

HABITAT
Évacuer
l'eau de pluie

LÉGISLATION
L'empiètement sur le terrain d'autrui :
une atteinte au droit de propriété

LÉGISLATION
Parution du décret annuel relatif
à l'évolution de certains loyers

35 millions de propriétaires

LA REVUE DE L'UNPI

UNPI 13 & 83
UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS
ÉDITION
Marseille

et vous

Numéro 598 | Septembre 2025 | 5,35 € | ISSN : 2102-0728

NOTRE DOSSIER

IMMOBILIER COMMERCIAL SE RÉINVENTER FACE AUX NOUVEAUX COMPORTEMENTS D'ACHAT

GARANTIE LOYERS IMPAYÉS

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

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

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

En octobre, votre locataire ne paie pas son loyer.

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

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

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

UNPI
ASSURANCES

L'ASSURANCE DES PROPRIÉTAIRES
CONÇUE PAR LES PROPRIÉTAIRES

unpi-assurances.fr

 **Votre devis
en 3 minutes**

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

Le 9 juillet dernier, le Premier ministre François Bayrou a annoncé la baisse, à partir du 1^{er} janvier 2026, du coefficient de conversion de l'électricité dans le DPE de 2,3 à 1,9. Cette baisse permettra à environ 850 000 logements au moins de sortir de la catégorie des passoires thermiques, leur redonnant ainsi une valeur locative et marchande. Même si, dans un contexte de marché locatif tendu, cette annonce devrait susciter un certain enthousiasme, il n'en demeure pas moins qu'un certain nombre de voix s'élève contre cette mesure avec, en arrière-fond, des arguments qui dépassent le strict cadre du DPE.

Au soutien de la baisse du coefficient de conversion les arguments sont pourtant nombreux : mise en conformité de la législation française au règlement européen (UE) 2023/807 du 15 décembre 2022 paru le 14 avril 2023, qui exige que chaque État membre applique le coefficient de 1,9 ou justifie un autre coefficient fondé sur leur mix énergétique national (inapplicable en France qui ne produit ni gaz, ni pétrole). En outre, faut-il également rappeler que ce coefficient a évolué en France au cours de ces dernières années : 2006 – 2020 : 2.58 ; 2021 – 2025 : 2.3 ; Projet 2025 coefficient de conversion : 1,9. Enfin, cette baisse permet à la France de rejoindre ses voisins européens : Allemagne 1,8, Belgique 1,9, Italie 1,8, Espagne 1,9.

Pourtant, certaines associations de locataires s'élèvent contre une telle mesure, considérant qu'il s'agit d'un recul important du volet de la rénovation énergétique, créant l'incompréhension et la déstabilisation de nombreux acteurs du logement. Certaines d'entre elles d'ailleurs demandent que la surcharge de facture d'énergie, faute de mise aux normes énergétiques, devrait être automatiquement déduite du loyer comme si le bailleur était responsable de l'augmentation du coût de l'énergie. En outre, elles considèrent que cette mesure est une aubaine pour les bailleurs ou mandataires, fraudeurs par nature (!), pour louer des passoires thermiques misant sur l'absence de saisine de la justice par le locataire. Enfin, pour irradier ces pratiques, ces associations préconisent la création d'un service local de contrôle et de sanction contre la fraude.

Or, les faits démontrent le contraire : MaPrimeRénov', principale aide publique à la rénovation énergétique, rencontre un tel succès que l'enveloppe budgétaire prévue pour 2025 est déjà épuisée. Par ailleurs, l'annonce de la suspension du dispositif pour les rénovations globales a entraîné un afflux massif de demandes, triplées au mois de juin 2025 et Bail Rénov' dont l'UNPI est un acteur central suscite un intérêt grandissant auprès de tous les bailleurs dont la rénovation est devenue un objectif pour les prochains mois bien que ces travaux de rénovation énergétique représentent un coût élevé et que nombre de propriétaires, notamment les plus modestes, ne sont pas en mesure d'assumer. Cette baisse du coefficient de conversion de l'électricité corrige ainsi une injustice majeure pour des centaines de milliers de logements chauffés à l'électricité et de petites surfaces, souvent déjà rénovés, injustement classés F ou G et retirés du marché dont les jeunes et les plus modestes auraient pu bénéficier.

La face cachée du DPE

En réalité, et en arrière-fond, le DPE n'est que l'instrument d'une forme de lutte des classes désuètes et surannées. L'encadrement des loyers, le permis de louer et l'absence de taxe d'habitation pour les locataires s'inscrivent dans cette dynamique navrante et destructrice. Bien plus, alors même que sera discuté à la rentrée le statut du bailleur privé dans le cadre de l'examen du projet de loi de finances, déjà certaines voix, les mêmes, clament qu'il s'agit d'un énième cadeau fait aux propriétaires alors même que le parc locatif privé constitue l'essentiel du logement des Français, que le logement social ne parvient plus à jouer son rôle pour les plus démunis et que les entreprises de promotion et du bâtiment perdent des emplois.

Nourrir l'opposition entre bailleur et locataire est-il la bonne solution ? La crise actuelle du logement tient à la chute de la construction, à l'inflation, au durcissement des normes et au manque de fluidité du marché. Pointer exclusivement la responsabilité des bailleurs détourne l'attention d'une responsabilité partagée entre acteurs publics, privés et institutionnels entre lesquels les locataires naviguent sans mesurer le rôle essentiel qu'ils jouent tous pour loger les Français.

Ne nous trompons pas de combat !

Sommaire

L'UNPI 13&83 en action

6 | Actualités

Le bailleur privé : un pilier fragilisé du logement en France • Comprendre les documents comptables de votre syndic • La Voix de l'UNPI 13 et 83 présente à la Journée du Comité Fédéral à Bordeaux fin juin 2025 • Nos prochains ateliers du mois de septembre • Un enjeu majeur pour les propriétaires immobiliers • La révision des charges locatives et sécurisation des loyers : deux leviers efficaces... • Et sans coût pour l'État !

L'UNPI en action

10 | Médias

Pour un statut des foncières intermédiaires des territoires ?

L'UNPI s'engage

12 | Position

Remise du rapport Daubresse-Cosson : entre espoirs et interrogations

16 | Position

L'encadrement des loyers à l'épreuve des faits :
une analyse critique des incohérences systémiques

Le dossier de l'UNPI

20 | Réinventer l'immobilier commercial face aux nouveaux comportements d'achat

L'UNPI et vous

28 | Habitat

Évacuer l'eau de pluie

32 | Législation

L'empiètement sur le terrain d'autrui : une atteinte au droit de propriété

36 | Législation

Parution du décret annuel relatif à l'évolution de certains loyers

38 | Habitat

L'assurance habitation face au défi climatique

40 | Rencontre

L'achat d'une péniche

42 | Questions réponses

Utilisation du fonds de travaux et ouverture d'un compte rémunéré • Congé prématuré délivré au locataire et délai d'acceptation de l'offre • Loyers pour les logements régis par la loi de 1948

45 | Jeu

Mots croisés

46 | Indices

Le tableau de bord du propriétaire

50 | Petites annonces

Ils écrivent pour vous



Romain Dupuy,
dirigeant, Realpoint
Immobilier



Sylvie Lenormand,
journaliste



Nathalie Quiblier,
journaliste



Christophe Demay,
journaliste



Adam Lebert,
journaliste

DOSSIER

**« Le commerce
n'est plus
une simple
destination :
il devient une
composante du
quotidien urbain »**

P. 18

ET VOUS

**La gouttière,
essentielle à
l'évacuation des
eaux pluviales,
allie contraintes
esthétiques et
techniques**

P. 26

ET VOUS

**L'empiètement
consiste à édifier
une construction
ou un ouvrage
ou réaliser
une plantation
empiétant
partiellement sur
le terrain voisin
sans autorisation**

P. 30

ET VOUS

**« Le montant
des sinistres liés
aux événements
naturels pourrait
doubler entre
2020 et 2050 »**

P. 38

ET VOUS

**« Sur ma péniche,
je me sens
plus libre qu'en
appartement :
je peux faire un
peu plus de bruit,
mettre la musique
plus fort, monter
sur la terrasse
dès qu'un rayon
de soleil pointe »**

P. 40

35 LA REVUE DE L'UNPI
**millions de
propriétaires**

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

Gérant de la presse
Alexis Thomasson

Directeur de la publication
Sylvain Grataloup

Directeur de la rédaction
Jérôme Gruget

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

Ont collaboré à ce numéro

Frédéric Zumbiehl, Romain Dupuy, Sylvie
Lenormand, Nathalie Quiblier, Benjamin
Naudin, Adam Lebert et Arnaud Couvelard

Secrétariat de rédaction

Lola Moulis
lola@takeoffmedias.com

Service publicité

Sarah Honigbaum
sarah@takeoffmedias.com

Abonnements

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

Éditeur

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

Siège social

11 quai Anatole France 75007 Paris

Associés

UNPI à 90 %

Iconographie

iStock - Unsplash

Maquettiste

Fleur Bonnaud
fleur.bonnaud@wanadoo.fr

Impression

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

Tarifs

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



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

ÉDITO

Le bailleur privé : un pilier fragilisé du logement en France



Auguste Lafon,
Président de
l'UNPI 13 et 83

En février, la ministre avait missionné les parlementaires Marc-Philippe Daubresse et Mickaël Cosson pour relancer l'investissement immobilier et repenser la fiscalité locative. Leur rapport préconise plusieurs mesures comme un amortissement fiscal du capital, une hausse de l'abattement pour le micro foncier, une augmentation du plafond du déficit, une exonération des biens locatifs de l'IFI... Tout cela reste suspendu aux arbitrages budgétaires, car l'État cherche à économiser 40 milliards d'euros.

À l'heure où nous écrivons cet édit, nous ne savons pas encore ce qui sera décidé. Nous ne pouvons qu'espérer que les mesures qui seront prises ne seront pas entourées d'une série de conditions qui les rendent illusoires.

N'oublions pas que face à la crise du logement et aux tensions croissantes sur le marché locatif, il devient, en effet, urgent d'encourager les investisseurs à revenir vers l'immobilier privé. Le marché locatif traverse une crise profonde. Avec l'interdiction progressive des passoires thermiques (logements classés F et G), 1,3 million de logements pourraient être déclarés indécents d'ici 2028, soit 20 % du parc locatif privé. Cette alerte s'ajouterait à la chute continue des mises en location selon la FNAIM qui compte aujourd'hui environ 800 000 annonces soit deux fois moins qu'en 2018.

Depuis des années, les contraintes s'accumulent : le permis de louer, l'encadrement des loyers, la complexité administrative qui loin de diminuer augmente... Et désormais, l'interdiction de louer sans rénovation énergétique, alors que celle-ci coûte en moyenne 40 000 euros par logement ! À cela, s'ajouterait une future obligation d'afficher la note « confort d'été » au DPE, proposition soutenue par la ministre Valérie Létard. Une contrainte de plus qui rappelle qu'être bailleur privé est effectivement devenu un véritable métier !

Et pour couronner le tout, MaPrimeRénov' est suspendue tout l'été pour les rénovations lourdes, avec un durcissement prévu dès septembre.

Même en copropriété la situation reste bloquée : la proposition de loi votée au Sénat pour exempter certaines copropriétés des obligations de rénovation n'a toujours pas été inscrite à l'ordre du jour de l'Assemblée. C'est une attente incompréhensible pour beaucoup de copropriétaires. Il est grand temps que le gouvernement prenne conscience de l'urgence de la situation.

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

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



BCI
Diagnostics & Expertises

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

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



**COPROPRIÉTÉ****Comprendre
les documents
comptables de
votre syndic**

Vous vivez en copropriété ? Alors vous savez que chaque année, les comptes du syndic sont présentés lors de l'assemblée générale. Et chaque année, la même question revient : faut-il les approuver ? Mais voilà... Avec les évolutions de la réglementation, ces documents deviennent de plus en plus difficiles à comprendre.

Et pourtant, bien comprendre les comptes, c'est mieux décider pour votre copropriété !

Pour vous y aider, sachez que cinq annexes comptables doivent obligatoirement être jointes à la convocation de l'assemblée générale.

Ces documents offrent une vue d'ensemble sur la santé financière de la copropriété :

> **Annexe I :** elle vous indique si la copropriété est en bonne santé financière. Elle vous précise la disponibilité bancaire et vous permet de vérifier si les comptes sont équilibrés.

De plus, elle indique les avances trésorerie, les factures non réglées, les copropriétaires à devoir, les comptes d'attente.

> **Annexe II :** la partie haute concerne les charges courantes puis précise s'il y a eu dépassement de budget, la partie basse renseigne les travaux.

> **Annexe III :** elle présente en détail les charges courantes, et indique s'il y a eu dépassement de budget ; vous y retrouvez la présentation du budget N+1, N+2

> **Annexe IV :** elle concerne les travaux terminés ainsi les provisions appelées.

> **Annexe V :** elle assure le suivi des travaux en cours d'exécution.

Si vous êtes intéressé(e) par l'organisation d'une conférence pour mieux vous expliquer ces documents du syndic, merci de prendre contact avec l'accueil pour vous inscrire sur la liste. En fonction du nombre de demandes, une date de conférence vous sera communiquée ultérieurement. ■

ÉVÈNEMENT**La Voix de l'UNPI 13 et 83
présente à la Journée du Comité Fédéral
à Bordeaux fin juin 2025**

De gauche à droite : Michel Dubois, Auguste Lafon, Denis Jacques, Sylvain Grataloup, Nathalie Jacob et Alain Sicre.

Le 26 juin dernier s'est tenue à Bordeaux la Journée du Comité Fédéral, réunissant les délégations de l'UNPI venues de toute la France. À cette occasion, notre ministre déléguée chargée du Logement, Valérie Létard a tenu à nous rejoindre et c'est en Visio qu'elle a fait son discours d'entrée.

Tous les participants partageaient un objectif commun : dresser le bilan des travaux et des finances de la Fédération, mais surtout réfléchir collectivement aux actions à mener dans les mois à venir dans un contexte électoral crucial, et réaffirmer le rôle central de la propriété immobilière dans notre société.

Cette journée a été particulièrement riche en échanges, témoignages et débats. Elle a permis de faire émerger les réalités concrètes vécues par les propriétaires, de confronter les expériences régionales et d'aborder des enjeux majeurs tels que :

- la rénovation énergétique, notamment à travers le dispositif Bail Rénov', qui propose un accompagnement vers la rénovation des immeubles et qui informe sur les aides disponibles, indispensables face au coût élevé des travaux.
- le permis de louer, déjà mis en œuvre dans plusieurs villes, et l'encadrement des loyers, dont le champ d'application tend à s'étendre. Ces mesures suscitent une forte inquiétude chez les propriétaires bailleurs, car elles entravent la fluidité du marché locatif.

L'UNPI 13, par la voix de son président Auguste Lafon, a clairement exprimé son opposition à l'encadrement des loyers dans notre région, et en particulier à Marseille, où les loyers restent globalement stables. Il a défendu une position argumentée, soulignant que cette mesure, bien qu'animée de bonnes intentions, freine l'investissement locatif, aggrave la pénurie de logements et nuit à la dynamique du marché.

La participation active de notre délégation témoigne de la volonté de l'UNPI 13 et 83 de faire entendre la voix des propriétaires de nos départements, et de relayer leurs préoccupations auprès des instances nationales.

Nous adressons nos remerciements sincères aux organisateurs pour la qualité des interventions, l'accueil chaleureux et l'esprit constructif qui ont marqué cette journée.

L'UNPI 13 et 83 continuera d'agir avec force et détermination pour défendre les droits des propriétaires, encourager une gestion responsable du patrimoine immobilier, et contribuer activement aux grands débats nationaux sur le logement. ■

FORMATIONS

Nos prochains ateliers du mois de septembre

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

Pour les ateliers de Marseille en écrivant à info@unpi13.org ou au 04 91 00 31 61	Pour les ateliers de Toulon en écrivant à srudelleunpi83@ gmail.com ou au 06 62 79 67 28	Pour les ateliers d' Aix-en-Provence en écrivant à aix@unpi13.org ou au 04 42 26 37 39
--	---	--

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

> Lundi 29 septembre de 15h00 à 16h00, sur le thème
« **Comment choisir un locataire: quels documents peut-on
exiger d'un candidat locataire ou d'une caution solidaire et leur
vérification ? L'assurance loyers impayés comment fonctionne-
t-elle ?** » animé par Monsieur Philippe Martin Chave de la
compagnie Afigest, notre partenaire depuis plus de 15 ans en
matière d'assurance loyers impayés.

II/ Ateliers à Aix-en-Provence, immeuble

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

> Mardi 16 septembre de 10h00 à 11h30, sur le thème
« **Le bail commercial: conclusion, augmentation de loyer,
renouvellement et résiliation** » animé par Monsieur Patrick Marin,
notre Expert évaluateur immobilier, foncier et commercial à Aix-
en-Provence.

> Mardi 30 septembre: journée patrimoniale n° 7 à Aix-en-Provence :

- Matinée de 10h00 à 12h00: atelier sur thème « **Vendre
un bien immobilier démembré ou non: comment transformer
une perte de revenus fonciers en opportunité patrimoniale ?** »
animé par Monsieur Jean-François Houdusse, notre partenaire
conseiller en gestion de patrimoine du Groupe Le Conservateur.
- Après-midi de 13h30 à 16h30: atelier sur le thème
« **Informations en rendez-vous particulier sur l'optimisation IFI,
succession et remplacement de revenus grâce à l'assurance vie,
au contrat de capitalisation et à la tontine financière** » animé
par Monsieur Jean-François Houdusse, conseiller en gestion de
patrimoine du Groupe Le Conservateur.



© Photo Despina Galani

L'adhérent pourra bénéficier d'une analyse gratuite. Pour préparer ce rendez-vous, il faudra apporter des documents que notre Antenne d'Aix-en-Provence vous indiquera. La durée du rendez-vous est de 1 heure. Le nombre de personnes est limité à 3.

