COPROPRIÉTÉ
L'incendie en copropriété (ou dans une maison) « IRSI or not IRSI ? »

HABITAT
Se chauffer au bois Une solution économique et écologique ?

LÉGISLATION
Vente immobilière : tout savoir sur les vices cachés

LA REVUE DE L'UNPI

35 millions de propriétaires et vous

UNPI 13 & 83
UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS
ÉDITION Marseille

Numéro 596 | Juin 2025 | 5,35 € | ISSN : 2102-0728

NOTRE DOSSIER

LE DÉFI DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DANS L'ANCIEN

Copyright (c) 2024 HJBC/Shutterstock

Pourquoi risquer des impayés, quand vous pouvez assurer vos loyers ?

Avec la Garantie Loyers Impayés de UNPI Assurances, vos revenus sont assurés !

À partir de **2,70%** du loyer charges comprises

soit 15 €/MOIS
pour un loyer de 555 € charges comprises (1)

DÉDUCTIBLES DES REVENUS FONCIERS

Vous changez de locataire cet été (2) ?

Face aux risques d'impayés, il est essentiel de vous protéger pour sécuriser le remboursement de votre crédit ou votre complément de revenus.
Pour cela, UNPI Assurances vous propose l'une des assurances Garantie Loyers Impayés (GLI) les plus complètes et qualitatives du marché :

48H Indemnisation des loyers impayés sous 48H, sans franchise, **sans limite de montant et de durée**
INDEMNISATION SANS LIMITE
> **Pour louer votre bien en toute tranquillité**

6H La certification **ferme et définitive** du dossier locataire en 6H ouvrées
> **Pour signer votre bail de location en toute sérénité**

Informations et souscription sur unpi-assurances.fr

BÉNÉFICIEZ DE TARIFS PRÉFÉRENTIELS AVEC L'UNPI

UNPI ASSURANCES

L'ASSURANCE DES PROPRIÉTAIRES CONÇUE PAR LES PROPRIÉTAIRES

- GARANTIE LOYERS IMPAYÉS
- ASSURANCE PNO
- PROTECTION JURIDIQUE

(1) Selon département (2) Les locataires en place depuis plus de 6 mois sont également éligibles

IDÉKA

UNPI ASSURANCES, SASU au capital de 25 K€, dont le siège social est au 11 Quai Valéry Giscard d'Estaing à PARIS (75017) immatriculée au RCS de PARIS n°940 560 519 et inscrite à l'ORIAS sous le n°25003206 (vérifiable sur www.orias.fr). Le Cabinet UNPI ASSURANCES :
• exerce son activité en application des dispositions de l'article L-521-2 II b du Code des Assurances (la liste des assureurs partenaires est disponible sur demande)
• dispose d'une responsabilité civile professionnelle et garantie financière conformes aux articles L 512-6 et L 512-7 du Code des Assurances ;
• est sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) – 4 Place de Budapest CS 92459 75436 PARIS CEDEX 09 (www.acpr.banque-france.fr).

Sylvain Grataloup,
Président de l'UNPI

Si la nature même de la société devait être sa complexité, il ne fait aucun doute que la société française contemporaine en serait le modèle. Toutes les institutions qui l'organisent, toutes les normes qui l'ordonnent, toutes les strates qui la hiérarchisent, tous les compartiments qui l'animent et toutes les relations sociales qui se nouent et se dénouent, se rassemblent par de multiples interactions dans un fonctionnement global d'une communauté structurée d'individus qui offre à la société le siège de sa complexité. Mais bien plus, chacun de ces compartiments, strates, institutions, normes ou relations partagent la même constante d'être en eux-mêmes complexes.

Le logement en général et la propriété en particulier ne sont pas épargnés. L'un et l'autre, l'un avec l'autre, l'une au service de l'autre, constituent cette communauté structurée d'individus dont les relations et les mécanismes qui les encadrent participent de cette complexité et interagissent avec les autres organisations sociales : intérêts divergents des bailleurs et locataires, complémentarité des parcs privé locatif et parc locatif social, équilibre délicat entre l'intérêt commun et l'intérêt individuel dans la copropriété, arbitrage entre constructions neuves et habitats existants, pouvoirs des collectivités locales et du pouvoir central, accession à la propriété et croissance économique… La multiplicité des acteurs aux perspectives tout aussi divergentes que légitimes participe de cet équilibre social précaire que des ajustements permanents doivent permettre de maintenir. Démographie, dislocations familiales, marché du travail, formation des jeunes, politique des transports et plus généralement l'aménagement du territoire sont ces phénomènes mouvants que la propriété privée peut appréhender pour une meilleure politique du logement.

Et pourtant, depuis plus de vingt ans, cette complexité inhérente à toute société se fond dans un flot de synonymes ou presque, complication, difficulté, maquis, enchevêtrement, multiplicité, au point d'user, fatiguer, fragiliser, asphyxier et perdre les individus en qui elle s'incarne. Diversité des baux, règles d'urbanisme insupportables, fiscalité explosée et délirante, obligations écrasantes à la charge du propriétaire… chacun appelle à la simplicité et le propriétaire en premier lieu. Le législateur a tenté mille fois de faire simple… de simplifier… Simplification du droit en 2004, du droit en faveur des citoyens et de l'administration en 2009, du droit de la famille en 2015, du droit des contrats en 2016, du droit des sociétés en 2019, de l'action publique et du droit de l'environnement en 2020, du droit de l'information en 2023, ou encore la Proposition de loi, adoptée par l'Assemblée nationale le 15 mai dernier, après engagement de la procédure accélérée, de simplification du droit de l'urbanisme et du logement, sans compter le Projet de loi de simplification de la vie économique, adopté par le Sénat en octobre 2024 après engagement de la procédure accélérée et en cours d'examen à l'Assemblée nationale… Un quart de siècle de tentatives de simplification et, pourtant, rien n'a jamais été aussi peu simple et les Français n'y croient plus !

Et si nous faisions de la simplicité une révolution ?

En réalité, la simplicité (et non la simplification), seule, isolée, ne sert à rien ! Apparaît dès lors ce qui aurait été appelé, en d'autres temps, un adage : *« Simple sur simple ne vaut ! »*. La solitude de la simplicité portée en érection salvatrice la réduit à la naïveté, voire la bêtise ! En ne voulant que simplifier, le législateur multiple les lois de simplification dont l'effet dévastateur est de complexifier la complexité. Pour que la simplicité devienne une vertu sociale, il faut bien autre chose, car seule une alliance à d'autres forces lui permettra de déployer ses effets et sa grandeur, l'autorisera à devenir ce que Bergson écrivait d'elle *« une âme qui s'ouvre »*, ou encore Chopin effrayé par l'accumulation de notes, *« une réussite absolue, une récompense qui vient couronner l'art »*.

L'art ? Le droit n'est-il pas l'art du bon et du juste ? *Jus est ars boni et aequi !* Et si le simple faisait alliance avec un droit bon et juste ? S'éloignant radicalement de la bêtise, un droit simplement bon et juste nous permettrait de ne plus se perdre et nous inviterait à revenir à l'essentiel : la justice et l'équité du droit romain. Notre droit moderne est fondé sur l'exaltation de la toute-puissance de l'individu jouissant de prérogatives unilatérales débouchant sur une multiplication de revendications des droits individuels ou minoritaires, obstacle à toutes construction et pérennité d'une société simplement complexe. L'hémorragie des *« droit à »*, confondus avec le *« désir de »*, vide la société de tout sens et valeurs partagées. Afin de modérer les conséquences de son aspect potentiellement anti-social du droit de propriété, Josserand ou Duguit avaient alerté sur les dangers du caractère absolu de la propriété et s'étaient résolus à la socialiser. Si la fonction sociale de la propriété privée se réinvite au débat, dotée d'une puissance phénoménale, celle-ci ne pourra se déployer qu'à la seule et unique condition qu'une alliance des *« droits à »* et des *« devoirs de »* soit consacrée. Devoirs du locataire, devoir des collectivités, devoir des politiques… et l'ordre réapparaîtra avec un droit bon et juste ! C'est si simple de sortir de l'immédiateté, de l'éphémère si illusoire en voyant dans la simplicité la résurrection de cette connivence originelle qui unit l'un à l'autre. *« En temps ordinaire les idées simples rôdent comme des fantômes de rêve. Quand une idée simple prend corps, il y a une révolution »*. Gageons que le législateur profite de l'été qui s'annonce pour relire Péguy !

Sommaire

L'UNPI 13&83 en action

6 | **Actualités**

L'immobilier : trouver un juste milieu dans trop de contraintes • L'ALMA une association discrète mais efficace ! • L'UNPI 13 vous aide gratuitement à anticiper les nouvelles obligations énergétiques pour continuer à louer sereinement votre bien ! • Nos prochains ateliers du mois de juin • Dernier rappel : déclaration obligatoire des locataires avant le 30 juin 2024 • Quinze ans de confiance entre l'UNPI 13-83 et AFIGEST : un partenariat au service des propriétaires • Nos conférences téléphoniques sur un numéro non surtaxé • Nos visioconférences.

L'UNPI s'engage

12 | **Position**

L'UNPI reçue par Valérie LÉTARD, Ministre du logement : remise du cahier de doléances des adhérents

Le dossier de l'UNPI

16 | **Le défi de la rénovation énergétique dans l'ancien**

Les pièges de la rénovation dans le bâti ancien

DPE et bâtiments anciens, la grande incompréhension

« Le DPE devient un outil d'exclusion »

L'UNPI et vous

28 | **Copropriété**

L'incendie en copropriété (ou dans une maison)...

« IRSI or not IRSI ? »

34 | **Habitat**

Se chauffer au bois

Une solution économique et écologique ?

38 | **Législation**

Vente immobilière : tout savoir sur les vices cachés

42 | **Questions réponses**

Augmentation du loyer en cours de bail suite à des travaux de rénovation énergétique • Délai pour contester un loyer supérieur au loyer de référence majoré • Diminution de loyer en échange de travaux réalisés par le locataire

45 | **Jeu**

Mots croisés

46 | **Indices**

Le tableau de bord du propriétaire

50 | **Petites annonces**

35 millions de propriétaires — LA REVUE DE L'UNPI

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

Gérant de la presse
Alexis Thomasson

Directeur de la publication
Sylvain Grataloup

Directeur de la rédaction
Jérôme Gruget

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

Ont collaboré à ce numéro
Christophe Demay, Laurent Caillaud, Jean-Paul Boudignon, Sylvie Lenormand, Nathalie Quiblier, Adam Lebert, Arnaud Couvelard et Frédéric Zumbiehl

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 1er janvier 1951

Siège social
11 quai Anatole France 75007 Paris

Associés
UNPI à 90 %

Iconographie
iStock - Unsplah

Maquettiste
Fleur Bonnaud
fleur.bonnaud@wanadoo.fr

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

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

ACPM OJD DIFFUSION PRESSE

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

Actualités

Dossiers

Décryptages :

Locations, copropriété, fiscalité

Fiches pratiques

Questions/réponses

Découvrez la version numérique

www.unpi.org

Abonnez-vous

JE SOUHAITE M'ABONNER

à 35 millions de Propriétaires :

Version papier

■ **1 an** (11 numéros) pour 59€ TTC

Version papier

■ **2 ans** (22 numéros) pour 89€ TTC

Version numérique

■ **1 an** (11 numéros) pour 44€ TTC

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

NOM .....

Prénom .....

Adresse .....

.....

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

Tél. .....

E-mail .....

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

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

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

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

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

ÉDITO

L'immobilier : trouver un juste milieu dans trop de contraintes

Auguste Lafon,
Président de
l'UNPI 13 et 83

Malgré l'envie des Français d'investir dans l'immobilier, le secteur reste entravé par une avalanche de contraintes réglementaires, aussi bien dans l'ancien que dans le neuf.

La rénovation énergétique, pensée depuis les bureaux de l'administration, se heurte aux réalités du terrain. Le DPE, devenu incontournable, est souvent coûteux, contraignant, voire inapplicable. Les prix de la rénovation sont souvent disproportionnés par rapport à la valeur du bien et l'investissement devient absurde pour un propriétaire modeste. Enfin, pour certains biens, le problème peut se situer au niveau de l'incompatibilité technique avec les normes énergétiques. Certains logements ne peuvent pas atteindre les critères fixés par les nouvelles lois par exemple lorsque les murs en pierre sont trop épais empêchant une isolation efficace, on applique les mêmes critères à une maison du 19e siècle qu'à un immeuble moderne. C'est une aberration technique qui aboutit à des logements bloqués qui ne sont ni louables ni vendables.

Les aides publiques sont trop focalisées sur la performance énergétique et oublient l'essentiel : les travaux de réparation, les mises aux normes ou l'entretien courant. Dans certains cas, la rénovation est économiquement absurde ou techniquement impossible. Dans une étude publiée le 5 mai dernier, l'UFC-Que Choisir dresse un bilan sévère des aides existantes : jugées « *complexes, illisibles et mal calibrées* », elles freinent les ménages.

L'UNPI représente la voix des propriétaires immobiliers. Elle plaide pour un juste milieu : autoriser les rénovations progressives, et proposer des incitations simples comme des exonérations temporaires de taxe foncière et surtout, adapter les normes à la diversité du parc immobilier. Il est temps d'écouter le terrain et de favoriser des solutions réalistes pour libérer enfin le marché locatif et redonner aux Français l'envie de se constituer un patrimoine immobilier qui est toujours considéré comme une valeur refuge. L'UNPI a des solutions concrètes pour rendre plus fluide le marché de la location et ses propositions sur la rénovation énergétique devrait être mieux écoutées par les pouvoirs publics.

Nous vous rappelons que nos équipes peuvent vous aider à faire un audit énergétique gratuitement de vos biens locatifs. Profitez de ce service qui vous permettra d'anticiper l'avenir.

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

Rénovation des chaudières individuelles en copropriété : des gains énergétiques et bien plus !

Publi-communiqué

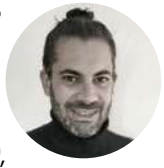
GRDF a accompagné la copropriété DE LATTRE à La-Roche-sur-Yon (85) pour la rénovation de ses 24 chaudières individuelles dans un temps court. À la clé, un projet réussi source d'économies pour les copropriétaires et un patrimoine immobilier valorisé.

Un syndic engagé tout au long du processus

« *La pré-étude financée par GRDF a permis de faire **un état des lieux clair des équipements de chauffage** de la copropriété et d'apporter des solutions de rénovation ainsi qu'une projection technico-économique par logement. **L'engagement du syndic auprès des copropriétaires** a été clé pour avancer dans le vote des travaux* ».

Anthony Robert - Responsable copropriété Vendée GRDF

L'accompagnement de GRDF fait la différence



« *Nous avons bénéficié de l'accompagnement de GRDF **tout au long du processus** notamment via un accompagnement financier à **la réalisation d'une étude de faisabilité**. Bien que le processus de décision soit long car il nécessite un vote à la majorité des copropriétaires (article 24), **les obligations réglementaires et l'attractivité économique** des chaudières à condensation ont permis de faire pencher la décision en faveur de la rénovation de l'ensemble des anciennes chaudières* ».

Julien Guignard - Dirigeant du syndic Sionneau Immobilier

Une solution simple et rapide à mettre en place

« *La solution technique appliquée à la résidence de Lattre était **opportune et simple de réalisation**. L'accès à la toiture, a été rendu possible par l'utilisation d'une nacelle.*

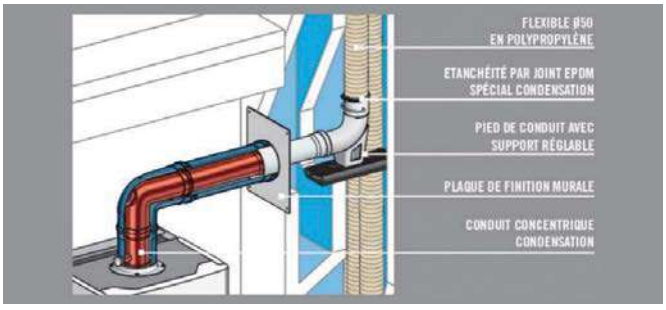
*Les occupants ont été facilitateurs, et l'entreprise ayant réalisé les travaux a pu **limiter le temps de coupure** à une journée par cage. De plus, des thermostats connectés ont été installés afin de piloter au mieux les chaudières et **garantir le confort des copropriétaires à coûts maîtrisés*** ».

Pascal Maison - Bureau d'études CLI à Bouguenais

LES CLÉS DE LA RÉUSSITE DU PROJET

1. **23% d'économies d'énergies réalisées grâce aux nouvelles chaudières**
2. **Une solution multi-tubage rapide à mettre en œuvre**
3. **Une individualisation des conduits de fumées facilitant la maintenance future**

Fiabilité et économies d'énergie pour les copropriétaires



Pour plus d'informations sur nos solutions énergétiques, rendez-vous sur copro.grdf.fr ou contactez nos experts au : **09 69 36 35 34**

Du lundi au vendredi,
de 8h30 à 12h30 et 13h30 à 17h
N° Cristal, appel non surtaxé

GRDF vous accompagne. Acteur de la décarbonation en France, GRDF vous informe des moyens permettant de réduire votre empreinte carbone, pour consommer moins, mieux et plus vert, quels que soient vos usages du gaz.

L'énergie est notre avenir, économisons-la !

Quel que soit votre fournisseur.

GRDF - Société Anonyme au capital de 1 835 695 000 euros – Siège social : 17, rue des Bretons – 93 210 Saint-Denis – RCS Bobigny 444 786 511

LOCATION MEUBLÉE

L'ALMA une association discrète mais efficace !

L'Association des loueurs en meublé d'Aix-en-Provence (A.L.M.A) est une association indépendante de propriétaires adhérente à l'UNPI qui agit sereinement et discrètement, mais avec une grande rigueur ! Très soucieuse de la qualité des logements proposés par ses membres, elle impose une visite préalable de chaque bien avant toute adhésion. Un gage de sérieux, apprécié tant par les propriétaires que par les futurs locataires.

Chaque année, l'association édite une plaquette claire et attractive, largement diffusée dans toute la ville : à l'Office du Tourisme, dans les universités, les écoles aixoises… Elle représente un véritable guide de référence pour les étudiants, les touristes, les familles ou les professionnels en quête d'un logement meublé de qualité à Aix. De plus, leur site Internet, régulièrement mis à jour, bénéficie d'un excellent référencement sur les moteurs de recherche. Une visibilité optimale qui facilite grandement les contacts.

Enfin, en tant que membre de l'UNPI 13 et 83, l'association profite de tous les conseils pratiques et juridiques nécessaires à une bonne gestion locative.

À Aix-en-Provence, les candidats à la location ne manquent pas… C'est une raison de plus pour rejoindre cette association et ainsi vous sentir pleinement épaulé dans votre activité ! Une permanence téléphonique est assurée au 06 44 81 42 32 ou au 06 42 17 07 03. ■

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

L'UNPI 13 vous aide gratuitement à anticiper les nouvelles obligations énergétiques pour continuer à louer sereinement votre bien !

Copyright (c) 2023 Tnx4Stock team/Shutterstock

Le gouvernement a pour objectif que l'ensemble des logements classés en F ou G soient rénovés d'ici 2028. Pour cela plusieurs aides sont disponibles pour inciter les propriétaires bailleurs ou occupants à rénover leurs logements.

Pour préserver la rentabilité de votre bien, il est essentiel d'anticiper et L'UNPI 13 et 83 vous propose un rendez-vous gratuit et personnalisé pour évaluer la situation énergétique de vos logements. Lors de cette visite, nos experts vous apporteront :

- une analyse complète de votre bien afin d'identifier les travaux prioritaires à envisager,
- des conseils personnalisés pour organiser vos travaux de manière efficace,
- des informations précieuses sur les aides et financements disponibles,
- Des contacts d'intervenants qualifiés pour vous accompagner dans votre projet.

Ce rendez-vous terrain est réalisé exclusivement par l'équipe de l'UNPI 13 et 83 et se conclut par la remise d'un rapport détaillé.

La première étape est simple : un entretien téléphonique. Avant de convenir d'une visite sur place, nos équipes vous proposeront un rendez-vous téléphonique et de faire le point sur vos diagnostics existants.

Ensuite, un rendez-vous sur site sera fixé selon vos disponibilités. Pour bénéficier de cet accompagnement de la part de notre équipe, appelez-nous au 04 91 00 31 61.

