

FISCALITÉ
Déclaration 2026
(revenus immobiliers 2025):
mode d'emploi et nouveautés

COPROPRIÉTÉ
Le bureau de séance
en assemblée: un rôle
fondamental souvent oublié...

FISCALITÉ
Plafonds de loyers
et de ressources
pour 2026

35 millions de propriétaires

LA REVUE DE L'UNPI

et vous

Numéro 605 | Avril 2026 | 5,35 € | ISSN: 2102-0728



NOTRE DOSSIER

ASSURANCES: MIEUX PROTÉGER SON BIEN, MIEUX DÉFENDRE SON BUDGET

Jusqu'au 31 décembre 2026 donnez malin, donnez plus, donnez sans taxe avec ICADE

Donation du vivant pour l'achat d'un logement neuf,

140 adresses en France
éligibles avec Icade

Donnez
aujourd'hui,
protégez
demain

- **Montant exonéré de droits de mutation :**
dons de sommes d'argent
jusqu'à 100 000 € par donateur
- **Donateurs éligibles :**
parents, grands-parents, arrière grands-
parents, oncle/tante sans descendance
- **Plafond global par bénéficiaire :**
300 000 €
- **Utilisation du don dans les 6 mois :**
Achat d'un logement neuf (acte notarié)
qui sera occupé en résidence
principale pendant 5 ans minimum
par le bénéficiaire ou le locataire
non membre du même foyer fiscal
dans les 6 mois suivant les dons
- **Période d'application :**
15 février 2025 au 31 décembre 2026

Découvrez nos appartements
neufs éligibles



icade-immobilier.com
01 41 72 73 74





Sylvain Grataloup,
Président de l'UNPI

Il est des lieux de pouvoir que l'on ne voit pas. Des bureaux feutrés à l'accès contrôlé où ne résonnent ni les débats parlementaires, ni les déclarations ministérielles, ni les choix politiques mais où se décident pourtant les inflexions majeures des politiques publiques. Le ministère de l'Économie et des Finances, que l'on continue d'appeler familièrement « Bercy », est de ceux-là. Dans les couloirs de cette administration puissante, officient ceux que l'on surnomme les « *petits hommes gris* ». Non élus, non exposés, rarement identifiés, mais omniprésents dans l'écriture des normes fiscales et budgétaires, ils façonnent en profondeur l'environnement économique du pays. Et, ces dernières années, ils ont profondément modifié, pour ne pas dire altéré, le logement et, il y a quelques mois, le statut du bailleur privé.

Ce statut n'était pas le fruit du hasard. Réclamé de longue date, il résultait d'un travail réfléchi, animé par Valérie Létard, alors ministre du Logement, conduit par le sénateur Marc-Philippe Daubresse et le député Mickaël Cosson, en lien étroit avec l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers (UNPI) notamment. L'ambition était claire : redonner confiance aux bailleurs privés, sécuriser l'investissement locatif, dans le neuf comme dans l'ancien, reconnaître le rôle central des propriétaires dans la vie économique, sociale et environnementale et, plus généralement, dans l'équilibre du logement en France. Car il faut le rappeler, encore et encore : le parc locatif privé constitue le pilier essentiel de l'offre de logements. Sans bailleurs privés, pas de mobilité professionnelle, pas de logement étudiant, pas de solutions intermédiaires pour les ménages exclus du parc social. Et ce propriétaire n'est pas un spéculateur par nature ; il est souvent un épargnant, un retraité, un ménage qui a investi pour compléter des revenus fragiles. Pourtant, à mesure que les arbitrages budgétaires ont été rendus, que le dispositif a été amendé, raboté, complexifié, le projet initial s'est dilué. Les incitations ont perdu en lisibilité et se sont recentrées sur la construction neuve malmenée, laissant une peau de chagrin à l'existant abandonné. Les garanties se sont affaiblies, les contraintes se sont accrues et l'incitation s'est progressivement éteinte. Et l'on a vu s'installer un paradoxe redoutable : alors même que la crise du logement s'aggrave, on décourage ceux qui pourraient contribuer à la résoudre.

Ce phénomène dit quelque chose de plus profond : l'influence croissante de l'administration financière sur la décision publique. Le ministre du Logement, en théorie responsable de la politique du secteur, se trouve trop souvent cantonné à un rôle d'exécutant budgétaire. L'architecture fiscale, la soutenabilité comptable, la maîtrise de la dépense priment sur la vision stratégique. Le politique recule ; la technostructure avance. Et pourtant, ce déséquilibre n'est pas nouveau. Déjà, au XIX^e siècle, Honoré de Balzac en faisait une peinture saisissante dans *Les Employés*. Il y décrivait un univers où la logique administrative, mue par la conservation des postes et l'empilement des règlements, finissait par étouffer l'initiative et l'intelligence politiques. Sous sa plume, les bureaux devenaient un monde clos, autosuffisant, indifférent aux réalités humaines qu'il prétendait régir. Comment ne pas voir, aujourd'hui, une résonance troublante ? Le bailleur privé n'est plus perçu comme un acteur économique indispensable, mais comme une variable d'ajustement budgétaire. On alourdit sa fiscalité pour équilibrer un compte ; on complexifie ses obligations pour répondre à une injonction conjoncturelle ; on multiplie les normes sans mesurer l'effet cumulatif sur l'offre locative.

« **Le pouvoir des bureaux est un pouvoir occulte** »

Il n'est pas question de contester le rôle de l'administration. Elle est nécessaire. Elle garantit la continuité de l'État. Mais elle ne peut se substituer à la décision politique. Elle ne peut définir seule l'orientation d'une politique du logement qui engage l'avenir social et territorial du pays. Alors, il est temps de réaffirmer une évidence : le logement ne peut être pensé uniquement à travers le prisme budgétaire. Il relève d'un choix de société. Et ce choix appartient aux élus, responsables devant les citoyens, non à ces « *petits hommes gris* » protégés par l'anonymat des bureaux. Redonner au bailleur privé la place qui lui revient, ce n'est pas défendre un intérêt catégoriel. C'est défendre une vision équilibrée du logement, où l'investissement privé, encadré et sécurisé, complète utilement l'action publique.

À l'heure où la France traverse une crise profonde du logement, nous ne pouvons plus nous permettre que les décisions stratégiques se prennent dans l'ombre. La politique du logement mérite mieux qu'un arbitrage comptable : elle exige une volonté politique assumée.

Et peut-être, pour éclairer notre présent, faudrait-il relire Balzac.

Sommaire

L'UNPI en action

6 | Actualités

Une aide aux travaux de raccordement à la fibre optique • Nouvelle carte des territoires soumis au risque de retrait-gonflement des argiles (RGA) • Fonds de prévention des désordres liés au retrait-gonflement des sols argileux • Parution des plafonds « Loc'Avantages » 2026 • Loi de finances pour 2026 • Anah : plusieurs ajustements discrets accompagnent la réouverture du guichet

11 | Chambres locales

Face aux défis de l'immobilier, l'UNPI BFC Dijon appelle à la mobilisation lors de son Assemblée générale • Assemblée générale de l'UNPI 64 : les propriétaires mobilisés à Bayonne • Conférence de l'UNPI 40 à Mont-de-Marsan sur les enjeux de la propriété immobilière

Le dossier de l'UNPI

12 | Assurances : mieux protéger son bien, mieux défendre son budget

L'UNPI et vous

20 | Fiscalité

Déclaration 2026 (revenus immobiliers 2025) : mode d'emploi et nouveautés

26 | Copropriété

Le bureau de séance en assemblée : un rôle fondamental souvent oublié...

28 | Fiscalité

Plafonds de loyers et de ressources pour 2026

34 | Fiscalité

Taxe foncière : ai-je droit à un dégrèvement en fonction de mes revenus ?

36 | Fiscalité

Le rescrit fiscal : un instrument de sécurité juridique au service du contribuable

38 | Location

Co-hôte Airbnb : le tiers de confiance qui simplifie la location saisonnière

40 | Jeu

Mots croisés

42 | Questions réponses

Bail interdisant la détention d'animaux • Paiement de la taxe foncière par le preneur d'un bail commercial • Contrat d'un syndic non professionnel

45 | Petites annonces

46 | Indices

Le tableau de bord du propriétaire

50 | L'annuaire

LA REVUE DE L'UNPI
35 millions de propriétaires

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

Gérant de la presse
Alexis Thomasson

Directeur de la publication
Sylvain Grataloup

Directeur de la rédaction
Jérôme Gruget

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

Ont collaboré à ce numéro
Frédéric Zumbiehl, Christophe Demay,
Kevin Lannuzel, Benjamin Naudin,
Jonathan Amouyal et Arnaud Couvelard

Secrétariat de rédaction
Lola Moulis
lola@takeoffmedias.com

Service publicité
Sarah Honigbaum
sarah@takeoffmedias.com

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

Éditeur
La Presse immobilière
SARL au capital de 1524,49 €
RCS B 304455009
Durée : 75 ans à compter du 1^{er} janvier 1951

Siège social
11 quai Anatole France 75007 Paris

Associés
UNPI à 90 %

Iconographie
iStock - Unsplash

Maquettiste
Fleur Bonnaud
fleur.bonnaud@wanadoo.fr

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

Tarifs
Le numéro : 5,35 €
Abonnement 1 an : 59 €
Abonnement 2 ans : 89 €
DOM-TOM, étranger : 79 €

ACPM

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

C'est le moment de faire le grand saut de la chaudière à très haute performance énergétique



Réalisez jusqu'à 30% d'économies d'énergie en choisissant la chaudière THPE ⁽¹⁾ compatible gaz vert ⁽²⁾ et participez à la décarbonation ⁽³⁾ de la France.

GRDF accompagne vos projets d'optimisation et de rénovation. Contactez-nous pour bénéficier des solutions à votre disposition.

copro.grdf.fr
09 69 36 35 34

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

L'énergie est notre avenir, économisons-la !



Quel que soit votre fournisseur.

(1) En changeant votre ancienne chaudière, vous faites de 20 % à 30 % d'économies d'énergie en fonction de l'âge de la chaudière remplacée (Étude GRDF 2019). Le remplacement d'une ancienne chaudière fioul par une chaudière gaz THPE permet de réduire instantanément les émissions de CO₂ de 50 % (calcul GRDF effectué sur la base des contenus carbone du gaz naturel et du fioul domestique de la base carbone – juillet 2021 – en considérant une amélioration du rendement de l'installation de chauffage de 26 % liée au remplacement de l'ancienne chaudière au fioul par une chaudière gaz THPE).

(2) Le gaz vert, ou biométhane, est un gaz produit localement, principalement à partir de résidus agricoles, d'effluents d'élevage et de déchets issus des territoires. La part de biométhane actuellement injecté dans les réseaux gaziers est en moyenne de 2,5 % à 3 % en France. Open Data Réseaux Énergies (ODRE) (reseaux-energies.fr) – 2024.

(3) Les perspectives gaz des opérateurs de réseau, publiées en 2023, démontrent qu'il est possible d'avoir une part de 20 % de gaz verts dans la consommation de gaz en 2030, via un effet croisé de hausse de la production de gaz vert et une baisse des consommations de gaz liée aux effets de sobriété et d'efficacité énergétique. Source : perspectives gaz 2024 – grdf.fr/institutionnel/publications-presse/publications.

AIDE

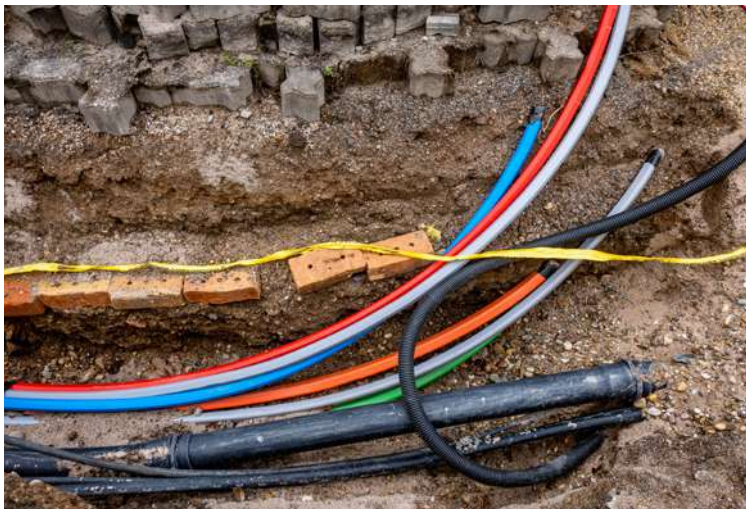
Une aide aux travaux de raccordement à la fibre optique

Frédéric Zumbiehl, juriste UNPI

Le décret n° 2025-674 du 18 juillet 2025 a institué une aide à la réalisation des travaux en domaine privé pour le raccordement à un réseau en fibre optique (travaux achevés entre le 1^{er} septembre 2025 et le 31 mai 2027). Jusque-là réservée à certaines communes, l'aide a été généralisée à tout le territoire par un décret du 27 février 2026.

