

FISCALITÉ
Taxe foncière :
près de 40 %
d'augmentation en dix ans

INVESTIR
Dijon,
un marché porté
par la demande

TRANSITION ÉNERGÉTIQUE
Chauffage urbain :
une solution vertueuse pour les
propriétaires, sous certaines conditions

35 millions de propriétaires

LA REVUE DE L'UNPI

UNPI 13 & 83
UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS
ÉDITION
Marseille

N° 600 | Novembre 2025 | 5,35 € | ISSN : 2102-0728

et vous

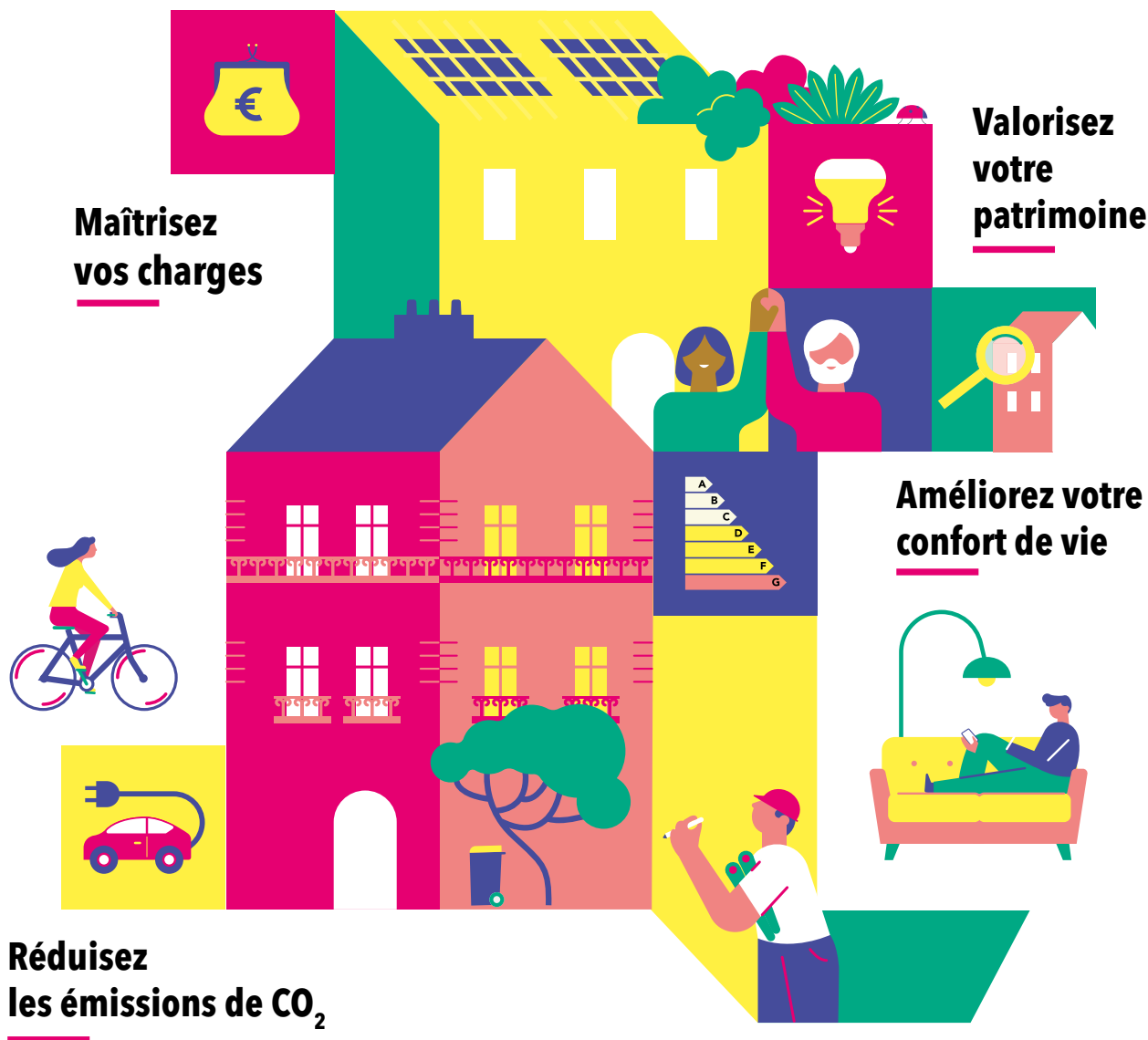
NOTRE DOSSIER

**35 MILLIONS DE PROPRIÉTAIRES :
LA MÉMOIRE
DU LOGEMENT
FRANÇAIS**



Copropriétaires, simplifiez-vous la rénovation énergétique

Inscrivez-vous sur CoachCopro



CoachCopro, un accompagnement gratuit et des conseils personnalisés pour réussir votre projet !

PARTENAIRES



PORTÉ PAR





Sylvain Grataloup,
Président de l'UNPI

Sans concurrencer *La Revue des deux Mondes*, la revue *35 Millions de propriétaires* s'est installée dans la liste des rares revues françaises largement centenaires ! Le présent numéro est le 600^e dans la dernière version de la revue complétant les près de mille numéros les précédant depuis sa création à la fin du 19^e siècle.

Par les temps qui courent, notre revue franchit une étape rare : celle de la durée et de la stabilité. Témoin des changements politiques, des crises économiques et des mutations sociales, elle a traversé les époques. Née en 1897 sous le nom de *La France Immobilière*, devenue *L'Information Immobilière* en 1968, puis *La Propriété Immobilière* en 2009, avant de s'appeler 25 millions de propriétaires en 2013, elle est aujourd'hui, depuis septembre 2024, *35 millions de propriétaires*.

Près de 130 ans d'existence : plus qu'une revue, c'est une mémoire collective, celle d'une valeur consacrée dans la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme de 1789 et l'ensemble des textes fondamentaux, celle de la propriété en France.

Cette longévité n'est pas un hasard. Elle traduit une stabilité, une fidélité à nos valeurs et une vision de long terme, à rebours de l'agitation politique et des revirements législatifs qui rythment notre actualité. Tandis que les gouvernements se succèdent et que les majorités s'érodent au gré des circonstances, l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers (UNPI), sa revue et la cause qu'elle défend demeurent solides, cohérentes, ancrées dans la défense de la propriété privée et nourries par l'intérêt général.

Car, oui, nous défendons l'intérêt général et la propriété sert cette cause. Face à des responsables politiques souvent prisonniers de calculs électoraux ou de stratégies de court terme, les propriétaires incarnent la responsabilité, la continuité et l'investissement dans le temps long.

Être propriétaire, ce n'est pas seulement détenir un bien : c'est participer à l'économie réelle, loger des familles, entretenir le patrimoine, contribuer à la vie locale, à la transition énergétique, à la stabilité sociale. C'est agir, concrètement, là où tant d'autres se contentent de commenter.

Un combat est juste quand il est conduit au service d'une cause juste. Ce n'est pas le combat qui est juste, c'est la cause qu'il sert. Le combat n'est que le fruit de l'engagement.

Depuis 1897, nos colonnes en témoignent : le propriétaire est un acteur économique, mais aussi un acteur social et environnemental. La propriété structure nos villes, elle soutient l'emploi local, elle s'adapte aux défis du climat et elle incarne la confiance dans l'avenir. Là où le politique change d'avis, nous changeons de chaudière ; là où la décision publique hésite, nous investissons ; là où le débat se crispe, nous construisons.

C'est cette constance qui fait la force de notre Fédération. Et c'est cette constance que célèbre ce 600^e numéro : la capacité à durer, à penser au-delà d'une échéance électorale, à défendre des principes simples — la liberté, la responsabilité, la transmission.

Alors que l'instabilité politique fragilise la parole publique et nourrit la méfiance, notre revue reste, elle, un repère. Numéro après numéro, elle informe, éclaire, alerte, explique. Elle accompagne les propriétaires dans leurs droits, leurs obligations, leurs choix. Elle témoigne de notre conviction : la propriété n'est pas un privilège, mais un projet collectif, un bien commun.

En fêtant ces 600 numéros et ces presque 130 ans d'histoire, nous célébrons surtout l'avenir. Dans un monde où tout semble s'accélérer, où l'on détruit plus vite qu'on ne construit, où l'on réforme avant même d'avoir évalué, nous savons, nous, que rien de durable ne se fait sans les propriétaires.

Nous continuerons donc, fidèlement, à défendre la propriété, à porter la voix de celles et ceux qui investissent, entretiennent, logent et transmettent. Avec la même constance, la même exigence, la même conviction que celles qui animaient nos prédécesseurs en 1897.

L'histoire de *35 millions de propriétaires* n'est pas celle d'un titre : c'est celle d'un combat et d'un engagement. Et cet engagement, comme Badinter a pu le connaître, lui, ne changera pas.

Sommaire

L'UNPI 13&83 en action

6 | Actualités

L'investissement locatif et les bailleurs privés – quel avenir? • L'Agenda de notre direction en cette rentrée 2025 • Rappel sur la validité des cautions solidaires • Les nouvelles règles sur les locations meublées Airbnb à Marseille • Nos prochains ateliers du mois de novembre • Nos conférences en Visio

Le dossier de l'UNPI

10 | 35 millions de propriétaires : la mémoire du logement français

L'UNPI et vous

20 | Fiscalité

Taxe foncière : près de 40 % d'augmentation en dix ans

30 | Investir

Dijon, un marché porté par la demande

34 | Transition énergétique

Chauffage urbain : une solution vertueuse pour les propriétaires, sous certaines conditions

38 | Législation

Décret du 19 août 2025 relatif au registre national d'immatriculation des copropriétés

40 | Jeu

Mots croisés

42 | Questions réponses

Échéance d'un bail meublé avec un étudiant • Préavis réduit pour un congé délivré par un colocataire • Point de départ du délai de préavis pour un congé délivré par lettre recommandée • Le président du conseil syndical

45 | Petites annonces

46 | Indices

Le tableau de bord du propriétaire

50 | L'annuaire

35 millions de propriétaires

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

Gérant de la presse
Alexis Thomasson

Directeur de la publication
Sylvain Grataloup

Directeur de la rédaction
Jérôme Gruget

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

Ont collaboré à ce numéro
Christophe Demay, Frédéric Zumbiehl,
Laurent Caillaud, Arnaud Couvelard et
Adam Lebert

Secrétariat de rédaction
Lola Moulis
lola@takeoffmedias.com

Service publicité
Sarah Honigbaum
sarah@takeoffmedias.com

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

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

Siège social
11 quai Anatole France 75007 Paris

Associés
UNPI à 90 %

Iconographie
iStock - Unsplash

Maquettiste
Fleur Bonnaud
fleur.bonnaud@wanadoo.fr

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

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

ACPM

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



**LES
GARS
DES
EAUX**
AFD GROUPE



LA GOUTTE DE TROP ?

Une fuite, même invisible, a toujours une histoire à raconter. Nous avons les oreilles et les yeux pour l'entendre et la trouver.

Les Gars des Eaux, expert en recherche de fuites et infiltrations extérieures, même en accès difficiles.

NOUVEAU

**TÉLÉ RECHERCHE DE FUTES
À PARTIR DE 120 € !**

Scannez ce QR code



09 70 72 39 73 - www.lesgarsdeseaux.com

ÉDITO

L'investissement locatif et les bailleurs privés – quel avenir ?



Auguste Lafon,
Président de
l'UNPI 13 et 83

De nombreuses études menées par notre fédération montrent que la rentabilité nette des locations immobilières chute désormais bien souvent sous les 2 %. Une situation qui pousse certains bailleurs privés à se retirer progressivement du marché.

Les causes de cette frilosité sont connues : l'ampleur et le coût des travaux de rénovation énergétique, la hausse continue de la fiscalité locale, la perspective d'un encadrement des loyers, ou le durcissement des règles concernant les locations.

À cela, s'ajoute l'incertitude politique : le nouveau statut du bailleur privé est très attendu. Il prévoit notamment, pour un achat dans le neuf, un amortissement de 5 % par an (sur 80 % du bien), et pour un achat dans l'ancien, un amortissement de 4 % par an à condition de réaliser des travaux de rénovation énergétique. Mais là encore, les réformes à répétition de MaPrimeRénov', plus d'une dizaine depuis sa création, entretiennent l'instabilité et la méfiance des investisseurs. Pour redonner confiance aux bailleurs, il est urgent de mettre fin à l'empilement législatif et d'assurer une stabilité à long terme, en particulier dans les dispositifs de soutien à la rénovation énergétique.

Dans ce contexte incertain, l'UNPI se tient à vos côtés. Nous pouvons vous accompagner dans vos arbitrages patrimoniaux, notamment si certains de vos biens sont situés dans des quartiers en perte d'attractivité. Vendre pour racheter ailleurs peut s'avérer judicieux, mais ce sont des décisions complexes qui nécessitent une fine connaissance du marché.

Gérer un investissement locatif comporte toujours des risques : mauvaise estimation du prix ou des travaux, choix d'un locataire inadapté, méconnaissance des dispositifs fiscaux... Autant d'erreurs qui peuvent réduire vos rendements. Une gestion rigoureuse et éclairée permet au contraire d'optimiser votre patrimoine. Cela fait partie de la mission de l'UNPI : vous aider à prendre les bonnes décisions et à préserver la rentabilité de vos investissements.

Enfin, comme vous le verrez dans l'agenda de notre direction, nous multiplions les réunions et les actions pour mieux faire connaître l'UNPI et fédérer les propriétaires privés. Parlez de nous autour de vous : grâce au parrainage, vos proches bénéficieront de notre accompagnement et vous profiterez d'une réduction sur votre cotisation annuelle. Et n'hésitez pas à solliciter un rendez-vous personnalisé avec notre direction pour vous accompagner dans vos choix patrimoniaux.

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

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



BCI
Diagnostics & Expertises

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

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



**ENGAGEMENT****L'Agenda de notre direction en cette rentrée 2025**

Comme vous le verrez, cet agenda reflète l'engagement constant de notre direction pour défendre, représenter, fédérer et vous tenir informés de tous les changements qui interviennent dans le domaine de l'immobilier.

En septembre :

- **4 septembre :** conseil d'administration de la Fédération à Paris
- **9 septembre :** participation au 3^e Comité technique BailRénov' (Bouches-du-Rhône)
- **15 septembre :** réunion du Bureau du Conseil d'administration UNPI 13 & 83
- **17 septembre :** conférence de presse de la Chambre des Notaires sur les chiffres de l'immobilier
- **23 septembre :** 3^e Comité technique BailRénov' (Var)
- **29 septembre :** rencontre avec l'Agence Locale de l'Énergie et du Climat et le CPIE (Centre Permanent d'Initiative pour l'Environnement)

En octobre

- **9 octobre :** rendez-vous annuel du logement organisé par la mairie de Marseille
- **15 octobre :** représentation des propriétaires lors de l'Assemblée plénière du CESER (Centre Économique Social et Régional)
- **16 octobre :** présentation de l'UNPI lors de la conférence Allianz : « Les clés de la gestion de patrimoine au féminin »
- **17 octobre :** réunion avec l'ADIL (agence départementale d'information sur le logement) sur le parc locatif privé métropolitain
- **20 octobre :** conseil d'administration de l'UNPI 13 & 83
- **25 octobre :** rencontre avec le Président de la Chambre des Notaires du Var ■

À NOTER**Rappel sur la validité des cautions solidaires**

Copyright (c) 2024 Peopleimages/Shutterstock

Lorsque vous signez un bail, vous avez le choix : souscrire une assurance loyers impayés ou choisir une personne qui se portera caution solidaire pour le locataire.

Dans le deuxième cas, l'acte de caution solidaire est très formaliste.

Un cautionnement est nul si toutes les mentions manuscrites exigées par l'article 22-1 de la loi de 1989 ne sont pas intégralement rédigées par la caution elle-même et la charge de la preuve pèse sur le bailleur. En cas de colocation, vous pouvez exiger d'avoir une seule ou plusieurs cautions solidaires couvrant chacun des colocataires.

Une conférence à Marseille le 19 novembre sur le thème « La caution solidaire du locataire et du colocataire. Comment cela fonctionne ? » expliquera toutes les précautions à prendre

Le colocataire et sa caution ne sont tenus au paiement du loyer avec les autres colocataires que jusqu'à la date d'effet du congé qui pourrait être donné par l'un des colocataires, mais seulement si un nouveau colocataire prend la place du colocataire sortant et se joint au contrat de location qui a été signé.

S'il n'est pas prévu qu'un nouveau colocataire prenne la place de celui qui a donné son congé, l'obligation au paiement du loyer du colocataire ayant quitté les lieux et de la personne qui s'est portée caution solidaire prend fin six mois après la date d'effet du congé donné par le colocataire. Une conférence en présentiel aura lieu dans nos locaux de Marseille au 7 rue Lafon et sera animée par M^e Vaison de Fontaube le mercredi 19 novembre de 15h00 à 16h00. Ne manquez pas de vous inscrire si vous voulez participer à cette conférence. ■

LOCATION SAISONNIÈRE

Les nouvelles règles sur les locations meublées Airbnb à Marseille

La ville de Marseille a décidé que les propriétaires pouvaient uniquement mettre en location saisonnière leur résidence principale. Depuis 2025, seuls les logements occupés au moins 8 mois par an par leur propriétaire, pourront être mis en location de type Airbnb pour un maximum de 90 jours dans l'année. La ville a donc décidé d'interdire de louer les résidences secondaires en location saisonnière. Pour louer un logement dédié uniquement au tourisme, il faudra demander une autorisation spéciale. Cette autorisation ne sera accordée que si vous proposez un autre logement dans la ville en compensation.

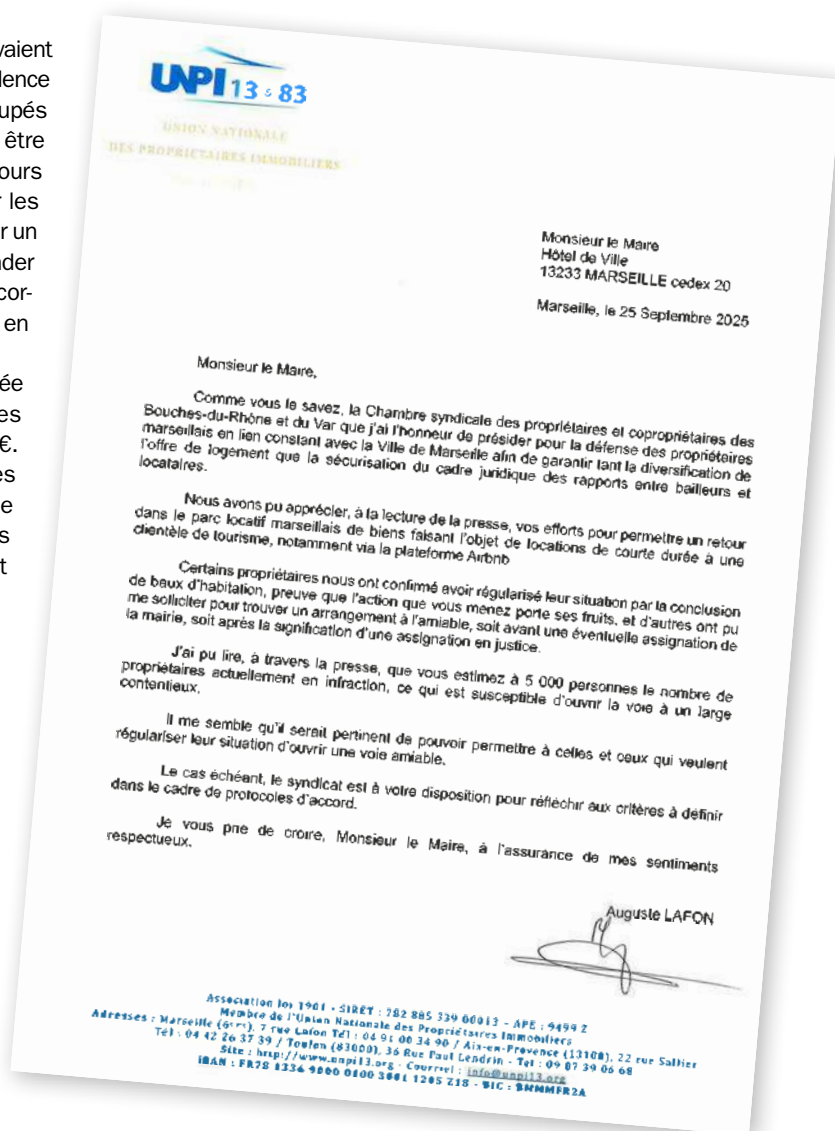
La ville a aussi renforcé ses contrôles. Une brigade dédiée est en ce moment en train de vérifier le respect de ces règles avec une amende qui peut s'élever jusqu'à 50 000 €. Les propriétaires ne sont pas toujours informés par ces mesures. Notre Président a écrit un courrier au maire de Marseille dans lequel nous lui proposons de trouver des solutions transactionnelles pour nos adhérents qui auraient fait l'objet d'une verbalisation.

De notre côté, que pouvons-nous faire en face de cette réglementation ?

- 1 - Opter pour la location meublée à l'année ou pour une durée de 1 à 10 mois (pour les étudiants ou les professionnels);
 - 2 - Faire classer son logement en meublé de tourisme pour bénéficier d'une fiscalité plus favorable;
- Il faut tout de même vérifier auprès de la mairie les règles propres à votre quartier.

Bref rappel des nouvelles règles de la fiscalité des locations saisonnières lors de la prochaine déclaration de revenus que vous ferez en 2026 pour l'année 2025 :

- 1 - Les locations saisonnières non classées : pour bénéficier du régime du Microbic, votre chiffre d'affaires des locations meublées saisonnières ne doit pas dépasser 15 000 €. Vous aurez un abattement forfaitaire de 30 %.
- 2 - Toutefois, si vous faites classer votre meublé de tourisme (ou vos chambres d'hôtes) vous pourrez bénéficier d'un abattement de 50 % sur le montant de vos recettes. Pour les locations de meublés de tourisme classés et les chambres d'hôtes le seuil du chiffre d'affaires permettant de bénéficier du régime du Microbic est abaissé de 188 700 € à 77 700 €.
- 3 - Au-delà de 15 000 € de recettes de vos locations meublées de tourisme (ou de 77 700 € pour les meublés classés meublés de tourisme) et ce durant 2 années de suite, vous passerez automatiquement au régime du réel. Si vous êtes dans ce cas, vous devrez prévenir votre service des impôts des entreprises (SIE) par le biais de votre espace professionnel en vous rendant sur le site Internet espace professionnel sur impots.gouv.fr. Les coordonnées de votre SIE sont accessibles via la rubrique « Contact et prise de RDV » de la page d'accueil d'impots.gouv.fr.



