POSITION
Projet de loi de finances 2027 : L'UNPI appelle à *« sauver le soldat LMNP »* !

VENTE
Offre de vente immobilière, offre d'achat : à partir de quand est-on engagé ?

RÉNOVATION
Prime Énergie UNPI : les bons réflexes avant de lancer vos travaux

LA REVUE DE L'UNPI

35 millions de propriétaires et vous

Numéro **611** | Novembre 2026 | 5,80 € | ISSN : 2102-0728



© Photo Adobe Firefly

NOTRE DOSSIER

TAXE FONCIÈRE : +93 % D'AUGMENTATION EN VINGT ANS

« PETIT GUIDE DU SAVOIR-VIVRE ET DU BON SENS EN COPROPRIÉTÉ EN 10 POINTS »

VIVRE CHEZ SOI… SANS OUBLIER QUE L'ON VIT AUSSI CHEZ LES AUTRES



Spécialiste des solutions d'assurance en gestion locative, activités de syndic et transaction

Propriétaires bailleurs : Protégez votre tranquillité

Un panel complet d'offres qui sécurisent vos investissements immobiliers

● La solution **Impayés de charges / Protection juridique** offre une protection renforcée pour les copropriétés. Elle accompagne les syndicats de copropriétaires dans la sécurisation de leur patrimoine et la préservation de leur équilibre financier.

Le contrat Trésorissimmo associe une protection juridique étendue, un service d'information juridique, la couverture des impayés de charges et des dispositifs de recouvrement adaptés.

● La **Multirisque Propriétaire bailleur** vous permet de couvrir les risques inhérents à la location de votre bien.

● La **Multirisque Habitation**, déclinée en trois formules, avec ou sans franchise, vous couvre sur un large périmètre de garanties, notamment en cas de locations saisonnières.

Vous souhaitez découvrir nos autres offres, en savoir davantage ?
Contactez votre courtier d'assurance, votre administrateur de biens ou RDV sur **www.sada.fr**

Sada Assurances - SA à Directoire et Conseil de Surveillance. Siège social : 4 rue Scatisse, 30934 Nîmes cedex 9 - RCS B 380 204 127 - LEI : 969500[illegible]IFEWKKYMK538 - IStock 11/26



Sylvain Grataloup,
Président de l'UNPI

Il existe, dans la vie fiscale des Français, un moment qui revient avec la régularité d'une saison triste. L'avis de taxe foncière arrive et on l'ouvre avec cette légère appréhension que l'on éprouve devant une lettre dont on devine déjà le contenu. Le chiffre est là, froid, définitif, sans colère et sans explication : il faudra payer. Et l'on paie. On paie parce que l'on possède. On paie parce qu'un jour, souvent après vingt ou trente années de travail, d'épargne, de renoncements et d'emprunt, on a fini par devenir propriétaire de quatre murs, d'un toit, d'un morceau de ville ou de campagne. Entre 2005 et 2025, la facture aura augmenté, en moyenne, de 93,4 %. Près du double en vingt ans. Les valeurs locatives ont progressé de 46,3 % et les taux communaux de 32,2 %. Et lorsque les collectivités n'augmentent pas leurs taux, les bases, elles, continuent leur chemin. La machine fiscale n'a donc pas besoin de hausser la voix pour réclamer davantage. Il lui suffit de continuer à fonctionner. Mais derrière ces pourcentages, il y a des vies. 31,1 millions de propriétaires imposables et parmi eux, il y a le retraité qui possède son appartement mais surveille son compte bancaire, le ménage qui vient d'achever le remboursement de son emprunt, celui qui a acheté petit, économisé longtemps, et découvre que le fait d'être devenu propriétaire ne l'a pas libéré de la dépense, il lui a seulement donné un nouveau créancier. Et pendant ce temps, sur la même période, les loyers n'ont augmenté que de 27,37 %, l'inflation de 36,80 % et les retraites de 64 %.

Pourtant, le patrimoine immobilier n'est pas un revenu et cette vérité élémentaire semble pourtant avoir été oubliée. Dans la même rue, d'un côté, le propriétaire et de l'autre, le locataire. Ils sortent le matin par la même porte cochère ou empruntent le même trottoir. Ils traversent les mêmes rues, profitent du même éclairage public, utilisent les mêmes équipements sportifs et culturels. Leurs enfants fréquentent les mêmes écoles. Ils respirent le même air, bénéficient des mêmes espaces verts, prennent les mêmes transports, attendent les mêmes services municipaux. Pourtant, lorsque vient l'heure de financer cette ville, la différence réapparaît. L'un reçoit la taxe foncière. L'autre ne la reçoit pas. C'est ici que se trouve le paradoxe. La collectivité est commune. Le service est commun. L'usage est commun. Mais la contribution, elle, ne l'est pas. Nous avons fini par considérer cette situation comme naturelle parce qu'elle nous est familière. Elle ne l'est pourtant pas. Il y a dans notre fiscalité une confusion ancienne entre la possession et la richesse. Elle pouvait avoir quelque apparence de vérité dans une société où le patrimoine immobilier constituait un signe assez sûr de prospérité. Elle devient beaucoup plus fragile dans une société où l'on peut être propriétaire d'un logement et disposer de revenus modestes. La pierre est un patrimoine mais elle n'est pas nécessairement une capacité de paiement. C'est là que la taxe foncière montre sa faiblesse. La propriété et la capacité contributive ne sont donc pas synonymes et il serait temps que notre fiscalité en prenne acte. Une fiscalité qui perd sa lisibilité finit nécessairement par perdre une part de sa légitimité et le consentement à l'impôt est menacé. Pourtant, il ne s'agit pas de ne plus financer la ville. Il ne s'agit pas de prétendre que les collectivités pourraient vivre sans ressources. La question n'est donc pas de savoir s'il faut financer la collectivité. La question est de savoir comment. Qui doit contribuer ? Selon quels critères ? Avec quelle proportion entre les facultés de chacun et les services dont chacun bénéficie ? Autrement dit, comment faire de l'impôt local autre chose qu'une facture annuelle ?

« À proportion des besoins publics et des facultés des particuliers »

Il faut changer de regard en passant de la propriété à l'usage. L'UNPI propose de supprimer la taxe foncière et de lui substituer une Contribution Locale des Usagers des Collectivités. Aujourd'hui, la fiscalité regarde d'abord celui qui possède. Demain, elle pourrait regarder celui qui use. Le propriétaire occupant est un usager. Le locataire est un usager. Le propriétaire bailleur est un acteur du territoire. Tous trois vivent sur un territoire. Tous trois bénéficient de ses services. Tous trois participent à son activité économique et sociale. Pourquoi l'un serait-il par principe le contribuable privilégié et exclusif de la ville simplement parce qu'il en possède le logement ? La Contribution locale des usagers permettrait de replacer au centre une notion beaucoup plus simple et beaucoup plus concrète : le lien entre le citoyen et la collectivité dont il est l'usager. Ce ne serait plus la pierre qui paierait. Ce serait l'usager qui contribuerait. Une contribution locale moderne devrait pouvoir intégrer des paramètres liés au pouvoir d'achat, qu'il s'agisse du propriétaire ou du locataire. C'est précisément le sens de la formule de Rousseau placée en exergue : contribuer *« à proportion des besoins publics et des facultés des particuliers »*. La formule est ancienne. L'idée, elle, demeure étonnamment moderne. Car la justice fiscale ne consiste pas à demander indistinctement la même chose à chacun. Elle consiste à organiser une contribution qui tienne compte à la fois de ce que la collectivité doit financer et de ce que chacun peut raisonnablement supporter.

Il y a encore une autre révolution possible. Notre fiscalité sait très bien prélever mais elle sait beaucoup moins encourager. Pourquoi ne pas imaginer une contribution locale capable de reconnaître l'effort accompli par celui qui améliore son logement, rénove son patrimoine, remet un logement vacant sur le marché, améliore sa performance énergétique ou adopte des comportements utiles à son quartier et à son environnement ? Pourquoi la fiscalité locale ne pourrait-elle pas comporter des variables d'ajustement récompensant l'effort citoyen ? La fiscalité cesserait d'être uniquement une ponction, voire une confiscation pour devenir aussi un instrument d'incitation. Elle ne se contenterait plus de sanctionner la détention. Elle pourrait encourager l'engagement. Elle ne demanderait plus seulement un effort. Elle pourrait reconnaître cet effort. C'est peut-être là, au fond, que se trouve le véritable problème de la taxe foncière. Non dans son existence même, mais dans le lien qu'elle a progressivement perdu avec celui qui la paie. Le lien s'est brouillé. La Contribution locale des usagers pourrait précisément le renouer. Le citoyen ne serait plus simplement celui qui reçoit une facture. Il redeviendrait celui qui participe à la vie de son territoire.

Aussi, le temps est venu de s'interroger sur le principe même du système et commencer à débattre sur ce que doit être la fiscalité locale. L'UNPI propose une voie : changer la philosophie qui le sous-tend et ne plus confondre patrimoine et revenu. Ne plus faire du propriétaire le contribuable naturel d'un service public dont chacun profite. Mais rappeler une vérité beaucoup plus simple : une collectivité appartient à ceux qui y vivent. C'est ainsi que l'impôt local pourrait retrouver ce qu'il a peu à peu perdu : un sens, une mesure et un visage humain.









Sommaire

L'UNPI en action

6 | **Actualités**
DPE : mention « A0 » pour les biens vertueux et sans énergie fossile • MaPrimeRénov' : nouveau recentrage des aides • Les pactes territoriaux France Rénov' : les territoires à la manœuvre • MaPrimeRénov' : la sous-traitance sous surveillance

12 | **Chambres locales**
Strasbourg : la propriété au cœur des échanges avec Guillaume Kasbarian Assemblée générale de l'UNPI • Val-de-Loire : une Chambre dynamique et militante • À Dax, l'UNPI célèbre ses 50 ans devant une salle comble !

L'UNPI s'engage

14 | **Position**
Projet de loi de finances 2027 :
L'UNPI appelle à *« sauver le soldat LMNP »* !

Le dossier de l'UNPI

16 | **Taxe fonciere : plus de 93 % d'augmentation en vingt ans**

L'UNPI et vous

26 | **Copropriété**
« Petit guide du savoir-vivre et du bon sens en copropriété en 10 points »
Vivre chez soi… sans oublier que l'on vit aussi chez les autres

32 | **Rencontre**
Avec Kivala, Verisure sécurise aussi l'accès aux halls d'immeubles

34 | **Vente**
Offre de vente immobilière, offre d'achat :
à partir de quand est-on engagé ?

38 | **Rénovation**
Prime Énergie UNPI : les bons réflexes avant de lancer vos travaux

40 | **Jeu**
Mots croisés

42 | **Questions réponses**
Demande du locataire de demeurer temporairement dans les lieux après un congé • Travaux de transformation réalisés sans autorisation écrite du propriétaire • Travaux urgents d'une durée supérieure à 21 jours

45 | **Petites annonces**

46 | **Indices**
Le tableau de bord du propriétaire

50 | **L'annuaire**

Ils écrivent pour vous


© Photo DR

Christophe Demay,
journaliste

EN ACTION

DPE : mention « A0 » pour les biens vertueux et sans énergie fossile

P. 6


© Photo DR

Benjamin Naudin,
avocat

ET VOUS

« Petit guide du savoir-vivre et du bon sens en copropriété en 10 points » Vivre chez soi… sans oublier que l'on vit aussi chez les autres

P. 26


© Photo DR

Sabrina Bonarrigo,
journaliste

ET VOUS

Avec Kivala, Verisure sécurise aussi l'accès aux halls d'immeubles

P. 32


© Photo DR

Fabian Regairaz,
notaire

ET VOUS

Offre de vente immobilière, offre d'achat : à partir de quand est-on engagé ?

P. 34

35 millions de propriétaires
LA REVUE DE L'UNPI

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

Gérant de la presse
Alexis Thomasson

Directeur de la publication
Sylvain Grataloup

Directeur de la rédaction
Jérôme Gruget

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

Ont collaboré à ce numéro
Christophe Demay, Frédéric Zumbiehl, Benjamin Naudin, Sabrina Bonarrigo, Fabian Regairaz, Ilanit Sagand-Nahum et Arnaud Couvelard

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 1er janvier 1951

Siège social
11 quai Anatole France 75007 Paris

Associés
UNPI à 90 %

Iconographie
iStock - Unsplah

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 1er 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.

ÉVOLUTION

DPE : mention « A0 » pour les biens vertueux et sans énergie fossile

Par Christophe Demay, journaliste

Le DPE évolue encore. Dans sa méthode, dans ses informations et même dans son étiquette. À compter du 1er janvier 2027, un logement pourra bénéficier d'une mention « A0 ». Il ne s'agit pas d'une nouvelle classe énergétique à proprement parler, plutôt d'une mention supplémentaire, puisque le DPE conserve son étiquette graduée de A à G.



© Photo Adobe Firefly

A ou B, et zéro fossile

Pour décrocher la mention « A0 », le bâtiment devra forcément être économe : pour les DPE établis selon la méthode 3CL-DPE 2021, le logement devra être classé A ou B. Ce n'est pas la seule condition, l'arrêté du 11 juin 2026 exige aussi que le bâtiment utilise de l'électricité, des énergies renouvelables ou éventuellement soit raccordé à un réseau de chaleur ou de froid considéré comme efficace. Une installation de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire utilisant une énergie fossile (comme une chaudière au gaz ou au fioul), même en appoint, fait donc obstacle à l'attribution de la mention « A0 ».

Les retouches apportées au diagnostic font ainsi davantage de place aux énergies renouvelables. À partir de janvier, il indiquera notamment la quantité d'énergie renouvelable produite sur place et sa part dans la consommation d'énergie finale.

Le DPE version 2027 s'enrichit aussi de nouvelles informations : comme l'estimation de la durée de vie restante du système de chauffage et, le cas échéant, de la climatisation, la capacité du logement à adapter sa consommation en fonction des besoins du système électrique et la possibilité pour les équipements de chauffage de fonctionner à basse température.

Le DPE ne dira donc plus seulement combien consomme un logement, il fournira aussi davantage d'informations sur la façon dont il consomme et sur les énergies qu'il utilise.

L'électricité mieux valorisée

Plusieurs de ces évolutions répondent à des exigences européennes et s'inscrivent dans un mouvement plus large de décarbonation et d'électrification du parc. La France accélère sa sortie des énergies fossiles. La nouvelle stratégie nationale bas-carbone (SNBC3) prévoit notamment 9 millions de pompes à chaleur dans les logements dès 2030, et 20 millions à horizon 2050.

Le DPE accompagne cette stratégie. Pour mieux valoriser l'électricité, au 1er janvier 2027, son coefficient de conversion en énergie primaire (CEP) sera à nouveau abaissé, passant de 1,9 à 1,7. Concrètement, l'électricité pèsera moins lourd dans le calcul de la consommation en énergie primaire. Mécaniquement, les logements chauffés à l'électricité verront leur consommation conventionnelle en énergie primaire diminuer dans le calcul du DPE et pourront, pour certains, gagner une classe énergétique sans effectuer de travaux. ■



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

Retrouvez-nous au

Salon de la Copropriété
4 et 5 novembre

Pavillon 5.2/5.3
Stand B50

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**

RÉNOVATION

MaPrimeRénov' : nouveau recentrage des aides

Par Christophe Demay, journaliste



© Photo Adobe Firefly

MaPrimeRénov' change encore de visage. Trois textes publiés fin août [1] et entrés en vigueur dès le 1er septembre, resserrent les conditions d'accès aux aides et opèrent un nouveau recentrage du dispositif. Le message est plutôt clair : moins de travaux financés isolément, davantage de rénovations pensées dans leur globalité et une sortie accélérée des énergies fossiles. Pour rappel, MaPrimeRénov' est divisée en deux parcours principaux : MaPrimeRénov' Parcours par geste (pour un ou plusieurs travaux) et MaPrimeRénov' Parcours accompagné (pour des travaux de rénovation d'ampleur).

Moins de travaux financés isolément, davantage de rénovations globales et une sortie accélérée des énergies fossiles

Dans le parcours « par geste », plusieurs travaux disparaissent ainsi du catalogue. Exit notamment les équipements de chauffage ou d'eau chaude sanitaire indépendants fonctionnant au bois ou à la biomasse, les pompes à chaleur uniquement dédiées à l'eau chaude sanitaire, les systèmes de ventilation ou encore certains équipements solaires thermiques et hybrides. L'isolation sort également du parcours par geste : les travaux d'isolation de la toiture, des murs, des planchers ou des parois vitrées ne donnent plus lieu à une aide dans ce cadre. Ils peuvent en revanche être intégrés à une rénovation d'ampleur dans le cadre du parcours accompagné. Considérablement réduit, le parcours par geste n'est cependant pas enterré. MaPrimeRénov' continue à financer la dépose d'une cuve à fioul, le raccordement à un réseau de chaleur ou certaines pompes à chaleur. Et les logements F et G qui, en théorie, ne devaient plus accéder au parcours par geste à partir de 2027 gagnent une année de sursis : pour les travaux qui restent éligibles, comme l'installation d'une PAC, ils pourront encore en bénéficier jusqu'au 31 décembre 2027. L'obligation de fournir un DPE est, elle aussi, repoussée au 1er janvier 2028.

Et coup d'accélérateur sur l'électrification

Avec ces évolutions, le gouvernement accélère l'électrification du parc résidentiel et, du même coup, la sortie des énergies fossiles. Dans une maison individuelle, une rénovation d'ampleur ne pourra plus bénéficier de MaPrimeRénov' si un chauffage au gaz est conservé après les travaux. Il n'est également plus possible de financer une pompe à chaleur équipée d'un appoint fossile, comme une PAC hybride gaz ou fioul.

Pour les propriétaires, le changement n'est donc pas anodin. La logique évolue : MaPrimeRénov' finance de moins en moins le simple remplacement d'un équipement ou un geste d'isolation pris isolément. Elle pousse désormais plus franchement vers des projets de rénovation d'ampleur et vers des systèmes de chauffage décarbonés. ■

1) Décret n° 2026-822 du 25 août 2026 et deux arrêtés du 25 août 2026 (parus au J.O. du 27 août)

Bail Rénov'

Déjà + de 66 000 logements bénéficiaires

Agissez maintenant pour louer demain

Service d'information **gratuit** sur la rénovation énergétique dédié aux propriétaires bailleurs et aux locataires.



© Bail Rénov' 2026. Tous droits réservés.

Visite de logements

Ateliers d'information

Conseils personnalisés

Suivi des consommations

Partout en France

bailrenov.fr
Échangez avec nos équipes

Service gratuit et sans engagement délivré par

Mandaté par

Financé par

RÉNOVATION

Les Pactes territoriaux France Rénov' : les territoires à la manœuvre

Par Christophe Demay, journaliste



© Photo Adobe Firefly

Rénover une passoire thermique dans une zone de montagne, une maison ancienne dans le Nord ou un pavillon en bordure de la Méditerranée n'est jamais la même histoire. Avec les Pactes territoriaux France Rénov', l'Anah rapproche encore un peu plus la rénovation des enjeux locaux.