Selon vos besoins, nous pourrons également vous orienter vers un Espace Conseil Bail Rénov' ou un Accompagnateur Rénov', afin d'explorer en détail les aides financières auxquelles vous pouvez prétendre. Cet audit vous permettra d'anticiper et de valoriser votre patrimoine avec l'aide de l'UNPI 13 et 83. ■

Et si vous étiez assuré de percevoir vos loyers au 1er du mois, quoi qu'il arrive ?

GaPayLo,
1ère garantie de paiement des loyers

GaPayLo, la solution qui sécurise enfin vos revenus locatifs

Et si, les retards de loyer ou les impayés ne perturbaient plus jamais votre trésorerie ?

Mettre son bien en location, c'est espérer que tout se passe bien, mais en immobilier, comme dans la vie, l'imprévu est à anticiper.

Une mauvaise sélection de locataires, un litige mal géré, un impayé... Il suffit d'un seul accroc pour que l'équilibre financier de votre investissement soit compromis.

Avec GaPayLo vos loyers sont versés le 1er de chaque mois, quelle que soit la situation du locataireb(retard ou impayé), sans conditions de durée ou de montant, jusqu'à la reprise de votre bien. Desbdégradations immobilières déplorées à la sortie du locataire ?bVous serez également indemnisés.

GaPayLo vous accompagne aussi au quotidien grâce à un large éventail de services pratiques :
- Certification des dossiers candidats sur des critères élargis (CDI, CDD, indépendants, intérimaires,ballocataires à France Travail),
- Rédaction du bail et mise en signature
- Application d'état des lieux
- Régularisation des charges locatives, paiement de vos taxes d'ordures

Résultat : vos revenus sont sécurisés, vos démarches simplifiées, et vous conservez la main sur votre gestion, en toute sérénité.

Parce qu'il vaut mieux prévenir que subir, découvrez GaPayLo, la 1ère Garantie de Paiement des Loyers sans plus attendre :

www.gapaylo.fr

FORMATIONS

Nos prochains ateliers du mois de juin

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

Pour les ateliers de **Marseille**	Pour les ateliers de **Toulon**	Pour les ateliers d'**Aix-en-Provence**
en écrivant à **info@unpi13.org** ou au **0491003161**	en écrivant à **srudelleunpi83@gmail.com** ou au **0662796728**	en écrivant à **aix@unpi13.org** ou au **0442263739**

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

> Mercredi 11 juin à 18h00, sur le thème « ***La mise en copropriété d'un immeuble et la modification des millièmes de copropriété*** » animé par Bernard Masala, géomètre-expert.
Il est également possible d'assister à cette conférence en Visio le mercredi 18 juin à 18h00 comme indiqué ci-après.

II/ Ateliers à Toulon, 36 rue Paul Lendrin

> Jeudi 12 juin 2025 : conférence suivie d'un cocktail au Domaine de Maubernard dont l'adresse est la suivante : 4949 chemin de Saint-Antoine, 83270 Saint-Cyr-sur-Mer. Déroulé de la soirée :

- 18h00 : accueil et découverte du domaine,
- 18h45 : conférence sur le thème : « ***Fiscalité et innovation : comment optimiser sa stratégie dans un monde en mutation ?*** »

Intervenants : Juliette Hillmeyer UNPI 13 et 83, Olivier Chrebor et Pascal Carrière de la société ALLIANZ Expertise et Conseil.

- 19h45 : cocktail

Le nombre de places est limité. L'inscription est obligatoire et doit se faire auprès de Madame Rudelle, par téléphone au 0662796728 ou par mail : srudelleunpi83@gmail.com.

Copyright (c) 2024 xbrchx/Shutterstock

III/ Ateliers à Aix-en-Provence, immeuble Le Mansard entrée C 2e étage - 1, place Martin Luther king :

> Mardi 10 juin de 10h00 à 11h30, sur le thème « ***Le rôle du notaire lors d'une vente en direct sans agence ou intermédiaire : du compromis ou promesse de vente en amont à l'acte de vente*** » animé par Maître Defalque-Cahon Nadia, notre notaire partenaire à Aix-en-Provence.

> Mardi 24 juin de 10h00 à 11h30, sur le thème « ***Le rôle du géomètre dans la délimitation de la propriété privée : bornage, division, lotissement ?*** » animé par Monsieur Bernard Masala, géomètre-expert et expert auprès de la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence, notre partenaire à Aix-en-Provence et Marseille. ■

FISCALITÉ

Dernier rappel : déclaration obligatoire des locataires avant le 30 juin 2024

Tous les propriétaires doivent déclarer la situation d'occupation de leurs biens immobiliers via le service en ligne « Gérer mes biens immobiliers », accessible depuis votre espace personnel sur impots.gouv.fr. Cette déclaration permet à l'administration fiscale de calculer correctement la taxe foncière, la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et la taxe sur les logements vacants. Pour l'année 2025, cette déclaration est obligatoire uniquement si un changement d'occupation est intervenu entre le 2 janvier 2024 et le 1er janvier 2025 inclus par exemple :

- **si vous avez changé d'usage (résidence principale devenue secondaire, ou inversement),**
- **si votre logement a été mis en location ou a cessé d'être loué,**
- **s'il y a un changement de locataire,**
- **si vous avez prêté votre logement à un proche gratuitement, etc.**

Si vous êtes dans ces cas, vous devez actualiser votre déclaration. Si aucun changement n'est survenu depuis votre dernière déclaration, aucune action n'est requise. Pour toute assistance, n'hésitez pas à contacter notre équipe, nous pouvons vous aider à faire cette déclaration. Dernière précision : la déclaration du montant du loyer perçu reste facultative pour cette année encore. ■

PARTENARIAT

Quinze ans de confiance entre l'UNPI 13-83 et AFIGEST : un partenariat au service des propriétaires

Depuis 15 ans, l'UNPI 13-83 s'appuie sur un partenaire de confiance : le courtier AFIGEST. À contre-courant des plateformes 100 % en ligne, ce professionnel marseillais privilégie la proximité, l'écoute et des solutions sur mesure pour les propriétaires. De la garantie loyers impayés à la couverture des copropriétaires bailleurs, découvrez comment ce partenariat durable protège concrètement les adhérents.

Une relation durable pour mieux vous accompagner
Le partenariat entre l'UNPI 13-83 et AFIGEST répond à un souhait fort des adhérents : bénéficier d'un assureur de proximité, engagé dans la durée et à l'écoute de leurs besoins spécifiques. Dans un secteur où les services deviennent de plus en plus impersonnels et digitalisés, AFIGEST se distingue par un accompagnement humain, fondé sur des valeurs familiales.

Des produits d'assurance conçus pour les propriétaires
AFIGEST élabore, en collaboration avec les meilleurs assureurs du marché, des contrats adaptés aux réalités des propriétaires-bailleurs. L'objectif ? Offrir des solutions efficaces, claires et sécurisantes pour tous les types de biens.

🔍**Zoom sur la Garantie Loyers Impayés (GLI)**
Le contrat phare d'AFIGEST, reconnu pour sa solidité, comprend trois volets essentiels :
✅ Garantie loyers impayés : couvre jusqu'à 90 000 € sans limitation de durée ni franchise.
🏚️ Détériorations immobilières : jusqu'à 10 000 €, au-delà du dépôt de garantie.
⚖️ Protection juridique : pour prendre en charge les frais de contentieux et procédures.
💡 Tarif attractif : 2,50 % du loyer + charges / an, avec service gratuit de sélection du dossier locataire, puis 100 € pour la certification.

🏢 **Une assurance PNO complète pour les copropriétaires-bailleurs**
AFIGEST propose également un contrat PNO (Propriétaire Non Occupant) à 89 €/an pour les appartements en copropriété. Il inclut :
• des garanties très complètes,
• aucune franchise,
un des meilleurs tarifs du marché.

🧱 **Des solutions adaptées pour les immeubles**
Que vous soyez propriétaire d'un petit immeuble ou d'un grand ensemble, AFIGEST étudie et propose des garanties personnalisées, avec inclusion de la protection juridique et de la responsabilité civile du conseil syndical ou du syndic bénévole.

🆕 **Une nouveauté bientôt disponible**
Prochainement, une protection juridique exclusive pour les propriétaires bailleurs adhérents de l'UNPI 13-83 sera proposée. Et ce n'est pas tout : AFIGEST offre un audit gratuit de vos contrats immeubles pour optimiser vos garanties.

👥 **Une permanence humaine et bénévole à Marseille**
Tous les lundis, Philippe Martin-Chave, fondateur d'AFIGEST, tient une permanence bénévole dans les locaux de l'UNPI 13-83 (7 rue Lafon, 13006 Marseille) de 10h00 à 12h00 et de 15h00 à 17h00, sans rendez-vous.
Vous pouvez y exposer toutes vos difficultés d'assurance, poser vos questions ou faire avancer un dossier : un vrai contact humain, et non une plateforme vocale automatisée. Un contact utile
AFIGEST 30 rue Raphaël,
13008 Marseille

✉️ **contact@afigest.com**
N'attendez pas d'avoir un souci pour sécuriser vos biens : profitez dès aujourd'hui de l'expertise d'AFIGEST et du soutien personnalisé réservé aux adhérents de l'UNPI 13-83. ■

FORMATIONS

Nos conférences téléphoniques sur un numéro non surtaxé

> Mardi 17 juin à 17h00, sur le thème « ***Les différentes assurances des propriétaires immobiliers : assurance PNO, protection juridique et assurance loyers impayés.*** » animée par Monsieur Martin-Chave, de la compagnie d'assurance AFIGEST. Le numéro à appeler est le 01 59 42 30 46 et le code est le numéro 72 84 54. ■

FORMATIONS

Nos visioconférences

> Mercredi 18 juin à 18h00, sur le thème « ***La mise en copropriété d'un immeuble ou la modification du règlement de copropriété et le calcul des millièmes*** » animée par Bernard Masala géomètre-expert. Il est indispensable de nous communiquer votre adresse email trois jours avant la Visio conférence afin de vous transmettre le lien de connexion. ■

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 45. ■

L'UNPI reçue par Valérie LÉTARD, Ministre du logement : Remise du cahier de doléances des adhérents

Le 23 avril dernier, Sylvain Grataloup, Président national de l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers (UNPI), a été reçu par Valérie Létard, Ministre du Logement, pour un échange approfondi sur la situation préoccupante des propriétaires privés et les propositions portées par la Fédération.

Au cœur des discussions : la mise en place du dispositif fiscal universel des revenus locatifs (cf. n° 595 revue 35 millions de mai) incitant à reconnaitre un statut du bailleur privé, la réforme des baux d'habitation et la question sensible du permis de louer. Ces deux derniers sujets font actuellement l'objet de groupes de travail internes à l'UNPI, qui rendront leurs conclusions d'ici quelques mois.

Un cri d'alerte : le Cahier de doléances remis à la Ministre

Moment fort de cette rencontre, la remise à la Ministre d'un document inédit : *« Cahier de doléances – Chronique d'une mort annoncée ? »*. Ce recueil est le fruit d'une initiative lancée par l'UNPI, qui a mis en place pendant plusieurs semaine une adresse courriel dédiée — sosministre@unpi.fr — invitant ses adhérents à faire entendre leur voix.

Résultat : des centaines de témoignages reçus, sincères, concrets, parfois bouleversants. Fiscalité devenue insoutenable, instabilité réglementaire permanente, injonctions contradictoires sur la rénovation énergétique, difficultés d'expulser en cas d'impayés de loyer… Ce cahier reflète une réalité de terrain trop souvent ignorée, celle d'un parc privé en souffrance et d'investisseurs découragés.

Il ne s'agit pas de simples réclamations, mais de récits vécus par des propriétaires de bonne foi, confrontés à une pression croissante.

Préambule du recueil de lettres des adhérents de l'UNPI à Madame la Ministre Valérie Létard

Quelle drôle d'idée que de s'adresser ainsi à un ministre de la République ?

On se croirait presque revenus en 1789 lorsque les députés aux états généraux couchaient par écrit leurs vœux et doléances ! Autre temps, autres pratiques ! Quoique… Il n'y a pas si longtemps, en 2018, avec le mouvement des Gilets jaunes, plusieurs mairies dans toute la France avaient ouvert des cahiers de doléances et plus de 200 000 contributions avaient été écrites à la main dans 1989 cahiers répartis dans environ 16 500 mairies, auxquelles s'étaient ajoutés deux millions de contributions en ligne.

Dans le fond, il n'y a rien de vraiment étonnant ! Depuis le 13e siècle, la pratique des cahiers de doléances a accompagné notre histoire et… ses révolutions. Ce qui est en revanche surprenant, c'est que les souhaits et récriminations n'ont guère évolué et les doléances de nos ancêtres résonnent aujourd'hui d'un écho singulièrement familier. Déjà, en 1484, lors des états généraux de Tours, de ces cahiers de doléances se dégageait une préoccupation principale : les impôts ! Il est vrai que c'était dans un contexte où la taille avait triplé sous le règne de Louis XI.

Mais c'est le parallèle entre les cahiers de doléances

© Photo UNPI

de 1789 et le présent recueil qui peut susciter un trouble profond. Dans un contexte de déficit public et de dette, la France de Louis XVI connaissait une situation financière dont elle ne parvenait pas à s'extraire. On réclamait l'impôt pour tous, l'abolition des taxes sur les produits de première nécessité et, d'une manière générale, la gouvernance et notamment la politique fiscale unanimement décriée et tenue pour responsable de la misère du peuple étaient critiquées. J'ai 85 ans, pourra-t-on lire d'un propriétaire dans le présent cahier. Il y a quelques années, j'avais encore la possibilité de faire quelques économies pour aider mes proches, plus maintenant, tellement les lourds prélèvements succèdent aux revenus ! Ou encore Les bailleurs privés ont un rôle à jouer dans la crise du logement. Les gouvernements feraient mieux de les accompagner, les soutenir, les encourager, les chouchouter plutôt que de les considérer comme un simple tiroir-caisse sans intérêts économique et social. Saisissant ! Et à travers la lourdeur de cette fiscalité délirante et contestée, c'est une forme de paupérisation qui s'installe, accentué par un phénomène déjà présent au cours du 18e siècle : la rénovation urbaine muée en transition énergétique aujourd'hui. Nous ne sommes pas de « *riches propriétaires* », nos prêts sont encore en cours écrivent certains pendant que d'autres, désespérés, s'interrogent : Comment financer ces sommes, par des emprunts quand on a 72 ans ? Devons-nous solder notre patrimoine durement acquis pendant près de cinquante années de labeur. Actuellement nous finançons ces travaux avec nos économies que nous avions gardées pour le jour où nous serons obligés de nous faire assistés soit pour rester à notre domicile soit pour aller dans un EHPAD. C'est l'impasse pour d'autres : J'ai 79 ans et compte tenu de leurs critères, banques ou organismes de financement n'acceptent pas de m'accorder un prêt pour un tel montant sauf à très court terme et sans assurance en cas d'incapacité ou de décès.
Alors qu'elle avait contribué, parmi d'autres

UNPI
PROPRIÉTAIRES ENGAGÉS

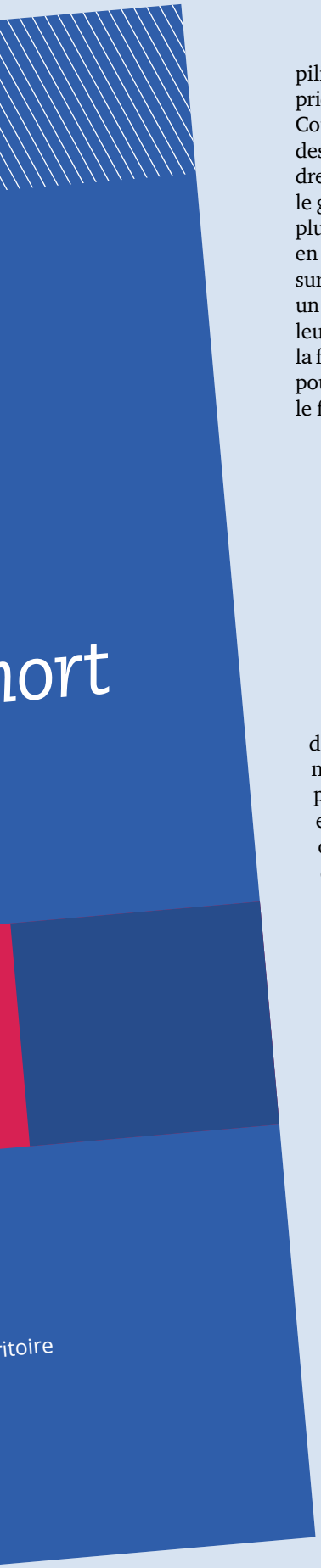
sosministre@unpi.fr

Cahier de doléances ou chronique d'une m annoncée ?

Lettres des adhérents à l'UNPI adressées à Madame la Ministre du Logement, Madame Valérie Létard

Déposé à Madame Valérie Létard,
Ministre déléguée auprès du Ministre de l'Aménagement du Terr
et de la Décentralisation, chargée du Logement

Avril 2025



piliers, à assurer la stabilité de la France, la propriété privée est le réceptacle de toutes les douleurs. Comme à l'époque où Paris avait tenté la maîtrise des loyers, un Parisien se désespère : Entre l'encadrement des loyers, durci par le plafonnement puis le gel des loyers et la pression fiscale, le locatif n'a plus d'intérêt, et même que des inconvénients. Et en arrière-fond, c'est un sentiment d'injustice qui surgit. A Besançon, Je pense qu'il faudrait rétablir un équilibre législatif entre les locataires et les bailleurs. Et en écho à la veille de la révolution, c'est la fin de l'arbitraire et le retour à une même justice pour tous qui sont réclamés : Ce que je possède est le fruit de mon travail et des économies d'une vie de labeur ininterrompue. Je n'ai ni volé, ni hérité, ni gagné aux jeux. Au nom de quoi suis-je donc puni de la sorte ! Vous appelez ça de la justice ? et après, allez-vous plaindre qu'on préfère faire du Airbnb. Injustice à l'aune d'un long parcours de vie, mais c'est le même sentiment pour ceux qui sont l'avenir de notre société : Aujourd'hui, être propriétaire bailleur relève d'un véritable exploit, et c'est une jeune de 26 ans qui vous le dit. Et être propriétaire, c'est avant tout une manière de préserver un patrimoine, souvent fruit d'un travail de toute une vie. C'est également, pour beaucoup, une source de revenus complémentaires, en particulier pour les retraités. Or, aujourd'hui, ce rôle de propriétaire devient de plus en plus difficile à assumer.

Découragement, abattement, défiance, colère ! La lecture de ces quelques lettres traduit ce sentiment d'insécurité économique alimenté par une injustice bien peu propice à une société apaisée. Si certains propriétaires renoncent au combat, c'est encore nourris d'espoir qu'ils croient à cette valeur fondamentale qu'est la propriété privée : Je me retire de l'immobilier, mais pour ceux qui y croient encore, j'espère que le gouvernement montrera un semblant d'intérêt, je dirais même de respect, pour les propriétaires immobiliers qui à ce jour ont servi de vache à lait au pays et sont totalement déconsidérés. Et tous ces propriétaires, humblement, ne comprennent pas pourquoi, alors même qu'ils ont été des citoyens exemplaires, ils sont ainsi abandonnés : Je suis bien conscient que, face aux immenses problèmes de ce pays, notre situation peut sembler anecdotique. Mais en 75 ans, je n'ai jamais demandé la moindre aide publique. Par principe. Par honneur. Et aujourd'hui, c'est mon propre gouvernement qui me contraint à plier le genou. Merci bien. Écrin rassemblant la douleur de quelques 35 millions de propriétaires, ce cahier est-il vraiment la chronique d'une mort annoncée ? Au-delà de la narration d'un quotidien compliqué, difficile et inquiétant, ces propriétaires croient encore qu'il est possible d'inverser le sens de l'histoire. S'il vous plaît pourra-t-on lire ! et c'est avec confiance qu'ils appellent au secours celle en qui ils s'en remettent avec humilité ! Et si, après avoir récolté les doléances du peuple de propriétaires, le ministre du logement partait, comme Louis IX, en croisade contre la crise du logement ?

Ce que je possède est le fruit de mon travail et des économies d'une vie de labeur ininterrompue. Je n'ai ni volé, ni hérité, ni gagné aux jeux. Au nom de quoi suis-je donc puni de la sorte ! Vous appelez ça de la justice ?