Pouvant atteindre 1 200 €⁽¹⁾, elle est, sous conditions de ressources, destinée aux propriétaires ou locataires de maisons individuelles (habitation principale) faisant valoir un premier échec de raccordement. Elle est également ouverte aux petites entreprises, sous conditions de chiffre d'affaires notamment. Elle est à solliciter auprès de l'Agence de services et de paiement (voir le portail www.asp.gouv.fr/aides/fibre-optique-aide-au-raccordement). ■

1) Voir l'arrêté d'application du 2 septembre 2025 (NOR: ECOI2523288A).



Copyright (c) 2024 Dietrich Leppert/Shutterstock

MISE À JOUR

Nouvelle carte des territoires soumis au risque de retrait-gonflement des argiles (RGA)

Frédéric Zumbiehl, juriste UNPI

Un arrêté du 9 janvier 2026 a mis à jour la carte officielle des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux⁽¹⁾. Cette mise à jour a notamment un impact sur :

- > le champ d'application géographique de l'obligation d'établir une étude géotechnique en cas de vente d'un terrain à bâtir ou de construction d'un immeuble de deux logements au plus (voir les articles L.132-4 à L.132-9 du Code de la construction et de l'habitation). Sont concernés tous les projets situés dans les zones où l'exposition au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux « est identifiée comme moyenne ou forte » (article R.132-3 du CCH). Le nouveau zonage s'applique aux « promesses de vente ou, à défaut de promesse, aux actes authentiques de vente des terrains non bâtis constructibles et aux contrats de constructions (...) conclus à compter du 1^{er} juillet 2026 » (arrêté du 9 janvier 2026);
- > le champ d'application de l'obligation de fournir une « attestation RGA » justifiant du respect des règles de prévention du risque RGA lors de l'achèvement des travaux de construction (voir les articles L.122-11 et L.122-12 du CCH et notre numéro d'avril 2024, page 13);

> l'éligibilité des biens existants au fond de prévention des désordres liés au phénomène de retrait gonflement des sols argileux (voir page 8).

La carte des zones soumises au phénomène RGA est accessible à l'adresse www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives (cliquer en haut à gauche sur la pastille « couches » puis, dans la section

« Argiles », sur « Carte à venir » ou « Carte en vigueur »). Comme l'indique le ministère de la Transition écologique, « la mise à jour de la carte d'exposition entraîne une augmentation des zones d'exposition moyenne et forte (...) : elles représentent dorénavant 55 % du

« Les zones d'exposition moyenne et forte (...) représentent dorénavant 55 % du territoire hexagonal contre 48 % en 2020 et concernent (...) 61,5 % des maisons individuelles »

(Ministère de la Transition écologique)

territoire hexagonal contre 48 % en 2020 et concernent désormais 12,1 millions de maisons individuelles existantes (soit 61,5 % des maisons individuelles) contre 10,3 millions en 2020 (soit 52,5 % des maisons individuelles) »⁽²⁾. ■

1) Arrêté du 9 janvier 2026 modifiant l'arrêté du 22 juillet 2020 définissant les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.
2) Voir la consultation publique organisée sur l'arrêté du 9 janvier 2026 via le portail www.consultations-publiques.developpement-durable.gouv.fr.



hellio

Votre partenaire énergétique en copropriété

*Plus de 30 000 résidences
nous font confiance*

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



copropriete.hellio.com



habitatcollectif@hellio.com

BON À SAVOIR

Fonds de prévention des désordres liés au retrait-gonflement des sols argileux

Frédéric Zumbiehl, juriste UNPI



Copyright (c) 2024 popular business/Shutterstock

Financée par une enveloppe de 30 millions d'euros prévue par la loi de finances pour 2025, un décret et un arrêté du 6 septembre 2025⁽¹⁾ ont défini les contours d'une nouvelle aide expérimentale aux travaux de prévention des désordres liés au retrait-gonflement des sols argileux.

L'aide, conditionnée à des plafonds de ressources, couvre entre 50 % et 90 % des dépenses engagées, dans la limite de 2 000 € pour la « phase d'études » (réalisation notamment d'un « diagnostic de vulnérabilité ») ou de 15 000 € pour la réalisation des travaux de prévention proprement dits (par exemple installation d'écrans anti-racine ou pose d'un trottoir périphérique imperméable).

Seuls peuvent y prétendre les propriétaires d'une maison (résidence principale)⁽²⁾ située en zone d'exposition forte au phénomène de RGA dans l'un des 11 départements pilotes choisis (sont visés l'Allier, les Alpes-de-Haute-Provence, la Dordogne, le Gers, l'Indre, le Lot-et-Garonne, la Meurthe-et-Moselle, le Nord, le Puy-de-Dôme, le Tarn, et le Tarn-et-Garonne).

Le ministère de la Transition écologique propose un simulateur d'éligibilité en ligne à l'adresse « fonds-prevention-argile.beta.gouv.fr/simulateur ».

1) Décret n° 2025-920 du 6 septembre 2025 et arrêté d'application du même jour (NOR: TECL2524305A).

2) Uniquement maisons individuelles (voire maisons divisées en deux logements) de deux niveaux au plus, achevées depuis quinze ans maximum et ne présentant pas déjà des désordres significatifs (fissures de moins d'un millimètre admises).

À NOTER

Loi de finances pour 2026

Dans notre article « *Loi de finances pour 2026* » (numéro de mars, pages 22 à 29), nous vous indiquions que nos analyses étaient susceptibles d'être affectées par d'éventuelles censures du Conseil constitutionnel. Les mesures visées dans cet article n'ont pas été censurées par le Conseil constitutionnel et sont donc applicables. ■

FISCALITÉ

Parution des plafonds

« Loc'Avantages » 2026

Frédéric Zumbiehl, juriste UNPI

Un arrêté du 6 janvier 2026, publié au JO du 31 janvier 2026, a publié, « pour les baux conclus, reconduits, ou renouvelés en 2026, des valeurs des plafonds de loyer hors charges par mètre carré de surface habitable à respecter pour bénéficier du dispositif « Loc'Avantages » en fonction de l'affectation du logement à la location intermédiaire, sociale ou très sociale » (notice de l'arrêté⁽¹⁾). Rappelons qu'en année paire ces plafonds sont déterminés à partir des loyers de marché observés (auxquels sont appliqués une décote de 15 %, 30 % ou 45 % selon qu'il s'agit de location « intermédiaire », « sociale » ou « très sociale ») et qu'en année impaire (comme en 2025) ces plafonds sont simplement indexés sur l'IRL. Dans tous les cas, « les plafonds de loyer mensuel sont définis au niveau de la commune, ou, pour Paris, Lyon et Marseille, de l'arrondissement » (article 2 terdecies H de l'annexe III du Code général des impôts). Rappelons également que, comme pour l'ensemble des dispositifs d'incitation fiscale, les plafonds applicables doivent être recalculés pour chaque logement considéré en fonction de sa surface⁽²⁾.

Les plafonds 2026 pour l'ensemble des dispositifs d'incitation fiscale (dont les plafonds de ressources applicables au dispositif « Loc'Avantages ») sont repris en pages 28 et suivantes de ce numéro. ■

1) Arrêté du 6 janvier 2026 pris en application de l'article 2 terdecies H de l'annexe III au code général des impôts (cet arrêté qui comprend en annexe les plafonds de loyers applicables au dispositif « Loc'Avantages » peut être consulté sur le site www.legifrance.gouv.fr).

2) La formule mathématique à appliquer prend en compte la surface du logement et vise à tenir compte du fait que, dans la réalité du marché, le loyer au mètre carré est en général plus élevé pour un logement de petite surface que pour un grand logement.



GARANTIE EMPRUNTEUR MACIF

Profitez de **meilleurs tarifs** et **garanties** pour votre assurance de prêt.

Optimisez votre budget tout en protégeant votre famille.

En optant pour l'assurance emprunteur de la Macif, vous pouvez économiser 12 000 €⁽¹⁾ sur le coût de votre crédit immobilier avec de meilleures garanties. En plus, la Macif s'occupe de toutes les démarches de changement auprès de votre banque !

Calculez vos économies sur www.garantie-emprunteur-macif.fr



La Macif,
c'est **vous.**

DOSSIERS
EPARGNE & ASSURANCE



(1) **Changement d'assurance sous conditions. Exemple selon profil de l'emprunteur au 01/01/2026.** Pour un couple de 32 ans, chacun employé, non-fumeur et assuré à 100% en Décès/Incapacité/Invalidité empruntant 250 000 € au taux de 3,30% sur 20 ans. Le coût moyen d'une assurance emprunteur proposée par la banque est de 22 000 € sur la durée du prêt (soit un TAEA de 0,73%). Le coût de la Garantie Emprunteur Macif s'élève à 9 718 € sur la durée du prêt (TAEA de 0,28%), **soit une économie réalisée de 12 282 €.**

Crédit photo : Ale Ventura / PhotoAlto / GraphicObsession.



Le **contrat Garantie Emprunteur** distribué par la Macif est assuré par **Macif Santé Prévoyance**, mutuelle régie par le Livre II du code de la mutualité, adhérente à la Mutualité Française. SIREN : 779 558 501. Siège social : 1 rue Jacques Vandier 79000 Niort.

MACIF - MUTUELLE ASSURANCE DES COMMERÇANTS ET INDUSTRIELS DE FRANCE ET DES CADRES ET SALARIÉS DE L'INDUSTRIE ET DU COMMERCE. Société d'assurance mutuelle à cotisations variables. Entreprise régie par le Code des assurances. Siège social : 1 rue Jacques Vandier 79000 Niort.

RÉNOVATION

Anah : plusieurs ajustements discrets accompagnent la réouverture du guichet

Par Christophe Demay, journaliste

La réouverture du guichet des aides de l'Anah en février dernier s'accompagne de plusieurs évolutions. Si l'arrêt des subventions MaPrimeRénov' pour les travaux monogestes d'isolation des murs ou encore le coup de rabot appliqué aux plafonds de la rénovation globale ont largement été commentés, l'Agence nationale de l'habitat a également procédé à une série d'ajustements plus discrets.

MaPrimeAdapt' : fin de l'accompagnement « léger »

Plusieurs niveaux d'accompagnement existaient avant le 1^{er} janvier pour aider les ménages dans l'adaptation de leur logement au vieillissement ou à la perte d'autonomie : un accompagnement complet, pouvant inclure l'intervention d'un ergothérapeute, et un accompagnement dit « socle », plus limité.

Le conseil d'administration de l'Anah, le 16 décembre dernier, a acté la suppression du forfait socle. Selon la délibération, ce format représentait une opportunité pour « les structures peu fiables ». L'offre se veut désormais plus lisible. Deux forfaits subsistent : 600 euros pour un accompagnement à maîtrise d'ouvrage (AMO) complet ; 800 euros pour un accompagnement incluant l'intervention d'un ergothérapeute.

Extension de la prime de sortie de vacance

Autre évolution décidée également au cours de ce conseil d'administration du 16 décembre : l'élargissement du périmètre d'éligibilité de la prime de sortie de vacance. Depuis le 1^{er} janvier, elle est désormais accessible dans l'ensemble des communes des 13 départements les plus ruraux couverts par le zonage France ruralités revitalisation (ZFRR).

Concrètement, les bailleurs qui remettent en location un logement vacant depuis plus de deux ans peuvent bénéficier d'une prime de 5 000 euros, sous réserve de réaliser des travaux permettant d'atteindre un niveau de qualité minimal du logement.

Coup de pouce prolongé pour les petites copropriétés

L'Anah prolonge également pour trois ans l'expérimentation dédiée aux copropriétés de 20 lots maximum, « afin de lever les freins spé-

L'ANAH prolonge l'expérimentation MaPrimeRénov' pour les petites copropriétés afin de lever les freins à la rénovation dans les immeubles de moins de 20 lots

cifiques rencontrés notamment dans les centres anciens », explique l'Agence dans son communiqué de presse en date du 16 décembre 2025. Qu'il s'agisse de freins patrimoniaux, techniques ou économiques en matière de rénovation.