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

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

ENQUÊTES PUBLIQUES

Un enjeu majeur pour les propriétaires immobiliers

Lorsque les communes projettent des aménagements, des ouvrages ou des travaux susceptibles d'avoir un impact sur l'environnement, ces opérations doivent faire l'objet d'une enquête publique. L'objectif? Informer et associer le public, prendre en compte les intérêts des tiers, et recueillir les avis nécessaires pour éclairer la décision de la collectivité territoriale, notamment lorsqu'il est par exemple question de changer le zonage d'une commune. Ces procédures, souvent techniques, peuvent avoir des conséquences importantes et directes sur les droits des proprié-

étaires immobiliers. Il est donc essentiel de comprendre comment se déroule une enquête publique, et surtout comment faire valoir ses droits lorsque l'on est concerné par un projet local.

C'est pour répondre à ces questions que nous organisons une conférence téléphonique le jeudi 18 septembre à 18h00, animée par Maître Grégoire Ladouari, avocat au barreau de Marseille.

Une occasion précieuse pour les propriétaires de se familiariser avec les enjeux juridiques des enquêtes publiques et d'apprendre à défendre efficacement leurs intérêts. ■

**LOCATION**

La révision des charges locatives et sécurisation des loyers : deux leviers efficaces... Et sans coût pour l'État !



Copyright (c) 2020 fizkes/Shutterstock

Parmi les nombreux sujets qui pèsent sur les épaules des propriétaires bailleurs, deux sont souvent oubliés par les pouvoirs publics : la révision des charges locatives récupérables et la sécurisation des loyers. Et pourtant, ce sont des questions clé. Elles influencent directement le bilan économique d'un investissement locatif... Sans pour autant coûter un centime à l'État !

Ce sont des questions qui reviennent souvent lors des séances des commissions de conciliation en matière de baux d'habitation et très souvent d'ailleurs les représentants des bailleurs et des locataires arrivent à trouver des solutions et dans plus de 50 % des cas arrivent à concilier les parties.

Alors que le débat sur le logement est plus que jamais d'actualité, il serait temps d'intégrer ces deux thématiques au chantier d'un véritable statut du bailleur privé. Car au fond, que demandent les bailleurs privés ? De remettre à plat les règles du jeu entre bailleur et locataire, dans un esprit de bon sens et d'équité.

Ce sont des sujets civils et non budgétaires. Autrement dit, l'État n'a pas à sortir un euro, mais seulement à réunir autour d'une table les acteurs concernés pour trouver des solutions simples et justes.

Et ce dialogue est plus que nécessaire. Trop souvent, des décisions sont prises sans concertation, par des administrations déconnectées du terrain. Pourtant, ceux qui vivent et appliquent la loi au quotidien – propriétaires, locataires, professionnels – sont les mieux placés pour proposer des ajustements efficaces.

En période de restrictions budgétaires, pourquoi ne pas avancer sur des dossiers qui ne grèvent pas les finances publiques, tout en redonnant confiance aux investisseurs ?

Alors, oui : revoir les charges récupérables et mieux sécuriser les loyers, c'est possible. Ne laissons pas ces sujets essentiels dans l'ombre : mettons-les enfin sur la table, pour un logement privé plus serein, plus stable, et plus attractif pour tous. ■

FORMATIONS

Nos conférences téléphoniques sur un numéro non surtaxé

> Mardi 16 septembre à 18h00, sur le thème : « **Peut-on remettre en cause et faire annuler une vente immobilière lors du compromis ou après la signature de l'acte de vente ?** » animée par Maître Grégoire Ladouari, avocat au barreau de Marseille.

> Jeudi 18 septembre à 18h00, sur le thème : « **Les enquêtes publiques des collectivités territoriales et le déroulé de la procédure** » animée par Maître Grégoire Ladouari, avocat au barreau de Marseille. Le numéro à appeler est le 0159 42 30 46 et le code est le numéro 72 84 54. ■

FORMATIONS

Nos visioconférences

> Le 2 octobre, Matthieu Arrighi, conseiller en investissements et gestion de patrimoine, animera une conférence sur les décisions à prendre d'ici la fin de l'année pour optimiser son patrimoine. À l'heure où nous rédigeons le journal, nous n'avons toujours pas confirmation du thème. Nous serons en mesure de vous le confirmer dans le courant du mois de septembre. Si vous êtes intéressé, inscrivez-vous dès maintenant en écrivant à ngastaud@unpi13.org. Quelques jours avant la conférence, Monsieur Arrighi vous communiquera le lien de connexion sur votre messagerie personnelle. ■

INFORMATION

Version numérique Le tarif de nos imprimés

> Journal en version numérique

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

> Tarif de nos imprimés

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

ÉROSION CÔTIÈRE

L'UNPI représentée au Comité national du trait de côte

Par Frédéric Zumbiehl, juriste UNPI



© Photo Les Ordes de l'Immo

Jacques Delestre, président de l'UNPI 76 mais également en charge de la région Normandie, représente l'UNPI au sein du Comité national du trait de côte. Cette instance, créée en 2023, et présidée par Sophie Panonacle, députée de la Gironde, vise à dégager des solutions et des financements pour ralentir et traiter le recul du trait de côte, autrement dit l'érosion côtière. Ce problème a été remis sur le devant de la scène par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, au travers par exemple de l'instauration d'un droit de préemption dans les zones les plus à risque (voir notre magazine de septembre 2024, page 4) ou l'intégration du risque dans l'état des risques à joindre aux baux et ventes. Jacques Delestre était encore présent à la réunion du CNTC qui s'est tenue le 1^{er} juillet dernier à l'Assemblée nationale en présence de représentants de la ministre des Comptes publics, Amélie de Montchalin. Le CNTC défend la création d'un fonds « érosion côtière », destiné à financer l'entretien et la création d'ouvrages de protection, mais également l'indemnisation des propriétaires contraints de quitter leur bien touché par le phénomène (par exemple via un dispositif d'acquisition de ces biens sur le modèle du viager). La solidarité nationale devrait être mise à contribution, et non pas seulement les collectivités et contribuables des communes côtières. Si, pour l'heure, les services de Bercy opposent la difficulté d'intervenir dans le contexte budgétaire actuel, l'enjeu du problème commande de continuer les discussions. On ne peut pas, dans les années à venir, abandonner les propriétaires concernés à leur sort. ■

TAXE FONCIÈRE

Vers une impossibilité de mettre la taxe foncière à la charge du locataire commerçant ?

Par Frédéric Zumbiehl, juriste UNPI

Un amendement des députés LFI adopté dans le cadre de l'examen du projet de loi de simplification de la vie économique a surpris tous les professionnels du secteur. Aux termes de cet amendement, dans le cadre des baux commerciaux, il ne serait plus possible de mettre à la charge du locataire... la taxe foncière ! Historiquement, c'est la loi « Pinel » du 18 juin 2014 qui a entendu encadrer par décret « les charges, les impôts, taxes et redevances qui, en raison de leur nature, ne peuvent être imputés au locataire » (article L.145-40-2 nouveau du Code de commerce), mettant fin à la liberté contractuelle qui présidait jusque-là. Exit donc les derniers baux « *triple net* », c'est-à-dire à loyer net de frais, de taxes et de travaux. Cependant, un équilibre avait été trouvé. Ainsi, si le décret du 3 octobre 2014 interdit notamment de mettre les « *grosses réparations* » à la charge du locataire, les taxes foncières peuvent continuer d'incomber aux preneurs (R.145-35 du Code de commerce). Au nom de quoi faudrait-il remettre en cause cet équilibre ? Au nom du fait que « *la taxe foncière a augmenté en moyenne en France deux fois plus vite que l'indice des loyers commerciaux entre 2010 et 2020* », comme le soulignent les auteurs de l'amendement⁽¹⁾ ? De toute évidence, les propriétaires partagent le même constat qu'LFI. La taxe foncière n'en finit pas de flamber. Mais est-ce encore au propriétaire de payer la note, de voir leur rentabilité s'amoinrir encore davantage ? Le réseau UNPI est fortement mobilisé contre cette mesure, qui doit encore être discutée en commission mixte paritaire, mais aussi contre le projet de loi en général. D'autres mesures envisagées sont en effet également surprenantes (l'obligation de rembourser les dépôts de garantie de plus de trois mois par exemple). Aux côtés d'autres grandes fédérations, l'UNPI a d'ores et déjà signé un courrier au ministre de l'Économie, Éric Lombard, alertant sur les « *conséquences délétères* » de la mesure : diminution d'environ 5 % à 10 % des loyers nets, coup porté à l'investissement dans l'immobilier commercial et à l'attractivité de la France... ■

1) Amendement en séance publique n° 1655, adopté le 13 juin 2025.

30 ANS



**Salon de la Copropriété
et de l'Habitat**

**Congrès Professionnel
des Copropriétés**



5 & 6 NOVEMBRE 2025

PARIS EXPO - PORTE DE VERSAILLES



Banques - Assurances - Financements



Energies - Eau - Déchets



Travaux - Rénovation - Maintenance



Parties communes - Entretien - Hygiène



Infrastructures et Équipements de Mobilité



Sécurité - Solutions de confort



Automatisation - Numérique



Syndics - Experts - Organisations Professionnelles

Votre inscription gratuite avec le code :

UNPI25

À indiquer dans la case COUPON sur www.copropriete-habitat.com

En partenariat avec



CENTURY 21

Eurekles

FONCIA

www.copropriete-habitat.com

Pour nous contacter : contact@copropriete-habitat.com

Remise du rapport Daubresse-Cosson : entre espoirs et interrogations

DÉCRYPTAGE — Le 30 juin dernier, Marc-Philippe Daubresse, ancien ministre (notamment du Logement), sénateur du Nord, et Mickaël Cosson, député des Côtes-d'Armor, ont présenté à la ministre chargée du Logement et aux acteurs du logement, dont l'UNPI, leur rapport « *pour une relance durable de l'investissement locatif* ». Partant d'un constat largement partagé par le secteur, ils préconisent une série de mesures novatrices pour redonner goût à l'investissement dans la pierre et, *in fine*, augmenter l'offre de logements en France. Plusieurs d'entre elles recoupent les préconisations de l'UNPI (introduction d'une possibilité d'amortissement dans la location vide, sortie des biens loués de l'IFI, etc.). Cependant, en ce qu'elles sont plus favorables au « neuf » qu'à l'« ancien », en ce qu'elles ne concerneraient que les futurs investissements, on peut redouter un risque de déstabilisation du marché.

Le rôle social et économique des propriétaires privés

Le constat que dresse le rapport Daubresse-Cosson de la situation de l'investissement locatif en France rejoint les alertes lancées, depuis déjà de nombreuses années, par l'UNPI. Comme le soulignent les rapporteurs, « *il y aurait plus de logements à louer s'il y avait plus de propriétaires prêts à investir et louer leur bien* ». Or, les investisseurs essuient depuis trop longtemps une perte de rentabilité liée à une surréglementation et à une surfiscalité par rapport à d'autres actifs. Concernant les loyers et les charges, l'encadrement des loyers ou « *les obligations réglementaires telles que les obligations de rénovation énergétique dans l'ancien* » dégradent notamment la rentabilité. Mais c'est surtout la « *fiscalité locative [qui] pèse de plus en plus lourdement sur l'investissement* ». De « *nombreux placements financiers sont aujourd'hui plus attractifs qu'un investissement locatif, d'autant plus que ces placements bénéficient d'une flat tax et ne sont pas soumis à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI)* ». Refondre la fiscalité locative est donc essentiel si l'on veut redonner envie aux Français d'investir dans la pierre et louer leur bien. Plus largement, il faut rompre avec les fantasmes idéologiques et

les caricatures : « *l'investisseur particulier n'est pas un spéculateur ou un rentier. C'est un agent économique qui investit au service de la production de logements. Beaucoup de propriétaires, en offrant un loyer abordable, en assurant la qualité de leur logement, démontrent en outre leur engagement social et environnemental* », notamment en logeant nos

« Il y aurait plus de logements à louer s'il y avait plus de propriétaires prêts à investir et louer leur bien »

Extrait du rapport Daubresse-Cosson

concitoyens et en participant à l'objectif de décarbonation de l'habitat en France. Il ne s'agit pas seulement d'inciter à investir mais de récompenser le risque pris et l'engagement sociétal, sans omettre la dimension patriotique de l'immobilier (réalisé sur le territoire national au profit d'entreprises françaises) contrairement à d'autres actifs plus internationaux et opaques (Bitcoin, cryptomonnaies...)

Cinq mesures pour relancer l'investissement locatif

En premier lieu, le rapport Daubresse-Cosson préconise d'étendre la possibilité d'amortir la valeur du bien, aujourd'hui admise uniquement pour les logements meublés, aux logements loués nus. Comme le soulignent les auteurs du rapport, « *l'amortissement de l'actif constitue un principe de base de la comptabilité des activités économiques* ». Or, le législateur considère jusqu'ici que seule la location meublée est une activité économique à laquelle doit être réservée l'amortissement. Pourtant, « *la location nue est tout autant une activité économique, ce qui justifie pleinement la déduction de l'amortissement* ». Concernant la construction neuve, il s'agirait d'admettre un taux d'amortissement de 5 % par an, « *correspondant à l'amortissement du bien sur vingt ans, ce qui correspond à l'horizon d'investissement d'un particulier qui prépare sa retraite* ». Pour les logements anciens le taux serait de 4 %, avec toutefois — c'est une immense différence — une « *condition de travaux représentant 15 % de la valeur du bien* »⁽¹⁾. Notons que, dans un objectif de simplicité, cet amortissement serait forfaitaire, sans obligation d'immatriculation au répertoire des entreprises ni de liasse fiscale. Cela suppose néanmoins d'être taxé au « *réel* ». Cependant, accessoirement à cette mesure, le rapport entend aussi améliorer le régime micro-foncier pour la location nue.

Si le régime micro est apprécié pour sa simplicité⁽²⁾, il demeure aujourd'hui moins attractif pour les propriétaires bailleurs en location nue. En effet, l'abattement forfaitaire applicable pour le micro-foncier s'élève à 30 %, contre 50 % pour les locations meublées relevant du régime micro-BIC. Aussi, les rapporteurs proposent d'aligner l'abattement forfaitaire du régime micro-foncier sur celui du micro-BIC en le portant à 50 %, dans la limite de 30 000 euros de revenus fonciers annuels (contre 15 000 € aujourd'hui).

Au-delà de ces premières mesures, qui « *constituent le socle universel de la réforme* », les rapporteurs jugent « *essentiel de bâtir un deuxième étage qui compense et récompense les bailleurs qui souhaitent proposer un loyer inférieur au marché* ». Dès lors, sur le même principe que Loc'Avantages, mais sans besoin de conventionnement avec l'Anah, les propriétaires bailleurs soumis au régime réel bénéficieraient d'un bonus d'amortissement de + 0,5 %, + 1 % ou + 1,5 % selon que le loyer respecte les



1) Le rapport ne précise pas comment sont comptabilisés et répartis les travaux au cours de la période d'amortissement, ni comment l'amortissement serait remis en cause – rétroactivement – faute de travaux suffisants.

2) Citant la DGFIP, le rapport indique que 32 % des bailleurs de locaux nus ont recours au micro-foncier, contre 69 % de ceux qui louent en meublé.

« L'investisseur particulier n'est pas un spéculateur ou un rentier. C'est un agent économique qui investit au service de la production de logements »

Extrait du rapport Daubresse-Cosson

plafonds pour l'« intermédiaire », le « social » ou le « très social ». Pour le micro-foncier, il s'agirait d'appliquer un bonus d'abattement forfaitaire de + 5 %, + 10 % ou + 15 % selon le niveau du loyer.

La troisième proposition du rapport préconise un relèvement du plafond de déficit foncier. Actuellement de 10 700 € ou 21 400 € pour les travaux de rénovation énergétique, il serait relevé à 40 000 €.

La quatrième proposition du rapport Daubresse-Cosson est on ne peut plus simple. Il s'agirait d'exclure les biens mis en location de longue durée de l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). En effet, *« si la mise en place de l'impôt sur la fortune immobilière visait à taxer les situations de rente, elle n'aurait pas dû s'appliquer aux biens mis en location de longue durée, nue ou meublée, car ils contribuent à la richesse nationale et au dynamisme de notre économie »*.

Enfin, la cinquième et dernière mesure proposée par le rapport consiste à raccourcir la durée de détention d'un bien au-delà de laquelle aucun impôt ou prélèvement social ne sont dus en cas de plus-value. Alors qu'aujourd'hui l'exonération de la plus-value intervient après 22 ans de détention pour l'impôt sur le revenu et 30 ans pour les prélèvements sociaux, il s'agirait, en cohérence avec la nouvelle possibilité d'amortissement sur 20 ans (voir la première mesure du rapport), de sanctuariser les plus-values après 20 ans. Pour les auteurs du rapport, *« cette durée est plus cohérente avec le projet d'un investissement immobilier en vue de préparer sa retraite et aurait pour avantage de limiter la rétention foncière, sans pour autant inciter à une quelconque spéculation »*. Par ailleurs – et c'est très important –, le rapport préconise que les amortissements pratiqués avant la vente ne soient pas réintégrés dans le calcul des plus-values.

Pour les rapporteurs Daubresse et Cosson, la réforme présentée devrait être indolore pour les finances publiques, voire « bénéfique ». En raison de son effet incitatif (le rapport table sur 40 000 logements neufs supplémentaires par an d'ici 2030 et 30 000 investissements dans l'ancien supplémentaires par an d'ici 2030), les recettes de TVA à 20 % sur le neuf et de droits de mutation devraient sensiblement progresser, sans compter des recettes complémentaires de TVA sur les travaux et de taxe d'aménagement. Cependant, pour parvenir à ce calcul, et pour dégager notamment une hausse des droits de mutation, les rapporteurs préconisent d'appliquer les nouvelles mesures uniquement aux mutations et transactions postérieures à décembre 2025...

