assureur pour déclarer le sinistre et bénéficier d'une indemnisation et ceci dans les 30 jours après la publication de l'arrêté au Journal officiel. La garantie assurance habitation « catastrophe naturelle » couvre les dommages occasionnés par les mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, qui affectent la solidité du bâti ou entravent l'usage normal du bâtiment. Sont exclus les dommages survenus sur les constructions annexes aux maisons, comme les remises, les garages, les terrasses, les murs de clôture extérieurs, les serres, les terrains de jeux ou les piscines (sauf si elles sont indissociablement corps avec le bâtiment à usage d'habitation). Le montant de l'indemnisation varie en fonction de la nature des dégâts et des travaux nécessaires à la réparation. De ce fait, votre assureur missionnera un expert pour prendre connaissance de la situation et confirmer ou non la cause. Une franchise légale de 1 520 € vient en déduction de l'indemnisation. ■

Lutte contre les squats

Le rôle croissant des maires

OCCUPATION ILLICITE — Face aux situations de squat, les municipalités jouent un rôle de plus en plus central. Entre cellules dédiées, plateformes de signalement et mobilisation des maires, la réponse locale gagne en rapidité, même si l'expulsion reste une prérogative de l'État.

Par Sabrina Bonarrigo, journaliste.

Quand un logement est occupé illégalement, le premier signalement n'atterrit pas toujours au commissariat ou chez un avocat... Bien souvent, c'est en mairie qu'il arrive. Parce que le maire connaît le quartier, les immeubles, parfois les propriétaires. Et parce qu'il reste, dans l'esprit de nombreux habitants, celui qui doit pouvoir agir vite. Depuis la loi du 27 juillet 2023 ⁽¹⁾ visant à mieux protéger les logements contre l'occupation illicite, ce rôle de proximité a pris une nouvelle dimension. Les maires peuvent désormais constater officiellement un squat, au même titre qu'un officier de police judiciaire ou qu'un commissaire de justice ⁽²⁾. Une évolution destinée à accélérer le lancement de la procédure administrative prévue par l'article 38 de la loi DALO.

Le manque d'OPJ ralentit les constats

Pourquoi ce changement législatif a-t-il été décidé ? Car les policiers et gendarmes habilités ne peuvent pas toujours se déplacer rapidement. « Les officiers de police judiciaire sont bien souvent insuffisamment nombreux pour pouvoir procéder au constat de manière réactive », relevait-on lors des débats parlementaires. Le maire, « souvent un acteur de premier plan dans ces affaires pour soutenir les victimes », peut donc désormais établir lui-même ce document indispensable. Son pouvoir s'arrête toutefois à cette première étape. L' élu ne peut ni prononcer une expulsion ni faire intervenir directement la force publique. Une fois le constat établi, le propriétaire doit saisir le préfet, seul compétent pour adresser une mise en demeure aux occupants et ordonner, si nécessaire, leur évacuation. Le maire devient ainsi le premier maillon d'une procédure qui reste pilotée par l'État (voir interview par ailleurs).

Nice, précurseur

Certaines villes n'ont pas attendu la réforme pour s'organiser. Nice fait figure de laboratoire avec sa « Cellule Squat », créée en 2009 et rattachée à la

Les maires peuvent désormais constater officiellement un squat, au même titre qu'un officier de police judiciaire ou qu'un commissaire de justice

police municipale. Joignable 24h/24 et 7j/7, elle est pilotée par des policiers municipaux expérimentés qui ont un rôle clair : éviter que les propriétaires restent seuls face à une situation souvent brutale, juridiquement complexe et humainement éprouvante. Leur activité repose principalement sur un travail d'accompagnement des victimes, mais aussi de terrain. Ils recueillent des renseignements, mènent des enquêtes de voisinage, vérifient les signalements et contrôlent régulièrement les sites déjà évacués afin de prévenir toute réoccupation. Les informations proviennent en grande partie des habitants, des comités de quartier et du réseau des « Voisins vigilants ». Lorsqu'il s'agit d'un bâtiment public, cette cellule intervient aux côtés des services de la ville pour constater les faits et sécuriser les lieux après l'évacuation (notamment par le murage ou le changement des accès). Selon des chiffres communiqués par le conseil municipal en novembre 2025, plus de 1 500 squats ont été démantelés via cette cellule depuis 2009 et un guide de prévention à destination des propriétaires a été édité (voir encadré). Dans les Alpes-Maritimes, Côte d'Azur Habitat a de son côté misé sur la prévention. Le bailleur social estime que « les moyens actuels — porte anti-squats, tôles, murage — ne permettent plus d'empêcher l'intrusion ». Il a donc expérimenté dans quarante logements vacants, un système inédit de « brouillard anti-intrusion ». En clair, il s'agit d'un dispositif qui « émet un nuage de fumée altérant la visibilité des personnes se trouvant dans la pièce ». Une fumée que l'office assure « non toxique ».

Des signalements en ligne

Ailleurs, les municipalités ont choisi des outils plus légers. À La Seyne-sur-Mer par exemple, un formulaire en ligne baptisé « Allo Squat » permet aux habitants de signaler anonymement une occupation suspecte. C'est également le cas à Nantes qui a prévu une démarche en ligne, tout comme à Angoulême. Certaines municipalités confient aussi temporairement leurs bâtiments vacants à des asso-

1) Voir les commentaires de la loi Kasbarian du 27 juillet 2023 dans notre numéro d'octobre 2023.

2) Avant la loi Kasbarian du 27 juillet 2023, la victime d'un squat devait, avant de saisir le préfet, avoir « fait constater l'occupation illicite par un officier de police judiciaire » (article 38 de la loi DALO du 5 mars 2007). Depuis la loi Kasbarian, elle peut également faire constater le squat « par le maire ou par un commissaire de justice ».



© Photo Adobe Firefly

À Castres, le nouveau maire Florian Azéma a annoncé son intention de mettre en place une cellule municipale offrant une « aide administrative immédiate aux propriétaires ». Elle doit être opérationnelle courant septembre 2026

ciations ou à des structures d'hébergement, ce qui contribue à limiter les intrusions. Ce combat a également gagné les dernières municipales. À Toulouse, Paris, Marseille, ou Bry-sur-Marne, plusieurs candidats avaient promis, en cas d'élection, la création de « cellules » ou de « brigades anti-squat ». À Castres, le nouveau maire Florian Azéma a, dans le même esprit, annoncé son intention de mettre en place une cellule municipale offrant une « aide administrative immédiate aux propriétaires ». Elle doit être opérationnelle courant septembre 2026. ■

GUIDE

Les réflexes pour réduire les risques d'intrusion

La municipalité de Nice a édité un guide énumérant une série de réflexes simples à adopter. Il convient notamment de vider régulièrement sa boîte aux lettres, d'entretenir les abords du logement et de conserver son nom visible sur la porte ou la boîte aux lettres. En cas d'absence, la ville conseille de « prévenir ses voisins ou son référent Voisins vigilants », de s'inscrire à « l'Opération tranquillité vacances » et de « ne jamais annoncer son départ sur les réseaux sociaux ». La sécurisation du logement passe aussi par le renforcement de la porte, l'installation éventuelle d'une alarme ou d'un système de vidéosurveillance et la vérification de signes suspects, comme « des morceaux de ruban adhésif ou de papier placés dans l'embrasure ». Enfin, il est recommandé de conserver les contrats d'eau et d'électricité à son nom et de vérifier que son assurance couvre bien « le vol et le vandalisme ».

Lutte contre les squats

« Face aux squats, le maire constate mais ne décide pas »

ÉCLAIRAGE — Patrick Lingibé, avocat en droit public et ancien vice-président de la Conférence des bâtonniers de France, revient sur les responsabilités confiées aux maires face aux occupations illicites⁽¹⁾. **Propos recueillis par Sabrina Bonarrigo, journaliste.**

La loi du 27 juillet 2023 permet désormais aux maires de constater officiellement une occupation illicite, une compétence réservée autrefois aux officiers de police judiciaire. Pourquoi leur avoir confié ce rôle ?

Une précision juridique d'abord. Le maire et ses adjoints ont déjà, de longue date, la qualité d'officier de police judiciaire. L'article 16 du Code de procédure pénale le prévoit expressément. Mais cette qualité s'exerce sous la direction du procureur de la République et, en pratique, les maires ne l'utilisaient quasiment jamais pour constater un squat. Le constat reposait donc sur les seuls policiers et gendarmes officiers de police judiciaire. La loi du 27 juillet 2023 a levé toute ambiguïté. L'article 38 de la loi DALO vise désormais expressément trois auto-



© Photo DR

Patrick Lingibé, avocat en droit public et ancien vice-président de la Conférence des bâtonniers de France.

Le maire est l'autorité publique la plus proche du terrain. En le désignant, le législateur a voulu démultiplier les canaux de constat pour rendre effective une procédure conçue comme une procédure d'urgence, dont la première étape constituait précisément le point de blocage

rités de constat : l'officier de police judiciaire (OPJ), le maire et le commissaire de justice, nouveau nom de l'huissier de justice. Le choix du maire répond à une logique d'efficacité et de proximité. La France compte près de 35 000 communes, quand les implantations de police et de gendarmerie sont beaucoup plus clairsemées. Le maire est l'autorité publique la plus proche du terrain. Il connaît sa commune, ses immeubles, souvent ses habitants. Il peut se déplacer

rapidement pour constater une occupation. En le désignant, le législateur a voulu démultiplier les canaux de constat pour rendre effective une procédure conçue comme une procédure d'urgence, dont la première étape constituait précisément le point de blocage. Une limite doit toutefois être soulignée. Le maire constate, il ne décide pas. La décision de mettre en demeure les occupants et de faire évacuer les lieux appartient au seul préfet. Le maire est un facilitateur de la procédure, pas son autorité décisionnaire.

Ce pouvoir donné aux maires change-t-il les délais d'intervention ?

Il faut distinguer les délais légaux et les délais réels. Les délais légaux de la procédure n'ont pas été modifiés par l'intervention du maire. Le préfet doit se prononcer dans les quarante-huit heures de sa saisine. Sa mise en demeure laisse aux occupants un délai d'exécution qui ne peut être inférieur à vingt-quatre heures lorsque le local squatté constitue le domicile du demandeur, et à sept jours lorsqu'il s'agit d'un autre local à usage d'habitation. Passé ce délai, l'évacuation forcée peut être mise en œuvre. Ce qui change, c'est le délai réel de la première étape : le constat. Avant la loi de 2023, le propriétaire devait obtenir le déplacement d'un officier de police judiciaire. Selon les territoires et la charge des services, cette attente pouvait durer plusieurs jours, parfois davantage. Elle paralysait une procédure pourtant enfermée dans des délais très courts. Désormais, le propriétaire dispose de trois voies : l'officier de police judiciaire, le maire ou le commissaire de justice qu'il mandate à ses frais. Cette démultiplication fluidifie incontestablement le déclenchement de la procédure, surtout dans les communes éloignées d'un commissariat ou d'une brigade. En théorie, quelques jours peuvent suffire entre le constat et l'évacuation. En pratique, la rapidité dépend encore de la réactivité de la préfecture et de la disponibilité de la force publique pour exécuter la mise en demeure.

¹⁾ Ces réponses portent sur la procédure administrative de l'article 38 de la loi DALO, modifiée en 2023, qui permet d'obtenir l'expulsion rapide des squatteurs, sans action judiciaire. Elle se distingue de l'expulsion judiciaire classique, notamment applicable aux locataires défaillants.



© Photo Adobe Firefly

Est-ce exact que les effectifs d'OPJ sont insuffisants pour agir vite ?