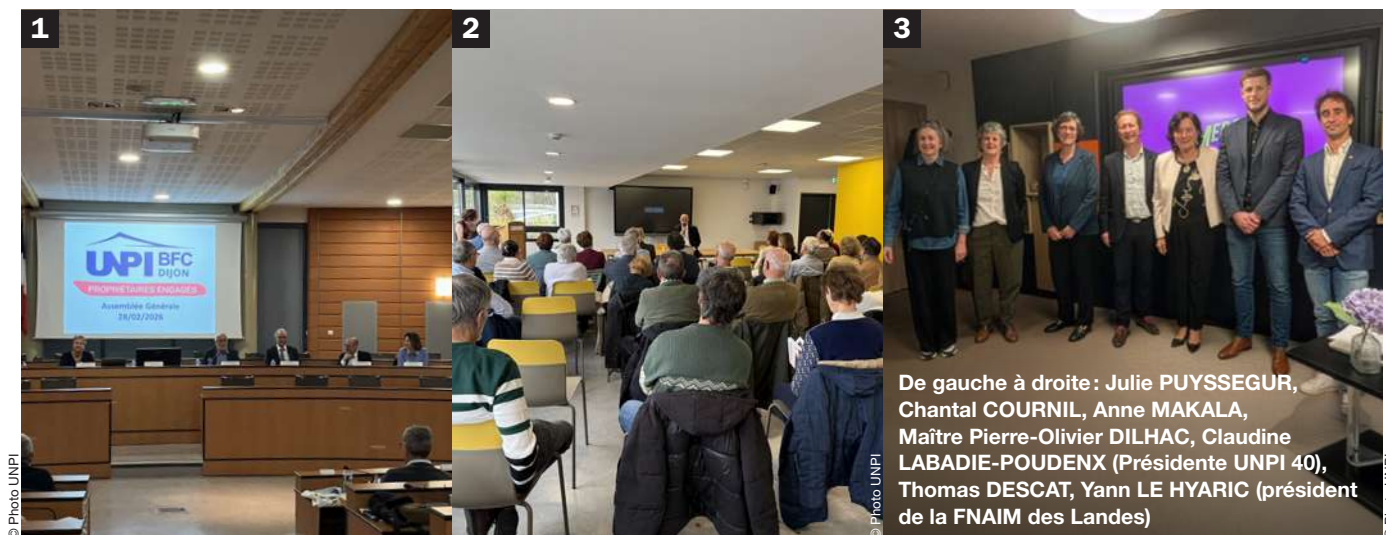


Le constat est connu : les copropriétés de moins de 15 lots représentent près de 50 % des copropriétés immatriculées, mais seulement 20 % des bénéficiaires de MaPrimeRénov' Copropriété. Contrairement au dispositif classique, cette aide n'est pas conditionnée à l'atteinte d'un gain énergétique minimal de 35 %. Elle repose plutôt sur la réalisation de travaux prescrits par un audit énergétique ou un Diagnostic technique global (DTG).

L'aide « Habiter mieux » ajustée dans les DROM

Enfin, faute de visibilité suffisante sur la mise en œuvre du DPE et de l'audit énergétique dans les départements et régions d'outre-mer (DROM), l'Anah pérennise un ajustement déjà existant. Dans ces territoires, il reste possible de bénéficier de l'aide « Habiter mieux » sans atteindre obligatoirement un gain énergétique minimal de 35 % après travaux.

Selon la délibération approuvée lors du Conseil d'administration du 16 décembre 2025, les propriétaires bailleurs peuvent ainsi accéder à l'aide, à condition de s'engager à louer le logement rénové pendant au moins six ans, avec un niveau de loyer maîtrisé et à des locataires respectant des plafonds de ressources. ■



De gauche à droite : Julie PUYSEGUER, Chantal COURNIL, Anne MAKALA, Maître Pierre-Olivier DILHAC, Claudine LABADIE-POUDENX (Présidente UNPI 40), Thomas DESCAT, Yann LE HYARIC (président de la FNAIM des Landes)

1. UNPI 21

Face aux défis de l'immobilier, l'UNPI BFC Dijon appelle à la mobilisation lors de son Assemblée générale

Le 28 février, s'est tenue l'Assemblée générale de l'UNPI BFC Dijon, présidée par Jean PERRIN, ancien président de l'UNPI ayant laissé une empreinte forte et durable sur notre Fédération. Dans son intervention, il a alerté sur les menaces qui pèsent aujourd'hui sur l'immobilier et sur la stigmatisation croissante du patrimoine, appelant à resserrer les rangs autour du parc privé, essentiel à l'équilibre du logement dans les territoires. Présent lors de cette rencontre, François REBSAMEN, président de Dijon Métropole, est revenu sur les propositions portées par l'UNPI dans la perspective des élections municipales, notamment la création d'une Contribution Locale des Usagers des Collectivités, qui a retenu toute son attention. Cette participation, en recréant un lien fiscal entre les usagers et les collectivités, permettrait de renforcer le principe d'une responsabilité partagée dans le financement des services publics locaux. Plusieurs interventions sont également venues enrichir les échanges : Jean-Eudes MARTIN sur les nouveautés issues de la loi de finances pour 2026, Denis HASCAL sur MaPrimeRénov' Copro et l'ADIL 21 sur le dispositif Loc'Avantages. Le Président national, Sylvain GRATALOUP, a rappelé le rôle central des territoires dans l'élaboration de réponses adaptées aux réalités locales et a réaffirmé la nécessité de défendre la place du parc privé et la responsabilité des propriétaires dans l'équilibre du logement. ■

2. UNPI 64

Assemblée générale de l'UNPI 64 : les propriétaires mobilisés à Bayonne

Le 7 mars dernier, l'UNPI 64 a organisé son Assemblée générale à Bayonne sous la houlette de sa présidente Pierrette ECHEVERRIA, réélue à cette occasion. La rencontre s'est déroulée en présence de Denis JACQUES, président de l'URPI Nouvelle-Aquitaine et de l'UNPI Bordeaux, qui a notamment répondu aux interrogations des adhérents s'agissant des menaces pesant aujourd'hui sur la propriété immobilière. Plusieurs interventions ont également rythmé

les échanges : Patrice PETIT, pour Action Logement, a présenté les dispositifs Visale et Louer pour l'emploi, tandis que des représentants d'Activ'Expertise, société spécialisée, sont intervenus sur les diagnostics immobiliers. Le Président Sylvain GRATALOUP a évoqué plusieurs sujets d'actualité préoccupant les propriétaires, notamment l'encadrement des loyers récemment mis en place sur le territoire et la hausse continue de la taxe foncière, à l'approche des prochaines élections municipales. Dans un contexte politique incertain, il a rappelé la mobilisation de l'UNPI pour qu'aucune mesure ne vienne fragiliser davantage la propriété immobilière en France. ■

3. UNPI 40

Conférence de l'UNPI 40 à Mont-de-Marsan sur les enjeux de la propriété immobilière

Le 5 mars dernier, l'antenne UNPI 40 de Mont-de-Marsan a organisé une conférence consacrée aux enjeux actuels de la propriété immobilière, en partenariat avec Allianz. La soirée a été ouverte par sa présidente, Claudine LABADIE-POUDENX, qui a rappelé les nombreux défis auxquels sont aujourd'hui confrontés les propriétaires bailleurs, entre évolutions réglementaires, transformations fiscales et montée des risques locatifs. Plusieurs intervenants ont apporté leur éclairage sur ces questions. Chantal COURNIL, d'Allianz Patrimoine, a d'abord abordé la dimension patrimoniale de l'investissement immobilier, soulignant que la détention d'un bien ne se limite pas à la perception d'un revenu locatif mais s'inscrit dans une stratégie patrimoniale globale. La question des loyers impayés, préoccupation majeure pour de nombreux bailleurs, a ensuite été traitée par Maître Pierre-Olivier DILHAC, avocat, qui a présenté les procédures juridiques applicables ainsi que les moyens de sécuriser les locations. L'aspect fiscal a été détaillé par Anne MAKALA, experte-comptable, qui a exposé les principaux choix fiscaux à la disposition des propriétaires bailleurs et les erreurs les plus fréquentes à éviter. Enfin, Yann Le HYARIC, président de la FNAIM locale, a apporté une analyse du marché immobilier et des dynamiques actuelles du marché locatif. Cette rencontre a permis de rappeler le rôle de l'UNPI : informer, accompagner et défendre les propriétaires dans un environnement juridique, fiscal et réglementaire de plus en plus exigeant. ■

Assurances : mieux protéger son bien, mieux défendre son budget

CHOIX — Assurer un bien immobilier, garantir ses loyers, couvrir un immeuble, se prémunir contre le squat ou renégocier son assurance emprunteur : face à la multiplication des risques comme des offres, les propriétaires doivent aujourd'hui faire des choix plus techniques et plus stratégiques que jamais. Entre protection du patrimoine et maîtrise des coûts, ce dossier fait le point sur les solutions qui permettent de sécuriser son investissement sans payer plus que nécessaire.



Assurances

Le conseil et la confiance : gages d'une bonne protection

PROTECTION — Être propriétaire immobilier, c'est faire face à des risques d'impayés de loyers, de dégradations, de dégâts des eaux, d'incendies, d'effractions, de squats, de litiges juridiques... Pour se protéger contre ces aléas, les produits d'assurance se multiplient avec des couvertures et des prix plus ou moins variables. Tout l'enjeu pour un propriétaire immobilier consiste à sélectionner des polices qui répondent à leurs besoins et au meilleur rapport qualité/prix du marché.

Bien s'assurer, un choix complexe...

En 2025, les performances du secteur assurantiel français atteignent des sommets avec un total de 283,3 milliards d'euros de cotisations, soit une augmentation de 12,1 % par rapport à l'année précédente⁽¹⁾. Le marché de l'assurance immobilière s'inscrit pleinement dans cette tendance.

Cela démontre une volonté croissante des Français pour se protéger contre les risques auxquels ils pourraient faire face. Et c'est une bonne chose !

Mais une telle progression du marché attire forcément de nouveaux acteurs. Cette multiplication des offres, bien qu'elle ait un effet bénéfique sur les prix, peut rendre difficile l'analyse, la comparaison et le choix des propriétaires pour assurer leurs biens immobiliers.

Outre les grandes compagnies historiques et les banques, de nouveaux entrants, s'appuyant sur l'innovation et la vente en ligne, se sont positionnés sur ce marché avec des produits d'assurance à la protection et aux prix très variables. L'intermédiation a également fortement augmenté.

1) Source exchange-college.com

INITIATIVE

Le mot du Président de UNPI ASSURANCES, Bruno Brosset

UNPI ASSURANCES est le fruit d'une réflexion sur les services commerciaux qu'une Fédération moderne se doit d'apporter à ses adhérents. L'objectif affirmé était de répondre à une forte demande d'assurance avec des produits étudiés présentant le meilleur rapport qualité/prix/service. Nous souhaitons aussi offrir une solution maîtrisée et uniforme sur l'ensemble du territoire, sans avoir recours à des partenariats nationaux qui s'avéraient instables. Pour ce faire, nous avons créé un cabinet de courtage à part entière et nous nous sommes adossés à une compagnie d'assurance spécialisée (Mila) ayant la capacité d'élaborer des



© Photo UNPI

produits immobiliers qualitatifs. Après un lancement réussi, le 1^{er} mai dernier, de 3 produits (PNO, GLI, PJ), la progression de l'activité est régulière et l'équilibre financier devrait intervenir dans le courant de l'année. La montée en puissance se fait non seulement grâce à une communication soutenue mais aussi par le développement progressif de nouvelles polices (dont une MRI). Le soutien des chambres dans l'information de nos offres sera désormais déterminant pour un déploiement encore plus important de nos produits. Au-delà de sa vocation à pérenniser un système

assurantiel intégré, tout l'enjeu de UNPI ASSURANCES sera de démontrer que la transformation d'un adhérent en client est bénéfique à tout point de vue. La parfaite réussite de cette initiative pourrait ouvrir la voie d'un modèle économique à décliner sur d'autres services autour de la propriété immobilière, dans une logique de filiales thématiques.



© Photo Adobe Firefly

Ainsi, la souscription d'assurances telles que la Garantie Loyers Impayés (GLI) ou encore Propriétaire non occupant (PNO) auprès des agences immobilières se développe. Ces dernières y voyant un moyen de diversifier leur offre et une nouvelle source de revenus.