Un projet de rénovation ne ressemble pas forcément à un autre. Maison ancienne mal isolée, copropriété des années 1960, logement vacant en centre-bourg ou pavillon exposé aux fortes chaleurs : les problèmes ne sont pas les mêmes. Le territoire compte. Le climat, mais aussi l'âge du bâti, les matériaux, la structure du parc, les revenus des propriétaires ou encore les entreprises disponibles. La rénovation n'est jamais du prêt-à-porter.

Du guichet au terrain

France Rénov', lancé en 2022, avait déjà rapproché le conseil des propriétaires grâce à son réseau d'espaces conseil, plus de 600 aujourd'hui à travers le territoire. Un premier interlocuteur, un tiers de confiance, pour affiner son projet et identifier les aides disponibles.

Depuis 2025, les Pactes territoriaux France Rénov' ont renforcé cette dimension territoriale, en prenant notamment le relais du programme SARE (Service d'accompagnement pour la rénovation énergétique). Les collectivités peuvent ainsi informer, conseiller, accompagner lorsque le territoire le prévoit, mais aussi aller chercher les projets. France Rénov' répond au propriétaire qui vient demander conseil, le Pacte met en œuvre une dynamique territoriale. Un quartier rempli de passoires thermiques ? Des propriétaires modestes dans des maisons anciennes ? Des logements vides parce que les travaux se révèlent trop lourds ? Le territoire peut repérer les ménages, mobiliser les acteurs, cibler certains secteurs ou publics, organiser des actions de sensibilisation.

Avec le Pacte territorial, la rénovation devient davantage une politique de terrain, construite à partir des logements, des habitants et de leurs besoins

Pas seulement une affaire d'étiquette DPE

Et ces besoins dépassent souvent la rénovation énergétique. Un logement peut avoir besoin d'être mieux isolé, mais aussi d'une salle de bains adaptée au vieillissement, d'une remise en état ou de travaux pour sortir de l'habitat indigne. MaPrimeRénov', MaPrimeAdapt', Ma Prime Logement Décent, copropriétés ou propriétaires bailleurs : les portes d'entrée sont nombreuses. Encore faut-il pousser la bonne.

Le territoire peut aussi agir sur les freins. Une politique de rénovation ne consiste pas seulement à distribuer des aides : il faut savoir où elles seront utiles et pourquoi elles ne sont parfois pas demandées. Avec le Pacte territorial, la rénovation devient davantage une politique de terrain, construite à partir des logements, des habitants et de leurs besoins. Pas une nouvelle aide miracle, mais une autre manière d'aborder la rénovation en partant des problèmes rencontrés sur le terrain pour mobiliser les bons dispositifs et les bons acteurs.

Pour le propriétaire, cela peut changer beaucoup de choses. Il n'a pas envie de devenir expert en aides, en performance énergétique ou financement du reste à charge. Il sait simplement que sa maison est froide, que sa chaudière arrive en bout de course, que sa salle de bains n'est plus adaptée ou que son logement vacant aurait besoin de travaux. À lui de poser le problème. Au territoire de l'aider à trouver le chemin. ■

RÉGLEMENTATION

MaPrimeRénov' : la sous-traitance sous surveillance

Par Christophe Demay, journaliste

La chasse à la sous-traitance en cascade se poursuit dans la rénovation énergétique. L'État met en place des garde-fous pour limiter les risques de fraude, mais aussi pour mieux identifier les entreprises qui interviennent réellement sur les chantiers. Prenons l'exemple d'une pompe à chaleur. Le propriétaire signe un devis avec une entreprise qui lui facture l'installation. Celle-ci peut confier le chantier à un sous-traitant, qui peut à son tour faire appel à une autre entreprise. Depuis le 1er janvier 2026, la chaîne ne peut plus aller au-delà de deux rangs de sous-traitance pour les travaux bénéficiant de MaPrimeRénov', mais aussi des autres aides de l'Anah, de l'éco-PTZ, du prêt avance mutation ou des certificats d'économies d'énergie.

Une exigence pour l'entreprise qui facture

À partir du 1er janvier 2027, une nouvelle condition vient s'ajouter : l'entreprise principale qui sous-traite les travaux et en assure la facturation devra elle-même détenir un signe de qualité. Le décret n° 2026-774 du 12 août 2026 indique que celui-ci devra répondre à un référentiel d'exigences en matière de moyens et de compétences et être délivré par un organisme conventionné avec l'État et accrédité. Quant à l'arrêté du 30 septembre 2026 (J.O. du 3 octobre), il précise les conditions de détention du signe de qualité pour les acteurs concernés. Concrètement, l'entreprise principale pourra toujours sous-traiter, mais elle devra elle-même être labellisée RGE (Reconnu garant de l'environnement). C'est la règle ainsi présentée par la DGCCRF à compter de 2027.

Autre garde-fou : le propriétaire doit être informé du recours à la sous-traitance, de l'identité des sous-traitants et de la détention ou non, par ceux-ci, d'un label ou signe de qualité. Ces informations doivent figurer de manière lisible et compréhensible dans le contrat.

Le risque n'est pas théorique. En juin dernier, la DGCCRF rapportait la condamnation d'un professionnel commercialisant des pompes à chaleur. Son entreprise avait notamment recours à un sous-traitant ne disposant pas de la qualification RGE requise pour les travaux concernés, compromettant ainsi l'éligibilité des travaux aux aides. Près d'une centaine de clients étaient concernés, pour un préjudice estimé à plus de deux millions d'euros.

Pour le propriétaire, le réflexe sera donc double : vérifier qui réalise réellement les travaux et, à partir de 2027, s'assurer que l'entreprise qui porte le chantier et facture dispose bien du signe de qualité requis. De quoi rendre la chaîne des intervenants plus lisible et mieux sécuriser les aides publiques. ■





© Photo suprahead Studio



© Photo UNPI



Denis Jacques, président UNPI 33 & 24, Maître Pierre Olivier Dilhac, avocat, Sylvain Grataloup, président UNPI nationale, Claudine Labadie-Poudenx, présidente UNPI 40, Lionel Causse, député des Landes, Maître Jean-Christophe Gaymard, notaire.

© Photo UNPI

1. UNPI 67

Strasbourg : la propriété au cœur des échanges avec Guillaume Kasbarian

Le 25 septembre, l'UNPI 67 Strasbourg a organisé son Assemblée générale annuelle, présidée par Gérard WEBER. Plusieurs temps forts ont marqué cette rencontre, notamment l'intervention de Guillaume KASBARIAN, député d'Eure-et-Loir et ancien ministre du Logement. À cette occasion, il a réaffirmé son attachement à la propriété, qu'il considère comme une valeur sacrée, et abordé plusieurs sujets majeurs pour les propriétaires, notamment la fiscalité immobilière et la lutte contre les squats. Cet événement a également été l'occasion d'une présentation de Verisure, partenaire de l'UNPI, autour des enjeux de sécurité des logements. Le président national de l'UNPI, Sylvain GRATALOUP, est également intervenu en vidéo pour rappeler les principaux combats portés par la Fédération : faire entendre la voix des propriétaires dans le débat public et promouvoir une politique du logement qui redonne confiance aux propriétaires bailleurs. ■

2. UNPI VAL-DE-LOIRE

Assemblée générale de l'UNPI Val-de-Loire : une Chambre dynamique et militante

Le 16 septembre, l'UNPI Val de Loire a tenu son Assemblée générale devant plus de 150 personnes. L'occasion pour son Président, Julien BERBIGIER, de dresser le bilan de l'année 2025 marquée par le succès du dispositif Bail Rénov (380 adhérents accompagnés), et d'évoquer les perspectives d'avenir et de modernisation de la Chambre. Une Assemblée générale marquée par des témoignages inspirants de Françoise HERISSÉ, Présidente de l'UNPI 72-Le Mans, de M. CORBRAN, administrateur de la Chambre depuis 56 ans, qui a démontré avec passion son engagement militant, et enfin la conférence d'Emeline SIRON, une experte en investissement immobilier de 32 ans, suivie par + de 100 000 followers. ■

3. UNPI 40

À Dax, l'UNPI célèbre ses 50 ans devant une salle comble !

Le samedi 10 octobre, l'UNPI de Dax a célébré son 50e anniversaire à la Grange de Meysonnave, à l'occasion d'une Assemblée générale qui a rencontré un vif succès. Une belle affluence, des échanges enrichissants et une ambiance conviviale ont marqué ce rendez-vous symbolique, témoignant du dynamisme de l'association et de son engagement constant au service des propriétaires.

Depuis un demi-siècle, l'UNPI de Dax accompagne, informe et défend les propriétaires face aux évolutions du secteur immobilier. Cet anniversaire a été l'occasion de revenir sur cinquante années d'engagement collectif, tout en évoquant les défis à venir dans un contexte marqué par des évolutions réglementaires et fiscales toujours plus nombreuses.

Placée sous la présidence de Claudine LABADIE-POUDENX, cette Assemblée générale a réuni plusieurs personnalités et acteurs du monde immobilier et institutionnel. Sylvain GRATALOUP, président national de l'UNPI, Denis JACQUES, Président de l'URPI Nouvelle Aquitaine, Président de l'UNPI 33-24 et Secrétaire général de la Fédération nationale, Lionel CAUSSE, député des Landes, Julien DUBOIS, maire de Dax, ainsi que Maître Jean-Christophe GAYMARD, notaire, et Maître Pierre-Olivier DHILAC, avocat, ont successivement pris la parole. Leurs interventions ont permis d'aborder les principaux enjeux auxquels sont confrontés les propriétaires et de rappeler le rôle essentiel des associations locales de l'UNPI pour les informer, les accompagner et porter leur voix auprès des pouvoirs publics.

Au-delà de la célébration, cet anniversaire a également été l'occasion de rendre hommage à toutes celles et ceux qui, depuis cinquante ans, ont contribué à faire vivre l'association et à défendre les intérêts des propriétaires.

Dans un environnement immobilier en constante évolution, l'UNPI 40 entend poursuivre ses missions avec la même détermination : être un interlocuteur de proximité, fédérer les propriétaires et les accompagner face aux défis de demain.

Cette journée anniversaire s'est achevée dans une ambiance chaleureuse autour du traditionnel gâteau d'anniversaire et d'une coupe de champagne. Un moment de partage apprécié de tous, venant clôturer une Assemblée générale particulièrement réussie. ■

LOCATAIRE CERTIFIÉ, ESPRIT LÉGER !



GARANTIE LOYERS IMPAYÉS

Avec l'étude du dossier locataire
en moins de 6 heures ouvrées,

certifiez votre candidat avant la signature du bail !

Garantissez vos revenus locatifs et louez sereinement avec

UNPI ASSURANCES

TARIF SPÉCIAL ADHÉRENTS UNPI

DEVIS EN LIGNE SUR UNPI-ASSURANCES.FR

UNPI ASSURANCES, SASU au capital de 25 K€, dont le siège social est au 11 quai Anatole France - 75007 PARIS immatriculée au RCS de PARIS n°940 560 519 et inscrite à l'ORIAS sous le n°25003206 (vérifiable sur www.orias.fr). Le Cabinet UNPI ASSURANCES :
• exerce son activité en application des dispositions de l'article L-521-2 II b du Code des Assurances (la liste des assureurs partenaires est disponible sur demande)
• dispose d'une responsabilité civile professionnelle et garantie financière conformes aux articles L 512-6 et L 512-7 du Code des Assurances ;
• est sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) – 4 Place de Budapest CS 92459 75436 PARIS CEDEX 09 (www.acpr.banque-france.fr).

IDÉKA

Paris, le 1er octobre 2026

Projet de loi de finances 2027 : L'UNPI appelle à « sauver le soldat LMNP » !

À la lecture du projet de loi de finances pour 2027, l'UNPI dénonce un **nouveau coup de rabot porté à la location meublée non professionnelle (LMNP)**, alors même que la France manque de logements à louer.

Après avoir déjà alourdi la fiscalité du LMNP au moment de la revente, le Gouvernement s'attaque désormais à l'amortissement. À force de raboter chaque année le même régime, c'est toute l'attractivité de l'investissement locatif que l'on fragilise.

L'UNPI salue en revanche les mesures prévues en faveur de l'accession à la propriété, notamment à travers le renforcement du prêt à taux zéro.

LMNP : après la plus-value, un nouveau coup de massue

Le PLF 2027 prévoit de plafonner la déductibilité des amortissements des logements loués meublés à 2,5 % du prix du bien, dans la limite de 7 000 euros par an et par foyer fiscal. Pour les meublés de tourisme, les plafonds seraient abaissés à 1,5 % et 5 000 euros par an et par foyer fiscal.

À cela s'ajoute une modification importante des règles de report : à compter de 2027, les amortissements qui ne pourraient être déduits au titre d'un exercice ne seraient plus reportables sur les exercices suivants.

Si le texte prévoit des exceptions pour certaines catégories de logements, ce nouveau durcissement n'en intervient pas moins après la réforme ayant déjà prévu la réintégration des amortissements dans le calcul de la plus-value.

L'UNPI considère qu'un rapprochement entre location nue et location meublée ne peut pas consister, année après année, à **affaiblir l'attractivité du LMNP**. La priorité doit au contraire être de redonner de la visibilité et de la confiance aux investisseurs qui s'engagent dans la location de longue durée, en leur proposant un cadre fiscal réellement incitatif. À cet égard, si le dispositif « Jeanbrun » constitue une première réponse, les nombreuses conditions et contraintes qui l'accompagnent en limitent encore fortement l'attractivité et la lisibilité pour les propriétaires.

PTZ : une mesure positive pour l'accession à la propriété

Alors que de nombreuses familles peinent à se loger et que l'accession à la propriété marque le pas, l'UNPI salue en revanche le renforcement du prêt à taux zéro prévu par le texte. En

2025, 57,4 %[1] des ménages étaient propriétaires de leur résidence principale, une proportion qui n'évolue presque plus depuis 2014.

Le PLF propose notamment d'ouvrir une possibilité supplémentaire de recours au PTZ aux ménages attendant un enfant ou ayant à charge un enfant de moins de trois ans, sous conditions de ressources, y compris lorsqu'ils ont déjà bénéficié d'un PTZ.

Pour l'UNPI, toute mesure permettant de faciliter le parcours vers la propriété va dans le bon sens : dans un pays où la part de propriétaires stagne depuis plus de dix ans, il est indispensable de redonner aux ménages, et notamment aux jeunes familles, la possibilité de devenir propriétaires.

Verbatims :

« *Après avoir touché à la fiscalité du LMNP au moment de la revente, on s'attaque désormais à son amortissement pendant la détention. À force de coups de rabot successifs, c'est tout l'équilibre de ce régime que l'on fragilise. Il est temps de sauver le soldat LMNP.* **»**

« *Faciliter l'accession à la propriété va dans le bon sens. Mais la politique du logement doit marcher sur ses deux jambes : aider les Français qui souhaitent devenir propriétaires et donner confiance à ceux qui investissent pour mettre des logements en location. On ne peut pas soutenir les premiers tout en décourageant progressivement les seconds.* **»**

Sylvain Grataloup, Président de l'UNPI.

A PROPOS DE L'UNPI

L'UNPI, association loi 1901, œuvre depuis plus de 130 ans pour représenter, accompagner et défendre les intérêts des propriétaires privés, qu'ils soient petits ou plus dimensionnés. Comptant plus de 100 000 adhérents et représentant pas moins de 700 000 logements, l'association est forte de l'engagement de ses 76 chambres locales réparties sur l'ensemble du territoire. L'UNPI, seul acteur local et national au service de la propriété, veille à défendre les propriétaires privés auprès des pouvoirs publics. Chaque mois, la revue « 35 millions de propriétaires », portée et soutenue par l'UNPI, informe et relaie une information de qualité, entièrement dédiée à LA PROPRIÉTÉ.

[1] *Source : INSEE*

Taxe foncière : plus de 93 % d'augmentation en vingt ans

ENQUÊTE — L'Observatoire national des taxes foncières a fêté ses vingt ans d'existence cette année. Créé en 2007, il est devenu aujourd'hui une référence incontournable pour estimer et comprendre la hausse de taxe foncière en France. L'Observatoire a saisi l'occasion de son 20e rapport pour mesurer l'augmentation de l'impôt foncier, non pas seulement sur une période de cinq ou dix ans – comme c'était le cas jusqu'ici –, mais sur les vingt dernières années. Le constat est sans appel : entre 2005 et 2025, les propriétaires de logements ont en moyenne payé 93,4 % d'impôt foncier en plus. De quoi décourager les propriétaires les plus aguerris. L'Observatoire national des taxes foncières a également innové cette année en proposant un indicateur « *taxe foncière moyenne* » pour chaque commune de France, destiné à faciliter les comparaisons (là où comparer les seuls taux de taxe foncière est insuffisant). **Par Frédéric Zumbiehl, juriste UNPI.**

Photo Adobe Firefly


93%

Quelques rappels…

Il n'est pas inutile de se remémorer quelques principes de base avant d'examiner les niveaux de taxe foncière et leur évolution sur vingt ans. Pour plus d'informations, le lecteur pourra se reporter au vadémécum détaillé de la taxe foncière publié dans notre numéro de novembre 2025 (page 20). Rappelons simplement ici que, dans un avis de taxe foncière, chaque colonne correspond à un niveau de collectivité prélevant la taxe foncière, et que les différents taux votés sont appliqués à la valeur locative de chaque logement considéré. Cette valeur locative n'est pas calculée à partir du loyer réel ou potentiel de chaque logement. Elle est calculée par l'administration fiscale à partir de tarifs au mètre carré constatés dans les années 1970 et corrigés selon de nombreux paramètres complexes et relativement arbitraires (catégorie du logement, niveau d'équipement, situation, etc.). La méthode de calcul est tellement critiquée que, à l'occasion de la loi de finances pour 2020, le législateur a inscrit dans le marbre le projet d'une revalorisation complète des valeurs locatives des logements à partir des loyers d'aujourd'hui. La refonte des valeurs locatives devait initialement s'appliquer dès les taxes foncières de 2026, c'est-à-dire au jour où nous écrivons ces lignes. La loi de finances pour 2023 l'a cependant repoussé de deux ans. Signe qu'il s'agit d'un chantier gigantesque et source d'inquiétude, la loi de finances pour 2026 a à nouveau reporté la réforme jusqu'en 2031.

Entre 2005 et 2025, compte tenu des coefficients de majoration appliqués chaque année, les valeurs locatives ont augmenté de 46,3 %

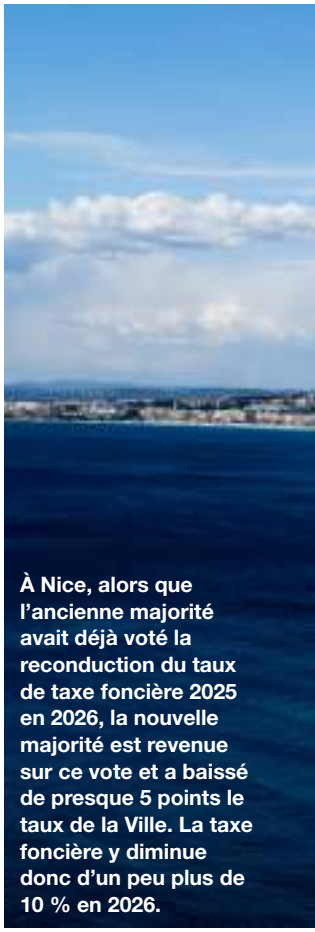
En attendant, pour tenir compte de l'évolution des loyers depuis les années 1970, les valeurs locatives de tous les logements de France sont majorées chaque année selon un seul et unique coefficient, valable pour tout le territoire [1]. Ainsi, en 2026, les valeurs locatives ont été majorées de 0,8 % par rapport à 2025. Concernant la période entre 2005 et 2025, compte tenu des coefficients de majoration appliqués chaque année, les valeurs locatives ont augmenté de 46,3 %. Mathématiquement, puisque les taux de taxe foncière sont appliqués aux valeurs locatives, cela signifie que, même dans une commune où aucun taux n'a augmenté entre 2005 et 2025 (c'est évidemment un cas d'école), la taxe foncière à payer a augmenté au minimum de 46,3 %. Théoriquement, la majoration annuelle des valeurs locatives était censée permettre aux collectivités locales de percevoir chaque année davantage de taxe foncière sans avoir à augmenter leur taux. Dans les faits, les taux augmentant aussi, les propriétaires subissent une augmentation bien supérieure à la seule majoration des valeurs locatives.