C'est exact, et c'est précisément le diagnostic qui a fondé la réforme lors des travaux parlementaires. Les officiers de police judiciaire sont en nombre limité et absorbés par des missions jugées prioritaires : atteintes aux personnes, criminalité organisée, flagrances. Le constat d'une occupation illicite de logement, qui n'est ni une urgence vitale ni une priorité de politique pénale, passait mécaniquement après le reste. Cette réalité est très inégale selon les territoires. Dans les grandes agglomérations, le constat

pouvait intervenir assez vite. Dans les zones rurales, périurbaines et dans certains territoires ultramarins, où les unités sont éloignées et les effectifs contraints, l'attente pouvait priver la procédure de tout intérêt : plus le constat tarde, plus l'occupation s'installe et se consolide. Le législateur a répondu à cette pénurie non pas en créant des effectifs, mais en démultipliant les autorités de constat. Le maire, présent dans chaque commune, et le commissaire de justice, professionnel du constat mobilisable rapidement par le propriétaire, viennent pallier l'indisponibilité structurelle des officiers de police judiciaire. ■

SQUATS

« Se faire justice soi-même est la pire décision possible »

Face à l'occupation illégale d'un logement, certains propriétaires peuvent être tentés de faire appel à une « brigade privée » ou à des hommes de main pour récupérer leur bien. Une initiative pourtant à bannir. « C'est la pire décision possible, et je le dis sans détour », avertit Caroline Laverdet, avocate au barreau de Paris (voir son interview par ailleurs). Se faire justice soi-même est en effet lourdement sanctionné : l'article 226-4-2 du code pénal punit de 3 ans de prison et 30 000 € d'amende

le fait de contraindre autrui à quitter son logement par des manœuvres, menaces, voies de fait ou contraintes. Et cela vaut même face à un squatteur. Le propriétaire qui commandite ces « hommes de main » en devient l'instigateur et s'expose en plus à des poursuites pour violences, dégradations ou séquestration. « Le paradoxe est cruel : la victime devient l'auteur d'une infraction et peut même se voir condamner à indemniser l'occupant. » La seule voie à suivre reste donc celle de la procédure légale. « Il ne faut jamais reprendre le logement par la force. Il faut déposer plainte immédiatement pour violation de domicile, saisir sans attendre le préfet sur le fondement de l'article 38 (de la loi DALO), et, idéalement, se faire assister par un avocat. »

Lutte contre les squats

Face aux squats, une loi plus ferme mais pas toute-puissante

BILAN — Si la réforme de 2023 a musclé la réponse pénale et administrative contre les occupations illicites, elle ne suffit pas toujours à résoudre les situations litigieuses.

Les explications de Caroline Laverdet, avocate au barreau de Paris.

Propos recueillis par Sabrina Bonarrigo, journaliste.

Depuis la loi du 27 juillet 2023, qu'est-ce qui a changé pour un propriétaire dont le logement est squatté ?

Trois avancées concrètes. D'abord, la définition du « domicile » protégé a été élargie. Elle couvre désormais tout local à usage d'habitation meublé, qu'il s'agisse d'une résidence principale, secondaire ou même d'un logement inoccupé. Une résidence secondaire squattée bénéficie donc de la même protection que le domicile principal. Ensuite, les peines ont été fortement alourdies : le squat d'un logement est passé de 1 an de prison et 15 000 € d'amende à 3 ans et 45 000 €. Enfin, la loi a créé de nouveaux délits, notamment le maintien dans les lieux malgré une décision d'expulsion, ou encore l'incitation au squat. C'est une avancée : la loi envoie un signal utile et clarifie les droits, mais elle ne résout pas, à elle seule, les blocages concrets que rencontrent les propriétaires sur le terrain.

Depuis son entrée en vigueur, avez-vous vu une évolution concrète dans les dossiers que vous traitez ?

Oui, mais elle est nuancée. L'effet le plus net est dissuasif et psychologique : les propriétaires connaissent mieux leurs droits, réagissent plus vite et savent qu'une voie rapide existe. L'extension de la protection aux résidences secondaires et aux logements meublés inoccupés est, dans ma pratique, le changement le plus tangible. Des propriétaires à qui l'on opposait hier l'absence de « domicile » au sens strict disposent désormais d'un fondement clair pour agir. En revanche, pour les situations les plus complexes (occupants qui contestent, présence d'enfants, doute sur la date d'entrée dans les lieux), la loi ne fait pas de miracle. Le dossier reste long et éprouvant. L'amélioration est donc réelle sur les squats récents et clairement caractérisés, moins sensible sur les cas litigieux.



© Photo DR

Caroline Laverdet,
avocate au barreau
de Paris.

La procédure préfectorale devait accélérer l'évacuation. Fonctionne-t-elle vraiment ou les propriétaires restent-ils livrés à eux-mêmes ?

Sur le papier, la procédure de l'article 38 de la loi DALO est très efficace : le préfet doit statuer dans les 48 heures, puis met le squatteur en demeure de quitter les lieux dans un délai qui ne peut être inférieur à 24 heures. Une circulaire du 2 mai 2024 est venue en préciser la mise en œuvre. Quand toutes les conditions sont réunies, l'évacuation peut intervenir en quelques jours, sans juge. Mais sur le terrain, plusieurs freins subsistent : le préfet peut refuser pour un motif impérieux d'intérêt général, il doit prendre en compte la situation personnelle des

Pour les situations les plus complexes – occupants qui contestent, présence d'enfants, doute sur la date d'entrée dans les lieux – la loi ne fait pas de miracle. Le dossier reste long et éprouvant. L'amélioration est donc réelle sur les squats récents et clairement caractérisés, moins sensible sur les cas litigieux

squatteurs, il faut prouver l'effraction et le caractère de domicile, et la procédure ne couvre ni les locaux purement commerciaux ni les locataires en situation d'impayés. Résultat : elle rend un vrai service dans les cas nets, mais un propriétaire mal accompagné ou dont le dossier sort du cadre peut encore se sentir seul. ■

PRIME ÉNERGIE UNPI

Financez vos travaux énergétiques.
Augmentez la valeur de votre bien.

De quelques centaines jusqu'à
plusieurs milliers d'euros d'aides
pour vos rénovations énergétiques.

Une solution clé en main pour les propriétaires

Le dispositif des **Certificats d'Économies d'Énergie (CEE)** vous permet de récupérer une partie du coût financier de vos travaux.

**L'UNPI vous accompagne à chaque étape
pour sécuriser votre prime.**

Pourquoi choisir la Prime Énergie UNPI ?



Prime versée directement
au propriétaire



Sans condition
de revenus



Valable en résidence principale
ou secondaire et biens locatifs



Adapté aux maisons
et copropriétés

TRAVAUX ÉLIGIBLES



Isolation



Chauffage



Menuiseries



Ventilation



Copropriété



Combles, murs, pompe à chaleur,
chaudière, fenêtres, façade, toiture...



UN DISPOSITIF SÉCURISÉ PAR L'UNPI

- ✓ Vérification des devis
- ✓ Sécurisation administrative
- ✓ Indépendance vis-à-vis des entreprises
- ✓ Suivi jusqu'au paiement

En partenariat avec **Capital Energy**
filiale du groupe Bureau Veritas

BESOIN D'UN ACCOMPAGNEMENT ?

Une seule adresse pour nous contacter,
poser vos questions ou transmettre un devis :



PRIME.ENERGIE@UNPI.FR



**Travaux obligatoirement réalisés
par une entreprise RGE**
(Reconnu Garant de l'Environnement)

Prime Énergie UNPI est une marque de UNPI SERVICES :

Société par actions simplifiée au capital de 1 000 €

RCS Paris n° 102943107 Siège social : 11 quai Anatole France - 75007 Paris

Dispositif des Certificats d'Économies d'Énergie (CEE) régi par le Code de l'énergie.

UNPI SERVICES intervient en qualité d'intermédiaire dans l'accompagnement des propriétaires. Le versement des primes est soumis au respect des conditions réglementaires et à la validation des dossiers par les organismes compétents. Les travaux doivent être réalisés par une entreprise RGE (Reconnu Garant de l'Environnement). Dispositif opéré en partenariat avec Capital Energy, filiale de Bureau Veritas.

UNPI

UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS



**RGE RECONNU
GARANT**

Démembrement d'usufruit temporaire : sécuriser l'occupation du local d'exploitation

ÉCLAIRAGE — Louer son local d'exploitation ou l'acheter ? La plupart des dirigeants tranchent entre ces deux options sans savoir qu'il en existe une troisième, qui emprunte aux deux : le démembrement d'usufruit temporaire. Explications sur ce montage exigeant, mais dont l'intérêt se chiffre. **Par Adams Mimouni, expert-comptable**

Deux sociétés entrent en scène. D'un côté, votre société d'exploitation qui exerce l'activité et occupe les murs. De l'autre côté, une SCI que vous constituez avec vos associés et qui détient l'immeuble. Vous êtes des deux côtés de la table et tout l'intérêt du montage tient à cette double casquette.

Trois façons d'occuper son local

Le bail : souple, mais précaire

Louer est rapide et peu coûteux. Mais à l'expiration du bail commercial, le propriétaire peut vous délivrer congé avec refus de renouvellement, et l'indemnité d'éviction qu'il vous doit alors ne vous rendra ni l'emplacement ni l'outil de travail aménagé à vos frais. S'ajoute le coût : vingt ans de loyers dépassent souvent le prix du bien.

Maîtrise du local, sécurisation des investissements et coût réduit : le démembrement offre à votre entreprise les avantages d'une acquisition, sans les contraintes

L'acquisition par l'entreprise : sûre, mais lourde

Propriétaire de ses murs, votre société ne risque plus rien. Mais l'emprunt immobilise sa capacité financière et l'immeuble entre à son bilan. La facture arrive le jour de la transmission : un repreneur achète une activité, pas des murs qui l'engagent pour trente ans.

Le démembrement : le meilleur des deux

La SCI que vous constituez avec vos associés achète le local, l'emprunt à l'appui, et le loue à votre société

d'exploitation. Puis les associés de la SCI cèdent l'usufruit de leurs parts à la société d'exploitation, pour une durée fixée d'avance. L'usufruit, c'est le droit de percevoir les revenus d'un bien sans en être propriétaire : vous gardez vos parts, votre société n'en acquiert que les fruits, pour un temps limité.

L'intérêt réel : économies et sécurité

Un coût d'occupation réduit

Usufruitière des parts, votre société d'exploitation perçoit le résultat que dégage la SCI : les loyers encaissés, diminués des frais, des intérêts d'emprunt et de l'amortissement de l'immeuble. Votre société d'exploitation verse donc un loyer d'une main et en récupère une partie de l'autre. Sur les dossiers que nous avons traités, son coût net d'occupation baisse de 10 à 25 %, selon la durée, l'indexation des loyers et la structure de l'emprunt.

Garanties pour votre entreprise

Ces garanties s'écrivent dans les statuts de la SCI, avant la cession de l'usufruit. Bien rédigés, ils permettent à votre société de résilier les baux, d'en conclure de nouveaux et de les renouveler, et lui donnent un veto sur la vente (elle ne peut pas être congédiée pendant toute la durée du démembrement).

Un bilan préservé

Ni l'immeuble ni l'emprunt n'entrent au bilan de votre société. Seul l'usufruit y figure, pour une fraction du prix du bien, et s'amortit jusqu'à disparaître au terme. Le repreneur héritera d'une structure légère.

Pourquoi il faut un prévisionnel rigoureux

Le montage ne vaut que s'il repose sur une réalité économique démontrée. Un prévisionnel de tré-

sorerie et de résultats doit établir que l'opération sera bénéficiaire sur la durée, à partir de données factuelles : prix, frais, échéanciers d'emprunt. L'administration peut en effet écarter une opération dont le but est exclusivement, ou même seulement principalement, fiscal. D'où une règle simple : le dossier ne se construit jamais sur l'économie d'impôt des associés, mais sur l'intérêt de la société d'exploitation.

Avant de se lancer : vigilances essentielles

Tout se joue dans les statuts de la SCI, et avant la cession de l'usufruit. Outre les pouvoirs sur les baux et le droit de veto, les statuts doivent prévoir que le résultat distribuable ne peut excéder les liquidités disponibles, le surplus étant porté en réserve. Cette clause est décisive : elle limite la distribution à la trésorerie réellement dégagée, ce qui réduit la valeur de l'usufruit, donc le prix que votre société aura à payer. Une fois l'usufruit cédé, il est trop tard pour y revenir.

La valorisation de l'usufruit obéit à une méthode précise : on actualise les distributions prévisionnelles sur toute la durée du démembrement. Le Conseil d'État l'a confirmé dans ses arrêts Luccot du 30 septembre 2019 et Ambroise du 20 mai 2022 : l'usufruitier n'ayant droit qu'aux sommes effectivement distribuées, c'est cette distribution qu'il faut évaluer, et non la valeur patrimoniale de l'immeuble. C'est là que se jouent presque tous les contentieux, et une sous-évaluation se rattrape des années plus tard, avec intérêts.

La fiscalité des associés cédants

C'est le vrai coût du montage. Le prix que vous percevez en cédant l'usufruit de vos parts n'est pas imposé comme une plus-value, mais comme un revenu foncier : barème de l'impôt sur le revenu, majoré des prélèvements sociaux, et le tout la même année. Dans les tranches élevées, la note approche la moitié de la somme encaissée. Elle se simule avant de décider.