L'existant pénalisé ?

Dès le 1^{er} juillet dernier, l'UNPI a « salué les conclusions » du rapport Daubresse-Cosson, qui reprennent largement des mesures soutenues de longue date

Avant de produire de nouveaux logements ne faudrait-il pas déjà favoriser la rénovation de ceux existants ?

par les l'UNPI et les partisans d'un « statut du bailleur privé ». Ces mesures étaient récemment encore soutenues dans un rapport remis en main propre par Sylvain Grataloup, président de l'UNPI, à la ministre Valérie Létard en avril dernier, et préconisant un nouveau « dispositif fiscal universel des revenus locatifs » (voir notre numéro de mai 2025, page 24). La reconnaissance du propriétaire privé comme agent économique, social et environnemental est une avancée ainsi que la mise en place de l'amortissement. Cependant, on peut regretter que le rapport Daubresse-Cosson entende réserver la réforme aux transactions et mutations réalisées à compter de décembre 2025. Autrement dit, seul le « flux » seraient concerné, à l'exclusion du « stock ». Cela constitue une « limite importante »⁽³⁾. Au-delà du fait que les logements existants sont tout aussi essentiels au logement des Français et qu'il faut encourager leur mise en location, n'y a-t-il pas un risque que, afin de bénéficier des nouvelles mesures, les Français cherchent à vendre massivement leurs logements anciens pour en racheter d'autres à partir de fin 2025 ? Cela n'induit-il pas un risque de décote important des logements anciens ? Avant de produire de nouveaux logements ne faudrait-il pas déjà favoriser la rénovation de ceux existants qui deviendront indécents au fil du temps par leur étiquette énergétique ? Plus largement, même si la réforme envisagée intègre l'ancien, elle donne la part belle au neuf, en parfaite contradiction avec les objectifs du « Zéro Artificialisation Nette » qui impose de favoriser la rénovation de l'existant et des mesures de densification douce (surélévation, dent creuse...). Concernant en particulier l'amortissement, les conditions envisagées diffèrent nettement pour le neuf et l'ancien. Ainsi, pour les logements anciens, la possibilité d'appliquer un amortissement est conditionnée à la réalisation de travaux représentant... 15 % de la valeur du bien. Devant la difficulté de pouvoir financer 15 % de la valeur en travaux, n'y a-t-il pas un risque de détournement de l'ancien vers le neuf ? Ce plafond de 15 % à atteindre n'est-il pas aussi injuste pour les propriétaires qui pourraient rénover à moindres frais ou par leur propres moyens les logements concernés ? De même, certaines entreprises du bâtiment ne seraient-elles pas tentées de surfacturer des travaux pour atteindre ce seuil fatidique qui serait un déclencheur fiscal ? L'UNPI entend donc soutenir les propositions du rapport Daubresse-Cosson tout en tentant de défendre davantage le parc existant. ■

3) Communiqué « Réaction UNPI » du 1^{er} juillet 2025



Et votre mauvais DPE n'est plus qu'un vilain souvenir !

Besoin de conseils sur la rénovation énergétique ?
Visite de logements, ateliers, téléconseillers :
on est là pour vous, partout en France.



Un parcours simple, des infos fiables



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



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Paris, le 01/07/2025

L'encadrement des loyers à l'épreuve des faits Une analyse critique des incohérences systémiques

Ce mardi 1er juillet, les représentants de l'UNPI (Union nationale des propriétaires immobiliers), de l'UNIS (Union des syndicats de l'immobilier) et du SNPI (Syndicat national des professionnels immobiliers) ont souhaité prendre la parole sur le dispositif d'encadrement des loyers, alors que l'expérimentation arrive à son terme. Un rapport, fruit du travail commun des trois organisations, a été présenté.

L'encadrement des loyers : des objectifs initiaux louables

L'encadrement des loyers a été instauré par la loi ALUR du 24 mars 2014, sous l'impulsion d'une volonté politique de rendre le logement plus abordable pour les ménages modestes, en particulier dans les zones dites "tendues". La loi ELAN du 23 novembre 2018, a supprimé la pérennité du dispositif, en le retirant de la loi du 6 juillet 1989, et créant via son article 140, un dispositif expérimental : une phase d'expérimentation sur cinq ans, prolongée par la loi 3DS du 21 février 2022 jusqu'en 2026. C'est cette expérimentation qui doit être remise en question, et a minima ses paramètres.

La philosophie de ce dispositif parfaitement compréhensible : mieux réguler le marché locatif

Un dispositif dont la mise en application a généré des effets pervers et contraires aux objectifs initiaux

Pourtant, là où il a été appliqué, l'encadrement des loyers a généré des effets inverses à ceux escomptés, contredisant les objectifs initiaux. S'il ne s'agit nullement de rejeter par principe toute régulation des loyers, l'UNIS, l'UNPI et le SNPI ont souhaité, exemples à l'appui, pointer les dysfonctionnements majeurs du dispositif dans ses applications locales toujours approximatives, souvent dogmatiques et par conséquent contraires aux principes de notre démocratie, dont celui de l'égalité fiscale. Ce faisant, ils ont pu souligner les effets pervers du dispositif sur le marché locatif.

Contact presse UNPI : Anne-Sandrine Di Girolamo | presse@unpi.fr | 06 58 91 74 60
Contact presse UNIS : Charlotte Eckerl | presse@unis-immo.fr | 01 55 32 01 14



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Les imprécisions d'un dispositif appliqué de façon aléatoire et opaque sur le territoire

Aux sources des difficultés, un premier écueil : l'absence de définition de ce qu'est un loyer "abusif" ou "excessif". Comment un dispositif peut-il, dans ces conditions, se déployer de façon juste et équilibrée ? Consécutivement, l'ensemble des règles concernant la fixation du loyer, les critères déterminant les zonages et les compléments de loyer souffrent d'imprécisions préjudiciables à l'ensemble de nos concitoyens, locataires et propriétaires. Aussi, et pour exemple, l'encadrement en vient à s'appliquer dans des zones où les loyers sont raisonnables, ou sur des biens dont le loyer ne présenterait aucun caractère "excessif" au regard de la qualité réelle du logement.

Au surplus, inadapté à la diversité des marchés, le dispositif repose sur des données non vérifiables, partielles et incohérentes laissant toute la place à des interprétations floues. Pour exemple, alors que les loyers de référence sont exprimés en euros par mètre carré, les grilles transmises aux préfets ne précisent pas les surfaces moyennes associées aux différentes typologies de logements. Le T1 correspond-il à un bien de 20 m², ou à un bien entre 20 et 30 m², voire davantage ? Aucune réponse. Le silence reste tout aussi pesant quand il s'agit de savoir comment appliquer le dispositif à certaines typologies spécifiques de biens : studios, T1 bis, mezzanines ou lofts... Fondements imprécis et illisibilité ont compromis les résultats attendus du dispositif. Ils ont aussi et surtout contribué à aggraver l'attrition du marché locatif.

Les propriétaires démobilisés et démunis, l'investissement locatif découragé

Les loyers ont-ils augmenté au point de grever le budget logement des ménages ? Rien n'est moins sûr. On sait, en effet, que les loyers ont évolué certes, mais en deçà de l'inflation et moins rapidement que l'indice IRL. Plus sûrement, rappelons que les salaires ont augmenté moins vite que l'inflation, paupérisant ainsi les locataires. L'encadrement des loyers, mis en place dans un contexte de dégradation de l'économie générale, manque ainsi de fondement et fait peser sur les propriétaires bailleurs une mesure injuste aux conséquences néfastes pour la vitalité du parc locatif.

Avec l'augmentation générale des charges fiscales (dont la taxe foncière), de copropriété et d'énergie, la revalorisation des charges d'assurance, l'augmentation importante des charges de gestion et des coûts d'entretien, et la mise en place de nouvelles réglementations environnementales, les propriétaires bailleurs privés sont découragés. Certains retirent le bien du marché de la location, d'autres choisissent d'autres voies : meublé de tourisme, vente du bien... Des logements autrefois proposés à la location classique sortent ainsi du marché, en particulier dans les zones déjà tendues. En cause ? Une rentabilité en nette baisse, désormais placée sous le seuil de l'acceptabilité. En bloquant le loyer, on altère le revenu des propriétaires bailleurs sur qui repose pourtant une ambition forte de rénovation du parc locatif, on gèle le marché, on prive les locataires d'une offre en qualité et en quantité, et on décourage à l'entrée les candidats investisseurs.

Contact presse UNPI : Anne-Sandrine Di Girolamo | presse@unpi.fr | 06 58 91 74 60
Contact presse UNIS : Charlotte Eckerl | presse@unis-immo.fr | 01 55 32 01 14



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Une évaluation rigoureuse et transparente du dispositif est-elle envisageable ?

Face à ce constat préoccupant, nos trois organisations demandent au gouvernement de conduire une évaluation rigoureuse et transparente de l'expérimentation de l'encadrement des loyers. Il est impératif que la politique du logement soit repensée en cohérence avec les objectifs de rénovation énergétique et de décarbonation du parc immobilier, sans sacrifier l'équilibre du marché locatif.

Elles réaffirment leur opposition à ce dispositif inadapté et appellent à l'élaboration de solutions plus pragmatiques, capables d'assurer à la fois la protection des locataires et la préservation d'une offre locative suffisamment large, de qualité et économiquement viable.

Des pistes alternatives pour une régulation juste et efficace

Plutôt que de rejeter toute forme d'encadrement, les professionnels et représentants des propriétaires souhaitent aujourd'hui ouvrir le débat sur des solutions plus équilibrées, plus ciblées, et réellement efficaces pour **répondre aux tensions locatives sans asphyxier l'offre ni décourager l'investissement.**

► Remettre le bon sens au cœur du dispositif

Il est essentiel :

- de reconnaître que tous les marchés locaux ne se valent pas,
- de tenir compte de la qualité réelle des logements,
- d'encourager les propriétaires qui investissent, entretiennent, rénovent.

Cela suppose un cadre modulable, qui laisse une marge d'appréciation, plutôt qu'une grille rigide et uniforme.

► Rendre possible une modulation intelligente des loyers

Propositions concrètes :

- intégrer un bonus de loyer encadré en cas de rénovation énergétique significative ;
- reconnaître explicitement des compléments de loyer standardisés, pour certaines caractéristiques clairement définies (terrasse, vue, double exposition, standing...),
- simplifier les procédures de justification, pour éviter le contentieux systématique.

► Mettre fin à l'insécurité juridique

Une réforme doit viser à :

- clarifier les règles, en publiant un guide opposable aux parties et aux juges,
- garantir la stabilité des règles pendant toute la durée du bail (éviter les effets rétroactifs),
- instaurer un droit au complément de loyer justifié, contrôlé en amont et non révisable a posteriori sauf fraude manifeste.

Contact presse UNPI : Anne-Sandrine Di Girolamo | presse@unpi.fr | 06 58 91 74 60
Contact presse UNIS : Charlotte Eckerl | presse@unis-immo.fr | 01 55 32 01 14



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

► Encourager la rénovation plutôt que la pénaliser

Il est urgent d'articuler les objectifs de transition énergétique avec ceux de la politique du logement :

- autoriser un ajustement du loyer plafonné en fonction de l'investissement réalisé (avec justificatifs à l'appui),
- renforcer les dispositifs incitatifs, mais surtout, en permettre l'amortissement locatif.

► Renforcer la transparence plutôt que la contrainte

Enfin, plutôt qu'un encadrement autoritaire, pourquoi ne pas :

- développer des observatoires locaux ouverts et régulièrement mis à jour,
- inciter les professionnels à publier des fourchettes de loyers par quartier, en lien avec les DPE, la qualité de l'immeuble, etc.,
- valoriser les bailleurs exemplaires, plutôt que de les mettre tous dans le même panier.

Verbatim

- « *L'encadrement des loyers décourage l'investissement immobilier, freine la construction de nouveaux logements et aggrave à terme la pénurie locative* » souligne Alain Duffoux, Président du SNPI
- « *Pour de nombreux propriétaires bailleurs, l'encadrement des loyers constitue la goutte d'eau de trop. Il s'ajoute à une accumulation de contraintes : fiscalité toujours plus lourde, exigences croissantes en matière de rénovation énergétique... Fondé sur des approximations, ce dispositif produit des effets pervers qui ne peuvent qu'accentuer le désengagement des propriétaires — au pire moment, alors que la crise du logement atteint un niveau inédit* » indique Sylvain Grataloup, Président de l'UNPI
- « *Le dispositif d'encadrement des loyers aurait dû être irréprochable. Il ne l'est pas. L'expérimentation doit cesser.* » Danielle Dubrac, Présidente de l'UNIS

Contact presse UNPI : Anne-Sandrine Di Girolamo | presse@unpi.fr | 06 58 91 74 60
Contact presse UNIS : Charlotte Eckerl | presse@unis-immo.fr | 01 55 32 01 14

Réinventer l'immobilier commercial face aux nouveaux comportements d'achat

MUTATION — Le commerce ne s'installe plus : il circule, il se transforme, il s'adapte. Tandis que les vitrines changent, les usages se fragmentent, les parcours se digitalisent, les locaux commerciaux ne peuvent plus rester figés. Moins durables, plus hybrides, souvent temporaires, les locaux ne sont plus des écrans de vente, mais des espaces d'usage, soumis aux caprices du consommateur stratège, mobile, sélectif. Cette mutation profonde rebat les cartes : et si la vraie valeur d'un actif ne tenait plus à son emplacement... mais, à sa capacité à se réinventer ?

Par Romain Dupuy, Dirigeant, Realpoint Immobilier



L'immobilier commercial face à des mutations structurelles

On pourrait croire à une simple parenthèse. Un cycle chahuté par la crise sanitaire, puis par l'inflation et la remontée brutale des taux d'intérêt, avec un retour progressif à la normale. Ce serait rassurant, mais illusoire. L'immobilier commercial n'est pas en train de retrouver ses équilibres d'antan : il est en train de changer de nature. Ce qui se joue aujourd'hui n'a rien d'un rebond passager. C'est une recomposition structurelle, accélérée, irréversible. Longtemps, le commerce physique a fonctionné sur une équation relativement simple : un bon emplacement, une enseigne solide, un bail ferme et l'affaire était jouée. Le même locataire restait en moyenne dix ans, le propriétaire percevait un loyer sécurisé et toutes les parties s'y retrouvaient. Un bail 3 juin/9, des valeurs locatives calibrées, des rendements stables, des taux d'effort prévisibles. Mais ce monde-là appartient au passé. Ce n'est pas seulement une crise de la demande ou une pression conjoncturelle sur les loyers, c'est une remise en cause du local lui-même comme objet figé.

Ce basculement est déjà visible dans les chiffres. D'après la Fédération Procos, le taux de vacance moyen dans les centres-villes s'établit à 12,2 %, avec des pointes à 18 % voire 20 % dans certaines villes moyennes. Et pourtant, la fréquentation repart : + 3,7 % de flux en centre-ville en 2023, + 7,8 % dans les rues dites « cœur marchand ». Autrement dit, la demande d'achat est là, mais l'offre d'implantation ne suit plus. Les emplacements sont là, mais ne conviennent plus aux usages.

Le commerce n'est plus une simple destination : il devient une composante du quotidien urbain

Car entre-temps, le monde a changé. La norme du commerce installé pour durer est mise à mal par des logiques de plus en plus souples. Certaines enseignes n'ouvrent plus que pour quelques mois, parfois pour un trimestre ou une saison. D'autres testent des lieux, partagent une vitrine ou mutualisent des mètres carrés. Le commerce devient temporaire, événementiel, partagé. Et les locaux doivent suivre. Un local figé devient vite obsolète. Ce qui compte désormais, c'est sa capacité à s'adapter à plusieurs vies successives.



Copyright © 2016 HUANG Zheng/Shutterstock

Dans ce paysage mouvant, il serait tentant de conclure à une perte d'attractivité globale. Ce serait inexact. Les emplacements n° 1, notamment dans les villes de plus de cent-mille habitants, conservent une forte attractivité. Leurs flux, leur visibilité, leur centralité demeurent des atouts solides. Sur les emplacements n° 1, on remarque que la vacance s'est réduite, mais les profils des preneurs ont changé : moins de prêt-à-porter et davantage de marques nées sur internet.

Le consommateur redéfinit la donne

Le commerce n'est plus affaire d'habitudes, mais d'arbitrages. Le consommateur de 2025 évolue dans un environnement ultra-connecté, mobile, saturé d'options. Il compare, il s'informe, il choisit au moment le plus opportun. Sa décision d'achat résulte d'un équilibre subtil entre instantanéité et qualité, entre rationalité et sens. Il navigue librement entre digital et physique, entre immédiateté logistique et ancrage territorial.



On n'achète plus dans un lieu. On achète un moment, une relation, un usage

remplit plus uniquement une fonction transactionnelle. Il devient un point de contact, un lieu de décision, parfois même un simple jalon dans un parcours d'achat hybride. L'enseigne physique n'est plus la fin du parcours, mais un passage, une expérience.

Cette évolution a des conséquences directes sur l'immobilier commercial. Les locaux doivent intégrer cette flexibilité stratégique. Ils doivent être traversants, visibles, connectés, facilement divisibles, équipés pour accueillir plusieurs formats : retrait de commande, essai produit, réparation, atelier ou présentation événementielle. La flexibilité d'usage devient un critère clé : un local pertinent en 2025 est un espace transformable, compatible avec des temporalités multiples et des usages différenciés.

Les enseignes, de leur côté, misent sur la prudence. Baux plus courts, clauses de réversibilité, droits d'usage étendus, formats temporaires : la flexibilité devient la norme. Certaines enseignes testent des implantations en mode agile, misent sur des corners ou des opérations éphémères. Les bailleurs doivent s'adapter à cette culture du « test-and-learn ». La rigidité contractuelle s'efface au profit d'une logique partenariale.