+93,4 % entre 2005 et 2025 !

Les conclusions de l'Observatoire national des taxes foncières sont implacables. Après avoir compilé les taux de taxe foncière appliqués dans l'ensemble des communes de France de 2005 à 2025, il apparait que, en moyenne, les propriétaires ont payé 93,4 % de plus d'impôt foncier en 2025 qu'en 2005. En effet, en plus de la majoration de 46,3 % des valeurs locatives – que nous évoquions à l'instant –, les taux de taxe foncière ont progressé en moyenne de 32,2 %. La conjonction des deux phénomènes – revalorisation des valeurs locatives et hausse des taux – a provoqué une augmentation 2,5 fois supérieure à l'inflation (cette dernière est estimée à 36,8 % par l'Insee entre octobre 2005 et octobre 2025) [2] et 3,4 fois supérieure à l'évolution des loyers entre les quatrièmes trimestres 2005 et 2025 (estimée à 27,3 % par l'Insee) [3].

Une majoration des valeurs locatives records de 2022 à 2024

Si l'on rentre dans le détail, entre 2005 et 2015, la hausse de taxe foncière (+40,3 %) résulte un peu plus de l'augmentation des taux de taxe foncière (hausse moyenne des taux de 19,4 % en dix ans) que de la revalorisation des valeurs locatives (+17,5 % entre 2005 et 2015). Entre 2015 et 2025, la hausse des montants à payer (+37,7 %) résulte au contraire beaucoup plus de la revalorisation des valeurs locatives (+24,4 %) que de la hausse des taux appliqués par les collectivités (+10,7 %). Au sein de cette seconde décennie, la période 2020-2025 a été marquée par des coefficients de majoration records. Alors que les coefficients de majoration annuels étaient plus ou moins stables jusque-là, ils atteignent un pic en 2023 avec une majoration de 7,1 % (voir notre graphique « augmentations annuelles de taxe foncière à payer »). Les valeurs locatives ont quasiment autant augmenté en cinq ans entre 2020 et 2025 (+17,3 %) qu'en dix ans entre 2005 et 2015 (+17,5 %). La très forte majoration des valeurs locatives en 2023 est d'ailleurs à l'origine du plus grand pic d'augmentation annuelle de montant de taxe foncière à payer (+8,3 %, voir graphique précité) observé sur les dix dernières années. En 2023, si les propriétaires ont dû payer plus de 8 % de taxe foncière en plus, c'est bien à cause de la majoration de 7,1 % des valeurs locatives (la hausse des taux de 1,4 % étant secondaire).

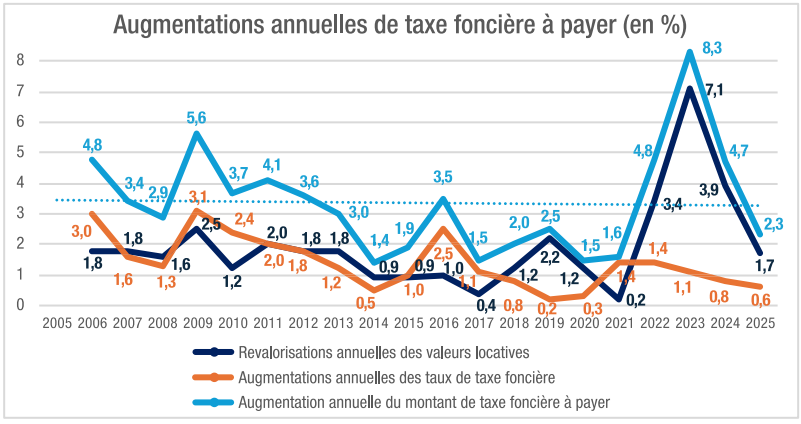


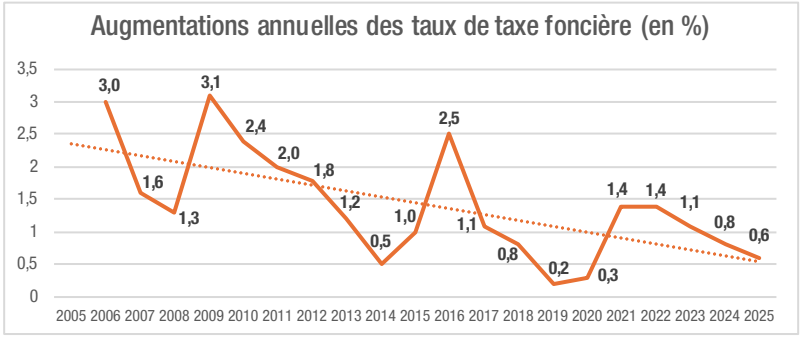
À Nice, alors que l'ancienne majorité avait déjà voté la reconduction du taux de taxe foncière 2025 en 2026, la nouvelle majorité est revenue sur ce vote et a baissé de presque 5 points le taux de la Ville. La taxe foncière y diminue donc d'un peu plus de 10 % en 2026.

1) Notons également qu'en cas de travaux l'administration peut procéder à des réévaluations individuelles.
2) Indices IPC Ensemble des ménages, oct. 2005 et oct. 2025.
3) Indice des loyers d'habitation ILH, secteur libre – y compris loi de 1948, 4e trim. 2005 et 2025.
4) Depuis 2018, les coefficients de majoration ne sont plus décidés librement par le Parlement mais résultent de l'évolution annuelle de l'Indice des Prix à la Consommation Harmonisée du mois de novembre (voir notre magazine de novembre 2024, page 24).



© Photo Arno Smit





Une légère décélération du rythme d'augmentation du montant à payer

Pour se consoler de ces chiffres accablants, on peut faire valoir que, sur le temps long, si l'on trace une courbe de tendance moyenne, les hausses annuelles de montant à payer ont tendance à diminuer entre 2005 et 2025 (voir graphique « augmentations annuelles de taxe foncière à payer »). La taxe foncière a ainsi un petit peu moins augmenté entre 2015 et 2025 (+37,7 %) qu'entre 2005 et 2015 (+40, 3 %), ceci malgré un pic en 2023 à cause de l'indexation des valeurs locatives sur l'inflation [4]. En effet, on observe un net ralentissement de la hausse des taux appliqués par les collectivités (voir graphique « augmentations annuelles des taux de taxe foncière »). Autrement dit, les hausses annuelles de taux ont généralement diminué plus fortement que les revalorisations annuelles de valeurs locatives n'ont augmenté.

Des taux communaux en embuscade

Jusqu'ici, nous avons pris en compte le taux global de taxe foncière appliqué d'année en année dans chaque commune, c'est-à-dire le taux global (taux du département, de la commune, de l'intercommunalité si celle-ci prélève un taux, taxes addi-

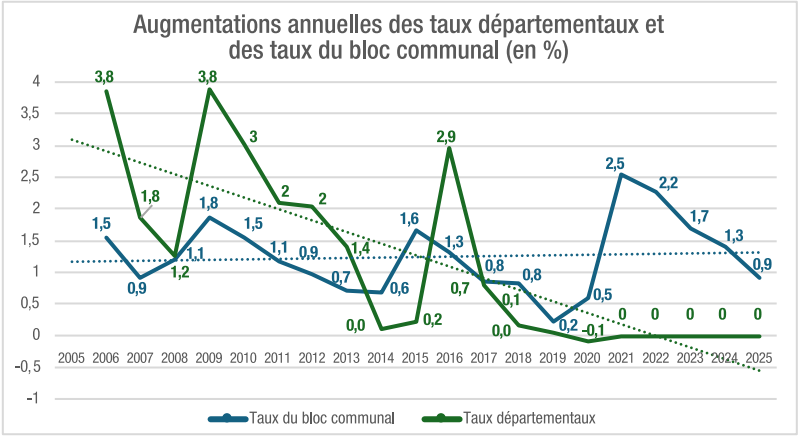


© Photo Dat Vo

Nantes est la 3e grande ville sur cinquante où la taxe foncière a le plus augmenté entre 2005 et 2025 (+117 %). A la majoration des valeurs locatives (+ 46,3 % en vingt ans) se sont ajoutées la hausse du taux départemental, puis celle du taux communal, et enfin l'instauration d'un nouveau taux au profit de la métropole. Une baisse du taux de TEOM tempère néanmoins la hausse pour les propriétaires occupants (hausse TEOM comprise de 87 %).

tionnelles hors TEOM). Comme nous l'avons vu, la hausse de taux global de taxe foncière ralentit. Cependant, si l'on resserre davantage encore la focale, on s'aperçoit que la hausse de taux du bloc communal (taux des communes et intercommunalités, à envisager d'un bloc en raison des transferts de charges entre ces niveaux de collectivité), elle, a tendance à augmenter. Rappelons ici que les départements votaient des taux de taxe foncière jusqu'en 2020. À compter de 2021, les derniers taux départementaux votés en 2020 ont été incorporés aux taux communaux pour compenser les communes de la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales. Or, jusqu'en 2020, en particulier entre 2005 et 2012, les taux départementaux [5] ont beaucoup plus augmenté que les taux du bloc communal (voir notre graphique « augmentations annuelles des taux départementaux et des taux du bloc communal »).

Avec la suppression des taux départementaux de taxe foncière en 2021, les propriétaires ont – en quelque sorte – vu le risque d'une augmentation de taux diminuer. Certes, les communes ont pris la main sur les anciens taux départementaux (puisqu'ils ont été intégrés aux taux communaux) et peuvent les relever. Cependant, là où deux niveaux de collectivité indépendants (le département et la commune) pouvaient chacun relever leur taux de taxe foncière (c'était fréquent avant 2020), les propriétaires ne subissent désormais plus que la hausse



5) Notons que les régions votaient également un taux de taxe foncière jusqu'en 2010. Les taux régionaux ont ensuite été incorporés aux taux départementaux. A titre de simplification, nous comparons les taux départementaux de 2005 à 2020 en situation de réforme, c'est-à-dire comme s'ils avaient intégré les taux régionaux depuis 2005. Nous corrigeons également les taux départementaux de 2005 à 2010 pour tenir compte de ce que la réforme de 2010 s'est accompagnée d'une baisse des frais de gestion de l'Etat.

des taux du bloc communal. Et, de fait, comme nous l'avons observé, les augmentations annuelles de taux global sont nettement moins élevées depuis 2020 qu'entre 2005 et 2010.

Il reste que, si on isole les taux du bloc communal, et qu'on les compare sur les vingt dernières années – cela suppose de ne retenir, à partir de 2021, que les taux communaux historiques sans ajout des anciens taux départementaux –, il apparait que la hausse annuelle des taux du bloc communal est en augmentation (graphique précédent). C'est d'ailleurs en 2021 et 2022 que s'observent les plus grandes augmentations annuelles de taux communaux et intercommunaux sur les vingt dernières années.

Une forte augmentation des taux du bloc communal liée à la suppression de la taxe d'habitation ?

Alors que les taux du bloc communal ont connu leurs plus faibles hausses annuelles (en vingt ans) en 2019 (+0,2 %) et 2020 (+0,6 %), probablement en lien avec l'épidémie de Covid et les élections municipales de 2020, les taux communaux (sans prendre en compte l'ajout des taux départementaux) et intercommunaux ont atteint des hausses records en 2021 (+2,5 %) et 2022 (+2,3 %). Si, en 2021, la hausse des taux du bloc communal a été tempérée par une majoration particulièrement faible des valeurs locatives (+0,2 %), tel n'est pas le cas en 2022. Combinée à une revalorisation de 3,4 % des valeurs locatives, la hausse des taux communaux et intercommunaux a provoqué une hausse de montant à payer de 4,8 %, malgré, rappelons-le, le maintien à l'identique des anciens taux départementaux.

Se pose évidemment la question d'un lien de cause à effet entre cette forte hausse et la suppression de la taxe d'habitation. L'année 2021 coïncide en effet avec le début de la seconde phase de la réforme ; les communes et intercommunalités ne reçoivent plus de taxe d'habitation mais des compensations de l'Etat (ajout des taux départementaux de taxe foncière pour les communes, reversement de recettes de TVA de l'Etat pour les intercommunalités à fiscalité propre).

La Direction générale des collectivités locales lie quant à elle les deux phénomènes : *« la mise en place de la réforme de la taxe d'habitation sur les résidences principales* (THRP) *à partir de 2020 a globalement entraîné une légère hausse des taux moyens des communes sur la TFPB* (…). *Si la disparition de la THRP a entraîné un manque à gagner compensé par l'attribution aux communes de la part départementale de taxe foncière* (…), *les communes ont dans l'ensemble procédé à un ajustement des taux de TFPB, qui devient leur principal levier de taxation local »* [6]. Il est vrai que les comptes-rendus de conseils municipaux ou d'assemblées d'intercommunalités présentent également l'augmentation du taux de taxe foncière comme étant quasiment le seul moyen dont disposent les communes et intercommunalités pour dégager des recettes fiscales supplémentaires (par rapport aux compensations de l'Etat). De plus, des intercommunalités ayant un fort essor démographique se plaignent de ce que les fractions de TVA versées par l'Etat en compensation n'augmentent pas aussi vite qu'auraient augmenté leurs recettes de taxe d'habitation. L'UNPI a d'ailleurs mis en lumière le fait que, au cours des cinq dernières années, les taux de taxe foncière avaient tendance à augmenter davantage dans les communes dont la population augmente plus fortement qu'ailleurs, comme s'il s'agissait de rattraper un manque à gagner avec la disparition de la taxe d'habitation [7].



© Photo Xavier Lucas

Bonifaccio. En Corse, les loyers y étant faibles en 1970, les valeurs locatives retenues par l'administration y sont encore parmi les plus basses de France.

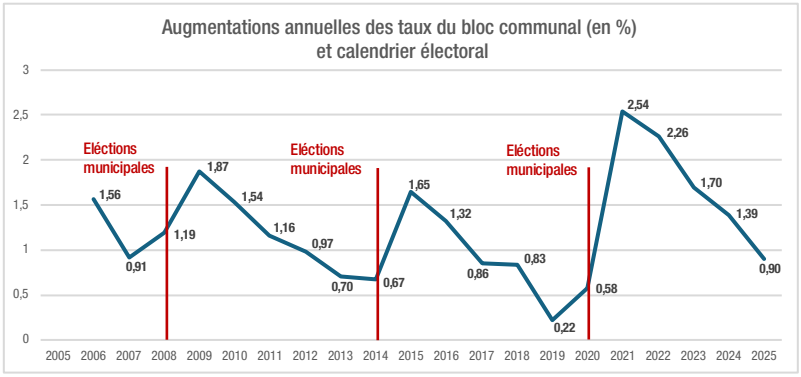
« Les communes ont dans l'ensemble procédé à un ajustement des taux de TFPB, qui devient leur principal levier de taxation local »

Néanmoins, on ne peut exclure que les causes de la forte hausse de taux du bloc communal de 2021 et 2022 soient à chercher ailleurs. De nombreux comptes-rendus de conseils municipaux pointent du doigt notamment la hausse du coût de l'énergie. Comme on peut le lire dans un rapport d'information du Sénat, celle-ci *« a débuté en 2021, avec la reprise économique post-Covid. Elle s'est accentuée en 2022 avec l'invasion de l'Ukraine par la Russie »* [8]. D'autres mettent en avant la revalorisation par l'Etat du point d'indice des fonctionnaires. De fait, lorsqu'on regarde les courbes d'évolution des dépenses d'achats et de frais de personnel des collectivités et intercommunalités – qui constituent les deux principaux postes au sein des dépenses de fonctionnement des communes et intercommunalités –, on retrouve, comme pour les taux du bloc communal, une baisse notable au moment du Covid puis une forte hausse en 2021 et 2022. Il est cependant difficile, sur le long terme (période 2005 à 2025), de visualiser une corrélation entre l'évolution de ces dépenses et celle des taux, comme il n'est pas facile non plus de visualiser une corrélation entre l'évolution des concours de l'Etat aux communes et intercommunalités (comprenant notamment la dotation globale de fonctionnement) et l'évolution des taux.

6) DGCL, Bulletin d'information statistique, n° 210, mai 2026.
7) Voir notre numéro précité de novembre 2025, page 27.
8) Rapport d'information n° 135 (2023-2024), déposé le 20 novembre 2023 au Sénat.

L'impact du calendrier électoral

En revanche, s'il y a une corrélation visuellement évidente, c'est entre l'évolution des taux et le calendrier des élections municipales. En effet, les hausses annuelles de taux du bloc communal chutent systématiquement en année préélectorale ou électorale, montent en flèche les années post-élections avant de diminuer progressivement jusqu'aux prochaines élections (graphique « augmentations annuelles des taux du bloc communal et calendrier électoral »). Cette sinusoïde se retrouve dans le graphique précédent d'augmentation annuelle du taux global de taxe foncière.



Taxe foncière, la grande loterie

Taux de taxe foncière différents, valeurs locatives variables, le montant de taxe foncière à payer change du tout au tout d'un territoire à l'autre.

Quelle donnée prendre en compte pour faire des comparaisons ?

Comparaison selon les taux de taxe foncière

Pour comparer les niveaux de taxe foncière en France, l'Observatoire national des taxes foncières s'emploie traditionnellement à comparer les taux applicables dans les différentes communes de France. Cependant, ces taux s'appliquant à des valeurs locatives très différentes d'un territoire à l'autre, la comparaison des taux n'est pas toujours parlante. Prenons l'exemple de Mizoën, en Isère, et de Paris. Mizoën, petit village de montagne de moins de 200 habitants, affiche les 15e taux de taxe foncière les plus élevés de France (taux de 86,00 % en 2025). Par comparaison, les taux n'atteignent que 21,21 % à Paris. Pour autant, à surface égale, compte tenu de la différence entre les valeurs locatives respectives de ces deux communes, les propriétaires mizoënnais ne payent pas quatre fois plus de taxe foncière que les propriétaires parisiens.

Certes, les taux sont pertinents en termes d'« équivalent-loyer ». Si on part de l'idée que les valeurs locatives retenues par l'administration sont censées représenter une année de loyer de chaque logement considéré, on peut dire que, à Paris, l'administration prélève l'équivalent d'environ 1,3 mois de loyer (21,21 % de 6 mois de loyer [9]), tandis qu'à Mizoën, c'est l'équivalent d'environ 5,2 mois de loyer qui est prélevé. Même si on ne paye pas plus de taxe foncière à Mizoën qu'à Paris, la charge représentée par la taxe foncière est beaucoup plus lourde à Mizoën qu'à Paris.