En sens inverse, pendant toute la durée du démembrement, la SCI ne vous distribue plus rien et vous n'êtes donc plus imposé sur ses revenus, alors que la phase de remboursement est celle où les revenus fonciers pèsent le plus lourd. Bonne nouvelle enfin : cette cession ne supporte que le droit d'enregistrement fixe, et non le droit proportionnel applicable aux cessions de parts de SCI.

L'alignement des durées

Le démembrement ne doit pas seulement couvrir le remboursement de l'emprunt, il doit le dépasser. Si le prêt s'achève par exemple en août 2046, on fixe le terme de l'usufruit au 31 décembre 2046, pour le faire coïncider avec une clôture d'exercice.



© Photo Adobe Firefly

Sinon, l'usufruit s'éteint alors que la SCI porte encore l'emprunt : les associés se retrouvent avec une dette et sans les moyens de la rembourser.

Checklist : avant de vous engager

- > Votre dossier est-il complet : bail, tableaux d'amortissement, statuts de la SCI ?
- > Les statuts ont-ils été adaptés avant la cession, et accordent-ils à l'usufruitier les pouvoirs sur les baux et le veto sur la vente ?
- > Limitent-ils le résultat distribuable aux liquidités disponibles ?
- > Un prévisionnel a-t-il été établi sur toute la durée, à partir de données réelles, et le terme du démembrement dépasse-t-il l'échéance de l'emprunt ?
- > Avez-vous simulé votre fiscalité personnelle sur la cession de l'usufruit ?

Sortir du démembrement

Une telle opération s'inscrit dans la durée, mais elle n'enferme personne : si la situation évolue, les associés peuvent y mettre fin par anticipation, en rachetant l'usufruit à la société d'exploitation. Le Code civil le prévoit à son article 617 : l'usufruit s'éteint lorsque les qualités d'usufruitier et de propriétaire se réunissent sur la même tête. Le rachat se valorise selon la même méthode que la cession initiale, avec les paramètres du moment.

Au terme prévu, en revanche, il n'y a rien à racheter : l'usufruit s'éteint de lui-même et vous retrouvez automatiquement la pleine propriété de vos parts.

Reste une évidence à assumer : au terme, votre société redevient simple locataire. Les loyers auront remboursé un immeuble qui vous appartient, à vous et non à l'entreprise.

Encore faut-il s'entourer. Avocat, notaire et expert-comptable travaillent ici main dans la main : prévisionnel et valorisation de l'usufruit, rédaction des statuts et de l'acte, sécurisation fiscale sont trois volets d'un même dossier. Le banquier a lui aussi son mot à dire, puisque la durée de son concours conditionne celle du démembrement. Ce montage exige de la rigueur et une mise en œuvre sans compromis : c'est ce qui le rend efficace et durable. ■

Bail notarié : l'arme discrète du propriétaire

ANALYSE — Depuis le 1^{er} juillet 2025, la saisie des rémunérations peut être mise en œuvre, sur le fondement d'un titre exécutoire, sans autorisation préalable du juge : elle est confiée aux commissaires de justice. Pour le bailleur muni d'un bail notarié, la réforme peut accélérer sensiblement le recouvrement des loyers impayés. Mais l'acte authentique n'est ni une assurance contre l'impayé ni un permis de saisir sans formalités. Voici les règles du jeu — et leurs limites.

Par Fabian Regairaz, notaire — Office notarial Regairaz, Le Bourget (Seine-Saint-Denis)

— Maître, c'est écrit dans le journal : depuis juillet, on peut saisir le salaire de son locataire sans juge ! Monsieur Bianconi a posé la coupure de presse sur mon bureau comme on abat un carré d'as. Trois mois de loyers impayés, un locataire qui filtre ses appels, et cette phrase lue quelque part entre l'horoscope et les mots croisés. Il tient un petit immeuble à Drancy, deux appartements, une vie d'économies.
— Presque, Monsieur Bianconi. Presque.
Le « presque » a son importance. Reprenons.

Ce que la réforme change vraiment

Depuis le 1^{er} juillet 2025, la saisie des rémunérations (ou « saisie sur salaire ») a changé de mains. La loi du 20 novembre 2023 et son décret d'application du 12 février 2025 l'ont transférée du juge de l'exécution aux commissaires de justice.

Auparavant, même muni d'un titre exécutoire, le créancier devait saisir le tribunal et passer par une conciliation judiciaire : des mois de procédure pour mettre en œuvre un titre que l'on possédait déjà.

Aujourd'hui, plus d'autorisation préalable : un commissaire de justice signifie au locataire un commandement et l'inscrit aussitôt sur le registre numérique national. Le locataire dispose d'un mois pour payer, contester ou proposer un accord. Pour suspendre la procédure, celui-ci doit être formalisé et enregistré : une promesse orale ne suffit pas.

À défaut, le procès-verbal de saisie est signifié à l'employeur et un commissaire de justice répartiteur centralise les retenues. Il doit intervenir dans les trois mois du commandement, sous peine de caducité. L'employeur défaillant peut devoir les retenues omises et encourir jusqu'à 10 000 euros d'amende civile.

Le juge n'a donc pas disparu : l'initiative du contentieux est inversée. Ce n'est plus au créancier de le saisir avant la mesure, mais au débiteur

s'il conteste. Barème des quotités saisissables et maintien d'une somme au moins égale au RSA demeurent. La réforme accélère l'exécution ; le juge, lui, contrôle toujours titre, prescription, exigibilité, décompte et actes.

Pour le bailleur muni d'un bail notarié, la réforme applicable depuis juillet 2025 peut accélérer sensiblement le recouvrement des loyers impayés

Ce qu'elle ne change pas : il faut un titre exécutoire

Voici le « presque » de Monsieur Bianconi. Pour saisir, hier comme aujourd'hui, il faut un titre exécutoire, lequel permet de contraindre un débiteur à exécuter son obligation sans nouveau jugement.

L'article L. 111-3 du Code des procédures civiles d'exécution en dresse la liste : les jugements, bien sûr. Mais aussi, en son 4^o, « les actes notariés revêtus de la formule exécutoire ».

Tout est là : contrairement au bail notarié, le propriétaire qui a signé un bail sous seing privé (ou sur un formulaire téléchargé) doit toujours obtenir un jugement de condamnation avant de saisir quoi que ce soit. La réforme lui épargne un juge sur deux, pas le premier.

Le bailleur qui a signé son bail devant notaire détient déjà ce titre. La copie exécutoire du bail permet de poursuivre directement l'exécution forcée, sans jugement préalable : un principe qui remonte à la loi du 25 ventôse an XI.

En cas de loyers impayés, le propriétaire remet la copie exécutoire du bail à un commissaire de justice qui délivre le commandement.



© Photo Adobe Firefly

Un mois plus tard, sauf paiement, accord ou contestation, la saisie peut être pratiquée. Le même titre ouvre aussi, selon la nature de la créance, d'autres voies d'exécution : saisie-attribution sur un compte bancaire, saisie-vente des meubles.

Le gain peut être considérable : le bailleur s'épargne la phase destinée uniquement à faire reconnaître une dette déjà constatée dans l'acte, et engage le recouvrement forcé plusieurs mois plus tôt.

Les règles du jeu

Quatre précautions, toutefois.

Premièrement, la créance constatée par le titre doit être liquide et exigible. Loyer, charges et indexations peuvent être poursuivis si l'acte permet leur calcul sans nouvelle appréciation. Réparations, dommages-intérêts ou indemnités discutées appellent généralement un jugement. Et le salaire ne peut toujours faire l'objet d'aucune saisie conservatoire.

Deuxièmement, la vie du bail peut fragiliser le titre. La jurisprudence est nette : seul le bail notarié

initial vaut titre exécutoire. Tacitement reconduit, le bail donne naissance à un nouveau contrat que la copie exécutoire ne couvre plus ; renouvelé ou modifié sous seing privé, il perd de même sa force. Mieux vaut donc authentifier les changements substantiels et, au moindre doute, vérifier avant de poursuivre.

Troisièmement, le locataire peut contester. L'assignation délivrée dans le mois n'est suspensive que si elle est dénoncée au commissaire de justice le jour même ou le premier jour ouvrable suivant. Passé ce délai, le juge peut encore être saisi, mais sans arrêter automatiquement la saisie. Décompte imprécis, frais injustifiés, créance éteinte ou prescrite exposent au cantonnement, à l'annulation ou à la mainlevée. Le titre donne de l'avance, pas l'immunité.

Enfin, le bail notarié permet de saisir, pas d'expulser. L'expulsion demeure judiciaire, avec ses garde-fous (commandement visant la clause résolutoire, audience, délais éventuels, trêve hivernale). La force exécutoire peut atteindre le portefeuille du locataire défaillant, elle n'ouvre pas sa porte.

Alors, le bail notarié ?

Reste l'objection du coût. Pour un bail d'habitation, l'article A. 444-103 du Code de commerce fixe l'émolument du notaire à un demi-mois de loyer, sans préjudice de certains honoraires complémentaires. S'ajoutent, en cas d'impayé, les frais tarifés de la saisie, en principe supportés par le débiteur mais parfois avancés par le créancier.

À comparer au coût du procès et aux loyers perdus pour obtenir le titre. Date certaine, conservation, rédaction contrôlée et force exécutoire font du bail authentique un outil de prévention autant que de recouvrement. En matière commerciale, les honoraires sont libres.

Monsieur Bianconi m'a regardé, l'œil soudain plus vif.

— Attendez... Si mon bail avait été notarié, je n'aurais pas eu à demander au juge un titre que j'avais déjà ?

— Vous y êtes.

— J'aurais donc pu saisir directement le salaire de mon locataire ?

— Directement, oui. Pas sauvagement.

— Quelle différence ?

— Un décompte exact, un commissaire de justice, et le droit pour votre locataire de contester. La saisie, c'est comme le reste : ça se signifie.

Il a réfléchi un instant, puis son visage s'est éclairé.

— En somme, le bail notarié, c'est une arme magique ?

— Mieux. Une arme juridique.

— Je ne vois pas ce qu'il y a de mieux.

— La magie opère sans formalités. Le droit, si. C'est même à ça qu'on le reconnaît.

Certaines réformes font moins de bruit que d'autres. Celle du 1^{er} juillet 2025 rend au bail notarié sa vocation première : un acte qui n'attend pas la justice, parce qu'il en a déjà la force. ■

Réforme des CCAPEX et futures règles de signalement à la CAF d'un impayé de loyer

ANALYSE — La loi Kasbarian du 27 juillet 2023 a élargi le rôle des commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX). Elle leur a notamment transféré un pouvoir décisionnaire concernant le maintien des aides au logement en cas d'impayé (pouvoir détenu aujourd'hui par la CAF ou la MSA⁽¹⁾).

Par Frédéric Zumbiehl, juriste UNPI

Les décrets nos 2026-83 et 2026-84 du 12 février 2026 mettent en application cette réforme. Si l'essentiel du premier décret est entré en vigueur dès le 14 février 2026, les nouvelles règles relatives au maintien des aides au logement en cas d'impayés et au signalement de ces impayés par les propriétaires bailleurs n'entreront en vigueur que le 1^{er} janvier 2027.

Une définition unique de l'impayé de dépense de logement

La définition de l'« *impayé de dépense de logement* », qui déclenche une obligation de signalement à la CAF (ou la MSA) par le propriétaire bailleur (lorsqu'une aide au logement est versée), est harmonisée à compter du 1^{er} janvier 2027.

Actuellement, un signalement s'impose lorsque le locataire est débiteur d'une somme au moins égale à deux fois le montant mensuel du loyer et des charges (déduction faite de l'aide au logement si celle-ci est versée directement au bailleur : article R.824-1 du Code de la construction et de l'habitation).

À compter du 1^{er} janvier 2027, un impayé sera « *constitué dans l'un ou l'autre des cas suivants* :

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

2° Lorsque le montant de l'impayé dépasse 450 euros. La dépense de logement comprend le loyer ou la dépense assimilée telle que définie à l'article L. 823-3, déduction faite, le cas échéant, de la réduction de solidarité, ou la redevance dans le cas des logements-foyers conventionnés, ainsi que les charges locatives » (futur article R.824-2 du CCH).