Sylvain GRATALOUP
Président

Une volonté de dialogue affirmée par la Ministre

Face à ce constat alarmant, Valérie LETARD a réaffirmé que la politique du logement repose sur deux piliers complémentaires : le parc social et le parc privé. Elle a souligné l'importance de ne pas opposer ces deux segments, tous deux essentiels à l'équilibre du système, et a exprimé sa volonté de redonner toute sa place à la propriété privée.

La Ministre a déclaré que le logement constitue un investissement productif, créateur de valeur et facteur de stabilité, et a souhaité associer pleinement l'UNPI aux réflexions du ministère. Elle a notamment proposé que la Fédération contribue activement à la définition de la notion d'abattement dans le cadre du Dispositif fiscal universel pour les revenus locatifs.

L'UNPI pleinement mobilisée

Cette rencontre marque une avancée importante dans le dialogue avec les pouvoirs publics. Fidèle à sa mission, l'UNPI continuera à défendre la voix des propriétaires, à porter des propositions ambitieuses et équilibrées, et à faire vivre la réalité du terrain dans tous les débats à venir. ■

Le défi de la rénovation énergétique dans l'ancien

Un logement sur trois a été construit avant 1948. Avec souvent ce cachet propre à l'ancien et presque toujours des techniques de construction traditionnelles qui lui procurent certaines spécificités. Pourtant, comme le reste du parc immobilier de l'hexagone, ce bâti ancien devra aussi se montrer vertueux à horizon 2050 avec une consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre réduites à peau de chagrin.

Au grand désarroi des acteurs du patrimoine, la rénovation énergétique ne fait aujourd'hui aucune différence. Les outils de diagnostic actuels, le DPE ou l'audit énergétique, ont été élaborés dans le même moule, quel que soit l'âge du bâtiment. Malheureusement, faute de prendre suffisamment en compte les spécificités thermiques des constructions anciennes, ils ont tendance à pénaliser les vieilles bâtisses : plus c'est ancien, plus l'étiquette énergétique a des chances d'être dégradée. Un tiers des maisons d'avant 1948 se trouve ainsi (injustement ?) classé en « *passoires thermiques* ».

Puisque le diagnostic n'est pas bon, le remède ne le sera pas non plus. Les recommandations et préconisations de travaux qui accompagnent le DPE ou l'audit apparaissent souvent inadaptées. Au-delà des considérations purement esthétiques et de la perte de cachet, cette rénovation uniforme représente parfois une menace pour l'intégrité du bâti avec un risque de pathologies sérieuses.

La situation évolue cependant. Mobilisés de longue date, les acteurs du patrimoine sont davantage écoutés et une proposition de loi entend enfin prendre en considération ce patrimoine ancien. Les bâtiments sortis avant la Seconde Guerre mondiale, vieux parfois de plusieurs siècles, méritent bien quelques égards. ■

Par Christophe Demay, journaliste

Copyright (c) 2021 Pascale Gueret/Shutterstock

Les pièges de la rénovation dans le bâti ancien

DÉFI — L'enjeu est monumental. Pour atteindre la neutralité carbone à horizon 2050 – autant dire demain –, la France doit rénover son parc immobilier. Y compris son patrimoine ancien, autrement dit tout ce qui a été construit avant la deuxième moitié du XXe siècle. Si cette rénovation est bonne pour la planète, elle ne l'est pas toujours pour le bâti ancien qui réclame quelques égards. **Par Christophe Demay, journaliste**

Le vocabulaire a son importance. Quand on évoque le *« bâti ancien »*, Gilles Alglave, président de l'Association Maisons paysannes de France préfère parler de *« réhabilitation »* plutôt que de *« rénovation »*. Voire de *« restauration »* lorsque le bâtiment se trouve dans une zone protégée. La nuance sémantique peut sembler subtile, mais elle a son importance. La transition énergétique dans l'ancien doit être pensée différemment.

Pourtant, le thermomètre de la performance énergétique, le fameux DPE, ne fait aucune distinction. Gilles Alglave ne mâche pas ses mots. *« Nous avons développé des outils qui se veulent universels, quel que soit le bâtiment. C'est stupide, car les modes de fonctionnement ne sont pas du tout les mêmes dans le bâtiment contemporain et dans le bâtiment ancien. L'outil DPE est profondément contestable. »*

Résultat, le bâti ancien se trouve largement pénalisé sur l'échelle énergétique. Les statistiques de l'Ademe [1] parlent d'elles-mêmes : un tiers des maisons sorties de terre avant 1948 se trouvent aujourd'hui flanquées d'un F ou d'un G. C'est trois fois plus que celles construites après cette date. De même, 27 % des immeubles d'avant 1948 sont classés en F ou G, contre seulement 4 % pour ceux construits après cette date. Pour le DPE, plus c'est ancien, moins le logement est performant, et plus il a de chances d'être étiqueté de passoire thermique.

Un parc ancien pas si énergivore

Pour Gilles Alglave, ce raccourci est fâcheux, car il contribue à dévaloriser injustement le bâti d'avant 1948. Le parc ancien est pourtant bien loin d'être aussi énergivore que le DPE ne le prétend. Preuve à l'appui.

Au début des années 2010, Maisons paysannes de France a participé à l'étude Batan (pour bâti ancien) menée avec le CeremaM [2] et l'Ademe. Un travail tout ce qu'il y a de plus scientifique. Sur un panel de bâtiments allant du XVe au début du XXe siècle, sélectionnés à travers diverses régions climatiques, en ville comme à la campagne, l'étude devait observer le comportement thermique des constructions anciennes.

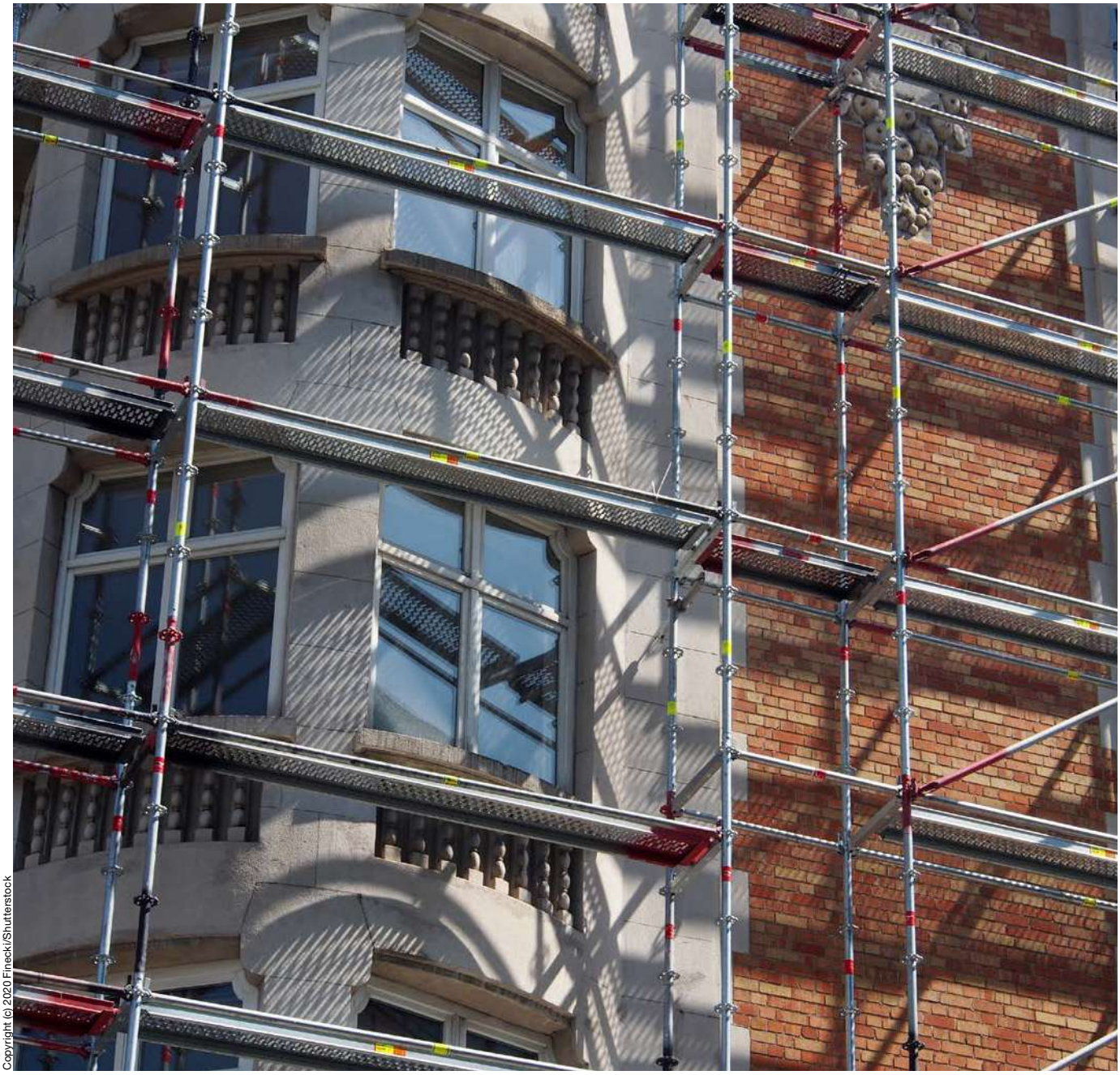
« L'étude a montré que les biens anciens n'étaient pas dans les catégories les plus basses, mais plutôt dans des classes énergétiques D, voire C »

Gilles Alglave, président de l'Association Maisons paysannes de France

Les performances énergétiques du bâti ancien sont donc loin d'être aussi médiocres qu'on ne le croit. *« Sur le temps long, avec des mesures au pas horaire, bien plus abouties que ne peut l'être l'actuel DPE, l'étude a montré que ces biens anciens n'étaient pas dans les catégories les plus basses où ils se trouvent souvent classés, mais plutôt dans des classes énergétiques D, voire C et parfois presque au même niveau que la RT 2012 »*, explique Gilles Alglave.

Au-delà des considérations patrimoniales et architecturales, le bâti ancien témoigne d'atouts pas toujours suffisamment mis en valeur. En 2023, les sénateurs de la Commission de la culture, de l'éducation et de la communication en relevaient quelques-uns dans leur rapportM [3] : l'inertie procurée par des parois épaisses, la ventilation naturelle ou *« le caractère respirant des matériaux utilisés et des*

1) Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie.
2) Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement.
3) Rapport d'information n° 794 fait au nom de la commission de la culture, de l'éducation et de la communication au Sénat sur le patrimoine et la transition écologique.



Copyright (c) 2020 Fineck/Shutterstock

maçonneries et sa conception optimisée en fonction de l'orientation ou de l'implantation des pièces (pièces de service au Nord, pièces de vie au Sud, ouvertures côté Sud, parois plus épaisses au Nord) ».

Le bâti ancien témoigne déjà de solides vertus avec des consommations énergétiques souvent inférieures aux bâtiments construits plus tard durant les Trente Glorieuses, et un confort d'été qui rend souvent inutile l'installation d'une climatisation énergivore. Après tout, la terre, le bois, la pierre ont cette capacité naturelle à lutter contre les fortes chaleurs, bien mieux que certains isolants comme les laines minérales.

L'ancien logé à la même enseigne

Puisque le diagnostic n'est pas juste, comment le remède appliqué pourrait-il l'être ? Pour Gilles Alglave, les recommandations et propositions de travaux qui émergent du DPE ou de l'audit énergétique ne sont souvent pas appropriées. Souvent par manque de formation des professionnels chargés de réaliser ces deux prestations. Le bâti n'aurait peut-être pas besoin d'une rénovation profonde et surtout pas celle qu'on imagine aujourd'hui avec un *« prêt à isoler »* industrialisé. *« On ne parle pas d'isolation qui est propre à l'architecture moderne, mais d'amélioration des performances thermiques. »*

Copyright (c) 2018 hanohiki/Shutterstock

« Un peu comme Monsieur Jourdain qui faisait de la prose sans le savoir, les anciens bâtissaient déjà des maisons bioclimatiques »

Gilles Alglave, président de l'Association Maisons paysannes de France

La rénovation ne fait cependant aucune distinction. À l'exception des monuments historiques exemptés du DPE, le bâti ancien avec ses 11 millions d'habitations est logé à la même enseigne. Aucun traitement de faveur, la réglementation issue de la loi Climat et résilience lui assène les mêmes objectifs. En fait, aucune disposition n'existe aujourd'hui pour le patrimoine non protégé, sauf lorsque ces travaux font courir un risque de pathologie du bâti.

Des rénovations qui font des dégâts

Cette rénovation standardisée peut parfois faire plus de mal que de bien. Gilles Alglave ne compte plus les exemples. Ici, un mur en pierre recouvert d'un doublage intérieur en polystyrène, une isolation thermique par l'extérieur sur une maison en pans de bois, des fenêtres anciennes jetées à la benne pour être remplacées par du PVC…
Bien au-delà de l'esthétique, cette rénovation industrialisée risque d'entraîner des pathologies parfois sévères dans le bien. Parce que le fragile équilibre du bâtiment aura été rompu. *« La maison ancienne réagit avec son environnement et vit très bien tant qu'on ne vient pas la perturber »*, rappelle le président de Maisons paysannes de France. *« Le premier cancer qui guette le bâti ancien, c'est le développement de points d'humidité qui n'existaient pas auparavant. »*
Une humidité qui va aussi favoriser le développement des moisissures et autres champignons, parfois dévastateurs pour le bâtiment, à l'instar de la terrible mérule. Au cours des dernières années, les experts en pathologies du bois ont déjà remarqué une hausse des infestations de champignons, avec parmi les explications des isolations mal mises en œuvre avec des matériaux inadaptés.
Le risque n'est pas seulement pour la construction, il existe aussi pour les occupants. Dans des maisons ventilées naturellement, une isolation mal pensée et non couplée avec un système de VMC correctement dimensionné peut entraîner une détérioration de la qualité de l'air intérieur souvent synonyme d'allergies pour les occupants.

Biosourcés et géosourcés

Patrimoine et transition écologique ne sont cependant pas incompatibles. Mais la réhabilitation dans l'ancien doit être réfléchie et pensée de façon différente. *« Il faut arrêter de stigmatiser l'ancien. Un peu comme Monsieur Jourdain qui faisait de la prose sans le savoir, les anciens bâtissaient déjà des maisons bioclimatiques, avec des ressources locales, en*

circuit court, poursuit Gilles Alglave. *Ce n'est pas un sentiment de nostalgie, c'est plutôt une source d'inspiration pour la construction moderne aujourd'hui. On n'oppose pas le passé à la modernité, on a besoin du passé pour nourrir le présent. »*

Onze millions de logements, un tiers du parc national, ont été construits avant 1948 selon des modes traditionnels

« Je ne dis pas qu'il faut construire comme les anciens, mais nous devons nous en inspirer en utilisant les matériaux biosourcés et géosourcés », plaide le Président de Maisons paysannes de France. Plutôt qu'une laine minérale, par exemple, mieux vaut privilégier un enduit à base de chaux et de paillettes de lin qui viendra diminuer cette sensation de paroi froide durant l'hiver et améliorer encore le confort d'été. Une recette déjà utilisée par les anciens à la différence qu'ils préféraient les poils d'animaux aux paillettes de lin. Mais cela peut aussi être du chanvre, du bois, de la paille, l'ouate de cellulose… *« Les ressources existent, il suffit de les valoriser et de mettre en place des filières. »*

Ces solutions, qui font appel à des savoir-faire devenus confidentiels, restent souvent bien plus coûteuses qu'une isolation classique à l'aide de laine minérale ou de polystyrène. Malheureusement, les aides financières octroyées, MaPrimeRénov' en tête, ne font aucune distinction pour encourager à une rénovation respectueuse du bâti ancien.

Un propriétaire va plutôt changer ses fenêtres, bénéficiant ainsi d'aides, plutôt que les faire restaurer, travail qui sera bien plus onéreux et pour lequel il ne bénéficiera d'aucun subside de l'État. Le réemploi avec un bilan carbone très favorable est pourtant essentiel en matière de rénovation. La situation bouge toutefois, une proposition de loi [4], si elle va jusqu'au bout, compte encourager la restauration des menuiseries pour éviter d'envoyer au rebut d'anciennes portes et fenêtres, parfois séculaires.

La rénovation énergétique du parc immobilier doit ainsi préserver le cachet de l'ancien. *« Même si l'essentiel du bâti ancien n'est pas protégé au titre du code du patrimoine, il n'en revêt pas moins un intérêt en conférant à nos paysages leur cohérence architecturale, leur identité et leur typicité et en étant le reflet d'époques et de styles variés »*, résumait en 2023, le rapport d'information du Sénat. Et c'est aussi cette richesse extraordinaire qui participe à l'attrait de notre pays. ■

4) Proposition de loi visant à adapter les enjeux de la rénovation énergétique aux spécificités du bâti ancien.

PATRIMOINE

Il faut sauver le bâti ancien

Les acteurs du patrimoine se sont fortement mobilisés depuis la loi Climat et résilience qui a rendu le DPE tout-puissant. Huit associations se sont réunies au sein du G7 Patrimoine. La mobilisation a payé, car depuis 2023, le ministère de la Culture jusqu'à présent écarté a désormais son mot à dire dans le grand chantier de rénovation énergétique des logements. On ne peut pas faire tout et n'importe quoi avec le bâti ancien.

On note quelques évolutions positives. L'audit énergétique a été revisité en 2024 afin de prendre davantage en considération le confort hydrique des bâtiments, le Cerema a édité un guide début 2025 pour accompagner les diagnostiqueurs et les auditeurs dans leurs recommandations et propositions de travaux afin qu'elles soient davantage pertinentes, notamment dans l'ancien.

Le sujet est aussi devenu politique. Le rapport d'information au Sénat publié en juin 2023 a nourri une récente proposition de loi. Son ambition est claire, elle vise à adapter les enjeux de la rénovation énergétique aux spécificités du bâti ancien. Entre autres, elle propose de modifier le Code de la construction et de l'habitation pour y glisser la notion de bâti ancien. Déjà adoptée – à l'unanimité ! – au Sénat en mars, la proposition de loi doit à présent être examinée à l'Assemblée nationale. *« Les sénateurs ont compris qu'il s'agissait d'un sujet d'intérêt général »*, se félicite Gilles Alglave. Les choses bougent enfin même si cela ne va pas toujours assez vite aux yeux des acteurs du patrimoine.

HISTOIRE

Bâti ancien, de quoi parle-t-on ?

Le bâti ancien ne remonte pas forcément à Mathusalem et n'est pas nécessairement un monument historique. Il est souvent bien plus récent qu'on ne l'imagine. En matière de construction, on parle de « bâti ancien » pour tout ce qui est sorti de terre avant 1948.

Avant cette date charnière, la construction demeurait traditionnelle privilégiant les matériaux du terroir : la brique rouge et la tuile pour le nord de la France, la pierre et l'ardoise en Touraine, le bois dans les zones de montagne, etc. Les matériaux étaient donc différents selon les régions, mais aussi les techniques, parfois ancestrales.

La construction ancienne se distingue aussi par des murs plus épais, une ventilation naturelle…

Au lendemain de la Seconde Guerre mondiale, la reconstruction puis la démographie galopante des Trente Glorieuses ont imposé de construire massivement et rapidement. On a privilégié un mode davantage industriel. C'est l'avènement du béton avec des modes de construction qui apparaissent désormais moins différenciés d'une région à l'autre.

PPPT : comprendre le projet de plan pluriannuel de travaux

Afin de lutter contre les passoires énergétiques, la loi Climat et résilience a mis en place de nouvelles mesures pour encourager la rénovation énergétique des copropriétés. Elles auront l'obligation de réaliser un projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) ainsi qu'un diagnostic de performance énergétique (DPE) selon un calendrier précis.

Qu'est-ce qu'un plan pluriannuel de travaux (PPT) ?

Le plan pluriannuel de travaux (PPT) est un planning détaillé des travaux collectifs à mener au sein d'une copropriété, échelonné sur 10 ans. Il vise à garantir la sauvegarde de l'immeuble, l'entretien des parties collectives et des équipements communs, et l'amélioration de l'efficacité énergétique.

Quel est l'échéancier d'obligations ?

PPPT	DPE
+ 200 lots : **2023**	+ 200 lots : **2024**
50 à 200 lots : **2024**	50 à 200 lots : **2025**
- 50 lots : **2025**	- 50 lots : **2026**

Que contient un PPPT ?