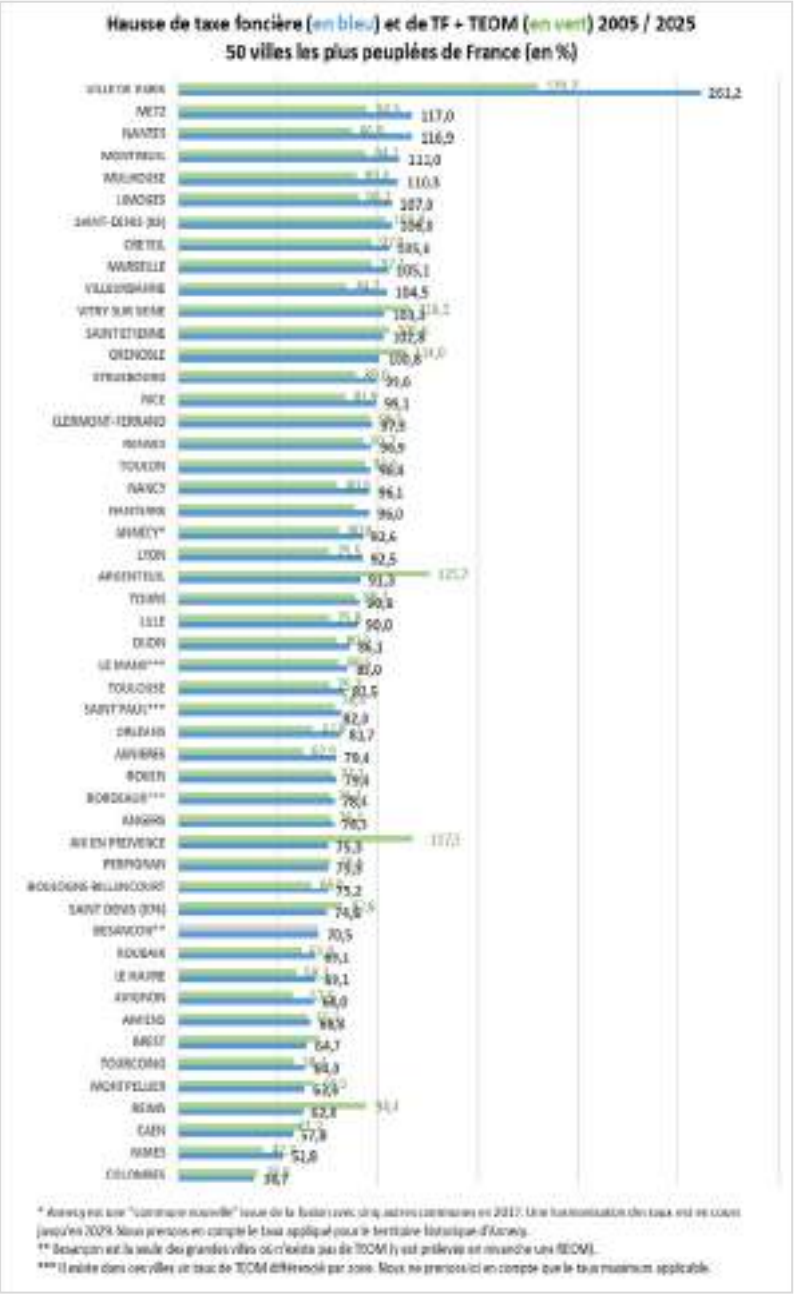
Il reste que raisonner en « équivalent-loyer » demeure relativement abstrait. De plus, l'adéquation entre les valeurs locatives fiscales et les loyers réels est plus qu'incertaine. Comme nous l'avons vu, les valeurs locatives ne résultent pas d'un simple produit entre des surfaces et des tarifs au mètre carré (ces derniers ayant été fixés à partir des loyers constatés). De nombreux correctifs sont appliqués (en fonction de l'importance des équipements, de la situation, de la catégorie du logement, etc.), si bien que les valeurs locatives retenues par le fisc n'ont plus qu'un rapport lointain avec les loyers de marché. Surtout, une fois les valeurs locatives fixées par rapport aux loyers observés en 1970 [10], hormis une actualisation en 1980, les tarifs au mètre carré ont simplement fait l'objet depuis d'une revalorisation annuelle selon un même coefficient national. Cette revalorisation est censée mettre à jour les valeurs locatives par rapport à l'évolution générale des loyers, mais, le coefficient de revalorisation étant le même pour la France entière, cette mise à jour ne tient absolument pas compte du fait que les loyers ont évolué d'une manière très différente selon les territoires. Ainsi, des territoires où les loyers étaient faibles en 1970 concentrent aujourd'hui encore des valeurs locatives faibles (par rapport au reste du territoire) alors qu'ils ont pu connaitre une augmentation des loyers nettement plus forte qu'ailleurs. On cite généralement ici le cas de la Corse. Les loyers y étant faibles en 1970, les valeurs locatives retenues par l'administration y sont encore parmi les plus basses de France. Pourtant, du fait du développement du tourisme et de la contraction de l'offre de logements, les loyers peuvent y être comparables à ceux d'autres territoires qui concentrent des valeurs locatives fiscales élevées. La comparaison des taux en « équivalent loyer » perd alors en pertinence.

Les hausses annuelles de taux du bloc communal chutent systématiquement en année préélectorale ou électorale

Comparaison selon la taxe foncière moyenne

Pour son vingtième anniversaire, l'Observatoire national des taxes foncières a donc innové en proposant une seconde mesure, à partir de la valeur locative moyenne calculée par l'administration pour chaque commune. Comme l'indique l'administration, la valeur locative moyenne *« est obtenue en divisant le total des valeurs locatives des locaux d'habitation et de leurs dépendances par le nombre de locaux correspondants »*, *« abstraction »* étant faite *« des locaux exceptionnels »* [11]. Théoriquement, en

9) Rappelons que les taux s'appliquent à la valeur locative annuelle diminuée d'un abattement de 50 % pour charges.
10) Même pour les logements construits après 1970, les valeurs locatives sont calculées à partir des tarifs fixés en 1970.
11) Bulletin officiel des impôts, BOI-IF-TH-20-20-30 - IF - TH, n° 20.



multipliant les taux de taxe foncière dans une commune par la valeur locative moyenne (ou plutôt 50 % de cette valeur, puisque les taux s'appliquent à 50 % de la valeur locative), on peut déterminer quel est le montant de taxe foncière moyen payé pour les logements dans chaque commune de France. Reprenons l'exemple précité de Paris et de Mizoën. Une comparaison des seuls taux fait apparaitre que les taux de taxe foncière à Paris (21,21 % en 2025) sont quatre fois moins élevés qu'à Mizoën (86,00 %). En revanche, si on multiplie 50 % de la valeur locative moyenne à Paris (8 845 €) et Mizoën (1 505 €) par les taux de chacune de ces communes, on constate que la taxe foncière moyenne est plus élevée à Paris (900 €) qu'à Mizoën (647 €).

12) Rappelons ici qu'évoquer une moyenne nationale (calculée en multipliant les valeurs locatives moyennes par les taux), alors que les valeurs locatives changent du tout au tout d'un territoire à l'autre, a un intérêt limité. Cette donnée doit donc être utilisée uniquement pour donner un ordre de grandeur.

Des données à manier avec précaution

Comparer les taxes foncières moyennes entre communes comporte cependant, aussi, des inconvénients. Notamment, en multipliant la valeur locative moyenne d'une commune par ses taux, on est tributaire du fait que la typologie de l'habitat dans chaque commune influe sur sa valeur locative moyenne. Même à tarifs au mètre carré et taux identiques entre deux communes, si la première commune comporte beaucoup plus de maisons d'architecte ou plus de maisons de 200 mètres carré, sa valeur locative moyenne et donc sa taxe foncière moyenne sera plus élevée que dans la seconde commune. En se focalisant sur la différence de taxe foncière moyenne, on croira que la taxe foncière est nécessairement plus élevée dans la première commune alors que, en réalité, à surface égale, le propriétaire d'un appartement dans cette commune paiera le même montant de taxe foncière que dans la seconde. En troisième lieu, évoquer un montant moyen de taxe foncière alors que, à l'intérieur d'une même commune, la taxe foncière d'un bien peut être cinq ou six fois supérieure à celle d'un autre bien en fonction par exemple de sa surface ou de sa situation – il y a autant de valeurs locatives que de logements – n'a pas beaucoup de sens. En fin de compte, si l'on veut se référer aux taxes foncières moyennes, c'est uniquement pour obtenir une indication sur le niveau de la taxe foncière dans telle ou telle commune, mais en sachant par exemple que la typologie de l'habitat influe sur les valeurs moyennes.

En bref, il n'existe pas de donnée idéale pour comparer le niveau des taxes foncières en France. Chacune, qu'il s'agisse des taux ou des taxes foncières moyennes, a des avantages et des inconvénients, et le mieux est de les observer ensemble. Aussi, pour cette 20e édition de l'Observatoire national des taxes foncières, le choix a été fait de publier sur www.unpi.org, pour chaque commune de France, à la fois les taux 2025, les valeurs locatives moyennes et la taxe foncière moyenne.

Des taxes foncières plus élevées dans les grandes villes de France

En 2025 Le taux moyen de taxe foncière de 44,38 % observé pour les 50 villes les plus peuplées du pays est supérieur de trois points et demi à la moyenne nationale (taux cumulés moyens de 40,88 %). Ces taux élevés sont appliqués à des valeurs locatives elles-mêmes élevées. Ainsi, la valeur locative moyenne atteint 4 589 € dans les 50 villes les plus peuplées (les « grandes villes »), contre 3 146 € en moyenne pour la France entière. En montant à payer, la taxe foncière est donc nettement plus forte dans les grandes villes. Elle atteint 973 € par logement, contre 635 € en moyenne pour la France entière [12]. Si on inclut la TEOM, le montant moyen de taxe foncière atteint 1 179 € par logement.

Commune	Rang	Taux de taxe foncière 2025 (en %)	Equivalent en nombre de loyers mensuels	Rang	Valeur locative moyenne (en €)	Rang	Taxe foncière moyenne (en €)	Rang	Taux taxe foncière + TEOM (en €)	Rang	Taxe foncière + TEOM moyenne (en €)
Grenoble	1	68,00	4,1	21	4373	1	1487	1	76,80	2	1679
Angers	2	56,65	3,4	34	4026	7	1140	8	65,36	13	1316
Amiens	3	56,00	3,4	32	4081	6	1143	7	65,53	11	1337
Orleans	4	54,70	3,3	19	4438	4	1214	14	60,50	10	1343
Le Havre	5	54,47	3,3	31	4117	9	1121	3	67,23	8	1384
Montpellier	6	54,28	3,3	28	4190	8	1137	2	68,90	6	1443
Nimes	7	54,00	3,2	38	3979	16	1074	9	64,54	17	1284
Nantes	8	53,37	3,2	42	3899	21	1040	13	61,32	23	1195
Caen	9	52,64	3,2	33	4033	18	1062	11	63,38	18	1278
Dijon	10	52,05	3,1	30	4148	15	1079	20	58,45	21	1212
Roubaix	11	51,97	3,1	50	2296	50	597	4	66,61	50	765
Tourcoing	12	51,55	3,1	49	2518	48	649	6	66,19	48	833
Perpignan	13	50,50	3	22	4340	12	1096	15	60,20	14	1306
Clermont-Ferrand	14	49,88	3	37	3992	24	996	16	59,78	24	1193
Toulon	15	49,76	3	20	4378	14	1089	12	61,60	9	1348
Toulouse	16	49,67	3	35	4019	23	998	21	57,77	26	1161
Bordeaux***	17	49,54	3	14	4734	5	1173	19	58,85	7	1393
Rouen	18	49,49	3	26	4238	19	1049	22	57,55	20	1219
Lille	19	48,91	2,9	48	2717	47	664	10	63,55	47	863
Saint Etienne	20	48,28	2,9	39	3970	27	958	24	56,58	29	1123
Marseille	21	48,17	2,9	41	3914	31	943	5	66,27	16	1297
Le Mans***	22	47,80	2,9	36	4004	29	957	29	54,51	33	1091
Rennes	23	47,70	2,9	43	3837	32	915	23	57,55	31	1104
Mulhouse	24	46,92	2,8	47	3286	45	771	18	59,06	40	970
Reims	25	46,33	2,8	29	4177	25	968	26	55,33	27	1156
Besancon**	26	45,65	2,7	27	4223	26	964	42	45,65	41	964
Creteil	27	45,32	2,7	5	6466	2	1465	31	53,60	1	1733
Limoges	28	44,62	2,7	24	4295	28	958	34	50,74	34	1090
Avignon	29	44,51	2,7	40	3942	35	877	25	55,41	32	1092
Montreuil	30	44,22	2,7	9	5682	3	1256	32	52,99	4	1505
Tours	31	44,11	2,6	46	3714	39	819	27	54,97	36	1021
Nancy	32	43,95	2,6	23	4299	30	945	35	50,66	35	1089
Brest	33	43,83	2,6	45	3725	40	816	36	49,61	43	924
Saint Paul***	34	43,28	2,6	12	5052	13	1093	17	59,28	5	1497
Nice	35	42,43	2,5	13	4911	20	1042	33	52,89	15	1299
Strasbourg	36	42,25	2,5	44	3732	42	788	30	53,84	38	1005
Saint-Denis (93)	37	39,73	2,4	11	5171	22	1027	39	46,71	22	1208
Saint Denis (974)	38	38,97	2,3	7	5754	10	1121	28	54,77	3	1576
Argenteuil	39	38,85	2,3	10	5527	17	1074	41	45,85	19	1267
Vitry Sur Seine	40	38,40	2,3	8	5714	11	1097	40	46,27	12	1322
Metz	41	38,40	2,3	25	4269	38	820	38	47,65	37	1017
Annecy*	42	36,20	2,2	16	4645	36	841	43	43,03	39	999
Aix En Provence	43	35,42	2,1	17	4608	41	816	37	49,42	28	1139
Villeurbanne	44	34,32	2,1	18	4529	43	777	44	39,51	45	895
Lyon	45	32,82	2	15	4706	44	772	45	38,01	46	894
Colombes	46	28,18	1,7	6	6421	33	905	46	34,62	30	1111
Nanterre	47	23,68	1,4	3	7023	37	831	48	27,15	42	953
Ville De Paris	48	21,21	1,3	1	8485	34	900	47	27,42	25	1163
Asnieres	49	20,21	1,2	4	7000	46	707	49	25,98	44	909
Boulogne Billancourt	50	15,80	0,9	2	7836	49	619	50	19,95	49	782

Classement selon les taux

En raison d'une hausse de plus de treize points de son taux communal, Grenoble est devenue en 2023 la grande ville de France aux taux cumulés de taxe foncière (taux communal, éventuellement taux intercommunal et taux au profit d'un syndicat de communes + taxes annexes hors TEOM) les plus élevés. Les taux de taxe foncière (68,00 %) y sont supérieurs de plus de dix points à ceux applicables dans la deuxième grande ville aux taux les plus élevés (Angers). Si l'on inclut la TEOM, Grenoble apparait également en première position (taux cumulés TEOM comprise de 76,80 %). Loin derrière Grenoble, les taux atteignent en 2025 56,65 % à Angers (65,36 % TEOM comprise) et 56,00 % à Amiens (65,53 % TEOM comprise). Les taux de taxe foncière dépassent les 50 % dans treize grandes villes sur cinquante. Puisque l'assiette de la taxe foncière est censée représenter la moitié du loyer annuel potentiel de chaque logement, dans toutes ces villes, les propriétaires doivent théoriquement payer en taxe foncière l'équivalent de plus de trois mois de loyers.

Tout à l'inverse, en bas de tableau, les taux n'atteignent que 15,80 % à Boulogne-Billancourt en 2025 (19,95 % TEOM comprise). Théoriquement, la taxe foncière y représente un peu moins d'un loyer. Boulogne-Billancourt est suivie d'Asnières-sur-Seine (20,21 %, 25,98 % TEOM comprise). Quant à Paris, malgré le relèvement de son taux communal de sept points en 2023, la capitale demeure la 3e grande ville aux taux les moins élevés (21,21 %, 27,42 % TEOM comprise). A Asnières comme à Paris, la taxe foncière représente théoriquement entre 1,2 et 1,3 mois de loyer. Suivent Nanterre (23,68 %, 27,15 % TEOM comprise) et Colombes (28,18 %, avec des taux TEOM comprise néanmoins plus élevés de 34,62 %). En dehors de l'Ile-de-France, et malgré des hausses de taux votées en 2023 ou 2024, Lyon arrive en sixième position (32,82 %, 38,01 % TEOM comprise) et Villeurbanne en septième position (34,32 %, 39,51 % TEOM comprise).

Classement en fonction des montants moyens de taxe foncière

En multipliant les valeurs locatives moyennes par les taux applicables commune par commune, Grenoble, avec une taxe foncière moyenne de 1 487 € en 2025, demeure première au classement des cinquante villes les plus peuplées en fonction des montants moyens de taxe foncière. En revanche, alors qu'en termes de taux Créteil se situe plutôt en milieu de tableau, la Ville affiche la deuxième plus forte taxe foncière moyenne (1 465 €) en raison de valeurs locatives élevées. Créteil est même première si l'on compte la TEOM (taxe foncière TEOM comprise moyenne de 1 733 €). De même, Montreuil quitte le milieu de tableau pour atteindre la troisième place (taxe foncière moyenne de 1 256 €, taxe foncière TEOM comprise moyenne de 1 505 €) en raison de valeurs locatives encore plus fortes qu'à Créteil. Plus généralement, la plupart des villes d'Ile-de-France (Vitry-sur-Seine, Argenteuil, etc.) remontent au classement en raison de valeurs locatives plus élevées que dans le reste du territoire. C'est le cas en particulier de Paris. Alors que la capitale est la troisième grande ville sur cinquante aux taux les plus faibles,



© Photo Dimitri Iakymuk

Même si Paris concentre les 4e plus faibles taux de taxe foncière (TEOM comprise) parmi les cinquante villes les plus peuplées de France, en raison de valeurs locatives élevées, la capitale arrive 25e en termes de montant moyen de taxe foncière (1 163 € par logement).

elle n'affiche que la 16e taxe foncière moyenne la plus faible (900 €). Elle se retrouve même en 25e position sur cinquante en termes de taxe foncière TEOM comprise (montant moyen de 1 163 €). A l'inverse, malgré des valeurs locatives moyennes à peine moins élevées qu'à Paris, Boulogne-Billancourt demeure en fin de tableau (2e au classement des montants de taxe foncière moyens, avec un montant moyen de 619 € et un montant TEOM comprise moyen de 782 €) en raison de taux particulièrement bas. Toujours en bas de tableau, malgré des taux élevés, ce sont trois villes du Nord (Roubaix, Tourcoing et Lille) qui prennent les 1re, 3e et 4e places au classement des villes aux montants de taxe foncière les plus bas en raison de valeurs locatives moyennes nettement plus basses que dans les autres grandes villes.