Comme aujourd'hui, tout propriétaire devra signaler un impayé à l'organisme payeur « *dans un délai de deux mois après* » sa constitution, « *sauf si la somme due a, entre-temps, été réglée en totalité* » (futur article R.824-3 du CCH). Ainsi, en cas d'impayé de loyer (charges comprises) persistant après 3 mois ou atteignant 450 € (l'impayé est alors « *constitué* » selon le CCH), le propriétaire aura deux mois pour le signaler à la CAF.

Attention : même si le Code de la construction et de l'habitation n'impose explicitement une obligation de signalement qu'aux propriétaires percevant l'aide au logement pour le compte de leur locataire (système du tiers payant), de nombreuses publications officielles rappellent l'importance de cette obligation et les sanctions encourues sans distinguer selon que l'aide est perçue par le propriétaire ou le locataire. Il est donc recommandé dans tous les cas de signaler un impayé, d'autant que cela accélère le déclenchement de procédures visant à régler la situation d'impayé.

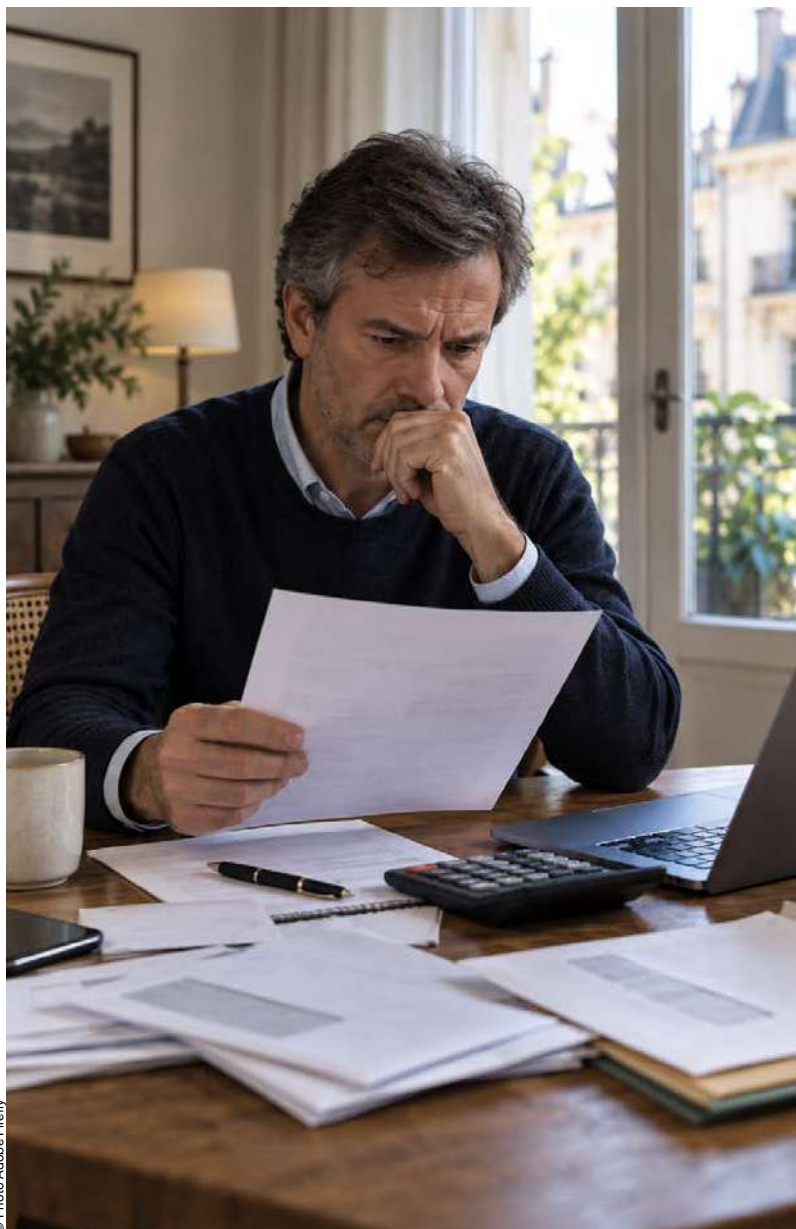
Maintien élargi de l'aide au logement

À compter du 1^{er} janvier 2027, les organismes payeurs perdront leur pouvoir décisionnaire sur le maintien de l'aide en cas d'impayé au profit des CCAPEX. Surtout, les décrets du 12 février 2026 renforcent le principe, instauré par la loi ALUR du 24 mars 2014, du maintien des aides au logement en cas d'impayés.

À l'avenir, il ne sera plus question de conditionner le maintien de l'aide au respect d'un plan d'apurement. L'aide est maintenue dans tous les cas, même lorsque le locataire se trouve « *dans l'impossibilité manifeste de faire face à sa dépense de logement, y compris lorsque le bail a été résilié judiciairement* » (futur article R.824-7 du CCH).

En cas d'impayé de loyer (charges comprises) persistant après 3 mois ou atteignant 450 €, le propriétaire aura deux mois pour le signaler à la CAF

1) Mutuelle sociale agricole.



© Photo Adobe Firefly

Les CCAPEX peuvent seulement suspendre les versements en présence d'un locataire de mauvaise foi. C'est le cas en présence d'« *une décision judiciaire d'expulsion passée en force de chose jugée ayant constaté (...) [des] troubles de jouissance* » ou d'un « *document établissant la capacité financière de l'allocataire à régler sa dépense de logement sans compromettre ses conditions de subsistance ou celles de sa famille* » et uniquement si l'organisme payeur sollicite la suspension de l'aide (même article). Plus largement, les CCAPEX peuvent également, de leur propre chef et à tout moment, suspendre l'aide en présence d' :

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

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

3° Une fin de prise en charge des mesures de surendettement prononcée par la commission de surendettement sur le fondement de la mauvaise foi de l'allocataire » (futur article R.824-10 du CCH).

À noter : à l'avenir, en présence d'un impayé de logement, si l'aide au logement est versée au locataire, l'organisme payeur devra systématiquement demander « *au bailleur de lui indiquer s'il souhaite être destinataire, en lieu et place du bénéficiaire, du versement de l'aide personnelle au logement* » (futur article R.824-9 du CCH).

À défaut de révolutionner la situation des propriétaires confrontés à un locataire insolvable, la réforme vise bien à faire en sorte que ces propriétaires puissent – au moins – recevoir, le plus longtemps possible, la partie du loyer prise en charge par la CAF ou la MSA.

Il ne sera plus question de conditionner le maintien de l'aide au respect d'un plan d'apurement

Réorganisation des CCAPEX

La loi Kasbarian du 27 juillet 2023 ayant redéfini les rôles des commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives, en leur attribuant notamment un pouvoir décisionnaire concernant le maintien des aides au logement, le nouveau fonctionnement des CCAPEX est précisé par le décret n° 2026-83 du 12 février 2026 (l'ancien décret n° 2015-1384 du 30 octobre 2015 relatif à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives est abrogé). La réforme est entrée en vigueur dès le 14 février 2026, sauf en ce qui concerne les procédures de suspension des aides au logement en cas d'impayés (applicables au 1^{er} janvier 2027).

Dorénavant, les CCAPEX sont déclinées en commissions centrales de coordination des actions de prévention des expulsions « CCAPEX centrales » (au niveau départemental et ayant davantage un rôle de pilotage) et en commissions locales de coordination des actions de prévention des expulsions « CCAPEX locales » (au niveau d'un arrondissement préfectoral – par exemple – et ayant davantage un rôle opérationnel).

Notons que les chambres de propriétaires UNPI participent aux CCAPEX et y défendent les intérêts des propriétaires. ■

Vendre un immeuble indivis : l'unanimité n'est pas toujours un obstacle

ÉTUDE — Vendre un immeuble détenu en indivision reste en principe une décision unanime. Pourtant, cette règle n'interdit pas toute sortie lorsque l'un des indivisaires refuse de vendre ou demeure silencieux. Autorisation judiciaire, majorité des deux tiers, partage, licitation ou encore régimes dérogatoires applicables en Corse et dans certains territoires ultramarins permettent de dépasser certaines situations de blocage. La loi du 7 avril 2026 est venue compléter cet arsenal, sans toutefois bouleverser l'équilibre traditionnel du droit de l'indivision. **Par Benjamin Naudin, avocat spécialiste en droit immobilier**

Lorsqu'un immeuble appartient à plusieurs personnes en indivision, sa vente suppose en principe l'accord de tous. Cette unanimité, souvent source de blocages, connaît toutefois plusieurs exceptions. La loi du 7 avril 2026⁽¹⁾ n'a pas bouleversé le droit existant, mais elle a consolidé certains mécanismes permettant de vendre malgré l'opposition ou l'inaction d'un indivisaire. Des règles particulières existent en outre en Corse et dans certains territoires ultramarins et méritent d'être relevées.

L'indivision est fréquente en matière successorale, mais elle peut également résulter d'une acquisition commune ou d'une séparation. Tant que les indivisaires s'entendent, son fonctionnement ne soulève guère de difficultés. Les problèmes apparaissent lorsque certains souhaitent vendre l'immeuble tandis que d'autres veulent le conserver.

Le droit de l'indivision tente alors de concilier deux impératifs. Il protège le droit de propriété de chaque indivisaire, ce qui explique que la vente de l'immeuble reste en principe soumise à l'unanimité. Mais il cherche également à éviter qu'un seul propriétaire puisse durablement bloquer une situation devenue économiquement ou juridiquement intenable.

La loi du 7 avril 2026 aurait pu profondément modifier cet équilibre. Le texte initial envisageait notamment d'assouplir certaines règles de majorité. La réforme définitivement adoptée est beaucoup plus mesurée.

L'unanimité reste la règle

L'article 815-3 du Code civil permet aux indivisaires représentant au moins deux tiers des droits indivis d'accomplir certains actes d'administration. Cette majorité ne suffit toutefois pas pour vendre un immeuble. La vente constitue un acte de disposition et suppose en principe le consentement de

tous. Ainsi, un indivisaire détenant 70 %, 80 % ou même 90 % des droits dans un immeuble ne peut pas, à lui seul, décider de vendre la totalité du bien.

Il faut toutefois distinguer la vente de l'immeuble de la cession des droits indivis. Chaque indivisaire reste libre de vendre sa propre quote-part. Lorsqu'il souhaite la céder à une personne étrangère à l'indivision, l'article 815-14 du Code civil lui impose de notifier aux autres indivisaires le prix, les conditions de la cession et l'identité de l'acquéreur. Ceux-ci disposent alors d'un droit de préemption. L'acquéreur ne devient pas propriétaire d'une partie matériellement déterminée du bien. Il prend simplement la place du vendeur dans l'indivision.

Les problèmes apparaissent lorsque certains indivisaires souhaitent vendre l'immeuble tandis que d'autres veulent le conserver

Lorsque le refus met en péril l'intérêt commun

L'article 815-5 du Code civil permet au juge d'autoriser un indivisaire à accomplir seul un acte qui exigerait normalement l'accord d'un autre indivisaire lorsque le refus de ce dernier met en péril l'intérêt commun. Cette disposition peut permettre la vente d'un immeuble.

La condition reste toutefois exigeante. Il ne suffit pas que la vente soit souhaitable ou financièrement intéressante. Il faut démontrer que le refus compromet réellement l'intérêt de l'indivision. La dégradation du bien, l'impossibilité de financer durablement les charges ou l'existence d'un risque

1) Loi n° 2026-248 du 7 avril 2026 visant à simplifier la sortie de l'indivision et la gestion des successions vacantes.



financier grave peuvent, selon les circonstances, justifier l'intervention du juge. Lorsque l'autorisation est accordée, l'acte devient opposable à l'indivisaire qui avait refusé son consentement.

Les deux tiers peuvent engager une procédure de vente

L'article 815-5-1 du Code civil prévoit un autre mécanisme. Un ou plusieurs indivisaires représentant au moins deux tiers des droits indivis peuvent engager une procédure destinée à obtenir la vente du bien malgré l'opposition des autres. Ils doivent tout d'abord exprimer devant notaire leur intention de vendre. Le notaire fait ensuite signifier cette intention aux autres indivisaires. Si l'un d'eux s'oppose à la vente ou garde le silence pendant trois mois, le notaire dresse un procès-verbal et le tribunal judiciaire peut être saisi. Le juge ne peut autoriser l'aliénation que si elle ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires.