Le PPPT est un rapport comprenant plusieurs plans pluriannuels de travaux, il présente, pour chaque scénario envisageable :

+ Une liste de travaux assurant : la sauvegarde du bâtiment ; la garantie de la santé et de la sécurité des occupants ; des économies d'énergie (installation d'une chaudière collective à condensation, isolation thermique par l'extérieur, calorifugeage…) et une réduction des émissions de gaz à effet de serre.
+ Le niveau de performance attendu à la suite des travaux évoqués ;
+ La priorisation des travaux à engager et une proposition d'échéancier pour les 10 prochaines années ;
+ Une estimation budgétaire de chaque projet, avec une hiérarchisation.

Que se passe-t-il si ma copropriété ne réalise pas de PPPT ?

Si le syndic n'engage pas de PPPT, plusieurs types de sanctions sont prévus.
La loi Climat et Résilience prévoit que l'autorité administrative compétente (à savoir, votre préfecture ou mairie) peut exiger la présentation du PPPT de la copropriété, si elle estime que cette dernière est trop dégradée.

+ Si le PPPT est inexistant, l'administration pourra forcer la réalisation des études à réaliser pour le mettre en place.
+ Si le PPPT a été initié, elle pourra forcer l'exécution d'un plan de travaux, sur certains gestes ou sur l'ensemble du programme de travaux prévus pour les 10 prochaines années.

Comment réaliser un projet de plan pluriannuel de travaux ?

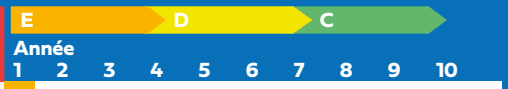
Plusieurs étapes sont nécessaires à la mise en place du PPPT.

1. Le syndicat de copropriété doit proposer la réalisation d'un PPPT et présenter ses modalités d'élaboration lors d'une assemblée générale.
2. Le PPPT est voté par l'assemblée et une présentation est mise à l'ordre du jour de l'AG qui suit.
3. L'adoption d'un projet de plan pluriannuel de travaux est ensuite votée par l'assemblée des copropriétaires, à la majorité absolue.
4. Si un PPPT est adopté, il devient un plan pluriannuel de travaux, dans la mesure où il ne s'agit plus d'un projet. Le vote relatif à la provision annuelle des fonds sur le fonds travaux de la copropriété s'effectue en même temps.
5. Après cela, à chaque assemblée annuelle, le syndicat présente un échéancier des travaux et s'assure de l'approbation des comptes.

Détail du PPPT

Eléments	Travaux	Localisation
Production de chaleur	Rénovation de chaufferie	Chaufferie
Ascenseur	Peinture métal	BAT A + BAT B
Radiateurs	Installation de robinets thermostatiques	Logements
Sol	Nettoyage haut pression + traitement fongique	Escaliers
Façades	Ravalement de façades avec isolation thermique	Ensemble des façades
Ventilation	Installation VMC hygro réglable de type A avec caisse basse conso	BAT A + BAT B
Cours	Remplacement des dalles endommagées	Cour BAT A + escalier entrée BAT B
Toiture-terrasse	Rénovation de toiture avec traitement étanchéité et pose d'un isolant	BAT A + BAT B

Étiquette DPE



PPPT : Hellio vous accompagne

Depuis 2008, Hellio aide les ménages français à réduire leur consommation énergétique. Hellio propose un accompagnement complet aux copropriétés qui souhaitent réaliser des travaux de rénovation pour réduire leurs charges, notamment en diminuant les besoins en chauffage et en eau chaude sanitaire.

Chiffres clés Hellio et les copropriétés

+ Plus de 20 000 copropriétés ont fait confiance à Hellio depuis 2017
+ 150 millions d'€ de travaux financés depuis 2017
+ Jusqu'à 100 % de financement sur certains postes de travaux, et 50 % sur une rénovation globale
+ Plus de 35 % de gain énergétique avec un accompagnement bouquet travaux et son financement

hellio

Contactez Hellio
habitatcollectif@hellio.com

copropriete.hellio.com
01 84 80 06 71

Hellio accompagne vos copropriétés tout au long de vos projets énergétiques

- Diagnostic de performance énergétique (DPE)
- Projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT)
- Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO)
- Mobilisation de toutes les aides : MaPrimeRénov', CEE, aides locales..
- Travaux pris en charge jusqu'à 100 %

Plus de 20 000 résidences ont déjà fait confiance à Hellio partout en France

habitatcollectif@hellio.com
copropriete.hellio.com
01 84 80 06 71

Votre énergie a de l'impact

hellio

DPE et bâtiments anciens, la grande incompréhension

ÉTUDE — Le diagnostic de performance énergétique et l'audit énergétique ne font aucune distinction entre neuf et ancien. Les acteurs du patrimoine tirent la sonnette d'alarme car le classement du DPE, s'il se révèle souvent injuste avec la construction ancienne, peut par ailleurs entraîner des recommandations peu judicieuses. Et faire au final plus de mal que de bien. **Par Laurent Caillaud, journaliste, Savana Media**

Chaque année, des milliers de bâtiments anciens, souvent classés ou inscrits, sont soumis au diagnostic de performance énergétique (DPE), obligatoire dans l'optique de leur vente. Créé en 2006, le DPE s'est vite imposé comme un outil clé de la rénovation du parc immobilier français car il évalue la consommation d'un bâtiment et classe ce dernier sur une échelle allant de A (très performant) à G (très énergivore). Ce classement, à juste titre perçu comme un indicateur pour les potentiels travaux de rénovation, pose de fait un problème majeur pour les bâtiments à valeur patrimoniale : en effet, le DPE ne fait pas de distinction entre le bâti ancien, le récent et le neuf, plaçant ainsi les constructions des siècles derniers sur un pied d'égalité avec les plus modernes. Il en va de même avec l'audit énergétique dont la mission, selon le site Service-Public.fr, est de *« sensibiliser le futur acquéreur aux questions écologiques et énergétiques du bâtiment qu'il projette d'acheter et de l'orienter en lui faisant des propositions de travaux permettant d'améliorer le confort thermique et la qualité de l'air et de parvenir à une rénovation performante du bâtiment »*. Hélas, cette approche uniforme peut conduire à des recommandations inappropriées car ne tenant pas compte des spécificités architecturales des édifices historiques. Les acteurs du patrimoine, qu'ils soient architectes, propriétaires, promoteurs ou agents immobiliers, tirent régulièrement la sonnette d'alarme : les recommandations du DPE, qui préconisent des solutions standardisées comme l'isolation par l'extérieur ou le remplacement des fenêtres anciennes par des ouvrants en PVC, peuvent altérer l'esthétique et l'authenticité des façades. De plus, ces solutions ne tiennent pas compte des qualités intrinsèques des matériaux originaux, souvent inadaptés aux méthodes modernes, et peuvent donc compromettre la durabilité de l'édifice.

Intégrer le confort d'été dans le calcul

Le constat dressé par Éric Houdet, fondateur de la plateforme Homapi, spécialisée dans la transition numérique et énergétique de l'immobilier, est sans appel : *« Le DPE est à la base un très bon instrument qui a permis d'accompagner un mouvement d'ampleur, la rénovation de notre parc de logements. Un enjeu crucial car 25 à 30 % des émissions de gaz à effet de serre viennent de l'immobilier. En revanche, les méthodes de calcul devraient être différentes entre l'ancien et le neuf ou le récent. Nous le voyons tous les jours avec les immeubles haussmanniens, que l'on ne peut isoler par l'extérieur pour des raisons esthétiques et patrimoniales et pour lesquels les règles d'urbanisme interdisent généralement – et heureusement – l'utilisation du PVC lors du remplacement des fenêtres. Nous voici donc en présence d'un habitat condamné d'office à un mauvais DPE. »*

Quelles modifications conviendrait-il d'apporter à la règle actuelle ? *« Il faut d'urgence adapter le DPE et l'audit énergétique aux spécificités du patrimoine bâti pour mieux prendre en compte les caractéristiques intrinsèques des bâtiments anciens. Les matériaux d'aujourd'hui ne sont pas ceux d'hier, leur inertie thermique n'est pas la même, il paraît aberrant de ne pas en tenir compte »*, ajoute Éric Houdet. Le DPE donne par ailleurs une image à un instant T. *« Dans l'ancien, il pourrait être accompagné d'une feuille de route notant des améliorations réalistes à porter sur une période de 10 ans. C'est le rôle du carnet d'information du logement qui est censé répondre à ces questions mais n'est pas assez utilisé »*, poursuit le

© Photo DR

Eric Houdet, fondateur de Homapi.

Copyright (c) 2025 franckpoupart/Shutterst

« Il faut d'urgence adapter le DPE et l'audit énergétique aux spécificités du patrimoine bâti pour mieux prendre en compte les caractéristiques intrinsèques des bâtiments anciens »

Eric Houdet, fondateur de Homapi

fondateur d'Homapi. Autre piste, insérer dans le DPE les indications de consommation énergétique réelle. Un logement neuf qui repose sur la climatisation en été, devrait se voir pénalisé par rapport à de l'ancien qui en est dépourvu ou n'en a pas besoin pour rester agréable. La prise en compte du *« confort d'été »*, souvent favorable aux constructions anciennes, est d'ailleurs l'une des recommandations de la réforme du DPE annoncée en mars 2025 par Valérie Létard, ministre chargée du Logement, même si cette réforme a pour but initial de fiabiliser et sécuriser le dispositif dans son ensemble.

Le risque d'une perte d'identité architecturale

Le DPE, conçu comme un outil d'amélioration d'un parc immobilier vieillissant, se retrouve ainsi transformé en mécanisme d'exclusion des bâtiments anciens ne pouvant généralement pas répondre à ses critères. *« Les logements classés E, F ou G sont retirés progressivement du parc locatif, ce qui constitue un réel problème sur un marché locatif en tension,* estime Benoît d'Halluin, président du promoteur immobilier Esprimm (lire interview ci-contre). *Une solution serait de garder au DPE son rôle purement informatif et non de confiscation du pouvoir de décision. L'acheteur potentiel d'un loft implanté dans un*

Copyright (c) 2024 MisterStock/Shutterstock

« Le DPE en lui-même peut se montrer adapté à l'ancien à condition que le diagnostiqueur ait reçu une formation adéquate »

Thierry Marchand, administrateur de l'Alliance du Diagnostic Immobilier

ancien atelier d'artiste ou dans une usine réhabilitée sait qu'il aura probablement une facture d'électricité supérieure à celle d'un logement récent. Mais il peut choisir de l'assumer ! Or dans les conditions actuelles, un tel bâtiment est de facto considéré comme une passoire énergétique, ce qui le conduit dans une impasse. » La standardisation des recommandations de rénovation énergétique pose un double problème. Elle peut d'une part entraîner une perte de l'identité architecturale des bâtiments, en effaçant les caractéristiques qui font leur charme et leur valeur historique. Elle peut d'autre part conduire à des erreurs techniques, avec l'application de solutions inadaptées aux besoins spécifiques des constructions anciennes. L'isolation par l'extérieur peut, outre d'indéniables dommages esthétiques, ainsi créer d'insolubles problèmes d'humidité.

Des données insuffisantes ou imprécises

Si l'établissement d'un DPE différenciant l'ancien et le moderne semble la solution la plus immédiatement applicable, quelle devrait être la date de construction à prendre en compte ? *« C'est dans l'immédiat après-guerre qu'ont été menées des réflexions et des réformes sur la construction et le logement, il serait logique de se servir des années 1945-1948 comme repère,* estime Éric Houdet. *Tout en ouvrant des exceptions pour les bâtiments plus tardifs mais d'intérêt patrimonial ou architectural majeur. »* Ne risque-t-on pas de compliquer un système qui a le mérite d'une certaine simplicité ? *« Le DPE souffre d'un manque de fiabilité dû à des données insuffisantes ou imprécises. Les diagnostiqueurs, souvent privés d'informations complètes, se retrouvent contraints de renseigner des valeurs par défaut. Ce qui manque, ce n'est pas une loi de plus, mais une capacité à relier les lois entre elles, à faire dialoguer le diagnostic énergétique d'un logement avec sa stratégie de rénovation, son exposition aux risques naturels, sa consommation réelle et sa trajectoire carbone. Les nouvelles technologies, dont bien sûr l'intelligence artificielle, nous permettent en ce sens d'analyser en temps réel des milliards de données pour apporter des réponses précises correspondant à chaque cas individuel. »*

Améliorer la formation des diagnostiqueurs

Thierry Marchand, qui est administrateur de l'Alliance du Diagnostic Immobilier, le syndicat rassemblant les professionnels du DPE, va plus loin en affirmant que ce n'est pas tant le diagnostic qu'il faut revoir mais sa mise en pratique : *« Le DPE en lui-même peut se montrer adapté à l'ancien à condition que le diagnostiqueur ait reçu une formation adéquate, lui permettant d'analyser et de quantifier les performances énergétiques d'un bâtiment, en tenant compte de son année et de sa technique de construction. Et selon sa région d'implantation et son exposition. Hélas, ces compétences ne sont à aucun moment requises lors de l'examen pour devenir certificateur. »* Et d'insister sur la nécessaire capacité à établir de visu la différence entre telle ou telle technique de construction : *« Un mur en moellon de granit ou de calcaire jointoyé sera moins performant qu'un mur en pierres apparentes mais dont l'intérieur est composé d'amalgame. De même, la brique ou le parpaing peuvent se montrer parfaitement efficaces à condition d'être accouplés à une isolation appropriée. Le rôle du diagnostiqueur est justement d'additionner les caractéristiques du bâtiment pour, au cas par cas, lui attribuer la note la plus juste. »* La création de critères spécifiques pour les bâtiments classés, permettant une évaluation plus juste de leur performance énergétique, pourrait amener une rénovation plus respectueuse du patrimoine tout en répondant aux objectifs de transition énergétique. Pour y parvenir, il paraît essentiel d'adopter une approche intégrée, de sensibiliser les acteurs du secteur et d'envisager une évolution réglementaire. Avec un objectif : éviter le piège d'une rénovation standardisée et garantir que les édifices anciens continuent de raconter notre Histoire tout en s'inscrivant dans le futur. ■

« Le DPE devient un outil d'exclusion »

RENCONTRE — Pour remédier au manque structurel de logements en France, reconvertir des bureaux et des immeubles tertiaires anciens semble être une solution de bon sens. Hélas, les contradictions du DPE empêchent généralement sa mise en œuvre. Les explications de Benoît d'Halluin, président d'Esprimm, un promoteur immobilier spécialisé dans la création de logements avec un fort engagement en matière d'architecture, notamment dans des immeubles anciens de caractère restructurés et modernisés. **Propos recueillis par Laurent Caillaud**

En quoi la reconversion en logements d'immeubles tertiaires anciens à valeur patrimoniale est-elle freinée par le DPE ?

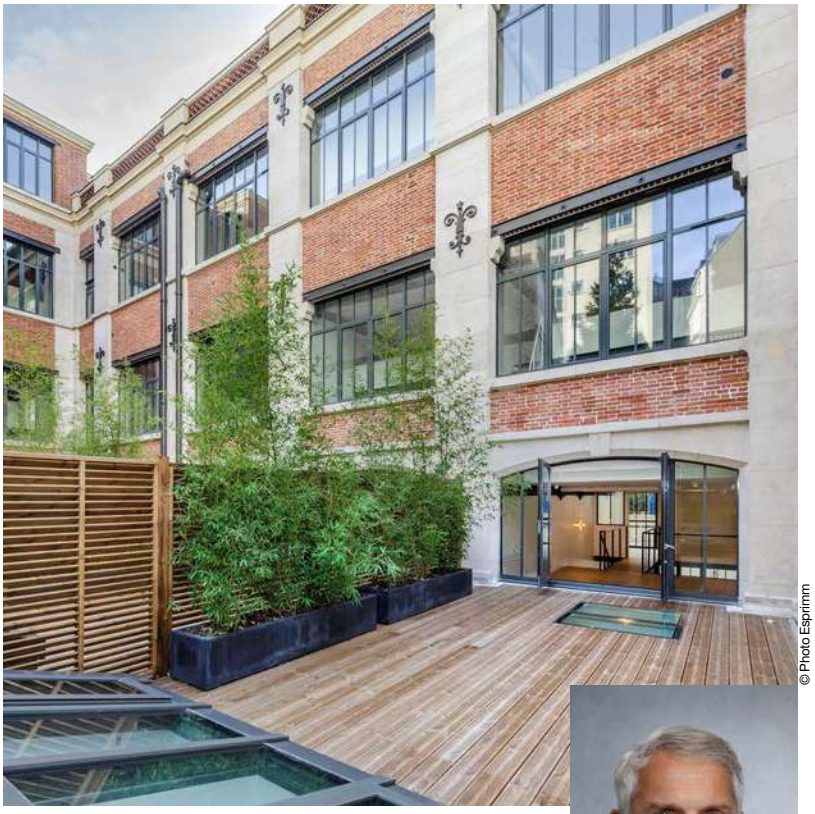
Benoît d'Halluin : Les ministères qui se succèdent nous exhortent à convertir le maximum d'immeubles de bureaux et de bâtiments tertiaires anciens, qu'ils aient ou non un intérêt patrimonial, en logements. Cela paraît logique face à la crise profonde du marché des bureaux et au besoin crucial de logements sur le marché français. Mais cette démarche rencontre trois principaux freins. En premier lieu, les coûts de transformation sont généralement trop élevés pour que l'opération soit rentable, sauf dans le cœur des grandes villes. Mieux vaut généralement raser et partir sur du neuf. Deuxième frein, le type de bâti, qui peut se montrer structurellement inapte à sa conversion en logement. Mais un autre frein important est la réglementation thermique, dont le DPE, qui est à l'origine un excellent outil d'information mais a été peu à peu transformé par les pouvoirs publics en outil d'exclusion.

Quelle piste envisager ?

Le DPE devrait être aménagé pour les bâtiments anciens ou possédant une valeur architecturale particulière. Prenons l'exemple des maisons normandes à colombages, qu'il faudrait isoler par l'extérieur pour parvenir à un DPE acceptable. Devons-nous accepter de les défigurer ? C'est évidemment impensable. De même, il faudrait créer une sous-catégorie du permis de construire destinée à la restauration et à la rénovation des immeubles anciens.

En quoi le permis de construire est-il lui aussi un obstacle ?

Le permis de construire obéit aux mêmes règles, qu'il s'agisse de construction ou de restauration, ce qui est une aberration. Prenons le cas de la transformation d'une ancienne caserne ou d'un garage automobile en immeuble de logements. Il paraît évident qu'il sera impossible de se conformer à la RE 2020, même avec les meilleures intentions environnementales. Résultat, de nombreux centres-villes sont dévitalisés et voient se construire en périphérie des immeubles à la très faible ambition architecturale mais qui se montrent conformes aux normes en vigueur. C'est un pan essentiel de notre patrimoine bâti qui se retrouve délaissé et abandonné par manque de bon sens. Ou de volonté politique éclairée. ■



© Photo Esprimm

© Photo Esprimm

Benoît d'Halluin, président d'Esprimm.

L'incendie en copropriété (ou dans une maison) « IRSI or not IRSI ? »

ANALYSE — D'après un rapport de France Assureurs, publié en août 2024, près de 4,1 millions de sinistres « *dommage aux biens* » ont été indemnisés en 2023, représentant une charge totale de 7,8 milliards d'euros. Les sinistres dégâts des eaux représentent 34 % du nombre de sinistres et 24 % de la charge financière. Les sinistres d'incendies, malgré un nombre moins important (4 % du total), représentent la part la plus importante de charge financière (26 % du total). Dans les copropriétés, d'après les moyennes nationales, un incendie se déclare toutes les 2 minutes et chaque année, d'après le ministère de l'Intérieur, plus de 300 000 incendies de maisons sont détectés ! **Par Jean-Paul Boudignon, expert des assurances de l'immobilier**

Dans une copropriété, si un incendie a pris naissance dans un appartement ou un immeuble mitoyen et s'est propagé à votre appartement ou si un incendie se déclare dans une maison voisine et endommage votre maison, de multiples questions se posent :

- Quelles sont les assurances qui garantissent ces risques ?
- Que devez-vous faire pour être indemnisé des dommages subis ?
- Les indemnisations couvriront-elles l'ensemble de votre préjudice ?
- Quelles conventions conclues entre les assureurs sont applicables ?

Quels sont les contrats d'assurance en présence dans une copropriété ?

Un immeuble en copropriété comporte des parties communes et des parties privatives. Deux types d'assurance se complètent, celles souscrites par le syndic de copropriété et celles souscrites par les copropriétaires ou les locataires.

« Chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre soit en sa qualité de copropriétaire occupant, soit en tant que copropriétaire non occupant. Chaque syndicat de copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité dont il doit répondre » (loi n° 2014-336 du 24 mars 2014).