Si vous ne possédez pas d'espace professionnel, vous devez le créer depuis la page d'accueil du site www.impots.gouv.fr « connexion à l'espace professionnel » et « créer mon espace professionnel » (fiche focus « créer un espace professionnel simplifié »). L'activation d'un nouvel espace nécessite actuellement un délai de prise en compte d'une journée. Il vous permettra ensuite d'effectuer vos démarches déclaratives liées au régime réel d'imposition.

Comme vous pouvez le constater, louer en Airbnb à Marseille est très encadré (et surveillé) et la fiscalité des locations meublées saisonnières est moins avantageuse. Pour tout renseignement complémentaire prenez rendez-vous avec notre partenaire et expert-comptable M. Thibaud Delorme par téléphone au 04 91 00 31 61 ou depuis votre espace personnel sur notre site Internet www.unpi13.org. Vous pouvez également prendre rendez-vous avec M^e Benjamin Rallo, avocat fiscaliste à ce même numéro 04 91 00 31 61.



FORMATIONS

Nos prochains ateliers du mois de novembre

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

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

Pour les ateliers de **Toulon** en écrivant à srudelleunpi83@gmail.com ou au **06 62 79 67 28**

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

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

> Mercredi 19 novembre de 15h00 à 16h00, sur le thème « **La caution solidaire du locataire et du colocataire. Comment cela fonctionne ?** » animé par Me Vaison de Fontaube, avocat au barreau de Marseille.

> Mercredi 26 novembre à 17h30, sur le thème « **Le calcul de la plus-value en cas de vente de sa résidence principale ou secondaire** » animé par M^e Nadia Naert, notaire à Marseille.

II/ Ateliers à Toulon, 36 rue Paul Lendrin

> Mardi 18 novembre de 10h00 à 12h00, sur le thème « **Les nouveautés fiscales sur les locations meublées** » par M. Panier, expert-comptable à Toulon.

III/ Ateliers à Aix-en-Provence, immeuble

Le Mansard entrée C 2^e étage - 1, place Martin Luther king :

> Mardi 18 novembre de 10h00 à 11h30, sur le thème « **Comment envisager la fin des baux commerciaux & des baux d'habitation : congés et clause résolutoire ?** » animé par M^e Maurel Stéphane, notre partenaire et commissaire de justice à Aix-en-Provence.

Cet atelier se déroulera sur inscription uniquement. Le nombre de personnes est limité à 8, dans le but de pouvoir échanger au mieux au sujet de vos attentes. Il est indispensable de s'inscrire et de recevoir une confirmation pour y participer. L'accueil débutera dès 9h50 afin de commencer l'atelier à 10h00.

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

FORMATIONS

Nos conférences en Visio

> Jeudi 11 décembre de 9h00 à 11h00, sur le thème : « **SCI à l'impôt sur le revenu : principes et stratégie du passage à l'impôt sur les sociétés pour réduire la fiscalité des revenus locatifs** » animée par M^e Benjamin Rallo, avocat fiscaliste au barreau de Marseille. Nous vous rappelons que M^e Rallo propose des consultations gratuites dans nos locaux à Marseille. Pour avoir un rendez-vous personnalisé n'hésitez pas à téléphoner au 04 91 00 31 61. Vous pouvez vous inscrire soit à partir de votre espace adhérent sur notre site internet www.unpi13.org, soit par mail à info@unpi13.org ou par téléphone au 04 91 00 31 61. ■

INFORMATION

**Version numérique
Le tarif de nos imprimés**

> **Journal en version numérique.** Si vous souhaitez continuer à recevoir vos appels de cotisation en version papier, nous vous remercions de bien vouloir nous le faire savoir en nous l'écrivant ou en nous téléphonant au **04 91 00 31 61**

> **Tarif de nos imprimés.** Les tarifs étant dégressifs en fonction du nombre d'imprimés que vous voulez, il faut téléphoner au 04 91 00 31 61 pour en connaître le montant. Vous pouvez aussi vous rendre sur notre site **www.unpi13.org** ou vous reporter à la page 41. ■



35 millions de propriétaires : la mémoire du logement français

ÉVOLUTION — Plonger dans les archives de *35 millions de propriétaires*, c'est comme activer la machine à remonter le temps. On lit en filigrane l'histoire d'un pays : les problèmes d'hygiène, la reconstruction d'après-guerre, la conquête de la propriété, l'essor des copropriétés, la flambée des loyers, les défis climatiques... La revue joue le rôle d'un miroir. Des questions d'assainissement des années 1900 aux débats contemporains sur la transition énergétique pour un logement toujours plus confortable, on mesure le chemin parcouru. Un siècle de progrès, d'ambitions et de réformes. Oui, le logement a décidément bien changé. **Par Christophe Demay, journaliste**



Notre magazine aussi. Du noir et blanc au tout couleur, du papier journal au papier glacé, il a grandi avec ses lecteurs. Il s'est épaissi, il s'est enrichi de photos, il s'est modernisé, il s'est diversifié avec de nouvelles thématiques. Il a épousé les transformations du monde immobilier tout en conservant son âme originelle : celle d'une revue indépendante, engagée et fidèle à sa mission. À chaque époque, *35 millions de propriétaires* a su accompagner les mutations, sans renoncer à son indépendance de ton ni à sa vocation première : défendre, informer, accompagner les propriétaires dans un environnement perpétuellement en mouvement. Aujourd'hui comme hier. Car si l'habitat contemporain n'a plus grand-chose à voir avec celui de nos aïeux, les préoccupations des propriétaires n'ont, en vérité, pas beaucoup changé : protéger, valoriser, transmettre son patrimoine. Fiscalité, loyers, copropriété, confort, les thèmes d'hier résonnent toujours avec autant de vivacité. Six cents numéros plus tard, notre revue demeure un allié fidèle pour tous les propriétaires. ■

Les fondations (1897 – 1945)

Le logement s'impose peu à peu comme une question nationale, et *La France immobilière*, ancêtre de 35 millions de propriétaires en devient rapidement le témoin privilégié.

1897 : La naissance d'une voix

Nous sommes encore sous la III^e République, la France quitte le XIX^e siècle sur fond d'industrialisation et d'urbanisation. Elle ne dispose pas encore de ministère du Logement, mais elle compte cependant de plus en plus de propriétaires. À la croisée de deux siècles, *La France immobilière*, ancêtre de 35 millions de propriétaires, se fait leur porte-parole. La revue est alors éditée par l'Union de la Propriété Bâtie de France (UPBF) qui a vu le jour en 1893.



L'édition de 1915

L'hygiène occupe une place centrale. Et déjà, la revue milite pour la défense des propriétaires afin qu'ils ne soient pas les seuls à financer l'évacuation des eaux usées des immeubles en zone urbaine, comme le voudraient pourtant les communes. Mais la fiscalité, l'entretien, les loyers, l'accès à la propriété et les droits du bailleur figurent déjà parmi les sujets.



© Photo Unsplash - Art Institute Of Chicago

1900-1914 :

Hygiène, progrès et confort moderne

La France urbaine s'étend, les villes se modernisent. Mais derrière les façades, la réalité reste sombre, avec des logements souvent précaires et insalubres. La loi du 15 février 1902 sur l'hygiène publique – première du genre – marque un tournant. *La France immobilière* s'en fait l'écho enthousiaste, saluant la modernité du texte tout en défendant le droit des propriétaires face aux nouvelles contraintes.

2%

Au début du XX^e siècle, seuls 2 % des appartements parisiens disposent d'une salle de bain.



Dans le même temps, le confort moderne s'invite peu à peu dans les foyers avec l'arrivée de l'électricité ou les premières salles de bains. La revue observe, décrit et porte ces changements. Elle s'émerveille d'un progrès technique qui transforme la vie quotidienne, tout en gardant son cap : promouvoir un logement sain, durable et digne.

1914-1920 : L'épreuve et la reconstruction

La Première Guerre mondiale bouleverse tout : immeubles détruits, loyers gelés, matériaux introuvables. Les propriétaires comme le reste du pays, versent un lourd tribut. Dans ses colonnes, la revue relaie la détresse des bailleurs confrontés au blocage des loyers qui joue les prolongations, mais aussi l'élan de solidarité pour reconstruire.

Quand les canons se taisent enfin, l'heure est à la reconstruction. La revue accompagne ce mouvement, soutenant les mesures de relance et les dispositifs d'aide à la reconstruction. Le propriétaire devient alors un acteur de la relance : entretenir, rebâtir, relouer. Dans un pays meurtri, la pierre symbolise la continuité. La France Immobilière devient la voix de cette résilience, témoin d'une reconstruction symbole de renaissance nationale.

**« Chaque Français doit pouvoir posséder le toit qui l'abrite. »
(n° de 1908)**

1920-1939 : De la crise à la modernité

L'entre-deux-guerres s'ouvre sur une profonde crise du logement. Les destructions de la Première Guerre mondiale, conjuguées à l'exode rural et à la croissance démographique, provoquent une pénurie sans précédent.

Les taudis pullulent, les loyers explosent et l'État s'empare du sujet témoignant d'un interventionnisme de plus en plus fort. Le blocage des loyers, instauré pendant la guerre, se prolonge ; la loi Loucheur de 1928 lance un vaste programme de construction d'habitations à bon marché, destinées à la location comme à l'accession.

La France immobilière suit pas à pas ces transformations. Elle décrypte les nouveaux dispositifs, s'interroge sur le rôle de l'État, se fait l'avocat des propriétaires en alertant sur les effets pervers d'une régulation trop stricte. La fiscalité immobilière se complexifie, la notion de copropriété entre dans le droit français, et la revue accompagne ses lecteurs dans cette ère de mutations. ■

1897 — Naissance du magazine

Création de *La France Immobilière*, ancêtre de 35 millions de propriétaires.

1902 — Loi sur l'hygiène publique

Première grande loi fixant des normes d'hygiène et de salubrité dans les logements.

1914-1918 — Destructions et relogements d'urgence

La Première Guerre mondiale ravage une partie du parc immobilier.

1928 — Loi Loucheur : grands programmes de construction

L'État lance un vaste plan de logements sociaux et d'habitations à bon marché (HBM).

1938 — Loi sur la copropriété

Naissance du cadre juridique de la copropriété.

1939-1945 — Nouvelles ruines, nouveaux espoirs

La Seconde Guerre mondiale replonge le pays dans la destruction.

Le boom de la propriété (1945 – 1980)

Après la Seconde Guerre mondiale, le logement devient un enjeu crucial pour la France en pleine reconstruction. C'est une période charnière qui voit la France devenir majoritairement propriétaire.



1945-1954 : Reconstruire un pays dévasté

Les villes portent encore les cicatrices des destructions et des combats. Près de 1,5 million de logements ont été détruits, le parc immobilier est en ruine, surpeuplé et souvent insalubre. La pénurie de logements atteint un niveau critique. Dans ses colonnes, *La France immobilière* relaye les difficultés des propriétaires et locataires, mais aussi l'espoir porté par les grands programmes étatiques de reconstruction et d'urbanisme.

En 1953, la revue salue ainsi la construction du millionième logement d'après-guerre. Les numéros de l'époque évoquent aussi les premières cités provisoires, ces « *baraquements de fortune* » qui abritent une France en attente de murs solides. Mais déjà, la revue plaide pour « *la dignité du logement* », considérant l'habitat comme un droit et un devoir civique.

**« Bâtir, c'est
panser les
plaies de la
nation. »
(n° de 1947)**

1954-1965 : L'âge d'or de la construction

Les grands ensembles immobiliers sortent de terre dans les villes, des zones pavillonnaires voient le jour en périphérie pour loger les classes populaires et moyennes pour lesquelles l'accès à la propriété n'est plus un rêve. Le financement se met en place : crédit hypothécaire / prêt immobilier, les aides financières pour l'accession à la propriété. Toujours aux avant-postes, *La France immobilière* observe ces changements, note les innovations architecturales et urbanistiques, et continue de défendre les intérêts des propriétaires, confrontés à une réglementation de plus en plus technique et centralisée.

La loi du 10 juillet 1965 qui fixe le cadre juridique de la copropriété, attendue depuis longtemps, facilite la vie quotidienne des habitants d'immeubles

1947 — Plan Marshall et reconstruction
L'État soutient la reconstruction des logements détruits.

1948 — Loi sur l'accèsion à la propriété
Encourage l'acquisition par les ménages modestes et moyens.

1950-1960 — Construction des grands ensembles
Les villes se transforment pour accueillir une population croissante.

1965 — Loi sur la copropriété
Naissance d'un cadre légal pour la gestion collective des immeubles.

1973-1974 — 1^{er} choc pétrolier
Les prix de l'énergie font émerger de nouvelles préoccupations pour l'isolation et l'efficacité des logements.

1975 — Fin des Trente Glorieuses
Le logement reste au cœur des préoccupations sociales et économiques, avec des propriétaires confrontés à la modernité et à la réglementation.



mais introduit un casse-tête inédit pour la gestion et la rénovation des parties communes. Dans *La France immobilière*, le sujet devient récurrent : gestion des charges, vie collective, syndics, assemblées générales...

1965-1980 : Modernité et préoccupations nouvelles

Les Trente Glorieuses ont transformé la société et le logement. L'urbanisation se poursuit à vive allure, les ascenseurs, la salle de bain, le chauffage central et l'électroménager font désormais partie du quotidien. Mais la modernité impose aussi son lot de

nouvelles contraintes : entretien, normes de sécurité et première réglementation thermique en 1974. Le corpus réglementaire commence à s'étoffer. Témoin de ces évolutions, *La France immobilière* devient *L'information immobilière* en 1968. La question de la propriété privée et de la préservation du patrimoine immobilier devient centrale. La revue se fait l'écho des débats sur la fiscalité, les droits des bailleurs et la nécessité d'adapter les logements aux exigences du confort moderne. En filigrane, un nouveau mot fait son apparition : environnement. Dès les années 1970, le magazine parle déjà de performance énergétique et d'isolation. ■

53 à 54 %

En 1975, 53 à 54 % des ménages sont désormais propriétaires.

Le propriétaire moderne (1980 à aujourd'hui)

À partir des années 1980, le logement en France connaît des bouleversements majeurs : urbanisation, crises économiques, réglementation croissante et montée en puissance de la question énergétique et environnementale. Le propriétaire n'est plus seulement celui qui détient un patrimoine, il devient gestionnaire, fiscaliste, écologiste un peu malgré lui.

L'Information Immobilière qui devient le *Propriétaire immobilier* (2009) puis 25 millions de propriétaires (2013) reste le témoin privilégié de ces transformations.

1980-1990 : Le marché se régule

À l'aube des années 1980, la France connaît un ralentissement économique. Le marché du logement est en tension, les taux d'intérêt élevés freinent l'accession à la propriété. Les prix de l'immobilier augmentent plus vite que les revenus et les ménages s'inquiètent des charges et de la fiscalité.

Côté législatif, des lois majeures transforment les relations bailleur-locataire. Dans cette période où le rôle de l'État se fait plus visible, on pense notamment à la loi Quillot de 1982 qui renforce la protection des locataires et encadre les rapports locatifs en matière de baux d'habitation. Mais c'est surtout la loi du 6 juillet 1989 qui marque un tournant. Elle fixe les règles des baux, encadre certains loyers, définit les obligations des propriétaires et les droits des locataires.

**« La propriété s'accompagne
de droits... et de
responsabilités nouvelles. »
(n° de 1990)**

L'Information immobilière accompagne ses lecteurs pour comprendre et appréhender ces nouvelles règles. Car les textes renforcent la protection des locataires et des copropriétaires, mais ils introduisent également des contraintes supplémentaires pour les bailleurs privés.

1990-2005 : Modernisation de l'offre

Les années 1990 restent marquées par une forte pression sur le marché, en particulier dans les grandes agglomérations, et la flambée des prix de l'immobilier. L'accession à la propriété n'est plus si

facile et la question du logement social et locatif revient sur le devant de la scène. L'État tente de répondre à la demande locative avec une succession de dispositifs fiscaux incitatifs pour soutenir l'investissement locatif : déficit foncier, lois Besson I et II, loi Périssol, loi Demessine, loi de Robien...





« La propriété s'accompagne de droits... et de responsabilités nouvelles. » (n° de 1990)

1982 — Loi Quilliot

Renforcement des droits des locataires et les obligations des propriétaires.

1989 — Loi du 6 juillet

Tournant majeur dans la relation bailleur/locataire d'un logement.

1990 — Les dispositifs fiscaux

Multiplication des aides fiscales pour l'investissement locatif et la rénovation.

2000 — Loi SR

Impose une mixité sociale dans les villes et favorise l'urbanisation durable

2012-2020 —

RT 2012 et RE 2020

Montée en puissance des normes de performance énergétique dans le prolongement du Grenelle de l'environnement.

2014 — Loi Alur

Nouvelle régulation du marché locatif.

2021 — Le DPE

Il devient opposable (avant cette date, il n'avait qu'une valeur informative).

2021 — Loi Climat et résilience

La rénovation énergétique n'est plus une option.

Parallèlement, la revue s'intéresse aux défis liés à la copropriété qui se développe rapidement depuis la loi de 1965. La gestion collective des immeubles, la rénovation des parties communes et la sécurisation des bâtiments deviennent des problématiques centrales pour les propriétaires.

2005-2025 : Face aux défis énergétiques et sociaux

Le propriétaire entre de plain-pied dans l'ère de la transition énergétique et de la digitalisation. La réglementation environnementale, les diagnostics techniques (DPE en tête) et la rénovation énergétique deviennent des enjeux centraux et financiers pour les propriétaires. La revue accompagne ses lecteurs face aux défis techniques et financiers de ces travaux, expliquant les aides publiques et les dispositifs fiscaux disponibles, pas toujours lisibles.

Parallèlement, les usages et les modes de vie changent : télétravail, cohabitation intergénérationnelle, maison connectée, économies d'énergie, etc. 35 millions de propriétaires observe ces transformations, témoin privilégié d'un logement en mutation, à la croisée de la performance, du confort et des nouvelles manières d'habiter. ■

Un siècle d'information et de combats

Les préoccupations des propriétaires changent d'époque... mais rarement de nature. Depuis plus d'un siècle, *La France immobilière*, devenue 35 millions de propriétaires, accompagne les évolutions d'un monde où la pierre demeure à la fois une valeur refuge, un enjeu économique et un patrimoine à transmettre. En feuilletant les numéros d'hier et d'aujourd'hui, on retrouve les mêmes thèmes, les mêmes inquiétudes, les mêmes débats.

Le droit de propriété, pilier fondateur

C'est la raison d'être de la revue, son ADN, son combat de toujours. Dès sa naissance, *La France immobilière* défend bec et ongles un droit fondamental : celui de posséder, de transmettre, d'entretenir. Face aux tentations de surtaxer, de contrôler ou d'entraver, la revue plaide pour l'équilibre entre intérêt collectif et liberté individuelle.

Des débats sur la surtaxe sur les loyers dans les années 1920 à l'encadrement des loyers un siècle plus tard, la tension entre régulation et propriété privée n'a jamais cessé. Le magazine rappelle que le propriétaire, parfois assimilé à un spéculateur, est d'abord un acteur essentiel du logement. Une idée simple, presque intemporelle.

La fiscalité immobilière, feuilleton sans fin

Parmi tous les sujets, c'est peut-être celui qui revient le plus souvent. Depuis 1897, pas une décennie sans qu'une réforme fiscale ne vienne rebattre les cartes : impôt foncier, taxe sur les plus-values, fiscalité locative, droits de succession, plafonnements, abattements...

La revue décrypte ces textes mouvants avec la même rigueur pédagogique : traduire en clair ce que le législateur écrit en araméen administratif. Avec toujours cette idée sous-jacente : celle d'une fiscalité juste et stable. Car rien n'est plus déstabilisant que l'imprévisibilité fiscale pour le propriétaire qui investit dans la pierre synonyme de long terme.

La copropriété, miroir de la société

Des premiers immeubles de rapport du début du XX^e siècle à la grande loi du 10 juillet 1965, la copropriété a toujours été un sujet de prédilection. *La France immobilière* en a suivi toutes les étapes : son émergence, sa réglementation, sa professionnalisation, jusqu'à la complexité actuelle de sa gestion.

La revue en a fait une véritable chronique, observant comment ces mini-sociétés verticales reflètent l'évolution de la société : le vivre-ensemble, la solidarité, la responsabilité partagée. Aujourd'hui encore, 35 millions de propriétaires décrypte la rénovation énergétique, les syndics, le financement des travaux collectifs ou le rôle des assemblées générales.

Entretenir, adapter, améliorer

Enfin, il y a la dimension la plus concrète, la plus durable : celle du bâti. Depuis ses origines, la revue accompagne le propriétaire dans son rôle de conservateur du patrimoine. Au début du siècle, on parlait d'assainissement, de fumées, de conduits de cheminée ; aujourd'hui, il est question d'isolation, de pompe à chaleur, de performance énergétique.



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

Mais derrière ces progrès techniques se cache une même exigence : préserver la valeur du logement tout en améliorant le confort et la qualité de vie. De la maison en pierre chauffée au poêle à charbon au logement connecté équipé d'une PAC, la revue a toujours encouragé l'entretien, la rénovation et la valorisation du patrimoine. Parce que le logement n'est pas un bien figé, il s'adapte, se transforme et raconte souvent l'histoire de ses propriétaires. ■

NOUS SIMPLIFIONS LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

➤ bailrenov.fr



Service d'information gratuit dédié aux propriétaires bailleurs et aux locataires.



Visites de
logements



Ateliers
d'information



Conseils par
téléphone



Suivi des
consommations



Partout en
France

Taxe foncière Près de 40 % d'augmentation en dix ans

ENQUÊTE — L'Observatoire national des taxes foncière a publié son 19^e rapport le 15 octobre dernier. L'année 2025 s'illustre par une hausse quasi nulle des taux de taxe foncière dans les 200 villes les plus peuplées de France. Cette stabilité exceptionnelle, liée à l'approche des élections municipales de 2026, ne saurait cependant faire oublier qu'en dix ans, entre 2014 et 2024, la taxe foncière a augmenté de 37,3 %.

Que cette hausse soit ou non liée à la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales, les propriétaires « *voient leurs charges s'envoler tandis que leurs revenus — locatifs, salariaux ou de retraite — progressent bien moins vite* »⁽¹⁾.

Si l'UNPI réclame à court terme plusieurs mesures, comme la possibilité de mettre la taxe foncière à la charge des locataires de logements, elle plaide pour une refonte totale de cette « *fiscalité manifestement injuste* ». **Par Frédéric Zumbiehl, juriste UNPI.**

Vadémécum de la taxe foncière

Des colonnes et des taux

Tout avis de taxe foncière comporte un tableau, dont chaque colonne correspond à un niveau de collectivité ou à une taxe additionnelle à la taxe foncière.