Il ne s'agit donc pas d'une vente décidée librement par la majorité des deux tiers. Cette majorité permet seulement de déclencher une procédure judiciaire qui peut aboutir à une licitation du bien. La loi du 7 avril 2026 aurait pu considérablement assouplir

L'article 815 du Code civil pose un principe fondamental : nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision

ce mécanisme. Au cours des débats parlementaires, il avait été envisagé d'abaisser le seuil des deux tiers à plus de la moitié des droits indivis. Cette modification n'a finalement pas été retenue. Le Sénat a notamment relevé qu'une telle évolution aurait permis de provoquer la vente d'un immeuble avec une majorité inférieure à celle exigée pour certains actes de gestion. Elle aurait également affecté toutes les indivisions et non les seules successions complexes. Le seuil des deux tiers a donc été maintenu.

La vente urgente désormais expressément prévue

L'un des apports les plus visibles de la loi du 7 avril 2026 concerne l'article 815-6 du Code civil. Ce texte permet au président du tribunal judiciaire de prescrire ou d'autoriser toutes les mesures urgentes requises par l'intérêt commun. Depuis la réforme, il précise expressément que le président peut autoriser un indivisaire à conclure seul un acte de vente portant sur un bien indivis.

Cette nouveauté doit toutefois être relativisée. La Cour de cassation admettait déjà cette possibilité. Dans un arrêt du 4 décembre 2013, elle avait jugé qu'un indivisaire pouvait être autorisé à signer

seul un acte de vente lorsque l'urgence et l'intérêt commun le justifiaient. La loi de 2026 consacre donc essentiellement une solution jurisprudentielle ancienne. Elle présente néanmoins un intérêt pratique réel en rendant cette faculté immédiatement identifiable dans le Code civil. Encore faut-il démontrer à la fois l'urgence et l'intérêt commun. Une simple mésentente familiale ou patrimoniale ne suffit pas.

Le droit de l'indivision tente de concilier deux impératifs : protéger le droit de propriété de chaque indivisaire et éviter qu'un seul propriétaire puisse durablement bloquer une situation

Le partage permet toujours de sortir de l'indivision

Même lorsque les procédures précédentes ne peuvent être utilisées, aucun indivisaire n'est définitivement prisonnier de l'indivision. L'article 815 du Code civil pose un principe fondamental : nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision.

Tout indivisaire peut donc demander le partage. Lorsque le partage amiable est impossible, il peut être obtenu judiciairement. Si l'immeuble ne peut être commodément divisé ou attribué, le tribunal peut ordonner sa vente par licitation. Le principe d'unanimité n'offre donc jamais à un indivisaire un droit de veto absolu et définitif. Il protège la vente amiable du bien, mais il ne prive aucun propriétaire du droit de provoquer sa sortie de l'indivision.

Un régime particulier en Corse

La Corse connaît un dispositif spécifique destiné à remédier aux difficultés résultant de successions anciennes et de situations foncières mal établies. La loi du 6 mars 2017 prévoyait ainsi, pour certaines indivisions portant sur des immeubles situés en Corse et constatées par un acte notarié de notoriété acquisitive, des règles de majorité plus souples. Les actes de disposition peuvent être décidés par des indivisaires représentant au moins deux tiers des droits indivis.

Précisons que la loi du 7 février 2025 avait déjà prolongé jusqu'au 31 décembre 2037 la possibilité d'établir les actes de notoriété acquisitive concernés, consciente de sa nécessité pour le territoire corse. La loi du 7 avril 2026 a surtout cherché à rendre ce mécanisme plus opérationnel. Les indivisaires concernés doivent exprimer devant notaire leur intention de vendre ou de partager le bien. Le notaire notifie le projet aux autres indivisaires et en assure la publicité. Ceux-ci disposent de trois mois pour s'y opposer.

En cas d'opposition, le tribunal judiciaire peut autoriser l'opération si elle ne porte pas une atteinte excessive à leurs droits. Ce régime ne concerne toutefois pas toutes les indivisions corses. Son champ d'application reste précisément défini par la loi. La loi du 7 avril 2026 renforce donc la publicité des actes de notoriété et, surtout, précise enfin la procédure permettant de mettre en œuvre l'aliénation ou le partage à la majorité des deux tiers.

En outre-mer, la majorité simple peut parfois suffire

Un régime encore plus dérogatoire existe dans les collectivités relevant de l'article 73 de la Constitution, ainsi qu'à Saint-Barthélemy, Saint-Martin et Saint-Pierre-et-Miquelon. La loi du 27 décembre 2018, dite loi Letchimy, permet ainsi, pour les successions ouvertes depuis plus de dix ans, aux indivisaires représentant plus de la moitié des droits indivis en pleine propriété d'engager la vente ou le partage de certains immeubles. Le notaire doit notifier le projet aux autres indivisaires et accomplir les formalités de publicité requises. Ceux-ci disposent en principe de trois mois pour former opposition. Ce délai est porté à quatre mois lorsque le bien appartient à au moins dix indivisaires ou lorsqu'au moins l'un d'eux réside à l'étranger.

En l'absence d'opposition, la vente ou le partage peut devenir opposable aux autres indivisaires, sans autorisation judiciaire. En cas d'opposition, le tribunal judiciaire peut autoriser l'opération si elle ne porte pas une atteinte excessive aux droits de ceux qui la contestent. Certaines situations restent néanmoins spécialement protégées, notamment lorsque le bien constitue le logement du conjoint survivant ou lorsqu'un indivisaire est mineur ou protégé. Le dispositif s'applique actuellement aux projets de vente ou de partage notifiés avant le 31 décembre 2038.

Une réforme plus modeste qu'annoncé

La vente d'un immeuble indivis demeure donc, en droit commun, soumise à l'unanimité. Cette règle n'est toutefois pas synonyme de blocage définitif. Un indivisaire peut vendre sa propre quote-part. Le juge peut autoriser une vente lorsque le refus d'un autre indivisaire met en péril l'intérêt commun. Les titulaires des deux tiers des droits peuvent engager la procédure de l'article 815-5-1. Une vente urgente peut être autorisée sur le fondement de l'article 815-6. Enfin, chacun conserve le droit de provoquer le partage et, le cas échéant, la licitation du bien.

À ces mécanismes s'ajoutent les dispositifs particuliers applicables en Corse et dans certains territoires ultramarins. La loi du 7 avril 2026 n'a donc malheureusement pas révolutionné le droit de l'indivision. L'unanimité demeure le principe. Mais elle n'est plus, depuis longtemps, synonyme d'impasse. ■

GARANTIE LOYERS IMPAYÉS

Une indemnisation en 48h et sans limite ça change tout !

Remboursement de crédit ou complément de revenus, à quoi bon assurer vos loyers si vous êtes indemnisé trop tard ?

Avec UNPI Assurances, vous obtenez le montant du loyer charges comprises en 48h. Et cela, sans limite de montant ou de durée et sans franchise !

En octobre, votre locataire ne paie pas son loyer.

- > Dès le 1^{er} novembre, vous pouvez déclarer l'impayé.
- > En 48h, vous recevez le montant du loyer charges comprises du mois d'octobre et de novembre !
- > Dès le 1^{er} décembre, vous déclarez l'impayé du mois de décembre et vous êtes indemnisé en 48h...

**Vos loyers sont garantis sans limite,
durant toute la durée du sinistre !**

**Avec UNPI Assurances, vos remboursements de crédits
ou vos compléments de revenus sont assurés !**

UNPI
ASSURANCES

L'ASSURANCE DES PROPRIÉTAIRES
CONÇUE PAR LES PROPRIÉTAIRES

unpi-assurances.fr



**Votre devis
en 3 minutes**

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

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

Arrêté du 23 juin 2026 relatif au registre national d'immatriculation des copropriétés

ÉVOLUTION — Dans un article paru dans le numéro de novembre 2025, nous vous indiquions qu'à compter du 21 février 2027, les données à porter au registre d'immatriculation des syndicats de copropriétaires par les télédéclarants⁽¹⁾ seraient plus nombreuses (en vertu du décret n° 2025-831 du 19 août 2025). Un arrêté du 23 juin 2026 (paru au J.O. du 19 juillet) modifie les annexes techniques d'un arrêté du 10 octobre 2016 afin que les données devant être télétransmises correspondent aux nouvelles obligations créées par le décret du 19 août 2025. **Par Arnaud Couvelard, juriste UNPI**

L'arrêté du 23 juin 2026 constitue essentiellement un texte d'application du décret du 19 août 2025 et modifie ainsi les annexes 4 et 7 de l'arrêté du 10 octobre 2016 relatif au traitement de données à caractère personnel intitulé « *registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires* ».

Conformément au décret du 19 août 2025, les télédéclarants devront désormais déclarer au registre d'immatriculation des syndicats de copropriétaires :

> dans la partie « Données financières » : le nombre total de copropriétaires débiteurs de plus de deux trimestres de charges⁽²⁾ vis-à-vis du syndicat de copropriétaires à la date de fin de l'exercice comptable clos ;

> dans la partie « Données techniques » : notamment le nombre d'étages pour chaque bâtiment, la classe de performance énergétique par bâtiment⁽³⁾, le type d'eau chaude sanitaire et de ventilation, l'adoption ou non d'un plan pluriannuel de travaux, la réalisation ou non d'un DPE collectif ou d'un diagnostic structurel.

Il faut relever que l'arrêté du 23 juin 2026 va au-delà du décret du 19 août 2025 en ajoutant une donnée supplémentaire à déclarer dans la partie « Identification de la copropriété » (annexe 4 de l'arrêté) : l'identifiant du référentiel national des bâtiments (RNB), code alphanumérique de 12 caractères attribué à chaque bâtiment lui conférant une identification unique.

Alors que le décret du 19 août 2025 fixe l'entrée en vigueur des nouvelles obligations déclaratives au 21 février 2027, l'arrêté du 23 juin 2026 ne prévoit une entrée en vigueur qu'à compter du 19 janvier 2028 (l'arrêté prévoit une entrée en vigueur 18 mois après sa publication).



(1) Syndics (professionnels ou non) et notaires.

(2) Auparavant, il fallait déclarer le nombre total de copropriétaires débiteurs de plus de 300 €.

(3) En remplacement du nombre de bâtiments par valeur d'étiquette énergie.

(4) Par exemple, l'article R. 711-10 du Code de la construction et de l'habitation prévoit que « le syndicat ou l'administrateur provisoire procède à la déclaration annuelle des informations mentionnées au II de l'article R. 711-9 [il s'agit des données principales relatives à la gestion et aux comptes du syndicat] dans un délai de deux mois suivant la tenue de l'assemblée générale au cours de laquelle les comptes de l'exercice clos ont été approuvés. »

Cette différence de calendrier crée une incertitude quant à la date à laquelle les nouvelles données devront effectivement être renseignées dans le registre.

L'administration devrait prochainement clarifier ce point (nous ne manquerons pas de vous en informer dès qu'une position officielle sera connue).

Précisons enfin que :

- ces nouvelles obligations concernent aussi bien les syndicats des copropriétaires nouvellement immatriculés que les syndicats déjà immatriculés lorsque leurs données doivent être mises à jour⁽⁴⁾ ;
- le syndicat peut réclamer des honoraires pour l'immatriculation initiale du syndicat des copropriétaires (le montant doit figurer dans le contrat de syndicat au paragraphe 7.2.7. « Autres prestations »), mais il ne peut rien percevoir pour la mise à jour du registre d'immatriculation.

BAIL D'HABITATION — Cour d'appel de Paris (réf.), Pôle 1, Chambre 2, 16 avril 2026, n° 25/09995

Validité du commandement de payer délivré pour une somme supérieure à celle véritablement due

Par Maître Pierre de Plater, avocat et docteur en droit

La solution n'est pas nouvelle, mais ses conséquences sont substantielles. La mise en œuvre de la clause résolutoire stipulée à un bail d'habitation dépend de la signification préalable d'un commandement de payer visant ladite clause, s'agissant des sommes renseignées à un décompte locatif, systématiquement joint à l'acte. Ledit commandement visait à la fois des échéances de loyers et des charges. Après étude des sommes réclamées par le bailleur, le juge des référés relève une contestation sérieuse à hauteur de la somme de 405,84 euros au titre des exercices de charges de 2021 et 2023. Cette somme devait être déduite du total.