La multirisque immeuble couvre habituellement toutes les parties immobilières et immobilières par destination (c'est-à-dire les biens meubles qui ne peuvent être détachés sans détérioration du support), qu'elles soient communes ou privatives. Sont généralement garantis les aménagements apportés par chaque copropriétaire dans ses parties privatives (parquet, cloisons, placards, etc.). Elle couvre aussi l'ensemble des biens nécessaires à l'exploitation de l'immeuble (locaux techniques et ascenseurs).

Les aménagements et les embellissements personnels des copropriétaires occupants et non occupants ne sont pas garantis par l'assurance multirisque immeuble qui est souscrite au profit de la copropriété. Ils doivent faire, comme le mobilier, l'objet de contrats individuels.

Dans le cadre d'une monopropriété, le propriétaire a intérêt à souscrire une assurance de biens et de responsabilité pour l'ensemble de son bien immobilier.

La souscription d'une multirisque habitation est indispensable pour le propriétaire occupant d'une maison individuelle.

Comment faire une déclaration de sinistre ou quelles sont les démarches suite à un incendie ou une explosion ?

Les démarches varient selon que vous êtes copropriétaire ou locataire, que l'origine du sinistre se trouve dans les parties communes ou dans les parties privatives.

En cas de dommages causés par un incendie qui a pris naissance dans les parties communes de l'immeuble, c'est le syndic qui doit effectuer une déclaration de sinistre auprès de l'assureur de la copropriété.

Si les dommages sont consécutifs à un incendie qui trouve son origine dans une partie privative de l'immeuble, c'est le copropriétaire ou le locataire qui

Copyright (c) 2023 Massimo Todaro/Shutterstock

devra effectuer une déclaration de sinistre auprès de son assureur.

Si vous êtes copropriétaire occupant, vous devez faire une déclaration de sinistre dans les 5 jours ouvrés qui suivent l'incendie ou l'explosion à votre assureur multirisque habitation. Vous préciserez si l'origine du sinistre se trouve à l'extérieur de votre appartement, dans les parties communes ou privatives, pour permettre à votre assureur de vérifier si la responsabilité du sinistre peut être attribuée à un tiers.

Si vous êtes copropriétaire bailleur et si votre appartement est occupé par un locataire, c'est lui qui doit adresser, en respectant le même délai, une déclaration de sinistre à son assureur. Mais vous devez également faire une déclaration de sinistre à votre assurance propriétaire non occupant pour le cas où votre responsabilité serait mise en cause (exemple : défaut d'entretien) ou pour pallier une absence ou une insuffisance de l'assurance du locataire. Si votre appartement est vacant, vous devez également faire une déclaration de sinistre auprès de votre assurance propriétaire non occupant.

À noter que votre assureur ne peut pas refuser de vous indemniser des dommages subis à cause de l'absence d'un détecteur de fumée dans votre appartement.

Le propriétaire d'une maison individuelle endommagée par un incendie, quelle que soit la cause, doit adresser dans les 5 jours ouvrés une déclaration de sinistre à son assureur multirisque habitation.

À réception de la déclaration, son assureur, si la garantie est acquise, mandatera un expert pour évaluer les dommages et déterminer l'origine du sinistre.

La déclaration de sinistre doit être rapide et adaptée à l'origine du feu : parties communes, privatives, maison individuelle… chaque situation a ses règles

La convention IRSI s'applique-t-elle à tous les sinistres incendies ?

La première ambition de la convention IRSI (Indemnisation et Recours des Sinistres Immeuble) est de rendre un meilleur service aux assurés. Elle déroge à l'article L 121-4 du Code des assurances (cumul d'assurances) et prévoit quel assureur sera régleur et dans quelles conditions. Comme toutes les conventions d'assurance, il

La convention IRSI simplifie l'indemnisation des sinistres incendie et dégâts des eaux en désignant un seul assureur gestionnaire, tout en restant non opposable aux assurés

s'agit d'un accord de gestion entre assureurs adhérents, elle n'est pas opposable aux assurés, aux tiers et aux victimes qui peuvent donc s'opposer à son application.

La convention IRSI permet de simplifier et d'accélérer la gestion des sinistres dégâts des eaux et incendies, en évitant les difficultés liées à la multiplicité des assureurs concernés par la gestion d'un sinistre incendie ou dégâts des eaux survenu dans un immeuble locatif, en pleine propriété, indivision ou copropriété, occupé à titre quelconque sous réserve des locaux exclus (comme les chambres d'hôtel et chambres d'hôtes), situé en France métropolitaine, dans les départements et régions d'outre-mer ou à Monaco, que l'origine du sinistre se situe dans l'immeuble ou dans un immeuble mitoyen.

L'IRSI est une convention *« tous sauf »*, c'est-à-dire qu'elle s'applique quelle que soit la cause, sauf celles mentionnées dans les exclusions spécifiques (exemples : les phénomènes naturels, la foudre, l'éruption volcanique ou les évènements relevant du régime des catastrophes technologiques). En cas de pluralité de causes, si l'une est exclue, le sinistre sera géré hors convention.

Le sinistre doit mettre en cause deux assureurs adhérents à la convention (par exemple l'assureur de l'immeuble et l'assureur des occupants). Le responsable peut être un particulier, un professionnel ou un tiers. En cas de non assurance de l'une des parties, l'assureur de l'immeuble intervient à titre subsidiaire.

La convention IRSI prévoit qu'un seul assureur, l'assureur gestionnaire, doit être désigné pour l'estimation du préjudice, la mise en œuvre des expertises et le versement des indemnisations. Elle fixe les règles de désignation des assureurs chargés de ces missions.

Lorsqu'un incendie se produit entre deux maisons individuelles, la convention IRSI ne s'applique pas, car il n'y a pas d'immeuble collectif impliqué. Dans ce cas précis, l'indemnisation et le recours se feront selon les règles du droit commun, c'est-à-dire dans le respect des règles habituelles de la responsabilité civile et des garanties acquises dans les contrats multirisques des habitations concernées.

Point important pour l'application de l'IRSI : les dommages par local ne doivent pas dépasser le plafond de 5 000 € HT. L'IRSI distingue 2 tranches :

> tranche 1, le montant des dommages matériels et des frais afférents doit être inférieur à 1 600 € HT ;

> tranche 2, le montant des dommages matériels et des frais afférents doit être compris entre 1 600 et 5 000 € HT ;

> en tranche 2 sont exclus les locaux à usage autre qu'habitation.

Dans le cadre d'un incendie, quels sont les dommages à prendre en considération pour la détermination de l'assiette ?

L'assiette s'apprécie par local sinistré et varie en fonction de sa nature privative ou commune.

Pour les locaux privatifs, il faut comptabiliser le montant hors taxes : les dommages matériels, les dommages au contenu vétusté déduite, les dommages aux embellissements et aux parties immobilières privatives en valeur à neuf, les frais afférents.

Quelles sont les modalités d'évaluation et d'indemnisation en fonction des tranches de sinistres ?

Dans le cadre des sinistres de tranche 1, l'évaluation des dommages peut se faire de gré à gré, sur présentation d'un devis, d'un état des pertes. L'état des pertes présenté par l'assuré doit comporter une évaluation des travaux ou du mobilier endommagé. L'indemnisation des dommages est intégralement à la charge de l'assureur gestionnaire du sinistre qui ne peut pas effectuer de recours, sauf en cas de sinistres répétitifs ou engageant la responsabilité d'un tiers non professionnel. Dans ces deux cas, une expertise pour compte commun est indispensable.

En tranche 2, pour pouvoir exercer un recours éventuel, l'assureur gestionnaire doit obligatoirement mettre en œuvre une expertise pour compte commun. Un seul expert va être mandaté pour l'évaluation des dommages de l'appartement sinistré, ce qui permet de gagner du temps.

La mission d'expertise doit permettre de mettre en évidence les causes et les circonstances du sinistre, de chiffrer l'ensemble des dommages à l'intérieur du local sinistré.

L'expert doit solliciter avant le dépôt du rapport d'expertise, l'accord des personnes concernées par le chiffrage des dommages. Les conclusions du rapport d'expertise pour compte commun relatives aux causes et circonstances et au montant des dommages sont opposables aux assureurs des locaux.

Néanmoins, une expertise judiciaire peut remettre en cause une expertise pour compte commun.

En tranche 2, la prise en charge des dommages incombe à l'assureur du propriétaire des biens sinistrés ou à l'assureur de l'immeuble qui ne sont pas nécessairement assureur gestionnaire. Pour l'exercice des recours possibles en tranche 2, la convention a mis en place un barème de répartition désignant celui à l'encontre de qui le recours doit être exercé. Il est déterminé en fonction de la cause par l'expert pour compte commun.

Une précision importante est à souligner : la convention IRSI n'est applicable que pour des sinistres incendie et dégâts des eaux dont le montant des dommages est inférieur à 5 000 € HT par local. La très grande majorité des sinistres dégâts des eaux peut être traitée par l'application de cette convention, le coût moyen d'un dégât des eaux étant de 1 204 €, c'est-à-dire inférieur au seuil d'application de 1 600 € HT. En revanche,

le coût moyen d'un sinistre incendie était en 2023 de 10 786 €. On peut donc en conclure que la convention IRSI est surtout adaptée au traitement des sinistres dégâts des eaux et qu'elle ne s'applique que pour des sinistres incendies domestiques de faible intensité.

En résumé, la convention IRSI simplifie la gestion des sinistres incendie de moins de 5 000 € avec la création d'un assureur gestionnaire unique qui vérifie la matérialité des faits et procède à l'évaluation de tous les dommages du local sinistré, avec la création de l'expertise pour compte commun en remplacement de l'expertise contradictoire.

Quelle convention est applicable en copropriété lorsque les dommages dans un local sinistré sont supérieurs à 5 000 € HT ?

Dans ce cas, c'est la convention d'indemnisation des dommages aux parties immobilières et aux embellissements dans la copropriété (CIDPIEC) qui est applicable.

Cette convention apporte une solution au cumul d'assurances de choses entre le contrat de la copropriété et les contrats souscrits individuellement par les copropriétaires pour les sinistres survenant dans les immeubles en copropriété, en matière d'incendie et de risques divers, lorsque la convention IRSI ne peut pas s'appliquer, par exemple lorsque les dommages dans le local sinistré sont supérieurs à 5 000 € HT.

Pour l'application de la convention, il faut prendre en compte deux notions principales :

> tout contrat de copropriétaire occupant, de locataire ou de tout autre occupant est réputé garantir les embellissements, au titre et dans la limite des biens mobiliers ;

> tout contrat souscrit par la copropriété est réputé garantir les parties immobilières privatives, au titre et dans la limite des biens immobiliers.

La prise en charge des dommages incombe à chaque assureur conventionnellement désigné. Elle s'exerce dans la limite des garanties des contrats :

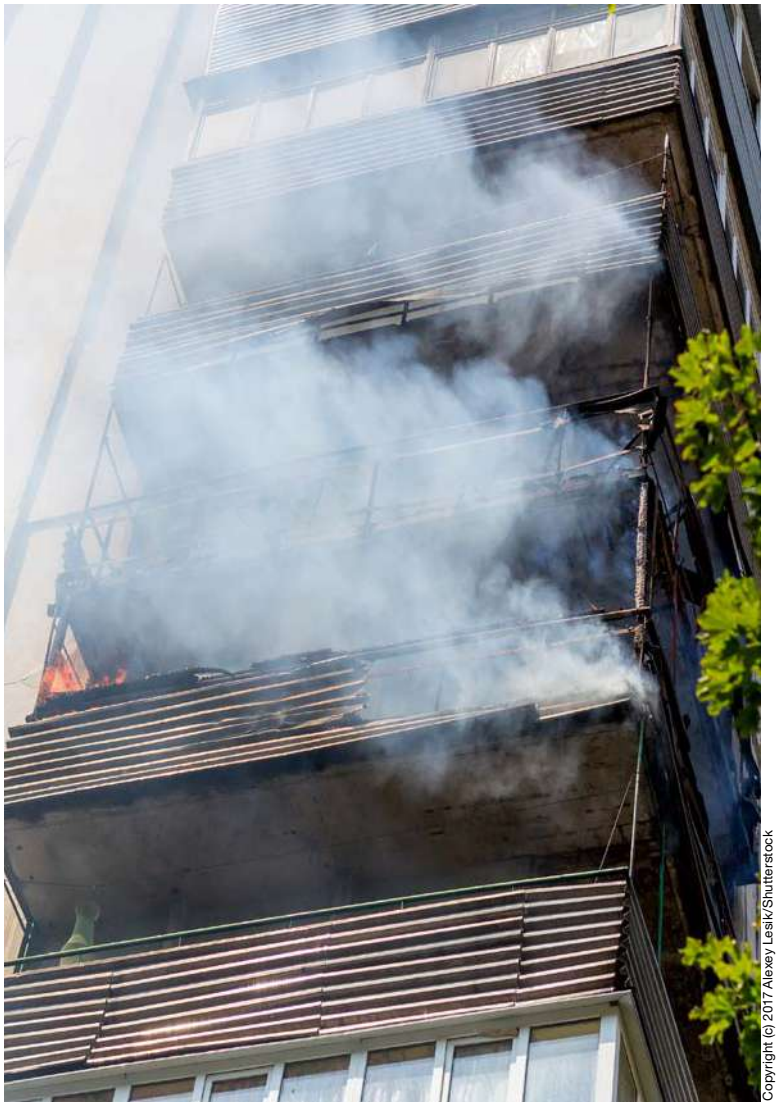
> l'assureur du copropriétaire occupant va prendre en charge les dommages aux embellissements du copropriétaire occupant, et au contenu ;

> l'assureur du locataire ou de tout autre occupant, va indemniser les dommages aux embellissements de l'occupant (c'est-à-dire tous les aménagements de nature immobilière ou mobilière qui ont été exécutés à ses frais ou repris avec un bail en cours, plus le contenu) ;

> l'assureur de la copropriété indemnisera les dommages aux parties immobilières privatives et aux parties communes.

Les recours en responsabilité seront exercés selon les règles du droit commun.

Prenons un exemple : un incendie se déclare dans un immeuble en copropriété. Le foyer de l'incendie se trouve dans l'appartement du locataire d'un propriétaire au quatrième étage. L'incendie s'est communiqué à un appartement voisin occupé par un copropriétaire, mais la cause reste indéterminée.



Copyright (c) 2017 Alexey Lesik/Shutterstock

Comment s'effectue la prise en charge des dommages ?

Dans l'appartement dans lequel l'incendie a pris naissance, les dommages au mobilier et aux embellissements (6 800 €) seront pris en charge par l'assureur du locataire, au titre de son contrat personnel, avec déduction d'une franchise éventuelle. Les dommages aux parties immobilières privatives (PIP), évalués à 6 000 €, seront pris en charge par l'assureur multirisque immeuble de la copropriété. Cet assureur exercera ensuite un recours contre l'assureur du locataire qui est présumé responsable au titre de l'article 1733 du Code civil (responsabilité civile contractuelle).

Dans l'appartement voisin occupé par un copropriétaire, les dommages aux embellissements et au mobilier (5 000 €) seront pris en charge par son assureur, conformément aux termes de son contrat personnel (avec application ou non de la valeur à neuf et d'une franchise éventuelle). Les dommages aux parties immobilières privatives (PIP) seront pris en charge par la multirisque immeuble de la copropriété.

En cas d'incendie, surtout en copropriété, faire appel à un expert d'assuré et bien connaître les garanties de son contrat est essentiel pour obtenir une indemnisation équitable

Par contre, dans ce cas précis, ni l'assureur personnel du copropriétaire ni l'assureur de la copropriété ne peuvent engager de recours, la cause du sinistre étant indéterminée. Selon l'article 1242 du Code civil, *« celui qui détient, à titre quelconque, tout ou partie de l'immeuble ou des biens immobiliers dans lesquels un incendie a pris naissance ne sera responsable, vis-à-vis des tiers, des dommages causés par cet incendie que s'il est prouvé qu'il doit être attribué à sa faute ou à la faute des personnes dont il doit répondre »* (responsabilité civile extracontractuelle). Donc, dans le cadre d'une propagation d'incendie entre immeubles voisins, la responsabilité de celui qui détient tout ou partie de l'immeuble dans lequel l'incendie a pris naissance n'est engagée à l'égard des tiers qu'en cas de faute prouvée.

Si l'assureur personnel du copropriétaire a appliqué une franchise, il sera très difficile d'obtenir une indemnisation intégrale en l'absence de faute prouvée. Quand bien même, en matière de responsabilité civile non contractuelle, la jurisprudence défend le principe d'une réparation intégrale.

Une vétusté peut également être appliquée, car l'incendie est une garantie qui répond au principe indemnitaire. Ce principe régit l'ensemble des assurances des dommages aux biens et de responsabilité. Il est défini par l'article L121-1 du Code des assurances qui dispose que *« l'indemnité due par l'assureur ne peut pas dépasser le montant de la valeur de la chose assurée au moment du sinistre »*. L'assuré ne peut demander ou recevoir une indemnité supérieure aux dommages effectivement constatés.

Cependant, la très grande majorité des multirisques habitation et des multirisques immeubles comporte une extension d'indemnisation en *« valeur à neuf »* avec un pourcentage variable (25 %, 33 %, 35 %). En assurance incendie, c'est l'indemnité correspondant à la valeur de reconstruction à neuf au jour du sinistre des biens immobiliers garantis. L'assureur réglera dans un premier temps la valeur de reconstruction vétusté déduite (indemnité immédiate), puis après que l'assuré a fait reconstruire, il réglera le complément ou valeur à neuf (indemnité différée). Celle-ci est versée sur justificatifs et factures, à condition que la reconstruction intervienne à l'identique et dans le délai fixé contractuellement (2 ou 3 ans), sauf impossibilité absolue.

Cette indemnité complémentaire ne peut excéder le pourcentage (25 % ou 33 %, etc.) de la valeur de reconstruction de l'immeuble.

En assurance de dommages aux biens, le contrat multirisque habitation de l'occupant peut prévoir une indemnisation en valeur à neuf des biens mobiliers contenue dans l'habitation assurée.

Quelques conseils pour obtenir une juste indemnisation, en cas d'incendie

Pour les sinistres qui surviennent dans les copropriétés, lorsque les conventions IRSI ou CIDPIEC sont applicables, les indemnisations proposées par les assureurs permettent, en général, une prise en compte équitable des préjudices subis.

Si les conventions de gestion ne peuvent s'appliquer (cause exclue ou propagation d'incendie entre maisons individuelles) ou lorsque les dommages sont importants, ce qui est fréquent dans le cadre d'un incendie, il est fortement recommandé de faire appel à un expert d'assuré dont les honoraires seront pris en charge intégralement ou partiellement par votre police d'assurance personnelle. L'expert d'assuré sera l'interlocuteur de l'expert désigné par la compagnie d'assurance gestionnaire du sinistre. L'expert d'assuré doit accompagner la victime du sinistre dans le chiffrage de l'ensemble des dommages matériels et immatériels. Les experts désignés par les parties réalisent ensemble et contradictoirement les opérations d'expertise, débattent des désaccords. Leurs conclusions, à la fin des opérations, sont consignées dans un rapport d'expertise.

Si les experts ne parviennent pas à se mettre d'accord, le recours à une *« tierce expertise »* peut s'avérer nécessaire. Mais il est judicieux de vérifier le niveau de prise en charge par l'assureur des honoraires de ce troisième expert.

Des litiges peuvent naître à l'occasion de la gestion d'un sinistre. Les compagnies ont en général prévu un circuit de traitement des réclamations en interne. Mais il faut parfois avoir recours à la médiation, voire au procès pour obtenir une juste indemnisation, et dans ce cas il est indispensable de faire appel à un avocat spécialisé, dont les honoraires peuvent être pris en charge par un contrat de protection juridique.

Les sinistres d'incendie en copropriété provoquent des dommages matériels importants, malgré l'existence des conventions conclues entre les assureurs, leur gestion est complexe et les indemnisations difficiles à comprendre.