Cette multiplication de l'offre est-elle vraiment au bénéfice des propriétaires? Compagnies historiques, banques, nouvelles compagnies, courtiers d'assurance, agences immobilières... À qui faire confiance? Comment comparer les produits? Comment être certain que la protection soit à la hauteur des attentes en cas de sinistre?

Des réponses parfois compliquées à obtenir et trop souvent conditionnées à une maîtrise des termes et des mentions techniques propres au secteur de l'assurance.

« Afin d'éviter le dilemme du choix d'une police d'assurance qui se fait le plus souvent sur des sollicitations commerciales plutôt que sur des critères objectifs et comparatifs, notre Fédération a pensé utile de proposer des solutions assurantielles étudiées qui correspondent parfaitement aux besoins de ses adhérents.

Sans chercher un profit immédiat, ni à faire du dumping sur les prix avec des produits d'appel, UNPIASSURANCES a d'abord une mission de service, en trouvant un équilibre entre la vision associative de la Fédération et les exigences d'une entreprise commerciale. » Bruno Brosset, Président de UNPI ASSURANCES.

Défendre les intérêts des adhérents UNPI, c'est aussi leur apporter les meilleures solutions pour protéger leur patrimoine immobilier

C'est dans ce contexte, que l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers a créé UNPI ASSURANCES. Un lien de confiance pour conseiller, accompagner et proposer à ses adhérents des produits d'assurances apportant une réelle protection, sachant que son action ne se limite pas à de la vente de produits mais aussi à de l'information permanente via certains supports et réunions de la Fédération. UNPI ASSURANCES est un cabinet de courtage détenu à 100 % par l'UNPI, ayant un unique objectif : permettre aux adhérents de la Fédération de s'assurer au mieux de leurs intérêts, avec un service global et évolutif donnant lieu à des tarifications cohérentes.

« L'objectif est de proposer à nos clients, adhérents des Chambres UNPI, des produits d'assurances adaptés, avec un bon rapport qualité-prix-service, approuvés et recommandés par la fédération, afin qu'ils puissent protéger leur patrimoine immobilier en toute confiance »

Bruno Brosset, Président de UNPI ASSURANCES

UNPI ASSURANCES, un partenaire de confiance

Actuellement 3 produits d'assurance sont proposés par UNPI ASSURANCES, et ce n'est qu'un début

L'assurance Garantie Loyers Impayés (GLI)

Face aux aléas de la vie, qui peut être certain que son ou ses locataires ne se retrouveront pas un jour en situation d'impayés ? Sans parler des occupants de mauvaise foi pouvant profiter d'une législation encore perfectible dans la protection des propriétaires-bailleurs.

Les impayés touchent de plus en plus de propriétaires et le contexte économique du pays n'arrange en rien les choses. Dans un sondage IFOP / Matera de juin 2024, 55 % des bailleurs affirmaient avoir déjà été confrontés à des impayés.

Une situation pouvant avoir de graves conséquences lorsque vos loyers représentent un complément de revenus indispensable ou qu'ils vous permettent de rembourser votre emprunt immobilier. Sans compter le risque de dégradations qui résulte souvent des situations d'impayés.

Comment ne pas fortement conseiller à un propriétaire d'assurer ses loyers, lorsque des impayés peuvent mettre à mal toute une stratégie d'investissement ou votre situation financière personnelle ? Et cela, pour une prime, déductible des revenus fonciers, qui paraît très raisonnable au regard de la sérénité qu'elle apporte.

Et quelle sérénité avec l'assurance GLI de UNPI ASSURANCES ! Avec une indemnisation des loyers sans limite de montant ou de durée et sans franchise, vous êtes certains d'encaisser vos revenus locatifs quoi qu'il arrive. Un produit qui compte parmi les plus protecteurs du marché.

Outre cette absence de plafond, la garantie de loyers de UNPI Assurances offre une très grande réactivité dans la prise en charge des impayés, avec une indemnisation en 48h.

Un critère essentiel quand vos mensualités d'emprunt n'attendent pas ou que vos loyers représentent un complément de revenus essentiel qui ne peut être retardé.

L'assurance Propriétaire Non Occupant

« Une assurance Propriétaire Non Occupant ne doit pas se choisir à la légère. Le montant de la prime ne peut être le seul critère de comparaison, car en cas de sinistres, on peut vite s'apercevoir que le produit souscrit n'est pas assez protecteur. L'assuré devra alors avoir les capacités financières suffisantes pour pallier une indemnisation insuffisante ou inexistante. »

Bruno Brosset, Président de UNPI ASSURANCES

Il était donc logique que le cabinet de courtage de l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers propose une solide assurance Propriétaire Non Occupant à ses adhérents. Appartements, maisons, bureaux, locaux commerciaux, location longue durée, location saisonnière... Une assurance qui répond à tous les besoins, avec là encore, des garanties robustes et une grande réactivité en cas de sinistre.

Assurance Multirisque Immeuble

S'adressant aux monopropriétaires, syndics bénévoles, ASL (Associations Syndicales Libres) et AFUL (Associations foncières Urbaines Libres), elle permet de se prémunir contre les risques afférents à un immeuble et de se protéger en cas de sinistre. Avec des garanties modulables, les contrats s'adaptent aux besoins de chaque immeuble, avec une éligibilité élargie : petites surfaces, commerces, activités de nuit, monuments historiques, immeubles inoccupés ou sinistrés...

Des options pour être encore mieux protégé

Dans le cadre de la souscription des produits de UNPI ASSURANCES, les adhérents ont accès à de nombreuses options. Cela leur permet de construire un contrat adapté à leur besoin de protection.

Ainsi, il est possible de souscrire entre autres :

- > une protection juridique avec de hauts plafonds de garantie en option dans tous les produits,
- > une assurance dégradation immobilière du locataire dans le contrat GLI,
- > une assurance dégradation mobilière et immobilière du locataire dans le contrat PNO pour les locations saisonnières,
- > une responsabilité civile du syndic bénévole dans le contrat multirisque Immeuble.

« Nos produits d'assurances ont été conçus pour répondre aux besoins de chaque propriétaire, afin de proposer une protection et un tarif adapté à chaque situation et à chaque patrimoine. C'est d'ailleurs pour cela qu'il est possible de souscrire à des contrats col-

lectifs à partir de 10 biens assurés. » Bruno Brosset, Président de UNPI ASSURANCES.

Une plateforme en ligne simple, intuitive et un service client en soutien permanent

La plateforme en ligne de UNPI ASSURANCES permet de répondre aux demandes avec une grande réactivité. Obtenir des devis en quelques clics, accéder à tous les documents liés aux contrats, déclarer les sinistres et suivre les indemnisations en temps réel : un espace personnel accessible 7/7, 24/24 et de n'importe où.

À chaque étape, vous avez la possibilité de contacter par téléphone un service client disponible et réactif. Situé en France, joignable de 8h à 19h du lundi au vendredi, il garantit la qualité du service apporté aux adhérents de la Fédération.

Une plateforme unique pour toutes vos démarches : unpi-assurances.fr

Mila, un partenaire de choix !

Pour proposer de tels produits d'assurance avec un service de grande qualité à ses adhérents, l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers a choisi comme partenaire une compagnie d'assurance spécialisée en Immobilier : MILA.

Grâce à une relation de proximité et de confiance, UNPI ASSURANCES bénéficie d'une grande capacité d'intervention auprès de la compagnie, pour soutenir et accompagner les adhérents de la Fédération.

Focus : se protéger contre le squat avec une assurance

15 % des propriétaires ont déjà été confrontés directement ou indirectement à une situation de squat⁽²⁾. Un chiffre en augmentation depuis plusieurs années qui traduit un risque de plus en plus important, et bien souvent sous-estimé par les propriétaires immobiliers. (92 % des propriétaires savent précisément ce qu'est un squat, et pourtant 80 % jugent improbable que leur propre bien puisse être concerné).

Face à ses situations souvent dramatiques pour les propriétaires, voire même traumatisantes dans certains cas, le cadre juridique demeure encore perfectible et ne garantit pas, à ce stade, une protection pleinement effective et homogène des propriétaires sur l'ensemble du territoire.

AMBITION

Le mot du Président de Mila Assurances, Gérard Deray

Compagnie 100 % française, implantée à Paris et La Rochelle, et comptant près de 90 collaborateurs, Mila s'est imposée en quelques années comme un acteur incontournable de l'assurance loyers impayés et de l'assurance habitation en France. Nous assurons désormais plus de 200 000 biens, et nos clients sont à la fois des professionnels de l'immobilier (administrateurs de biens, marchands de biens, syndic professionnels) et des particuliers (propriétaires bailleurs, locataires, syndic bénévoles). Créée en 2021, notre compagnie est seulement la 5^e en 50 ans à avoir obtenu l'agrément nécessaire pour exercer comme assureur de plein exercice en France.

Ce succès témoigne de l'ambition qui est la nôtre depuis notre lancement : réunir des experts de l'immobilier, des nouvelles technologies, des services et de l'assurance pour créer une compagnie qui réinvente le métier d'assureur. Ainsi, nous sommes capables d'analyser des dossiers locataires en un temps record (allant de quelques minutes à 6h maximum), d'indemniser nos assurés en moins de 48h, et d'adapter nos prix grâce à une analyse fine des risques dans chaque ville.



© Photo UNPI

Bien que la loi Kasbarian-Bergé de 2023 ait permis des avancées notables, le squat ne saurait en effet être assimilé à un simple conflit locatif : il constitue une intrusion illégale dans un bien privé, vécue par les propriétaires comme une dépossession brutale de leur logement et une atteinte directe au droit de propriété.

La Fédération UNPI a récemment formulé de nouvelles propositions afin de mieux protéger les propriétaires : renversement de la charge de la preuve, expulsion administrative automatique, droit automatique à l'indemnisation du propriétaire...

En attendant de nouvelles évolutions législatives à ce sujet, l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers ne pouvait pas en rester là. C'est par l'intermédiaire de UNPI Assurances qu'elle offre à ses adhérents la possibilité de se protéger contre ces situations de squat.

Se protéger avec UNPI ASSURANCES

La Protection Squat peut être souscrite en option de l'assurance Propriétaire Non Occupant. Elle offre, en cas d'occupation sans droit ni titre, la prise en charge :

- > des frais pour faire sortir les occupants squatteurs (jusqu'à 15 000 €),
- > des loyers perdus (jusqu'à 20 000 €),
- > des frais de travaux pour la remise en état du bien (jusqu'à 20 000 €).

2) Étude Verisure et IPSOS

Assurance emprunteur Reprenez la main et négociez!

NÉGOCIATION — Souvent signée dans l'urgence de l'achat immobilier, l'assurance emprunteur n'est pourtant ni figée ni condamnée au tarif de la banque. Depuis la loi Lemoine, elle peut être remplacée à tout moment, sans frais, à garanties équivalentes, et avec à la clé, des économies parfois considérables. Encore faut-il connaître les règles, comprendre les leviers de négociation et oser les activer pour alléger significativement la facture de son prêt. **Par Léonie Brévalon, journaliste**

Souscrire un crédit immobilier, c'est s'engager à tenir un cap : régler, mois après mois, des mensualités régulières pendant 15, 20 ou 25 ans. Mais sur un temps aussi long, la vie se charge de rappeler qu'aucun plan n'est immuable. Décès, perte d'autonomie, invalidité permanente, incapacité temporaire de travail... L'équilibre financier d'un foyer peut vaciller du jour au lendemain, alors même que l'échéance bancaire, elle, ne s'interrompt pas. C'est précisément lorsque l'on est confronté à ces accidents de la vie que l'assurance emprunteur devient plus que jamais essentielle. Son rôle, selon les conditions souscrites, est de prendre en charge tout ou partie des mensualités, voire de rembourser le capital restant dû à la banque.

La mise en concurrence peut permettre de réaliser des économies substantielles. C'est particulièrement vrai pour les emprunteurs jeunes, non-fumeurs ou sans risque médical particulier

Le tournant de la loi Lemoine

Ce que les emprunteurs savent moins en revanche, c'est qu'ils disposent d'une réelle marge de manœuvre sur cette ligne de dépense. Beaucoup pensent en effet qu'ils doivent nécessairement souscrire le contrat proposé par leur banque. Or, ce n'est plus le cas depuis déjà une quinzaine d'années. L'assurance emprunteur est sortie du giron bancaire à coups de réformes successives : la loi Lagarde (en

2010) a consacré la délégation d'assurance dès la souscription, la loi Hamon (en 2014) a ouvert la porte au changement durant la première année, l'amendement Bourquin (en 2016) a instauré la résiliation annuelle à la date anniversaire, enfin, la loi Lemoine, entrée en vigueur en février 2022, a véritablement chamboulé les règles pour rendre le marché plus simple et plus concurrentiel. Désormais, l'emprunteur peut résilier et remplacer son assurance à tout moment, sans frais, tant que le nouveau contrat présente un niveau de garanties équivalent à celui exigé par la banque (voir encadré).