Le preneur était donc redevable d'une somme de 1 992 euros en lieu et place de celle de 2 397,84 euros réclamés. Cependant, le juge des référés – qui n'a pas pouvoir d'annuler ledit commandement – rappelle qu'il reste valable pour les sommes réellement dues, soit 1 992 euros. Partant, cet arriéré n'ayant pas été apuré par le preneur, la clause résolutoire est acquise dans les délais légaux. Enfin, considérant que le locataire avait poursuivi le règlement de ses loyers, à la date de l'audience, la juridiction parisienne lui a octroyé un délai de 24 mois pour apurer sa dette, période durant laquelle les effets de la clause résolutoire se trouvaient suspendus. ■

BAIL D'HABITATION — Cour d'appel d'Aix-en-Provence, Chambre 1-8, 25 mars 2026, n° 23/15616

Prise en compte de la durée de la procédure et de la situation du bailleur dans l'octroi de délais pour quitter les lieux

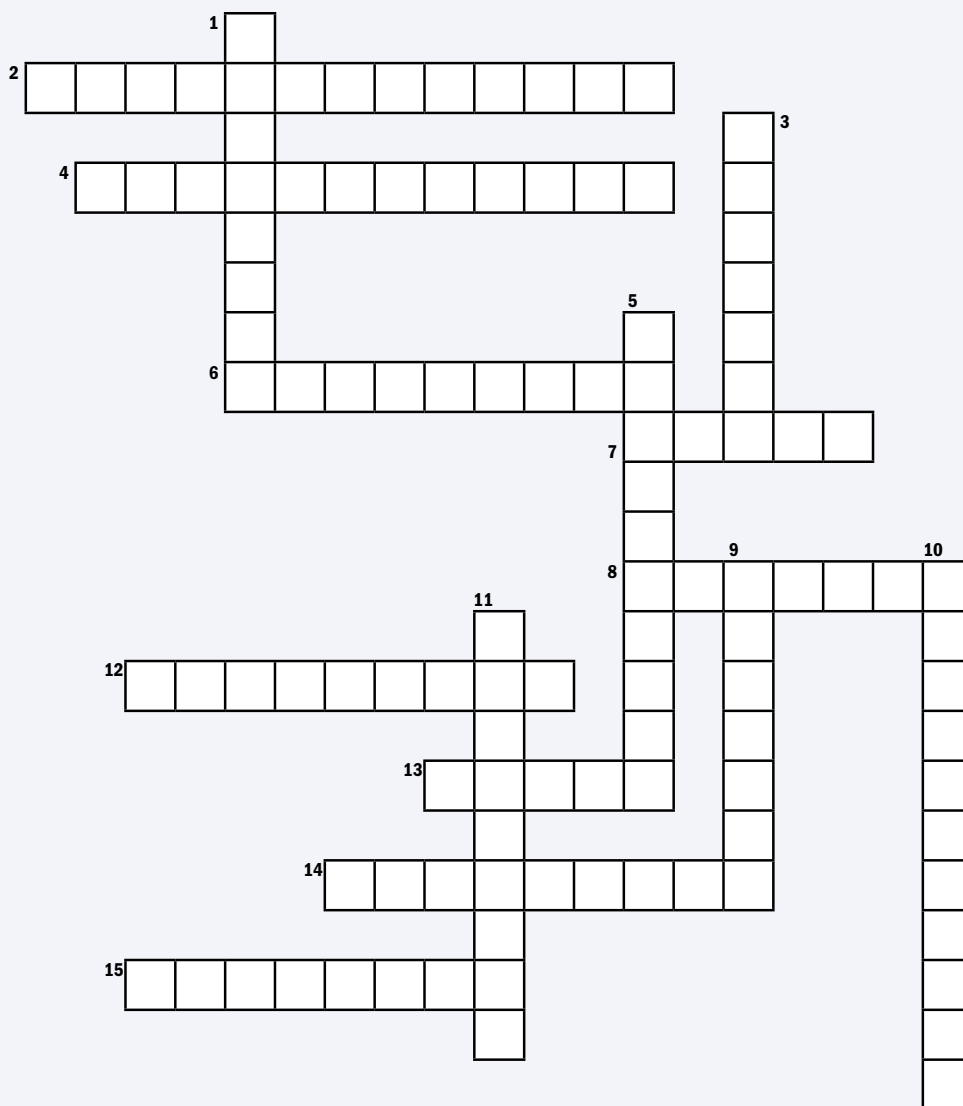
Par Maître Pierre de Plater, avocat et docteur en droit

Plusieurs propriétaires indivis (ci-après, « le bailleur ») consentent à deux locataires (ci-après, « le locataire ») un logement « vide » soumis au statut des baux d'habitation (loi du 6 juillet 1989). Le bailleur donne congé pour vendre à son locataire pour le 31 juillet 2022. Quelques jours après l'expiration du congé, le locataire assigne son bailleur, principalement, en annulation du congé pour fraude, et formule une demande d'indemnisation pour trouble de jouissance sur le fondement de l'indécence locative. À son tour, le locataire est assigné en validation du congé et expulsion. Ces instances sont jointes devant la juridiction marseillaise, qui fait droit aux demandes de validation de congé et expulsion du bailleur, tout en octroyant au locataire une indemnisation pour indécence locative. Le locataire interjette appel de la décision. La Cour d'appel d'Aix-en-Provence donne

raison au bailleur, dans les conditions suivantes. Tout d'abord, bien que le congé puisse être annulé lorsqu'il est donné pour un prix volontairement dissuasif, la preuve de la fraude n'était pas rapportée. Ensuite, le locataire est débouté de sa demande d'octroi de délais pour quitter les lieux, autrement appelés « *délais de grâce* ». Pour justifier sa position, la Cour aixoise relève deux aspects particuliers du litige. En premier lieu, la juridiction du fond rappelle que 44 mois se sont écoulés depuis la prise d'effet du congé, sans que le locataire ne justifie d'aucune démarche de relogement. En d'autres termes, les délais de procédure semblent apparentés à des « *délais de fait* » qui peuvent être pris en compte. Enfin, c'est l'affectation des fruits de la vente qui est mise en exergue : le bien devait être cédé pour permettre à un des propriétaires indivis de financer son admission en établissement spécialisé. ■

Les Clés de l'Immobilier

Retrouvez les réponses dans le prochain numéro



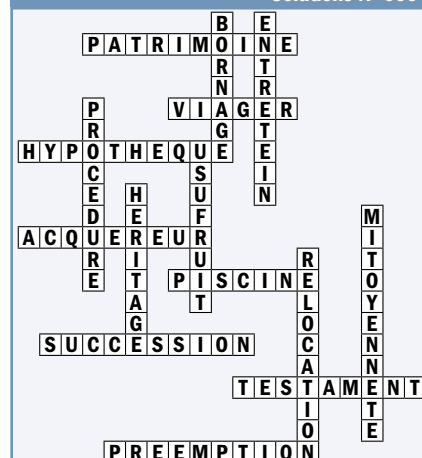
Horizontal

2. Somme versée en réparation d'un préjudice.
4. Séparation de l'usufruit et de la nue-propriété.
6. Mesure obligeant un occupant à quitter un logement.
7. Occupation illégale d'un logement.
8. Extension vitrée d'une habitation.
12. Rémunération versée à un professionnel.
13. Élu à la tête d'une commune.
14. Ensemble des formalités à suivre pour agir en justice.
15. Événement causant des dommages à un bien.

Vertical

1. Bien immobilier, notamment un bâtiment.
3. Pièce horizontale soutenant une ouverture.
5. Qui ne peut pas payer ses dettes.
9. Modification d'une loi ou d'une réglementation.
10. Achat d'un bien immobilier.
11. Personne à qui une somme est due.

Solutions N°609



Actualités

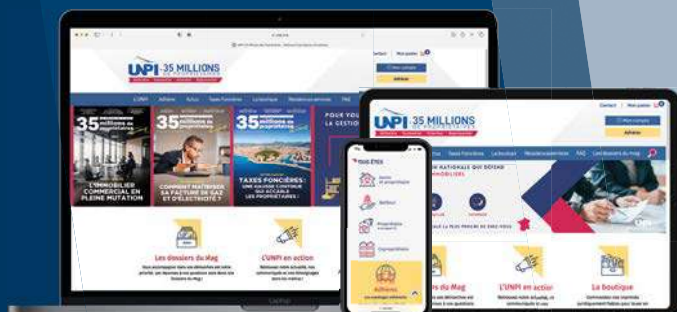
Dossiers

Décryptages :

Locations, copropriété, fiscalité

Fiches pratiques

Questions/réponses



Découvrez la version numérique

www.unpi.org



**JE SOUHAITE
M'ABONNER**

à 35 millions de Propriétaires :

Version papier

■ **1 an** (11 numéros) pour **64€ TTC**

Version papier

■ **2 ans** (22 numéros) pour **96€ TTC**

Version numérique

■ **1 an** (11 numéros) pour **48€ TTC**

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

**35 millions de
propriétaires**

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

Abonnez-vous

NOM

Prénom

Adresse

Code Postal Ville

Tél.

E-mail

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

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

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

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

BAIL D'HABITATION

Honoraires d'un mandataire qui réalise un état des lieux

Si je mandate une personne pour réaliser un état des lieux, puis-je faire payer la moitié de ses honoraires à mon locataire ? **Par Arnaud Couvelard, juriste UNPI**

Depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, l'article 5, I, alinéa 3 de la loi du 6 juillet 1989 énonce concernant les mandataires (hors commissaires de justice) qui réalisent un état des lieux :

« Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation. »

Ce plafond est fixé dans le décret n° 2014-890 du 1^{er} août 2014, actualisé par un arrêté du 17 juillet 2025 : il est de 3,03 €/m² de surface habitable.

À noter : l'article 5, I de la loi de 1989 prévoit également que les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail peuvent être payés par le locataire, à hauteur de ces plafonds : 12,10 €/m² de surface habitable en zone très tendue, 10,09 €/m² en zone tendue et 8,07 €/m² pour le reste du territoire.

Compte tenu de la généralité des termes de l'article 5, I, alinéa 3, on pourrait croire que cela concerne à la fois l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie. Toutefois, l'article 4 de la loi de 1989 (tel que modifié par la loi ALUR) énonce qu'« est réputée non écrite toute clause (...) k) qui impose au locataire la facturation de l'état des lieux de sortie dès lors que celui-ci n'est pas établi par un commissaire de justice dans le cas prévu par l'article 3-2 ».

Par conséquent, seuls les honoraires d'un état des lieux d'entrée liés à l'intervention d'un mandataire (hors commissaire de justice) peuvent être mis à la charge du locataire, à hauteur de 3,03 €/m² de surface habitable, sachant que le locataire ne peut payer un montant supérieur à celui acquitté par le bailleur.

Précisons enfin que :

- l'interdiction de facturer au locataire un état des lieux de sortie ne concerne pas le cas où ce dernier est établi par un commissaire de justice ⁽¹⁾ ;



© Photo Adobe Firefly

- selon l'article 5, I, alinéa 4 de la loi du 6 juillet 1989, le bail doit reproduire, à peine de nullité, les trois premiers alinéas de l'article 5, I, ainsi que les montants des plafonds définis précédemment (si ces mentions ne figurent pas dans le bail, le locataire pourrait refuser de payer).

1) Selon l'article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989 : « (...) Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il est établi par un commissaire de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire et à un coût fixé par décret en Conseil d'Etat. Dans ce cas, les parties en sont avisées par le commissaire de justice au moins sept jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (...) ».

COPROPRIÉTÉ

Délai pour contester une décision prise en assemblée générale

Est-il possible de contester une décision prise en assemblée générale après le délai de deux mois ?

Et si oui, dans quelles hypothèses ? Par **Arnaud Couvelard, juriste UNPI**

L'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que les copropriétaires opposants ou défaillants peuvent contester une décision d'assemblée générale dans un délai de deux mois à compter de la notification de cette dernière : « Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale ». Une fois ce délai de recours de deux mois dépassé, la décision de l'assemblée générale ne peut plus être remise en cause, peu importe le vice de forme ou de fond dont elle est entachée. C'est le cas par exemple pour une décision relevant normalement de l'unanimité et qui est prise à la majorité (Cass., 3^e civ., n° 91-12676, 2 février 1994).

Une décision votée en assemblée générale ne peut donc être remise en cause au-delà du délai de deux mois, sauf dans des cas exceptionnels :

- la décision introduit dans le règlement de copropriété une clause réputée non écrite, c'est-à-dire une clause contraire aux dispositions d'ordre public de la loi du 10 juillet 1965 ou de son décret d'application du 17 mars 1967⁽²⁾ (comme une répartition des charges spéciales d'ascenseur contraire aux dispositions d'ordre public de l'article 10 de la loi de 1965⁽³⁾ : en ce sens Cass., 3^e civ., n° 98-22792, 27 septembre 2000) ;
- la décision est inexistante juridiquement car affectée d'irrégularités majeures, d'un vice de fond ou de forme très important : par exemple, l'assemblée générale décide qu'une partie privative deviendra partie commune ou la décision est prise en dehors d'une assemblée. Selon un arrêt de cassation, la recevabilité d'une telle action fondée sur l'inexistence d'une décision implique de prouver des « vices d'une gravité de nature à la priver d'existence juridique » (Cass., 3^e civ., n° 10-14381, 30 mars 2011).