Les taux du bloc communal

Dans l'ordre, les trois premières colonnes indiquent le taux de la commune, celui au profit du syndicat de communes, et celui de l'intercommunalité. Sont affichés les taux 2025 mais aussi, pour rappel et sauf cas particulier, les taux 2024. Si un taux communal est toujours prélevé, il arrive qu'aucun taux ne figure dans la colonne « intercommunalité », tout simplement parce que cette dernière n'a pas (encore) décidé de lever un taux de taxe foncière. Concernant la colonne dédiée au syndicat de communes, celle-ci est le plus souvent vide. Toutefois, dans environ 2 350 communes, un taux de taxe foncière est prélevé au profit d'un syndicat de communes.

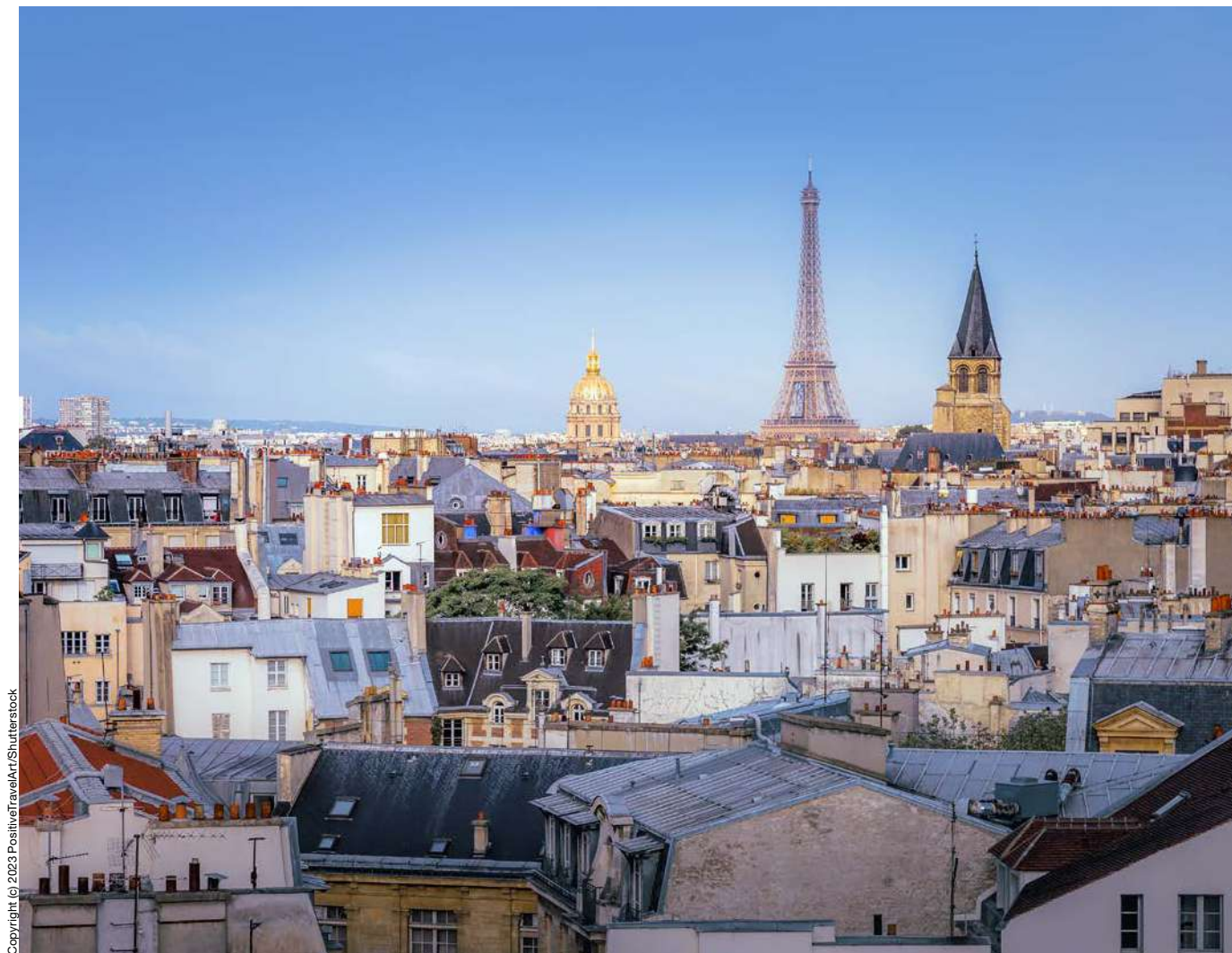
Rappelons ici que, depuis 2021, le département ne prélève plus de taxe foncière. Chaque commune s'est

vue transférer le taux départemental de 2020 pour compenser la perte des recettes de taxe d'habitation sur les résidences principales. La colonne « département » a donc disparu des avis d'imposition.

Les « taxes spéciales »

Dans la quatrième colonne des avis de taxe foncière est renseigné le taux des « taxes spéciales ». Dans le cas le plus simple, apparaît ici le taux de la taxe spéciale d'équipement (TSE) applicable dans la commune considérée et prélevée au bénéfice d'un établissement public foncier dont la mission consiste à acquérir des terrains en vue de leur utilisation pour un projet public. Cependant, de plus en plus souvent, la colonne « taxes spéciales » affiche la somme des taux de plusieurs taxes. Par exemple, en Ile-de-France, le taux renseigné correspond à la somme d'une TSE, d'une TSE spéciale au profit de la Société du Grand-Paris et de la taxe additionnelle spéciale annuelle (TASA) levée depuis 2015 pour financer le développement des transports en commun dans la région. De même, depuis 2023, une nouvelle taxe spéciale d'équipement destinée à financer l'extension de la ligne à grande vitesse

1) Communiqué de presse du 15 octobre 2025.



Copyright (c) 2023 PositiveTravelArt/Shutterstock

Paris est de loin la grande ville de France où la taxe foncière a le plus augmenté entre 2014 et 2024 (+ 88 %, + 68 % TEOM comprise), ceci malgré l'encadrement des loyers par arrêté préfectoral. La capitale demeure néanmoins l'une des grandes villes aux taux les moins forts (21,19 % en 2024, 27,40 % en incluant la TEOM).

de Bordeaux vers Toulouse et Dax est prélevée dans 2 340 communes du Sud-Ouest ⁽²⁾. Bien souvent, cette TSE-TGV s'ajoute à une TSE « classique ». Dans toutes les communes où plusieurs « taxes spéciales » sont prélevées, l'avis d'imposition ne précise pas quel est le taux précis de chacune des taxes. Néanmoins, il est indiqué (en bas à gauche de l'avis d'imposition) quels sont, pour l'avis considéré, les montants en euros reversés par exemple au Grand-Paris ou pour le « Grand projet ferroviaire Sud-Ouest ».

La « taxe ordures ménagères »

La cinquième colonne d'un avis de taxe foncière est dédiée à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM). Lorsqu'elle est applicable dans un territoire donné, cette taxe est prélevée avec la taxe foncière mais suit un régime distinct. Notamment, tout propriétaire bailleur peut la mettre à la charge de son locataire, y compris concernant les loge-

ments. C'est la raison pour laquelle l'UNPI publie des chiffres d'augmentation TEOM comprise (intéressant pour les propriétaires occupants) et hors TEOM (plus intéressant pour les propriétaires bailleurs, ces derniers pouvant, à la différence de la taxe foncière, récupérer la TEOM auprès de leur locataire).

La taxe GEMAPI

La dernière colonne des avis d'imposition a fait son apparition en 2015. Elle concerne la taxe GEMAPI. En effet, depuis maintenant dix ans, les collectivités (le plus souvent des intercommunalités) exerçant une compétence en matière de gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations peuvent décider d'instaurer une taxe pour financer spécialement leurs dépenses de prévention des inondations. Hélas pour les propriétaires, une taxe GEMAPI est désormais prélevée dans plus des trois quarts des communes (78,7 % des communes en 2024).

Une taxe GEMAPI est désormais prélevée dans plus des trois quarts des communes

2) Voir notre magazine de février 2023, page 40.

Des taux appliqués aux valeurs locatives

Si on reprend un avis d'imposition, sous les taux et l'adresse du logement considéré, est renseignée la « base » du bien considéré. Il s'agit de la valeur locative cadastrale de ce bien, censée représenter son loyer annuel potentiel, diminué d'un abattement de 50 % pour charges. C'est sur cette base que s'appliquent les taux des collectivités.

La valeur locative des logements est calculée par l'administration fiscale (et non les collectivités territoriales) selon des règles extrêmement complexes, opaques et contestables. À tel point 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, avec de nouvelles méthodes de calcul à partir des loyers d'aujourd'hui. La refonte des valeurs locatives devait initialement s'appliquer dès les taxes foncières de 2026. 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, nous apprenons à l'instant que le projet de loi de finances 2026 déposé par le gouvernement Lecornu prévoit un report jusqu'en 2031.

Les règles actuelles ont donc encore de belles années devant elles.

Selon ces dernières, la valeur locative d'un bien est fixée une fois pour toutes lors de sa construction ou après des travaux significatifs (pour les immeubles anciens, les valeurs locatives ont été calculées dans les années 1970). Une fois calculées, ces valeurs locatives sont figées au sens où, même si l'on parle de « valeur locative », les valeurs ne sont pas revues à la hausse ou à la baisse en fonction de l'évolution réelle des loyers dans le secteur considéré. Néanmoins, les valeurs locatives des logements sont revalorisées chaque année selon un seul et même coefficient, valable pour toute la

À noter

Contrairement aux valeurs locatives des logements, celles des locaux professionnels ont déjà été refondues en 2017 à partir des loyers de marchés. Pour ces locaux, un « lissage » à la baisse ou à la hausse est appliqué (qui est alors mentionné sur les avis de taxe foncière). Les chiffres d'augmentation publiés par l'UNPI ne valent donc plus pour les locaux à usage professionnel.

France. Ainsi, en 2025, les valeurs locatives ont été majorées de 1,7 % par rapport à 2024. De même, entre 2014 et 2024, les valeurs locatives ont augmenté de 23,5 %. Nous aurons l'occasion de revenir sur l'impact important de ce système de majoration.

Toujours est-il que sur la ligne « cotisation » des avis de taxe foncière sont affichés, pour chaque colonne, le produit de la « base » par le taux 2025. Sauf cas particulier, un peu plus bas dans l'avis, sont indiquées les cotisations demandées en 2025 et le pourcentage d'augmentation entre 2024 et 2025. Mathématiquement, puisque la base a été majorée de 1,7 % en 2025 et que le montant à payer résulte du produit de la base par le taux, cela signifie que, même dans une commune où aucun taux n'a été relevé, les propriétaires ont payé 1,7 % de plus d'impôt en 2025. C'est ce pourcentage d'augmentation que l'on retrouve en bas de chaque colonne où le taux n'a pas changé, à quelques différences près liées aux règles d'arrondi. De même, entre 2014 et 2024, puisque les valeurs locatives ont augmenté de 23,5 %, les propriétaires ont payé, même à taux inchangés, 23,5 % de plus d'impôt...

La valeur locative des logements est calculée par l'administration fiscale selon des règles extrêmement complexes, opaques et contestables

Les « frais de gestion »

Disons enfin un mot des « frais de gestion » qui apparaissent en bas à droite des avis de taxe foncière. En effet, une fois les taux appliqués aux valeurs locatives, l'État applique 3 % à titre de « *frais de gestion de la fiscalité directe locale* » aux cotisations prélevées pour chaque bénéficiaire de l'impôt. Par exception, le taux appliqué à la cotisation au profit des syndicats de communes ou concernant la TEOM est de 8 %. L'expression « *frais de gestion* » est malheureuse. Certes, un tiers de la somme ici collectée correspond à des « *frais d'assiette et de recouvrement* ». Cependant, les deux autres tiers sont prélevés par l'État « *en contrepartie des frais de dégrèvement et de non-valeurs qu'il prend à sa charge* » (article 1641 du Code général des impôts). Il faut comprendre en effet que, en présence par exemple du dégrèvement pour les propriétaires âgés de condition très modeste, l'État règle aux collectivités concernées la part non payée par les bénéficiaires du dégrèvement. Les « *frais de gestion* » correspondent donc moins à des frais de collecte qu'à une sorte de contribution générale destinée à financer les dégrèvements de taxe foncière.

À SAVOIR

Comment l'UNPI collecte les données ?

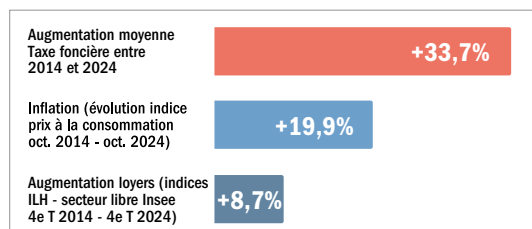
Pour la période 2014 à 2024, l'Observatoire national des taxes foncières a décortiqué les fichiers « Recensement des éléments d'imposition » publiés par le ministère de l'Économie. À l'inverse, aucune publication officielle ne récapitule les taux applicables en 2025. Seuls les taux votés par les communes et certaines intercommunalités ont été publiés par la Direction générale des Finances publiques, les taux des syndicats de communes et des taxes additionnelles restant inconnus. La presse s'en est satisfaite pour diffuser dès l'été des chiffres d'augmentation imprécis. L'UNPI, quant à elle, produit des chiffres 2025 exhaustifs grâce aux nombreux avis d'imposition envoyés par ses adhérents. Ces avis permettent en même temps d'affiner les données 2014-2024, les fichiers « REI » ne tenant pas compte de certaines situations, comme les fusions de communes. Un grand merci aux propriétaires ayant alimenté l'Observatoire national des taxes foncières !

+ 37,3 % entre 2014 et 2024 !

En moyenne, sur l'ensemble du territoire, la taxe foncière a progressé de 37,3 % entre 2014 et 2024.

Cette hausse est 1,9 fois supérieure à l'inflation (cette dernière est estimée à 19,9 % entre octobre 2014 et octobre 2024) ⁽³⁾ et 4,3 fois supérieure à l'évolution des loyers (estimée à 8,7 % entre les 4^e trimestres 2014 et 2024) ⁽⁴⁾.

Si on entre dans le détail, la taxe foncière a augmenté quasiment deux fois plus entre 2019 et 2024 (+ 22,6 %) qu'entre 2014 et 2019 (+ 11,9 %). Cette accélération n'est pas due au fait que les collectivités ont plus massivement relevé leur taux pendant les cinq dernières années. Au contraire, la hausse des taux appliqués par les collectivités est légèrement plus forte entre 2014 et 2019 (+ 5,8 % en moyenne) qu'entre 2019 et 2024 (+ 5,1 %). L'accélération de la hausse s'explique en revanche par l'application d'une revalorisation légale des valeurs locatives, assiettes de l'impôt, presque trois fois plus forte entre 2019 et 2024 (+ 16,7 %) qu'entre 2014 et 2019 (+ 5,8 %). En effet, les coefficients de majoration étant indexés depuis 2018 sur l'inflation et celle-ci ayant été notable au cours des dernières années, les coefficients de majoration des années 2022 à 2024 ont atteint des niveaux records. En trois années, entre 2021 et 2024, les propriétaires ont subi une hausse d'un peu plus de 15 % en raison de la seule revalorisation légale des valeurs locatives.



Si on se concentre sur le cas des 50 villes les plus peuplées du pays, on constate que la taxe foncière y a généralement un peu plus augmenté (hausse moyenne de 38,4 %) que dans le reste du territoire (rappelons que l'augmentation moyenne nationale s'élève à 37,3 %). Comme pour le territoire national, la taxe foncière y a beaucoup plus progressé entre 2019 et 2024 (+ 24,4 %) qu'entre 2014 et 2019 (+ 11,3 %). Certes, cette fois, les taux applicables dans les grandes villes ont davantage augmenté entre 2019 et 2024 (+ 6,6 %) qu'entre 2014 et 2019 (+ 5,2 %). Toutefois, c'est encore et avant tout la très forte majoration légale des valeurs locatives entre 2019 et 2024 qui explique l'explosion de la taxe foncière sur les cinq dernières années.

Au chapitre des records, Paris affiche de très loin la plus forte hausse en dix ans (+ 87,9 % hors TEOM, + 68,1 % TEOM comprise). Ceci s'explique principalement par la hausse de plus de moitié de son taux communal en 2023, hausse à laquelle s'ajoute

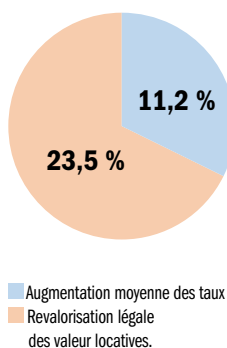
HAUSSE

Qui est responsable de la majoration de 15,1 % des valeurs locatives entre 2022 et 2024 ?

Face à la grogne des administrés qui se plaignent de la hausse de taxe foncière, les élus peinent à expliquer que, dans nombre de cas, l'augmentation ne vient pas d'une hausse des taux mais de la simple majoration des bases, sur laquelle ils n'ont pas la main. C'est techniquement vrai. L'indexation des valeurs locatives sur l'inflation est prévue par l'article 1518 bis du Code général des impôts, en tout cas depuis 2018 (auparavant, le Parlement fixait librement le coefficient de majoration dans chaque loi de finances). Cependant, dans leur globalité, les collectivités locales ont sans doute une part de responsabilité dans l'indexation sur l'inflation. En effet, si le Gouvernement s'est opposé à tous les amendements déposés en vue de plafonner l'indexation, c'est en cédant à la pression des représentants des collectivités locales ⁽⁵⁾. Comme indiquait Gabriel Attal, alors ministre chargé des Comptes publics, « les associations d'élus locaux nous ont implorés de ne pas modifier la règle légale » ⁽⁶⁾. Sans compter que, dans tous les cas, les collectivités ont la possibilité de diminuer leur taux pour paralyser tout ou partie de l'augmentation des valeurs locatives (c'était d'ailleurs un argument invoqué par plusieurs ministres pour repousser le gel de l'indexation sur l'inflation).

« Dans les grandes villes, la flambée de la taxe foncière tient bien plus à la revalorisation des bases qu'à la hausse des taux »

Origines de l'augmentation de taxe foncière de 37,3 % entre 2014 et 2024



bien évidemment la revalorisation de 23,5 % des valeurs locatives sur la période considérée. Cette très forte augmentation est d'autant mal vécue que, à Paris, les loyers sont plafonnés par arrêté préfectoral. Neuf autres villes sur cinquante affichent une hausse de plus de moitié de leur taxe foncière entre 2014 et 2024. C'est le cas en premier lieu de Strasbourg (+ 56,5 %, + 50,0 % TEOM comprise). En effet, les propriétaires y ont subi la hausse du taux communal en 2021 mais aussi celle du taux au profit de l'Eurométropole de Strasbourg en 2022. Strasbourg est suivie de Limoges (+ 55,9 %, + 49,2 % TEOM comprise) et Annecy (+ 55,3 %, + 49,2 % TEOM comprise).

3) Indices IPC Ensemble des ménages, oct. 2014 et oct. 2024.

4) Indice des loyers d'habitation ILC, secteur libre - y compris loi de 1948, 4^e trimestres 2014 et 2024.

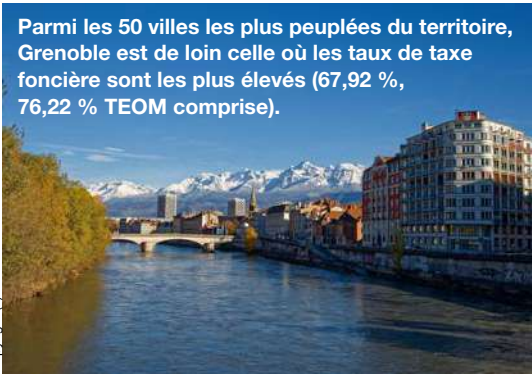
5) Cela apparaît clairement dans les débats parlementaires (voir notamment compte rendu Commission des finances de l'Assemblée nationale, réunion du 28 sept 2022 à 16h).

6) Réunion Commission des finances de l'Assemblée nationale du 26 septembre 2022 à 15h.

+ 47,2 % TEOM comprise⁽⁷⁾). En bas de tableau, Caen est la seule grande ville où le taux communal de taxe foncière a diminué sans hausse parallèle du taux intercommunal. Grâce à plusieurs baisses déjà relevées par l'Observatoire national des taxes foncières, l'impôt foncier y a augmenté entre 2014 et 2024 de 20,6 % (+ 22,7 % TEOM comprise), soit dans une proportion moindre que la majoration de 23,5 % des valeurs locatives sur la période. Les taux sont également restés stables au Havre. Une légère baisse du taux de taxe spéciale d'équipement applicable sur son territoire explique même que la hausse au Havre (+ 23,4 %, + 21,2 % TEOM comprise) soit très légèrement inférieure à la majoration des 23,5 % des valeurs locatives sur la période.

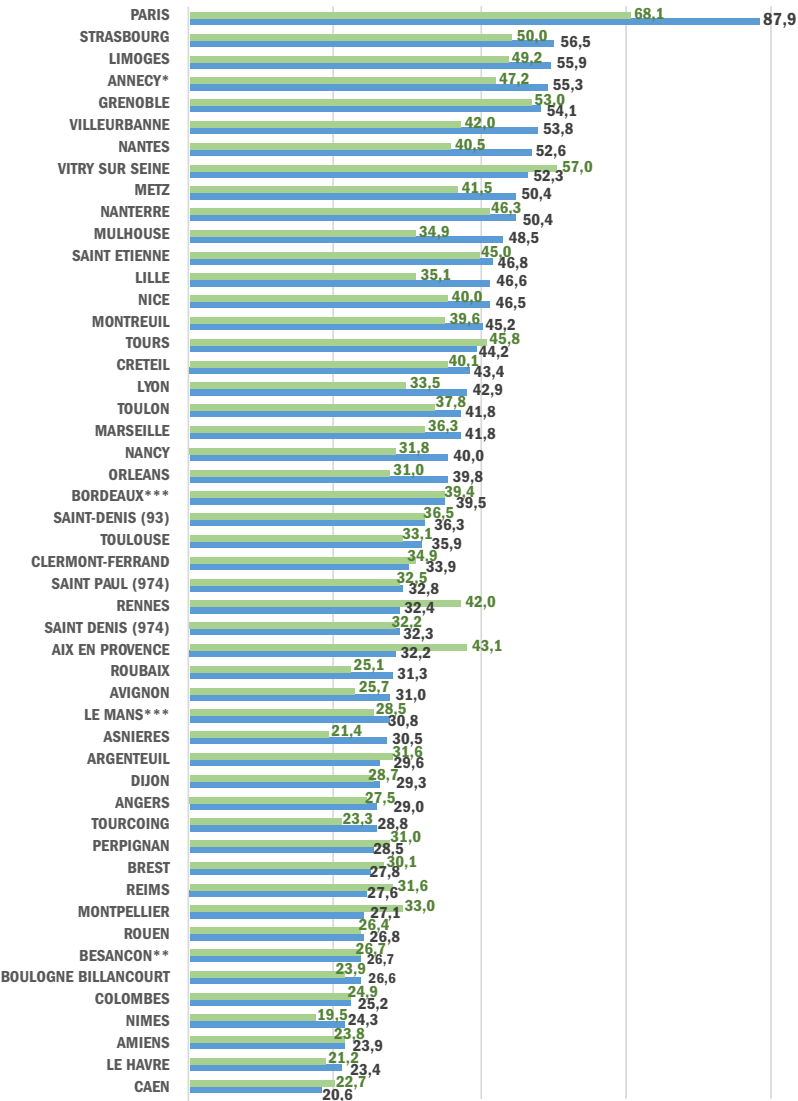
La taxe foncière représente 2,4 loyers en moyenne

En 2024, en prenant en compte les taux communaux, intercommunaux, ceux au profit des syndicats de communes ainsi que les taxes annexes à l'impôt foncier (à l'exception de la TEOM, qu'un propriétaire bailleur peut récupérer auprès de son locataire d'habitation), les taux cumulés de taxe foncière s'élèvent en moyenne à 40,67 % sur l'ensemble du territoire. Étant donné que la base d'imposition est censée représenter six mois de loyers, on peut dire que, théoriquement, la taxe foncière coûte 2,4 loyers mensuels.