Dans ce contexte, les formes commerciales les plus figées sont en déclin. Les boutiques mono-produits, standards, sans services associés, perdent du terrain. À l'inverse, les lieux qui savent agréger plusieurs fonctions retail⁽²⁾, loisir, culture, restauration captent l'attention. Ce n'est plus la surface commerciale brute qui fait la valeur, mais la capacité à générer du flux qualifié, du temps passé, de l'attachement émotionnel.

Mais cette mutation ne va pas sans tensions.

Les attentes des bailleurs ne correspondent plus toujours avec celles des enseignes, ce qui crée des inerties dans la négociation. À ce titre, les indépendants, souvent plus souples, plus agiles, peuvent tirer leur épingle du jeu.

Cette évolution du comportement d'achat bouscule l'ensemble de la chaîne de valeur : les enseignes ajustent leur stratégie, les bailleurs révisent leurs standards, et les locaux eux-mêmes deviennent des lieux de passage, de test, de relation plus que de pure transaction.

Mais au-delà de cette flexibilité structurelle, un autre levier prend une importance décisive : l'expérience vécue sur place. Dans un environnement saturé d'options et d'écrans, c'est désormais l'émotion, le sens, le lien que le lieu peut créer qui fait la différence.



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

Selon la Fevad⁽¹⁾, plus de 80 % des Français achètent en ligne chaque mois. Et pourtant, près de trois quarts continuent de fréquenter les commerces physiques chaque semaine. Ce comportement paradoxal révèle un changement structurel : le magasin physique ne

1) Fédération du e-commerce et de la vente à distance.

2) Vente de produits finis directement aux consommateurs.



Copyright (c) 2024 Aliaksandr Antanovich

L'expérience client et le loisir

Dans un univers marchand saturé, où l'offre dépasse la demande et où l'attention des clients est devenue une ressource rare, la simple mise à disposition de produits ne suffit plus. Ce qui attire aujourd'hui, ce qui déclenche l'envie ou la fidélité, c'est la capacité à proposer une expérience. Le point de vente n'est plus seulement un lieu d'achat, mais un espace scénarisé, sensoriel, mémorable. Ce glissement transforme radicalement le rôle des surfaces commerciales.

On peut lire dans le cahier des tendances du Siec (salon du retail et de l'immobilier commercial) : « *Le commerce ne peut plus se résumer à un acte d'achat. Il devient une scène de vie, un lieu d'émotion, un vecteur de lien.* »

Le lieu doit s'organiser à la manière d'une scène de théâtre : lumière, son, matières, personnel aligné sur les valeurs de la marque, les attentes du public, ou encore les codes culturels du moment.

Cette tendance donne naissance à des formats hybrides et différenciants : boutique-studio, concept store culturel, librairie-café, showroom artistique, bar à expériences. Le commerce ne se vit plus de façon linéaire. Il se découvre, se partage, se prolonge. Le client n'est plus seulement visiteur : il devient acteur, témoin, ambassadeur d'un moment qui dépasse le simple échange marchand.

**On n'achète pas seulement un produit,
mais une atmosphère, un souvenir,
un sentiment d'appartenance**

Ce renversement des priorités implique un nouveau cahier des charges pour les locaux. La superficie utile ne se résume plus à la surface de vente : elle intègre des zones de démonstration, des recoins propices à la conversation ou à l'exploration. L'agencement doit être fluide, propice à la surprise, modulable selon les saisons ou les événements. L'acoustique, la lumière naturelle, la signalétique deviennent des vecteurs de différenciation. L'ambiance compte autant que l'assortiment.

L'architecture commerciale devient un outil stratégique, à la croisée du marketing et de la scénographie. Elle permet de créer un univers immersif, en rupture avec la standardisation ou la froideur fonctionnelle. Cette dimension émotionnelle ne se limite pas aux grandes enseignes : elle concerne aussi les indépendants, les artisans, les commerces de proximité, à condition qu'ils sachent activer leur singularité et proposer un rapport humain de qualité.

L'expérience client devient également un facteur de recomposition urbaine. Certains locaux accueillent des événements, des ateliers, des résidences de créateurs, voire des initiatives communautaires. Le commerce devient alors contributeur de vie locale, animateur de quartier, voire support de programmation culturelle. Cette dimension expérientielle redonne au magasin physique un avantage que le e-commerce ne peut concurrencer : la richesse du lien humain, la chaleur du contact, la surprise du lieu.

Dans cette perspective, l'immobilier commercial n'est plus un simple contenant. Il devient le support physique d'un récit de marque, d'un positionnement identitaire, d'une stratégie relationnelle.

Pour le bailleur, la montée en puissance de l'expérience peut être une opportunité.

C'est en accompagnant cette évolution du commerce que l'on sécurise les flux locatifs, que l'on valorise durablement l'actif et que l'on optimise un rendement.

Centres commerciaux : muter ou disparaître

Longtemps symboles de la consommation de masse, les centres commerciaux sont devenus les lieux les plus exposés à la remise en question des modèles dominants. En périphérie comme en zone urbaine, leur fréquentation a reculé, leurs rendements se sont érodés et les cellules vides se sont multipliées. Pourtant, certains sites parviennent à tirer leur épingle du jeu. Car ce qui distingue les centres en déclin de ceux en reconquête, ce n'est pas l'emplacement, mais la capacité d'adaptation au nouvel écosystème de consommation.

Face à la montée en puissance du commerce en ligne, l'enjeu n'est plus de multiplier les boutiques, mais d'offrir des raisons de rester. Les centres qui s'en sortent sont ceux qui investissent dans la transformation de leur vocation : du simple lieu



Les centres commerciaux ne déclinent pas : ils changent de nature et de mission

de vente à celui de vie, de service, d'expérience. Ils intègrent désormais des studios de sport, des espaces santé, des crèches, des coworkings, des lieux culturels, des salles de spectacle ou des équipements municipaux. Ils prolongent le temps passé sur site, diversifient les flux et réduisent la dépendance à un mono-segment.

Selon les données du cabinet CBRE, en 2023, plus de 25 % des surfaces redéployées dans les grands centres concernaient des activités non commerciales au sens strict. Ce peut être un laboratoire médical dans une ancienne boutique, une cuisine partagée à la place d'un magasin de vêtements, ou une université numérique là où s'étendait autrefois un linéaire textile. Ces conversions répondent à des besoins réels.

Mais cette mutation ne se fait pas sans difficulté. Elle suppose de repenser la gouvernance, d'associer les collectivités locales, de revoir les baux, les règlements de copropriété, parfois même les statuts juridiques des ensembles.

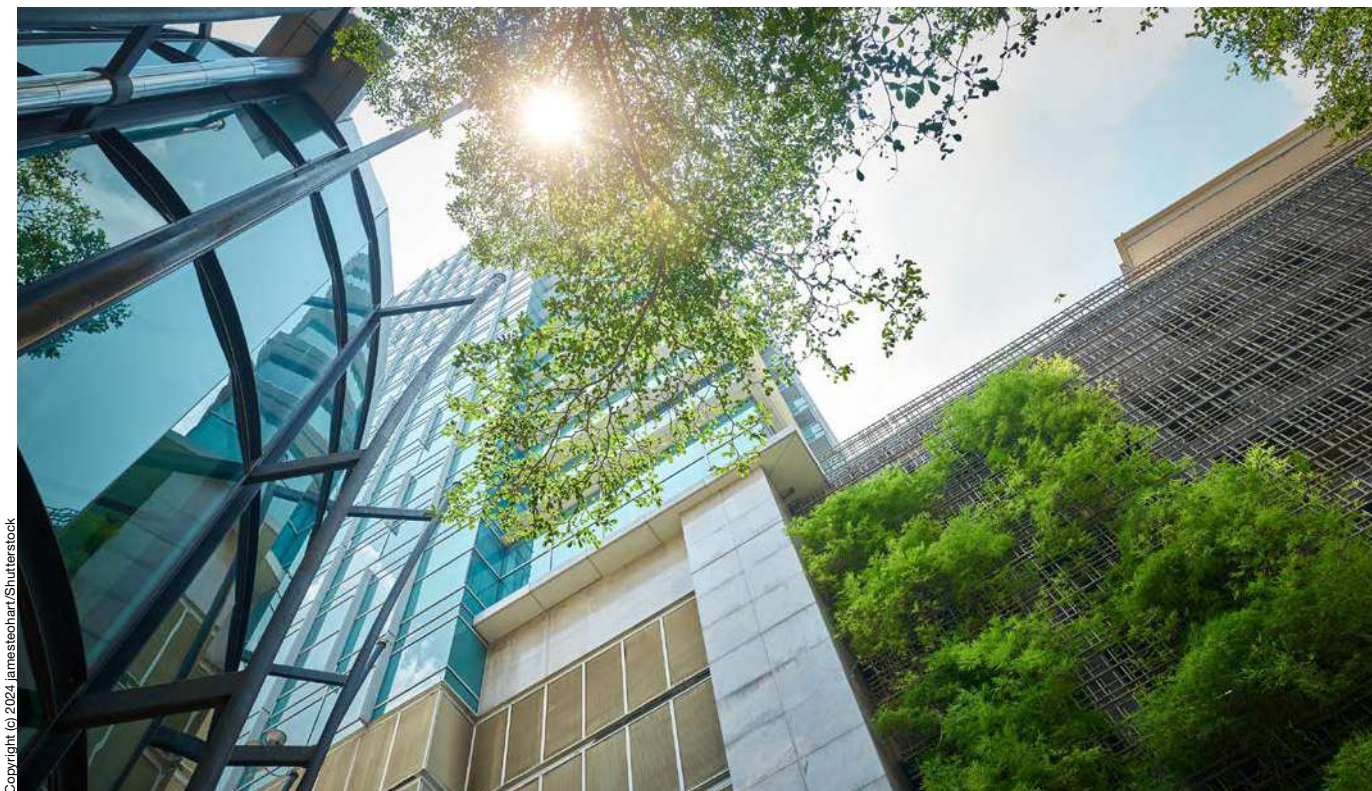
Certains centres passent par des phases de vacance prolongée, le temps de stabiliser leur nouvel équi-

libre. D'autres tentent des hybridations plus progressives, en insérant des formats pop-up ou événementiels.

Dans ce mouvement, la logique de destination prend le pas sur la logique de densité commerciale. Il ne s'agit plus de maximiser le nombre de cellules, mais de créer un lieu identifié, attractif, singulier. Un lieu où l'on vient parce qu'on y vit quelque chose, pas seulement parce qu'il est proche. Cette bascule vers l'expérience, le service, l'événement, redonne une marge de manœuvre aux foncières les plus audacieuses.

L'exemple azuréen illustre parfaitement ce basculement à deux vitesses. Tandis que Polygone Riviera à Cagnes-sur-Mer récemment rebaptisé Shopping Promenade Riviera tente de se repositionner comme destination de loisirs avec un investissement de 28 millions d'euros (karting, bowling, laser game, espaces enfants, etc.), Cap3000 à Saint-Laurent-du-Var poursuit son ascension en tant que pôle de vie premium, fondé sur une stratégie d'ancrage territorial fort. Là où Polygone cherche encore son équilibre entre retail et divertissement, Cap3000 rallonge les temps de visite, renforce ses synergies entre commerce, santé, restauration et services, tout en capitalisant sur sa situation littorale. Son repositionnement progressif autour du vécu client du « *temps utile* » fait de lui l'un des centres commerciaux les plus dynamiques de France.

Ce contraste met en lumière les nouveaux critères



Copyright (c) 2024 iamastechart/Shutterstock

de performance dans l'immobilier commercial : fréquence, hybridation des usages, ancrage local, logique servicielle. Les lieux qui ne s'adaptent pas structurellement à ces exigences peinent à rester attractifs. Les centres commerciaux ne peuvent plus se contenter d'être des lieux de passage. Ils doivent devenir des destinations.

Vers un immobilier commercial durable et adaptable

Le local commercial ne peut plus être un simple contenant, figé et conçu pour un usage unique. Il doit désormais anticiper plusieurs vies, intégrer la performance énergétique comme exigence de base et offrir une flexibilité structurelle pour pouvoir accueillir des fonctions hybrides et des formats mouvants. Ce changement de paradigme est notamment accéléré par les contraintes réglementaires. Le décret tertiaire impose une réduction de 40 % des consommations d'énergie d'ici 2030. Or, selon l'ADEME, plus de 60 % des locaux commerciaux en France seraient aujourd'hui dans l'incapacité d'atteindre cet objectif sans travaux importants. Cela concerne en particulier les pieds d'immeuble anciens, les galeries commerciales mal isolées et les bâtiments construits avant les années 2000.

Ce qui était hier un détail technique devient aujourd'hui une condition d'attractivité et de liquidité. Un local bien placé, mais énergivore

ou non transformable perd de la valeur. Un local conforme, adaptable, partagé, gagne en attractivité même dans un environnement concurrentiel. Il ne suffit plus d'être visible : il faut être exploitable par différents profils d'usagers, et avec des niveaux de charges maîtrisés.

La réversibilité d'usage gagne du terrain. On voit désormais des projets pensés pour passer, en quelques semaines, d'une activité à une autre : boutique -> cabinet -> showroom -> bureau partagé.

Le local de demain est sobre et agile

Les surfaces traversantes, les doubles accès, les cloisons mobiles, les hauteurs sous plafond généreuses et les réseaux mutualisables deviennent des critères différenciants. Ce qui compte, ce n'est plus seulement le local, mais son potentiel de transformation rapide et économique.

Les collectivités commencent à intégrer cette logique. Certaines adaptent leur PLU pour permettre plus de souplesse dans les changements de destination. D'autres utilisent les OPAH com-

3) Agence nationale de la cohésion des territoires.

merciales ou les programmes Petites Villes de Demain pour accompagner la réhabilitation et la reconversion des vitrines. L'État, via l'ANCT⁽³⁾ ou le PUCA⁽⁴⁾, soutient des expérimentations fondées sur la modularité et la réversibilité comme principes de revitalisation.

Nouvelle partition pour les acteurs du commerce

La transformation de l'immobilier commercial ne repose plus seulement sur des choix individuels d'acteurs économiques, mais sur une responsabilité collective.

À l'heure où les fonctions du commerce évoluent, où les usages se diversifient et où les locaux eux-mêmes doivent se réinventer, bailleurs, collectivités, opérateurs et institutions sont appelés à jouer ensemble une partition nouvelle. Cette recomposition ne se résume pas à un simple ajustement conjoncturel : elle engage une redéfinition profonde de la valeur des locaux, de leur usage et du rôle des parties prenantes dans la fabrique urbaine.

Les propriétaires bailleurs appelés à s'adapter

Être bailleur en 2025 n'est plus synonyme de stabilité. Depuis 2022, la remontée des taux d'intérêt a profondément modifié les arbitrages d'investissement. Un taux à 4 % ou 4,5 % rend mécaniquement moins attractifs les actifs dont les rendements bruts tournent autour de 5 à 6 %, d'autant que les charges, elles, continuent d'augmenter. La valeur vénale de nombreux murs a été révisée à la baisse jusqu'à -15 % en moyenne dans certaines zones périphériques et la vacance s'est aggravée. Les centres commerciaux ne déclinent pas : ils changent de nature et de mission.

Dans le même temps, les obligations contractuelles s'alourdissent : le projet de loi de simplification économique, actuellement en discussion, prévoit une mensualisation obligatoire du loyer à la demande du locataire, une indexation plafonnée à la baisse comme à la hausse, l'obligation de restituer les dépôts de garantie de plus de 3 mois et la prise en charge intégrale de la taxe foncière par le bailleur⁽⁵⁾. Dans ce nouveau paysage, il serait injuste de considérer les bailleurs comme des freins à la transformation. Ils doivent désormais composer avec une réalité complexe : baisse des rendements, durcissement des contraintes réglementaires, incertitude sur la solvabilité des locataires, et injonctions contradictoires à investir sans garantie de stabilité.

Or, nombreux sont ceux qui souhaitent jouer un rôle actif, à condition d'être écoutés, accompagnés, et soutenus dans l'effort d'adaptation. Penser un immobilier commercial durable passe aussi par une meilleure reconnaissance de la prise de risque qu'implique aujourd'hui la détention de murs commerciaux.

Beaucoup de foncières privées et de bailleurs ne doivent aujourd'hui leur survie qu'à la cession d'actifs acquis dans des périodes plus favorables. Ces biens, souvent déjà amortis et porteurs de plus-values latentes, leur offrent une bouffée d'oxygène temporaire. Mais ce modèle atteint ses limites : sans perspectives de stabilité ni de rendement, même les acteurs les plus solides peinent à se projeter. Et pourtant, ces acteurs sont essentiels à la dynamique des territoires : ce sont eux qui remettent les emplacements aux normes, investissent dans la réhabilitation et s'adaptent avec une réactivité que le secteur public ne peut pas toujours offrir. Ce sont aussi des créateurs de valeur.

S'adapter pour survivre : expérimenter plutôt que subir

Ceux qui attendent le retour d'un locataire traditionnel, solide et prêt à signer un bail ferme avec pas-de-porte, se heurtent à une réalité de terrain mouvante. Le commerce de flux est devenu commerce de choix. Et le choix se porte souvent sur des formats plus légers, agiles et réversibles. Résultat : les baux classiques sont délaissés au profit de conventions temporaires, de baux précaires, voire de formules à paliers ou indexées sur le chiffre d'affaires. Selon ImmoStat, les demandes de baux non standard ont augmenté de 31 % en 2023, notamment dans les zones tendues à forte vacance.

Collectivités locales : devenir un partenaire-clé pour la réinvention des espaces

Les collectivités ont un rôle central à jouer. Beaucoup de PLU n'autorisent pas ou encadrent très strictement les changements d'usage ou les occupations temporaires.

Pourtant, plusieurs territoires pionniers commencent à assouplir les règles : mise en place de baux gratuits sous conditions, appels à projets pour vitrines vacantes, subventions à la réhabilitation légère, accompagnement architectural simplifié... À titre d'exemple, dans le cadre du programme Petites Villes de Demain, 1 650 communes bénéficient déjà d'un accompagnement spécifique pour réactiver leur parc commercial vacant.