Pour les incendies entre maisons individuelles, l'indemnisation s'effectue en fonction du contrat multirisque souscrit et le recours éventuel selon les règles du droit commun. Si la responsabilité de l'occupant responsable n'est pas prouvée, aucun recours n'est possible. La jurisprudence est précise, il faut établir une faute pour engager la responsabilité d'un voisin. Il convient donc, et plus que jamais, pour prétendre à une indemnisation équitable de bien vérifier dans vos polices d'assurance les montants garantis pour les dommages matériels et immatériels, et la prise en charge des honoraires d'expertise en cas de litiges entre les multiples parties prenantes. ■

UNPI 13 & 83
UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

Gérez
vos biens immobiliers

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

Commander → 3 solutions

Téléchargez sur notre site
www.unpi13.org

Contactez-nous au
04 91 00 31 61/65

Remplissez le bon de commande ci-dessous

Désignation	Prix unitaire TTC en €	Quantité	Total
BAUX			
Habitation vide	10 18 26 32 35		
Habitation meublee	10 18 26 32 35		
Habitation coloc meublée	10 18 26 32 35		
Habitation coloc vide	10 18 26 32 35		
Contrat de location saisonnière	10 + 4 par ex. sup		
Convention d'hébergement	10 + 4 par ex. sup		
Bail professionnel	10 18 26 32 35		
Bail commercial	50 + 10 par ex. sup		
Bail commercial dérogatoire	50 + 10 par ex. sup		
Bail de droit commun	10 18 26 32 35		
Bail de garage	10+ 4 par ex. sup		
Bail mobilité	10 18 26 32 37		
KITS			
Bail habitation vide	30		
Bail habitation meublée	30		
Bail saisonnier	40		
Etat descriptif simplifié	avec kit oblig		
Réservation de location saisonnière	avec kit oblig		
IMPRIMÉS			
Engagement caution	5 + 3 par ex. sup		
Fiche candidat locataire	gratuit		

Avenant de colocation	10 + 4 par ex. sup		
Lettre pour défaut d'assurance	gratuit		
État des lieux	10		
Lettre à adresser au contrôleur des impôts	gratuit		
Lettre d'augmentation du loyer	gratuit		
Inventaire du mobilier	5		
Inventaire complémentaire	3		
Autorisation de gérance	10		
Autorisation de sous-location	10		
Avenant de renouvellement bail commercial	15		
Avenant de révision triennale	5		
Demande de révision triennale	15		
Engagement de caution bail commercial	5 + 3 par ex. sup		
Cession de bail commercial	15		
Résiliation de bail commercial	20		
Résiliation de bail commercial dérogatoire	20		
Lettre de rappel	gratuit		
Lettre à la CAF	gratuit		
Déroulé de la procédure d'expulsion	gratuit		
Lettre au Préfet pour expulsion	gratuit		
Pour connaître les frais de port pour un envoi postal veuillez nous contacter au **04 91 00 31 61/65**		**Total ttc**	
		Frais de port	
		Total ttc + frais de port	

Nos baux sont clairs, pratiques et fiables

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

UNPI 13 - 7 rue Lafon 13006 Marseille

Réglement par chèque, libeller à l'ordre de : **UNPI 13**

NOM .....

Prénom .....

Adresse .....

.....

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

Tél. .....

E-mail .....

Se chauffer au bois
Une solution économique et écologique ?

CHOIX — Les Français sont de plus en plus nombreux à faire le choix d'un chauffage au bois, mais est-il vraiment efficace, économique et écologique ? Pour quel type d'équipement opter et pour quel budget ? Quelles aides obtenir ? Quelques conseils pour se chauffer de la manière la plus vertueuse possible. **Par Sylvie Lenormand, journaliste.**

Selon une étude de l'ADEME publiée en 2023, 7,4 millions de foyers français se chauffent au bois. Pourtant, depuis quelques mois, certaines rumeurs évoquent la fin de ce type de chauffage à cause de ses effets indésirables pour la planète. En réalité, ces rumeurs ont pour origine un projet de loi de l'Union européenne visant à imposer des critères plus stricts en termes de performances énergétiques. À suivre… En effet, il faut noter que les anciennes cheminées à foyer ouvert ne sont pas des modèles de vertu puisqu'elles produisent des particules fines pour un rendement énergétique très faible. En revanche, se chauffer au bois avec des appareils performants comme les cheminées fermées, les inserts et les poêles dotés des dernières technologies, est l'assurance d'une faible émission de CO_2 et d'un rendement de plus de 85 %. L'énergie bois est considérée comme faible émettrice de carbone puisqu'une fois brûlé, le dioxyde de carbone émis retourne dans l'atmosphère. Ce CO_2 est ensuite naturellement absorbé par les arbres et les plantes durant leur croissance. Avec une gestion responsable des forêts ainsi que du transport et des appareils de chauffage performants, le cycle s'équilibre. Le chauffage au bois émet 5 fois moins de CO_2 que l'électrique, 7 fois moins que le gaz et 11 fois moins que le fioul ! Le bois est aussi une ressource renouvelable, à condition de provenir d'une forêt gérée de manière durable. Autre avantage, le bois est le moins onéreux des combustibles fossiles et coûte moins cher que l'électricité, surtout si l'on a accès à une source locale.

Conserver une cheminée existante

Rien de plus reposant que la féerie des flammes dansant dans le foyer. Pour continuer à bénéficier de ce spectacle propre à celui d'une cheminée ouverte tout en maximisant son rendement énergétique, il existe deux possibilités : la cheminée fermée ou l'insert. La différence entre les deux réside dans la manière dont ces appareils sont intégrés. La cheminée fermée est généralement pensée dès la construction d'une maison ou peut être envisagée en cas de rénovation lourde. Les modèles de cheminée fermée conçus d'origine par les fabricants spécialisés sont équipés d'une vitre ou d'une porte en verre et l'habillage est bâti autour du foyer. L'air frais est aspiré par le bas, près du sol et se réchauffe au contact du foyer. Cet air réchauffé pénètre dans le caisson de la cheminée et se diffuse dans la pièce

© Photo Godin

Les poêles à bois peuvent associer tradition et modernité. Grâce à un ventilateur intégré, le poêle turbo est le plus rapide et le plus efficace pour réchauffer une pièce.

© Photo Qlima

Les poêles à bois sont désormais équipés d'une large vitre qui permet de profiter du spectacle des flammes. Quand ils disposent d'un thermomètre intégré, ils peuvent adapter automatiquement leur fonctionnement pour obtenir les degrés désirés et se mettre en bas régime une fois la température atteinte.

au travers des conduits. C'est ce que l'on appelle le principe de convection. Le foyer fermé fonctionne également par rayonnement : une chaleur intense se dégageant devant la vitre du foyer, étant aussi ressentie à distance. Le rendement énergétique d'une cheminée fermée est de 75 à 80 % selon les modèles contre 10 à 15 % pour une cheminée ouverte. Certaines cheminées fermées sont dotées d'une vitre escamotable qui permet de bénéficier du charme d'un foyer ouvert quand on le désire.

Les avantages de l'insert

L'insert fonctionne de la même manière qu'une cheminée fermée, mais il est constitué d'une structure métallique qui s'encastre dans un foyer ouvert. On peut donc facilement l'installer dans une cheminée existante pour lui offrir une seconde jeunesse, sans nécessiter de grandes modifications. On peut aussi l'encastrer dans un mur équipé d'un conduit d'évacuation des fumées. L'air pénètre dans l'insert, est réchauffé au contact des flammes puis restitué par des grilles prévues à cet effet. La chaleur se dégage également devant la vitre par rayonnement. L'insert est un dispositif simple à mettre en place qui permet d'augmenter de 5 à 7 fois le rendement d'une cheminée ouverte pour un prix accessible (à partir de 2 000 €, installation non comprise). Les dimensions de l'insert sont à déterminer en fonction de la place disponible dans le foyer existant. Certains inserts fonctionnent avec des bûches, d'autres avec des granulés, sachant que l'autonomie d'un insert à bûches peut aller jusqu'à 10-12 heures sans réalimentation, mais qu'elle est supérieure pour un insert à granulés. Le fonctionnement d'un insert accroît mécaniquement la température de combustion qui nécessite une installation réalisée dans les règles de l'art par un installateur professionnel. Celui-ci doit s'assurer de la conformité du conduit de cheminée, de son étanchéité, voire de procéder à un gainage du conduit afin qu'il résiste aux fortes températures (environ 400 °C).

BON À SAVOIR

À simple ou double combustion ?

Les poêles à bois à double combustion sont plus efficaces que les poêles à simple combustion, car ils brûlent le bois, mais aussi les gaz produits lors de la combustion, ce qui augmente le rendement et réduit les émissions de particules. Certains poêles sont dits à turbo combustion : possédant une seule chambre de combustion, ils sont dotés d'une entrée d'air secondaire qui leur permet de chauffer plus rapidement et plus efficacement.

Bien dimensionner son poêle à bois

Le poêle à bois est souvent considéré comme un chauffage d'appoint. C'est notamment le cas pour le poêle à bûches sans dispositif d'arrêt manuel et de réglage automatique. Les modèles plus sophistiqués et les poêles à pellets ou à granulés à recharge automatique, peuvent être utilisés en moyen de chauffage principal pour une surface maximale de 100 m^2. Pour bien choisir son poêle, il faut calculer sa puissance maximale (définie en kW : comptez en moyenne 100 watts par m^2), puis considérer la situation géographique, l'orientation du logement, l'isolation, le volume à chauffer et la température souhaitée. Les modèles courants de poêles à bois ont des puissances allant de 4 à 12 kW. Un poêle à bois d'une puissance trop faible fonctionnera en permanence en surrégime provoquant une usure précoce du poêle, mais surtout des coûts énergétiques plus importants (plus de bûches consommées). Surdimensionné, le poêle délivrera une chaleur trop forte et inconfortable et aura tendance à s'encrasser. Le poids peut également être un facteur de choix, notamment en appartement, car un appareil de bonne qualité pèse au moins 90 kg, à ajouter aux autres charges au sol. Les nouveaux poêles à bois, avec plusieurs arrivées d'air, atteignent des rendements de plus de 80 % grâce à une meilleure circulation de l'air qui brûle le bois et les gaz de combustion. Les appareils labellisés Flamme Verte 7 étoiles apportent la garantie d'un chauffage optimal puisque ce label impose un rendement supérieur à 75 %.

Pour quel type de poêle opter ?

Traditionnel, le poêle à bûches est préconisé en complément d'un autre mode de chauffage, car son autonomie reste restreinte : 6 heures de chauffe maximum. Après, il faut recharger en bûches et disposer d'un espace de stockage suffisant pour tout ce bois ! Le poêle à granulés ou à pellets peut être alimenté automatiquement à partir d'un petit silo intégré à l'appareil et permet un contrôle précis de la température, promettant un rendement supérieur à 90 %. Cependant, les granulés restent plus chers que les bûches. Les poêles à bois peuvent être en fonte, en acier ou encore en céramique. Si la fonte tire son épingle du jeu en promettant davantage d'inertie, l'acier chauffe plus rapidement, mais refroidit tout aussi vite ! Les poêles en céramique sont des poêles de masse ou poêles à restitution lente de chaleur qui offrent beaucoup de confort et un fort rendement (entre 80 % et 95 %) grâce à leur grande inertie thermique et à leur autonomie. Ils sont généralement reconnaissables par leur forme volumineuse et leur poids (de 500 kg à plusieurs tonnes).

© Photo Focus

Pour garantir un maximum de sécurité avec une cheminée fonctionnant au bio-éthanol, il est préférable de choisir un appareil avec remplissage par pompe électronique anti-débordement et rendant le remplissage et le rallumage après fonctionnement impossibles tant que le foyer est chaud. Un capteur de CO_2 intégré est aussi à privilégier.

Comment fonctionnent les chaudières à bois ?

Il est possible d'installer un système de gaines relié à la cheminée fermée, l'insert ou le poêle qui permet de distribuer la chaleur dans des pièces plus éloignées. On peut aussi raccorder le chauffage bois à un circuit hydraulique de chauffage central. Les chaudières à bois remplacent d'ailleurs avantageusement les chaudières fioul ou gaz. Seul inconvénient pour les chaudières à bûches, elles nécessitent d'être rechargées manuellement.

POSSIBILITÉ

Cheminées à l'éthanol : une alternative au bois ?

Certaines cheminées à foyer fermé ou des inserts peuvent fonctionner avec de l'éthanol ou du bio-éthanol, un combustible provenant de végétaux distillés (céréales, betteraves) mais leur faiblesse de chauffe (5 kW maximum) est sans doute leur plus gros inconvénient. Il ne peut donc s'agir que d'un chauffage d'appoint alliant les plaisirs d'une cheminée sans ses désagréments. Ces cheminées ne nécessitent pas de conduit d'évacuation ni de raccordement et sont donc simples à installer. Il suffit de remplir le réservoir et de démarrer la combustion pour voir apparaître des flammes d'une trentaine de centimètres qui ressemblent à celles d'un feu de bois, sans poussières ni cendres. Cependant, ce type d'équipement doit être utilisé avec beaucoup de précautions, l'éthanol étant extrêmement inflammable. Il est à éviter dans les petites pièces mal ventilées, car ce gaz incolore et inodore peut être toxique. Une norme AFNOR NF D35-386 a été homologuée pour déterminer les caractéristiques, les méthodes d'essai et le marquage de ces appareils fonctionnant à l'éthanol sous forme liquide ou gélifiée, non raccordés à un conduit de fumée ou à un système d'évacuation des produits de combustion.

© Photo Jotul

Les poêles à bois avec contrôle électronique de la combustion permettent de tirer le meilleur parti de cette énergie, réduisant la consommation tout en promettant une réduction des émissions polluantes.

© Photo Brisach

Les cheminées à foyer fermé offrent un large choix d'implantations et de finitions pour s'intégrer à tous les intérieurs. Plusieurs implantations sont aussi possibles : adossée, de face, d'angle ou en épi pour séparer deux espaces de vie.

© Photo Deville

Les foyers à granulés sont souvent pensés pour être installés dans plusieurs configurations : chargement des granulés à droite ou à gauche. Pour un confort d'utilisation optimal, choisissez un réservoir d'au moins 50 kg qui assure une autonomie jusqu'à 48 heures.

Cependant, on peut contourner cet inconvénient en installant un ballon d'eau chaude associé à la chaudière qui stocke la chaleur excédentaire pour la redistribuer en cas de besoin. C'est ce que l'on appelle l'hydro-accumulation. Les équipements les plus prisés à l'heure actuelle sont les chaudières à pellets ou à granulés à chargement automatique qui permettent une régulation électronique gérant l'alimentation, la combustion, le décendrage et l'extraction des fumées. Les granulés sont acheminés vers le foyer grâce à une vis sans fin ou un système d'aspiration. L'allumage se fait automatiquement grâce à une résistance électrique. Les granulés sont brûlés, la chaleur transférée à l'eau du circuit de chauffage central, les fumées dégagées évacuées dans le conduit et le cendrier récupère les cendres produites lors de la combustion. Tout se fait en toute autonomie durant plusieurs jours à condition que la chaudière soit reliée au silo pour assurer l'alimentation en granulés.

Quel budget prévoir et quelles aides ?

Le coût de l'installation varie selon le type de chauffage au bois choisi et son caractère automatique ou non, de l'habillage à réaliser si vous optez pour un foyer fermé, de la difficulté de raccordement au conduit d'évacuation des fumées. Pour la création d'un conduit, il faut compter entre 2 000 et 3 000 € et entre 1 000 et un peu plus de 1 500 € pour sa rénovation. Une fois posés, les systèmes bois nécessitent un entretien annuel et un ramonage qui entre dans le budget prévisionnel. S'il s'agit d'une première installation bois, vous pouvez bénéficier d'aides en fonction de vos ressources telles que MaPrimeRénov', les CEE (Certificats d'Économie d'Énergie), les aides locales… Mais attention pour avoir le droit à ces aides, il faut faire le choix d'un appareil labellisé « Flamme Verte » et l'installation doit être réalisée par un professionnel RGE. Selon la région dans laquelle vous vous trouvez (Auvergne-Rhône-Alpes, Grand Est, Hauts-de-France, Île-de-France, Normandie, Occitanie et Provence-Alpes-Côte d'Azur), vous pouvez avoir accès à l'aide du Fonds Air Bois. Elle concerne les foyers qui désirent remplacer un appareil peu performant (comme une cheminée ouverte par exemple ou un équipement installé avant 2002) par du matériel à haut rendement énergétique. Pour vous simplifier les démarches, il vous suffit de contacter un conseiller France Rénov' qui vous guidera dans vos investigations. ■

Vente immobilière : tout savoir sur les vices cachés

ÉCLAIRAGE — Selon la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim), chaque année, 6500 à 8000 transactions immobilières sont à l'origine d'un litige fondé sur des vices cachés (chiffres de 2019). Ainsi, les litiges en matière de vice caché sont à la base de nombreuses décisions jurisprudentielles. Ces décisions permettent de contribuer à définir le contour de cette notion de vice caché et d'apporter des réponses précises à de nombreuses questions : qu'est-ce qu'un *« vice caché »* ? En quoi consiste la garantie des vices cachés qui pèse sur le vendeur ? Comment cette garantie peut-elle être mise en œuvre par l'acquéreur ? Comment le vendeur peut s'exonérer de sa garantie ? **Par Nathalie Quiblier, journaliste**

Qu'est-ce qu'un vice caché ?

Le Code civil définit le vice caché et précise expressément que le vendeur en doit la garantie : *« le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminue tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus »* (article 1641 du Code civil).

Pour être qualifié de caché, le défaut doit donc présenter les caractéristiques suivantes :

> être antérieur à la vente : il peut être découvert après la vente, mais il doit avoir existé avant celle-ci. Ainsi, si le vice est dû à un manque de précautions ou d'entretien imputable à l'acheteur après la vente, le vice ne peut pas être qualifié de caché ;

> être grave ou rédhibitoire : il faut que le défaut affecte le logement à tel point que l'acquéreur ne l'aurait pas acheté ou en aurait proposé un prix moindre s'il en avait eu connaissance (le défaut est tel qu'il compromet l'usage du bien) ;

> être non apparent (ou dissimulé) : le vice ne doit pas avoir pu être décelé lors de la vente, malgré un examen attentif et sérieux.

En l'absence de l'une de ces caractéristiques, le vice n'est pas qualifié de caché et la garantie des vices cachés du vendeur ne peut donc pas être engagée. Exemples de vices qui peuvent être qualifiés de cachés : vétusté de la toiture, graves défauts de construction, mauvais état d'une poutre maîtresse, présence de cavités souterraines, inconstructibilité du terrain, présence de bruits excessifs, pollution d'un terrain, fondations défectueuses, défaut d'étanchéité d'une terrasse…

À titre d'exemple, dans une affaire, le vice n'a pas été qualifié de caché, car selon les juges, le fait que le bien se situait en zone inondable avait été précisé plusieurs fois aux termes du compromis et dans l'acte d'acquisition et, de plus, *« les traces d'infiltration affectant le faux-plancher de la cuisine et de la salle de bains, dues aux remontées de nappe phréatique évoquées dans les documents contractuels, étaient visibles de tous et non dissimulées »* (Cour d'appel de Nîmes, 2e chambre civile, 17 décembre 2020, n° 18/04141).

Les litiges en matière de vice caché sont à la base de nombreuses décisions jurisprudentielles

Il est important de recommander au vendeur d'informer expressément l'acquéreur des travaux nécessaires à réaliser (exemple : réfection totale d'une toiture) et de ne pas cacher la réalité de ces travaux en dissimulant la réalité des désordres avant la vente.

L'acquéreur non professionnel ne doit pas être négligent lors de la visite du bien immobilier avant son acquisition. Toutefois, même si cela est vivement conseillé, l'acquéreur néophyte n'a pas l'obligation légale de visiter son futur bien immo-

Copyright (c) 2017 ALPA PROD/Shutterstock

bilier accompagné d'un expert (architecte…). Il ne peut donc pas lui être reproché de ne pas s'être fait assister lors des visites. Un vice est caché quand il ne peut être découvert par un profane dans des conditions normales d'examen. Il a, par exemple, été jugé qu'il ne *« pouvait être reproché aux acquéreurs de ne pas être montés sur le toit de la maison à l'aide d'une échelle »*, du fait que leur visite du bien immobilier ne *« leur aurait pas permis, en tant que profanes, d'analyser l'ampleur des désordres affectant la toiture »* (Cour de cassation, 3e civ., 15 mars 2018, n° 16-23.953).

Vice caché et vice apparent : quelles différences ?