La moyenne de 40,67 % cache évidemment des situations très diverses. À Sallèles-d'Aude, dans l'Aude, les taux cumulés atteignent 106,89 % (123,99 % si on ajoute la TEOM). À l'opposé, on peut citer le cas de Montreuil-en-Auge, dans le Calvados, dont les taux cumulés s'élèvent à 5,30 % (ou 16,85 % TEOM comprise). Côté grandes villes de France, toujours en 2024, les taux vont de 67,92 % à Grenoble (76,22 % TEOM comprise), 56,42 % à Angers (65,22 % TEOM comprise), 56,05 % à Amiens (65,48 % TEOM comprise), à 15,78 % à Boulogne-Billancourt (19,93 % TEOM comprise),

CLASSEMENT Hausse de taxe foncière (en bleu) et de TF + TEOM (en vert) 2014-2024 50 villes les plus peuplées de France (en %)

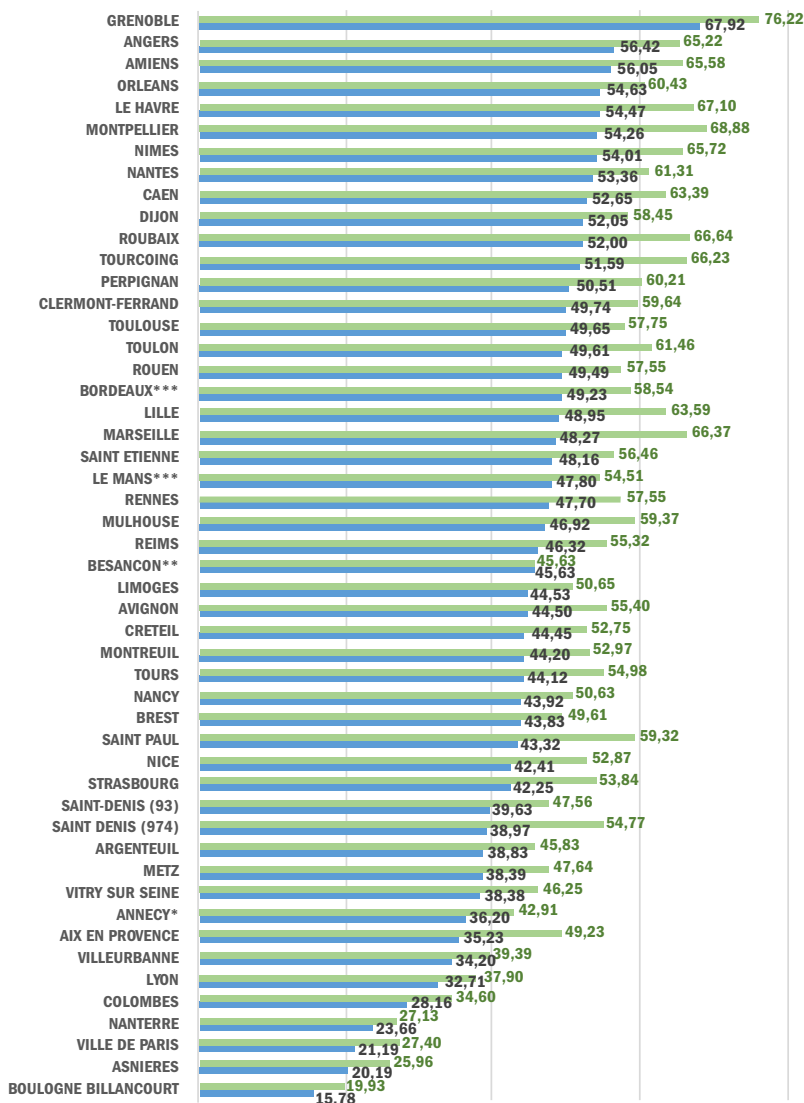


* Annecy est une « commune nouvelle » issue de la fusion avec cinq autres communes en 2017. Une harmonisation des taux est en cours jusqu'en 2029. Nous prenons en compte le taux appliqué pour le territoire historique d'Annecy.
** Besançon est la seule des grandes villes où n'existe pas de TEOM (y est prélevée en revanche une REOM).
*** Il existe dans ces villes un taux de TEOM différencié par zone. Nous ne prenons ici en compte que le taux maximum applicable.

20,19 % à Asnières-sur-Seine (25,96 % TEOM comprise) et 21,19 % à Paris (27,40 % TEOM comprise). Certes, ces dernières villes sont caractérisées par des valeurs locatives très élevées. Pour une même surface de bâti, les propriétaires grenoblois ne paient pas quatre fois plus de taxe foncière que les propriétaires boulonnais. Toutefois, en « équivalent loyer », l'écart entre ces deux villes est significatif. Théoriquement, après avoir rappelé que les valeurs locatives sont censées représenter six mois de loyer potentiel de chaque bien, c'est l'équivalent de plus de quatre mois de loyer qui est prélevé à Grenoble, tandis qu'un peu moins d'un loyer est ponctionné à Boulogne-Billancourt.

7) Annecy a fusionné avec des communes alentour et une harmonisation des taux est en cours. Nous ne prenons en compte ici que la hausse subie par un propriétaire dans le territoire historique de la Ville.

CLASSEMENT

Taux de taxe foncière (en bleu) et taux de TF + TEOM (en vert)
50 villes les plus peuplées de France en 2024 (en %)

* Annecy est une « commune nouvelle » issue de la fusion avec cinq autres communes en 2017. Une harmonisation des taux est en cours jusqu'en 2029. Nous prenons en compte le taux appliqué en 2024 pour le territoire historique d'Annecy.

** Besançon est la seule des grandes villes où n'existe pas de TEOM (y est prélevée en revanche une REOM).

*** Il existe dans ces villes un taux de TEOM différencié par zone. Nous ne prenons ici en compte que le taux maximum.

Une « pause » en 2025

Dans les 200 villes les plus peuplées de France, entre 2024 et 2025, la taxe foncière a augmenté en moyenne de 1,7 %. Cette hausse est largement inférieure à celles observées dans ces mêmes villes entre 2023 et 2024 (augmentation moyenne de 4,9 %), entre 2022 et 2023 (hausse moyenne de 9,3 %), ou encore entre 2021 et 2022 (hausse de 4,7 %).

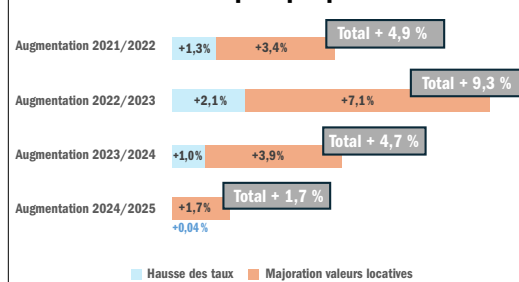
Cette forte diminution de la hausse de taxe foncière en 2025 s'explique tout d'abord par le retour du coefficient de revalorisation des valeurs locatives à un niveau habituel. Après des coefficients

8) Délibération de la ville du Tampon (Réunion), 27 mars 2025.

records ces trois dernières années (les valeurs locatives ont été majorées de 3,4 % en 2022, 7,1 % en 2023 et 3,9 % en 2024), les valeurs locatives n'ont été majorées que de 1,7 % en 2025. Elle s'explique cependant aussi par le fait que les bénéficiaires de la taxe foncière ont très largement reconduit les taux de 2024. Alors que 35 communes avaient relevé leur taux communal en 2023 et 23 en 2024, elles ne sont plus que 3 à l'avoir fait en 2025. 11 communes ont même abaissé leur taux. Motivées par le souhait de « limiter la pression fiscale pesant déjà lourdement sur les contribuables »⁽⁸⁾, ces baisses et, plus largement, la modération observée en 2025 peuvent s'expliquer par l'approche des élections municipales de 2026.

En définitive, même en tenant compte des taux intercommunaux et des taxes annexes, la hausse des taux est quasi nulle (augmentation de 0,04 %). L'augmentation moyenne de 1,7 % des montants à payer ne correspond donc qu'à la revalorisation de 1,7 % des valeurs locatives en 2025. Seules quelques villes sortent du lot. C'est le cas tout d'abord de La-Roche-sur-Yon, en Vendée, où la taxe foncière a augmenté en un an d'environ 8,5 % en raison du passage d'un taux communal de 42,69 % à 45,69 %. C'est le cas ensuite de Cholet, dans le Maine-et-Loire, où la taxe foncière a augmenté de 4,8 %, cette fois non pas à cause d'une hausse de taux communal (ce dernier a plutôt baissé) mais de l'instauration d'un nouveau taux de taxe foncière au profit de Cholet Agglomération. Notons que, le taux de TEOM étant reconduit en 2025 à Cholet, la hausse TEOM comprise est inférieure à la hausse hors TEOM (+ 4,2 %). Tout à l'inverse, en bas de tableau, la taxe foncière a baissé à Saint-Louis (Réunion), la ville ayant diminué son taux de quasiment 4 points, au Tampon, à la Réunion (baisse de taxe foncière d'environ 3,0 %, baisse de 1,7 % si l'on inclut la TEOM), ou encore à Cannes (- 1,7 %, - 0,7 % TEOM comprise). 32 autres villes affichent des hausses inférieures à la majoration de 1,7 % des valeurs locatives, soit que le taux communal a légèrement diminué (c'est le cas par exemple de Carcassonne ou de Brive-la-Gaillarde), soit que les taux des taxes additionnelles ont baissé (au Lamentin, en Martinique, le taux de la taxe GEMAPI et celui de la taxe spéciale d'équipement ont diminué).

Augmentation moyenne de taxe foncière dans les 200 villes les plus peuplées de France



Quelles influences sur la taxe foncière ?

L'UNPI a innové cette année en partant à la recherche d'influences diverses pouvant expliquer que la taxe foncière augmente davantage dans un territoire donné qu'ailleurs. C'est un travail minutieux qu'elle prolongera jusqu'aux vingt ans de l'Observatoire national des taxes foncières, l'année prochaine, et qui demande une certaine imagination. En effet, les paramètres pouvant influencer sur la taxe foncière ne sont pas toujours là où on les attend.

Des influences logiques...

Parmi les influences logiques, une première corrélation, que nous avons évoquée à l'instant, peut être établie entre l'évolution des taux votés par les collectivités et le calendrier électoral. En effet, alors que le taux moyen de taxe foncière n'a cessé de progresser depuis 2016, ce taux a exceptionnellement baissé en 2019, année précédant les élections municipales de 2020. La modération exceptionnelle observée en 2025 dans les 200 villes les plus peuplées du territoire semble confirmer que, à l'approche des élections, les élus se gardent d'augmenter les taux. Une autre corrélation logique peut être établie entre la proportion de propriétaires occupants dans une commune et son niveau de taxe foncière. Ainsi, les taux de taxe foncière augmentent de façon parfaitement linéaire au fil et à mesure que la proportion de propriétaires diminue. Politiquement, il est de toute évidence plus risqué d'augmenter la taxe foncière dans une commune où résident essentiellement des propriétaires que dans une commune où les locataires sont plus nombreux. En revanche, toujours dans le domaine de la politique, les premiers croisements opérés entre hausse des taux et couleur politique des mairies paraissent démontrer que les hausses ne sont nullement l'apanage d'un courant politique en particulier. Autrement dit, ce n'est pas parce qu'une mairie est « à droite » ou « à gauche » que l'on a plus ou moins de chance de subir une hausse de la taxe foncière.

D'autres moins intuitives...

À l'inverse, on aboutit à des résultats assez étonnants si l'on compare les taux et les augmentations de taxe foncière en fonction du nombre d'habitants. Sur ce point on observe que, à quelques exceptions près, plus la population municipale est importante, plus les taux moyens de taxe foncière ont tendance à être élevés. L'augmentation est linéaire pour les communes dont la population est inférieure à 20 000 habitants (ces communes concentrent 98,5 % de l'ensemble des communes de France). Avec un taux moyen de taxe foncière de 39,40 % pour les communes dont la population est inférieure à 200 habitants, ce taux augmente de strates en strates jusqu'à

Évolution du taux moyen de taxe foncière (France) et calendrier électoral				
Année	Taux de taxe foncière moyen (en %)	Coefficient de revalorisation des valeurs locatives (en %)	Evolution des taux (en %)	Augmentation totale (en %)
2016	38,18	1,0	2,55	3,58
2017	38,49	0,4	0,81	1,22
2018	38,75	1,2	0,68	1,88
Année préélectorale 2019	38,48	2,2	-0,7	1,49
2020	38,92	1,2	1,14	2,36
2021	39,43	0,2	1,31	1,51
2022	39,94	3,4	1,29	4,74
2023	40,36	7,1	1,05	8,23
2024	40,67	3,9	0,76	4,7

Part de propriétaires occupants et taxe foncière			
Proportion de résidences principales occupées par un propriétaire	Part des communes concernées	Taux moyen de taxe foncière 2024	Augmentation moyenne de taxe foncière 2014-2024
Au moins 90 %	10,0 %	39,88 %	+ 36,9 %
De 85 % à 90 %	20,1 %	39,88 %	+ 37,0 %
De 80 % à 85 %	24,2 %	39,98 %	+ 37,2 %
De 75 % à 80 %	17,8 %	40,42 %	+ 37,4 %
De 70 % à 75 %	11,1 %	41,10 %	+ 37,6 %
De 65 % à 70 %	5,7 %	41,34 %	+ 37,5 %
De 60 % à 65 %	3,9 %	42,64 %	+ 38,3 %
Inférieure à 60 %	6,4 %	45,07 %	+ 37,6 %

Plus la ville grandit, plus la taxe foncière s'alourdit – paradoxe d'une fiscalité locale désormais déconnectée du nombre de contribuables

atteindre 46,04 % dans les communes comprenant entre 10 000 et 20 000 habitants. Passées les communes de plus de 20 000 habitants, les taux moyens de taxe foncière amorcent une légère baisse avant d'atteindre des sommets dans les communes de plus de 200 000 habitants, hors Paris (taux moyen de 46,88 %). Cette corrélation entre importance de la population municipale et niveau de taxe foncière est pourtant contre-intuitive. Sans doute, les grandes villes proposent-elles davantage d'équipements et de services que les petites villes, ce qui induit un plus grand besoin de financement. Cependant, on pourrait penser qu'avec l'accroissement du nombre de contribuables les villes n'ont pas besoin de taxer autant leurs administrés. Une première explication peut être trouvée dans le fait que les villes les plus peuplées sont en même temps celles où la proportion de locataires est la plus importante. De sorte que notre croisement en fonction de la population rejoint le croisement en fonction de la proportion de locataires que nous évoquions précédemment.

Mais une autre explication peut être trouvée dans le bouleversement majeur que constitue la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales. En raison de cette réforme, l'augmentation de la population n'entraîne plus nécessairement une hausse du nombre de contribuables. En effet, à moins d'être propriétaires, les habitants d'une commune ne payent plus d'impôts locaux. La piste du report de la taxe d'habitation sur les taxes foncières se précise lorsque l'on songe au fait que, si l'on croise les données relatives à l'augmentation de taxe foncière entre 2019 et 2024 et celles relatives à l'évolution de la population municipale sur la même période, il apparaît nettement que, plus la population municipale augmente, plus la hausse de taxe foncière a tendance à être importante. Ainsi, sur la période 2019-2024, alors que la hausse moyenne de taxe foncière est de 21,2 % dans les communes où la population a diminué de plus de 20 %, la hausse moyenne croît de façon parfaitement linéaire pour atteindre 24,2 % dans les communes où la population a augmenté d'au moins 20 %. Par comparaison, concernant la période 2014-2019, la hausse de taxe foncière n'est nullement corrélée à celle de la population municipale. Or, la période 2019-2024 correspond peu ou prou à la mise en place de la réforme visant à supprimer la taxe d'habitation. À compter de 2020 et jusqu'en 2022 inclus, les collectivités n'ont plus eu la possibilité de relever leur taux de taxe d'habitation. À compter de 2021, elles ont cessé de percevoir le produit de la taxe d'habitation et commencé à bénéficier, en remplacement, du système de compensation prévu par le législateur. Certes, les compensations versées par l'État augmentent chaque année. Cependant, dans les communes ayant un fort essor démographique, les compensations augmentent moins vite qu'auraient augmenté leurs recettes de taxe d'habitation (voir ci-dessous). Le manque à gagner serait donc reporté sur les propriétaires...



Copyright (c) 2016 givage/Shutterstock

À Strasbourg, la taxe foncière a augmenté de plus de moitié entre 2014 et 2024, résultat d'une hausse de taux votée par chacune des collectivités bénéficiaires de l'impôt et de la majoration légale de 23,5 % des valeurs locatives.

Un report de la taxe d'habitation sur la taxe foncière ?

Il est difficile de lier directement la hausse de taxe foncière de 22,6 % entre 2019 et 2024 à la suppression de la taxe d'habitation. Tout d'abord, parce que la taxe foncière augmentait déjà fortement au cours des périodes précédentes. Ensuite, parce que, comme nous l'avons vu, la hausse de taxe foncière est en grande partie liée à une majoration des valeurs locatives record de 2022 à 2024 (les valeurs locatives ont été majorées de 15,1 % en seulement trois ans). Néanmoins, le système de compensation des anciennes recettes de taxe d'habitation comportant initialement des lacunes, les compensations n'étant parfois pas assez dynamiques, et les collectivités ayant perdu un pouvoir de taux sur la taxe d'habitation, les propriétaires ont déjà subi ou subiront inmanquablement un report de la taxe d'habitation sur la taxe foncière.

Un système de compensation corrigé tardivement

La loi de finances pour 2020 prévoit un système complexe de compensations des anciennes recettes de taxe d'habitation. On peut retenir ici que les communes se sont vues transférer en 2021 les taux départementaux de taxe foncière de 2020. Quant aux intercommunalités à fiscalité propre (communautés d'agglomération, communautés de communes, etc.), elles reçoivent désormais une partie

Évolution de la population municipale et augmentation de la taxe foncière

Evolution de la population municipale	ENTRE 2014 et 2019		ENTRE 2019 et 2024	
	Part des communes concernées	Augmentation moyenne de taxe foncière 2014-2019	Part des communes concernées	Augmentation moyenne de taxe foncière 2019-2024
+20 % et plus	3,0 %	+ 11,7 %	1,6 %	+ 24,2 %
De +10 % à +20 %	10,1 %	+ 11,9 %	6,4 %	+ 23,6 %
De +5 % à +10 %	15,9 %	+ 12,0 %	12,9 %	+ 23,4 %
De +2 % à +5 %	15,0 %	+ 12,0 %	14,5 %	+ 23,3 %
De 0 % à +2 %	12,8 %	+ 12,1 %	13,3 %	+ 22,7 %
De -2 % à 0 %	11,3 %	+ 12,1 %	12,7 %	+ 22,4 %
De -5 % à -2 %	13,4 %	+ 12,0 %	16,6 %	+ 22,1 %
De -10 % à -5 %	11,8 %	+ 11,7 %	13,1 %	+ 21,7 %
De -20 % à -10 %	5,6 %	+ 11,2 %	5,7 %	+ 21,5 %
Baisse supérieure à -20 %	0,8 %	+ 11,3 %	3,1 %	+ 21,2 %



À Anglet, dans les Pyrénées-Atlantiques, la hausse du taux communal, du taux de la Communauté d'agglomération Pays basque et l'instauration de nouvelles taxes additionnelles (taxe « ligne à grande vitesse » et taxe GEMAPI) expliquent que l'augmentation de taxe foncière entre 2014 et 2024 (+ 48 %, + 43 % TEOM comprise) soit bien supérieure à la seule majoration des valeurs locatives de 23,5 % sur la même période.



des recettes de TVA de l'État. À l'inverse, la loi de finances pour 2020 n'a pas prévu de compensation pour la disparition des taux de taxe d'habitation au profit des syndicats de communes. Ces derniers sont des intercommunalités dites sans fiscalité propre. Ainsi, elles ne votent pas un taux pour financer leur mission (par exemple la gestion d'une station d'épuration, la distribution de l'eau, l'organisation de transports scolaires). Par défaut, les syndicats de communes sont financés par les contributions budgétaires de ses communes membres. Cependant, en accord avec celles-ci, le syndicat peut décider de « fiscaliser » ces contributions. Dans ce cas, le syndicat de communes vote un « produit fiscal », et l'administration fiscale se charge de prélever un taux sur les différents impôts locaux (taxe foncière sur les propriétés bâties et les propriétés non bâties, cotisation foncière des entreprises, taxe d'habitation) des communes concernées pour atteindre le produit voté. Avec la disparition de la taxe d'habitation, et donc du taux de taxe d'habitation qui pouvait être prélevé au profit des syndicats de communes, le produit fiscal n'est plus réparti qu'entre les redevables des taxes foncières, de la cotisation foncière des entreprises et de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires. De nombreux députés ont dénoncé des hausses subséquentes de taux de taxe foncière au profit des syndicats de communes.

Saisi d'une question prioritaire de constitutionnalité, le Conseil constitutionnel a censuré l'absence de compensation de la disparition de la taxe d'habitation au profit des syndicats de communes et le report d'impôt sur les autres contribuables, « *en méconnaissance (...) pour leurs contribuables de l'objectif poursuivi par le législateur* » (Conseil constitutionnel, décision n° 2021-982 QPC du 17 mars 2022). À la suite de cette censure, la loi du 16 août 2022 de finances rectificative pour 2022 a ajouté au système initial une compensation pour les anciens taux de taxe d'habitation au profit des syndicats de communes. Notons que le même problème concerne les taxes GEMAPI (gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations). Les collectivités concernées ne votent qu'un produit « GEMAPI », et l'administration fiscale calcule des taux à prélever dans le cadre des impôts locaux pour atteindre ce produit fiscal. Avec la suppression de la taxe d'habitation, de nombreux propriétaires ont subi une hausse de leur taux de taxe GEMAPI dans le cadre de leur taxe foncière. Sur ce point aussi la loi de finances rectificative pour 2022 est venue corriger une lacune, en ajoutant une compensation pour la disparition des taux de taxe GEMAPI prélevés dans le cadre des taxes d'habitation.