Des économies substantielles à la clé

L'enjeu de cette mise en concurrence est loin d'être théorique. Car dans un projet immobilier, le coût d'une assurance emprunteur est tout sauf négligeable. Selon l'association UFC-Que Choisir, « pour un couple empruntant 250 000 € sur 25 ans, le montant total payé pour l'assurance peut varier entre 12 000 € et 80 000 €, selon leur âge et leur état de santé ». Alors que l'inflation frappe lourdement le budget des ménages et dans un contexte où le taux d'emprunt est souvent peu négociable, la mise en concurrence peut donc permettre des économies substantielles. C'est particulièrement vrai pour les emprunteurs jeunes, non-fumeurs ou sans risque médical particulier. Mais pas uniquement. Selon cette association de consommateurs, pour un couple de 45 ans ayant emprunté 250 000 € sur 25 ans et décidant de changer d'assurance après 6 ans, l'économie peut dépasser 20 000 €. « Cela représente 90 euros par mois en moyenne. Le montant de l'assurance étant proportionnel à la somme empruntée, les économies potentielles peuvent même s'envoler pour des montants de prêts plus élevés », ajoute cette association.



© Photo Adobe Firefly

La mécanique des tarifs

Pourquoi l'écart de prix peut être réellement significatif? Le cœur du sujet est la façon de tarifier. Les assurances « groupe » distribuées par les banques reposent sur une mutualisation : même logique, mêmes grilles, peu de personnalisation. À l'inverse, les contrats individuels proposent souvent une tarification plus fine, qui peut favoriser les profils à faible risque (jeunes, non-fumeurs, cadres sédentaires). Autre détail qui compte : la base de calcul. Certaines offres facturent sur le capital initial pendant toute la durée, quand d'autres se calculent sur le capital restant dû, ce qui fait mécaniquement baisser la prime au fil des années. À l'inverse, la mise en concurrence n'est pas toujours gagnante : âge élevé, métier à risque, antécédents médicaux... Dans ces cas, la mutualisation bancaire peut rester compétitive.

Les premières sanctions sont tombées contre les banques

Reste un point délicat : les banques qui freinent ou découragent la substitution d'assurance emprunteur. Retards de traitement, demandes de pièces répétées, délais qui s'étirent au-delà du cadre légal... Les associations de consommateurs dénoncent ces pratiques d'usure administrative. En octobre 2025, un cap a même été franchi : après enquête, la direction générale de la concurrence, de la consumma-

tion et de la répression des fraudes (DGCCRF) a prononcé ses premières amendes publiques pour entrave au droit de substitution. Le CIC Est a été sanctionné à hauteur de 196 000 euros, puis trois établissements franciliens ont suivi : la Bred Banque Populaire (298 000 euros), le Crédit Agricole d'Île-de-France (323 518 euros) et la Caisse d'Épargne Île-de-France (80 000 euros).

Une substitution qui profite « aux profils les plus aisés »

Autre point à noter : le Comité consultatif du secteur financier (CCSF) a remis en janvier 2024 un bilan au Parlement sur la loi Lemoine. Selon cette entité, l'engouement est réel. « Les demandes de substitution ont augmenté de plus de 80 % entre 2021 et le premier semestre 2023. Le nombre de contrats alternatifs externes a augmenté de 215 000 contrats environ en 17 mois, dont 117 000 sur la seule période de janvier à mai 2023 », précise le comité. En revanche, dans la pratique, le CCSF note que le développement de la substitution « profite principalement aux profils les plus aisés (CSP1), qui représentent 58 % des substitutions d'assurance et 69 % des contrats d'assurance alternatifs externes, alors qu'ils ne représentent que 27 % des crédits immobiliers des portefeuilles bancaires (contre 56 % pour les clients CSP2 et 17 % par des clients CSP3) ». Un décalage qui s'explique sans doute par le fait que la substitution demande du temps et suppose de comprendre la mécanique (sur l'équivalence des garanties notamment). Les ménages bien informés ou épaulés administrativement sont donc mieux armés. D'où la nécessité de mieux faire connaître cette réforme pour qu'elle profite au plus grand nombre. ■

CONSEIL

Quelques clés pour bien négocier

Si vous souhaitez changer d'assurance emprunteur, la première étape clé est d'obtenir le coût exact de l'assurance groupe sur toute la durée du prêt (et pas uniquement une mensualité). Sollicitez ensuite une ou deux offres concurrentes en préparant un dossier complet et une date de prise d'effet. Pour comparer, privilégiez le TAEA (taux annuel effectif de l'assurance, l'indicateur qui traduit le coût de l'assurance sur un an) et vérifiez l'équivalence des garanties à partir de la fiche standardisée d'information (FSI). Il s'agit du document remis par la banque listant les garanties exigées pour accepter une assurance alternative. Autre levier : ajustez la quotité entre coemprunteurs, souvent signée par défaut en 100 %/100 %, alors qu'une répartition adaptée aux revenus peut réduire la prime. Si l'équivalence est respectée, la banque ne peut ni facturer de frais ni modifier le taux du prêt et doit répondre sous 10 jours ouvrés. Tout refus doit être motivé par écrit. En cas de blocage, une réclamation écrite peut être adressée à la banque, puis le médiateur saisi, et, si nécessaire, signalez le litige à la DGCCRF (via SignalConso).

Déclaration 2026 (revenus immobiliers 2025): mode d'emploi et nouveautés

DÉCRYPTAGE — La campagne de déclaration 2026 (revenus perçus en 2025) démarre en principe en avril. S'agissant spécifiquement des revenus immobiliers, certains arbitrages concrets doivent être réalisés : régime micro ou régime réel, qualification des travaux, gestion du déficit et, en meublé, prise en compte des nouvelles règles applicables en matière de micro-BIC et de la réforme des plus-values LMNP.

Par Kevin Lannuzel, avocat fiscaliste associé du cabinet Agil'IT

Au-delà de ces sujets, les obligations désormais imposées aux propriétaires de biens immobiliers et les réformes en discussion sur le bailleur privé confirment une approche désormais globale de la fiscalité immobilière.

Location nue : micro-foncier ou réel, et comment remplir sa déclaration

Quels revenus relèvent de la catégorie des « revenus fonciers » ?

Les revenus fonciers couvrent essentiellement les revenus tirés de la location de biens immobiliers, qu'ils soient bâtis ou non bâtis, lorsque la location est nue et que les revenus sont encaissés par le contribuable en qualité de propriétaire ou usufruitier.

Il peut s'agir également de ces mêmes revenus perçus indirectement via une société non soumise à l'impôt sur les sociétés (société translucide) et répartis entre les associés à proportion de leurs droits. Sont notamment concernés les sociétés civiles et les SARL ayant opté pour le régime fiscal des sociétés de personnes. Chaque associé doit alors déclarer sa quote-part de revenus sur sa déclaration de revenus fonciers 2044.

Le régime du micro-foncier

Le micro-foncier est le régime d'imposition simplifié des revenus de location nue. Il s'applique de plein droit si le total des loyers annuels hors charges du foyer fiscal n'excède pas 15 000 €.

Le déclaratif est simplifié : le montant brut des recettes est à reporter en case 4BE de la déclaration générale 2042. Aucune charge réelle n'est alors déductible – le revenu net foncier est déterminé automatiquement par application d'un abattement forfaitaire de 30 %.

Attention, l'application de certains régimes de réduction d'impôt sont incompatibles avec le micro-foncier. Il s'agit notamment d'immeubles situés dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (dispositif « Ancien Malraux ») et d'immeubles pour lesquels sont demandées les réductions d'impôt pour investissements locatifs dans le secteur touristique ou pour investissements locatifs à loyer abordable.

Jusqu'à 15 000 € de loyers annuels, le régime du micro-foncier simplifie la déclaration grâce à un abattement forfaitaire de 30 %

Le contribuable peut néanmoins cumuler le régime micro-foncier avec les réductions d'impôt Scellier, « loi Malraux », Duflot, Pinel ou Denormandie ancien.

Point d'attention : le micro-foncier n'est pas forcément le régime le plus favorable si vous supportez des charges importantes (intérêts d'emprunt, travaux, copropriété) : dans ce cas, le régime réel peut réduire fortement, voire annuler, le revenu imposable.



© Photo Adobe Firefly

Régime réel

Ce régime est applicable de plein droit lorsque les revenus locatifs excèdent 15 000 € ou sur option par la production d'une déclaration 2044 (annexe de la déclaration 2042).

Il vous revient alors de déclarer votre revenu net foncier comme suit sur le formulaire 2044 :

Montant des recettes

Les recettes brutes doivent être indiquées en ligne 211. Les montants à déclarer sont les loyers perçus en 2025, quelle que soit la période à laquelle ils se rapportent (loyers perçus d'avance, arriérés de loyers, etc.).

Attention, lorsque le loyer est trop faible, l'administration peut considérer qu'il ne correspond pas à la valeur de marché et lui substituer la valeur locative pour votre base imposable.

Il doit être noté que les impayés de loyer ne sont pas imposables, mais seulement si le bailleur est en mesure de produire des éléments démontrant

que des démarches infructueuses ont été mises en œuvre pour recouvrer lesdites sommes.

Par ailleurs, les remboursements par le locataire de sommes qui lui incombent normalement et qui ont été payées par le bailleur ne sont pas imposables et ne doivent donc pas figurer en ligne 211. Il s'agit notamment des frais de chauffage, d'éclairage, d'entretien des ascenseurs, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage, moitié de la taxe pour frais de chambre d'agriculture, fraction légale ou conventionnelle de la taxe foncière sur les propriétés bâties ou non bâties.

De façon symétrique, les dépenses ayant donné lieu à ces remboursements ne sont pas déductibles des revenus fonciers.

Les sommes reçues des locataires à titre de dépôts de garantie ne sont pas imposables lors de leur versement. Elles ne le deviennent que si elles sont affectées à la compensation de loyers impayés ou de frais de remise en état ou au financement des charges locatives.

S'agissant des biens dont le propriétaire se réserve l'usage à titre d'habitation personnelle, l'avantage en nature qui en découle n'est pas imposable. En revanche, s'agissant des biens affectés à un autre usage, typiquement les locaux commerciaux ou à usage de bureaux, il convient de déclarer le loyer annuel théorique que ces biens auraient pu produire s'ils étaient loués à des conditions normales (ligne 214).

Le total des recettes doit être calculé par immeuble sur la ligne 215. La somme des totaux de la ligne 215 doit être reportée case E.

Frais et charges déductibles

Sont déductibles les charges exposées dans l'intérêt de la location et ayant concouru à la réalisation d'un revenu locatif. Elles doivent être indiquées en ligne 220.

Comme déjà indiqué, ne sont pas déductibles les dépenses incombant normalement aux locataires et acquittées par le bailleur et les dépenses propres aux biens dont le propriétaire se réserve l'usage à titre d'habitation personnelle.

Assurances, frais de gestion, entretien ou réparations : certaines dépenses peuvent être déduites des revenus fonciers dès lors qu'elles sont engagées dans l'intérêt de la location et pour la gestion du bien

S'agissant des dépenses communes, elles ne sont déductibles qu'au prorata des parties louées.

Certains frais d'administration et de gestion peuvent être déduits en ligne 221. Il s'agit notamment des rémunérations des gardes et concierges si elles ne sont pas déjà prises en compte dans les provisions pour charges de copropriété, ainsi que les rémunérations, honoraires et commissions versés à un tiers pour la gestion de l'immeuble et les frais de procédure.

Toutes les primes d'assurance acquittées en 2025 peuvent être déduites en ligne 223. Sont notamment déductibles les primes d'assurance qui couvrent les risques suivants : risque d'incendie et risques annexes, dégâts des eaux, bris de glace, dommages causés par une catastrophe naturelle, risques d'impayés de loyers.

Les dépenses de réparation et d'entretien sont déductibles l'année de leur paiement (ligne 224) pour tous les types de biens. Ces dépenses s'entendent de celles qui ont pour objet de maintenir ou de remettre en état un immeuble afin d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial.