Les vices apparents sont ceux qui sont visibles et révélés par un simple examen visuel superficiel. Rappelons que *« le vendeur n'est pas tenu des vices apparents et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même »* (article 1642 du Code civil). Toutefois, dans certains cas, la Cour de cassation permet à l'acquéreur de pouvoir agir en garantie des vices cachés à l'encontre du vendeur, malgré l'acceptation et la révélation de vices apparents (Cour de cassation, 3e civ., 14 septembre 2023, n° 22-16.623). Dans cette affaire, les acquéreurs avaient constaté lors de visites préalables à la vente, la présence de traces de fissures. Selon les juges, constituent des vices cachés, et non des vices apparents, les fissures constatées par l'acquéreur d'un bien immobilier avant la vente si elles ont pour origine l'inadaptation des fondations au sol, si elles évoluent et si l'acquéreur n'avait pas pu se faire une idée de leur ampleur et de leurs conséquences. Les acquéreurs ne pouvaient, n'étant ni des professionnels du bâtiment ni tenus de se faire accompagner par un homme de l'art, se convaincre du vice dans son ampleur et ses conséquences. Le vice ne présentait pas un caractère apparent et il s'agissait donc d'un vice caché.

Le défaut affecte le logement à tel point que l'acquéreur ne l'aurait pas acheté ou en aurait proposé un prix moindre s'il en avait eu connaissance

Qu'est-ce que la clause d'exclusion de la garantie des vices cachés du vendeur ?

Le vendeur peut insérer une clause de non garantie dans le compromis et l'acte de vente lui permettant d'exclure ou limiter sa garantie des vices cachés (article 1643 du Code civil).
L'insertion d'une telle clause est quasi-systématique en matière immobilière. En principe, elle énonce que l'acquéreur prend l'immeuble *« en l'état, sans recours contre le vendeur pour quelque cause que ce soit »* ou que *« le vendeur ne sera pas tenu de la garantie des vices cachés pour les vices pouvant affecter l'immeuble, le sol et le sous-sol »*.

Le vendeur peut insérer une clause de non garantie dans le compromis et l'acte de vente lui permettant d'exclure ou limiter sa garantie des vices cachés

À défaut de cette clause d'exonération, l'acquéreur peut poursuivre le vendeur en justice, que celui-ci ignore ou non l'existence du vice caché.
En présence de cette clause, le vendeur échappe à la garantie des vices cachés, à condition qu'il n'ait pas été au courant du vice affectant le bien qu'il a vendu (cela exclut donc les vendeurs de mauvaise foi). Pour prouver la mauvaise foi du vendeur, il suffit que l'acheteur démontre que celui-ci avait connaissance de l'existence du vice au moment de la vente. Ainsi, la réalisation de travaux avant la vente afin de dissimuler l'existence du vice est un élément qui permet de prouver sa connaissance du vice et donc sa mauvaise foi. Dans une affaire récente (Cour de cassation, 3e civ., 7 mars 2024, n° 20-17790), les juges ont confirmé la mauvaise foi des vendeurs en ce qu'ils ont procédé au colmatage des fissures et à un ravalement avant la vente afin de les masquer. La clause d'exclusion de la garantie des vices cachés a ainsi été écartée et le prix de vente fut réduit de 62 %.

Attention, le vendeur professionnel ne peut pas bénéficier d'une exonération des vices cachés ou d'une clause limitative. La qualité de professionnel du vendeur s'apprécie par rapport à ses activités immobilières. Ainsi, a été qualifié de vendeur professionnel une société de marchand de biens qui procède habituellement à une activité de rachat et de revente, un lotisseur, etc., ainsi qu'une Société Civile Immobilière (SCI) patrimoniale, c'est-à-dire ayant pour objet *« l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, l'aménagement, l'administration et la location de tous biens et droits immobiliers… »* (Cour de cassation, 3e civ., 27 octobre 2016, n° 15-24.232).
Il est important de préciser que les juges ont une conception extensive de la notion de *« vendeur professionnel »*, comme par exemple des particuliers ayant des compétences immobilières alors qu'ils contractaient dans un but personnel (Cour de cassation, 3e civ., 13 juillet 2016, n° 15-16.414).

Copyright (c) 2017 Monkey Business Images/Shutterstock

Acquéreur : comment agir en garantie des vices cachés ?

Lorsque l'acquéreur constate la présence d'un vice caché, il est impératif de mettre en demeure le vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception. Cette mise en demeure doit informer le vendeur de l'existence du vice tout en l'invitant à constater par lui-même le vice et ses dégâts et lui permettre d'effectuer les réparations. Avant d'entamer toute procédure judiciaire, il est conseillé de tenter de trouver une solution amiable. Ainsi, il est possible que les deux parties s'entendent sur les réparations nécessaires et la remise du bien en l'état par le vendeur ou la restitution, par ce dernier, de la somme correspondante au préjudice.
C'est à l'acquéreur de prouver l'existence du vice caché par tout moyen. Pour cela, il doit rassembler

tous les éléments qui peuvent aller en faveur de ses constats : plaintes ou témoignages des voisins, devis de réparations, photos des dégâts, constats de commissaire de justice, etc. Pour apporter la preuve du vice caché, il peut également recourir aux services d'un expert juridique.

Pour intenter une action, l'acheteur dispose de deux ans à compter de la découverte du vice, et non pas à compter de la vente ou de l'entrée dans les lieux, sans pouvoir dépasser un délai de vingt ans à compter du jour de la vente (article 2232 du Code civil). Dans ce délai, l'acquéreur peut donc agir en justice et demander soit à ce qu'une partie du prix lui soit restituée, soit à ce que la vente soit purement et simplement annulée. En effet, l'acheteur a le choix entre deux actions :

> une action dite *« estimatoire »* par laquelle il demande une restitution partielle du prix (montant à l'appréciation du juge). La *« baisse »* du prix correspond en général au montant des travaux de remise en état estimé par un expert ;

> une action dite *« rédhibitoire »* par laquelle il demande l'annulation rétroactive de la vente et la restitution du prix total. Le bien est ainsi restitué au vendeur qui, lui, restitue le prix et les frais d'acquisition.

Le choix de l'action est fondé sur l'identification et l'étendue du ou des vices cachés. Si le vice peut être réparé, c'est l'action en réduction du prix qui est en principe privilégiée.

Dans les deux cas, le vendeur condamné rembourse les frais de procédure et d'expertise. De plus, l'acquéreur peut demander des dommages-intérêts pour réparer le préjudice subi, mais seulement en cas de mauvaise foi du vendeur, c'est-à-dire si l'acquéreur prouve que le vendeur connaissait l'existence du défaut au moment de la vente.

Face à cette action judiciaire enclenchée par l'acquéreur, le vendeur de bonne foi doit vérifier si une clause d'exonération des vices cachés n'était pas prévue dans son acte de vente.

Le tribunal compétent pour toutes les actions en garantie de l'acquéreur est le tribunal judiciaire du lieu de situation du logement et le recours à un avocat est obligatoire.

Vendeur : quels recours à l'encontre des professionnels de l'immobilier intervenant à la vente ?

La garantie des vices cachés est due par le vendeur. Cependant, si ce dernier est condamné à ce titre, il peut décider de vouloir engager la responsabilité de l'agent immobilier (et/ou du notaire et/ou du diagnostiqueur) en raison d'un manquement à son devoir de conseil ou d'information.

Ainsi, le vendeur peut engager la responsabilité du professionnel immobilier ayant intervenu à la vente s'il démontre une faute de sa part et que cette faute lui a occasionné un préjudice.

Le vendeur peut engager la responsabilité du professionnel immobilier ayant intervenu à la vente s'il démontre une faute de sa part

Aux termes de plusieurs décisions de justice, il ressort que l'agent immobilier ne peut être tenu responsable des désordres dont il n'avait pas eu connaissance ou dont il ne pouvait pas soupçonner l'existence. Dans le cas contraire, sa responsabilité peut donc être engagée. Aujourd'hui, même si l'agent immobilier n'est certes pas considéré comme un professionnel du bâtiment, de nombreuses décisions ont indiqué qu'il devait posséder des connaissances solides lui permettant de repérer certains vices non décelables par un particulier. Prenons l'exemple d'une décision récente qui a condamné un agent immobilier pour n'avoir pas conseillé l'acquéreur sur un éventuel défaut d'étanchéité de la toiture alors qu'il existait dans le bien des traces d'infiltrations (Cour de cassation, 3e civ., 21 décembre 2023, n° 22-20.045).

Dans une affaire, la responsabilité du diagnostiqueur a été engagée sur le fait que l'état parasitaire qu'il avait établi dans le cadre de l'acquisition d'une maison, mentionnait des *« traces de termites et d'insectes xylophages sans activité »*. Or, plus tard, lors de travaux, l'acquéreur a découvert une infestation avancée de termites. La Cour de cassation (3e civ., 8 juillet 2015, n° 13-26.686) a condamné le diagnostiqueur à rembourser à l'acheteur le coût des travaux de remise en état.

Dans une autre décision (Cour de cassation, 3e civ., 14 décembre 2017, n° 16-24.170), c'est la responsabilité du notaire qui a été engagée. L'affaire était la suivante : en 1997, un tribunal a reconnu des désordres compromettant la solidité d'une maison en précisant qu'il convenait de procéder à la démolition et à la reconstruction de celle-ci. Le propriétaire avait alors confié à un entrepreneur quelques travaux de reprise de la maison. 10 ans plus tard, cette maison *« en l'état »* (non démolie et non reconstruite) est vendue. L'acte notarié de vente de 2007 mentionne l'ancien litige. Or, les acquéreurs constatent plus tard de nouvelles fissures et la déformation progressive du gros œuvre. Ils poursuivent en justice le vendeur et le notaire sur le fondement de la garantie des vices cachés. Puis, le notaire appelle en garantie l'agent immobilier. En plus du vendeur (restitution du prix de vente), la Cour de cassation condamne le notaire et l'agent immobilier du fait d'un manque d'informations. D'après la cour, le notaire aurait dû annexer à l'acte d'acquisition le jugement de 1997 et l'agent immobilier aurait dû solliciter du vendeur des informations complémentaires. ■

BAIL D'HABITATION

Augmentation du loyer en cours de bail suite à des travaux de rénovation énergétique

J'envisage de réaliser des travaux de rénovation énergétique dans le logement que je loue (remplacement d'une chaudière par une pompe à chaleur et travaux d'isolation). Je sais qu'il est possible, sous certaines conditions, d'augmenter le loyer lors du renouvellement du bail, mais est-ce également possible en cours de bail ?

Par Arnaud Couvelard, juriste UNPI

Copyright (c) 2024 Mariana Serdynska/Shutterstock

En cours de bail, deux articles de la loi du 6 juillet 1989 sur les baux d'habitation permettent au bailleur d'augmenter le loyer suite à des travaux de rénovation énergétique :

> La façon la plus simple d'augmenter un loyer à la suite de travaux d'amélioration consiste à convenir d'une « *clause travaux* » dans le bail initial[1] ou, en l'espèce, dans un avenant au bail.
Ainsi, pour les locations vides, l'article 17-1, II de la loi du 6 juillet 1989 énonce que « *lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le contrat de location ou un avenant à ce contrat peut fixer la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux. Cette majoration ne peut faire l'objet d'une action en diminution de loyer* ». Quant aux locations meublées, l'article 25-9 de la loi de 1989 prévoit que « *lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter ou d'acquisition d'équipements par le bailleur en sus de l'équipement initial, le contrat de location ou un avenant à ce contrat peut fixer une majoration de loyer consécutive à ces opérations* ».

L'augmentation de loyer suppose donc un accord écrit préalable du propriétaire et du locataire sur les travaux et sur le montant de majoration du loyer. A défaut, le propriétaire ne peut de son propre chef imposer une augmentation. Il faut noter que cette majoration de loyer ne peut pas être appliquée pour un logement nu classé F ou G (article 17-1, III de la loi de 1989).

Selon la Cour de cassation, lorsque les parties conviennent de travaux d'amélioration du logement exécutés par le bailleur, « *le montant de la majoration du loyer est librement fixé entre les parties* » (Cass., 3e civ., 5 juin 2002, n° 00-18.697).
Il ressort de la jurisprudence que constituent des travaux d'amélioration de nature à justifier une majoration de loyer les travaux qui apportent un élément d'équipement nouveau, un service ou une qualité supérieure au niveau des prestations existantes ou qui permettent de diminuer de façon certaine les dépenses d'entretien et d'exploitation ou de renforcer la sécurité des biens ou des personnes. A contrario, n'ont pas été qualifiés de travaux d'amélioration les travaux de réfection de l'électricité pour remplacer une installation dangereuse ni ceux de réfection de la salle de bains et de la cuisine dès lors qu'il s'agissait de travaux de gros entretien nécessités par la longue occupation des lieux du précédent locataire (18 ans) : Cour d'appel de Paris, ch. 4-3, 9 juin 2016, n° 14/18695.
Les travaux que vous envisagez (installation d'une pompe à chaleur et travaux d'isolation) apportent une « *amélioration* » par rapport à l'existant et peuvent donc faire l'objet d'une « *clause travaux* ».

> Une seconde piste de valorisation de travaux est prévue par l'article 23-1 de la loi du 6 juillet 1989. Cet article prévoit, dans le cadre d'une location nue[2], qu'un propriétaire puisse demander au locataire une « *contribution pour le partage des économies de charge* » à la suite de travaux d'économie d'énergie (cette contribution ne peut être exigée qu'à la condition que le logement ait un niveau de performance compris entre la classe A et la classe E). Cela implique une phase de concertation préalable qui prend nécessairement une forme écrite.

Il est donc théoriquement possible de demander au locataire une « *contribution pour le partage des économies de charge* » à la suite de travaux d'économie d'énergie (il ne s'agit pas à proprement parler d'augmenter le loyer mais de réclamer une « *contribution* » en plus du loyer, et qui apparaît d'ailleurs sur une ligne différente dans les quittances).
Néanmoins, en pratique, cette contribution est très rarement demandée par les propriétaires, principalement parce que le décret qui précise les conditions d'application de cet article 23-1 (décret n° 2009-1439 du 23 novembre 2009) instaure une procédure stricte, d'une grande technicité et complexe. ■

1) Partie V, B à remplir dans nos baux référence 80 (locations vides) et 103 (locations meublées).
2) Partie IV, C à remplir dans nos baux référence 80 (locations vides).

ENCADREMENT DES LOYERS D'HABITATION

Délai pour contester un loyer supérieur au loyer de référence majoré

Je loue un logement à Bordeaux depuis le 1er mai 2023. Ce printemps 2025, je viens de recevoir un courrier de mon locataire dans lequel il indique que le loyer inscrit au bail est supérieur au loyer de référence majoré prévu par arrêté préfectoral. En conséquence, il exige que le loyer soit ramené au loyer de référence majoré et que je rembourse les *« trop-perçus »* de loyers encaissés depuis le début du bail. Mon locataire peut-il vraiment contester le loyer deux ans après le début du bail ? Je précise que le bail ne mentionne pas quels étaient les plafonds de loyer applicables.

Par Frédéric Zumbiehl, juriste UNPI

Tout d'abord, il ne fait pas de doute que, en signant un bail en mai 2023, vous ne pouviez pas dépasser le loyer de référence majoré imposé par l'arrêté préfectoral du 20 juin 2022 de la Préfète de la Gironde (cette mesure concerne tous les baux signés à compter du 15 juillet 2022).

Concernant le délai dont dispose le locataire pour contester un loyer non conforme, des débats agitent une partie de la doctrine du fait que l'article 140 de la loi ELAN du 23 novembre 2018 (siège de la réglementation relative à l'encadrement des loyers) comporte des dispositions en apparence contradictoires. Ainsi, l'article 140, V de la loi ELAN énonce que si le bail n'indique pas quels sont les loyers de référence applicables[1], le locataire a un mois pour demander l'ajout de cette mention et, à défaut de réponse dans le mois ou en cas de réponse négative, un délai de trois mois pour saisir le juge aux fins d'*« obtenir, le cas échéant, la diminution du loyer »*. Cependant, en parallèle, l'article 140, III, A de la loi ELAN énonce qu'*« une action en diminution de loyer peut être engagée si le loyer de base prévu dans le contrat de bail est supérieur au loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature de ce contrat »*. Si l'article 140, III, B enserre l'action en contestation d'un complément de loyer dans un délai court de trois mois après la signature du bail, l'article 140, III, A, lui, ne fait pas mention d'un délai spécial pour demander la diminution d'un loyer de base supérieur au plafond applicable.

Des auteurs prétendent qu'il faudrait alors distinguer selon que le bail mentionne ou non les loyers de référence applicables. A défaut de cette mention dans le contrat de location, le locataire aurait un mois pour contester le loyer auprès du propriétaire. A contrario, si les loyers de référence sont bien mentionnés dans le bail, il aurait trois ans pour le faire. Cela ne parait cependant pas très logique. La plupart des organismes officiels (dont la métropole de Bordeaux) concluent, quant à eux, au fait que l'article 140, III, A a vocation à régir l'ensemble des actions en diminution de loyer et que, faute d'indication d'un délai spécial, la prescription triennale s'applique[2]. L'éminente professeure Béatrice Vial-Pedroletti conclut elle aussi que *« c'est la prescription triennale qui s'applique lorsque le locataire souhaite faire ramener le loyer au maximum légal et se faire rembourser le trop-perçu »* (« Loyers et Copropriété », mars 2021, comm. 34).

Copyright (c) 2024 Artem Stepanov/Shutterstock

Les premiers jugements de tribunaux judiciaires vont dans ce sens (TJ Paris, 9 novembre 2020, n° 11-20-006260 ; TJ Paris, 28 juin 2024, n° 24/01645). Surtout, dans un arrêt de mai 2024, rendu à propos des dispositions analogues de la loi ALUR de 2014, la Cour d'appel de Paris a jugé que l'*« action en diminution de loyer (…), en l'absence de durée de prescription spéciale, est soumise au délai de prescription triennale »* (CA Paris, Pôle 4 ch. 3, 2 mai 2024, n° 18/05238).

Dans ces conditions, nous vous conseillons de prendre pour acquis que votre locataire a trois ans pour contester le loyer de son logement et d'agir en conséquence. Bien évidemment, si vous êtes prêt à soutenir un combat judiciaire, vous pouvez choisir de refuser la demande de votre locataire. Compte tenu de la mauvaise rédaction de la loi ELAN, en cas de contentieux, il n'est pas exclu que le tribunal puisse, à rebours des décisions précitées, juger que l'action en diminution du loyer du locataire est prescrite. ■

1) Cet article impose que tout bail précise le loyer de référence et le loyer de référence majoré.

2) L'article 7-1 de la loi du 6 juillet 1989 soumet de manière générale les *« actions dérivant d'un contrat de bail »* à une prescription triennale..

BAIL D'HABITATION

Diminution de loyer en échange de travaux réalisés par le locataire

Le logement que je remets en location nécessite des travaux de rafraichissement (pose de nouveaux papiers peints et travaux de peinture). Un candidat locataire me propose de faire ces travaux contre une remise de deux mois de loyer. Est-ce possible et si oui quel arrangement écrit faut-il conclure ?

Par Arnaud Couvelard, juriste UNPI

Copyright (c) 2018 Stokkete/Shutterstock

Vous pouvez valablement confier à votre locataire la réalisation de travaux qui vous incombent normalement en échange d'une remise de loyer.

Pour cela, il vous suffit de remplir dans notre bail référence 80 (location vide) ou 103 (location meublée) [1] la clause suivante figurant dans la partie V sur les travaux :

« C. Le cas échéant, Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire :

……

……

[durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées] ».

Vous pouvez également y indiquer les travaux que le locataire doit effectuer (si les deux lignes de pointillés ne suffisent pas, vous pouvez remplir la *« clause particulière »* en fin de bail). ■

1) Ces imprimés peuvent être commandés en page 41.