Hélas, ces correctifs n'induisent pas un remboursement des propriétaires ayant subi des hausses de taux jusqu'en 2022. Surtout, ils n'empêcheront pas dans l'avenir tout report de la taxe d'habitation sur la taxe foncière. En effet, les compensations intro-

duites par la loi du 16 août 2022 ne valent que pour les communes où un taux syndical de taxe d'habitation était prélevé en 2017. Si un syndicat de communes décide aujourd'hui de fiscaliser son financement, ce dernier reposera uniquement sur les redevables de la taxe foncière, de la cotisation foncière des entreprises et de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires, sans que l'on puisse invoquer la contribution manquante des anciens redevables de la taxe d'habitation. De même, la compensation des anciens taux de taxe GEMAPI prélevés dans le cadre des taxes d'habitation ne valent que pour les collectivités où une taxe GEMAPI était prélevée en 2017. En cas d'instauration de la taxe GEMAPI après 2017, le produit fiscal voté ne sera réparti qu'entre les contribuables restants.

Des compensations parfois insuffisantes

Les compensations mises en place par le législateur augmentent d'année en année. Pour les intercommunalités, le versement de l'État est indexé sur l'évolution des recettes de TVA de l'État. Quant aux communes, puisqu'elles ont recueilli les anciens taux départementaux de taxe foncière, les compensations augmentent avec les bases d'imposition (d'une part les valeurs locatives des logements existants sont indexées sur l'inflation, d'autre part les constructions nouvelles augmentent l'assiette de la taxe foncière).

Néanmoins, de nombreuses collectivités ayant un fort essor démographique prétendent être perdantes dans le nouveau schéma de fiscalité. Pour elles, les compensations de l'État n'augmentent pas autant qu'auraient augmenté leurs recettes de taxe d'habitation du fait de la hausse importante de leur population. « Le problème, c'est l'évolution des recettes dans le temps », souligne par exemple Stéphane Piquet, président de Liffre-Cormier Communauté, intercommunalité en Ille-et-Vilaine. « Notre population augmente de 3 à 4 % par an ». Jusqu'à présent, les nouveaux arrivants contribuaient au financement des services publics via la taxe d'habitation. Avec sa disparition, il faut compter sur l'évolution de la TVA : « au mieux, ce sera 1 à 2 % par an »⁽⁹⁾. Les communes concernées n'auraient pas d'autres choix que de relever la taxe foncière pour retrouver des recettes équivalentes à ce que leur aurait apporté la taxe d'habitation... C'est précisément ce problème qui pourrait expliquer la corrélation observée sur la période 2019-2024 – et non sur la période 2014-2019 – entre augmentation de la population municipale et hausse de la taxe foncière.

COMMUNIQUÉ DE PRESSE DU 15 OCTOBRE 2025



Les propositions de l'UNPI

Face à cette situation, l'UNPI appelle à une réforme urgente de cette fiscalité, devenue manifestement injuste pour les propriétaires.

1. Une réforme globale de la fiscalité locale

L'UNPI constate une rupture du lien entre usager et contribuable due à la suppression de la taxe d'habitation, tandis que les hausses successives de la taxe foncière alourdissent considérablement la charge fiscale. Pour rétablir une justice fiscale, l'UNPI propose de remplacer la taxe foncière par une « contribution locale des usagers des collectivités (CLUC) ». Cette nouvelle contribution serait payée par l'ensemble des habitants, qu'ils soient propriétaires ou locataires, et serait ajustable en fonction de divers critères, tels que les revenus, la contribution sociale (rénovation énergétique, mise à disposition de logements), ou encore le statut de propriétaire ou non.

2. La récupération partielle de la taxe foncière par les propriétaires

À court terme, l'UNPI souhaite que les propriétaires bailleurs puissent récupérer une partie de la taxe foncière auprès de leurs locataires, à l'instar de ce qui se pratique pour les baux commerciaux. Le décret n° 87-713 du 26 août 1987 sur les charges récupérables doit être réformé en conséquence. Les locataires, tout comme les propriétaires occupants, bénéficient des services publics et équipements collectifs financés par la collectivité. Il est donc logique qu'ils participent à ces coûts.

3. Une réforme de l'indexation des valeurs locatives

L'UNPI appelle à réformer l'indexation des valeurs locatives, qui constituent l'assiette de la taxe foncière. Actuellement indexées sur l'inflation, ces valeurs devraient être alignées sur l'Indice des loyers d'habitation (ILH).

4. Le dégrèvement dans les zones à loyers encadrés

L'UNPI demande la mise en place d'un dégrèvement de taxe foncière pour les propriétaires situés dans des zones où les loyers sont encadrés par un arrêté préfectoral.

5. Des incitations à la rénovation énergétique

Enfin, l'UNPI plaide pour que le dégrèvement de taxe foncière soit automatiquement accordé aux propriétaires réalisant des travaux de rénovation énergétique significatifs. Actuellement, cette décision relève de chaque commune, mais l'UNPI souhaite qu'elle devienne systématique.

L'Observatoire des taxes foncières

Retrouvez les chiffres d'augmentation pour toutes les communes de France et le rapport 2025 sur le portail internet de l'UNPI, www.unpi.org.

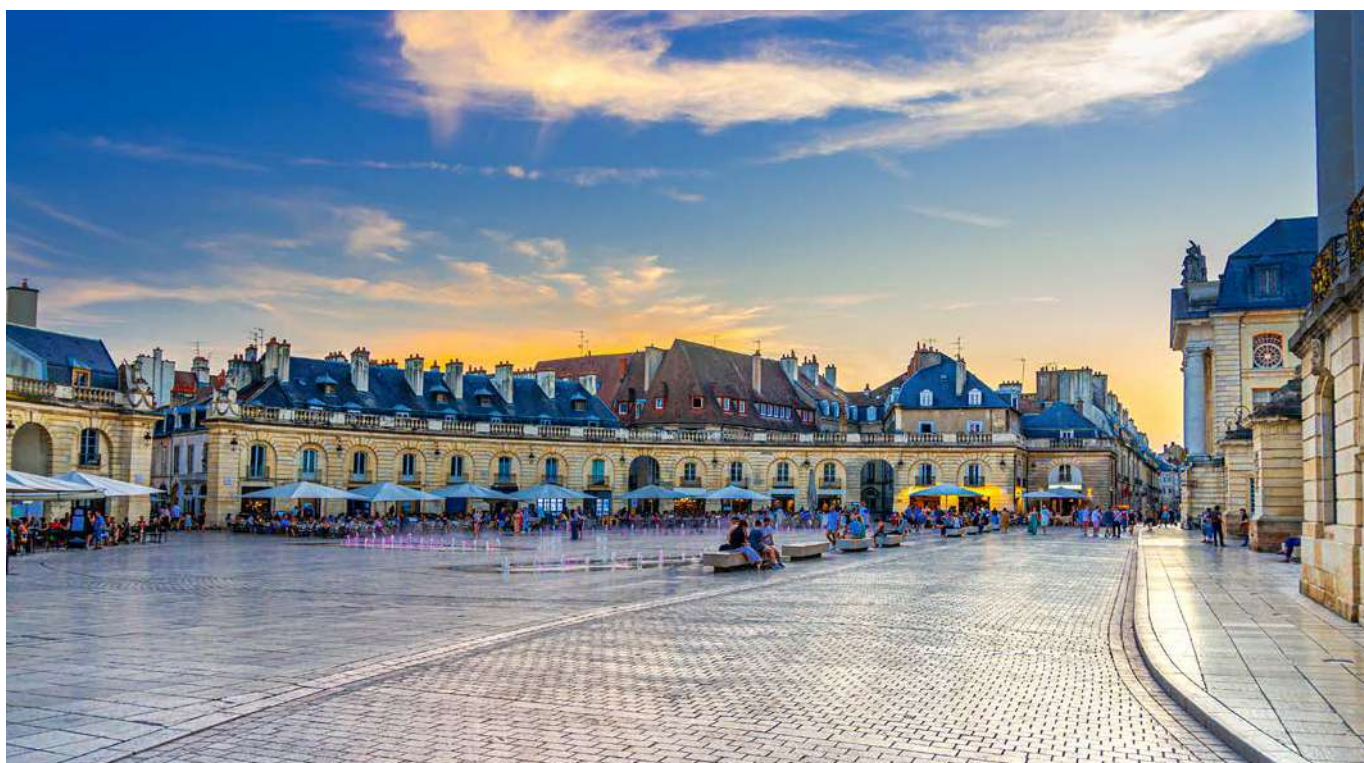
⁹⁾ Fin de la taxe d'habitation. Les communes vont-elles se rattraper sur la taxe foncière, *Ouest France*, 29 septembre 2021.

La taxe foncière, dernier levier fiscal

Enfin, quand bien même le dispositif de compensation accompagnant la suppression de la taxe d'habitation serait parfait, la réforme « Macron » induit que les collectivités n'ont plus la main sur un taux de taxe d'habitation (elles ne peuvent augmenter que le taux de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires). Les compensations de l'État sont versées au regard des anciens taux de taxe d'habitation de 2017, définitivement figés. Si les collectivités souhaitent augmenter significativement leurs recettes, elles ne peuvent plus augmenter que le taux de la taxe foncière. Ainsi, la plupart des comptes rendus de conseils municipaux des dernières années soulignent que les communes n'ont pratiquement plus que l'augmentation du taux de taxe foncière comme levier pour dégager des recettes supplémentaires. ■

Dijon, un marché porté par la demande

ATTRACTIVITÉ — La Préfecture de la Côte-d'Or (21) sait jouer de ses charmes et de sa rentabilité locative pour attirer les investisseurs privés. Sur ce marché hautement attractif, la stabilité de la demande est en grande partie entretenue par la population étudiante en croissance régulière et par le légendaire art de vivre bourguignon! **Par Laurent Caillaud, journaliste, Savana Media**



Copyright (c) 2024 Allaksandr Antanovich/Shutterstock

Si Dijon séduit les investisseurs pour sa rentabilité et son dynamisme économique, elle attire aussi les familles et les étudiants pour son art de vivre unique, mêlant patrimoine historique, gastronomie, nature et connectivité. Entre les ruelles pavées de son centre-ville, ses parcs et jardins, ses 21 marchés et sa vie culturelle tourbillonnante, la capitale de la région Bourgogne-Franche-Comté offre un équilibre rare. En parallèle, Dijon combine deux atouts majeurs aux yeux des investisseurs immobiliers : des prix au mètre carré maîtrisés (2 642 €/m² en moyenne en septembre 2025 selon la FNAIM) et une demande locative excédant largement l'offre. Avec en arrière-plan des fondamentaux économiques solides, notam-

ment une croissance régulière de l'emploi public/privé, un tourisme patrimonial et culturel renommé (notamment les 97 hectares de secteur sauvegardé classés au Patrimoine mondial de l'Unesco), la présence d'un CHU de pointe et un pôle universitaire en croissance constante. Car outre le fait d'être une métropole à taille humaine et familiale de 260 000 habitants, Dijon accueille près de 39 000 étudiants (soit 15 % de sa population). Un nombre en constante progression grâce aux filières d'excellence de l'université Bourgogne-Europe (UBE), classée 631^e sur 20 000 au niveau mondial, un score remarquable. À cette université, s'ajoutent différents établissements d'enseignement supérieur de très haut niveau comme Sciences Po campus européen, l'ESTP, Agro Dijon ou l'ENSA.

Une rentabilité locative pouvant s'établir entre 6 et 8 %

Autre élément en faveur de la demande étudiante, les campus bénéficient d'infrastructures modernisées et sont parfaitement reliés au centre-ville historique par le tram. Les étudiants profitent ainsi d'une ville semblant taillée pour eux : loyers accessibles, vie sociale dense, cafés animés, festivals et événements sportifs réguliers. Résultat : des taux de vacance immobilière modérés (1 % en 2024 selon la Préfecture régionale) et pour les propriétaires des bilans prévisionnels lisibles.

Quelle rentabilité locative nette espérer ? Entre 6 et 8 % selon les quartiers (lire les interviews ci-contre). « Pour les investisseurs, Dijon offre de vraies opportunités avec une demande locative forte et des prix d'achat qui restent accessibles, confirme David Pinson, directeur de l'agence Guy Hoquet Dijon Facultés. Attention, le marché est cependant marqué par de très grandes disparités selon les quartiers, avec des prix allant de 1 600 à 3 800 €/m², soit du simple au double parfois à quelques rues près. S'il peut paraître tentant de miser sur des secteurs dont les prix sont très abordables, comme les Grésilles ou la Fontaine d'Ouche, la rentabilité locative s'y fera au détriment de la valeur patrimoniale, avec une plus-value à la revente qui n'a rien de garanti. Mieux vaut miser sur des valeurs sûres à moyen et long terme, tels Montchapet, l'hypercentre ou le secteur du parc de la Colombière, qui restent les quartiers les plus prisés et dont les prix sont encore raisonnables en 2025. » Au moment d'envisager des travaux avant une mise en location, les immeubles de l'entre-deux-guerres et des Trente Glorieuses offrent des plans rationnels faciles à optimiser (cuisine ouverte, rangements intégrés, douche à l'italienne) et des surfaces permettant de transformer un T2 « classique » en T2 bis mieux valorisé. La demande pour le meublé bien équipé — literie de qualité, coin bureau, électroménager compact — reste pour sa part solide.

Une position régionale centrale gage d'une qualité de vie réputée

Cette stabilité annoncée séduit les investisseurs potentiels en quête d'entrées de marché inférieures à celles de Lyon ou Strasbourg, tout en conservant des rendements compétitifs sur les petites et moyennes surfaces. La diversité du parc immobilier — centre ancien médiéval dense, immeubles des années 30 à 70 dans les quartiers environnants, programmes récents ou neufs le long des axes du tram — permet pour sa part d'arbitrer entre cachet, fonctionnalité et performance énergétique. Un sujet qui n'est pas laissé au hasard à Dijon : les écoquartiers comme celui de la Cité internationale de la gastronomie et du vin intègrent des normes environnementales strictes, attirant les familles soucieuses de leur empreinte carbone. Le projet « OnDijon » centralise ainsi de façon collaborative les services urbains

La diversité du parc immobilier permet aux investisseurs d'arbitrer entre cachet, fonctionnalité et performance énergétique

(éclairage, sécurité, mobilité) des 23 communes de la métropole pour parvenir à les gérer de façon fluide, intelligente et connectée.

Côté connectivité, Dijon est desservie par deux lignes de tramway (trois à l'horizon 2030) et un réseau de bus dense permettant de se déplacer facilement dans toute l'agglomération. La gare TGV relie la ville à Paris en 1 h 40, Lyon en 2 heures et Strasbourg en 3 heures, un atout majeur pour les étudiants et les familles. Située au carrefour des autoroutes A6, A31 et A39, Dijon s'avère proche des vignobles de Bourgogne et des parcs naturels du Morvan et de l'Auxois. Une position centrale qui permet à ses habitants de profiter à la fois des avantages de la ville et des escapades nature, ce qui ne fait que renforcer son pouvoir de séduction.

L'année 2025 marque une reprise des transactions

Tout va-t-il donc pour le mieux dans le paysage immobilier dijonnais ? « En 2024, avec des taux d'emprunt de plus de 4 %, le volume de transactions a atteint son niveau le plus bas depuis dix ans, tempère David Pinson. Les prix n'ont pas baissé significativement, mais les délais de vente se sont allongés, avec une offre plus importante pour les acquéreurs financiers. La demande a par ailleurs quelque peu évolué, avec des acheteurs se montrant souvent réticents à s'éloigner significativement du centre de Dijon, contrairement à la période post Covid-19. Les contraintes budgétaires conduisent également les acquéreurs à des concessions sur les surfaces des biens. L'année 2025 marque de nets signes de reprise malgré les incertitudes politiques et économiques, mais cette reprise reste encore fragile. Même si l'immobilier conserve son rôle de valeur refuge et Dijon son indéniable taux d'attractivité. »

Autre bémol, des faits divers en 2024 et 2025 ayant mis à l'index certains quartiers aujourd'hui considérés comme peu sûrs, même si la situation semble être prise au sérieux par la métropole qui sait qu'il en va de sa réputation.

Dijon incarne une ville à taille humaine, culturellement riche et économiquement dynamique. Son patrimoine, sa gastronomie (inutile de trop en dire sur sa moutarde vénérée dans le monde entier !), ses espaces verts, son réseau de transports et son atmosphère à la fois conviviale, familiale et animée, en font une destination prisée, aussi bien pour les résidents que pour les investisseurs. Un choix de premier plan en 2025. ■

« Les fondamentaux du marché dijonnais sont excellents »

RENCONTRE — Dijon possède tous les atouts pour séduire – et rassurer – les investisseurs privés. Les explications de Jean Perrin, président de la chambre Côte-d'Or de l'UNPI, ancien président national de l'UNPI (2003-2018). **Propos recueillis par Laurent Caillaud**

Vous avez investi à Dijon depuis plus de 30 ans. Quel est votre regard sur ce marché ?

Jean Perrin : J'ai en effet commencé à investir à titre personnel à Dijon dans les années 1990, essentiellement dans l'ancien. En essayant de privilégier des logements nécessitant des travaux, pour bénéficier des diverses subventions que cela m'ouvrait et parce que cela me permettait de rendre ces appartements aussi attractifs que possible pour des locataires potentiels. Avec le recul, c'étaient des placements avisés, car le marché dijonnais s'est montré solide sur le long terme.

Quelles spécificités de l'immobilier dijonnais expliquent cette solidité ?

À l'image du tempérament de ses habitants, la ville de Dijon est globalement tranquille, familiale et stable. Tout en se montrant extrêmement agréable à vivre au quotidien. L'économie de la métropole de Dijon repose essentiellement sur la gastronomie, sur des services tertiaires et sur l'industrie médicale, soit des domaines peu sensibles aux aléas de la conjoncture. Sur le plan immobilier, cela se traduit par une croissance continue, sans soubresauts. Les prix ne s'enflamment pas lorsque le marché est en ébullition, a contrario, ils ne s'effondrent pas lorsque nous connaissons une situation de crise. Et si l'on compare Dijon aux autres villes de taille équivalente dotées d'un centre historique remarquable, force est de constater qu'avec un prix de l'ancien de qualité sous la barre des 3 000 €/m², nous sommes particulièrement bien placés !

Les indicateurs sont-ils au beau fixe pour l'investissement ?

Oui et non. Oui, parce que les fondamentaux du marché dijonnais sont excellents, avec une demande constante et une offre structurellement faible, notamment pour ce qui concerne les logements étudiants. En revanche, comme partout ailleurs en France, les investisseurs sont parfois découragés par les contraintes réglementaires liées au DPE, par les différentes charges et par le climat immobilier morose. De plus, de nombreux propriétaires ont préféré ne pas mettre leurs biens



Jean Perrin

« À Dijon, les prix ne s'enflamment pas lorsque le marché est en ébullition, mais ils ne s'effondrent pas en situation de crise »

Jean Perrin, président de la chambre Côte-d'Or de l'UNPI

en vente plutôt que de devoir les brader faute de diagnostic énergétique suffisant. Ils ne veulent pas non plus les mettre en location, car les travaux nécessaires leur paraissent trop importants. Résultat, à Dijon, si les prix se sont globalement maintenus entre 2024 et 2025, le volume de transactions s'est ralenti. Mais un bien en bon état, correctement situé et proposé au bon prix, trouvera toujours très vite preneur !

Les logements étudiants sont-ils une option si intéressante ?

À partir de 80 000/90 000 €, il est possible d'acheter un studio qui sera loué aux alentours de 500 € par mois. Soit une rentabilité nette d'environ 6 %, ce qui me paraît très intéressant en ayant en tête que la demande est telle à Dijon qu'il ne sera pas difficile de sélectionner les locataires aux dossiers les plus solides. Mais la meilleure option est sans doute la colocation, en rassemblant 3 ou 4 locataires dans un F4 ou un pavillon, auquel cas on pourra viser une rentabilité autour de 8 %. Seul bémol, cela demande de gérer la compatibilité personnelle entre locataires et le calendrier de leurs études respectives. L'idéal est de passer par les services d'un professionnel de la gestion locative, ce qui a un coût. Mais adhérer à l'UNPI Côte-d'Or permettra de bénéficier des meilleurs avis !

Si vous deviez donner un conseil global à des investisseurs, lequel serait-ce ?

Pour les primo-accédants, les petites surfaces dans Dijon intra-muros restent des valeurs sûres, notamment dans l'optique de la préparation de la retraite. Sinon, plutôt que de l'investissement résidentiel, je prioriserais des locaux commerciaux, à condition qu'ils soient très bien placés, notamment dans le centre historique. Car leur rentabilité est supérieure à celle de l'immobilier résidentiel, autour de 8 à 10 %, et le risque d'impayés bien inférieur. En revanche, cela demande de disposer d'un budget de 200 000 à 250 000 €, ce qui n'est pas à la portée de tout le monde, et cela implique une connaissance très fine du tissu économique local.

Une carte redessinée par les nouvelles mobilités

RENCONTRE — L'immobilier dijonnais est en phase de restructuration avec le développement de son réseau de tramway, qui reconnecte les quartiers autrefois excentrés, et la hausse des mobilités vertes, à commencer par le vélo. Avec sur l'ensemble de la Métropole une demande locative, notamment étudiante, excédant largement l'offre. L'éclairage de Samuel Mutin, administrateur de l'UNPI 21, conseiller immobilier et animateur pour Dijon et sa Métropole au sein du réseau

Propriétés Privées. **Propos recueillis par Laurent Caillaud**

Quels sont les quartiers les plus demandés dans Dijon intra-muros ?

Samuel Mutin : Il s'agit en premier lieu de l'hypercentre historique, un quartier piéton et semi-piéton. Suivi des quartiers Victor-Hugo, Montchapet et les allées du Parc. En deuxième rang, vient République, autour de l'Auditorium, qui est à la fois le quartier de la nuit et celui des affaires, soit un environnement plaisant, mais parfois agité. Au sud de la ville, citons le quartier des Bourroches, à proximité du canal de Bourgogne, qui compte probablement les meilleures opportunités d'investissement locatif, à proximité de la ligne 3 du tramway, actuellement en projet. Cette nouvelle ligne, qui à terme traversera la ville du sud au nord, va redessiner le marché dijonnais grâce aux investissements menés par Dijon Métropole.



Samuel Mutin

Et en périphérie ?