Exemple de dépenses de réparation et d'entretien déductibles :

- > remise en état du gros œuvre (toiture, façades...), des canalisations ou de l'installation électrique / de l'installation de chauffage central (remplacement canalisations + éléments de radiateurs) / du mur d'une propriété, des clôtures ;
- > substitution et modernisation d'une installation électrique ;
- > travaux liés à la modification de la destination d'un immeuble dans la mesure où ils consistent à remettre en état / maintenir l'immeuble ;
- > travaux de réfection des enduits extérieurs ;
- > remise en état d'une partie de construction après des détériorations dues à des inondations ;
- > traitement des bois contre les insectes xylophages (termites/capricornes).

Les dépenses d'amélioration sont également déductibles pour les immeubles destinés à l'habitation. Ces dépenses s'entendent de celles qui ont pour objet d'apporter à un immeuble affecté à l'habitation un équipement ou un élément de confort nouveau ou mieux adapté aux conditions modernes de vie, sans modifier cependant la structure de cet immeuble.

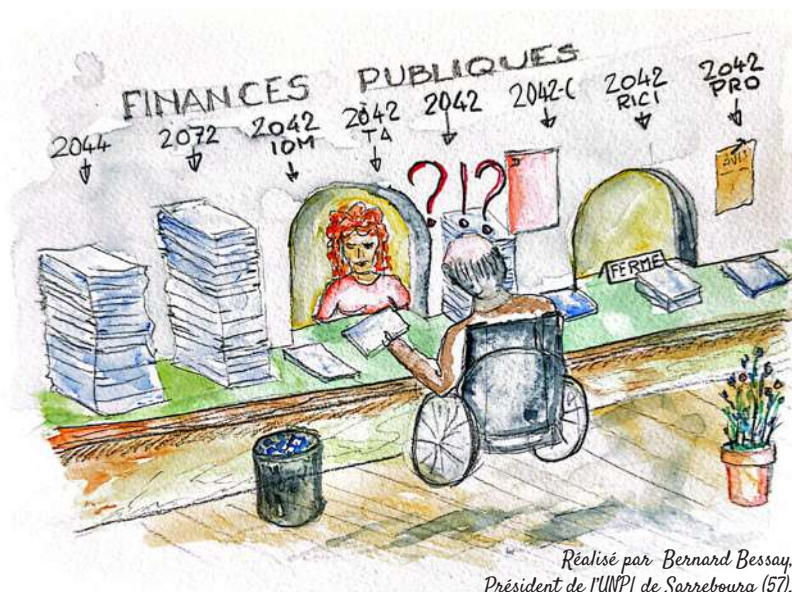
Sont également déductibles les dépenses d'amélioration destinées, dans des locaux professionnels et commerciaux, à traiter les immeubles contre l'amiante ou à faciliter l'accueil des personnes handicapées.

Exemple de dépenses d'amélioration déductibles :

- > démolition d'un petit local + enclouement à usage de buanderie, destiné à améliorer un logement ancien ;
- > élargissement d'un escalier / installation d'une porte automatique d'ascenseur / agrandissement des fenêtres et pose de persiennes / réfection totale de l'électricité, etc. lorsque ces travaux sont réalisés pour une mise en conformité ;
- > enlèvement, encoffrement et fixation de matériaux contenant de l'amiante ;
- > transformation d'un immeuble en appartements sans affecter le gros œuvre et augmenter la surface habitable.

À l'inverse, les dépenses de construction, reconstruction ou d'agrandissement ne sont jamais déductibles – elles relèvent du coût d'acquisition.

Ces travaux s'entendent notamment des travaux qui comportent la création de nouveaux locaux, qui apportent une modification importante au gros œuvre ou qui ont pour effet d'accroître le volume ou la surface habitable de locaux existants, ainsi que des travaux d'aménagement interne qui par leur importance équivalent à des travaux de reconstruction et d'agrandissement.



Exemple de dépenses de construction, reconstruction ou d'agrandissement :

- > travaux lourds (consolidation de murs extérieurs, création de piliers, démolition de murs, redistribution importante...) assimilés à une reconstruction ;
- > reprise importante d'une charpente / d'une toiture / travaux de gros œuvre (travaux assimilés à une reconstruction) ;
- > combles transformés en logements ;
- > transformation d'un grenier / de bâtiments agricoles / d'un immeuble industriel en espace habitable ;
- > transformation totale d'une abbaye et d'un couvent en logements avec modifications importantes du gros œuvre ;
- > transformation d'un entrepôt en unité de bureaux ;
- > construction d'une nouvelle dalle béton / rehausse et modifications techniques importantes.

Les dépenses incombant normalement au locataire qui ont été payées par le bailleur pour son compte peuvent être portées en charges déductibles (ligne 225) dès lors que le contribuable n'a pas pu en obtenir le remboursement au 31 décembre de l'année du départ de son locataire.

Les indemnités d'éviction sont déductibles lorsqu'elles permettent de libérer les locaux en vue de les relouer dans de meilleures conditions (ligne 226). Ce n'est pas le cas lorsqu'elles sont versées dans le but de revendre le bien libre de toute occupation ou de s'en réserver l'usage.

Les frais de relogement d'un locataire pendant la durée de travaux dans le logement sont également déductibles sous certaines conditions.

Les taxes foncières et taxes annexes (taxe spéciale d'équipement) acquittées en 2025 sont déductibles (ligne 227). Ne sont pas déductibles la taxe d'en-

lèvement des ordures ménagères, la taxe sur les bureaux en Île-de-France et les taxes d'urbanisme.

Les déductions spécifiques à certains régimes incitatifs (Cosse et Borloo ancien) viennent s'ajouter à la déduction des frais réels en ligne 228.

Pour les charges de copropriété, il faut déduire sur la ligne 229 l'ensemble des provisions versées en 2025, sauf celles pour des dépenses non votées.

Il convient de régulariser en 2025 le montant des provisions déduites en 2024 (ligne 230). La fraction des provisions déduites au titre de l'année 2024 correspondant à des charges non déductibles et à des charges récupérables sur les locataires doit être réintégrée au résultat 2025.

Le total des frais et charges doit être calculé par immeuble (lignes 221 à 229 – ligne 230) et la somme des montants de la ligne 240 de chaque colonne reportée case F.

Il est également possible de déduire les intérêts d'emprunt souscrits pour la conservation, l'acquisition, la construction, l'agrandissement, la réparation ou l'amélioration des immeubles donnés en location (ligne 250). Les frais d'emprunt sont également déductibles. Le cumul de la ligne 250 doit être portée case G et la rubrique 410 « Intérêts d'emprunt » doit être complétée.

Revenus fonciers taxables (rubrique 260)

Le montant des revenus fonciers taxables (ligne 261) correspond au total des recettes (ligne 215) minoré du total des frais et charges (ligne 240) et des intérêts d'emprunt (ligne 250).

Le montant du bénéfice (ligne 263) est alors déterminé par immeuble en additionnant les ligne 261 et, le cas échéant, 262. Il doit être reporté case I et totalisé avec d'autres éléments de revenus éventuels en ligne 420. S'il s'agit d'un bénéfice, ce chiffre doit être reporté sur la déclaration de revenus 2042, ligne 4BA.

Cas particulier du déficit foncier

Lorsque les charges dépassent les recettes, un déficit foncier peut naître. La fraction du déficit provenant de charges autres que les intérêts d'emprunt est imputable sur le revenu global, dans la limite annuelle de 10 700 € (ou 15 300 € pour les régimes Cosse et Périssol, voire 21 400 € lorsque des travaux de rénovation énergétique ont été réalisés). Le surplus, ainsi que la part provenant des intérêts, est reportable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Pour la ventilation du déficit annuel, il convient de distinguer deux situations :

- > Si le montant des intérêts d'emprunt est supérieur au total des revenus bruts, il convient de reporter les autres frais et charges en ligne 436, dans la limite de 10 700 € (ou 15 300 €), somme à laquelle il convient d'ajouter le montant des travaux de réno-

vation énergétique (ligne 434) avec un maximum de 21 400 €. Indiquer le surplus en ligne 437.

➤ Si le montant des intérêts d'emprunt est inférieur ou égal au total des revenus bruts, il convient de reporter le montant du déficit en ligne 441 dans les mêmes limites que précédemment et le surplus en ligne 442.

Les montants de déficits indiqués en ligne 436 ou 441 sont à reporter en case 4BC de la déclaration de revenus 2042.

Attention : l'ordre d'imputation est important (les intérêts « absorbent » prioritairement les loyers), ce qui peut réduire la fraction imputable sur le revenu global.

Cas des déficits antérieurs restant à imputer (ligne 450)

Les déficits des années antérieures (2015 à 2024) qui n'ont pas pu être imputés sur les revenus fonciers peuvent être déduits des revenus fonciers de 2025.

À cette fin, les déficits fonciers 2024 doivent être reportés en colonne A de la ligne 451 de la déclaration 2025 – ce montant doit être reporté en case BD de la déclaration de revenus 2042.

Le bénéfice de l'année 2025 doit être reporté en colonne B et être imputé sur les déficits les plus anciens. Le solde doit être reporté en colonne C.

FOCUS 2025

Plafond majoré de déficit foncier pour rénovation énergétique (21 400 €)

Le plafond d'imputation sur le revenu global peut être temporairement porté à 21 400 € par an, sur option, à concurrence des dépenses de rénovation énergétique exposées jusqu'au 31 décembre 2025 permettant à un logement de passer d'une classe énergétique E, F ou G à A, B, C ou D, sous conditions.

Location meublée non professionnelle (LMNP)

Régime fiscal applicable : micro-BIC ou réel

La location meublée relève des bénéfices industriels et commerciaux (ci-après « BIC »). Selon le niveau de recettes et la nature de la location (meublé « classique », meublé de tourisme classé ou non), vous relevez soit :

- du micro-BIC (abattement forfaitaire, pas de déduction de charges réelles, obligations déclaratives allégées) ;
- du régime réel (déduction des charges et des amortissements ; tenue comptable ; liasse fiscale).



La location meublée relève de la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) et peut être imposée soit au régime simplifié du micro-BIC, soit au régime réel permettant de déduire charges et amortissements.

Le régime réel permet, comme le régime des revenus fonciers, de déduire l'ensemble des charges d'exploitation du bien. Mais il permet également de déduire l'ensemble des charges de propriété : les frais d'acquisition (droits d'enregistrement, honoraires de conseil, etc.) et l'amortissement des constructions (ce qui permet de déduire par ce biais, de façon étalée, les dépenses de construction et d'agrandissement). Lorsqu'un bénéfice d'exploitation est anticipé, l'amortissement permet bien souvent de réduire le résultat comptable et fiscal à zéro.

En contrepartie, les obligations déclaratives sont plus importantes et un comptable est en principe nécessaire.

Quel que soit le régime d'imposition applicable, les loyers de location meublée perçus doivent être déclarés sur le formulaire 2042-C-PRO en complément de votre déclaration de revenus 2042 classique.

Régime micro BIC : rabot du micro-BIC pour les meublés de tourisme non classés (revenus 2025)

Depuis la loi du 19 novembre 2024 visant à renforcer la régulation des meublés de tourisme, le régime micro-BIC a été fortement durci pour les meublés de tourisme non classés, à compter des revenus 2025 (déclaration 2026) :

> Meublé de tourisme non classé : seuil micro-BIC abaissé à 15 000 € de chiffre d'affaires (contre 77 700 € en 2024) ; déclaration en cases 5NW et 5NJ du formulaire 2042-C-PRO. L'abattement est de 30 % (versus 50 % en 2024).

> Meublé de tourisme classé et chambre d'hôtes : seuil micro-BIC abaissé à 77 700 € en 2025 (contre 188 700 € en 2024) ; déclaration en case 5NG du formulaire 2042-C-PRO. L'abattement applicable est de 50 % (contre 71 % en 2024).

Conséquence pratique : beaucoup de bailleurs « Airbnb » non classés franchissant le seuil de 15 000 € en 2025 basculeront au réel dès la déclaration 2026 avec toutes les conséquences que cela entraîne en termes déclaratifs.

Régime réel – loueur en meublé non professionnel

En complément de la liasse 2042-C-PRO, vous devez dans ce cas produire une liasse 2031 auprès du SIE (service des impôts des entreprises) compétent.