Premières données 2026 et perspectives 2027

L'immense majorité des 200 villes les plus peuplées du pays ont reconduit leur taux. Notons toutefois que la hausse moyenne (autour de 1,7 % en un an) est identique à celle de l'année précédente alors pourtant que le coefficient de majoration des valeurs locatives s'élève en 2026 à 0,8 %, contre 1,7 % en 2025. La hausse moyenne de taux (+0, 9 % environ en 2026) a donc été plus forte qu'en 2025 (hausse quasi nulle), portée surtout par quelques hausses spectaculaires, comme à Fréjus ou Ajaccio. La hausse est cependant incomparablement moins forte qu'en 2023 ou 2024 où, notamment, les coefficients de majoration des valeurs locatives avaient atteint des sommets. Hélas, il est probable qu'en 2027 la taxe foncière retombe dans ses pires travers. D'une part, avec le retour de l'inflation au cours des derniers mois, le coefficient de majoration des valeurs locatives pourrait tourner autour des 3,0 % en 2027. D'autre part, il ne fait aucun doute que l'explosion du prix du pétrole et de ses dérivés pèse sur les collectivités. Enfin, nous ne serons plus en année électorale… L'UNPI se bat pour que les candidats aux prochaines élections se saisissent du sujet et éviter une nouvelle année noire. ■

Plus fortes augmentations 2025-2026
200 grandes villes de France

	Hausse de taxe foncière (en %)	Hausse de taxe foncière + TEOM (en %)
Aulnay-sous-Bois	29,9 (dp)	23,1 (dp)
Ajaccio	27,8	18,3
Fréjus	27,1	24,5
Montrouge	25,2	21,4
Clamart	17,4	14,2
Drancy	14,8	12,5
Bastia	13,6 (dp)	9,8 (dp)
Poitiers	11,5	10,1
Montpellier	11,3	9,0
Les Abymes	10,0	5,6

(dp) : donnée provisoire à affiner en fonction d'un taux 2026 manquant

À noter

Les données 2025 et les augmentations sur 20 ans de plus de 34 000 communes françaises sont publiées sur www.unpi.org.
Retrouvez également sur le portail de l'UNPI notre dossier de presse avec un classement des communes de France selon les taux, la taxe foncière moyenne, etc.

« Petit guide du savoir-vivre et du bon sens en copropriété en 10 points »

Vivre chez soi… sans oublier que l'on vit aussi chez les autres

VIVRE-ENSEMBLE — Bruits, odeurs, encombrement des parties communes, locations touristiques, climatiseurs installés en façade, travaux réalisés sans autorisation… La vie en copropriété est aujourd'hui le fidèle miroir de l'évolution de nos modes de vie et fait apparaître de nouvelles sources de tensions. Pourtant, la plupart des conflits pourraient être évités par la connaissance de quelques règles simples et par un principe qui demeure, soixante ans après la loi du 10 juillet 1965, d'une remarquable actualité : en copropriété, la liberté de chacun s'exerce nécessairement au contact des droits de tous les autres.

Par Benjamin Naudin, avocat spécialiste en droit immobilier

La copropriété est probablement l'une des formes les plus abouties de la vie en collectivité. Elle constitue également l'une des plus singulières : chaque copropriétaire est pleinement propriétaire de son appartement, de sa cave ou de son parking, mais parallèlement il est propriétaire indivis de parties communes qu'il partage avec parfois plusieurs centaines d'autres personnes.

Cette dualité explique une grande partie des incompréhensions qui alimentent les assemblées générales et, quelquefois, les tribunaux. La phrase *« je suis chez moi, je fais ce que je veux »* est ainsi certainement l'une de celles qui ont généré le plus de contentieux en copropriété. Et pourtant, elle est juridiquement fausse. L'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 pose pourtant la règle avec une remarquable simplicité : chaque copropriétaire use et jouit librement de ses parties privatives et des parties communes, mais à la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble. Tout le savoir-vivre de la copropriété pourrait presque être résumé dans cette disposition d'ordre public.

La copropriété n'a bien évidemment pas vocation à organiser chaque détail de la vie quotidienne. Elle doit cependant permettre à plusieurs droits de propriété de coexister dans un même immeuble. Le règlement de copropriété constitue à cet égard la première règle du jeu. Il détermine la destination des parties privatives et communes et leurs conditions de jouissance. Les restrictions qu'il prévoit doivent toutefois demeurer justifiées par la destination de l'immeuble. Ainsi, avant de demander au syndic, au conseil syndical ou au juge de trancher un différend, le premier réflexe devrait donc toujours être de relire le règlement de copropriété.



© Photo DR

Maître Benjamin Naudin, avocat au Barreau de Marseille, docteur en droit et spécialiste en droit immobilier.

1. Les incivilités : quand le « *vivre chez soi* » devient le problème des autres

La première source de tension est évidemment le bruit. Musique, télévision, fêtes répétées, talons sur un parquet insuffisamment isolé, déplacements de meubles, enfants qui courent, aboiements, travaux réalisés à des heures inappropriées : le contentieux du bruit est probablement aussi ancien que la copropriété.

Il faut cependant se garder d'une idée reçue : tout bruit n'est pas juridiquement interdit. Habiter dans un immeuble collectif suppose nécessairement d'accepter les bruits normaux de la vie quotidienne. Le droit n'impose pas le silence, il sanctionne l'excès.

Depuis la loi du 15 avril 2024, cette théorie jurisprudentielle séculaire a d'ailleurs fait son entrée dans le Code civil. Son article 1253 prévoit désormais une responsabilité de plein droit lorsque le trouble excède les inconvénients normaux du voisinage. Il n'est donc pas nécessaire de démontrer une faute : encore faut-il établir l'existence et le caractère anormal du trouble.



© Photo Adobe Firefly

L'intensité, la durée, la répétition, les horaires, la configuration de l'immeuble et son environnement sont autant d'éléments susceptibles d'être pris en considération. Cette nuance est essentielle. Un dîner occasionnel entre amis n'est pas nécessairement un trouble anormal. Une activité bruyante renouvelée plusieurs nuits par semaine peut le devenir. De la même manière, le remplacement d'une moquette par un parquet ne constitue pas en lui-même une faute ; mais la dégradation très importante de l'isolation acoustique qui en résulterait peut devenir problématique, notamment lorsque le règlement de copropriété contient des prescriptions relatives aux revêtements de sols.

Une décision rendue récemment par le tribunal judiciaire de Paris le 7 novembre 2025 [1] illustre parfaitement cette nécessité de caractériser concrètement la nuisance : la seule modification d'un revêtement de sol et la dégradation de la performance acoustique ne suffisaient pas, dans les circonstances de l'espèce, à établir les troubles allégués.

Le même raisonnement vaut pour les odeurs, fumées, vibrations ou nuisances provenant d'une activité professionnelle. Il n'existe pas davantage de droit absolu à n'être jamais exposé à une odeur de cuisine, à la fumée d'un voisin ou au fonctionnement ponctuel d'un équipement. En revanche, leur fréquence ou leur intensité peuvent caractériser une violation du règlement de copropriété ou un trouble anormal du voisinage.

Le bon sens commande alors de commencer par ce que les procédures judiciaires finissent quelquefois par faire oublier : parler à son voisin. Nombre de conflits deviennent judiciaires parce que la première discussion intervient six mois trop tard et prend immédiatement la forme d'une lettre recommandée. Lorsque la démarche amiable échoue, il convient ensuite d'objectiver le trouble. Courriels, attestations, photographies, mesures acoustiques ou constat d'un commissaire de justice peuvent être nécessaires. Un sentiment, même sincère, ne constitue pas toujours une preuve.

1) Tribunal judiciaire de Paris, Service des référés, 7 novembre 2025, n° 25/56534.



© Photo Adobe Firefly

2. Le hall de l'immeuble n'est pas une extension de l'appartement

Autre sujet particulièrement contemporain : l'occupation des parties communes. Vélos, trottinettes, poussettes, cartons en attente de recyclage, chaussures devant les portes, meubles *« déposés pour quelques heures »*, sacs-poubelles ou colis transforment parfois progressivement halls, paliers et couloirs en dépendances privatives. La logique juridique est pourtant simple : une partie commune demeure commune. Le copropriétaire peut l'utiliser conformément à sa destination et dans le respect des droits des autres, mais il ne peut se l'approprier ou en faire un usage qui interdit ou complique celui des autres copropriétaires. L'évolution des mobilités rend cette question particulièrement sensible. La multiplication des vélos et trottinettes, notamment électriques, confronte de nombreux immeubles anciens à des usages auxquels leur règlement de copropriété n'avait évidemment pas songé. La bonne réponse n'est certainement pas d'abandonner systématiquement vélos et trottinettes dans l'escalier. Elle consiste à adapter collectivement l'immeuble lorsque cela est possible : création d'un local, organisation des emplacements, définition des conditions d'accès et, le cas échéant, modification des équipements communs.

Le même principe vaut pour le stationnement automobile. Une rampe d'accès, une voie de circulation ou une place visiteurs ne devient pas une place personnelle parce qu'elle est libre depuis plusieurs années. La tolérance ne doit jamais être confondue avec un droit.

3. Locations touristiques : le savoir-vivre confronté au renouvellement permanent des occupants

Voici probablement l'un des sujets ayant le plus profondément transformé la vie de certaines copropriétés. La location touristique de courte durée ne pose pas uniquement une question d'affectation du logement. Elle peut également modifier très concrètement la vie de l'immeuble : entrées et sorties permanentes, boîtes à clés, valises dans les parties communes, erreurs d'interphone, fêtes, difficultés de tri des déchets ou méconnaissance totale du règlement de copropriété. Tous les occupants temporaires ne sont évidemment pas source de nuisances et toute location touristique ne saurait être assimilée à une incivilité. Mais le législateur a manifestement pris acte des difficultés rencontrées dans certains immeubles.

La loi du 19 novembre 2024, dite Loi Le Meur, a ainsi renforcé la place de la copropriété dans ce

Les locations saisonnières ne sont plus un sujet périphérique dans la vie de l'immeuble : elles entrent désormais pleinement dans la gouvernance et les décisions de la copropriété

domaine. Lorsqu'un lot fait l'objet de la déclaration prévue pour l'activité de meublé de tourisme, le copropriétaire, ou le locataire autorisé par son intermédiaire, doit en informer le syndic. Celui-ci inscrit alors à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale un point d'information relatif à l'activité de location touristique dans la copropriété [2].

Surtout, lorsque les conditions légales sont réunies, le règlement de copropriété peut désormais être modifié à la majorité de l'article 26 afin d'interdire la location en meublé touristique des lots d'habitation autres que les résidences principales. Cette possibilité est réservée aux copropriétés dont le règlement interdit toute activité commerciale dans les lots qui ne sont pas spécifiquement à destination commerciale [3].

Tous les règlements de copropriété établis depuis l'entrée en vigueur de cette réforme doivent par ailleurs mentionner explicitement l'autorisation ou l'interdiction de la location de meublés de tourisme [4]. Le sujet n'est donc plus périphérique. Il entre désormais directement dans la gouvernance de la copropriété.

4. Travaux dans son appartement : « *chez moi* » ne signifie pas « *sans autorisation* »

Le second grand sujet contemporain de conflits concerne les travaux entrepris par les copropriétaires. Climatisation, pompe à chaleur, changement de fenêtres, volets roulants, store extérieur, pergola, fermeture de loggia, véranda, création d'une ouverture, gaine d'extraction, déplacement d'une canalisation, raccordement électrique : jamais les copropriétaires n'ont probablement autant transformé leur logement. Les évolutions climatiques et énergétiques accélèrent encore le phénomène. La règle doit pourtant être clairement rappelée : les travaux strictement réalisés à l'intérieur des parties privatives et qui n'affectent ni les parties communes, ni l'aspect extérieur de l'immeuble, ni sa destination relèvent en principe de la liberté du copropriétaire, sous réserve naturellement des stipulations du règlement de copropriété et des autres réglementations applicables.

En revanche, dès lors que les travaux affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, l'article 25 b) de la loi du 10 juillet 1965 impose une autorisation préalable de l'assemblée générale. Le mot « préalable » est important. Un devis accepté par une entreprise ne vaut pas autorisation. L'accord du président du conseil syndical ne vaut pas autorisation. L'accord du syndic ne vaut pas davantage autorisation lorsque la loi attribue cette compétence à l'assemblée générale. Et l'argument entendu si fréquemment, « *mon voisin l'a déjà fait* », n'en constitue pas une non plus.

La jurisprudence récente fournit une illustration très concrète de ces situations. En 2025, le tribunal judiciaire de Grasse [5] a ainsi rappelé, à propos notamment d'un climatiseur et d'éléments modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble, que la tolérance dont auraient bénéficié d'autres copropriétaires ne vaut pas autorisation implicite. Dans une autre affaire récente, l'installation d'un climatiseur avec percements de façade et passage de réseaux dans un couloir commun, réalisée sans autorisation et dont la ratification avait ensuite été refusée par l'assemblée générale, a conduit le tribunal à ordonner la remise en état sous astreinte.

Voilà pourquoi la demande de régularisation après travaux constitue toujours une très mauvaise stratégie. L'assemblée peut certes, dans certaines circonstances, ratifier a posteriori des travaux. Mais le copropriétaire qui commence d'abord et demande l'autorisation ensuite prend le risque du refus et, avec lui, celui d'une remise en état parfois particulièrement coûteuse.

5. Climatisation : le nouveau grand classique des assemblées générales

À mesure que les épisodes de chaleur se multiplient, le climatiseur est devenu l'un des grands sujets de la copropriété contemporaine. L'installation d'un appareil entièrement intérieur ne pose pas les mêmes difficultés que celle d'un système nécessitant la fixation d'une unité extérieure sur une façade, une toiture ou un balcon commun, ou encore le percement d'un mur commun. Dès qu'il existe une atteinte aux parties communes ou à l'aspect extérieur, l'autorisation de l'assemblée générale doit être obtenue. Le copropriétaire avisé doit donc présenter un projet précis : emplacement de l'unité, dimensions, couleur, cheminement des réseaux, évacuation des condensats, système antivibratoire et caractéristiques acoustiques [6]. C'est aussi une question de bon sens. Une assemblée générale sera toujours plus en mesure de se prononcer sur un projet techniquement documenté que sur une résolution indiquant simplement : « *autorisation d'installer une climatisation* ». Notons qu'en l'absence d'une telle documentation, le refus de l'assemblée est légitime et qu'un accord pourrait être contesté judiciairement par tout copropriétaire opposant. Et l'autorisation de la copropriété ne dispense évidemment pas de vérifier les règles d'urbanisme éventuellement applicables.

2) Article 9-2 de la loi du 10 juillet 1965.
3) Article 26 d) de la loi du 10 juillet 1965.
4) Article 8-1-1 de la loi du 10 juillet 1965.
5) Ordonnance de référé rendue par le Tribunal judiciaire de Grasse le 2 octobre 2025 n° de RG : 24/01900.
6) Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967.

6. La transition énergétique crée aussi de nouveaux droits individuels

L'évolution récente du droit de la copropriété est particulièrement intéressante car, à côté du principe traditionnel de l'autorisation collective, apparaissent progressivement des mécanismes permettant à un copropriétaire de prendre l'initiative de certains travaux.

La loi « Habitat dégradé » du 9 avril 2024 a ainsi introduit l'article 25-2-1 dans la loi du 10 juillet 1965. Un ou plusieurs copropriétaires peuvent désormais proposer de réaliser, à leurs frais, des travaux d'isolation thermique de la toiture ou du plancher affectant les parties communes, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la structure, aux équipements essentiels, à la sécurité ou à la salubrité de l'immeuble, aux modalités de jouissance des autres lots et qu'ils ne soient pas déjà programmés dans le cadre du plan pluriannuel de travaux adopté par le syndicat. La demande doit être transmise au syndic pour inscription à l'ordre du jour, accompagnée d'un descriptif détaillé. L'autorisation relève des majorités des articles 25 (vote à la majorité absolue) et, le cas échéant, 25-1 (second vote à la majorité simple, sous certaines conditions).

Un décret du 22 décembre 2025 est venu préciser la mise en œuvre de ce mécanisme : lorsque l'autorisation est accordée, les travaux peuvent être exécutés conformément au descriptif présenté après expiration du délai de contestation de deux mois prévu par l'article 42 de la loi de 1965. Cette évolution est importante. Elle traduit une transformation du droit de la copropriété : l'intérêt collectif n'est plus nécessairement synonyme d'une initiative exclusivement collective.

7. Accessibilité : informer l'assemblée plutôt que lui demander la permission

La même évolution apparaît encore plus nettement pour les travaux destinés à l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite. L'article 25-2 de la loi du 10 juillet 1965 autorise un copropriétaire à réaliser à ses frais de tels travaux lorsqu'ils affectent les parties communes ou l'aspect extérieur. Le mécanisme mérite d'être connu : le copropriétaire ne demande pas exactement une autorisation classique, il notifie au syndic une demande d'inscription d'un point d'information à l'ordre du jour, accompagnée d'un descriptif détaillé. L'assemblée générale ne peut s'opposer aux travaux, par une décision motivée, que s'ils affectent la structure ou les équipements essentiels de l'immeuble ou sont incompatibles avec sa destination. Ici encore, la loi cherche un équilibre entre propriété individuelle et intérêt collectif.

8. Les travaux collectifs doivent aussi être supportés par chacun

Le savoir-vivre fonctionne naturellement dans les deux sens. Le copropriétaire réclame légitimement que la collectivité respecte son appartement. Mais il doit également accepter que certains travaux votés par la copropriété nécessitent un accès à ses parties privatives.

L'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que les travaux supposant un accès aux parties privatives doivent être notifiés au copropriétaire concerné au moins huit jours avant leur commencement, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens. Lorsqu'il s'agit de travaux d'intérêt collectif régulièrement décidés, le copropriétaire ne peut en principe faire obstacle à leur exécution dans les conditions prévues par le texte. Des mécanismes d'indemnisation existent parallèlement lorsque les travaux entraînent certains préjudices. Là encore, droits et obligations se répondent. On ne peut réclamer sans cesse au syndic d'entretenir l'immeuble, puis refuser systématiquement l'accès aux entreprises chargées précisément de cet entretien.

À côté du principe traditionnel de l'autorisation collective, apparaissent progressivement des mécanismes permettant à un copropriétaire de prendre l'initiative de certains travaux

9. Et le syndic dans tout cela ?

Le syndic est régulièrement sommé de faire cesser immédiatement les nuisances les plus diverses. Il faut pourtant rappeler ce qu'il est et surtout ce qu'il n'est pas. Le syndic est le représentant du syndicat des copropriétaires. L'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 lui impose notamment d'assurer l'exécution du règlement de copropriété et des décisions de l'assemblée générale, ainsi que l'administration, la conservation, la garde et l'entretien de l'immeuble. Il doit donc intervenir lorsque le règlement de copropriété ou les parties communes sont en cause. Mais il n'est ni officier de police, ni juge des querelles de voisinage, ni disponible vingt-quatre heures sur vingt-quatre pour arbitrer chaque dispute entre occupants. Le conseil syndical n'est pas davantage un tribunal de proximité. Son rôle de relais peut être extrêmement précieux : rappeler une règle, favoriser un dialogue, identifier une difficulté collective ou attirer l'attention du syndic. Mais il ne dispose pas d'un pouvoir général de sanction sur les occupants. Il faut donc solliciter le bon



© Photo Adobe Firefly

interlocuteur pour le bon problème. Lorsque deux voisins s'opposent à propos d'un bruit ponctuel ou d'un comportement purement privé, ils doivent d'abord tenter de régler leur différend entre eux. Lorsque le règlement de copropriété est violé, le syndic doit être informé. Lorsque plusieurs copropriétaires rencontrent la même difficulté, le conseil syndical peut utilement participer à sa résolution et l'assemblée générale peut être amenée à prendre une décision. Et lorsque les démarches amiables échouent et qu'un trouble sérieux persiste, il reste naturellement possible de recourir à la conciliation ou la médiation puis, si nécessaire, au juge.