Au nord, les communes résidentielles comme Talant, Fontaine-lès-Dijon, Hauteville-lès-Dijon ou Daix, sont prisées par les familles de cadres. À l'est, citons Quetigny et Chevigny-Saint-Sauveur, dont l'évolution est à surveiller. Ainsi que, au sud, les villes de Chenôve et Marsannay-la-Côte, dont l'image n'est aujourd'hui pas excellente, mais dont la cote devrait monter avec l'arrivée du tramway. À l'ouest immédiat de Dijon, se trouve la vallée de l'Ouche, qui déploie un environnement naturel verdoyant car peu urbanisé.

Quels prix faut-il compter dans l'ancien en centre-ville, et quelle est leur évolution ?

Dans l'hypercentre, il faudra compter 3300 à 4000 €/m² pour de beaux appartements de type haussmannien, essentiellement des petites surfaces et quelques T3 à T5.

L'usage de la voiture, donc du stationnement, est-il problématique dans le centre ?

« Nous recevons de plus en plus de demandes de la part d'investisseurs lyonnais et parisiens attirés par la rentabilité annoncée de Dijon »

Samuel Mutin,
administrateur
de l'UNPI 21

Les Dijonnais sont dans leur grande majorité encore attachés à leur voiture. Ils exigent donc la présence d'un parking lié à leur appartement. Mais la donne est en phase de changer avec les nouveaux arrivants, qui sont de plus en plus souvent portés sur les mobilités douces, à commencer par les pistes cyclables, permettant de se déplacer dans le centre historique et vers la gare TGV. Il va de soi que la proximité d'une station de tramway est un atout !

Qui sont vos principaux clients à l'achat résidentiel ?

Outre les mouvements traditionnels de familles dijonnaises cherchant à agrandir ou au contraire à réduire la taille de leur logement, les acheteurs sont principalement des cadres en mobilité professionnelle.

Qu'en est-il des investisseurs ?

Nous recevons de plus en plus de demandes de la part d'investisseurs lyonnais et parisiens attirés par la rentabilité annoncée de Dijon, y compris des jeunes qui veulent commencer à capitaliser.

Quelle rentabilité locative peut-on attendre d'un investissement à Dijon ?

Dijon souffre d'une offre très insuffisante pour répondre à la demande de locations venant des milliers d'étudiants arrivant chaque année en septembre. Les petites et moyennes surfaces trouvent donc très vite preneur ! Un T2 ancien en bon état, bien situé avec un balcon, se vendra autour de 110 000 à 120 000 € pour un loyer mensuel d'environ 700 €. Soit une rentabilité d'environ 6 à 7 %. Pour certains biens comme des T3, on pourra monter à 8 %, sur un marché dont la valeur au m² ne fera qu'augmenter à long terme. L'attractivité est donc réelle, d'autant qu'au niveau de la Métropole, il n'y a pas de contrôle des loyers ni de règle restrictive concernant les locations de courte durée du type AirBnb. ■

Chauffage urbain

Une solution vertueuse pour les propriétaires, sous certaines conditions

PRÉOCCUPATION — Dans un contexte où la transition énergétique s'impose comme une priorité nationale et européenne, et où la hausse des coûts de l'énergie préoccupe de plus en plus les ménages, promouvoir des solutions alliant sobriété, efficacité et énergies décarbonées devient crucial. Dans cette dynamique, les propriétaires – qu'ils soient occupants ou bailleurs – ont un rôle central à jouer. Parmi les principaux postes de consommation énergétique d'un logement, le chauffage figure en tête. Bonne nouvelle : c'est aussi l'un de ceux sur lesquels ils peuvent agir de manière concrète. **Par la rédaction**

Les réseaux de chaleur urbains : un levier stratégique pour la décarbonation des usages

Face à l'urgence climatique et la nécessité de réduire les émissions de gaz à effet de serre, les réseaux de chaleur urbains (RCU) s'affirment comme un outil clé pour décarboner les consommations énergétiques. En permettant d'alimenter plusieurs bâtiments à partir d'une source de production centralisée, ils offrent une solution collective, potentiellement plus efficace et plus durable que certains systèmes individuels.

Les RCU s'imposent progressivement dans le paysage énergétique français, notamment les réseaux dits « vertueux », alimentés à plus de 50 % par des sources décarbonées. En 2023, 50 065 bâtiments étaient ainsi raccordés à un RCU. Le parc privé est directement concerné puisqu'il compte pour plus de la moitié de ce chiffre (environ 26 000 bâtiments), le reste appartenant à des bailleurs sociaux.

Le développement des RCU a connu une dynamique soutenue, passant de 479 réseaux en 2012 à 1 000 en 2023, soit une augmentation de près de 110 % en une décennie. En 2023, les réseaux de chaleur représentent ainsi 29,2 TWh livrés dont 19,4 TWh (66,5 %) issus de sources d'énergies renouvelables ou de récupération (EnR&R). Les réseaux

présentent une intensité carbone (émissions de CO₂ par unité d'énergie produite) moyenne de 113 gCO₂ ACV⁽¹⁾/kWh.

Les RCU sont encore actuellement principalement concentrés dans les grandes villes. En 2023, les principales régions concentrant ce système de chauffage sont l'Ile-de-France, l'Auvergne-Rhône-Alpes et la région Grand Est.

Les obligations des propriétaires face aux réseaux de chaleur

Les lois Énergie-Climat (2019) et Climat et Résilience (2021) ont introduit le classement automatique des RCU répondant à des critères stricts d'efficacité énergétique et de recours aux EnR&R. Pour être classé, un réseau doit être alimenté à plus de 50 % par des énergies renouvelables et de récupération et disposer d'un système de comptage de la chaleur livrée tout en démontrant un équilibre financier. Ce classement entraîne une obligation de raccordement pour les bâtiments situés dans le périmètre de développement prioritaire (PDP) du réseau concerné. Ainsi, un propriétaire doit raccorder son bâtiment à un RCU classé s'il se trouve dans ce périmètre, s'il s'agit d'un bâtiment neuf (permis de construire postérieur au classement) ou faisant l'objet de travaux de remplacement de chauffage et

1) Analyse en cycle de vie : méthode qui permet de quantifier les impacts environnementaux d'un produit, d'un service ou d'un système tout au long de son cycle de vie.



Copyright (c) 2022 Aleksandar Malivuk/Shutterstock

s'il a des besoins de chauffage supérieurs à 30 kW – ce qui correspond à quelques logements ou un petit immeuble collectif. À noter, la collectivité peut relever ce seuil de puissance si elle le souhaite. Pour ce faire, le propriétaire doit se rapprocher du gestionnaire du réseau pour organiser le raccordement. En cas de non-respect, le propriétaire s'expose à une amende pouvant aller jusqu'à 300 000 €.

Il est cependant possible d'obtenir une dérogation, notamment si :

- le réseau ne peut pas techniquement répondre aux besoins du bâtiment,
- le délai de raccordement est incompatible avec le calendrier des travaux,
- le propriétaire met en place une solution plus vertueuse (avec un taux d'EnR&R supérieur à celui du réseau),
- le coût du raccordement est manifestement disproportionné.

La demande de dérogation doit être adressée à la collectivité compétente (commune ou intercommunalité). La démarche reste souvent complexe et

Le classement automatique des réseaux de chaleur impose aux propriétaires le raccordement, sauf dérogation justifiée, transformant une option énergétique en obligation réglementaire

chronophage pour les usagers, faute d'accompagnement. Enfin, la déconnexion à un RCU classé reste possible, sous condition de satisfaire l'un des critères ci-dessus, bien qu'elle soit souvent coûteuse.

Pour les propriétaires, cette réglementation peut donc impacter les choix techniques et financiers lors de la construction ou de la rénovation d'un bâtiment. Le coût des charges liées au chauffage peut être fortement impacté, en fonction du tarif appliqué par le réseau, du mode de gestion (public ou délégué) et de la performance énergétique du bâtiment.

Le coût de raccordement : un investissement conséquent pour les propriétaires

Le raccordement à un réseau de chaleur nécessite le financement à la fois du raccordement au réseau primaire (production d'énergie) et l'adaptation du réseau secondaire (gestion du chauffage et de l'eau chaude sanitaire dans chaque logement). Dans le premier cas, les frais de raccordement sont fixés par l'exploitant ou la collectivité, et dépendent principalement de la distance de raccordement, ainsi que de la puissance d'énergie souscrite. Dans le cas du réseau secondaire, les frais dépendent de la faisabilité technique. En moyenne, le coût du raccordement pour un immeuble de 25 logements s'élève ainsi entre 3 000 et 4 500 € par logement avant aides⁽²⁾. Il faut avoir en tête que l'équilibre économique d'un réseau de chaleur dépend fortement du nombre de logements raccordés et des puissances souscrites : le surdimensionnement du réseau entraîne des prix élevés pour les usagers, faute d'un besoin suffisant pour amortir les investissements.

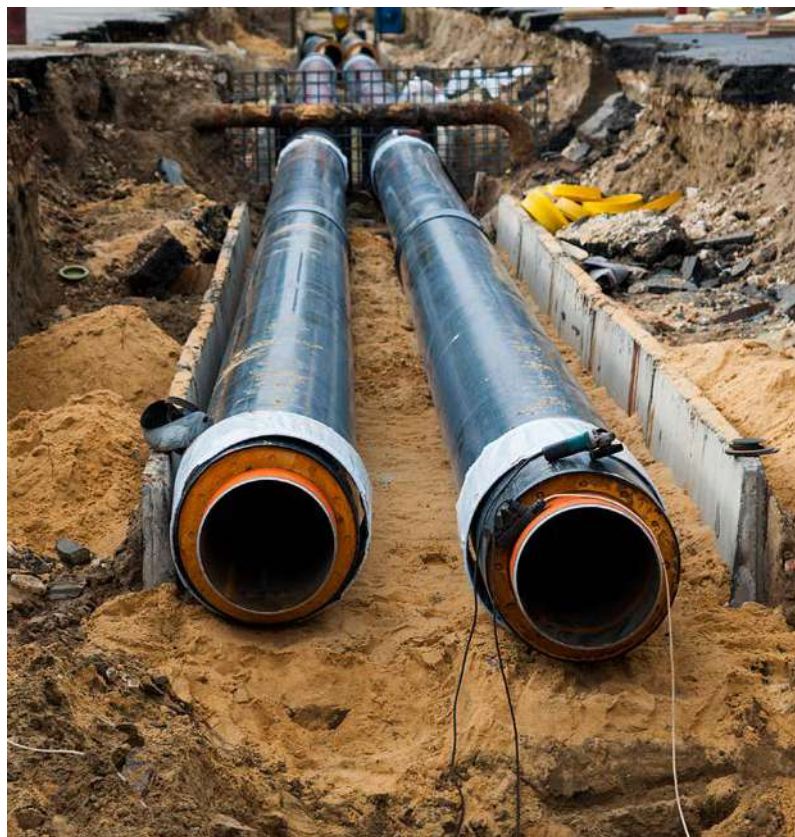
En définitive, la rentabilité d'un RCU ne s'apprécie qu'à long terme et en coût global (investissement initial, entretien et prix de la chaleur). Celle-ci dépend largement de la compétitivité du tarif proposé par rapport aux autres solutions de chauffage disponibles.

Des subventions et un dispositif fiscal essentiels mais fragiles pour les réseaux de chaleur vertueux

L'un des principaux freins au développement des réseaux de chaleur est le coût élevé de l'investissement initial pour les porteurs de projet. Pour y remédier, le Fonds Chaleur, opéré par l'ADEME, constitue une aide à l'investissement soutenant les réseaux vertueux. Cette aide à l'investissement permet de faire baisser le prix de la chaleur facturée aux propriétaires. Le ratio de l'aide rapportée à la production additionnelle est d'environ 10,70 €/MWh⁽³⁾.

Cependant, le montant des subventions est adapté en fonction du projet présenté (taille, rentabilité, prix de la chaleur), et ces critères, définis par l'ADEME, sont révisés chaque année. Ce manque de visibilité complique la planification à long terme des projets... De plus, dans un contexte de restrictions budgétaires, l'enveloppe allouée au Fonds Chaleur a été révisée en 2025, soulevant des inquiétudes quant à la pérennité du dispositif.

Les réseaux de chaleur bénéficient également d'une TVA réduite à 5,5 % sur la part variable de l'abonnement, pour les RCU vertueux. Cet avantage fiscal est estimé à 9,70 €/MWh en 2022. Il est probable qu'en dehors des périodes de prix élevés du gaz naturel, la fiscalité avantageuse des réseaux de chaleur urbains ne suffise pas à les rendre véritablement incitatifs par rapport à cet autre type de chauffage.



Copyright (c) 2017 Sgr/Shutterstock

Le raccordement à un réseau de chaleur représente un investissement lourd, dont la rentabilité dépend autant des aides publiques que du nombre de logements raccordés

Les réseaux de chaleur : un atout pour la stabilité des coûts de chauffage

En moyenne, les réseaux de chaleur urbains offrent une plus grande stabilité tarifaire que les modes de chauffage au gaz naturel, fioul ou électricité. Une part fixe du prix de la chaleur est destinée à couvrir les coûts d'infrastructure et une part variable (56 % de la facture en moyenne en 2023) est liée à la consommation d'énergie, ce qui permet d'atténuer les fluctuations des prix des combustibles. On observe également une plus grande stabilité des prix pour les réseaux vertueux (alimentés à plus de 50 % en EnR&R), en particulier dans le contexte de crise énergétique récent. Toutefois, l'existence d'une part fixe élevée dans la structure de tarif n'encourage pas les consommateurs à diminuer leur consommation énergétique et donc à la baisse de leur facture.

2) Source : France Chaleur Urbaine (<https://france-chaleur-urbaine.beta.gouv.fr/ressources/cout-raccordement>).

3) Ratio calculé sur l'ensemble des aides du Fonds de Chaleur.

Les RCU : un levier de décarbonation fondé sur la valorisation des ressources locales

Avec en moyenne 66,5 % d'EnR&R utilisées, l'empreinte carbone moyenne des réseaux de chaleur est de 101 gCO₂/kWh. Seuls l'électricité (52 gCO₂/kWh) et le biométhane (41,7 gCO₂/kWh) démontrent une performance environnementale plus intéressante. Mais derrière cette moyenne, 64 % des RCU français restent plus carbonés que des solutions de chauffage électriques ou au biométhane. Pour rivaliser avec ces dernières, il faut en effet atteindre un minimum de 90 % d'EnR&R dans le mix énergétique du RCU. En effet, on constate une forte disparité entre des réseaux nettement décarbonés et des réseaux intégrant encore une part non négligeable d'énergie fossile en tant que solution d'appoint ou énergie majoritaire. En particulier, lorsque la part d'EnR&R dans le mix est inférieure à 30 %, l'on considère que les réseaux de chaleur n'ont pas d'intérêt environnemental notable face aux systèmes de chauffage alimentés en énergie fossile.

Par ailleurs, l'un des atouts notables des RCU est qu'ils donnent la possibilité aux usagers d'accéder à une source d'énergie locale pour se chauffer. Ils valorisent notamment la chaleur fatale issue des industries, les gisements géothermiques, ainsi que les ressources en biomasse. Actuellement, 78 % de la production totale de chaleur des RCU est faite à partir d'une source d'énergie majoritairement locale.

Un modèle de gestion qui limite les marges de manœuvre des propriétaires et des usagers

Dans le fonctionnement actuel des réseaux de chaleur, l'abonné – en relation directe avec l'exploitant – n'est pas toujours le propriétaire ou l'usager final. Cette configuration crée alors un cadre contraignant pour les propriétaires et usagers qui n'ont pas de recours directs en cas d'insatisfaction. L'abonné a quant à lui des marges de manœuvre limitées une fois le contrat défini avec, dans certains cas, des coûts de déraccordement particulièrement dissuasifs.

Une transparence perfectible et un encadrement à renforcer

L'accès aux données publiques sur les réseaux de chaleur, notamment en matière de tarification, demeure limité. Il est nécessaire de rendre plus accessibles certains éléments via les documents contractuels, les sites internet des fournisseurs, les rapports d'activité ou encore les comparatifs nationaux. C'est à l'autorité responsable du service public, qui fixe le tarif de la chaleur, de communiquer ce dernier clairement et de veiller à ce qu'il soit bien respecté dans le cadre d'une délégation de service public. Pourtant, on constate dans cer-

Les réseaux de chaleur urbains constituent un levier majeur de décarbonation et de valorisation des ressources locales, mais leur efficacité reste inégale et leur gouvernance encore insuffisamment transparente

tains cas, comme à Metz ou chez Oise Habitat, que ces informations sont souvent mal transmises ou incomplètes. Il est donc difficile de savoir combien les collectivités perçoivent réellement, ni comment cela influence les prix payés par les usagers. En cause : des méthodes de calcul peu claires et non harmonisées, des montants opaques et des règles d'évolution pas toujours publiées. Ce manque de transparence a parfois mené à des situations jugées injustes, où les collectivités utilisent la redevance comme une source de revenu supplémentaire, au détriment des usagers, qui en paient le prix directement ou indirectement.

Pour les usagers des réseaux de chaleur, comprendre leur facture relève parfois du casse-tête. Et pour cause : les modèles de facturation sont multiples et souvent complexes. Entre les systèmes R1/R2, P1 à P4, les formules entièrement forfaitaires ou entièrement variables, et des unités tarifaires qui varient du kilowattheure (€/kWh) à l'unité de répartition tarifaire (€/URF)... Cette absence d'harmonisation rend non seulement la lecture des factures mal aisée, mais complique aussi toute tentative de comparaison entre les différents réseaux de chaleur ou avec d'autres modes de chauffage. Une régulation plus claire des RCU permettrait sans doute de remédier à ces problématiques et d'assurer un meilleur développement.

RCU : un équilibre encore à trouver

Les réseaux de chaleur urbains s'imposent progressivement comme un outil de la transition énergétique, en alliant décarbonation, valorisation des ressources locales et mutualisation des infrastructures. Pour les propriétaires, ils représentent à la fois une opportunité d'agir concrètement pour le climat et une contrainte réglementaire et financière non négligeable.

Mais si ces réseaux peuvent offrir une chaleur plus stable, plus locale et potentiellement plus durable, leur rentabilité reste conditionnée à une performance énergétique élevée, une gouvernance transparente et une tarification claire. Or, en l'état, l'opacité de certains modèles économiques, le manque de lisibilité des factures, ainsi que les faibles marges de manœuvre laissées aux usagers freinent leur acceptation et leur déploiement dans le parc privé. ■

Décret du 19 août 2025 relatif au registre national d'immatriculation des copropriétés

DÉCRYPTAGE — À compter du 21 février 2027, les données à porter au registre d'immatriculation des syndicats de copropriétaires par les télédéclarants (syndics et notaires) seront plus nombreuses. De même, les notaires pourront consulter pour chaque copropriété la plupart des données du registre d'immatriculation. Ces informations figurent dans le décret n° 2025-831 du 19 août 2025 (J.O. du 21 août) pris en application de la loi « *habitat dégradé* » du 9 avril 2024. **Par Arnaud Couvelard, juriste UNPI**

La loi ALUR du 24 mars 2014 a créé un registre national d'immatriculation des copropriétés afin d'aider les autorités à recenser davantage l'état des copropriétés en France et mieux anticiper leurs difficultés. Les services de l'État, ainsi que les collectivités territoriales (pour les immeubles situés sur leur territoire) ont ainsi accès à une multitude d'informations que chaque syndic de copropriété doit renseigner dans le cadre du registre.

Les informations à porter au registre d'immatriculation des copropriétés seront plus nombreuses à compter du 21 février 2027

La liste des informations figurant dans le registre

Depuis sa création, le registre doit comprendre les informations suivantes :

1° l'identification du syndicat des copropriétaires (le nom, l'adresse, la date de création du syndicat, le nombre et la nature des lots qui composent la copropriété ainsi que, le cas échéant, le nom du syndic) ;
2° si le syndicat en difficulté fait l'objet d'une procédure d'alerte avec désignation d'un mandataire ad hoc⁽¹⁾ ou est soumis au régime de l'administration provisoire⁽²⁾ ou encore à une procédure de carence⁽³⁾ ;
3° si le syndicat fait l'objet d'un arrêté au titre de la sécurité et salubrité des immeubles, locaux et

installations⁽⁴⁾ (article L 711-2, II du Code de la construction et de l'habitation).

D'autres informations figurant à l'article L 711-2, III du CCH doivent également figurer au registre.

Cet article, tel que modifié par la loi « *habitat dégradé* » du 9 avril 2024, indique ainsi que « figurent également au registre les principales données concernant la copropriété devant permettre :

1° De connaître la situation financière de la copropriété ;
2° De connaître les caractéristiques techniques des immeubles constituant la copropriété, notamment celles prévues dans les diagnostics obligatoires ;
3° Aux services de l'Etat et aux collectivités territoriales de mettre en œuvre les dispositifs de repérage et d'accompagnement des copropriétés en difficulté ;
4° D'informer de l'existence d'un dépôt de plainte ou d'une condamnation sur le fondement de l'article 225-14 du code pénal ou de l'article 3-4 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ou d'un refus d'autorisation préalable de mise en location d'un logement sur le fondement de l'article L. 635-3 du présent code, si le syndic en a connaissance ».

La liste des « principales données » prévues au 1° de l'article L 711-2, III est précisée et allongée par l'article R 711-9, II du CCH, modifié par le décret du 19 août 2025.

Ce sont « les informations relatives à l'exercice comptable, le montant du budget prévisionnel, des provisions pour travaux, des dettes du syndicat à l'égard des fournisseurs et des impayés, le nombre de copropriétaires débiteurs de plus de deux trimestres de charges du syndicat dont la dette excède un seuil fixé par arrêté du ministre chargé du logement, le mon-

1) En application de l'article 29-1 A de la loi du 10 juillet 1965.

2) En application de l'article 29-1 de la loi de 1965.

3) En application de l'article L 615-6 du Code de la construction et de l'habitation.

4) En application du chapitre I du titre I du livre V du CCH.

tant du fonds de travaux, la présence d'employés du syndicat s'il y en a. Les informations financières déclarées sont celles issues des comptes du dernier exercice comptable clos et approuvés par l'assemblée générale » (les ajouts provenant du décret du 19 août 2025 sont signalés en gras).

Quant aux « principales données » prévues aux 2° et 3° de l'article L 711-2, III, elles sont définies à l'article R 711-9, III du CCH, modifié par le décret du 19 août 2025.

Ces données sont :

- > le nombre de bâtiments et le nombre d'étages des différents bâtiments constituant la copropriété,
- > le nombre d'ascenseurs,
- > la période de construction,
- > les données relatives à la performance énergétique de chaque immeuble,
- > la nature et le système du chauffage de l'immeuble,
- > les données relatives aux caractéristiques techniques des bâtiments, notamment celles prévues dans les diagnostics obligatoires, l'inscription d'un projet de plan pluriannuel de travaux à l'ordre du jour de l'assemblée générale de copropriété ou l'existence d'un plan pluriannuel de travaux adopté,
- > la présence d'eau chaude sanitaire, le système ou l'installation de production d'eau chaude sanitaire,
- > la présence d'une ventilation et le type de ventilation par immeuble,
- > la réalisation, le cas échéant, du diagnostic structurel des bâtiments d'habitation collectifs et les décisions administratives prises au titre de la lutte contre l'habitat indigne.