Il ressort de l'article 18, alinéa 2, du décret du 17 mars 1967 que « la notification [de la décision] (...) doit mentionner les résultats du vote et reproduire le texte du deuxième alinéa de l'article 42 de ladite loi. »



Selon la Cour de cassation, « l'absence de reproduction dans la notification du procès-verbal de l'assemblée générale du texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 rend cette notification irrégulière » (3^e civ., 28 janvier 2015, n° 13-23552).

Les tribunaux considèrent donc que l'absence de reproduction de l'article 42, alinéa 2, de la loi de 1965 dans le procès-verbal rend la notification irrégulière et empêche le délai de deux mois de courir, car il s'agit d'une formalité substantielle ; par conséquent, l'assemblée générale peut dans ce cas être contestée pendant dix ans.

Si le procès-verbal de votre assemblée générale ne reproduit pas l'article 42, alinéa 2, de la loi de 1965, cette dernière pourrait donc être contestée pendant dix ans. ■

2) Article 43 de la loi du 10 juillet 1965 : « Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 1^{er}, 1-1, 4, 6 à 37, 41-1 à 42-1 et 46 et celles du décret prises pour leur application sont réputées non écrites. »

3) Selon l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, « les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot ». Si une décision votée en assemblée générale introduit dans le règlement de copropriété une clause contraire à cette règle (comme une clause qui prévoit une répartition des charges spéciales d'ascenseur selon les tantièmes de copropriété), elle est réputée non écrite et le délai de deux mois prévu par l'article 42, alinéa 2, ne s'applique pas.

LOI DE 48

Loyers pour les logements régis par la loi de 1948

En 2026, quelles sont les augmentations de loyer pour les logements régis par la loi de 1948? Par Arnaud Couvelard, juriste UNPI

Le décret n° 2026-712 du 29 juillet 2026 (paru au Journal Officiel du 31 juin) a fixé les loyers relevant de la loi du 1^{er} septembre 1948, depuis le 1^{er} juillet 2026 (effet rétroactif).
➤ Les loyers relevant de la loi du 1^{er} septembre 1948 sont augmentés de 0,78 % pour les catégories III A, III B, II A, II B et II C pour l'ensemble des communes, y compris celles situées dans le périmètre de l'agglomération parisienne.
Pour rappel, la distinction entre la région parisienne et la province a été supprimée en 2010 et en 2025 les loyers avaient été augmentés de 1,40 %.

- Quant aux logements de la catégorie IV, ils ne subissent aucune augmentation.
- Pour les loyers au forfait (article 34 de la loi de 1948), le taux de majoration est également fixé à 0,78 % (il était de 1,40 % l'année dernière).

Dans l'agglomération parisienne, les communes concernées par ce décret sont:

- la ville de Paris, toutes les communes des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne;
- les communes de Seine-et-Marne, des Yvelines, de l'Essonne et du Val-d'Oise qui figurent en annexe du décret n° 48-1881 du 10 décembre 1948 (modifiée par le décret n° 2019-968 du 17 septembre 2019).

À noter : les communes concernées sont les mêmes que celles visées par l'ancien décret (décret n° 2025-592 du 27 juin 2025).

Catégorie	VALEUR LOCATIVE MENSUELLE EN EUROS			
	Agglomération parisienne		Hors agglomération parisienne	
	Prix de base de chacun des dix premiers mètres carrés de surface corrigée	Prix de base des mètres carrés suivants	Prix de base de chacun des dix premiers mètres carrés de surface corrigée	Prix de base des mètres carrés suivants
IIA	14,11	8,37	11,52	6,87
II.B	9,70	5,20	7,94	4,32
II.C	7,44	3,93	6,06	3,26
III.A	4,49	2,38	3,68	2,06
III.B	2,66	1,38	2,19	1,15
IV	0,26	0,12	0,26	0,12



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 »

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 : <http://www.gmat-courtage.fr>

Ventes offres

Vends ensemble de 4 maisons F4 de 85 m² chacune. Cuisine ouverte, séjour de 34 m², 3 chambres 31 m² les 3, salle d'eau, 2 toilettes,

cellier. Terrasse de 50 m². Abri voiture. Chauffage électrique. Remis à neuf en 2008. 562 000 euros les 4 maisons.

Jean-Michel CLOCHARD. Tél. : 06 26 45 19 51

Achats ventes immeubles de rapport

BORDEAUX cœur du Centre Historique, vend appartement avec son activité de meublé de tourisme - 36 000 euros de loyers perçus en 2025 (commissions plate-formes déduites). T1 bis de 34 m² situé dans immeuble de caractère. Appartement en excellent état, entièrement meublé et équipé. Exploité depuis 15 ans. Atout exceptionnel : le changement de destination en meublé de tourisme est attaché à l'appartement et transmissible avec le bien. Le logement est le seul de la résidence à bénéficier de cette autorisation.

Grâce à cette transmissibilité, le futur acquéreur pourra reprendre immédiatement l'exploitation touristique en direct ou par l'intermédiaire d'une conciergerie. DPE : D ; GES : A. 295 000 euros.

Tél. : 06 50 08 40 32.

E-mail : jean.bord.contact@gmail.com

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 5 de chaque mois pour une parution dans le numéro du mois suivant.

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

➤ Faire apparaître les deux étiquettes du DPE :

étiquette « énergie » et étiquette « climat » (lettres A à G).

➤ Remplir la mention suivante pour tout logement dès lors qu'un DPE est requis (cela ne concerne donc pas par exemple les locations saisonnières) :

« Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : €. Prix moyens des énergies indexés au (abonnements compris) ».

➤ Intégrer la mention « Logement à consommation énergétique excessive : classe F (ou G) » si le DPE a été réalisé après le 1^{er} juillet 2021 et qu'il classe le logement F ou G (étiquette « énergie »).

Bulletin à adresser à : **35 millions de Propriétaires
11 quai Anatole France 75007 PARIS**

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

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

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

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

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

A remplir obligatoirement

Je soussigné.....

Tél. E-mail

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

ICC | Indice du coût de la construction

1 ^{er} T. 2026 2084		INSEE	LES VARIATIONS (en %)		
		100 au 4 ^e T 1953	Annuelles	Triennales	Sur 9 ans
2017	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 ^{er} 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 ^{er} 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 ^{er} 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 ^{er} 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 ^{er} 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 ^{er} 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 ^{er} 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 ^{er} 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
	4 ^e trimestre	2058	-2,37	+0,29	+25,11
26	1 ^{er} trimestre	2084*	-2,89	+0,34	+26,30

*Parution INSEE 24/06/2026

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

ILC | Indice des loyers commerciaux

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

1 ^{er} T. 2026 135,26		ILC BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2008			
		ILC	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
2022	2 ^e trimestre	123,65	+ 4,43 %	+ 7,33 %	+ 13,96 %
	3 ^e trimestre	126,13	+ 5,37 %	+ 9,11 %	+ 16,28 %
	4 ^e trimestre	126,05	+6,29 %	+ 8,51 %	+ 16,22 %
2023	1 ^{er} 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 ^{er} 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 ^{er} 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 %
	4 ^e trimestre	134,62	- 0,50 %	+ 6,80 %	+ 23,61 %
26	1 ^{er} trimestre	135,26*	- 0,45 %	+ 5,11 %	+ 23,57 %

*Parution INSEE 24/06/2026

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.

1 ^{er} T. 2026 137,42		ILAT BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2010			
		ILAT	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
2023	4 ^e trimestre	126,66	+ 6,46 %	+ 9,73 %	+ 18,09 %
	1 ^{er} trimestre	128,59	+ 6,51 %	+ 11,30 %	+ 19,75 %
	2 ^e trimestre	130,64	+ 6,51 %	+ 14,27 %	+ 21,59 %
2024	3 ^e trimestre	132,15	+ 6,12 %	+ 15,69 %	+ 22,79 %
	4 ^e trimestre	133,69	+ 5,55 %	+ 17,21 %	+ 24,02 %
2025	1 ^{er} 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 %
2026	1 ^{er} 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 %
	4 ^e trimestre	137,21	- 0,06 %	+ 8,33 %	+ 25,95 %
26	1 ^{er} trimestre	137,42*	+ 0,09 %	+ 6,87 %	+ 25,60 %

*Parution INSEE 24/06/2026

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.

2 ^e T. 2026 148,37	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 %
2026	146,60	+ 0,78 %	148,37*	+ 1,15 %				

*Parution INSEE 10/07/2026

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 (+ 1,15 %), mais l'indice de base est différent. Pour le 2^e trimestre 2026, l'indice est de 146,94 dans les régions et départements d'outre-mer et de 146,22 en Corse.

IPC | Indice mensuel des prix à la consommation*

(HORS TABAC, MÉNAGES URBAINS DONT LE CHEF EST OUVRIER OU EMPLOYÉ, BASE 2025)

Indice mensuel
des prix 07/2026 **102,50**

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
2026	99,63	100,29	101,32	102,31	102,44	102,12	102,50					

* En 2026, l'indice des prix à la consommation a changé d'année de référence (base 100 en 2025).

BT01 | Indice bâtiment national BT 01* | * Nouvelle valeur, base 100 en 2010BT01 06/2026 = **138,3**

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
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	133,3	133,7
2026	134,7	135,1	135,9	137,5	137,9	138,3						

TAUX DE L'USURE |

LES TAUX DE L'USURE APPLICABLES À COMPTER DU 1^{ER} JUILLET 2026 ONT ÉTÉ PUBLIÉS AU J.O. DU 28 JUIN 2026

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} juillet 2026	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 ^{er} juillet 2026
Prêts à taux variable	3,96 %	5,28 %
Prêts relais	4,79 %	6,39 %
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} juillet 2026	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 ^{er} juillet 2026
• Montant ≤ à 3 000 €*	17,65 %	23,53 %
• Montant > à 3 000 € et ≤ à 6 000 €*	11,75 %	15,67 %
• Montant > à 6 000 €*	6,42 %	8,56 %

* 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 2026 (charges non comprises)	
En Île-de-France	215 €/m² de surface habitable
Dans les autres régions	159 €/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.

2023	1 ^{er} trimestre	1160,8
	2 ^e trimestre	1163,6
	3 ^e trimestre	1153,7
	4 ^e trimestre	1152,6
2024	1 ^{er} trimestre	1171,8
	2 ^e trimestre	1172,2
	3 ^e trimestre	1174,6
	4 ^e trimestre	1179,5
2025	1 ^{er} trimestre	1178,9
	2 ^e trimestre	1180,8
	3 ^e trimestre	1183,5
	4 ^e trimestre	1187,8
2026	1 ^{er} trimestre	1197,3
	2 ^e trimestre	1220,9

Taux de l'intérêt légal

Un arrêté du 26 juin 2026 (J.O. du 30 juin) fixe les taux de l'intérêt légal pour le 2^e 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 :

montant dû X taux annuel valable pour le semestre
X jours de retard dans ce semestre / 365 jours

DÉBITEUR	CRÉANCIER	TYPE DE TAUX
Particulier	Particulier	6,84 %
Professionnel	Particulier	6,84 %
Professionnel	Professionnel	2,75 %
Particulier	Professionnel	2,75 %