Des conventions tripartites entre bailleur, exploitant et collectivité apparaissent également dans certaines villes. Elles permettent de sécuriser les occupations, de mutualiser les risques et d'intégrer des clauses d'ancrage local ou de programmation événementielle. L'État appuie ces initiatives via des dispositifs comme Action Cœur de Ville (234 villes engagées, plus de 5 000 opérations depuis 2018) ou les appels à manifestation d'intérêt du PUCA. Ces dispositifs traduisent une conviction partagée : revitaliser l'immobilier commercial passe par l'alliance des parties prenantes, la souplesse réglementaire et une vision commune de l'usage comme levier de valeur. ■

4) Plan Urbanisme Construction Architecture.

5) Voir notre brève « Vers une impossibilité de mettre la taxe foncière à la charge du locataire commerçant ? » en page 6.

Évacuer l'eau de pluie

ANALYSE — Conçue de manière efficace, l'évacuation des eaux pluviales répond aux enjeux écologiques, mais elle est d'abord prévue pour protéger votre maison des infiltrations. Différentes solutions sont envisageables pour mettre en place un système d'évacuation performant, encore faut-il connaître les normes et réglementations.

Par Sylvie Lenormand, journaliste

Quand l'eau de pluie tombe sur votre maison, elle dévale naturellement les pentes du toit pour se déverser dans des gouttières ou dans un cheneau encastré dans le corps du toit ou parfois dans un siphon lorsqu'il s'agit d'un toit plat ou d'un toit terrasse. Une fois en bas du bâtiment, l'eau pluviale peut tout simplement s'écouler dans le terrain, être évacuée vers un réseau collectif urbain ou privé ou encore être collectée. Certaines règles régissent l'écoulement des eaux pluviales. L'article 681 du Code civil indique notamment que « *tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique et ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin* ». En revanche, l'article 640 de ce même Code civil institue une servitude légale d'écoulement des eaux pluviales à la charge des terrains en contrebas. Il en résulte que si votre terrain est en pente et que la propriété voisine se trouve sur son cheminement, l'écoulement ne peut être bloqué et les eaux pluviales peuvent s'évacuer naturellement vers les terrains en contrebas, chez vous et chez votre voisin. Le Code civil indique également que ces eaux, une fois tombées au sol, deviennent votre propriété et que vous avez ainsi le droit de les collecter à l'aide, par exemple, d'un système de récupération d'eau de pluie pour votre propre usage, comme l'arrosage du jardin.

Indispensable gouttière

La canalisation de l'eau présente des enjeux importants en matière de respect de protection du logement. En effet, les eaux pluviales doivent être évacuées au mieux pour éviter tout problème d'humidité ou d'infiltration dans la maison. Différents types d'évacuation sont possibles à condition de respecter la réglementation locale, éventuellement précisée par la commune dans son PLU (Plan Local d'Urbanisme).

La gouttière reste l'élément incontournable pour que les eaux pluviales s'écoulent correctement.



Les gouttières en aluminium peuvent être directement profilées aux dimensions du bâtiment. Sans raccord, elles favorisent une étanchéité maximale.

La gouttière, essentielle à l'évacuation des eaux pluviales, allie contraintes esthétiques et techniques

Celles-ci doivent associer qualités esthétiques et techniques et leur installation est encadrée par la norme NF P 36-201 (DTU 40.5). Par ailleurs, si elle est visible côté rue, elle doit en principe faire l'objet d'une autorisation de la mairie. Le dimensionnement des gouttières dépend de la surface du toit ainsi que de la pluviométrie de la région, mais pour un fonctionnement optimal, les gouttières doivent respecter une légère pente qui va de 2 à 5 mm par mètre. Elles se composent d'éléments horizontaux et verticaux qui reposent sur des crochets fixés sur la planche de rive de la toiture ou sur le mur pour les tuyaux de descente. La descente peut être apparente ou encastrée. Dans le cas d'un encastrement, le tuyau de descente se situe alors à l'intérieur de l'habitation, dans une gaine technique ou une pièce inhabitée comme le garage ou la chaufferie. De manière générale, les descentes doivent, de préférence, être dans le même matériau que celui des profilés de gouttière et il est préférable de faire le choix des divers éléments dans une même marque pour être sûr de trouver tous les dispositifs de raccordement assurant l'étanchéité : coude, naissance, jambonneau, etc. En bas de chaque descente, des



© Photo Nicoll

regards, généralement préfabriqués en béton, en PVC ou en fibrociment, permettent de raccorder les gouttières aux différents tuyaux d'évacuation enterrée. Ils comprennent un chapeau amovible pour faciliter l'entretien et le curage des canalisations.

Les gouttières en PVC : un choix de raison

Côté esthétique, on distingue deux principaux types de gouttière : pendante ou rampante, à choisir en fonction de l'inclinaison du toit, de sa surface et de la façade. La gouttière pendante est la plus courante et peut être demi-ronde, carrée, profilée ou moulurée. Les gouttières rampantes sont dites havraises, ardennaises, lyonnaises, nantaises ou anglaises et ne sont préconisées que lorsque la pente du toit est très importante. Elles se présentent comme un couloir circulaire ou triangulaire dont l'angle est plus ou moins relevé et sont très discrètes le long du toit. Quelle qu'elle soit, la gouttière existe dans différents matériaux : PVC, zinc, aluminium ou cuivre, à choisir selon votre budget, mais aussi des qualités techniques requises. Léger, bon marché, le PVC est proposé dans une large palette de coloris. Il se pose par simple emboîtement ou/et par collage et se coupe à la scie à métaux pour s'adapter aux dimensions voulues. De nombreuses pièces de jonction préfabriquées et un tas d'accessoires optimisent la mise en œuvre des gouttières en PVC. Cependant, ce matériau résiste mal aux intempéries et est for-

tement déconseillé dans les régions soumises à de forts écarts de température. Le tarif d'une gouttière en PVC est à partir de 20 € le mètre linéaire, jusqu'à plus de 70 € pour des formes plus sophistiquées.

Critères esthétiques

Également très léger mais surtout malléable à l'envie, l'aluminium est particulièrement résistant à la corrosion. Il se décline dans un grand nombre de coloris laqués et peut décliner des profils en cor-

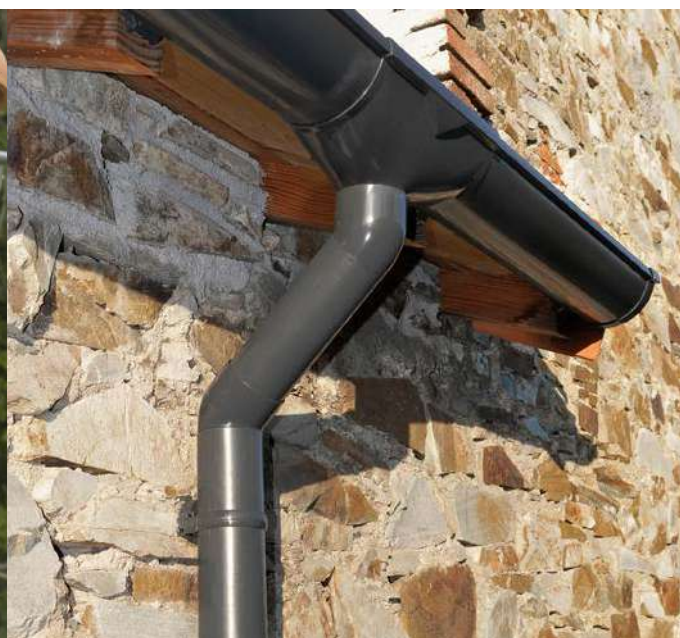


Réalisé par Bernard Bessay,
Président de l'UNPI
de Sarrebourg (57).



Le zinc se plie aux faibles rayons de courbure grâce à une grande malléabilité et permet d'orner les gouttières de torsades, d'écussons ou de feuillages pour décorer la façade de la maison.

© Photo VMZINC



© Photo Nicol

niche particulièrement appréciés pour les architectures contemporaines. Avec les gouttières en aluminium, on peut éviter la multiplication des soudures, mais une mise en œuvre par un professionnel est requise. Ces gouttières peuvent d'ailleurs être fabriquées en continu sur le chantier à partir d'un véhicule-atelier. La fourchette de prix d'une gouttière alu est comprise entre 65 et 180 € le mètre linéaire pose incluse. Le zinc est le matériau traditionnel des gouttières et ses différentes sections sont posées par emboîtement et soudées. Promettant une grande durabilité, jusqu'à 50 ans, le zinc résiste à toutes les températures et à toutes les corrosions. Gris d'origine, il se patine légèrement et lentement sous l'effet de l'oxydation. Le prix d'une gouttière en zinc est d'environ 100 € le mètre linéaire. Encore plus robuste, mais au prix parfois rébarbatif, le cuivre est surtout recommandé pour son cachet esthétique, mais il faut savoir qu'il s'oxyde vite, changeant alors de couleur pour arborer des nuances vertes. Comptez entre 50 et 100 € le mètre linéaire pour une gouttière en cuivre hors pose à laquelle il faut ajouter les prix des colliers en cuivre, jusqu'à plus de 10 € pièce. Par ailleurs, le cuivre est actuellement très recherché par les personnes mal attentionnées. Il est donc prudent de ne pas faire l'impasse sur la solidité des fixations.

Évacuer l'eau naturellement ou pas

Avant de commencer vos travaux, renseignez-vous en mairie pour savoir s'il existe un réseau collectif destiné aux eaux pluviales. Ce réseau peut être unitaire, c'est-à-dire commun à l'évacuation des eaux usées et pluviales, ou séparatif, les eaux usées et les eaux pluviales étant alors distinguées.

Dans un réseau séparatif, les eaux usées sont dirigées vers les stations d'épuration et les eaux de pluie vers le milieu naturel. En l'absence d'un réseau collectif, vous pouvez mettre en place un système individuel. Laisser couler l'eau dans votre terrain constitue la solution la plus naturelle pour évacuer les eaux de pluie. Elle préserve l'écosystème et participe à la dépollution des sols. Si votre terrain ne permet pas cette répartition, il faut envisager d'autres solutions comme la création d'une tranchée drainante ou d'une noue. La tranchée drainante ou infiltrante se compose de sable, de gravillons et de galets, au fond de laquelle un tuyau de drainage perforé est enfoui. Il est généralement entouré de gravier et de feutre géotextile pour empêcher les racines de boucher les perforations. La noue permet à l'eau pluviale de s'infiltrer doucement dans le sol jusqu'aux nappes phréatiques, tel un bassin de rétention sec. Ses dimensions dépendent du besoin en infiltration. Elle peut prendre la forme d'un fossé végétalisé composé de plusieurs couches : un géotextile, un concassé drainant, une couche de réglage, un substrat et une couche finale de végétation, souvent stabilisée à l'aide d'une structure alvéolaire. On peut aussi tirer parti de la végétation pour absorber l'eau de pluie. Elle limite le ruissellement et filtre les polluants. Vous pouvez aussi envisager la création d'une toiture végétalisée qui vous permettra d'éviter les infiltrations et les inondations, tout en participant activement à l'isolation de votre maison. Cette toiture végétalisée permet de temporiser le rejet des eaux pluviales et d'écrêter les pics de pluviométrie. C'est le substrat qui joue un rôle d'éponge, se gorgeant d'eau. Une toiture végétalisée extensive standard sur une épaisseur

Le coloris Graphite, peu salissant, se rapproche de l'aspect design du métal tout en conservant les propriétés du PVC ou des matériaux de synthèse.

de 8 cm peut collecter jusqu'à 30 m³ d'eau/m². Une fois que le seuil de saturation est atteint, la pluie excédentaire est dirigée vers le drain pluvial puis éventuellement vers un système de récupération.

Les autres solutions à envisager

Creuser un puisard ou puits d'infiltration est une autre solution recommandée si vous ne disposez pas de système d'évacuation au tout-à-l'égout. En fonction de la nature du sol et de sa perméabilité, il est souvent nécessaire de creuser plusieurs puits dont la profondeur peut varier de quelques mètres à une dizaine de mètres. Remplis de cailloux, ces puits permettent à l'eau de s'écouler lentement puis d'être évacuée vers des parois perforées. Les puits doivent être placés en bas d'une pente, à au moins 5 mètres de votre maison et au moins 30 mètres d'une source. Attention aussi aux grands arbres trop proches dont les racines risquent de percer le puisard. Vous devez aussi vous renseigner en mairie pour connaître la profondeur de la nappe phréatique la plus proche. Si elle est trop près, l'implantation d'un puisard est interdite. Le siphon de cour est un équipement encastré dans le sol qui évacue les eaux pluviales se répandant sur une surface non absorbante (comme du béton ou du pavé) et les dirigeant grâce à un système de canalisations vers les réseaux de traitement. Il se scelle au mortier après avoir créé la pente d'écoulement et réalisé les percements nécessaires pour y raccorder leur tuyau d'évacuation par collage. On peut enfin installer une cuve de stockage, enterrée ou pas, qui n'a pas pour objectif de laisser s'infiltrer l'eau, mais au contraire de conserver cette précieuse ressource.

Récupérer l'eau de pluie

Un récupérateur d'eau de pluie ou une cuve permettent de stocker l'eau de pluie afin d'éviter de la gaspiller et de réaliser des économies. Cette eau de récupération peut servir à l'arrosage du jardin, à l'entretien du mobilier extérieur ou encore être raccordée au réseau d'eau sanitaire pour alimenter les WC. On ne peut pas en revanche s'en servir pour laver chez soi une voiture, un tel lavage induisant le rejet de substances polluantes... Une cuve peut être enterrée ou non et être alimentée par les gouttières ou connectée à une tranchée drainante. Attention, les gouttières en cuivre ou en aluminium sont peu compatibles avec la récupération de l'eau de pluie, car elles peuvent véhiculer une certaine toxicité rendant l'eau impropre pour l'arrosage par exemple. Évidemment, cuve ou récupérateur d'eau doivent être opaques afin de conserver une eau la plus limpide possible. Le récupérateur extérieur à poser, en polyéthylène ou polypropylène, supporte les variations de température et se ferme à l'aide d'un couvercle sécurisé pour éviter tout accident. Pour être conformes à la réglementation, les réservoirs doivent aussi comporter un dispositif d'aération et

Installer un récupérateur ou une cuve permet de stocker l'eau de pluie pour un usage domestique non potable – arrosage, WC, entretien extérieur – tout en réalisant des économies

une arrivée d'eau en fond de cuve, alimentée par un robinet. L'idéal est de les placer sous la descente d'eau pluviale afin qu'ils se remplissent dès qu'il pleut. En général, ils sont tout simplement posés au sol. Certains sont équipés d'un trop plein. Il en existe des ronds, des rectangulaires, de toutes formes, beige, vert, imitation bois. Des cuves « premiers prix » à environ 20 euros aux cuves esthétiques se fondant dans le paysage à près de 150 €, la palette, tant au niveau des modèles que des prix, est large.

Organiser la récupération

On peut envisager d'enterrer sa cuve de récupération d'eau pluviale, mais cette solution est souvent envisagée dès la construction de la maison quand on dispose encore des engins de terrassement sous la main pour creuser le trou. Ces cuves ont l'avantage de conserver l'eau à l'abri de la lumière et à la température du sol, la protégeant du gel et de la chaleur et la rendant utilisable toute l'année. Il faut disposer d'un lit de sable d'au moins 20 cm pour éviter tout risque de déformations. Si vous devez rouler ou stationner à l'endroit où est installée la cuve, il est prudent de prévoir une maçonnerie supplémentaire. Il faut aussi penser aux diverses tranchées qui vont ramener l'eau des toits de la maison. Les cuves enterrées sont soit en béton soit en PEHD (polyéthylène haute densité). Le prix d'une cuve en béton est plus intéressant, mais la pose nécessite un budget plus conséquent. Comptez de 500 à plus de 3 000 € HT et hors pose. La TVA est de 5,5 % si votre maison a plus de 2 ans et si la pose est réalisée par un professionnel. ■

À NOTER

Entretien nécessaire

Un entretien régulier des gouttières et des chéneaux est à prévoir pour éviter les bouchons générant des fuites et des infiltrations. Cela permet aussi de détecter certains désordres. Pensez à utiliser des crapaudines au départ de la descente pour filtrer et retenir les feuilles mortes et débris de toutes sortes. En cas d'obstruction d'une gouttière, un passage de caméra peut être utile pour vérifier où se situe le problème. De même, un nettoyage complet du regard permet d'éliminer toutes les pollutions agglomérées.

Un curage du réseau peut être nécessaire : il peut être réalisé avec un nettoyeur haute pression, mais il est prudent de faire appel à un professionnel qui pourra faire un diagnostic en cas de problème et qui dispose de tout le matériel nécessaire quel que soit le système d'évacuation mis en place.

L'empiètement sur le terrain d'autrui : une atteinte au droit de propriété

ANALYSE — Le droit de propriété est un droit fondamental qui permet à chacun de jouir et de disposer librement de ses biens. Lorsqu'une personne construit, même partiellement, sur la parcelle voisine à la sienne sans autorisation, que ce soit un mur, une clôture, une avancée de toiture ou toute autre structure, on parle alors d'empiètement. Cette situation, souvent source de litiges entre voisins, constitue une atteinte directe au droit de propriété d'autrui. **Par Nathalie Quiblier, journaliste**

L'empiètement ne peut pas être justifié par la bonne foi du voisin constructeur ou l'ancienneté de la construction : il s'agit dans tous les cas d'un fait illégal que les tribunaux sanctionnent de manière rigoureuse, pouvant aller jusqu'à la démolition de l'ouvrage. La démolition peut donc être prononcée même si les travaux sont minimes ou réalisés de bonne foi.