Il est à noter que les syndics et les notaires doivent vérifier les informations devant être transmises à la fin du mandat de syndic ou de la mission de l'administrateur provisoire et signaler au teneur du registre toute éventuelle inexactitude que ce dernier devra corriger⁽⁵⁾.

Élargissement des données consultables par les notaires

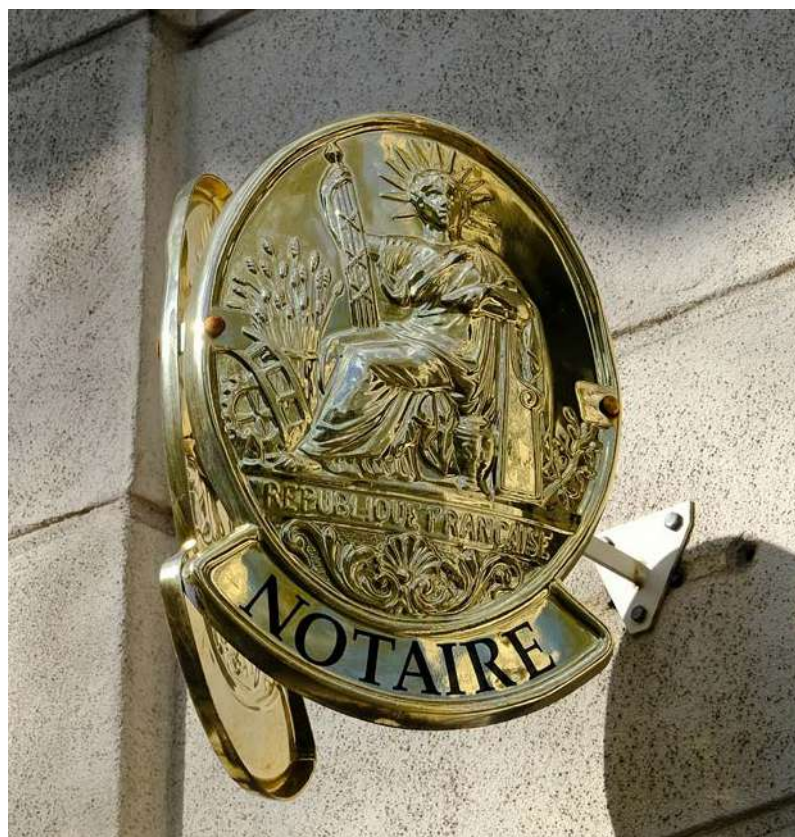
À ce jour, les notaires ont seulement accès aux informations relatives à l'identification du syndicat des copropriétaires.

Le décret du 19 août 2025 prévoit qu'ils auront accès à l'ensemble des données reprises à l'article L 711-2, II et à l'article L 711-2, III, 1° à 3° du CCH⁽⁶⁾.

Pour rappel, le public peut librement accéder aux données prévues à l'article L 711-2, II du CCH⁽⁷⁾.

Date d'entrée en vigueur des dispositions du décret du 19 août 2025

Ce décret ne s'appliquera qu'à compter du 21 février 2027, soit dix-huit mois après sa publication (article 2 du décret).



Copyright (c) 2022 Alexandros Michailidis/Shutterstock

Le syndic peut réclamer des honoraires pour l'immatriculation initiale du syndicat des copropriétaires, mais il ne peut rien percevoir pour la mise à jour du registre d'immatriculation

À SAVOIR

Immatriculation de la copropriété et rémunération du syndic

L'annexe II du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 prévoit que l'« immatriculation initiale du syndicat » fait partie des prestations particulières pouvant donner lieu au versement d'une rémunération spécifique complémentaire.

Quant à l'annexe I du même décret, il prévoit que la « mise à jour du registre d'immatriculation » est incluse dans le forfait de base.

Par conséquent, le syndic peut réclamer des honoraires pour l'immatriculation initiale du syndicat des copropriétaires (le montant doit figurer dans le contrat de syndic au paragraphe 7.2.7. « Autres prestations »), mais il ne peut rien percevoir pour la mise à jour du registre d'immatriculation.

5) Article R 711-8 du CCH, modifié par le décret du 19 août 2025.

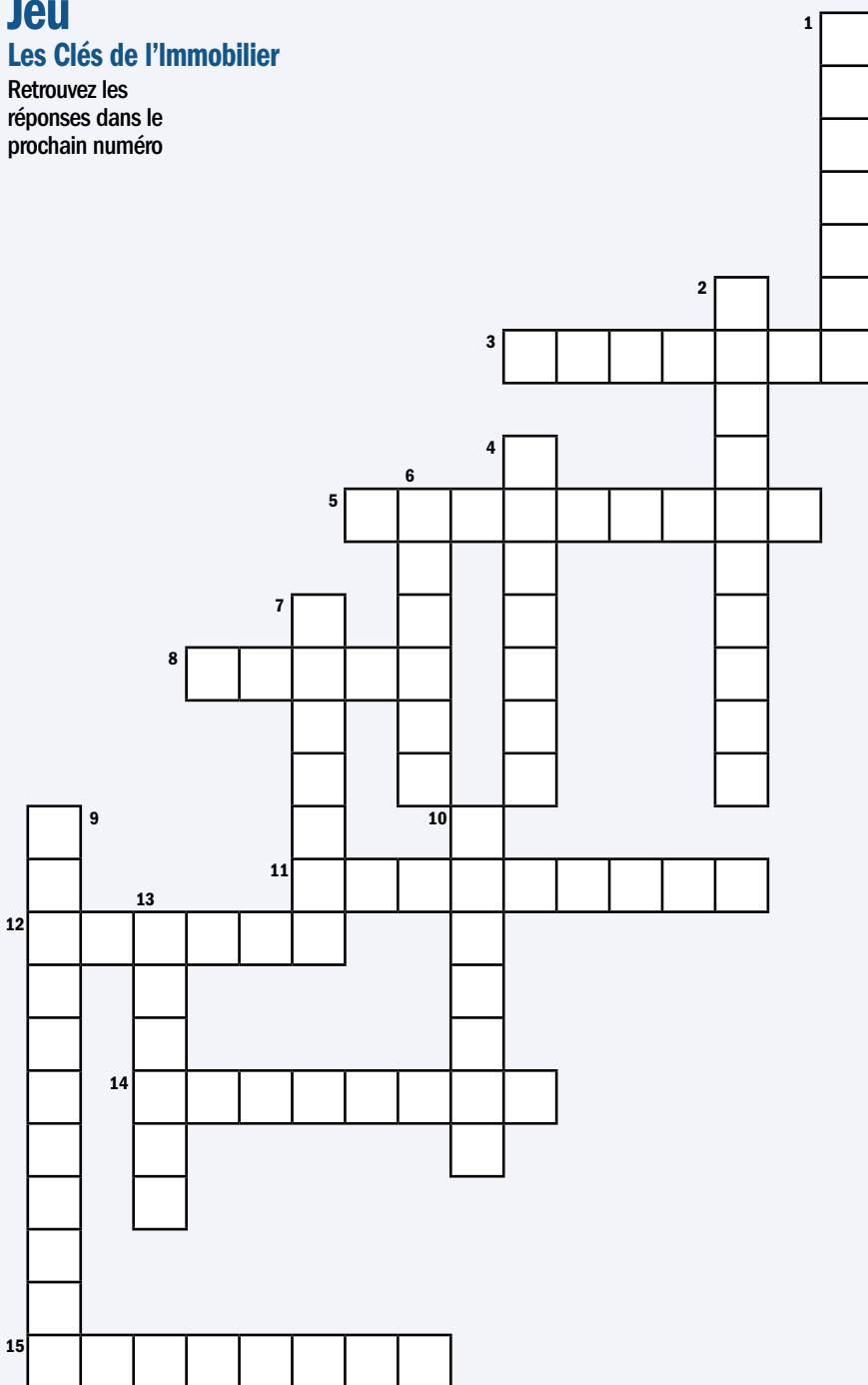
6) Article R 711-16 du CCH, modifié par le décret du 19 août 2025.

7) Article L 711-2, IV du CCH.

Jeu

Les Clés de l'Immobilier

Retrouvez les réponses dans le prochain numéro



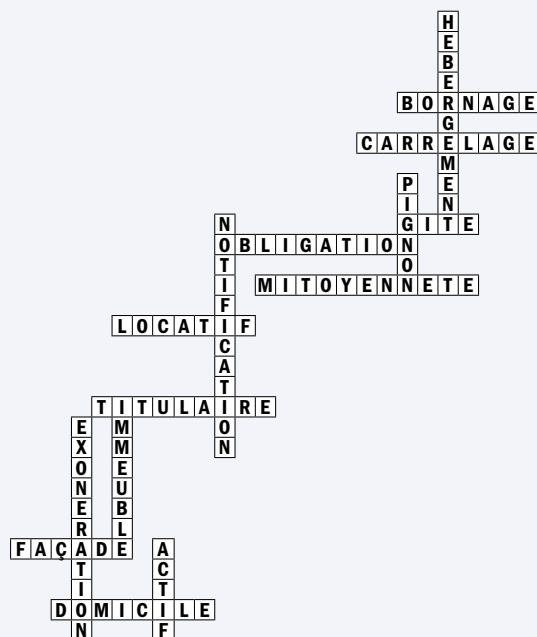
Horizontal

3. Revêtement extérieur d'un bâtiment pour l'isolation ou l'esthétique.
5. Somme d'argent compensant un préjudice lié à un bien immobilier.
8. Unité d'énergie utilisée en diagnostic immobilier (isolation, chauffage).
11. Terme ancien parfois utilisé pour désigner des propriétaires fonciers.
12. Frontière entre deux terrains ou propriétés.
14. Intermédiaire qui aide à obtenir un prêt immobilier.
15. Bâtiment utilisé pour stocker des marchandises ou du matériel.

Vertical

1. Publication pour vendre ou louer un bien immobilier.
2. Lieu de vie d'une personne ou d'une famille.
4. Ouverture permettant d'aérer et d'éclairer un logement.
6. Étage ou hauteur d'un bâtiment.
7. Construction ou rénovation réalisée sur un bien immobilier.
9. Distance influençant la valeur d'un bien en fonction de sa localisation.
10. Ensemble des documents nécessaires pour un achat ou une location.
13. Ensemble des transactions immobilières dans une région donnée.

Solutions N° 599



Gérez

vos biens immobiliers

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

Commander → 3 solutions

www.unpi.org
rubrique « La Boutique »

Contactez votre
chambre locale UNPI

Remplissez le bon
de commande ci-dessous

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

Nos baux sont clairs, pratiques et fiables

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

35 millions de Propriétaires
11 quai Anatole France - 75007 PARIS

Règlement par chèque, libeller à l'ordre de :

La Presse immobilière

35 millions de
propriétaires

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

NOM

Prénom

Adresse

Code Postal Ville

Tél.

E-mail

LOCATION MEUBLÉE

Échéance d'un bail meublé avec un étudiant

Je loue actuellement un appartement meublé à un étudiant (bail de neuf mois qui expire fin avril 2026). Je souhaite vendre mi-2026 ce logement libre de tout occupant. Dans ce cas, il me semble qu'il faut délivrer congé au locataire étudiant et lui proposer la vente en priorité. Est-ce exact ?

Par Arnaud Couvelard, juriste UNPI



Selon l'article 25-7 de la loi du 6 juillet 1989 : « Le contrat de location est établi par écrit et respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la Commission nationale de concertation.

Il est conclu pour une durée d'au moins un an.

Si les parties au contrat ne donnent pas congé dans les conditions prévues à l'article 25-8, le contrat de location parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée d'un an.

Lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à neuf mois. Dans ce cas, la reconduction tacite prévue au troisième alinéa du présent article est inapplicable. »

Le bail conclu avec votre locataire étudiant prendra donc fin automatiquement à l'issue de la période de neuf mois (donc fin avril 2026), sans que vous ayez à délivrer congé. Vous pourrez donc vendre votre appartement libre de tout occupant après cette date.

Même si les textes ne le prévoient pas expressément, nous vous recommandons de rappeler au locataire par lettre recommandée avec AR la date d'échéance du bail (par exemple quelques semaines avant cette

date). Cette lettre permet d'éviter les malentendus (le locataire pourrait croire qu'il peut rester dans les lieux à l'issue du bail), mais aussi d'indiquer la procédure de départ (vous pouvez notamment préciser qu'il faudra convenir d'une date pour l'état des lieux de sortie et la restitution des clés).

Ce courrier pourra prendre la forme suivante :

Monsieur,

Le bail meublé étudiant de neuf mois que je vous ai consenti pour le logement situé (*adresse du logement locatif*), arrivera à expiration le (*date d'expiration du bail*).

Conformément à l'article 25-7 de la loi du 6 juillet 1989, ce contrat de location ne se reconduit pas tacitement à son échéance. Il prendra donc fin automatiquement le (*date d'expiration du bail*), sans qu'il soit nécessaire de délivrer congé.

Je vous remercie de bien vouloir prendre vos dispositions pour libérer les lieux à cette date après avoir rempli les obligations vous incombant, et en particulier avoir effectué les réparations locatives à votre charge, résilié l'ensemble des abonnements que vous avez personnellement souscrits (gaz, électricité, téléphone, internet, etc.).

Quelques semaines avant l'échéance du bail, nous reprendrons contact pour convenir ensemble d'une date pour l'état des lieux de sortie et la restitution des clés.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Signature

À noter : si le bail meublé avait été conclu avec un locataire autre qu'un étudiant, le bail aurait été conclu pour une durée d'au moins un an et, pour vendre le logement sans occupant, vous auriez dû délivrer un congé pour vendre (au moins trois mois avant l'échéance du bail).

Il faut savoir qu'à la différence de ce qui existe pour les logements vides, le locataire d'un logement meublé ne bénéficie pas d'un droit de préemption en cas de congé pour vendre. ■

BAIL D'HABITATION

Préavis réduit pour un congé délivré par un colocataire

Mes deux locataires m'ont adressé leur congé et invoquent le licenciement de l'un d'eux pour pouvoir bénéficier du préavis réduit d'un mois (ils sont cotitulaires du bail et concubins). Ont-ils raison ?

Par Arnaud Couvelard, juriste UNPI

Un locataire qui perd son emploi peut en effet bénéficier d'un délai de préavis d'un mois (l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 recense les différents cas de préavis réduit : obtention d'un premier emploi, mutation, etc.).

Selon une décision rendue par la Cour d'appel de Montpellier : « C'est à bon droit que le premier juge a fait bénéficier le colocataire des dispositions de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 même si la perte d'emploi prévue par ce texte concernait la colocataire ;

en raison de la communauté de vie et de l'incidence, sur les ressources de ce ménage, de ce licenciement économique, il apparaît qu'il convient de faire application de ces dispositions particulières ; s'il est manifeste que celles-ci n'auraient pas eu à s'appliquer en cas de simple cohabitation sans que l'intéressé ait eu la qualité de locataire, cette dernière permet au concubin de revendiquer le bénéfice de ce texte » (1^{er} ch., 29 novembre 1995, « Aubagnac c/ Micouveau »).

Par conséquent, la réduction du délai de préavis dont bénéficie un colocataire profite à l'autre colocataire, en cas de cotitularité du bail et de communauté de vie (mariage, pacs ou concubinage).

Vos locataires peuvent donc bénéficier du délai de préavis d'un mois.

À noter : une réponse ministérielle (JO Sénat, n° 09426, 1^{er} janvier 2004, p. 29) a ajouté que « la solution retenue par la cour d'appel de Montpellier en présence de deux concubins colocataires du bail ne saurait être étendue, sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux de l'ordre judiciaire, aux situations de colocation mentionnée par l'honorable parlementaire [la question du parlementaire portait sur des colocations « hors concubinage et sans qu'il y ait de communauté de vie », comme c'est le cas des colocations entre étudiants] qui ne peuvent être caractérisées par une communauté de vie ». ■

BAIL D'HABITATION

Point de départ du délai de préavis pour un congé délivré par lettre recommandée

Quand démarre le délai de préavis pour un congé adressé par lettre recommandée avec accusé de réception ?

Par Arnaud Couvelard, juriste UNPI

Selon l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 : « Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'un commissaire de justice ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte du commissaire de justice ou de la remise en main propre. »

Selon l'article 669, alinéa 3, du Code de procédure civile, « la date de réception d'une notification faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception



est celle qui est apposée par l'administration des postes lors de la remise de la lettre à son destinataire ».

Par conséquent, un congé envoyé en recommandé ne peut être considéré comme valablement délivré que si la lettre est remise en main propre à son destinataire (bailleur ou locataire) ; à défaut, le congé n'est pas valable et le délai de préavis ne court pas.

Afin d'éviter tout préjudice lié à ce type d'envoi, nous recommandons aux propriétaires bailleurs souhaitant adresser congé à leurs locataires de privilégier la signification par commissaire de justice ou, tout du moins, d'envoyer la lettre recommandée suffisamment tôt pour avoir le temps de réagir si le destinataire ne venait pas chercher sa lettre. ■

COPROPRIÉTÉ

Le président du conseil syndical

Dans notre petite copropriété, aucun des membres du conseil syndical élus pour trois ans ne veut assumer la fonction de président. Est-ce obligatoire d'en désigner un ? Que pouvons-nous faire ?

Par Arnaud Couvelard, juriste UNPI

- 1) Exemple : Éditions Législatives, Gestion immobilière, fascicule « Conseil syndical ».
- 2) L'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit l'hypothèse où un conseil syndical n'est pas élu :
- l'assemblée générale peut décider, à la double majorité de l'article 26, de ne pas instituer de conseil syndical ;
- lors de l'assemblée générale, si des membres du conseil syndical n'ont pu être désignés à la majorité requise (et sous réserve du tiret précédent), le juge, saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic, peut les désigner. Il peut également constater l'impossibilité d'instituer un conseil syndical.

L'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 précise simplement que « le conseil syndical élit son président parmi ses membres. »

Le président du conseil syndical doit donc être élu à la majorité des membres du conseil (cette élection se tient généralement en dehors de l'assemblée générale).

D'un côté, l'utilisation du terme « élit » laisse à penser que cette élection est obligatoire. Certains auteurs de doctrine estiment d'ailleurs qu'il est indispensable que les membres du conseil syndical désignent un président ⁽¹⁾.

D'un autre côté, la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967 (les textes fondamentaux en matière de copropriété) n'indiquent pas que l'élection du président du conseil syndical est obligatoire ni ce qu'il advient si un président n'est pas élu.

Ainsi, si les membres du conseil syndical n'arrivent pas à élire leur président, aucune saisine du juge n'est prévue. Une cour d'appel a confirmé que « la loi ne prévoit d'ailleurs pas la possibilité d'une désignation judiciaire d'un président du conseil syndical alors qu'elle organise la saisine d'un juge par le syndic ou tout copropriétaire, en vue d'instituer un conseil

syndical ⁽²⁾ » (Cour d'appel Riom, 1^e chambre civile, 3 février 2011, n° 09/01715).

De même, deux articles du décret du 17 mars 1967 tendent à démontrer que sa désignation n'est pas obligatoire au vu de l'expression « lorsqu'il en a été désigné un » :

- « Lorsqu'une communication écrite doit être faite au conseil syndical, elle est valablement faite à la personne de son président, lorsqu'il en a été désigné un, ou, à défaut, à chacun de ses membres » (article 26 du décret) ;

- « L'administrateur provisoire (...) dépose son rapport au greffe de la juridiction qui en adresse une copie au procureur de la République, au syndic désigné, au président du conseil syndical, lorsqu'il en a été désigné un » (article 62-11 du décret).

Nous pensons donc que la désignation d'un président du conseil syndical n'est pas juridiquement obligatoire et que son absence n'entraîne pas la nullité du conseil syndical qui continue d'exister.

Toutefois, la désignation d'un président du conseil syndical est vivement recommandée, car en pratique son absence peut être problématique notamment au regard des nouvelles attributions qui lui ont été confiées par l'ordonnance du 30 octobre 2019.

Dans votre copropriété, les membres du conseil syndical sont élus pour trois ans. Le président est généralement élu par les membres du conseil syndical, dans la limite de validité de son mandat de membre du conseil syndical. En l'absence de précision dans les textes, le président peut tout à fait être élu pour une durée inférieure à celle de son mandat de membre du conseil syndical. Ainsi, dans votre copropriété, le président pourrait n'être désigné que pour une année par exemple. Le fait d'abaisser la durée de la fonction de président du conseil syndical peut être un moyen d'attirer une ou plusieurs candidatures. ■

L'UNPI & vous

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

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

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

Ventes offres

Cause retraite, vends en Auvergne domaine touristique. Proche ski, autoroute et Vulcania. 3,5 hectares avec étang. Bar restaurant, 8 chalets, 6 cabanes, 5 roulotte, 2 yourtes. Motel. Espace bien-être. DPE: E. GES: B. 8 000 euros par an d'électricité. Prix: 1,2 m €.

M. Alain BOUDOUL. Tél.: 06 12 03 91 56.

E-mail: promobat2@orange.fr.

Vends Immeuble 11 logements meublés et équipés. Centre-ville Montluçon. Aucuns travaux à prévoir. Chaudière collective neuve. Rentabilité d'environ 10 %. Taux d'occupation > 95 % depuis 15 ans. Prix: 638 000 €. Dossier sur demande.

M. AUBERGER. Tél.: 06 10 05 52 23.

Achats ventes immeubles de rapport

Immeuble de rapport proche de toutes commodités, composé de quatre T2 et d'un local professionnel à Labruguière, Tarn. Tous les lots sont actuellement loués. Rénovations récentes, cuisines équipées et aménagées. Énergie D et Climat D, avec permis de louer. Idéal Investisseur. Prix 370 000 € net vendeur.

Jean-Pierre Valentin. Tél.: 06 75 34 22 49.

Particulier vend immeuble de rapport composé de 4 grands logements de standing + 2 locaux commerciaux (bureau + contrôle technique). Revenu annuel 55 500 euros. Prix de cession 535 000 euros. Dossier complet sur demande.

M. AUBERGER. Tél.: 06 10 05 52 23.

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 sur Paris et région parisienne pour les particuliers ou entreprises.

Tél.: 06 68 02 00 06.

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

Site internet: www.gmat-courtage.fr.

Un investissement plaisir exonéré de 75 % à l'IFI. Offrez-vous des parts de GFV (Groupement Foncier Viticole) en Cru Vacqueyras, sur un domaine viticole familial en croissance (produisant aussi du Châteauneuf-du-Pape). Valeur de la part: 5 600 €. Rémunération en bouteilles correspondant à un taux de 4,35 %.