10. Avant le recommandé, peut-être un bonjour ?

La copropriété est devenue juridiquement extraordinairement complexe. En quelques années, elle a dû notamment absorber la rénovation énergétique, le plan pluriannuel de travaux, les locations touristiques, de nouveaux diagnostics, de nouvelles obligations d'information et une multiplication constante des normes. Mais aucune loi ne remplacera jamais totalement quelques règles élémentaires de savoir-vivre.

Prévenir son voisin lorsque l'on organise exceptionnellement une soirée, ne pas abandonner ses encombrants sur le palier, respecter une place de stationnement, expliquer son projet de travaux avant de faire percer une façade, transmettre au syndic un dossier technique complet plutôt qu'une demande imprécise, répondre à un message avant que celui-ci ne devienne une lettre recommandée : aucun de ces comportements ne figure véritablement dans la loi du 10 juillet 1965. Ils évitent pourtant un nombre considérable de litiges.

Le bon sens ne doit jamais conduire à considérer que la copropriété serait une zone de non-droit dans laquelle tout devrait être toléré au nom des relations de voisinage. L'incivilité répétée n'est plus une simple question de politesse lorsqu'elle devient une violation du règlement de copropriété ou un trouble anormal de voisinage. De même, l'amélioration légitime de son logement ne permet pas de modifier unilatéralement les parties communes ou l'aspect de l'immeuble. Le véritable savoir-vivre en copropriété réside peut-être précisément dans cet équilibre. Être copropriétaire, c'est être chez soi. Mais c'est également accepter que, passé le seuil de sa porte, et parfois même avant de l'avoir franchi, commence le droit des autres. ■

Avec Kivala, Verisure sécurise aussi l'accès aux halls d'immeubles

SÉCURITÉ — Après avoir fait de la sécurisation des logements son cœur de métier, Verisure France étend désormais son offre aux parties communes des immeubles. Le groupe a racheté pour 6 millions d'euros Kivala, une start-up française spécialisée dans l'interphonie connectée et les codes d'accès à usage unique. Son fondateur, Jonathan Lascar, en explique le fonctionnement. **Propos recueillis par Sabrina Bonarrigo, journaliste.**

Kivala est née en 2023 avec l'ambition de sécuriser l'accès aux immeubles grâce à l'interphonie connectée. Quelle observation vous a conduit à développer cette solution ?
Nous sommes partis d'un constat simple : depuis cinq ou six ans, avec l'explosion des livraisons (Deliveroo, Amazon), le développement des locations Airbnb et la multiplication des intervenants extérieurs, les codes d'accès aux immeubles circulent de plus en plus et finissent rapidement entre les mains de nombreuses personnes. Cela pose un véritable problème de sécurité dans les halls. De nombreux acteurs du logement constatent une recrudescence des actes de vandalisme et des intrusions dans les parties communes, avec notamment des vols de colis, de vélos et autres incivilités. Même lorsqu'un syndic change les codes d'accès, quelques semaines plus tard le problème réapparaît. Nous avons donc voulu redonner aux résidents le pouvoir de contrôler la souveraineté de leur immeuble.

Concrètement, comment fonctionne cette technologie ?
Nous sommes les seuls en France à proposer cette technologie basée sur des codes d'accès à usage unique. Depuis l'application Kivala, un résident peut créer un code valable une seule fois pour un invité ou un livreur. Il peut aussi créer un code d'accès récurrent à des horaires précis, par exemple tous les jours de 18 heures à 20 heures pour une nounou ou un infirmier. Chaque appartement conserve également son propre code permanent. En complément du digicode, un interphone vidéo permet au résident de voir et d'échanger avec le visiteur depuis son smartphone, avant de décider de lui ouvrir. Récemment, nous avons aussi ajouté l'accès par QR code.

À qui s'adresse votre solution ?
Étant donné que nous remplaçons physiquement l'interphone ou le digicode existant, il est nécessaire qu'il y ait une décision de la copropriété. Notre offre s'adresse donc aux propriétaires, aux bailleurs sociaux, aux syndics et aux copropriétés.

Combien coûte l'installation ?
Le prix est de 1490 euros, matériel et installation compris. Nous sommes deux à trois fois moins chers que toutes les solutions d'interphonie en France. Il faut ensuite compter un abonnement de 2 euros par mois et par appartement. Ce coût comprend notamment les services liés aux accès et la conservation pendant 30 jours des captures d'images associées aux entrées.


© Photo Vérisure

Alex Froment-Curtil, DG de Verisure France (à gauche) aux côtés de Jonathan Lascar, fondateur de Kivala.

En rachetant Kivala, quel est l'objectif recherché par Verisure [1] ?
C'est une extension naturelle de son métier. Verisure, qui, rappelons-le, est le numéro 1 de la sécurité dans le monde, sécurise déjà l'intérieur des logements. Avec Kivala, la sécurité commence dès l'entrée de l'immeuble. La protection peut désormais être complète, de la rue jusqu'au salon. Ce rachat illustre aussi le rapprochement entre un grand groupe établi, issu de l'économie traditionnelle, et une start-up technologique. Verisure nous apporte les moyens de nous structurer et d'accélérer notre déploiement, tandis que nous lui apportons notre capacité d'innovation. ■

1) Kivala devient une marque de Verisure, sous le nom Verisure | Kivala.

verisure

NOUVEAU

Verisure® Défense Active



Détection et mise en fuite des intrus dès votre jardin.

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

VERISURE - Société par actions simplifiée au capital de 1.085.736 euros - Siège social : 1 Place du Général de Gaulle - ANTONY (92160) - RCS 345 006 027 - N° de TVA : FR 60 345 006 027 - Société 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. Article L.612-14 du Code de la sécurité intérieure : "L'autorisation d'exercice ne confère aucune prérogative de puissance publique à l'entreprise ou aux personnes qui en bénéficient."

Offre de vente immobilière, offre d'achat : à partir de quand est-on engagé ?

ANALYSE — Une annonce, un courriel, une signature du bout du doigt sur une tablette : la vente d'un logement peut être formée bien avant le compromis et l'acte notarié. Mais le vendeur ne s'engage pas au même moment selon qu'il fait lui-même une offre ou qu'il accepte celle d'un acheteur. Voici où passe la ligne de l'engagement.

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

- Maître, j'ai peut-être vendu mon appartement deux fois. Ou pas du tout. Je ne sais plus.

Monsieur Bianconi a posé sa tablette sur mon bureau comme une pièce à conviction. Le 1er septembre, il a écrit à son voisin, qui lorgne depuis des années le second appartement de son petit immeuble de Drancy : « Je vous le laisse à 240 000 euros. Vous avez jusqu'au 30 septembre pour me répondre. » Pas de réponse. Le 10 septembre, l'agence lui a présenté l'offre d'une jeune famille à 238 000 euros. Il a signé du bout du doigt, sous la mention « Le vendeur accepte sans réserve de vendre ». Depuis, leur notaire lui adresse une promesse unilatérale truffée de conditions nouvelles.

- Ça n'engage à rien, un doigt ?

- Vous avez fait deux choses très différentes, Monsieur Bianconi : une offre, puis une acceptation. Le droit ne les traite pas de la même façon.

Reprenons.

Une offre, une acceptation : la règle du jeu

La vente *« est parfaite entre les parties* […] *dès qu'on est convenu de la chose et du prix »* (art. 1583 du Code civil). Pas besoin de notaire pour cela : le contrat se forme par *« la rencontre d'une offre et d'une acceptation »* (art. 1113). L'offre contient les éléments essentiels du contrat – ici, le bien et le prix – et exprime la volonté de son auteur d'être lié en cas d'acceptation. À défaut, il n'y a qu'une invitation à entrer en négociation (art. 1114). L'acceptation doit dire oui à l'offre telle qu'elle est ; le silence ne vaut en principe pas acceptation (art. 1120). Le contrat est conclu dès que l'acceptation parvient à l'auteur de l'offre (art. 1121). Le vendeur peut donc jouer deux rôles : faire l'offre ou la recevoir. Son engagement ne commence pas au même moment.

Cas n° 1 : Je propose mon bien : suis-je déjà engagé ?

Mettre son bien en vente n'est pas nécessairement offrir de le vendre. Une offre peut être faite au public (art. 1114), mais une annonce immobilière mentionnant un prix ne suffit pas, à elle seule, à trancher : il faut rechercher si son auteur a entendu être lié par l'acceptation ou seulement susciter des offres et ouvrir une négociation. Le mandat confié à une agence ne change pas en principe cette logique. Il s'agit le plus souvent d'un mandat d'entremise : l'agent recherche un acquéreur et négocie, mais ne peut engager le vendeur que si le mandat l'y autorise expressément (décret du 20 juillet 1972, art. 72). Une offre aux prix et conditions du mandat n'oblige donc pas nécessairement le vendeur (Cass. 1e civ., 14 décembre 2004, n° 03-10.528).

Tout change avec une proposition adressée à une personne déterminée, qui désigne le bien, fixe le prix et ne réserve pas de négociation sur les éléments déterminants. Le courriel de Monsieur Bianconi à son voisin en a tous les traits : c'est une offre de vente.

Retirer son offre : jusqu'à quand ?

Tant qu'elle n'est pas parvenue à son destinataire, l'offre peut être librement retirée (art. 1115). Une fois reçue, elle ne peut plus être rétractée avant l'expiration du délai fixé par son auteur ou, à défaut, d'un délai raisonnable (art. 1116). Le délai expiré sans réponse, l'offre devient caduque ; l'article 1117 prévoit également d'autres causes de caducité (incapacité ou décès de l'auteur de l'offre, décès du destinataire).

Et si le vendeur se rétracte trop tôt ? Depuis la réforme de 2016, la rétractation irrégulière empêche la conclusion du contrat : le destinataire ne peut pas forcer la vente sur le seul fondement de cette



© Photo Adobe Firefly

Être engagé par ce que l'on a accepté ne signifie pas être engagé par ce que l'autre ajoute ensuite

offre. Il peut demander réparation, sans obtenir les avantages qu'il attendait du contrat (art. 1116). La Cour de cassation l'a jugé en 2026 à propos de l'offre légale faite au locataire commercial (Cass. 3e civ., 25 juin 2026, n° 25-10.765). Cette décision relève d'un régime spécial, mais rejoint ici la mécanique du droit commun.

Il faut distinguer l'offre de la promesse unilatérale de vente. Dans cette dernière, le promettant a déjà consenti au contrat dont les éléments essentiels sont déterminés ; sa révocation pendant le délai d'option n'empêche pas la formation du contrat promis (art. 1124).

Si l'acceptation pure et simple du destinataire parvient au vendeur pendant que l'offre est encore efficace, la rencontre des consentements peut former la vente.

Cas n° 2 : Je reçois une offre d'achat : quand mon acceptation m'engage-t-elle ?

Une offre d'achat est ferme lorsqu'elle identifie suffisamment le bien et le prix et manifeste la volonté de son auteur d'être lié en cas d'acceptation, sans renvoyer à une négociation ultérieure des éléments déterminants. Recevoir une telle offre n'oblige pas, à elle seule, le vendeur à l'accepter. Transmise par une agence, elle ne l'engage pas davantage si l'agent ne dispose pas du pouvoir de conclure pour lui.

En revanche, l'acceptation pure et simple du vendeur peut former la vente dès qu'elle parvient à l'acquéreur. La jurisprudence l'illustre avec des formules telles que *« bon pour accord »* lorsqu'elles manifestent un consentement ferme et sans réserve (Cass. 3e civ., 12 novembre 2015, n° 14-17.790). Le 7 mai 2026, la Cour de cassation a encore censuré une décision qui refusait de constater la vente alors que le vendeur avait donné par écrit un accord ferme et sans réserve à une offre précisant le bien et son prix (Cass. 3e civ., n° 24-22.425).

Courriel, SMS, tablette : il faut toutefois distinguer l'existence du consentement de sa preuve. Le contrat immobilier est consensuel, mais sa preuve obéit aux règles de l'écrit. Au-delà de 1 500 euros, un écrit est en principe requis (art. 1359) ; l'écrit électronique a la même force probante que l'écrit sur papier sous les conditions de l'article 1366, et la signature électronique est régie par l'article 1367.

Une fois l'acceptation parvenue, il est trop tard pour se raviser simplement parce qu'une meilleure offre apparaît : des vendeurs ayant accepté puis traité avec un acquéreur plus offrant en ont fait l'expérience (Cass. 3e civ., 16 mars 2022, n° 21-10.586).

Côté acquéreur : engagé, mais protégé

L'acquéreur obéit aux mêmes règles générales de l'offre : libre de la retirer tant qu'elle n'est pas parvenue au vendeur, il doit ensuite la maintenir pendant le délai qu'il a fixé ou, à défaut, pendant un délai

EN RÉSUMÉ

À partir de quand est-on engagé ?

- Le vendeur qui publie une annonce ou signe un mandat d'entremise : pas nécessairement engagé à vendre ; il faut vérifier si une véritable offre ferme existe ou si l'intermédiaire a reçu pouvoir de conclure.
- Le vendeur qui adresse une offre ferme : une fois l'offre reçue, il doit la maintenir pendant le délai applicable ; sa rétractation prématurée empêche toutefois la conclusion du contrat et peut entraîner réparation.
- Le vendeur qui reçoit une offre d'achat : libre tant qu'il ne l'a pas acceptée ; son acceptation pure et simple, lorsqu'elle parvient à l'acquéreur, peut former la vente, sauf engagement expressément reporté à un acte ultérieur.
- L'acquéreur : son offre obéit aux règles générales, mais l'acquéreur non professionnel d'un logement bénéficie en outre du délai légal de rétractation de dix jours.
- Tous : ils ne sont liés que dans les termes de l'accord effectivement intervenu.

raisonnable. Il ne doit rien verser au titre de son engagement unilatéral d'acquérir : l'article 1589-1 sanctionne de nullité l'engagement assorti d'un versement.

Avec une différence de taille : l'acquéreur non professionnel d'un immeuble à usage d'habitation bénéficie du délai de rétractation de dix jours prévu par l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation. Le vendeur, lui, ne dispose d'aucun droit équivalent.

« *Nous signerons un compromis* » : vente formée ou engagement reporté ?

« Nous signerons ensuite un compromis » et *« nous ne serons engagés qu'à la signature du compromis »* ne disent pas la même chose. Dans le premier cas, l'acte futur peut n'être que la mise en forme d'un accord déjà conclu. Dans le second cas, les parties font de cette signature une condition de leur engagement.

Ainsi, lorsqu'une lettre d'intention prévoit qu'un acte sous seing privé devra encore préciser les modalités de la vente et ses conditions suspensives, les juges peuvent considérer que les parties en sont restées aux pourparlers (Cass. 3e civ., 11 mai 2023, n° 22-11.287). Même logique lorsque des éléments déterminants restent à négocier : un accord de principe n'est pas nécessairement une vente. Tout dépend des mots et de la volonté qu'ils révèlent.

« *Oui, mais…* » : l'acceptation qui n'en est pas une

« D'accord, mais à 245 000 euros. » « D'accord, si l'acheteur prend les meubles. » L'acceptation non conforme à l'offre est dépourvue d'effet comme acceptation et peut constituer une offre nouvelle (art. 1118). La balle change de camp.

Après l'accord : ce qui se négocie encore

La vente formée ne lie que dans les termes convenus. Modifier le prix ou le bien vendu, ajouter une condition suspensive, organiser une division ou une pré-commercialisation, ou substituer au schéma prévu une promesse unilatérale (qui obéit à une mécanique contractuelle différente) suppose un nouvel accord. Refuser ce qui n'a pas été convenu ne signifie pas nécessairement renier la vente initiale. L'argent obéit à la même logique. L'acompte est une fraction du prix. L'indemnité d'immobilisation relève de la logique propre à la promesse unilatérale. Une offre excluant tout acompte ne règle donc pas, à elle seule, la question d'une indemnité qui serait négociée ultérieurement dans un autre schéma contractuel.

Le vendeur qui se ravise : ce qu'il risque

Si la vente est formée, l'acquéreur peut, lorsque les conditions en sont réunies, en poursuivre l'exécution forcée, le jugement pouvant tenir lieu d'acte de vente, outre d'éventuels dommages-intérêts. Si l'on n'en est encore qu'à une offre du vendeur non acceptée, sa rétractation prématurée relève de l'article 1116 (voir précédemment). Si l'on n'en est qu'aux pourparlers, chacun peut les rompre, mais loyalement : la rupture fautive peut engager la responsabilité de son auteur (art. 1112).

Monsieur Bianconi a relu l'écran, puis m'a regardé.
- Suis-je engagé vis-à-vis de la famille ?
- Vous avez accepté sans réserve son offre, qui portait sur le bien et le prix. Il y a de sérieux arguments pour considérer que vous lui avez vendu.
- Et la promesse unilatérale, les lots, la pré-commercialisation ?
- Rien de tout cela n'était dans l'offre. Vous pouvez le refuser.
- Et mon voisin ?
- Votre offre court jusqu'au 30 septembre. Vous ne pouvez pas la rétracter régulièrement avant cette date.
- Mais si je le fais quand même ?
- La rétractation empêchera la vente de se former, mais pourra vous coûter des dommages-intérêts.
- Et s'il accepte avant que je me rétracte ?
- Alors, Monsieur Bianconi, votre problème ne sera plus de savoir si vous avez vendu.
- Mais ?
- À qui vous avez vendu. Car si votre voisin accepte l'offre avant le 1er octobre, vous pourriez vous trouver engagé à l'égard de deux acquéreurs.
Il a regardé sa tablette.
- Finalement, le plus dangereux en immobilier, c'est le stylo.
- Plus maintenant.
- Le clavier ?
- Le doigt.

Le Code civil n'a jamais attendu le notaire pour qu'une vente existe. C'est précisément une bonne raison d'aller le voir avant de signer – même du bout du doigt. ■

Actualités
Dossiers
Décryptages :
Locations, copropriété, fiscalité
Fiches pratiques
Questions/réponses





Découvrez la version numérique
www.unpi.org

Abonnez-vous

JE SOUHAITE M'ABONNER

à 35 millions de Propriétaires :

Version papier
■ **1 an** (11 numéros) pour 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 35millionsdepropriétaires@unpi.fr

NOM .....

Prénom .....

Adresse .....

.....

Code Postal ..... Ville .....

Tél. .....

E-mail .....