Ces déclarations doivent être accompagnées d'un tableau des immobilisations et des amortissements (annexe 2033 C), d'un bilan comptable (annexe 2033 A) et d'un compte de résultat (annexe 2033 B) sur la base duquel un résultat comptable (différence entre les loyers encaissés et les charges supportées par le bailleur) et fiscal sera calculé. C'est ce dernier montant qu'il conviendra de reporter sur le formulaire 2031 et en case 5NA de votre déclaration 2042-C-PRO s'il s'agit d'un bénéficiaire, ou en case 5NY en cas de déficit. Dans ce dernier cas, il pourra uniquement être imputé sur les revenus provenant de la même activité au cours des 10 années suivantes. En effet, ils ne sont pas imputables sur votre revenu global.

Plus-values immobilières en 2025 : règles générales et nouveauté LMNP

Le cadre général

Les plus-values immobilières des particuliers sont en principe taxées au taux de 19 % augmenté des prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.

À noter : les plus-values immobilières, tout comme les revenus fonciers, ont été exclus de la hausse de la CSG instaurée par la loi de financement de la sécurité sociale pour 2026.

Des abattements pour durée de détention sont applicables conduisant à une exonération d'impôt

après 22 ans et de prélèvements sociaux après 30 ans. La résidence principale bénéficie d'une exonération spécifique.

S'agissant du déclaratif, les plus-values nettes de cession doivent être indiquées case 3VZ de la déclaration 2042 C.

Nouveauté (loi de finances pour 2025) : réintégration des amortissements LMNP dans le calcul de la plus-value

La loi de finances pour 2025 a modifié le calcul de la plus-value de cession des loueurs en meublé non professionnels (LMNP) ayant pratiqué des amortissements au régime réel. Désormais, le prix d'acquisition doit être minoré du montant des amortissements admis en déduction, ce qui majore d'autant la plus-value brute réalisée (et donc l'imposition).

Concrètement, cela revient à reprendre, au jour de la cession du bien, l'avantage fiscal procuré par l'amortissement pendant sa période de location. Il est donc désormais essentiel, en cas de vente d'un bien loué meublé au réel, de reconstituer l'historique d'amortissements déduits.

Le dispositif Jeanbrun remplace progressivement les anciens régimes incitatifs pour soutenir l'investissement locatif

Zoom nouveautés : le statut du bailleur privé (loi de finances pour 2026) – où en est-on et que faut-il en retenir ?

À la suite de l'extinction progressive de plusieurs régimes incitatifs, dont le Pinel, et afin de relancer l'investissement locatif long terme, un nouveau statut de bailleur privé (dispositif Jeanbrun) a été mis en place par la loi de finances pour 2026.

À l'heure actuelle, ce dispositif repose principalement sur l'amortissement fiscal en revenus fonciers, en échange de loyers plafonnés et de conditions de location, notamment en termes de ressources. Il concerne les acquéreurs de logement d'habitation neuf ou ayant fait l'objet d'une réhabilitation lourde permettant d'atteindre un certain niveau de performance énergétique et environnementale, donné en location nue à usage d'habitation principale pendant au moins 9 ans.

L'avantage est plafonné à 8 000 € par an et par foyer fiscal. Ce montant est majoré à 10 000 € pour les logements affectés à la location sociale et à 12 000 € lorsqu'ils sont affectés à la location très sociale ⁽¹⁾. ■

1) Pour plus de précisions sur ce statut du bailleur privé, se reporter au numéro de mars 2026 (pages 26 et 27).

Le bureau de séance en assemblée : un rôle fondamental souvent oublié...

ANALYSE — L'assemblée générale rythme la vie de la copropriété. En effet, c'est à l'occasion de cette réunion annuelle obligatoire que sont prises des décisions fondamentales telles que le budget de l'année à venir, l'approbation des comptes de l'exercice passé et l'adoption de campagnes de travaux parfois essentielles. **Par Benjamin Naudin, avocat**

Son importance impose que sa tenue réponde à un strict formalisme, lequel doit être nécessairement contrôlé et arbitré en cas de difficultés.

C'est pourquoi, au début de chaque assemblée générale, les copropriétaires doivent impérativement désigner un bureau de séance⁽¹⁾ qui sera notamment chargé de s'assurer de la régularité de cette réunion et des votes en découlant.

Ce bureau est composé d'un président, d'un secrétaire et éventuellement d'un ou plusieurs scrutateurs. Sans l'accomplissement de cette formalité préalable, les décisions prises lors de l'assemblée encourent la nullité⁽²⁾.

La désignation d'un bureau en début d'assemblée est donc une formalité obligatoire qui ne peut faire l'objet d'un vote groupé, à peine de nullité des décisions prises au cours de la réunion⁽³⁾. Chaque membre du bureau doit en effet être élu par un vote distinct. Par ailleurs, ces fonctions doivent être assumées par des personnes différentes⁽⁴⁾.

Il est important de souligner que le règlement de copropriété, même ancien, ne peut en stipuler autrement⁽⁵⁾. En cas de contradiction de ces règles avec les stipulations du règlement, ces dernières doivent être réputées non écrites.

Bien qu'essentiels, les bureaux d'assemblées peinent souvent à être constitués faute de candidats, les copropriétaires estimant à tort qu'il ne s'agit que d'une formalité secondaire. Ceci est sans doute lié à l'omniprésence, parfois discutable, du syndic lors de l'assemblée. Pourtant, il est nécessaire de garder en mémoire que lors de cette réunion du syndicat des copropriétaires, le syndic, s'il doit répondre aux questions concernant sa gestion et son administration, n'a pas à diriger les débats.

Quelques rappels sur le rôle et la nature de chacun des membres du bureau s'imposent donc.

Le président de séance

Il ne faut pas ici confondre le président de séance avec le président du conseil syndical qui, même s'il arrive que ces deux fonctions soient assumées par la même personne, sont deux organes différents de la copropriété.

Ainsi, selon l'article 15 du décret du 17 mars 1967, la désignation du président de séance est une formalité substantielle qui doit intervenir en début de chaque assemblée.

L'assemblée générale ne peut valablement se tenir et délibérer qu'après la constitution de son bureau, composé d'un président, d'un secrétaire et éventuellement d'un ou plusieurs scrutateurs

Cette désignation est faite, à l'instar du reste du bureau, par un vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965⁽⁶⁾.

La mission du président se termine à la fin de l'assemblée, le règlement de copropriété ne peut donc désigner de président de séance permanent⁽⁷⁾.

Ces modalités de désignation comportent cependant deux exceptions :

> L'article 50, alinéa 1^{er}, du décret du 17 mars 1967 permet au juge d'habiliter un copropriétaire ou un mandataire judiciaire de convoquer une assemblée, sous certaines circonstances⁽⁸⁾. Le juge peut alors décider que ce mandataire présidera également l'assemblée.

> L'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 permet au juge, face à des copropriétés en difficulté, de

1) Article 15 du décret du 17 mars 1967

2) Civ. 3^e, 14 décembre 2010, n° 09-71974.

3) Civ. 3^e, 17 février 1999, n° 97-14954.

4) Civ. 3^e, 6 novembre 2002, n° 01-14267.

5) CA Paris, 19^e ch. B, 4 avril 1991, RD IMM 1991 p. 381.

6) Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou votant par correspondance.

7) Civ. 3^e, 14 janvier 1998, n° 96-12513.

8) Article 8 du décret du 17 mars 1967.



© Photo Adobe Firefly

désigner un administrateur provisoire ayant les pouvoirs de tous les organes de la copropriété. Il présidera ainsi, de plein droit, l'assemblée si elle est amenée à siéger.

Selon l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, tout copropriétaire peut être président de séance⁽⁹⁾. Un tiers à la copropriété ne peut pas assumer cette fonction⁽¹⁰⁾.

Ce même article interdit au syndic, ses proches (conjoint, partenaire lié par un pacs, concubin) ou ses préposés, leurs proches (conjoints, partenaires, concubins) ainsi qu'aux ascendants et descendants de toutes ses personnes de présider l'assemblée à peine de nullité des décisions prises.

Le président, organe essentiel de l'assemblée, a pour rôle :

- > d'ouvrir la séance ;
- > de diriger les débats ;
- > de vérifier la feuille de présence et la certifier exacte ;
- > de distribuer les mandats de vote en blanc⁽¹¹⁾ ;
- > de veiller au respect de l'ordre du jour ;
- > d'assurer la police de l'assemblée générale ;
- > de faire procéder aux votes et de proclamer les résultats ;
- > de signer le procès-verbal et éventuellement le contrat du syndic.

Si ces fonctions étaient assumées par une autre personne que le président, dont notamment le syndic, les décisions prises pourraient encourir la nullité.

9) Civ 3^e, 6 mars 2002, n° 00-10405.

10) Civ 3^e, 13 novembre 2013, n° 12-25682.

11) Article 15-1 du décret du 17 mars 1967 issu du décret n° 2019-650 du 27 juin 2019.

12) Civ 3^e, 30 septembre 2015, n° 14-19858.

13) Civ 3^e, 14 janvier 1998, n° 96-12513.

14) Civ 3^e, 22 novembre 2006, n° 2006-036086.

15) Civ 3^e, 30 septembre 2015, n° 14-19858.

16) CA Paris 23^e ch. B, 7 mai 2009, n° 2009-377897.

17) CA Paris 23^e ch. A, 6 mai 1998, n° 96/16899, D 1999 somm.76.

18) CA Paris, 23^e ch. A, 14 novembre 2001, Dossier CSAB n° 98.

19) CA Paris, Pôle 4 ch. 2, 29 octobre 2014, n° 12/20415.

Le copropriétaire désigné comme président doit donc avoir conscience de l'importance de son rôle et savoir parfois s'imposer.

Le ou les scrutateurs

L'article 15 du décret du 17 mars 1967 précise que l'assemblée désigne, « s'il y a lieu », un ou plusieurs scrutateurs. À l'inverse du président de séance, cette désignation n'est donc pas une formalité substantielle⁽¹²⁾.

Néanmoins, si cette désignation doit intervenir, elle ne peut qu'être l'objet d'un vote en assemblée générale, à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, et non d'une stipulation du règlement de copropriété⁽¹³⁾.

Il est fortement recommandé d'élire au moins un scrutateur.

Il est possible que le règlement de copropriété rende obligatoire la désignation de scrutateurs et en fixe le nombre. Si tel était le cas, ces stipulations doivent être strictement respectées à peine de nullité de l'assemblée dans son intégralité⁽¹⁴⁾. Précisons néanmoins que si le règlement prévoit un nombre précis de scrutateurs, mais que faute de candidats, ce nombre ne puisse être respecté, l'assemblée pourra se poursuivre sans être menacée de nullité⁽¹⁵⁾. Le procès-verbal de l'assemblée devra relater précisément cette difficulté.

Le scrutateur a pour mission de décompter et d'enregistrer les votes. Si cette tâche est remplie par une autre personne (le syndic par exemple), l'assemblée est encore une fois annulable⁽¹⁶⁾.

Le secrétaire de séance

Les règles de cette désignation et de cette fonction sont fixées, une nouvelle fois, par l'article 15 cité ci-dessus. À l'instar du président de séance, la désignation d'un secrétaire de séance est une formalité substantielle sanctionnée de nullité⁽¹⁷⁾ en cas d'absence.

Cet article pose le principe selon lequel le syndic est de droit secrétaire de séance, sauf si l'assemblée en décide autrement. Il n'est donc pas besoin de vote pour désigner le syndic⁽¹⁸⁾ à cette fonction. Ce dernier peut se faire représenter par un de ses préposés⁽¹⁹⁾.

Mais attention : pour être secrétaire de droit, le syndic doit impérativement être en mandat. À défaut, la jurisprudence considère que l'assemblée est dépourvue de secrétaire et encourt donc la nullité en toutes ses résolutions. Il est donc recommandé, si le syndic n'est plus en mandat lors de la tenue de l'assemblée mais que la copropriété lui renouvelle sa confiance, d'élire la personne représentant le syndic nommément et non « *en sa qualité de syndic* ». Il n'est en effet pas nécessaire d'être copropriétaire pour être secrétaire de séance.

La fonction du secrétaire est simple : il est chargé de rédiger le procès-verbal de séance. ■

Plafonds de loyers et de ressources pour 2026

Dispositifs Cosse, Duflot/Pinel, Scellier, Borloo, Robien, Besson et Loc'Avantages



LOUER — Les plafonds de loyers et de ressources pour l'année 2026 se rapportant aux dispositifs Cosse, Duflot / Pinel, Scellier, Borloo, Robien, Besson et Loc'Avantages ont été publiés au Bulletin officiel des finances publiques (bofip.impots.gouv.fr). En pages 29 à 30, nous reproduisons les plafonds de loyers de ces dispositifs. Quant aux plafonds de ressources, ils sont repris en pages 31 et suivantes.