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

PLUS VALUES IMMOBILIÈRES | TAUX D'ABATTEMENT ANNUEL EN VIGUEUR

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

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

LOI DE 1948 | LA SORTIE

Le bailleur ne peut pas proposer un bail de huit ans pour sortir de la loi de 1948 à son locataire ou occupant dont les ressources, cumulées avec celles des autres occupants du logement, sont inférieures aux seuils fixés par décret (art. 29 de la loi du 23/12/1986). Conséquence : pour toute proposition de sortie de la loi de 1948 faite à compter du 1^{er} janvier 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 MAJORATION 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 originaire	Taux applicable	Période au cours de laquelle est née la rente originaire	Taux applicable	Période au cours de laquelle est née la rente originaire	Taux applicable	Période au cours de laquelle est née la rente originaire	Taux applicable
Avant le 01/08/1914	127 933,40	Année 1979	204,10	Année 1998	51,30	Année 2017	18,70
Du 01/08/1914 au 31/12/1918	73 064,80	Année 1980	170,00	Année 1999	50,70	Année 2018	16,90
Du 01/01/1919 au 31/12/1925	30 712,10	Année 1981	139,30	Année 2000	48,60	Année 2019	15,70
Du 01/01/1926 au 31/12/1938	18 798,20	Année 1982	122,10	Année 2001	46,30	Année 2020	15,50
Du 01/01/1939 au 31/08/1940	13 540,90	Année 1983	111,30	Année 2002	43,40	Année 2021	13,90
Du 01/09/1940 au 31/08/1944	8 204,80	Année 1984	101,80	Année 2003	41,40	Année 2022	8,10
Du 01/09/1944 au 31/12/1945	3 999,80	Année 1985	96,20	Année 2004	39,20	Année 2023	3,10
Années 1946, 1947, 1948	1 880,60	Année 1986	93,10	Année 2005	36,70	Année 2024	1,00
Années 1949, 1950, 1951	1 030,50	Année 1987	88,40	Année 2006	34,00		
Années 1952 à 1958 incluse	755,50	Année 1988	84,30	Année 2007	32,00		
Années 1959 à 1963 incluse	613,80	Année 1989	79,70	Année 2008	30,00		
Années 1964 et 1965	575,60	Année 1990	75,00	Année 2009	28,50		
Années 1966, 1967, 1968	543,70	Année 1991	70,80	Année 2010	26,60		
Années 1969 et 1970	508,90	Année 1992	66,30	Année 2011	24,40		
Années 1971, 1972 et 1973	443,90	Année 1993	63,10	Année 2012	22,20		
Année 1974	315,60	Année 1994	60,50	Année 2013	20,80		
Année 1975	293,00	Année 1995	57,30	Année 2014	20,10		
Années 1976 et 1977	259,20	Année 1996	54,90	Année 2015	20,00		
Année 1978	233,60	Année 1997	53,10	Année 2016	19,90		

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	06 15 07 68 84	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
14 - Caen	2 quai Pierre Corneille	14000	ROUEN	unpi76@orange.fr	02 35 70 01 58	DELESTRE Jacques
16 - Angoulême	20 rue Léonard Jarraud	16000	ANGOULEME	unpi16@gmail.com	05 45 94 48 47	PASQUET Alain
17 - Royan	61 bis rue Paul Doumer - BP 30147	17208	ROYAN	unpi17royan@gmail.com	07 84 31 37 25	GUERIN Stéphane
17 - Saintes	Maison des associations 31 rue du Cormier	17100	SAINTES	unpi17saintonge@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	GUERRA Philippe
21 - UNPI BFC - Dijon	21 Boulevard Carnot	21000	DIJON	association@unpi-bfc.com	03 80 66 01 12	PERRIN Jean
23/87 - Limoges	7 rue Monte à Regret	87000	LIMOGES	cspci87@orange.fr	05 55 34 36 31	FAFOURNOUX Guillaume
25/70 - Besançon	2A rue des jardins	25000	BESANCON	unpi-fc@orange.fr	03 81 83 10 03	CLÉMENT Pierre-Antoine
27 - Saint-Marcel	10 rue Des Chardonnerets	27950	SAINT MARCEL	jlcd2127@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	contact@unpi32.fr	05 62 05 37 66	SAINT SUPERY Alain
33/34 - Bordeaux	7 cours de Gourgue	33000	BORDEAUX	unpi33@unpi.fr	05 56 52 57 07	JACQUES Denis
34 - Béziers	18 rue du 4 septembre	34500	BEZIERS	unpi34beziers@gmail.com	04 67 36 90 40	VASSALLO Laurent
34 - Montpellier	18 rue du 4 septembre	34500	BEZIERS	unpi34beziers@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	BERBIGIER Julien
38 - Grenoble	20 boulevard Joseph Vallier	38000	GRENOBLE	contact@unpi38.fr	04 76 96 63 95	AUBRETON Jérôme
38 - Voiron	Espace Associatif William Gozi - 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	unpi42-43@unpi.fr	04 77 32 78 54	SHELL Franck
44 - Nantes	2 quai de Tourville	44000	NANTES	unpi44@unpi.fr	02 40 48 76 32	DANILO Jean-Michel
46 - Cahors	56 Avenue de la Beyne	46000	CAHORS	unpi46@gmail.com	06 48 59 78 72	GIBERT François
48 - Mende	14 rue des Acacias BP 30	48001	MENDE CEDEX	Unpi48@orange.fr	04 66 65 28 62	BONHOMME Béatrice
49 - Angers	13 rue du Haras	49100	ANGERS	contact@unpi49.org	02 41 87 42 52	VERNIER-ESNAULT Patrice
50 - Cherbourg-en-Cotentin	41 rue tour carrée	50100	CHERBOURG	unpidelamanche@gmail.com	02 33 53 08 20	DOUET Eve
51 - Châlons-en-Champagne	2 Ter rue des martyres de la Résistance	51000	CHALONS EN CHAMPAGNE	unpi51@free.fr	09 80 68 41 85	GUENIN Jean-Claude
52/54/55/88 Nancy	12 Place Carnot	54000	NANCY	unpi.nancy@gmail.com	03 83 32 93 10	BELLOCCIO Jean-Marie
53 - Laval	Maison des agriculteurs - Parc Technopole de Changé, rue Albert Einstein, BP 36135	53061	LAVAL CEDEX 9	unpi53@gmail.com	02 43 67 37 99	GALODÉ Thierry
57 - Bitche	6A rue du Stade	57410	GROS-REDERCHING	cspib@gmail.com	06 80 64 34 38	KIEFER Francois
57 - Freyming-Merlebach	1 rue du Wiselstein	57800	FREYMING MERLEBACH	proprietaires.fm@free.fr	07 63 47 85 38	SCHULZ Hervé
57 - Metz	1/3, Rue Fabert	57000	METZ	contact@unpimetz.fr	03 87 75 19 19	MOUGEY Vincent
57 - Sarrebourg	Bâtiment Schweitzer 1-3 Avenue Clémenceau	57400	SARREBOURG	unpi.sarrebourg@wanadoo.fr	03 87 03 29 86	BESSAY Bernard
57 - Sarreguemines	13 rue du Château d'Eau	57410	BINNING	roger.mfrance.henner@orange.fr	03 87 95 00 23	HENNER Roger
58 - Nevers	24 rue François Mitterand	58000	NEVERS	chambresyndicaleunpi58@gmail.com	03 86 61 17 02	CARRETTE Angélique
59 - Lille	21 Rue Inkermann - BP 1167	59012	LILLE CEDEX	unpi5962@orange.fr	03 20 57 42 38	LORIEUX Thierry
61 - Alençon	2 avenue Jean Jaurès	72100	LE MANS	unpi61@unpi.fr	02 33 28 29 17	HERISSE SCHAUB Françoise
63 - Auvergne	32 avenue Julien	63000	CLERMONT FERRAND	contact@cpauvergne.fr	04 73 35 06 50	ALLARD Fabienne
64 - Bayonne	3 bis rue Aristide Briand	64100	BAYONNE	unpi.64@orange.fr	05 59 55 33 87	ECHVERRIA Pierrette
66/11 - Perpignan	12 rue Joseph Alexandre Oliva	66000	PERPIGNAN	cspi@unpi66.fr	04 68 34 45 30	BRAULT Marie-Ange
67 - Strasbourg	42 rue de la 1ère Armée BP 2	67064	STRASBOURG CEDEX	accueil@cspi67.com	03 88 24 24 99	WEBER Gérard
68 - Colmar	8 avenue de la République	68000	COLMAR	contact@adpicentrealsace.fr	03 89 41 14 88	CHRISTOPHE Franck
68 - Mulhouse	30 avenue Clémenceau	68100	MULHOUSE	contact@unpi68.org	03 89 56 13 37	ARCAJ Jean-Michel
69 - Lyon	14 rue Grenette	69002	LYON	unpi69@unpi.fr	04 72 77 88 90	GRATALOUP Sylvain
71 - Chalon-sur-Saône	11 rue du Temple	71100	CHALON SUR SAONE	unpi.71@chalon@sfr.fr	03 85 48 01 61	PONCHON Stéphanie
71 - Le Creusot	UNPI BFC Creusot Montceau Maison des associations Mouillelongue 31 rue des abattoirs - Bureau 102	71200	LE CREUSOT	unpicreusotmontceau@free.fr	03 85 80 86 89	BONNOT Serge
71 - Macon	1038 avenue de Lattre de Tassigny	71000	MACON	unpimaccon71@orange.fr	03 85 38 77 51	GACON Maxence
72 - Le Mans	2 avenue Jean Jaurès	72100	LE MANS	unpi72@unpi.fr	02 43 77 95 63	HERISSE SCHAUB Françoise
73 - Chambéry	18 Avenue des Ducs de Savoie	73000	CHAMBERY	cspcs@wanadoo.fr	04 79 33 40 14	MATHIEZ Renée
74 - Annecy	2 Avenue de Chevéne	74000	ANNECY	74unpi@gmail.com	04 50 45 04 48	LAURENT Eric
75 - Paris Métropole	11 quai Anatole France	75007	PARIS	parismetropole@unpi.fr	01 44 11 32 52	THOMASSON Alexis
76 - Rouen	2 quai Pierre Corneille	76000	ROUEN	unpi76@orange.fr	02 35 70 01 58	DELESTRE Jacques
78 - Versailles	22 rue du Général Leclerc	78000	VERSAILLES	unpi78@unpi78.fr	01 39 50 74 01	LOUVEAU 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	unionproprie.immobiliere@wanadoo.fr	05 63 59 53 03	GONZALEZ Stéphane
82 - Montauban	5 boulevard gustave garrison	82000	MONTAUBAN	unpi82montauban@gmail.com	05 63 91 51 15	DESQUERRE HURET Sandrine
84 - Avignon	60 Rue des Lices	84000	AVIGNON	unpi84avignon@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	VUILLEMIN Josiane
91 - Corbeil-Essonnes	14 rue du Bois Guillaume	91000	EVRY	unpi91.essonne@gmail.com	07 81 59 81 85	SIMON Muguette
94 - Vincennes	3 rue de l'Eglise	94300	VINCENNES	unpi.vincennes@wanadoo.fr	01 43 28 22 80	SAGAND-NAHUM Ilanit
95 - Sarcelles	14 Av. du 8 Mai 1945	95200	SARCELLES	unpi95sarcelles@unpi.fr	01 46 05 63 48	CARBONNIER Thomas
973 - Guyane	7 rue des turquoises	97300	CAYENNE	unpi973@unpi.fr		TONON Flavian

Propriétaires
accédants

Bailleurs privés

Copropriétaires

Investisseurs
immobiliers



www.unpi.org

100 ASSOCIATIONS LOCALES



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



@UNPI



@UNPI



@UNPI

35 LA REVUE DE L'UNPI
millions de
propriétaires

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



**Verisure
Guardian**



**PROTÉGÉE 24H/24,
DEHORS COMME À LA MAISON**

Verisure

Télésurveillance 24h/24 du domicile
Mise en fuite des intrus
Appel des forces de l'ordre⁽¹⁾

Verisure Guardian

Bouton SOS
Géolocalisation
Compagnon de route

Visuel généré par IA. (1) Après levée de doute avérée selon les conditions de l'article L. 613-6 du code de la sécurité intérieure.

La souscription aux offres télésurveillées de Verisure et l'accès à l'application Verisure Guardian nécessitent deux souscriptions distinctes. Les services Verisure Guardian sont opérés par Verisure Assistance SAS, société par actions simplifiée au capital de 10 000 euros, sise 1 Place du Général de Gaulle, 92160 Antony, immatriculée au RCS Nanterre 979 091 667 et dont le n° de TVA est FR 68 979 091 667. Les services de télésurveillance sont opérés par Verisure, société par actions simplifiée au capital de 1,085,736 euros, sise 1 Place du Général de Gaulle, 92160 Antony, immatriculée au RCS Nanterre 345 006 027 et dont le n° de TVA est FR 60 345 006 027, titulaire de l'autorisation d'exercer n°AUT-092-2118-07-17-20190361822 délivrée par le Conseil National des Activités de Sécurité le 17/07/2019. L'autorisation d'exercice ne confère aucune prérogative de puissance publique à l'entreprise ou aux personnes qui en bénéficient.