Bulletin à compléter et à retourner impérativement
accompagné de votre règlement à l'adresse suivante :
35 millions de Propriétaires – Service abonnements
11 quai Anatole France 75007 PARIS
Pour paiement par chèque, libeller à l'ordre de : **La Presse immobilière**

35 millions de propriétaires – LA REVUE DE L'UNPI
11, quai Anatole France - 75007 Paris
Tél. 01 44 11 32 52 - Fax 01 45 56 03 17
35millionsdepropriétaires@unpi.fr

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

Prime Énergie UNPI : les bons réflexes avant de lancer vos travaux

ANALYSE — Isolation, pompe à chaleur, ventilation, menuiseries, travaux en copropriété… certains travaux de rénovation énergétique peuvent ouvrir droit à une prime CEE[1]. Encore faut-il respecter le bon ordre des démarches. Jean-Charles Damiron, président d'UNPI Services, répond aux principales questions que doivent se poser les propriétaires avant de signer leur devis. **Propos recueillis par la rédaction**

À qui s'adresse la Prime Énergie UNPI ?
Le dispositif est accessible à tous les propriétaires, sans condition de revenus et peut concerner un logement occupé ou loué, une résidence principale ou secondaire, une maison individuelle comme une copropriété. L'essentiel est surtout de nous interroger suffisamment tôt, dès l'obtention d'un devis d'entreprise et surtout avant de le signer.

Peut-on donner un exemple concret ?
Oui. Prenons le remplacement d'une chaudière gaz par une pompe à chaleur air/eau dans une maison individuelle (abréviation : PAC).
Coût des travaux : 11 990 € TTC
Prime CEE estimée : 3 000 €
Cela représente environ 25 % du montant des travaux. Le montant de la prime varie bien sûr selon le logement, sa localisation, la nature des travaux, le matériel installé et les conditions réglementaires applicables.

À quel moment faut-il vous contacter ?
Avant de signer le devis. C'est la règle essentielle. Le propriétaire doit nous transmettre son devis non signé. Nous vérifions ensuite avec notre partenaire l'éligibilité du projet, la conformité du devis et le montant de la prime susceptible d'être obtenu. Puis, nous faisons un retour au propriétaire sur le montant de la prime CEE et les remarques potentielles sur le devis. Il ne faut donc ni signer le devis ni commencer les travaux avant validation du dossier.

Y a-t-il des points qui bloquent souvent les dossiers ?
Oui. Sur les PAC notamment, il faut vérifier dès le départ ce qu'elles viennent remplacer. Dans de nombreux dossiers, la PAC doit s'inscrire dans le remplacement du système de chauffage existant (électrique, fioul, gaz…). Une installation pensée uniquement comme un équipement supplémentaire ou comme une climatisation de confort peut ne pas répondre aux mêmes conditions. C'est un point que nous vérifions donc très en amont avec le propriétaire. Autre difficulté fréquente : le devis peut être parfaitement valable commercialement, mais insuffisamment renseigné pour un dossier CEE.



© Photo DR

Jean-Charles Damiron, président d'UNPI Services.

1) Certificats d'Économies d'Énergie.

Que doit contenir le devis ?
Le dispositif exige certaines mentions techniques précises. Pour une pompe à chaleur air/air, par exemple, le devis doit notamment préciser la surface chauffée, la puissance nominale, le SCOP (signifie Seasonal Coefficient of Performance, en français coefficient de performance saisonnier), le type de logement ainsi que la marque et la référence du matériel. Pour une pompe à chaleur air/eau, d'autres informations sont nécessaires, notamment l'usage de la PAC, la surface chauffée, la classe du régulateur et les performances de l'équipement. Pour de l'isolation, il faudra notamment retrouver la surface concernée, la résistance thermique, l'épaisseur et les références de l'isolant.

Un devis incomplet est donc forcément refusé ?
Non. C'est justement l'intérêt de nous l'adresser avant signature. Nous pouvons identifier les mentions manquantes et demander au propriétaire de faire compléter son devis par l'entreprise avant de s'engager. Le propriétaire reste libre de choisir son artisan. En revanche, pour un logement, les travaux doivent être réalisés par une entreprise disposant de la qualification RGE adaptée.

Comment se déroule ensuite la démarche ?
Le principe est simple. Vous nous transmettez votre devis non signé. Nous étudions l'éligibilité du projet et le montant de la prime. Si nécessaire, le devis est complété ou corrigé. Après validation, vous pouvez signer et faire réaliser les travaux. Une fois les travaux terminés, la facture et les justificatifs transmis, la prime est versée directement sur votre compte bancaire.

« Un simple contrôle du devis avant signature peut vous permettre d'obtenir plusieurs centaines, voire plusieurs milliers d'euros de prime »

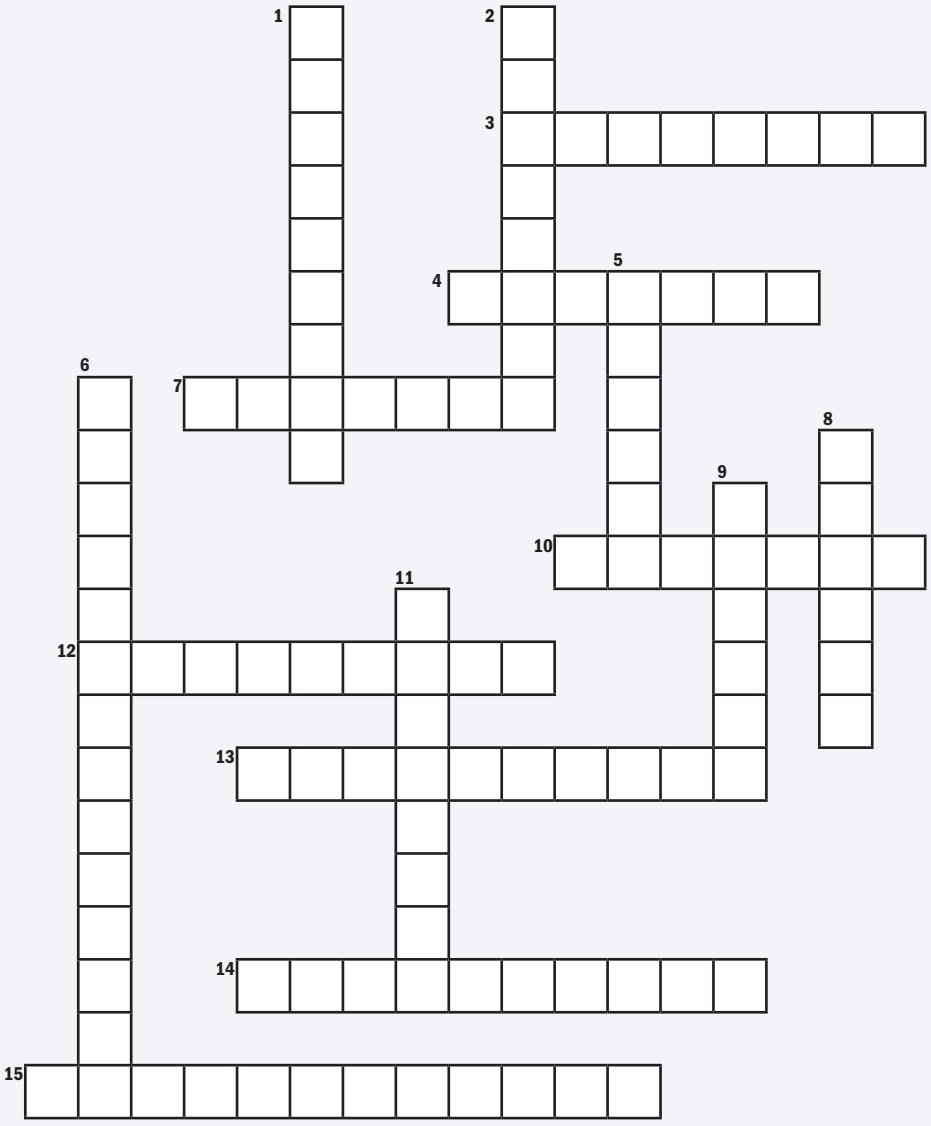
Quel conseil donneriez-vous aux propriétaires ?
Avoir un réflexe simple : avant de signer un devis de rénovation énergétique, demandez-nous si les travaux peuvent ouvrir droit à une prime. Cela peut représenter plusieurs centaines, voire plusieurs milliers d'euros. Une seule adresse pour nous contacter et transmettre votre devis : prime.energie@unpi.fr.
En choisissant Prime Énergie UNPI, vous bénéficiez d'un accompagnement dédié pour sécuriser votre dossier et vous soutenez également, à travers cette filiale, les actions de l'UNPI au service des propriétaires immobiliers. ■





Les Clés de l'Immobilier

Retrouvez les réponses dans le prochain numéro



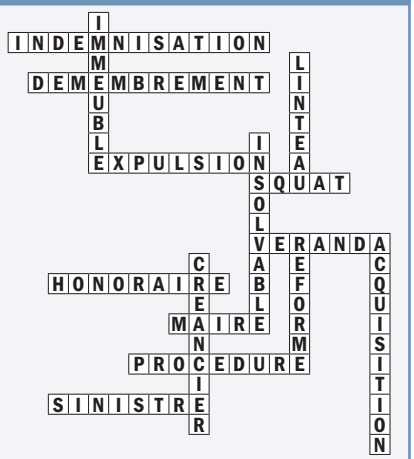
Horizontal

3. Bâtiment comprenant plusieurs logements ou locaux.
4. Pièce vitrée accolée à une habitation.
7. Relatif aux terrains et aux biens immobiliers.
10. Loyer versé par un agriculteur pour exploiter une terre.
12. Droit de disposer d'un bien et d'en jouir.
13. Comportement contraire aux règles de vie en collectivité.
14. Appareil permettant de communiquer avec une personne à l'entrée d'un immeuble.
15. Restitution ou cession d'un bien à son précédent propriétaire.

Vertical

1. Ensemble de règles auxquelles sont soumis les occupants d'un immeuble.
2. Propriétaire qui met un bien en location.
5. Petit espace en retrait dans une pièce.
6. Propriétaire d'un lot dans un immeuble collectif.
8. Balcon couvert et en retrait de la façade.
9. Somme due qui n'a pas été réglée.
11. Biens transmis à la suite d'un décès.

Solutions N°610



UNPI
UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS



Gérez
vos biens immobiliers

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

Commander → 3 solutions

www.unpi.org
rubrique « La Boutique »

Contactez votre chambre locale UNPI

Remplissez le bon de commande ci-dessous

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

Nos baux sont clairs, pratiques et fiables

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

35 millions de Propriétaires
11 quai Anatole France - 75007 PARIS

Réglement par chèque, libeller à l'ordre de :

La Presse immobilière

NOM .....

Prénom .....

Adresse .....

.....

Code Postal ..... Ville .....

Tél. .....

E-mail .....

35 millions de propriétaires — LA REVUE DE L'UNPI
11, quai Anatole France - 75007 Paris
Tél. 01 44 11 32 52 - Fax 01 45 56 03 17
35millionsdeproprietaires@unpi.fr

BAIL D'HABITATION

Demande du locataire de demeurer temporairement dans les lieux après un congé

Mon locataire, à qui j'ai délivré congé, demande à rester un ou deux mois de plus dans le logement pour organiser son départ. Y a-t-il un risque à accepter? Comment organiser au mieux la chose?

Par Ilanit SAGAND-NAHUM, Avocat au Barreau de Paris CABINET SAGAND



© Photo Adobe Firefly

Pour rappel, le congé délivré par le bailleur d'un logement d'habitation est strictement encadré par l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989.
Ce texte impose le respect pour le bailleur d'un délai de préavis pour délivrer le congé de six mois pour une location nue et de trois mois pour une location meublée avant la fin du bail et dans des cas strictement prévus par la loi, à savoir: congé pour vente, pour reprise ou pour motif légitime et sérieux.
À l'issue du délai de préavis, la cessation du bail est en principe ferme et définitive.
L'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 dispose en effet: *« À l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués. »*
Dès lors, si le preneur se maintient dans les lieux, il devient occupant sans droit ni titre.
Lorsque ce dernier sollicite l'autorisation de demeurer temporairement dans les lieux après un congé (le temps d'organiser son départ notamment), les règles supplétives du Code civil, à savoir les articles 1738 et 1739 du Code civil, s'imposent à l'analyse.
Cependant, ces dispositions peuvent apparaître contradictoires, il convient donc pour le bailleur d'être particulièrement vigilant.
L'article 1738 du Code civil prévoit que: *« Si, à l'expiration des baux écrits, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par l'article relatif aux locations faites sans écrit ».*
Toutefois, l'existence d'un congé préalable par le bailleur paralyse formellement ce mécanisme de formation d'un nouveau bail posé par l'article 1738 du Code civil.
Quant à l'article 1739 du Code civil, il écarte sans équivoque la reconduction du contrat: *« Lorsqu'il y a un congé signifié, le preneur, quoiqu'il ait continué sa jouissance, ne peut invoquer la tacite reconduction. »*

Par prudence, le bailleur, s'il accepte le maintien du locataire dans les lieux, ne saurait se satisfaire d'un simple échange oral entre les parties, car d'une part l'absence d'écrit crée une incertitude sur la date effective de libération des lieux et d'autre part le locataire pourrait être tenté de prétendre à la formation d'un nouveau bail en invoquant l'article 1738 du Code civil.
En conclusion en pratique, si le propriétaire accepte d'accorder quelques jours ou un ou deux mois de plus à son locataire pour lui rendre service, la seule solution sécurisée consiste à lui faire signer un accord écrit avant la fin du préavis initial, lequel stipulera la date précise de départ et d'état des lieux de sortie.
Cet accord devra être particulièrement clair sur trois points essentiels.
D'abord, il doit rappeler que le congé initial reste valable et que le bail est bel et bien terminé: le locataire n'a plus de droit au bail, mais bénéficie seulement d'un délai exceptionnel pour organiser son déménagement, délai qui ne devra pas dépasser quelques jours ou mois maximum.
Ensuite, le bailleur doit fixer une date de départ ferme et définitive pour rendre les clés et fixer une date d'état des lieux de sortie en accord avec son locataire.
Enfin, le propriétaire ne doit plus délivrer de quittance pour la période postérieure au congé délivré, mais pourra remettre une quittance correspondant à l'indemnité d'occupation versée (et ne pas désigner le terme « loyer » sur la quittance). Cette précaution de langage vise à empêcher le locataire de prétendre qu'un nouveau contrat de location a commencé à courir ou que le bail s'est reconduit tacitement.

À noter: les mêmes conseils s'appliquent si le locataire demande un délai exceptionnel après un conge délivré par lui pour organiser son départ. ■

BAIL D'HABITATION

Travaux de transformation réalisés sans autorisation écrite du propriétaire

Ma locataire m'a récemment appris par écrit qu'elle avait abattu partiellement une cloison, sans autorisation préalable de ma part, en joignant un courrier d'un architecte attestant que les travaux qui ont été exécutés ne mettaient pas en péril la sécurité du logement loué ni le bon fonctionnement des équipements. Puis-je demander que les lieux soient remis en l'état ? Par Arnaud Couvelard, juriste UNPI

Les articles 6 et 7 de la loi du 6 juillet 1989 distinguent les travaux d'aménagement, auxquels le propriétaire ne peut pas s'opposer, des travaux de transformation, qui nécessitent son accord écrit :

> le bailleur ne peut pas « *s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée* » (article 6, d) ;

> à l'inverse, le locataire est tenu « *de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local* » (article 7, f).

À titre d'information, la règle selon laquelle les travaux de transformation doivent être expressément autorisés par le propriétaire connait une exception : des travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie ou des travaux de rénovation énergétique (définis limitativement par le décret n° 2016-1282 du 29 septembre 2016 et le décret n° 2022-1026 du 20 juillet 2022) peuvent être réalisés par le locataire à ses frais s'il en fait la demande par lettre recommandée avec AR auprès du bailleur. À défaut de réponse de ce dernier dans les deux mois, la demande est acceptée tacitement. Au départ du locataire, le bailleur ne peut pas exiger la remise des lieux en l'état (article 7, f).



© Photo Adobe Firefly

Au regard de la jurisprudence, constitue une transformation (qui nécessite une autorisation écrite du bailleur) tout changement apporté à la structure et à la configuration des locaux loués, comme l'abattage d'une cloison. À l'inverse, si le locataire ne « *fait qu'apporter une utilisation plus rationnelle des lieux loués,* (…) [si] *aucun percement n'a été effectué,* (…) *aucune modification n'a été faite dans la distribution des pièces, aucune cloison, porte ou séparation* [n'a] *été touchée* » (Cass., 1e civ., 18 février 1963), il s'agit de travaux d'aménagement. C'est le cas par exemple du remplacement d'un revêtement mural.

L'abattage, même partiel, d'une cloison modifiant la configuration ou la distribution des pièces constitue une transformation des lieux loués, qui nécessite l'accord écrit du bailleur.

Le courrier de l'architecte ne saurait se substituer à votre accord écrit (il permet seulement d'établir que les travaux ne compromettent pas la sécurité du logement ou le fonctionnement de ses équipements).

Comme vous n'avez pas donné votre autorisation écrite, vous pourrez donc demander à votre locataire, à son départ, la remise en l'état des lieux (conformément à l'article 7, f de la loi du 6 juillet 1989). Vous pourrez également conserver les transformations, sans avoir à verser une quelconque indemnité au locataire.

À noter : si les travaux de transformation avaient mis en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local (par exemple, les travaux effectués comportaient des incidences dangereuses sur les installations électriques et de plomberie), vous auriez pu exiger la remise immédiate des lieux en l'état, aux frais de votre locataire. ■

BAIL COMMERCIAL

Travaux urgents d'une durée supérieure à 21 jours

Des travaux urgents doivent être entrepris dans un local commercial que je loue actuellement. Sachant que ces travaux doivent durer environ un mois, mon locataire peut-il prétendre à une indemnité ou une diminution de loyer?

Par Arnaud Couvelard, juriste UNPI



© Photo Adobe Firefly

Tout dépend de ce qui est prévu dans votre bail commercial.

Si votre bail commercial ne prévoit rien à ce sujet, il faut appliquer l'article 1724 du Code civil qui prévoit que :

« Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée.

Mais, si ces réparations durent plus de vingt et un jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail ».

Dans ce cas de figure, votre locataire peut donc prétendre à une diminution de loyer (les travaux durant plus de 21 jours).

Vous devrez donc vous mettre d'accord avec votre locataire pour décider d'un montant de diminution du loyer (l'article 1724 du Code civil prévoyant seulement que *« le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé »*).

À défaut d'accord, le preneur pourrait demander en justice une diminution du loyer pour la période d'exécution des travaux.

La plupart des baux commerciaux comprennent toutefois une clause de souffrance, c'est-à-dire une clause permettant de déroger aux dispositions de l'article 1724[1] et de faire exécuter dans le local des travaux urgents, sans indemnité, même si les travaux durent plus de 21 jours.

Le bail commercial UNPI (référence 49-3) prévoit ainsi que *« le preneur souffrira, sans aucune indemnité et sans pouvoir prétendre à une réduction de loyer, toutes les réparations nécessaires dans les lieux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent ou dans les immeubles voisins, quelle que soit l'importance de ces réparations, alors même que la durée des travaux excéderait 21 jours »* (Titre II, 3, 2).