Nicolas SINARD. Tél.: 06 64 93 16 65.

E-mail: contact@domaine-saintlaurent.com.

Locations saisonnières

88 Fraize. Chalet 9 personnes. SPA, Sauna, Baby-foot, Ping-pong, Wifi. 4 chambres, Cuisine, Séjour, Salon, Cheminée, 2 salles d'eau, BBQ, Terrasse couverte, Parking, 2 TV. Commerces à 400 m. Route des Crêtes. Ski. Proche Alsace.

M. Gerard Colin. Tél.: 06 07 09 84 62.

E-mail: locissambres@orange.fr.

83 Sainte Maxime. Villa 5 personnes, 2 piscines, Wifi, 3 chambres, Cuisine, Séjour, Clim, Véranda, Terrasse, Jardin clos. Plage à 150 m. Commerce à 400 m. Port de plaisance à 500 m. Parking. Accès facile. L'hiver au soleil.

M. Gerard Colin. 06 07 09 84 62.

E-mail: locissambres@orange.fr.

Dorénavant, vous pouvez passer et payer votre petite annonce en ligne sur le site de l'UNPI (unpi.org), rubrique "La boutique" "Revue 35 millions"

Pour vos annonces, vous pouvez nous contacter au 01 44 11 32 52

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

Passez votre annonce

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

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

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

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

➤ Faire apparaître les deux étiquettes du DPE :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A remplir obligatoirement

Je soussigné
Tél. E-mail

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

ICC | Indice du coût de la construction |

2° T. 2025 2086		INSEE 100 au 4° T 1953	LES VARIATIONS (en %)		
			Anuelles	Triennales	Sur 9 ans
2016	3 ^e trimestre	1643	+2,18	+1,92	+13,86
	4 ^e trimestre	1645	+0,98	+1,86	+11,60
2017	1 ^{er} trimestre	1650	+2,17	+0,12	+10,22
	2 ^e trimestre	1664	+2,59	+2,65	+6,53
	3 ^e trimestre	1670	+1,64	+2,64	+4,77
2018	4 ^e trimestre	1667	+1,34	+2,58	+9,45
	1 ^{er} trimestre	1671	+1,27	+2,39	+11,18
	2 ^e trimestre	1699	+2,10	+5,27	+13,42
2019	3 ^e trimestre	1733	+3,77	+7,77	+15,38
	4 ^e trimestre	1703	+2,16	+4,54	+13,01
2020	1 ^{er} trimestre	1728	+3,41	+7,00	+14,59
	2 ^e trimestre	1746	+2,77	+7,64	+15,10
	3 ^e trimestre	1746	+0,75	+6,27	+14,87
2021	4 ^e trimestre	1769	+3,88	+7,54	+15,39
	1 ^{er} trimestre	1770	+2,43	+7,27	+13,90
	2 ^e trimestre	1753	+0,40	+5,35	+10,04
2022	3 ^e trimestre	1765	+1,09	+5,69	+8,68
	4 ^e trimestre	1795	+1,47	+7,68	+9,58
2023	1 ^{er} trimestre	1822	+2,94	+9,04	+12,68
	2 ^e trimestre	1821	+3,88	+7,18	+9,30
	3 ^e trimestre	1886	+6,86	+8,83	+14,44
2024	4 ^e trimestre	1886	+5,07	+10,75	+15,07
	1 ^{er} trimestre	1948	+6,92	+12,73	+18,35
	2 ^e trimestre	1966	+7,96	+12,60	+20,10
2025	3 ^e trimestre	2037	+8,01	+16,67	+26,36
	4 ^e trimestre	2052	+8,80	+16,00	+27,06
2026	1 ^{er} trimestre	2077	+6,62	+17,34	+26,03
	2 ^e trimestre	2123	+7,99	+21,11	+30,97
	3 ^e trimestre	2106	+3,39	+19,32	+29,44
2027	4 ^e trimestre	2162	+5,36	+20,45	+33,04
	1 ^{er} trimestre	2227	+7,22	+22,23	+36,46
	2 ^e trimestre	2205	+3,86	+21,09	+36,62
2028	3 ^e trimestre	2143	+1,76	+13,62	+33,27
	4 ^e trimestre	2108	-2,50	+11,77	+29,40
2029	1 ^{er} trimestre	2146	-3,64	+10,16	+32,88
	2 ^e trimestre	2086*	-5,40	+6,10	+28,61

*Parution INSEE 23/09/2025

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

ILC | Indice des loyers commerciaux |

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

2° T. 2025 136,81		ILC BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2008			
		ILC	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
2023	4 ^e trimestre	126,05	+ 6,29 %	+ 8,51 %	+ 16,22 %
	1 ^{er} trimestre	128,68	+ 6,69 %	+ 10,71 %	+ 18,60 %
2024	2 ^e trimestre	131,81	+ 6,60 %	+ 14,20 %	+ 21,48 %
	3 ^e trimestre	133,66	+ 5,97 %	+ 15,52 %	+ 23,17 %
2025	4 ^e trimestre	132,63	+ 5,22 %	+ 14,54 %	+ 22,27 %
	1 ^{er} trimestre	134,58	+ 4,59 %	+ 15,29 %	+ 24,24 %
2026	2 ^e trimestre	136,72	+ 3,73 %	+ 15,46 %	+ 26,15 %
	3 ^e trimestre	137,71	+ 3,03 %	+ 15,05 %	+ 27,06 %
2027	4 ^e trimestre	135,30	+ 2,01 %	+ 14,10 %	+ 24,80 %
	1 ^{er} trimestre	135,87	+ 0,96 %	+ 12,65 %	+ 25,34 %
2028	2 ^e trimestre	136,81*	+ 0,07 %	+ 10,64 %	+ 26,21 %

*Parution INSEE 23/09/2025

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

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

ILAT | Indice des loyers des activités tertiaires |

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

2° T. 2025 137,15		ILAT BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2010			
		ILAT	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
2023	4 ^e trimestre	126,66	+ 6,46 %	+ 9,73 %	+ 18,09 %
	1 ^{er} trimestre	128,59	+ 6,51 %	+ 11,30 %	+ 19,75 %
2024	2 ^e trimestre	130,64	+ 6,51 %	+ 14,27 %	+ 21,59 %
	3 ^e trimestre	132,15	+ 6,12 %	+ 15,69 %	+ 22,79 %
2025	4 ^e trimestre	133,69	+ 5,55 %	+ 17,21 %	+ 24,02 %
	1 ^{er} trimestre	135,13	+ 5,09 %	+ 17,64 %	+ 25,48 %
2026	2 ^e trimestre	136,45	+ 4,45 %	+ 17,16 %	+ 26,51 %
	3 ^e trimestre	137,12	+ 3,76 %	+ 16,59 %	+ 26,99 %
2027	4 ^e trimestre	137,29	+ 2,69 %	+ 15,40 %	+ 26,93 %
	1 ^{er} trimestre	137,29	+ 1,60 %	+ 13,72 %	+ 26,89 %
2028	2 ^e trimestre	137,15*	+ 0,51 %	+ 11,82 %	+ 26,51 %

*Parution INSEE 23/09/2025

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

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

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

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

*Parution INSEE 15/10/2025

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

À noter pour les régions et départements d'outre-mer et en Corse :
Depuis le troisième trimestre 2022, deux IRL spécifiques sont publiés pour les régions et départements d'outre-mer et la collectivité de Corse.
La variation annuelle est identique (+ 0,87 %.), mais l'indice de base est différent. Pour le 3^e trimestre 2025, l'indice est de 142,97 dans les régions et départements d'outre-mer et de 141,58 en Corse.

IPC | Indice mensuel des prix à la consommation*

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

Indice mensuel
des prix 09/2025 118,90

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

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

BT01 | Indice bâtiment national BT 01* | * Nouvelle valeur, base 100 en 2010

BT01 08/2025 = 133,7

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

TAUX DE L'USURE |

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

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

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

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

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

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

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

PLAFONDS ANNUELS DE LOYER POUR L'ANNÉE 2025 (charges non comprises)	
En Île-de-France	213 €/m² de surface habitable
Dans les autres régions	157 €/m² de surface habitable

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

Indice fédération française du bâtiment base 1 en 1941

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

2022	1 ^{er} trimestre	1101
	2 ^e trimestre	1135,5
	3 ^e trimestre	1142,8
	4 ^e trimestre	1137
2023	1 ^{er} trimestre	1160,8
	2 ^e trimestre	1163,6
	3 ^e trimestre	1153,7
	4 ^e trimestre	1152,6
2024	1 ^{er} trimestre	1171,8
	2 ^e trimestre	1172,2
	3 ^e trimestre	1174,6
	4 ^e trimestre	1179,5
2025	1 ^{er} trimestre	1178,9
	2 ^e trimestre	1180,8

Taux de l'intérêt légal

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

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	6,65 %
Professionnel	Particulier	6,65 %
Professionnel	Professionnel	2,76 %
Particulier	Professionnel	2,76 %

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

PLUS VALUES IMMOBILIÈRES | TAUX D'ABATTEMENT ANNUEL EN VIGUEUR

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

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

LOI DE 1948 | LA SORTIE

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

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

RENTES VIAGÈRES | LES TAUX DE MAJORATION POUR 2025

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

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

ANNUAIRE DES CHAMBRES UNPI

Chambre UNPI	Adresse	CP	Ville	E-mail	Téléphone	Président.e
02 - La Fère	57 rue de Crécy	2800	LA FERÉ	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 Émile Zola	5000	GAP	contact@unpi05.fr	04 92 51 87 05	JACOB Nathalie
06 - Cannes	13 rue Louis Blanc	6400	CANNES	unpi06.cannes@orange.fr	04 93 39 05 39	BRUNO Christian
06 - Nice	21 rue Alberti	6000	NICE	contact@unpi06.com	04 93 80 00 73	SILVE Philippe
12 - Rodez	2 rue Pasteur	12000	RODEZ	unpi.aveyron@gmail.com	05 65 68 18 07	LAURENS Guy
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	sruelleunpi83@gmail.com	09 87 39 06 68	LAFON Auguste
13/83 Aix-en-Provence	1 place martin Luther King, Le Mansard Entrée C	13090	AIX EN PROVENCE	aix@unpi13.org	04 42 26 37 39	LAFON Auguste
14 - Caen	2 quai Pierre Corneille	76000	ROUEN	unpi76@orange.fr	02 35 70 01 58	DELESTRE Jacques
16 - Angoulême	20 rue Léonard Jarraud	16000	ANGOULEME	unpi16@gmail.com	05 45 94 48 47	PASQUET Alain
17 - Royan	61 bis rue Paul Doumer - BP 30147	17208	ROYAN	unpi17royan@gmail.com	07 84 31 37 25	GUERIN Stéphane
17 - Saintes	Maison des associations 31 rue du Cormier	17100	SAINTES	unpi17saintonge@orange.fr	05 46 74 48 93	GUICHETEAU Francine
18 - Bourges / Vierzon	1 rue Victor Hugo	18100	VIERZON	unpi18bourges@unpi.fr	02 48 75 08 00	SCHOLLIER Francis
19 - Brive	11, Place Jean-Marie Dauzier	19100	BRIVE	unpi19@orange.fr	06 52 73 30 24	DUFRAISSE Jean-Michel
21 -UNPI BFC - Dijon	21 Boulevard Carnot	21000	DIJON	association@unpi-bfc.com	03 80 66 01 12	PERRIN Jean
23/87 - Limoges	7 rue Monte à Regret	87000	LIMOGES	cspci87@orange.fr	05 55 34 36 31	FAFOURNOUX Guillaume
25/70 - Besançon	2A rue des jardins	25000	BESANCON	unpi-fe@orange.fr	03 81 83 10 03	GROBOST François
27 - Saint-Marcel	10 rue Des Chardonnerets	27950	SAINT MARCEL	jld2127@orange.fr	06 30 10 23 88	MAUBLANC Jean-Luc
28 - Chartres-Lucé	90 rue François Foreau	28110	LUCE	unpi.chartres@wanadoo.fr	02 37 34 42 26	GERMOND Daniel
30 - Nîmes	9, Place de la Salamandre	30000	NÎMES	unpi30@wanadoo.fr	04 66 21 07 13	LIABEUF Cédric
32 - Auch	4, Avenue des Pyrénées	32000	AUCH	cspc.32@orange.fr	05 62 05 37 66	SAINT SUPÉRY Alain
33/34 - Bordeaux	7 cours de Gourgue	33000	BORDEAUX	unpi33@unpi.fr	05 56 52 57 07	JACQUES Denis
34 - Béziers	18 rue du 4 septembre	34500	BEZIERS	unpi34beziers@gmail.com	04 67 36 90 40	VASSALLO Laurent
34 - Montpellier	18 rue du 4 septembre	34500	BEZIERS	unpi34beziers@gmail.com	04 67 36 90 40	VASSALLO Laurent
35 - Rennes	4, Place Albert Bayet	35200	RENNES	unpi35@orange.fr	02 99 51 10 80	LE PALUD Albert
36 - Châteauroux	14 avenue du Général Ruby	36000	CHATEAUROUX	unpi36.cspc@gmail.com	02 54 07 28 28	MAZIN Bernard
37/41/45 - Val de Loire	13 et 15 Rue Etienne Pallu	37000	TOURS	unpivaldeloire@orange.fr	02 47 38 68 90	BERBIGIER Julien
38 - Grenoble	20 boulevard Joseph Vallier	38000	GRENOBLE	contact@unpi38.fr	04 76 96 63 95	AUBRETON Jérôme
38 - Voiron	Espace Associatif William Gozi - Place Jacques Antoine GAU	38500	VOIRON	contact@unpi38.fr	04 76 96 63 95	AUBRETON Jérôme
39 - Lons-Le-Saunier	2 rue de Pavigny	39000	LONS LE SAUNIER	chbre-synd-proprietaires@orange.fr	03 84 47 15 59	SANTOT Gabriel
40 - Dax	14 Rue Cazade	40100	DAX	unpi40@orange.fr	05 58 74 17 70	LABADIE-POUDENX Claudine
42/43 Saint-Etienne	41 rue Gambetta	42000	SAINT ETIENNE	unpi.association@wanadoo.fr	04 77 32 78 54	SHELL Franck
44 - Nantes	2 quai de Tourville	44000	NANTES	unpi44@unpi.fr	02 40 48 76 32	DANILO Jean-Michel
46 - Cahors	56 Avenue de la Beyne	46000	CAHORS	unpi46@gmail.com	06 48 59 78 72	GIBERT François
48 - Mende	14 rue des Acacias BP 30	48001	MENDE CEDEX	Unpi48@orange.fr	04 66 65 28 62	BONHOMME Béatrice
49 - Angers	13 rue du Haras	49100	ANGERS	contact@unpi49.org	02 41 87 42 52	VERNIER-ESNAULT Patrice
50 - Cherbourg-en-Cotentin	41 rue tour carrée	50100	CHERBOURG	unpidelamanche@gmail.com	02 33 53 08 20	DOUET Eve
51 - Châlons-en-Champagne	2 Ter rue des martyres de la Résistance	51000	CHALONS EN CHAMPAGNE	unpi51@free.fr	09 80 68 41 85	GUENIN Jean-Claude
52/54/55/88 Nancy	12 Place Carnot	54000	NANCY	unpi.nancy@gmail.com	03 83 32 93 10	BELLOCCIO Jean-Marie
53 - Laval	Maison des agriculteurs - Parc Technopole de Changé, rue Albert Einstein, BP 36135	53061	LAVAL CEDEX 9	unpi53@gmail.com	02 43 67 37 99	GALODÉ Thierry
57 - Bitche	6A rue du Stade	57410	GROS-REDERCHING	cspib@gmail.com	06 88 64 34 38	KIEFER Francois
57 - Freyming-Merlebach	15 rue Nationale	57800	BETTING	proprietaires.fm@free.fr	03 87 04 59 17	SCHULZ Hervé
57 - Metz	1/3, Rue Fabert	57000	METZ	contact@unpimetz.fr	03 87 75 19 19	MOUGEY Vincent
57 - Sarrebourg	Bâtiment Schweitzer 1-3 Avenue Clémenceau	57400	SARREBOURG	unpi.sarrebourg@wanadoo.fr	03 87 03 29 86	BESSAY Bernard
57 - Sarreguemines	13 rue du Château d'Eau	57410	BINNING	roger.mfrance.henner@orange.fr	03 87 95 00 23	HENNER Roger
58 - Nevers	24 rue François Mitterand	58000	NEVERS	chambresyndicaleunpi58@gmail.com	03 86 61 17 02	LUCAS Jacques
59 - Lille	21 Rue Inkmann - BP 1167	59012	LILLE CEDEX	unpi5962@orange.fr	03 20 57 42 38	LORIEUX Thierry
61 - Alençon	2 avenue Jean Jaurès	72100	LE MANS	unpi61@unpi.fr	02 33 28 29 17	HERISSE SCHAUB Françoise
63 - Auvergne	32 avenue Julien	63000	CLERMONT FERRAND	contact@cpauvergne.fr	04 73 35 06 50	TRAPEAU William
64 - Bayonne	3 bis rue Aristide Briand	64100	BAYONNE	unpi.64@orange.fr	05 59 55 33 87	ECHVERRIA Pierrette
66/11 - Perpignan	12 rue Joseph Alexandre Oliva	66000	PERPIGNAN	cspi@unpi66.fr	04 68 34 45 30	BRAULT Marie-Ange
67 - Strasbourg	42 rue de la 1ère Armée BP 2	67064	STRASBOURG CEDEX	accueil@cspi67.com	03 88 24 24 99	WEBER Gérard
68 - Colmar	8 avenue de la République	68000	COLMAR	contact@adpicentrealsace.fr	03 89 41 14 88	CHRISTOPHE Franck
68 - Mulhouse	30 avenue Clémenceau	68100	MULHOUSE	contact@unpi68.org	03 89 56 13 37	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.71.chalon@sfr.fr	03 85 48 01 61	PONCHON Stéphanie
71 - Le Creusot	UNPI BFC Creusot Montceau Maison des associations Mouillelongue 31 rue des abattoirs - Bureau 102	71200	LE CREUSOT	unpicreusotmontceau@free.fr	03 85 80 86 89	BONNOT Serge
71 - Macon	1038 avenue de Lattre de Tassigny	71000	MACON	unpimaccon71@orange.fr	03 85 38 77 51	GACON Maxence
72 - Le Mans	2 avenue Jean Jaurès	72100	LE MANS	unpi72@unpi.fr	02 43 77 95 63	HERISSE SCHAUB Françoise
73 - Chambéry	18 Avenue des Ducs de Savoie	73000	CHAMBERY	cspcs@wanadoo.fr	04 79 33 40 14	MATHIEZ Renée
74 - Annecy	2 Avenue de Chevéne	74000	ANNECY	74unpi@gmail.com	04 50 45 04 48	LAURENT Eric
75 - Paris Métropole	11 quai Anatole France	75007	PARIS	parismetropole@unpi.fr	01 44 11 32 52	THOMASSON Alexis
76 - Rouen	2 quai Pierre Corneille	76000	ROUEN	unpi76@orange.fr	02 35 70 01 58	DELESTRE Jacques
78 - Versailles	22 rue du Général Leclerc	78000	VERSAILLES	unpi78@unpi78.fr	01 39 50 74 01	LOUVEAU Philippe
81 - Albi	7 place Sainte claire	81000	ALBI	unpi-albi@sfr.fr	05 63 54 89 62	MAIGNIAL Jacques
81 - Castres	30 Rue Émile Zola	81100	CASTRES	unionproprete.immobiliere@wanadoo.fr	05 63 59 53 03	GONZALEZ Stéphane
82 - Montauban	5 boulevard gustave garrisson	82000	MONTAUBAN	unpi82montauban@gmail.com	05 63 91 51 15	GABACH Michel
84 - Avignon	60 Rue des Lices	84000	AVIGNON	unpi84avignon@gmail.com	04 90 85 53 19	ROUVIERE Yolande
85 - La-Roche-sur-Yon	238 bvd Louis Blanc	85000	LA ROCHE SUR YON	unpi85@orange.fr	02 51 62 74 71	UDPRAT Sandrine
86 - Poitiers	1 rue de la Croix Blanche	86000	POITIERS	unpi86@wanadoo.fr	05 49 41 46 48	GUIROY Daniel
90 - Belfort	154 avenue Jean Jaurès	90000	BELFORT	unpi90@orange.fr	03 84 21 86 83	VUILLEMIN Josiane
91 - Corbeil-Essonnes	14 rue du Bois Guillaume	91000	EVRY	unpi91.essonne@gmail.com	07 81 59 81 85	SIMON Muguette
94 - Vincennes	3 rue de l'Eglise	94300	VINCENNES	unpi.vincennes@wanadoo.fr	01 43 28 22 80	SAGAND-NAHUM Ilanit
95 - Sarcelles	14 Av. du 8 Mai 1945	95200	SARCELLES	unpi95sarcelles@unpi.fr	01 46 05 63 48	CARBONNIER Thomas
973 - Guyane	7 rue des turquoises	97300	CAYENNE	unpi973@unpi.fr		TONON Flavian

NOUVEAU PRODUIT !



ASSURANCE MULTIRISQUE IMMEUBLE (MRI)

UNPI Assurances développe son offre et propose depuis le 1^{er} Novembre une assurance Multirisque Immeuble (MRI) pour assurer les immeubles en copropriété ou monopropriété à usage d'habitation, commercial ou de bureau.

Ce produit d'assurance de grande qualité, aussi bien en termes de garanties que de réactivité en cas de sinistre, vient enrichir les solutions que vous propose l'UNPI pour protéger votre immobilier. Il s'ajoute ainsi aux assurances Propriétaire Non Occupant (PNO) et Garantie Loyers Impayés (GLI) qui rencontrent déjà un franc succès auprès des adhérents.

LA MRI DE L'UNPI

- Une indemnisation rapide avant recours en cas de sinistre
- Une éligibilité élargie (petites surfaces, monuments historiques, commerces, activités de nuit, immeubles inoccupés ou sinistrés...)
- Des garanties robustes et adaptées à chaque immeuble

POUR QUI ?

- Les monopropriétaires
- Les syndicats de copropriété bénévoles
- Les syndicats de copropriété professionnels
- Les ASL (Associations Syndicales Libres) et AFUL (Associations Foncières Urbaines Libres)



Pour obtenir votre devis,
rendez-vous sur unpi-assurances.fr
ou scannez le QR CODE ci-contre.



L'ASSURANCE DES PROPRIÉTAIRES
CONÇUE PAR LES PROPRIÉTAIRES

hellio

En 2028, 1,5 million
de logements en
copropriété seront
interdits à la location !



Rénovez avec Hellio !

copropriete.hellio.com

© HELLIO SOLUTIONS 2025 - DESIGN : REDFOX.FR