Ne pas confondre : « **empiètement** » et « **construction** » sur le terrain voisin

D'un point de vue juridique, il faut distinguer deux notions :

- l'empiètement consiste à édifier une construction ou un ouvrage ou réaliser une plantation empiétant partiellement sur le terrain voisin sans autorisation (par exemple : une toiture qui dépasse, un mur qui empiète de quelques centimètres). Dans la pratique, il arrive qu'un propriétaire fasse édifier une clôture, un mur ou même un abri de jardin en débordant, parfois sans le savoir, sur le terrain de son voisin. Ce type de situation survient souvent lorsque la limite exacte entre deux terrains n'a jamais été clairement fixée, faute de bornage ;

- la construction intégrale sur le sol d'autrui désigne le fait d'édifier un bâtiment, une plantation ou un ouvrage entièrement sur le terrain du voisin, sans autorisation.

La construction sur le sol d'autrui est régie par l'article 555 du Code civil. Il n'est pas toujours possible d'exiger la démolition des ouvrages construits.

En effet, ces ouvrages peuvent avoir été réalisés par une personne de bonne foi qui a cru, faussement, être propriétaire de la parcelle litigieuse.

En revanche, dans le cas de l'empiètement, on applique l'article 545 du Code civil, qui protège strictement le droit de propriété. Autrement dit, si un propriétaire bâtit par erreur en partie sur le terrain de son voisin, même de quelques centimètres, il s'agit d'un empiètement... Et la justice peut ordonner la démolition pure et simple de l'ouvrage, quelle que soit la bonne foi du constructeur. Cette jurisprudence

L'empiètement consiste à édifier une construction ou un ouvrage ou réaliser une plantation empiétant partiellement sur le terrain voisin sans autorisation

relative à l'empiètement est constante et se montre très stricte en matière de respect des limites de propriété. Ainsi, elle s'applique aussi pour des empiètements discrets : une toiture qui dépasse, des fondations qui traversent la limite séparative, ou encore une isolation extérieure débordante sur le terrain du voisin, voire un barbecue maçonné construit en partie de l'autre côté de la limite séparative.



L'objectif du bornage est simple : éviter tout litige futur, prévenir un empiètement ou, au contraire, prouver qu'un empiètement a bien eu lieu

Le Code civil prévoit aussi l'empiètement végétal. Son article 673 permet à tout propriétaire d'exiger la coupe des branches d'arbres ou d'arbustes qui dépassent sur son terrain. Là encore, l'empiètement, même naturel, constitue une atteinte à la jouissance paisible de la propriété. Cet article 673 précise même que tout propriétaire peut « *couper lui-même* » les « *racines, ronces ou brindilles qui avancent* » sur sa propriété.

Le bornage peut être amiable, si les deux voisins sont d'accord pour faire appel ensemble à un géomètre-expert. En cas de désaccord, l'un des propriétaires peut saisir le tribunal judiciaire pour obtenir un bornage judiciaire. L'objectif du bor-

nage est simple : éviter tout litige futur, prévenir un empiètement ou, au contraire, prouver qu'un empiètement a bien eu lieu.

Comprendre l'empiètement : une atteinte illégale à la propriété

Le droit de propriété bénéficie d'une protection très stricte en droit français. L'article 545 du Code civil le rappelle avec fermeté : « *nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité* ». En dehors de cette exception, qui ne concerne que l'État ou les collectivités locales (droit de l'expropriation) et fait l'objet d'une procédure très encadrée, personne ne peut s'approprier, même partiellement, le bien d'autrui. L'empiètement, c'est précisément ce qu'interdit ce principe fondamental.

Le régime juridique de l'empiètement repose quasi exclusivement sur la jurisprudence, et les tribunaux ont toujours adopté une position très ferme en faveur du propriétaire victime. Les décisions rendues par la Cour de cassation montrent que peu importe la taille du dépassement, il y a empiètement dès lors qu'un élément de construc-

À noter

Le bornage consiste à déterminer la ligne exacte qui sépare deux propriétés voisines et à poser des repères physiques (les bornes) pour la rendre visible et définitive.



Copyright (c) 2022 Mike Higginson

Si le voisin victime de l'empiètement a consenti aux travaux en toute connaissance de cause, et de manière formalisée, il ne peut ensuite réclamer la démolition

tion franchit la limite séparative. Cela a été admis pour des empiètements de quelques millimètres seulement, jusqu'à 5 mm dans une affaire jugée en 2002 (Cour de cassation, 3^e civ., 20 mars 2002, n° 00-16.015 : dans cette affaire, la démolition d'une partie infime de clôture a été prononcée), et même pour un débord de toiture de 20 cm (Cour de cassation, 3^e civ., 10 novembre 2016, n° 15-19.561 : il s'agissait, dans cette affaire, d'un débord édifié en surplomb de la propriété voisine et la démolition de ladite partie du toit a été prononcée).

Le principe est clair : le moindre dépassement suffit à caractériser l'empiètement.

La seule exception admise concerne l'hypothèse où le propriétaire du terrain accepte expressément l'empiètement. Le propriétaire constructeur doit alors obligatoirement obtenir préalablement l'autorisation de son voisin qui peut être formulée via la vente de la bande de terrain concernée ou la mise en place d'une servitude. Mais pour que cette tolérance soit valable, il faut un accord écrit, clair et formalisé (exemple : un acte de servitude). Un simple échange verbal ne suffit pas.

Ainsi, dès lors que le voisin victime de l'empiètement a consenti aux travaux en toute connaissance de cause, et de manière formalisée, il ne peut ensuite réclamer la démolition. C'est ce que la Cour de cassation a jugé en 2017, dans une affaire où le voisin avait approuvé la pose d'un bardage contre un mur mitoyen, ainsi qu'une gouttière débordant de

20 centimètres. Ayant accepté ces aménagements en connaissance de cause, il ne pouvait plus les contester par la suite (Cour de cassation, 3^e civ., 22 juin 2017, n° 16-13.487).

À l'inverse, le silence du voisin au moment des travaux ne vaut en aucun cas autorisation. Le fait de ne pas réagir lorsqu'une construction est en cours n'empêche pas de demander plus tard la remise en état. Même si l'empiètement est visible, même s'il n'occasionne aucun préjudice concret, le propriétaire du fonds touché est en droit d'obtenir la démolition de la partie construite en empiètement.

Sanctionner l'empiètement : la démolition comme règle de principe

Lorsqu'un propriétaire empiète sur le terrain de son voisin, même de manière infime, la loi est sans ambiguïté : ce dernier est en droit d'exiger la démolition de la partie de l'ouvrage qui dépasse. Et ce droit ne concerne pas seulement les constructions visibles à la surface du sol : il s'étend également aux empiètements en sous-sol, comme des fondations ou des canalisations, ainsi qu'aux éléments qui surplombent la parcelle comme des toitures, avancées, balcons.

En dehors des cas où l'empiètement a été formellement autorisé (voir ci-dessus), la sanction est invariable. Même lorsque la destruction de l'ouvrage risque de provoquer d'importants désordres, le juge ne peut pas faire obstacle à la démolition. C'est ainsi que la Cour de cassation a ordonné la suppression de tirants d'ancrage et d'éléments de maçonnerie implantés dans le sous-sol du terrain voisin, alors même que l'expert alertait sur les conséquences techniques d'une telle opération (Cour de cassation, 3^e civ., 10 novembre 2009, n° 08-17.526).

Bien évidemment, si l'empiètement est minime et qu'il ne porte pas réellement préjudice, le voisin victime de l'empiètement peut préférer demander en justice seulement une indemnisation et non la démolition. Cela ne signifie pas qu'il renonce à la propriété de la partie empiétée.

Ce droit à la démolition reste valable même si le propriétaire victime de l'empiètement a acquis son bien après la construction litigieuse, et en connaissance de cause. Cette situation n'empêche pas l'exercice du droit de propriété, tant qu'aucun accord écrit n'a été formalisé entre les parties. L'ancienneté de la construction, sa visibilité, l'absence de nuisance, ou encore le comportement du voisin lésé sont donc sans incidence sur l'issue du litige.

Ce régime est également indépendant de la bonne ou de la mauvaise foi du constructeur. Qu'un propriétaire ait agi en toute innocence ou avec l'intention de s'approprier un bout du terrain voisin ne change rien : la sanction est la même.

La Cour de cassation applique strictement le principe selon lequel tout empiètement, même minime, doit cesser ; c'est pourquoi la démolition est très souvent prononcée. En 2021, elle a même ordonné la destruction d'un mur dont les fondations débordaient de 18 centimètres, malgré les conclusions de l'expert indiquant que le défaut pouvait être corrigé simplement (Cour de cassation, 3^e civ., 4 mars 2021, n° 19-17.616). Ainsi, quelle que soit son ampleur, un empiètement doit être sanctionné par sa démolition.

Le message est clair : le juge n'a pas à apprécier s'il existe un préjudice ou non, ni à proposer une indemnité à la place de la démolition demandée par le propriétaire victime de l'empiètement. En complément de la démolition, le propriétaire lésé peut également solliciter des dommages et intérêts, sur le fondement de la responsabilité civile (article 1240 du Code civil), pour compenser un trouble de jouissance, des frais ou un préjudice moral.

Il est aussi important de noter que cette sanction pèse sur le propriétaire du fonds empiétant, même si ce n'est pas lui qui a construit l'ouvrage. C'est à lui qu'il revient de mettre fin à l'empiètement, quitte à engager ensuite la responsabilité du constructeur, de l'architecte ou du géomètre (Cour de cassation, 3^e civ., 6 septembre 2018, n° 17-18145). En somme, un empiètement peut résulter d'une erreur de positionnement du bâtiment, d'un défaut de bornage, ou simplement d'une approximation dans les plans. Mais, même dans ces cas où la faute n'est pas volontaire, la responsabilité du voisin reste entière. La loi autorise le voisin victime de l'empiètement à exiger que la construction soit ramenée exactement à la limite séparative, quitte à imposer des travaux de démolition coûteux.

Agir contre un empiètement : quelles conditions pour obtenir la démolition ?

Avant de pouvoir exiger la démolition d'une construction qui empiète sur son terrain, encore faut-il démontrer que l'empiètement est bien réel. C'est la condition essentielle pour que le juge accepte de se prononcer. Cela suppose, dans un premier temps, que les deux terrains soient contigus : il ne peut y avoir d'empiètement si les fonds sont séparés, par exemple, par une voie publique ou un espace commun. Le dépassement ne doit pas être seulement apparent ou allégué, mais matériellement constaté.

Pour cela, la preuve de la limite exacte entre les propriétés est indispensable. Le plus souvent, elle est apportée par un bornage, réalisé à l'amiable entre voisins ou, en cas de désaccord, ordonné par le juge. Une fois cette limite fixée, le juge peut désigner un expert pour vérifier l'existence, la nature et l'ampleur de l'empiètement. Si celui-ci est confirmé, le tribunal peut alors ordonner la démolition de la partie de la construction litigieuse, voire assor-

L'action en démolition est imprescriptible, ce qui signifie qu'elle peut être engagée à tout moment, même plusieurs années après la réalisation des travaux

tir cette décision d'une astreinte financière pour contraindre le voisin à exécuter le jugement.

Contrairement à d'autres types de litiges, ici, le droit est particulièrement strict : l'auteur de l'empiètement ne peut pas faire valoir qu'il n'y a pas de préjudice, ni invoquer un éventuel abus de droit de la part du voisin qui agit. La Cour de cassation le répète fermement : lorsqu'un empiètement est caractérisé, le propriétaire est en droit d'en exiger la suppression, sans que sa demande puisse être considérée comme fautive ou disproportionnée (Cour de cassation, 3^e civ., 21 décembre 2017, n° 16-25.406). Autrement dit, nul n'est tenu d'accepter une occupation, même minime, de son terrain.

L'action en démolition est imprescriptible, ce qui signifie qu'elle peut être engagée à tout moment, même plusieurs années après la réalisation des travaux. Qu'il découvre tardivement l'empiètement, par exemple à l'occasion d'un bornage ou de travaux, ou qu'il ait volontairement attendu pour agir, le propriétaire victime reste en droit d'exiger la remise en état.

Certains auteurs d'empiètement tentent de faire obstacle à la démolition en invoquant la prescription acquisitive, qui permet de devenir propriétaire d'un bien après une possession continue de trente ans. Ils veulent mettre ainsi en avant le fait qu'ils sont propriétaires de la partie de terrain concerné et qu'il n'y a donc pas empiètement. Mais en pratique, cette voie est rarement ouverte, car les conditions juridiques de ce qu'on appelle l'« *usucapion* » sont strictes : il faut prouver une possession publique, paisible, non interrompue, et non contestée par le propriétaire. Or, dans la majorité des cas, les désaccords éclatent bien avant ce délai.

En outre, le caractère public de la possession fera généralement défaut pour un empiètement souterrain. La Cour de cassation a, par exemple, reconnu qu'une activité d'extraction industrielle au-delà de la limite séparative d'une propriété constituait un empiètement par appropriation du sous-sol (3^e Chambre civ. 11 février 2015, n° 13.26-023). Dans cette même affaire, la Cour de cassation a déclaré qu'il n'y avait pas usucapion car, selon les juges, la possession publique est rigoureusement impossible dans le cas d'un empiètement souterrain et donc clandestin. ■

Parution du décret annuel relatif à l'évolution de certains loyers

RÈGLEMENTATION — Le décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 modifié concerne l'évolution des loyers en cas de relocation d'un logement ou de renouvellement du bail.

Explications. **Par Arnaud Couvelard, juriste UNPI**

Le décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 (modifié par le décret n° 2025-652 du 15 juillet 2025) régit l'évolution de certains loyers dans les communes « *tendues* » d'aires urbaines de plus de 50 000 habitants où s'applique la taxe sur les logements vacants. Plus précisément, il s'agit des 1 434 communes listées par la première liste annexée au décret n° 2023-822 du 25 août 2023⁽¹⁾.

Selon le décret du 27 juillet 2017 modifié, en cas de relocation d'un logement ou de renouvellement du bail, le loyer ne peut être augmenté au-delà de l'indice de référence des loyers (IRL) que s'il est manifestement sous-évalué ou si certains travaux sont réalisés.

Ce texte s'applique aux baux de logements vides et meublés loués à titre de résidence principale, conclus ou renouvelés du 1^{er} août 2025 au 31 juillet 2026.

I. Les logements exclus du champ d'application du décret :

Il s'agit des logements faisant l'objet d'une première location et des logements inoccupés par un locataire depuis plus de 18 mois (article 2 du décret du 27 juillet 2017 modifié).

Pour ces logements, le loyer est donc fixé librement au sens du décret.

II. Les logements soumis au décret :

> Les logements faisant l'objet d'une relocation (changement de locataire) :

Pour les logements reloués entre le 1^{er} août 2025 et le 31 juillet 2026, le loyer ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire, augmenté de la variation de l'IRL si aucune révision de loyer n'est intervenue au cours des douze mois précédant la conclusion du nouveau bail⁽²⁾ (article 3 du décret du 27 juillet 2017 modifié).

L'article 4 du décret de 2017 modifié prévoit trois dérogations :

- si le bailleur a réalisé, depuis la conclusion du



bail initial avec le précédent locataire ou, au cas où le bail a été renouvelé, depuis son dernier renouvellement, des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence⁽³⁾ portant sur les parties privatives ou sur les parties communes pour un montant au moins égal à la moitié de la dernière année de loyer, la hausse du loyer annuel ne peut excéder 15 % du coût réel des travaux TTC ;

- lorsque le dernier loyer appliqué au précédent locataire est manifestement sous-évalué, la hausse du nouveau loyer ne peut excéder la moitié de la différence entre le montant d'un loyer déterminé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables⁽⁴⁾ et le dernier loyer appliqué au précédent locataire (augmenté de la variation de l'IRL si aucune révision de loyer n'est intervenue au cours des douze mois précédant la conclusion du nouveau bail) ;

- le loyer relatif à un logement qui a fait l'objet depuis moins de six mois de travaux d'amélioration

1) La liste des communes concernées est reprise dans le numéro d'octobre 2024 (pages 38 à 40).

2) Dans ce cas, la date de référence à prendre en compte pour cette révision est celle du dernier indice publié à la date de signature du nouveau bail.

3) Il s'agit par exemple de l'installation d'un ascenseur, d'un accès pour personnes handicapées, de l'isolation thermique du toit, du changement des colonnes d'eau.

4) Les logements comparables servant à la détermination du loyer de référence sont situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situé dans la même zone géographique (les éléments constitutifs de ces références sont définis par le décret n° 90-780 du 31 août 1990).



Copyright (c) 2023 milosk50/Shutterstock

d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer peut être librement réévalué.

> Les baux renouvelés (locataire déjà en place) :

Si le bail est renouvelé entre le 1^{er} août 2025 et le 31 juillet 2026, le loyer du bail renouvelé ne peut être réévalué (sauf révision prévue par une clause d'indexation figurant dans le bail).

L'article 5 du décret de 2017 modifié prévoit une dérogation à cette règle : lorsque le loyer est manifestement sous-évalué, celui-ci peut être réévalué, cette hausse ne pouvant toutefois excéder la plus élevée de ces deux limites :

- la moitié de la différence entre le loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables⁽⁴⁾ et le dernier loyer pratiqué, révisé dans les limites de l'article 17-1, I de la loi de 1989 (c'est-à-dire suivant l'IRL) ;
- une majoration du loyer annuel égale à 15 % du coût réel des travaux TTC, si le bailleur a réalisé, depuis la conclusion du contrat de location initial ou, lorsque le bail a été renouvelé, depuis son dernier renouvellement, des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence portant sur les parties privatives ou sur les parties communes pour un montant au moins égal à la dernière année de loyer. ■

CAS PARTICULIER

Les logements classés F et G

Le décret du 27 juillet 2017 modifié qui permet d'augmenter le loyer sous certaines conditions ne s'applique pas aux logements classés F ou G (article 1-1 du décret du 27 juillet 2017 modifié).