L'UNPI & vous

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

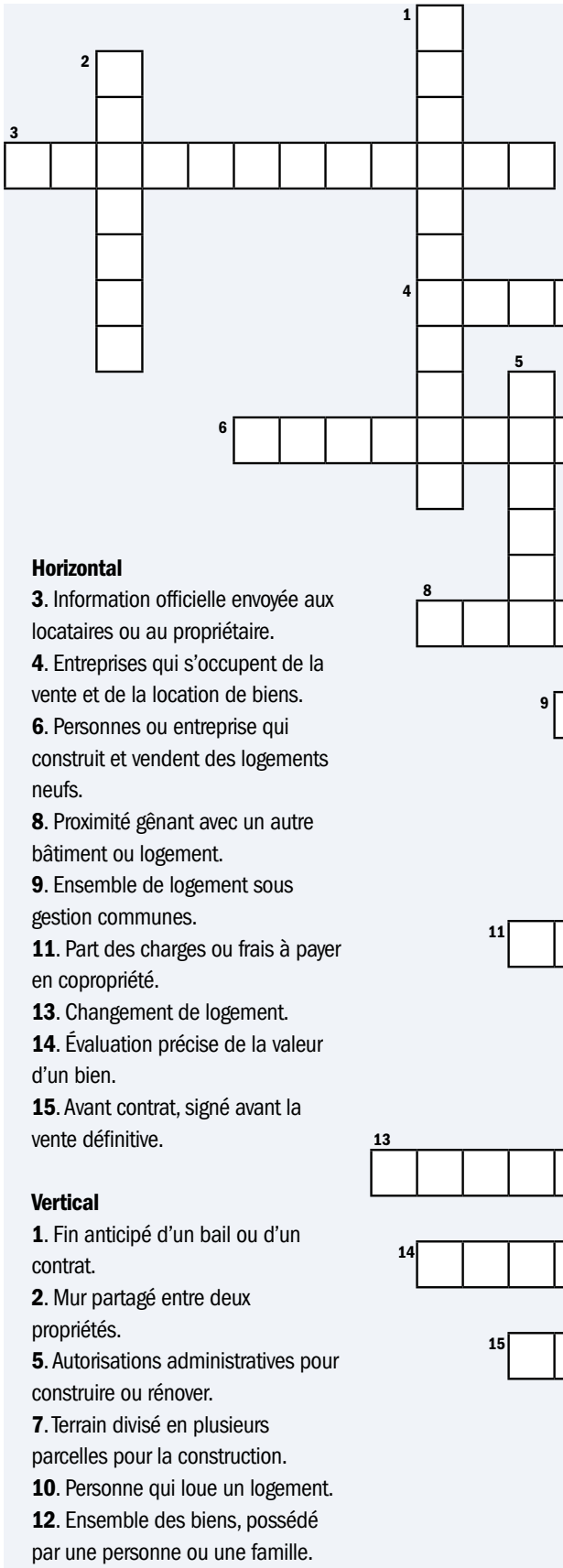
Nous ne pouvons toutefois pas répondre aux questions personnelles et conseillons de vous adresser à votre Chambre syndicale de propriétaires et copropriétaires qui est la plus à même d'apporter la réponse adaptée à votre cas.

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

Jeu

Les Clés de l'Immobilier

Retrouvez les réponses dans le prochain numéro



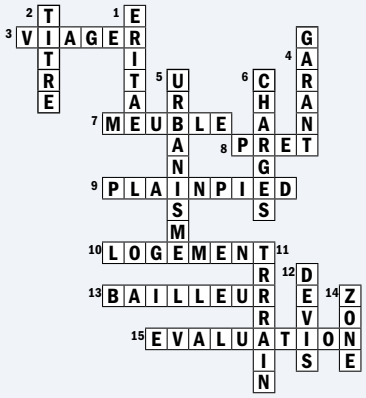
Horizontal

3. Information officielle envoyée aux locataires ou au propriétaire.
4. Entreprises qui s'occupent de la vente et de la location de biens.
6. Personnes ou entreprise qui construit et vendent des logements neufs.
8. Proximité gênant avec un autre bâtiment ou logement.
9. Ensemble de logement sous gestion communes.
11. Part des charges ou frais à payer en copropriété.
13. Changement de logement.
14. Évaluation précise de la valeur d'un bien.
15. Avant contrat, signé avant la vente définitive.

Vertical

1. Fin anticipé d'un bail ou d'un contrat.
2. Mur partagé entre deux propriétés.
5. Autorisations administratives pour construire ou rénover.
7. Terrain divisé en plusieurs parcelles pour la construction.
10. Personne qui loue un logement.
12. Ensemble des biens, possédé par une personne ou une famille.

Solutions N°595



ICC | Indice du coût de la construction |

4e T. 2024 2108		INSEE	LES VARIATIONS (en %)		
		100 au 4e T 1953	Anuelles	Triennales	Sur 9 ans
2016	1e trimestre	1615	-1,04	-1,88	+16,61
	2e trimestre	1622	+0,50	-0,91	+13,03
	3e trimestre	1643	+2,18	+1,92	+13,86
	4e trimestre	1645	+0,98	+1,86	+11,60
2017	1e trimestre	1650	+2,17	+0,12	+10,22
	2e trimestre	1664	+2,59	+2,65	+6,53
	3e trimestre	1670	+1,64	+2,64	+4,77
	4e trimestre	1667	+1,34	+2,58	+9,45
2018	1e trimestre	1671	+1,27	+2,39	+11,18
	2e trimestre	1699	+2,10	+5,27	+13,42
	3e trimestre	1733	+3,77	+7,77	+15,38
	4e trimestre	1703	+2,16	+4,54	+13,01
2019	1e trimestre	1728	+3,41	+7,00	+14,59
	2e trimestre	1746	+2,77	+7,64	+15,10
	3e trimestre	1746	+0,75	+6,27	+14,87
	4e trimestre	1769	+3,88	+7,54	+15,39
2020	1e trimestre	1770	+2,43	+7,27	+13,90
	2e trimestre	1753	+0,40	+5,35	+10,04
	3e trimestre	1765	+1,09	+5,69	+8,68
	4e trimestre	1795	+1,47	+7,68	+9,58
2021	1e trimestre	1822	+2,94	+9,04	+12,68
	2e trimestre	1821	+3,88	+7,18	+9,30
	3e trimestre	1886	+6,86	+8,83	+14,44
	4e trimestre	1886	+ 5,07	+ 10,75	+ 15,07
2022	1e trimestre	1948	+6,92	+12,73	+18,35
	2e trimestre	1966	+7,96	+12,60	+20,10
	3e trimestre	2037	+8,01	+16,67	+26,36
	4e trimestre	2052	+8,80	+16,00	+27,06
2023	1e trimestre	2077	+6,62	+17,34	+26,03
	2e trimestre	2123	+7,99	+21,11	+30,97
	3e trimestre	2106	+3,39	+19,32	+29,44
	4e trimestre	2162	+5,36	+20,45	+33,04
2024	1e trimestre	2227	+7,22	+22,23	+36,46
	2e trimestre	2205	+3,86	+21,09	+36,62
	3e trimestre	2143	+1,76	+13,62	+33,27
	4e trimestre	2108*	-2,50	+11,77	+29,40

*Parution INSEE **25/03/2025**

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 1er septembre 2014. Pour ces baux, et sauf à aller au-devant de complications lors de la révision triennale ou du renouvellement du bail, seul l'ILC ou l'ILAT (suivant l'activité exercée) doit donc être utilisé comme indice de référence.

ILC | Indice des loyers commerciaux |

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

4e T. 2024 135,30		ILC BASE 100 au 1er trimestre 2008			
		ILC	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
2022	2e trimestre	123,65	+ 4,43 %	+ 7,33 %	+ 13,96 %
	3e trimestre	126,13	+ 5,37 %	+ 9,11 %	+ 16,28 %
	4e trimestre	126,05	+ 6,29 %	+ 8,51 %	+ 16,22 %
2023	1e trimestre	128,68	+ 6,69 %	+ 10,71 %	+ 18,60 %
	2e trimestre	131,81	+ 6,60 %	+ 14,20 %	+ 21,48 %
	3e trimestre	133,66	+ 5,97 %	+ 15,52 %	+ 23,17 %
	4e trimestre	132,63	+ 5,22 %	+ 14,54 %	+ 22,27 %
2024	1e trimestre	134,58	+ 4,59 %	+ 15,29 %	+ 24,24 %
	2e trimestre	136,72	+ 3,73 %	+ 15,46 %	+ 26,15 %
	3e trimestre	137,71	+ 3,03 %	+ 15,05 %	+ 27,06 %
	4e trimestre	135,30*	+ 2,01 %	+ 14,10 %	+ 24,80 %

*Parution INSEE **25/03/2025**

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 1er trimestre 2024. Par conséquent, depuis le 2e 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 1er 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 concernant 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 2e trimestre 2022 et s'appliquait jusqu'à l'ILC du 1er 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.

4e T. 2024 137,29		ILAT BASE 100 au 1er trimestre 2010			
		ILAT	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
2022	2e trimestre	122,65	+ 5,32 %	+ 7,15 %	+ 14,43 %
	3e trimestre	124,53	+ 5,88 %	+ 8,43 %	+ 16,21 %
	4e trimestre	126,66	+ 6,46 %	+ 9,73 %	+ 18,09 %
2023	1e trimestre	128,59	+ 6,51 %	+ 11,30 %	+ 19,75 %
	2e trimestre	130,64	+ 6,51 %	+ 14,27 %	+ 21,59 %
	3e trimestre	132,15	+ 6,12 %	+ 15,69 %	+ 22,79 %
	4e trimestre	133,69	+ 5,55 %	+ 17,21 %	+ 24,02 %
2024	1e trimestre	135,13	+ 5,09 %	+ 17,64 %	+ 25,48 %
	2e trimestre	136,45	+ 4,45 %	+ 17,16 %	+ 26,51 %
	3e trimestre	137,12	+ 3,76 %	+ 16,59 %	+ 26,99 %
	4e trimestre	137,29*	+ 2,69 %	+ 15,40 %	+ 26,93 %

*Parution INSEE **25/03/2025**

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.

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

*Parution INSEE **15/04/2025**

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 1er trimestre 2024. Par conséquent, depuis l'IRL du 2e 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 (+ 1,40 %), mais l'indice de base est différent. Pour le 1er trimestre 2025, l'indice est de 142,67 dans les régions et départements d'outre-mer et de 141,28 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 04/2025 : 119,02

	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								

* 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 03/2025 = 132,5

	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									

TAUX DE L'USURE

LES TAUX DE L'USURE APPLICABLES À COMPTER DU 1ER AVRIL 2025 ONT ÉTÉ PUBLIÉS AU J.O. DU 28 MARS 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 1er avril 2025	Seuil de l'usure applicable à compter du 1er avril 2025
Prêts à taux variable	4,23 %	5,64 %
Prêts relais	4,79 %	6,39 %
PRÊTS À LA CONSOMMATION	**Taux effectif pratiqué par les établissements de crédit et les sociétés de financement au cours des trois mois précédant le 1er avril 2025**	**Seuil de l'usure applicable à compter du 1er avril 2025**
• Montant ≤ à 3000 €*	17,43 %	23,24 %
• Montant > à 3000 € et ≤ à 6000 €*	11,75 %	15,67 %
• Montant > à 6000 €*	6,47 %	8,63 %

* 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.

PRÊTS, CRÉDITS ET SURENDETTEMENT

À QUOI SERT LE TAUX DE L'USURE ?

Par Bercy Infos, le 8 avril 2025

Le taux d'usure correspond au taux maximum légal que les établissements de crédit sont autorisés à pratiquer lorsqu'ils vous accordent un prêt. Fixé chaque trimestre par la Banque de France, il vise à vous protéger d'éventuels abus.

QU'EST-CE QUE LE TAUX DE L'USURE ?

Le taux d'usure est le taux maximal auquel un prêt peut être accordé. Il n'existe pas un, mais plusieurs taux d'usure en fonction du type de prêt contracté. Ce taux s'applique aussi bien aux prêts immobiliers, qu'aux crédits à la consommation, aux découverts en compte, ou aux crédits renouvelables.

COMMENT EST-IL CALCULÉ ?

La Banque de France fixe le taux d'usure à partir des taux effectifs moyens pratiqués par les établissements de crédit augmentés d'un tiers. Les seuils de l'usure sont publiés au Journal officiel à la fin de chaque trimestre pour le trimestre suivant. Ces seuils varient en fonction du montant emprunté, de la durée d'emprunt et de la catégorie de prêt (crédit à la consommation, prêts à taux fixe ou variable, découvert en compte, etc.).

À QUOI SERT LE TAUX DE L'USURE ?

La fixation d'un taux d'usure permet de protéger l'emprunteur contre des taux excessifs qui lui seraient proposés. Des taux d'intérêt trop élevés pourraient placer l'emprunteur dans une situation financière difficile, et, à plus grande échelle, déstabiliser l'économie globale. Le taux d'usure joue donc un rôle de régulateur.

OBLIGATIONS LÉGALES LIÉES À L'OFFRE DE PRÊT IMMOBILIER

Le prêt immobilier est soumis à une stricte réglementation. Pour souscrire ce type de prêt, des formalités doivent être respectées :

- une offre de contrat de crédit immobilier doit être remise à l'emprunteur. Les conditions doivent être maintenues durant au moins 30 jours à partir du moment où l'offre est remise,
- une fois l'offre reçue, l'emprunteur dispose d'un délai de réflexion d'au moins 10 jours avant de l'accepter ou non,
- l'offre doit obligatoirement mentionner le taux annuel effectif global (TAEG), c'est-à-dire le coût total du crédit (intérêts, éventuels frais de dossier et/ou d'assurance, etc.),
- le taux proposé ne doit pas être supérieur au taux d'usure.

QUE RISQUE L'ORGANISME QUI PRATIQUE UN TAUX USURAIRE ?

Un prêt est considéré comme usuraire lorsque son taux annuel effectif global (TAEG, anciennement TEG) est supérieur au taux d'usure. Le TAEG est le taux auquel on se réfère pour apprécier si une offre de crédit dépasse le seuil usuraire. Il comprend notamment :

- le taux d'intérêt de base (ou taux nominatif),
- les frais, commissions et rémunérations diverses (tels que les frais de dossier),
- les coûts d'assurance et de garantie obligatoires,
- les frais d'ouverture et de tenue d'un compte donné ou d'utilisation d'un moyen de paiement permettant d'effectuer à la fois des opérations et des prélèvements à partir de ce compte ainsi que les autres frais liés aux opérations de paiement.

L'usure est un délit passible d'un emprisonnement de deux ans et/ou d'une amende de 300 000 euros (article L341-50 du code de la consommation).

Source : www.economie.gouv.fr/particuliers/taux-usure

Indice fédération française du bâtiment base 1 en 1941

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

2021	4e trimestre	1066,4
2022	1e trimestre	1101
	2e trimestre	1135,5
	3e trimestre	1142,8
	4e trimestre	1137
2023	1e trimestre	1160,8
	2e trimestre	1163,6
	3e trimestre	1153,7
	4e trimestre	1152,6
2024	1e trimestre	1171,8
	2e trimestre	1172,2
	3e trimestre	1174,6
	4e trimestre	1179,5
2025	1e trimestre	1178,9

Taux de l'intérêt légal

Un arrêté du 17 décembre 2024 (J.O. du 19 décembre) fixe les taux de l'intérêt légal pour le 1er 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	7,21 %
Professionnel	Particulier	7,21 %
Professionnel	Professionnel	3,71 %
Particulier	Professionnel	3,71 %

Particulier : personne physique n'agissant pas pour des besoins professionnels.

Professionnel : tous les autres cas.

PLUS VALUES IMMOBILIÈRES | TAUX D'ABATTEMENT ANNUEL EN VIGUEUR

Durée de détention du bien	Impot sur le revenu : 19%	Prélèvements sociaux : 17,2%
Moins de 6 ans	0 %	0 %
Entre 6 et 7 ans	6 %	1,65 %
Entre 7 et 8 ans	12 %	3,30 %
Entre 8 et 9 ans	18 %	4,95 %
Entre 9 et 10 ans	24 %	6,60 %
Entre 10 et 11 ans	30 %	8,25 %
Entre 11 et 12 ans	36 %	9,90 %
Entre 12 et 13 ans	42 %	11,55 %
Entre 13 et 14 ans	48 %	13,20 %

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

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

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

LOI DE 1948 | LA SORTIE

Le bailleur ne peut pas proposer un bail de huit ans pour sortir de la loi de 1948 à son locataire ou occupant dont les ressources, cumulées avec celles des autres occupants du logement, sont inférieures aux seuils fixés par décret (art. 29 de la loi du 23/12/1986). Conséquence : pour toute proposition de sortie de la loi de 1948 faite à compter du 1er janvier 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
Avant le 01/08/1914	126 665,70
Du 01/08/1914 au 31/12/1918	72 340,40
Du 01/01/1919 au 31/12/1925	30 407,00
Du 01/01/1926 au 31/12/1938	18 611,10
Du 01/01/1939 au 31/08/1940	13 405,80
Du 01/09/1940 au 31/08/1944	8 122,60
Du 01/09/1944 au 31/12/1945	3 959,20
Années 1946, 1947, 1948	1 861,00
Années 1949, 1950, 1951	1 019,30
Années 1952 à 1958 incluse	747
Années 1959 à 1963 incluse	606,7
Années 1964 et 1965	568,9
Années 1966, 1967, 1968	537,3
Années 1969 et 1970	502,9
Années 1971, 1972 et 1973	438,5
Année 1974	311,5
Année 1975	289,1
Années 1976 et 1977	255,6
Année 1978	230,3

Période au cours de laquelle est née la rente originaire	Taux applicable
Année 1979	201,1
Année 1980	167,3
Année 1981	136,9
Année 1982	119,9
Année 1983	109,2
Année 1984	99,8
Année 1985	94,3
Année 1986	91,2
Année 1987	86,5
Année 1988	82,5
Année 1989	77,9
Année 1990	73,3
Année 1991	69,1
Année 1992	64,7
Année 1993	61,5
Année 1994	58,9
Année 1995	55,7
Année 1996	53,4
Année 1997	51,6

Période au cours de laquelle est née la rente originaire	Taux applicable
Année 1998	49,8
Année 1999	49,2
Année 2000	47,1
Année 2001	44,9
Année 2002	42
Année 2003	40
Année 2004	37,8
Année 2005	35,3
Année 2006	32,7
Année 2007	30,7
Année 2008	28,7
Année 2009	27,2
Année 2010	25,3
Année 2011	23,2
Année 2012	21
Année 2013	19,6
Année 2014	18,9
Année 2015	18,8
Année 2016	18,7

Période au cours de laquelle est née la rente originaire	Taux applicable
Année 2017	17,5
Année 2018	15,7
Année 2019	14,6
Année 2020	14,4
Année 2021	12,8
Année 2022	7
Année 2023	2,1

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. contact@gmat-courtage.fr
Site internet: http://www.gmat-courtage.fr.

Chambres d'hôtes en Charente Maritime. Logis de la Gabirotte dans une belle bâtisse charentaise de 1851.
Mme METIVIER. 06 01 34 41 45.
www.lagabirotte.com. infos@lagabirotte.com.

Viager

Chers propriétaires, je suis spécialiste de la vente en viager occupé et nue-propriété. L'objectif est de monétiser votre bien tout en vous permettant de rester chez vous. Vous percevrez, selon vos souhaits, un capital seul, un capital avec des rentes à vie ou uniquement des rentes pour maximiser vos revenus. Connaissez-vous le viager libre ? Une solution pour vendre un bien que vous n'occupez pas et percevoir des rentes à vie. Très recherchés par les investisseurs. J'accompagne les projets sur tout le territoire national.
Valérie JAVERLIAC. Tel. : 06 18 65 36 36.
1, place Puvis de Chavannes, LYON 6.
vjaverliac@95bis.com..

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

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

Copyright (c) 2017 Alex Tihonovs/Shutterstock

Passez votre annonce

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

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

Merci de nous faire parvenir votre annonce au plus tard le 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 apparaitre les deux étiquettes du DPE : étiquette « énergie » et étiquette « climat » (lettres A à G).

> Remplir la mention suivante pour tout logement dès lors qu'un DPE est requis (cela ne concerne donc pas par exemple les locations saisonnières) : « **Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard :** ..... **€. Prix moyens des énergies indexés au** ..... **(abonnements compris) ».**

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

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

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

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

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

.....

.....

.....

.....

.....

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 :**

UNPI

UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

Propriétaires accédants

Bailleurs privés

Copropriétaires

Investisseurs immobiliers

www.unpi.org

100 ASSOCIATIONS LOCALES

Pour recevoir toute l'actualité de l'UNPI

Inscrivez-vous à la newsletter et participez à nos enquêtes !

@UNPI @UNPI_FR @UNPI @UNPI

35 LA REVUE DE L'UNPI millions de propriétaires

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

Bail Rénov'

L'été arrive, est-ce que vos locataires sont bien au frais ?

Propriétaires bailleurs, bénéficiez de conseils personnalisés grâce à des ateliers près de chez vous, en visite à domicile ou par téléphone...
Et tout ça, gratuitement !

bailrenov.fr

Bail Rénov' est un dispositif gratuit d'information sur la rénovation énergétique dédié aux propriétaires bailleurs

avec France Rénov'
Le service public pour mieux rénover mon habitat

CEE Les certificats D'ÉCONOMIES D'ÉNERGIE