Si votre bail commercial comprend une clause de ce style, le locataire ne peut revendiquer dans ce cas une indemnité ou une baisse de loyer. ■

1) L'article 1724 du Code civil n'est pas d'ordre public.



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

Clovis Immobilier Métropole de Lyon. Évaluation, location, vente locaux commerciaux, bureaux, locaux industriels immeubles résidentiels depuis 25 ans.
Tél : 06 12 38 02 02
E-mail : clovis-immobilier@club-internet.fr

Ventes offres

Particulier vend immeuble de rapport. Centre-ville du Tarn. Construction de qualité année 1975. Terrain 750 m², immeuble sur 300 m². Toit terrasse. Appartement sur 3 niveaux identiques comprenant chacun 1 T3 de 70 m², 3 T2 de 45m², soit au total 479 m² habitables. 16 garages dont 4 RDC immeuble. Ascenseur OTIS installé en 2020. Chaudières gaz individuelles. DPE tous en D. Appartements et garages tous loués. Pas d'impayés, peu de changements des locataires. Revenu net 8 %. Prix demandé 620 K€.
ISSALY : 06 10 20 83 32

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).


Copyright (c) 2017 Alex Thonovs/Shutterstock

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 apparaitre 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 1er juillet 2021 et qu'il classe le logement F ou G (étiquette « énergie »).

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

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

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

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

.....

.....

.....

.....

.....

À remplir obligatoirement

Je soussigné .....

Tél. ..... **E-mail** .....

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

ICC | Indice du coût de la construction

2e T. 2026 2103		INSEE	LES VARIATIONS (en %)		
		100 au 4e T 1953	Anuelles	Triennales	Sur 9 ans
2017	3e trimestre	1670	+1,64	+2,64	+4,77
	4e trimestre	1667	+1,34	+2,58	+9,45
2018	1e trimestre	1671	+1,27	+2,39	+11,18
	2e trimestre	1699	+2,10	+5,27	+13,42
	3e trimestre	1733	+3,77	+7,77	+15,38
	4e trimestre	1703	+2,16	+4,54	+13,01
2019	1e trimestre	1728	+3,41	+7,00	+14,59
	2e trimestre	1746	+2,77	+7,64	+15,10
	3e trimestre	1746	+0,75	+6,27	+14,87
	4e trimestre	1769	+3,88	+7,54	+15,39
2020	1e trimestre	1770	+2,43	+7,27	+13,90
	2e trimestre	1753	+0,40	+5,35	+10,04
	3e trimestre	1765	+1,09	+5,69	+8,68
	4e trimestre	1795	+1,47	+7,68	+9,58
2021	1e trimestre	1822	+2,94	+9,04	+12,68
	2e trimestre	1821	+3,88	+7,18	+9,30
	3e trimestre	1886	+6,86	+8,83	+14,44
	4e trimestre	1886	+ 5,07	+ 10,75	+ 15,07
2022	1e trimestre	1948	+6,92	+12,73	+18,35
	2e trimestre	1966	+7,96	+12,60	+20,10
	3e trimestre	2037	+8,01	+16,67	+26,36
	4e trimestre	2052	+8,80	+16,00	+27,06
2023	1e trimestre	2077	+6,62	+17,34	+26,03
	2e trimestre	2123	+7,99	+21,11	+30,97
	3e trimestre	2106	+3,39	+19,32	+29,44
	4e trimestre	2162	+5,36	+20,45	+33,04
2024	1e trimestre	2227	+7,22	+22,23	+36,46
	2e trimestre	2205	+3,86	+21,09	+36,62
	3e trimestre	2143	+1,76	+13,62	+33,27
	4e trimestre	2108	-2,50	+11,77	+29,40
2025	1e trimestre	2146	-3,64	+10,16	+32,88
	2e trimestre	2086	-5,40	+6,10	+28,61
	3e trimestre	2056	-4,06	+0,93	+25,14
	4e trimestre	2058	-2,37	+0,29	+25,11
2026	1e trimestre	2084	-2,89	+0,34	+26,30
	2e trimestre	2103*	+0,81	-0,94	+26,38

*Parution INSEE **23/09/2026**

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 1er 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.

2e T. 2026 137,16		ILC BASE 100 au 1er trimestre 2008			
		ILC	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
2022	3e trimestre	126,13	+ 5,37 %	+ 9,11 %	+ 16,28 %
	4e trimestre	126,05	+6,29 %	+ 8,51 %	+ 16,22 %
2023	1e trimestre	128,68	+6,69 %	+ 10,71 %	+ 18,60 %
	2e trimestre	131,81	+ 6,60 %	+ 14,20 %	+ 21,48 %
	3e trimestre	133,66	+ 5,97 %	+ 15,52 %	+ 23,17 %
	4e trimestre	132,63	+ 5,22 %	+ 14,54 %	+ 22,27 %
2024	1e trimestre	134,58	+ 4,59 %	+ 15,29 %	+ 24,24 %
	2e trimestre	136,72	+ 3,73 %	+ 15,46 %	+ 26,15 %
	3e trimestre	137,71	+ 3,03 %	+ 15,05 %	+ 27,06 %
	4e trimestre	135,30	+ 2,01 %	+ 14,10 %	+ 24,80 %
2025	1e trimestre	135,87	+ 0,96 %	+ 12,65 %	+ 25,34 %
	2e trimestre	136,81	+ 0,07 %	+ 10,64 %	+ 26,21 %
	3e trimestre	137,09	- 0,45 %	+ 8,69 %	+ 26,28 %
	4e trimestre	134,62	- 0,50 %	+ 6,80 %	+ 23,61 %
2026	1e trimestre	135,26	- 0,45 %	+ 5,11 %	+ 23,57 %
	2e trimestre	137,16*	+ 0,26 %	+ 4,06 %	+ 24,69 %

*Parution INSEE **23/09/2026**

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.

2e T. 2026 138,01		ILAT BASE 100 au 1er trimestre 2010			
		ILAT	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
2023	1e trimestre	128,59	+ 6,51 %	+ 11,30 %	+ 19,75 %
	2e trimestre	130,64	+ 6,51 %	+ 14,27 %	+ 21,59 %
	3e trimestre	132,15	+ 6,12 %	+ 15,69 %	+ 22,79 %
	4e trimestre	133,69	+ 5,55 %	+ 17,21 %	+ 24,02 %
2024	1e trimestre	135,13	+ 5,09 %	+ 17,64 %	+ 25,48 %
	2e trimestre	136,45	+ 4,45 %	+ 17,16 %	+ 26,51 %
	3e trimestre	137,12	+ 3,76 %	+ 16,59 %	+ 26,99 %
	4e trimestre	137,29	+ 2,69 %	+ 15,40 %	+ 26,93 %
2025	1e trimestre	137,29	+ 1,60 %	+ 13,72 %	+ 26,89 %
	2e trimestre	137,15	+ 0,51 %	+ 11,82 %	+ 26,51 %
	3e trimestre	137,07	- 0,04 %	+ 10,07 %	+ 26,11 %
	4e trimestre	137,21	- 0,06 %	+ 8,33 %	+ 25,95 %
2026	1e trimestre	137,42	+ 0,09 %	+ 6,87 %	+ 25,60 %
	2e trimestre	138,01*	+ 0,63 %	+ 5,64 %	+ 25,59 %

*Parution INSEE **23/09/2026**

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.

2e T. 2026 148,37	1er TRIMESTRE		2e TRIMESTRE		3e TRIMESTRE		4e 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 2e 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 08/2026 103,23

	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	103,23				

* 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 2010

BT01 07/2026 = 138,9

	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	138,9					

TAUX DE L'USURE

LES TAUX DE L'USURE APPLICABLES À COMPTER DU 1ER OCTOBRE 2026 ONT ÉTÉ PUBLIÉS AU J.O. DU 26 SEPTEMBRE 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 1er octobre 2026	Seuil de l'usure applicable à compter du 1er octobre 2026
Prêts à taux variable	4,14 %	5,52 %
Prêts relais	4,87 %	6,49 %
PRÊTS À LA CONSOMMATION	**Taux effectif pratiqué par les établissements de crédit et les sociétés de financement au cours des trois mois précédant le 1er octobre 2026**	**Seuil de l'usure applicable à compter du 1er octobre 2026**
• Montant ≤ à 3000 €*	17,70 %	23,60 %
• Montant > à 3000 € et ≤ à 6000 €*	11,82 %	15,76 %
• Montant > à 6000 €*	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 1er 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	1e trimestre	1160,8
	2e trimestre	1163,6
	3e trimestre	1153,7
	4e trimestre	1152,6
2024	1e trimestre	1171,8
	2e trimestre	1172,2
	3e trimestre	1174,6
	4e trimestre	1179,5
2025	1e trimestre	1178,9
	2e trimestre	1180,8
	3e trimestre	1183,5
	4e trimestre	1187,8
2026	1e trimestre	1197,3
	2e 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 2e 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	Impot sur le revenu : 19%	Prélèvements sociaux : 17,2%
Moins de 6 ans	0 %	0 %
Entre 6 et 7 ans	6 %	1,65 %
Entre 7 et 8 ans	12 %	3,30 %
Entre 8 et 9 ans	18 %	4,95 %
Entre 9 et 10 ans	24 %	6,60 %
Entre 10 et 11 ans	30 %	8,25 %
Entre 11 et 12 ans	36 %	9,90 %
Entre 12 et 13 ans	42 %	11,55 %
Entre 13 et 14 ans	48 %	13,20 %

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

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

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

LOI DE 1948 | LA SORTIE

Le bailleur ne peut pas proposer un bail de huit ans pour sortir de la loi de 1948 à son locataire ou occupant dont les ressources, cumulées avec celles des autres occupants du logement, sont inférieures aux seuils fixés par décret (art. 29 de la loi du 23/12/1986). Conséquence : pour toute proposition de sortie de la loi de 1948 faite à compter du 1er 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
Avant le 01/08/1914	127 933,40
Du 01/08/1914 au 31/12/1918	73 064,80
Du 01/01/1919 au 31/12/1925	30 712,10
Du 01/01/1926 au 31/12/1938	18 798,20
Du 01/01/1939 au 31/08/1940	13 540,90
Du 01/09/1940 au 31/08/1944	8 204,80
Du 01/09/1944 au 31/12/1945	3 999,80
Années 1946, 1947, 1948	1 880,60
Années 1949, 1950, 1951	1 030,50
Années 1952 à 1958 incluse	755,50
Années 1959 à 1963 incluse	613,80
Années 1964 et 1965	575,60
Années 1966, 1967, 1968	543,70
Années 1969 et 1970	508,90
Années 1971, 1972 et 1973	443,90
Année 1974	315,60
Année 1975	293,00
Années 1976 et 1977	259,20
Année 1978	233,60

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

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

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

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	76000	ROUEN	unpi76@orange.fr	**02 35 70 01 58**	DELESTRE Jacques
16 - Angoulême	20 rue Léonard Jarraud	16000	ANGOULEME	unpi16@gmail.com	**05 45 94 48 47**	PASQUET Alain
17 - Royan	61 bis rue Paul Doumer - BP 30147	17208	ROYAN	unpi17royan@gmail.com	**07 84 31 37 25**	GUERIN Stéphane
17 - Saintes	Maison des associations 31 rue du Cormier	17100	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	philippe1.guerra@gmail.com	**07 67 96 24 96**	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	BESANÇON	unpi-fc@orange.fr	**03 81 83 10 03**	CLÉMENT Pierre-Antoine
27 - Saint-Marcel	10 rue Des Chardonnerets	27950	SAINT MARCEL	jlcl2127@orange.fr	**06 30 10 23 88**	MAUBLANC Jean-Luc
28 - Chartres-Lucé	90 rue François Foreau	28110	LUCE	unpi.chartres@wanadoo.fr	**02 37 34 42 26**	GERMOND Daniel
30 - Nîmes	9, Place de la Salamandre	30000	NÎMES	unpi30@wanadoo.fr	**04 66 21 07 13**	LIABEUF Cédric
32 - Auch	4, Avenue des Pyrénées	32000	AUCH	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	unpigrandbeziers@gmail.com	**04 67 36 90 40**	VASSALLO Laurent
34 - Montpellier	18 rue du 4 septembre	34500	BEZIERS	unpigrandbeziers@gmail.com	**04 67 36 90 40**	VASSALLO Laurent
35 - Rennes	4, Place Albert Bayet	35200	RENNES	unpi35@orange.fr	**02 99 51 10 80**	LE PALUD Albert
36 - Châteauroux	14 avenue du Général Ruby	36000	CHATEAUROUX	unpi36.cspc@gmail.com	**02 54 07 28 28**	MAZIN Bernard
37/41/45 - Val de Loire	13 et 15 Rue Etienne Pallu	37000	TOURS	unpivaldeloire@orange.fr	**02 47 38 68 90**	BERBIGIER Julien
38 - Grenoble	20 boulevard Joseph Vallier	38000	GRENOBLE	contact@unpi38.fr	**04 76 96 63 95**	AUBRETON Jérôme
38 - Voiron	Espace Associatif William Gozzi - Place Jacques Antoine GAU	38500	VOIRON	contact@unpi38.fr	**04 76 96 63 95**	AUBRETON Jérôme
39 - Lons-Le-Saunier	2 rue de Pavigny	39000	LONS LE SAUNIER	chbre-synd-proprietaires@orange.fr	**06 82 61 77 57**	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**	SCHELL Franck
44 - Nantes	2 quai de Tourville	44000	NANTES	unpi44@unpi.fr	**02 40 48 76 32**	DANILO Jean-Michel
46 - Cahors	56 Avenue de la Beyne	46000	CAHORS	unpi46@gmail.com	**06 48 59 78 72**	GIBERT François
48 - Mende	14 rue des Acacias BP 30	48001	MENDE CEDEX	Unpi48@orange.fr	**04 66 65 28 62**	BONHOMME Béatrice
49 - Angers	13 rue du Haras	49100	ANGERS	contact@unpi49.org	**02 41 87 42 52**	VERNIER-ESNAULT Patrice
50 - Cherbourg-en-Cotentin	41 rue tour carrée	50100	CHERBOURG	unpidelamanche@gmail.com	**02 33 53 08 20**	DOUET Eve
51 - Châlons-en-Champagne	2 Ter rue des martyres de la Résitance	51000	CHALONS EN CHAMPAGNE	unpi51@free.fr	**09 80 68 41 85**	GUENIN Jean-Claude
52/54/55/88 Nancy	12 Place Carnot	54000	NANCY	unpi.nancy@gmail.com	**03 83 32 93 10**	BELLOCCHIO Jean-Marie
53 - Laval	Maison des agriculteurs - Parc Technopole de Changé, rue Albert Einstein, BP 36135	53061	LAVAL CEDEX 9	unpi53@gmail.com	**02 43 67 37 99**	GALODÉ Thierry
57 - Bitche	6A rue du Stade	57410	GROS-REDERCHING	cspipb@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**	ARCAY 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.71chalon@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	unpimacon71@orange.fr	**03 85 38 77 51**	GACON Maxence
72 - Le Mans	2 avenue Jean Jaurès	72100	LE MANS	unpi72@unpi.fr	**02 43 77 95 63**	HERISSE SCHAUB Françoise
73 - Chambéry	18 Avenue des Ducs de Savoie	73000	CHAMBERY	cspcs@wanadoo.fr	**04 79 33 40 14**	MATHIEZ Renée
74 - Annecy	2 Avenue de Chevêne	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**	LOUMEAU Philippe
81 - Albi	7 place Sainte claire	81000	ALBI	unpi-albi@sfr.fr	**05 63 54 89 62**	MAIGNIAL Jacques
81 - Castres	30 Rue Emile Zola	81100	CASTRES	unionpropriete.immobiliere@wanadoo.fr	**05 63 59 53 03**	GONZALEZ Stéphane
82 - Montauban	5 boulevard gustave garrisson	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 bvd 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 Flavien

Vous êtes copropriétaire ou syndic ? Inscrivez-vous sur CoachCopro !

CoachCopro est un dispositif gratuit et indépendant qui vous accompagne, à votre rythme, dans la rénovation de votre immeuble, quel que soit le stade de votre projet.



- **Un accompagnement gratuit** par une conseillère ou un conseiller spécialisé
- **Des outils pour mobiliser** votre copropriété
- **Des informations sur les aides financières** adaptées et mobilisables
- **Un annuaire web** de professionnels qualifiés
- **Un espace commun** à tous les acteurs du projet de rénovation de la copropriété

RENDEZ-VOUS SUR **COACHCOPRO.COM**

MEMBRE DU SERVICE PUBLIC

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Égalité Fraternité

France Rénov'

Nos conseillers vous informent gratuitement pour préparer et sécuriser votre projet : **france-renov.gouv.fr**

PARTENAIRES

PARIS · Métropole du Grand Paris · RÉPUBLIQUE FRANÇAISE · ADEME · Agence nationale de l'habitat · éco-Rénovons Paris

PORTÉ PAR

Agence Parisienne du Climat

AMPLI - PER Liberté

PLAN D'ÉPARGNE RETRAITE POUR TNS

Qui a dit que préparer sa retraite était sans intérêt ?



Profil Dynamique AMPLI Retraite

+8,27 %

nets de frais en 2025(1)

0 %

de frais de dossier et de frais sur les versements

Déduisez jusqu'à

88 911 €(2)

de vos revenus imposables

Des frais de gestion parmi les plus bas du marché(3)

150 € offerts

aux **150 premiers** adhérents

sous certaines conditions(4)

Trustpilot ★★★★★ 4,8

25/08/2026 **Excellent**

Les rendements passés ne préjugent pas des rendements futurs.

La performance présentée est celle du profil Dynamique AMPLI Retraite. Nous attirons votre attention sur le fait que ce profil respecte une règle de sécurisation de l'épargne définie par l'assureur, et non par la réglementation. **Il existe un risque de perte en capital.**

Labels : Top d'Or aux TOP PER 2025 (ToutSurMesFinances.com) et Grand Prix des PER 2025 (Mieux Vivre Votre Argent).

(1) Performances nettes annualisées, brutes de prélèvements sociaux et fiscaux, calculées pour les adhérents à plus de 10 ans de la retraite. Les montants investis sur un ou plusieurs supports en unités de compte ne sont pas garantis et sont soumis à des fluctuations à la hausse comme à la baisse, en fonction de l'évolution des marchés financiers.

(2) Sous réserve de votre éligibilité et de votre disponible fiscal.

(3) Tarification la moins chère du marché des PER assurantiels en 2025, selon ToutSurMesFinances.com.

(4) Offre valable pour toute 1ère adhésion à « AMPLI-PER Liberté », du 01/10/2026 au 20/12/2026, dans la limite des stocks disponibles, sous réserve de fournir l'ensemble des pièces justificatives requises pour la validation de l'adhésion. La carte cadeau Illicado d'une valeur de 150 € sera envoyée passé le délai de renonciation, sous un délai d'un mois.

AMPLI MUTUELLE Libéraux & Indépendants

01 82 28 12 12

ampli.fr/per

AMPLI Mutuelle (Avenir Mutuel des Professions Libérales et Indépendantes). Mutuelle soumise aux dispositions du Livre II du Code de la mutualité. SIRET : 349 729 350 00018. Siège social : 27 boulevard Berthier, 75858 Paris CEDEX 17. Contrôlée par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR), 4 place de Budapest – CS 92459, 75436 Paris CEDEX 09.