Pour rappel, l'article 159 de la loi climat et résilience du 22 août 2021 interdit d'augmenter les loyers des logements classés F ou G, dans les conditions suivantes :

PARTICULARITÉS

La situation à Paris, Lille, Lyon, Villeurbanne, Montpellier, Bordeaux, dans 18 communes de la région parisienne⁽⁵⁾, 24 communes du Pays basque⁽⁶⁾ et 21 communes de l'agglomération grenobloise⁽⁷⁾ :

L'encadrement des loyers « loi ELAN » du 23 novembre 2018 se cumule avec le blocage des loyers de relocation et de renouvellement. En d'autres termes, dans ces 69 villes, il faut à la fois respecter les loyers de références fixés par arrêté préfectoral et le présent décret de blocage des loyers du 27 juillet 2017 modifié.

En plus des règles énoncées au point II, il convient de respecter les particularités suivantes :

- > s'il s'agit d'une relocation : si le bailleur peut se prévaloir de l'un des trois motifs de dérogations prévus à l'article 4 du décret de 2017 modifié, le nouveau loyer ne peut en aucun cas dépasser le loyer de référence majoré (article 9, 1^o du décret). Par ailleurs, il est impossible d'augmenter le loyer si le total « *dernier loyer exigé du précédent locataire + éventuel complément de loyer* » est supérieur au loyer de référence majoré applicable au jour de la relocation (article 9, 2^o du décret) ;
- > s'il s'agit d'un renouvellement de bail : l'article 5 du décret de 2017 modifié qui prévoit une dérogation ne s'applique pas dans ces 69 villes (article 9, 3^o du décret). Seule la procédure prévue à l'article 140, VI de la loi ELAN s'applique : six mois au moins avant l'échéance du bail, le propriétaire peut demander l'application du loyer de référence minoré si le loyer actuel y est inférieur et aucune référence de loyer n'est à apporter (c'est au locataire d'apporter des références s'il entend contrer la demande d'augmentation du propriétaire).

5) Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains, Villetaneuse, Bagnolet, Bobigny, Bondy, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville.

6) Ahetze, Anglet, Arbonne, Arcangues, Ascaïn, Bassussarry, Bayonne, Biarritz, Bidart, Bariatou, Boucau, Ciboure, Guéthary, Hendaye, Jabxou, Lahonce, Larressore, Mouguerre, Saint-Jean-de-Luz, Saint-Pierre-d'Irube, Urcuit, Urrugne, Ustaritz et Villefranque.

7) Application sur tout le territoire pour Le Fontanil-Cornillon, La Tronche, Meylan, Domène, Murianette, Venon, Gières, Seyssins, Eybens, Poisat, Bresson, Claix, Varcis-Allières-et-Risset ; application sur une partie du territoire pour Saint-Egrève, Sassenage, Fontaine, Grenoble, Saint-Martin-d'Hères, Seyssinet-Pariset, Echirolles, Le Pont-de-Claix.

- > en cas de nouvelle location, le loyer du nouveau bail ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire (article 17, II de la loi du 6 juillet 1989) ;
- > le loyer ne peut pas être réévalué lors du renouvellement du bail (article 17-2, II de la loi de 1989) ;
- > en cours de bail, la clause de révision de loyer selon l'IRL ne peut pas être appliquée (article 17-1, III de la loi de 1989). Ces mesures s'appliquent aux contrats de location conclus, renouvelés ou tacitement reconduits depuis le 24 août 2022.

L'assurance habitation face au défi climatique

PRÉOCCUPATION — La météo se gâte. Plus de sécheresses, plus d'inondations, plus de tempêtes aussi, les prévisions des assureurs pour les prochaines décennies laissent entrevoir une augmentation vertigineuse des catastrophes naturelles. Ces sinistres à répétition pèseront lourdement sur l'assurance habitation qui a déjà fortement augmenté en 2025. **Par Christophe Demay, journaliste**

La facture du réchauffement climatique est salée. Les assureurs ont fait leurs calculs, le montant des sinistres liés aux événements naturels pourrait doubler entre 2020 et 2050 par rapport à la période précédente 1989-2019, passant de 73,4 à 143 milliards d'euros.

De prime abord, on se dit qu'il s'agit d'un scénario catastrophe. Pourtant, ces projections établies en 2020 restent peut-être trop optimistes. Le début de la décennie apparaît déjà nettement au-dessus de la tendance. Pour les trois années 2021, 2022 et 2023, Christophe Delcamp, directeur des assurances de dommages et de responsabilité chez France Assureurs⁽¹⁾, évoque un coût des sinistres climatiques supérieur de 18 % aux projections établies.

Le montant des sinistres liés aux événements naturels pourrait doubler entre 2020 et 2050

L'inéluctable hausse des catastrophes naturelles

Le dérèglement climatique s'aggrave plus vite que prévu, le réchauffement limité à + 1,5 °C – c'était l'ambition des accords de Paris il y a dix ans seulement – apparaît désormais comme une douce chimère. Le PNACC 3 (Plan national d'adaptation au changement climatique) présenté en début d'année doit préparer notre pays à vivre avec une température de + 4 °C à la fin du siècle.

Cette accélération se lit aussi à travers les catastrophes naturelles indemnisées par les assureurs. « Sur la période 1982-1989, le coût annuel moyen des sinistres s'élevait à 1,5 milliard d'euros, il atteint désormais 6 milliards d'euros en moyenne sur les quatre dernières années », observe Christophe Del-

camp. Avec un record pour l'année 2022 : entre la sécheresse, les inondations, la grêle, les assureurs ont versé la bagatelle de 11 milliards d'euros au titre des indemnités. « Nous ne disposons pas encore de tous les chiffres pour 2024, mais nous devrions avoir une année correcte. En revanche, nous avons déjà des craintes pour l'année 2025. Avec une forte pluviométrie à l'automne et une période de sécheresse depuis le printemps, le phénomène de retrait-gonflement d'argile risque d'être important. »

C'est bien ce risque de retrait-gonflement d'argile (RGA) qui inquiète tout particulièrement les assureurs. En période de sécheresse, les argiles du sol se rétractent, perdent de leur volume, puis se gonflent avec le retour des pluies. Résultat, sous l'action de ces mouvements de terrains, les logements se fissurent. Dix millions de maisons individuelles (plus d'une sur deux en France métropolitaine) sont aujourd'hui plus ou moins exposées à ce phénomène.

En l'espace de quelques années, la sécheresse est ainsi devenue le premier poste de sinistralité climatique avec un montant moyen par logement plus élevé que pour tout autre sinistre Cat-Nat. Et ce n'est sans doute pas fini. Avec les canicules à répétition que l'on nous promet, France Assureurs estime que d'ici 2050 le montant des indemnités devrait tripler et atteindre 43 milliards d'euros. Rien que pour la sécheresse de 2023, la facture s'est élevée à plus de trois milliards d'euros.

Le régime Cat-Nat à bout de souffle

La France est plutôt bien lotie avec son régime Cat-Nat, un système mutualisé et solidaire créé en 1982 pour couvrir les catastrophes naturelles qui n'étaient pas toujours indemnisées auparavant. Depuis quarante ans, le régime s'est révélé salubre, mais régulièrement déficitaire depuis 2016. Il est arrivé à bout de souffle avec un montant des sinistres supérieur aux primes.

1) France Assureurs est le nom de la Fédération Française de l'Assurance. Elle rassemble 254 entreprises d'assurance et de réassurance et représente 99 % du marché des entreprises régies par le Code des assurances.



Copyright (c) 2025 PS Geminio/Shutterstock

Au 1^{er} janvier 2025, la surprime relative à la couverture des catastrophes naturelles a déjà bondi de 12 % à 20 %

Au 1^{er} janvier 2025, la surprime relative à la couverture des catastrophes naturelles a déjà bondi de 12 % à 20 % entraînant la hausse de la multirisque habitation comme tout autre contrat couvrant des dommages aux biens. Un mal pour un bien, l'augmentation de la surprime (+ 65 %!) était nécessaire « pour garantir que le régime Cat-Nat puisse perdurer dans le temps », estime Christophe Delcamp.

Ce renflouage sera-t-il suffisant face au réchauffement climatique ? Tout dépendra de la sinistralité dans les années à venir. « Dans l'hypothèse où la sinistralité augmente encore, il faudra une indexation de la surprime Cat-Nat pour préserver le régime », prévient le directeur des assurances de dommages

et de responsabilité. Face à l'aléa climatique, les assureurs n'auront d'autre choix que d'augmenter leurs primes. En particulier dans certains territoires davantage exposés.

Le phénomène est déjà amorcé. Dans l'Audomarois (Pas-de-Calais), les inondations à répétition de 2023-2024 ont laissé des traces. La commune de Blendecques, la plus touchée, a vu sa prime annuelle multipliée par trois, passant de 47 000 à 142 000 euros, tandis que les particuliers ont vu leur prime parfois doubler.

Cette assurance habitation au montant longtemps indolore risque de l'être un peu moins à l'avenir avec des primes significativement augmentées à horizon 2050. Au point que certains biens ne soient plus assurables demain ? Christophe Delcamp rappelle qu'en France contrairement à d'autres pays, il existe une obligation d'assurer. En cas de refus d'assurance, le particulier peut saisir alors le Bureau central de tarification (BCT). « À ce jour, nous ne comptons qu'une seule saisine du BCT. Aujourd'hui, il n'y a donc pas d'inassurabilité en France. »

Le risque de voir des déserts assurantiels demain existe bel et bien. Fin 2024, la CCR (Caisse centrale de réassurance) a déployé un « observatoire de l'assurabilité » afin d'éviter des zones blanches et « contribuer à maintenir à terme une offre d'assurance solidaire et mutualisée » en métropole comme en outremer.

Effort de prévention

La situation peut sembler grave, mais elle n'est pas désespérée, assure Christophe Delcamp. Face à la montée inéluctable des catastrophes naturelles, le dispositif s'adapte, la prévention se renforce. En témoigne l'abondante production législative et réglementaire de ces dernières années.

Pour prévenir le risque RGA par exemple, toute vente de terrain à bâtir, toute construction passe depuis 2020 par une étude géotechnique. Depuis le 1^{er} janvier 2025, l'information délivrée aux acquéreurs s'est aussi étoffée avec la communication du rapport d'expertises lors d'une vente immobilière pour les biens victimes d'un phénomène RGA indemnisé. L'information s'étoffe, le régime Cat-Nat s'adapte avec encore la parution début juillet d'un nouveau décret modifiant les franchises des collectivités publiques.

Certes, on ne pourra pas éviter des pluies diluviennes ou une canicule, mais leurs conséquences sur le bâti peuvent être limitées. En 2024, France Assureurs a ainsi lancé une opération baptisée « Initiative sécheresse ». Cette expérience menée à grande échelle -plus de 300 logements concernés- vise à prévenir le risque de fissures sur les maisons en cas de mouvement d'argile grâce à différentes mesures comme la réhydratation des sols. Face au réchauffement climatique, on parle bien de résilience et non de résignation. ■

L'achat d'une péniche

INVESTISSEMENT — Jean-Fabien de Selve, 57 ans, habite sur la Seine depuis 22 ans. Propriétaire d'une péniche amarrée à Boulogne-Billancourt (Hauts-de-Seine), il est aussi le créateur de l'Agence du fleuve, spécialisée dans la vente de péniches et maisons flottantes.

Propos recueillis par Adam Lebert, journaliste

« Sur ma péniche, je me sens plus libre qu'en appartement : je peux faire un peu plus de bruit, mettre la musique plus fort, monter sur la terrasse dès qu'un rayon de soleil pointe... Je ne regrette absolument pas le choix que j'ai fait d'habiter sur la Seine, il y a 22 ans.

À l'époque, mon ex-femme et moi vivions avec notre premier enfant dans un appartement du 10^e arrondissement de Paris. On cherchait un logement plus grand, en vue d'avoir un deuxième enfant. Et puis par hasard, un couple d'amis nous a proposé leur maison flottante à vendre. On n'a pas hésité : pour le même prix que notre appartement, on est passés de 72 m² à 220 m².

Une fois installés, il a fallu apprendre à vivre sur l'eau. Les règles, notamment pour l'amarrage, viennent assez naturellement. Et puis les anciens, ceux qui habitaient la Seine depuis plus longtemps, nous ont bien accueillis et donné plein de conseils.

Il y a 8 ans, j'ai fait un investissement locatif en achetant la péniche d'une amie, pour 500 000 euros. Comme souvent pour ce type de bien, pas de frais de notaire, mais un forfait d'avocat. Je l'ai louée pendant presque quatre ans, puis je m'y suis installé après mon divorce.

C'est une péniche de 160 m². J'ai abaissé le plancher pour gagner en hauteur sous plafond. En plus de la cabine du marinier à l'arrière, j'ai créé une deuxième chambre à l'avant. J'aime bien faire ce genre d'aménagements — et tant mieux, parce qu'il y en a souvent à faire. Dernièrement, par exemple, j'ai dû refaire ma passerelle.

Mais au fond, la vie sur une péniche a les mêmes contraintes que dans une maison ou un appartement. La seule vraie différence, c'est la vérification des amarres. À chaque montée ou descente du niveau de la Seine, il faut s'assurer que la péniche reste bien attachée aux deux piquets plantés sur la berge. C'est censé être automatique grâce à un système qui suit le mouvement de l'eau... Mais mieux vaut toujours jeter un œil.

Pour l'eau et l'électricité, on est raccordés au quai. Moi, j'ai installé un système de filtration qui me permet de pomper l'eau de la Seine, de la traiter,



© Photo DF

puis de la rejeter. J'ai appris à faire attention à l'environnement : j'utilise uniquement des produits écologiques — savon noir, vinaigre blanc... Pas question de mettre de l'eau de Javel sur une péniche : à cause du ruissellement, tout retourne à la Seine.

Vivre sur l'eau, ça apporte une vraie sérénité. La péniche, c'est comme un grand cocon qui berce. Et puis on est à la frontière entre la ville et la nature. Il n'y a pas longtemps, j'ai vu une couvée de cygnes depuis ma terrasse. Cette même terrasse où je discute souvent avec mes voisins. J'ai l'impression qu'il y a plus de solidarité entre nous, sur l'eau, que dans un immeuble parisien. On fait attention les uns aux autres.

J'ai même transformé cette passion en métier. Il y a sept ans, j'ai lancé l'Agence du fleuve, pour accompagner ceux qui veulent acheter une péniche ou une maison flottante. Mes clients sont soit des marins dans l'âme, soit des gens en quête d'un endroit un peu à l'écart du tumulte urbain.

Quant à moi, je pense déjà à la suite. J'ai fait le tour de ma péniche actuelle, et j'aimerais en changer — comme on changerait d'appartement. ■

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

NOM

Prénom

Adresse

Code Postal Ville

Tél.

E-mail

COPROPRIÉTÉ

Utilisation du fonds de travaux et ouverture d'un compte rémunéré

Tous les ans, dans notre copropriété, nous versons une cotisation au fonds de travaux. Quels sont les travaux que ce fonds permet de financer ? Par ailleurs, est-ce exact que ces sommes doivent être placées sur un compte rémunéré ? **Par Arnaud Couvelard, juriste UNPI**



➤ Pour rappel, la loi ALUR du 24 mars 2014 a institué un fonds de travaux alimenté par une cotisation annuelle obligatoire dans les copropriétés à destination partielle ou totale d'habitation, dont le montant ne pouvait être inférieur à 5 % du budget prévisionnel.

Depuis la loi climat et résilience du 22 août 2021, le montant du fonds de travaux varie suivant que l'assemblée générale a ou non adopté un plan pluriannuel de travaux (PPT) : si l'assemblée a adopté un plan, la cotisation annuelle ne peut être inférieure à 2,5 % du montant prévu dans le plan et à 5 % du budget prévisionnel ; a contrario, si l'assemblée n'a pas adopté de plan, la cotisation annuelle minimale est de 5 % du budget prévisionnel.

La loi climat et résilience a également modifié la nature des travaux pouvant être financés par le fonds de travaux. Initialement fixés à l'article 44 du décret du 17 mars 1967, ceux-ci figurent à présent à l'article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Ainsi, le fonds de travaux peut être utilisé pour faire face aux dépenses résultant :

- de l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux et, le cas échéant, du diagnostic technique global (DTG) ;

- de la réalisation des travaux prévus dans le PPT adopté par l'assemblée générale des copropriétaires ;
- des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble décidés par le syndic en cas d'urgence ;
- des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le PPT.

➤ L'article 18, II de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que : « Le syndic assure la gestion comptable et financière du syndicat et, à ce titre, est chargé :

(...) - d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il a choisi ou que l'assemblée générale a choisi (...), un compte séparé rémunéré au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai les cotisations au fonds de travaux prévu à l'article 14-2-1 (...). Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci. »

Le syndic doit donc ouvrir un compte séparé rémunéré au nom du syndicat, sur lequel sont versées les cotisations au fonds de travaux.

Le compte bancaire rémunéré doit prendre une forme autorisée pour un syndicat des copropriétaires.

L'article L. 221-3 du code monétaire et financier prévoit que « le livret A est ouvert aux personnes physiques, aux associations mentionnées au 5 de l'article 206 du code général des impôts, aux organismes d'habitations à loyer modéré et aux syndicats de copropriétaires ».

L'article R221-2 du code monétaire et financier prévoit deux plafonds selon que le syndicat des copropriétaires est composé de plus ou moins 100 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces.

Les plafonds de dépôt du livret A s'établissent ainsi :

- pour les syndicats de copropriétaires dont le nombre de lots est inférieur ou égal à 100 : 76 500 € ;
- pour les syndicats de copropriétaires dont le nombre de lots est supérieur à 100 : 100 000 €.

BAIL D'HABITATION

Congé prématuré délivré au locataire et délai d'acceptation de l'offre

Le bail d'habitation de mon locataire expire fin septembre 2026. Puis-je dès à présent lui délivrer un congé pour vendre (donc environ un an avant l'échéance du bail)? Dans l'affirmative, dans quel délai mon locataire devra-t-il m'indiquer s'il accepte ou non la vente?

Par Arnaud Couvelard, juriste UNPI

Il ressort de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 que « le délai de préavis applicable au congé est de six mois lorsqu'il émane du bailleur. »

S'agissant d'un délai minimal, rien ne vous empêche de délivrer un congé pour vendre un an avant l'échéance du bail.

Cela a notamment l'intérêt de ne pas laisser passer le délai de six mois et de faire appel dans les temps à un commissaire de justice si l'accusé de réception de la lettre recommandée revient sans la signature du locataire car ce dernier n'a pas été retiré le courrier.

Selon l'article 15, II de la loi du 6 juillet 1989, « lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire : l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis. Les dispositions de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ne sont pas applicables au congé fondé sur la décision de vendre le logement.

À l'expiration du délai de préavis, le locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le local. Le locataire qui accepte l'offre dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Le contrat de location est prorogé jusqu'à l'expiration du délai de réalisation de la vente. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit et le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation (...).

Le texte indiquant que « l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis », cela laisse entendre que si le bailleur peut délivrer un congé prématurément plus de six mois avant l'expiration du bail, cette anticipation n'a pas pour effet d'avancer dans le temps le délai légal d'acceptation de l'offre. Les tribunaux confirment cette interprétation. Dans



Copyright (c) 2021 Philippe DEVANNE/Shutterstock

une décision du 19 septembre 2006, un propriétaire avait délivré congé un an avant l'expiration du contrat de location (le congé avait été délivré le 6 septembre 2001, alors que le bail parvenant à son terme le 1^{er} septembre 2002); selon la Cour de cassation, « les effets du congé, qui avait été délivré par anticipation, doivent être reportés à la date pour laquelle le congé aurait dû être donné » (Cass., 3^e civ., n° 04-19555). Les deux premiers mois du délai de préavis pendant lesquels le locataire peut préempter doivent donc être calculés en fonction de la date d'échéance du bail, et non de la date de réception du congé.

En délivrant congé en septembre 2025, votre locataire garde la possibilité d'accepter l'offre de vente jusqu'en fin mai 2026.

Si votre locataire n'accepte pas l'offre de vente dans ces délais, il sera déchu de tout droit d'occupation à la date d'expiration du bail (fin septembre 2026). ■

LOI DE 48

Loyers pour les logements régis par la loi de 1948

En 2025, quelles sont les augmentations de loyer pour les logements régis par la loi de 1948 ?

Par Arnaud Couvelard, juriste UNPI

Le décret n° 2025-592 du 27 juin 2025 (paru au Journal Officiel du 29 juin 2025) a fixé les loyers relevant de la loi du 1^{er} septembre 1948, à compter du 1^{er} juillet 2025.

> Les loyers relevant de la loi du 1^{er} septembre 1948 sont augmentés de 1,40 % pour les catégories III A, III B, II A, II B et II C pour l'ensemble des communes, y compris celles situées dans le périmètre de l'agglomération parisienne.

Pour rappel, la distinction entre la région parisienne et la province a été supprimée en 2010 et en 2024 les loyers avaient été augmentés de 3,50 %.

> Quant aux logements de la catégorie IV, ils ne subissent aucune augmentation.

> Pour les loyers au forfait (article 34 de la loi de 1948), le taux de majoration est fixé à 1,40 % (il était de 3,50 % l'année dernière).



© Photo Marti Salmi

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

- la ville de Paris, toutes les communes des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne ;
 - les communes de Seine-et-Marne, des Yvelines, de l'Essonne et du Val-d'Oise qui figurent en annexe du décret n° 48-1881 du 10 décembre 1948 (modifiée par le décret n° 2019-968 du 17 septembre 2019).
- À noter : les communes concernées sont les mêmes que celles visées par l'ancien décret (décret n° 2024-1004 du 6 novembre 2024).

Catégorie	Valeur locative mensuelle en euros			
	Agglomération parisienne		Hors agglomération parisienne	
	Prix de base de chacun des dix premiers mètres carrés de surface corrigée	Prix de base des mètres carrés suivants	Prix de base de chacun des dix premiers mètres carrés de surface corrigée	Prix de base des mètres carrés suivants
IIA	14	8,31	11,43	6,82
IIB	9,62	5,16	7,88	4,29
IIC	7,38	3,90	6,01	3,23
IIIA	4,46	2,36	3,65	2,04
IIIB	2,64	1,37	2,17	1,14
IV	0,26	0,12	0,26	0,12



L'UNPI & vous

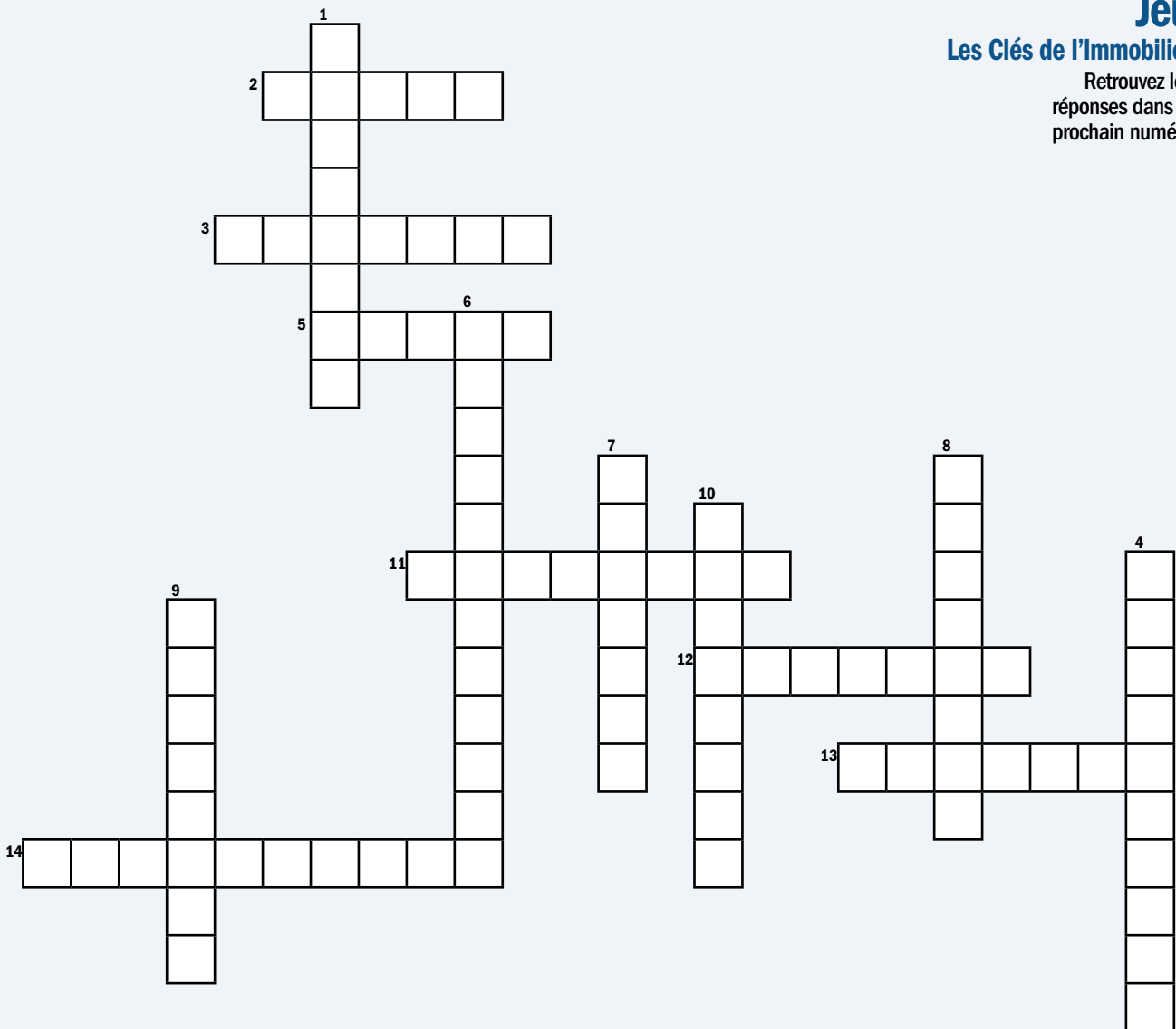
Les réponses que nous apportons, de manière rapide, le sont toujours sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux.

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

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

Jeu**Les Clés de l'Immobilier**

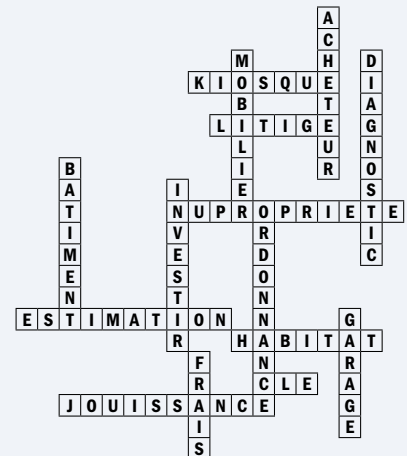
Retrouvez les
réponses dans le
prochain numéro

**Solutions N°597****Horizontal**

- 2.** Action d'acquérir un bien immobilier.
- 3.** Surface au sol occupée par une construction.
- 5.** Règle de construction ou d'aménagement à respecter.
- 9.** Part d'un bien détenu en copropriété.
- 11.** Zone côtière influençant la valeur immobilière.
- 12.** Somme engagée pour un bien immobilier ou des travaux.
- 13.** Délimitation entre un terrain et un espace public.
- 14.** Situation où plusieurs personnes possèdent un même bien.

Vertical

- 1.** Personne résidant dans un logement, propriétaire ou locataire.
- 4.** Barrière de sécurité installée sur un balcon ou un escalier.
- 6.** Changement apporté à un bien immobilier ou un plan d'urbanisme.
- 7.** Petite construction indépendante à usage commercial ou informatif.
- 8.** Registre officiel répertoriant les propriétés foncières.
- 10.** Petit espace vert privatif attenant à un logement.



ICC | Indice du coût de la construction |

1 ^{er} T. 2025 2146		INSEE	LES VARIATIONS (en %)		
		100 au 4 ^e T 1953	Anuelles	Triennales	Sur 9 ans
2016	2 ^e trimestre	1622	+0,50	-0,91	+13,03
	3 ^e trimestre	1643	+2,18	+1,92	+13,86
	4 ^e trimestre	1645	+0,98	+1,86	+11,60
2017	1 ^{er} trimestre	1650	+2,17	+0,12	+10,22
	2 ^e trimestre	1664	+2,59	+2,65	+6,53
	3 ^e trimestre	1670	+1,64	+2,64	+4,77
2018	4 ^e trimestre	1667	+1,34	+2,58	+9,45
	1 ^{er} trimestre	1671	+1,27	+2,39	+11,18
	2 ^e trimestre	1699	+2,10	+5,27	+13,42
2019	3 ^e trimestre	1733	+3,77	+7,77	+15,38
	4 ^e trimestre	1703	+2,16	+4,54	+13,01
	1 ^{er} trimestre	1728	+3,41	+7,00	+14,59
2020	2 ^e trimestre	1746	+2,77	+7,64	+15,10
	3 ^e trimestre	1746	+0,75	+6,27	+14,87
	4 ^e trimestre	1769	+3,88	+7,54	+15,39
2021	1 ^{er} trimestre	1770	+2,43	+7,27	+13,90
	2 ^e trimestre	1753	+0,40	+5,35	+10,04
	3 ^e trimestre	1765	+1,09	+5,69	+8,68
2022	4 ^e trimestre	1795	+1,47	+7,68	+9,58
	1 ^{er} trimestre	1822	+2,94	+9,04	+12,68
	2 ^e trimestre	1821	+3,88	+7,18	+9,30
2023	3 ^e trimestre	1886	+6,86	+8,83	+14,44
	4 ^e trimestre	1886	+ 5,07	+ 10,75	+ 15,07
	1 ^{er} trimestre	1948	+6,92	+12,73	+18,35
2024	2 ^e trimestre	1966	+7,96	+12,60	+20,10
	3 ^e trimestre	2037	+8,01	+16,67	+26,36
	4 ^e trimestre	2052	+8,80	+16,00	+27,06
2025	1 ^{er} trimestre	2077	+6,62	+17,34	+26,03
	2 ^e trimestre	2123	+7,99	+21,11	+30,97
	3 ^e trimestre	2106	+3,39	+19,32	+29,44
2026	4 ^e trimestre	2162	+5,36	+20,45	+33,04
	1 ^{er} trimestre	2227	+7,22	+22,23	+36,46
	2 ^e trimestre	2205	+3,86	+21,09	+36,62
2027	3 ^e trimestre	2143	+1,76	+13,62	+33,27
	4 ^e trimestre	2108	-2,50	+11,77	+29,40
	1 ^{er} trimestre	2146*	-3,64	+10,16	+32,88

*Parution INSEE 24/06/2025

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

ILC | Indice des loyers commerciaux |

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

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

*Parution INSEE 24/06/2025

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

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

ILAT | Indice des loyers des activités tertiaires |

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

1 ^{er} T. 2025 137,29		ILAT BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2010			
		ILAT	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
2022	3 ^e trimestre	124,53	+ 5,88 %	+ 8,43 %	+ 16,21 %
	4 ^e trimestre	126,66	+ 6,46 %	+ 9,73 %	+ 18,09 %
2023	1 ^{er} trimestre	128,59	+ 6,51 %	+ 11,30 %	+ 19,75 %
	2 ^e trimestre	130,64	+ 6,51 %	+ 14,27 %	+ 21,59 %
	3 ^e trimestre	132,15	+ 6,12 %	+ 15,69 %	+ 22,79 %
2024	4 ^e trimestre	133,69	+ 5,55 %	+ 17,21 %	+ 24,02 %
	1 ^{er} trimestre	135,13	+ 5,09 %	+ 17,64 %	+ 25,48 %
	2 ^e trimestre	136,45	+ 4,45 %	+ 17,16 %	+ 26,51 %
2025	3 ^e trimestre	137,12	+ 3,76 %	+ 16,59 %	+ 26,99 %
	4 ^e trimestre	137,29	+ 2,69 %	+ 15,40 %	+ 26,93 %
25	1 ^{er} trimestre	137,29*	+ 1,60 %	+ 13,72 %	+ 26,89 %

*Parution INSEE 24/06/2025

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.

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

*Parution INSEE 11/07/2025

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

À noter pour les régions et départements d'outre-mer et en Corse :
Depuis le troisième trimestre 2022, deux IRL spécifiques sont publiés pour les régions et départements d'outre-mer et la collectivité de Corse.
La variation annuelle est identique (+ 1,04 %), mais l'indice de base est différent. Pour le 2^e trimestre 2025, l'indice est de 145,27 dans les régions et départements d'outre-mer et de 144,56 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 06/2025 119,24

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

* 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 05/2025 = 132,9

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

TAUX DE L'USURE |

LES TAUX DE L'USURE APPLICABLES À COMPTER DU 1^{ER} JUILLET 2025 ONT ÉTÉ PUBLIÉS AU J.O. DU 27 JUIN 2025

PRÊTS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS	Taux effectif pratiqué par les établissements de crédit et les sociétés de financement au cours des trois mois précédant le 1 ^{er} juillet 2025	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 ^{er} juillet 2025
Prêts à taux variable	4,03 %	5,37 %
Prêts relais	4,73 %	6,31 %
PRÊTS À LA CONSOMMATION	Taux effectif pratiqué par les établissements de crédit et les sociétés de financement au cours des trois mois précédant le 1 ^{er} juillet 2025	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 ^{er} juillet 2025
• Montant ≤ à 3 000 €*	17,54 %	23,39 %
• Montant > à 3 000 € et ≤ à 6 000 €*	11,84 %	15,79 %
• Montant > à 6 000 €*	6,52 %	8,69 %

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

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

Taux de l'intérêt légal

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

$$\text{montant dû} \times \frac{\text{taux annuel valable pour le semestre}}{365 \text{ jours}}$$

DÉBITEUR	CRÉANCIER	TYPE DE TAUX
Particulier	Particulier	6,65 %
Professionnel	Particulier	6,65 %
Professionnel	Professionnel	2,76 %
Particulier	Professionnel	2,76 %

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

PLUS VALUES IMMOBILIÈRES | TAUX D'ABATTEMENT ANNUEL EN VIGUEUR

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

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

LOI DE 1948 | LA SORTIE

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

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

RENTES VIAGÈRES | LES TAUX DE MAJORATION POUR 2025

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

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

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>.

Viager

Chers propriétaires, je suis spécialiste de la vente en viager occupé et nue-propiété. 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. Tél.: 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



Passez votre annonce

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

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

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

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

- Faire apparaître les deux étiquettes du DPE : étiquette « énergie » et étiquette « climat » (lettres A à G).
- Remplir la mention suivante pour tout logement dès lors qu'un DPE est requis (cela ne concerne donc pas par exemple les locations saisonnières) : « Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : €. Prix moyens des énergies indexés au (abonnements compris) ».
- Intégrer la mention « Logement à consommation énergétique excessive : classe F (ou G) » si le DPE a été réalisé après le 1^{er} juillet 2021 et qu'il classe le logement F ou G (étiquette « énergie »).

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

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

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

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

.....

.....

.....

.....

.....

.....

A remplir obligatoirement

Je soussigné.....

Tél. E-mail

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

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



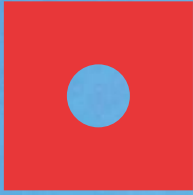
@UNPI



@UNPI

35 LA REVUE DE L'UNPI
millions de
propriétaires

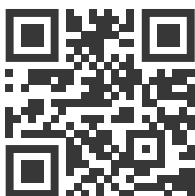
11, quai Anatole France - 75007 Paris
Tél. 01 44 11 32 52 - Fax 01 45 56 03 17
35millionsdeproprietaires@unpi.fr



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**