Par Arnaud Couvelard, juriste UNPI

Plafonds mensuels de loyers

Dispositif « Duflot / Pinel » métropole :

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2026, les plafonds de loyer mensuel par m², charges non comprises, sont fixés à :

	Zone A bis ⁽¹⁾	Zone A	Zone B1	Zones B2 et C
Dispositif « Duflot / Pinel » métropole	19,71 €	14,64 €	11,80 €	10,26 €

Dispositif « Duflot / Pinel » outre-mer :

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2026, les plafonds de loyer mensuel par m², charges non comprises, sont fixés à :

	Départements d'outre-mer, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon	Polynésie française, Nouvelle-Calédonie, Iles Wallis et Futuna
Dispositif « Duflot / Pinel » outre-mer	12,21 €	14,46 €

Dispositif « Cosse » (conventionnement « Anah ») :

Précision :

Si les loyers exigés pour le bénéfice de l'avantage fiscal ne doivent pas être supérieurs aux plafonds mentionnés ci-dessous, il est rappelé que l'Anah peut prévoir des loyers inférieurs à ces plafonds pour la conclusion d'une convention. En conséquence, le contribuable doit se renseigner auprès des délégations de l'Anah pour connaître le plafond de loyer applicable à sa convention.

I. Déduction spécifique de 15 %, 30 % ou 85 % (secteur intermédiaire) :

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2026, les plafonds de loyer mensuel par m², charges non comprises, sont identiques à ceux fixés dans les deux précédents tableaux (métropole et départements d'outre-mer).

II. Déduction spécifique de 50 %, 70 % ou 85 % (secteurs social et très social) :

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2026, les plafonds de loyer mensuel par m², charges non comprises, sont fixés à :

	Zone A bis ⁽²⁾	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Secteur social	13,78 €	10,60 €	9,13 €	8,76 €	8,13 €
Secteur très social	10,74 €	8,27 €	7,11 €	6,81 €	6,32 €

1) Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au I-A-2 § 23 à 29 du BOI-IR-RICI-360-20-30.

2) La liste des communes comprises dans les zones A bis, A, B1, B2 et C est fixée par l'annexe I de l'arrêté du 1^{er} août 2014 modifié pris en application de l'article D. 304-1 du code de la construction et de l'habitation.

3) Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au I-B-1-a

§ 270 du BOI-RFPI-SPEC-20-20-20.

4) Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au I-A-1-c-1°

§ 30 du BOI-RFPI-SPEC-20-40-20-30.

5) Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au I-A-1-c-2°

§ 35 du BOI-RFPI-SPEC-20-40-20-30.

6) Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au I-A-2-d-1°

§ 70 du BOI-RFPI-SPEC-20-40-20-30.

Dispositif « Robien classique » :

Les plafonds mensuels de loyers par m², charges non comprises, sont fixés pour 2026 à :

	Zone A	Zone B	Zone C
Déduction au titre de l'amortissement « Robien classique » ⁽³⁾	27,09 €	18,83 €	13,57 €

Dispositif « Borloo ancien »

(conventionnement « Anah ») :

Précision :

Si les loyers exigés pour le bénéfice de l'avantage fiscal ne doivent pas être supérieurs aux plafonds mentionnés ci-dessous, il est rappelé que l'Anah peut prévoir des loyers inférieurs à ces plafonds pour la conclusion d'une convention. En conséquence, le contribuable doit se renseigner auprès des délégations de l'Anah pour connaître le plafond de loyer applicable à sa convention.

I. Secteur intermédiaire (déduction spécifique de 30 %) :

Pour les conventions conclues avant le 1^{er} janvier 2015, les plafonds mensuels de loyers par m², charges non comprises, sont fixés pour 2026 à :

	Zone A ⁽⁴⁾	Zone B	Zone C
Dispositif « Borloo ancien » (secteur intermédiaire)	21,66 €	14,16 €	10,27 €

Pour les conventions conclues à compter du 1^{er} janvier 2015 (logements en métropole), les plafonds mensuels de loyers par m², charges non comprises, sont fixés pour 2026 à :

	Zone A bis ⁽⁵⁾	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Dispositif « Borloo ancien » (secteur intermédiaire)	19,71 €	14,64 €	11,80 €	10,26 €	10,26 €

II. Secteurs social et très social (déduction spécifique de 45 % ou 60 %) :

➤ Pour les conventions conclues avant le 1^{er} janvier 2012, les plafonds mensuels de loyers par m², charges non comprises, sont fixés pour 2026 à :

	Zone A ⁽⁶⁾	Zones B1 et B2	Zone C
Dispositif « Borloo ancien » (secteur social)	7,81 €	7,10 €	6,40 €
Dispositif « Borloo ancien » (secteur très social)	7,40 €	6,89 €	6,15 €
Dispositif « Borloo ancien » (secteur social - loyers dérogatoires)	11,71 €	9,66 €	7,55 €
Dispositif « Borloo ancien » (secteur très social - loyers dérogatoires)	10,66 €	8,27 €	6,81 €



© Photo Adobe Firefly

➤ Pour les conventions conclues à compter du 1^{er} janvier 2012, les plafonds mensuels de loyers par m², charges non comprises, sont fixés pour 2026 à :

	Zone A / A bis ⁽⁷⁾	Zones B1 et B2	Zone C
Dispositif « Borloo ancien » (secteur social)	7,76 €	7,06 €	6,32 €
Dispositif « Borloo ancien » (secteur très social)	7,36 €	6,84 €	6,11 €
Dispositif « Borloo ancien » (secteur social - loyers dérogatoires)	11,60 €	9,61 €	7,48 €
Dispositif « Borloo ancien » (secteur très social - loyers dérogatoires)	10,59 €	8,20 €	6,77 €

Dispositif « Besson neuf » :

Les plafonds mensuels de loyers par m², charges non comprises, sont fixés pour 2026 à :

Zones	Déduction au titre du dispositif « Besson neuf »
Zone I bis ⁽⁸⁾	19,40 €
Zone I	17,18 €
Zone II	13,27 €
Zone III	12,53 €

Dispositifs « Robien recentré » et « Borloo neuf » :

Les plafonds mensuels de loyers par m², charges non comprises, sont fixés pour 2026 à :

Zones	Dispositif « Robien recentré » ⁽⁹⁾	Dispositif « Borloo neuf » ⁽¹⁰⁾
Zone A	27,09 €	21,67 €
Zone B1	18,83 €	15,06 €
Zone B2	15,41 €	12,33 €
Zone C	11,28 €	9,02 €

Dispositif « Scellier » métropole :

I. Investissements réalisés du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2010 :

Les plafonds mensuels de loyers par m², charges non comprises, sont fixés pour 2026 à :

Zones	Dispositif « Scellier » (secteur libre)	Dispositif « Scellier » (secteur intermédiaire)
Zone A ⁽¹¹⁾	27,09 €	21,67 €
Zone B1	18,83 €	15,06 €
Zone B2	15,41 €	12,33 €

II. Investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2011 :

Les plafonds mensuels de loyers par m², charges non comprises, sont fixés pour 2026 à :

	Zone A bis ⁽¹²⁾	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Secteur libre	26,93 €	19,97 €	16,10 €	13,15 €	9,14 €
Secteur intermédiaire	21,54 €	15,98 €	12,88 €	10,52 €	7,32 €

Dispositif « Scellier » outre-mer :

Pour les investissements réalisés à compter du 27 mai 2009, les plafonds mensuels de loyers par m², charges non comprises, sont fixés pour 2026 à :

	Départements d'outre-mer, Saint-Martin, Saint-Barthélemy	Polynésie française, Nouvelle-Calédonie, Saint-Pierre-et-Miquelon, Îles Wallis et Futuna
Secteur libre	15,70 €	19,18 €
Secteur intermédiaire	12,71 €	15,99 €

Dispositif « Loc'Avantages » :

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2026 en métropole et dans les départements d'outre-mer à l'exception de Mayotte, les plafonds de loyer mensuel par mètre carré, charges non comprises, sont déterminés par commune ou par arrondissement, pour Paris, Lyon et Marseille et fixés par l'arrêté du 6 janvier 2026 pris en application de l'article 2 terdecies H de l'annexe III au code général des impôts⁽¹³⁾.

7) Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au I-A-2-d-2° § 80 du BOI-RFPI-SPEC-20-40-20-30.

8) Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au II-A-1-c § 180 du BOI-RFPI-SPEC-20-10-20-20.

9) Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au I-B-1-b § 280 du BOI-RFPI-SPEC-20-20-20.

10) Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au I-C-1-c § 140 du BOI-RFPI-SPEC-20-30.

11) Pour le classement des communes par

zones, il convient de se reporter au II § 20 du BOI-IR-RICI-230-10-30-20.

12) Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au II § 20 du BOI-IR-RICI-230-10-30-20 et au IV-A-3 § 260 du BOI-IR-RICI-230-20-20.

13) Cet arrêté peut être consulté sur le site Légifrance ou directement via ce lien : www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORF-TEXT000053423293 (cliquer sur l'onglet « extrait du journal officiel » en bas de page). À voir également : notre brève « Parution des plafonds « Loc'Avantages » 2026 » en page 8.

Plafonds de ressources

Dispositifs « Borloo ancien » avec déduction spécifique de 30% (si la convention a été conclue avant le 1^{er} janvier 2015) et « Besson neuf » :

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2026, les plafonds annuels de ressources sont :

Composition du foyer locataire	Lieu de location		
	Zone A ⁽¹⁴⁾	Zone B (B1 et B2)	Zone C
Personne seule	56 142 €	43 390 €	37 967 €
Couple	83 906 €	57 943 €	51 031 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	100 859 €	69 677 €	61 095 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	120 812 €	84 112 €	73 939 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	143 021 €	98 947 €	86 779 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	160 936 €	111 512 €	97 889 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5 ^e	+17 938 €	+12 436 €	+11 119 €

Dispositifs « Borloo ancien » avec déduction spécifique de 30% (si la convention a été conclue à compter du 1^{er} janvier 2015, pour les logements situés en métropole) et « Duflot / Pinel » métropole :

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2026, les plafonds annuels de ressources des locataires sont :

Composition du foyer locataire	Zone A bis ⁽¹⁵⁾	Zone A	Zone B1	Zones B2 et C
Personne seule	44 344 €	44 344 €	36 144 €	32 530 €
Couple	66 276 €	66 276 €	48 268 €	43 439 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	86 878 €	79 666 €	58 043 €	52 239 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	103 727 €	95 427 €	70 073 €	63 066 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	123 415 €	112 968 €	82 432 €	74 189 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	138 874 €	127 122 €	92 900 €	83 611 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5 ^e	+15 471 €	+14 164 €	+10 364 €	+9 325 €

(Tableau 1)

Dispositif « Borloo ancien »

(avec déduction spécifique de 45% ou 60%) :

> Pour les baux conclus ou renouvelés en 2026, les plafonds annuels de ressources applicables dans le secteur social sont :

Composition du foyer locataire	Lieu de location		
	Paris et communes limitrophes ⁽¹⁶⁾	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
Personne seule	26 920 €	26 920 €	23 403 €
Couple (à l'exclusion des jeunes ménages ⁽¹⁷⁾) ou - Personne seule en situation de handicap ⁽¹⁸⁾	40 233 €	40 233 €	31 254 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge ou - Jeune ménage sans personne à charge ou - Couple dont au moins un des membres est en situation de handicap	52 740 €	48 362 €	37 584 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge ou - Couple ayant une personne à charge dont au moins un des 3 membres est en situation de handicap	62 698 €	57 930 €	45 374 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge ou - Couple ayant 2 personnes à charge dont au moins un des 4 membres est en situation de handicap	74 919 €	68 577 €	53 376 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge ou - Couple ayant 3 personnes à charge dont au moins un des 5 membres est en situation de handicap	84 304 €	77 171 €	60 156 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5 ^e	+9 394 €	+8 598 €	+6 710 €

(Tableau 2)

14) Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au BOI-RFPI-SPEC-20-10-20-20 au II-B-1 § 240 (Besson neuf) et au BOI-RFPI-SPEC-20-40-20-30 au II-A-1-b-1° § 240 (Borloo ancien).

15) Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au BOI-IR-RI-CI-360-20-30 au II-A-2 § 170 (Duflot / Pinel métropole) et au BOI-RFPI-SPEC-20-40-20-30 au II-A-1-b-2° § 245 (Borloo ancien).

16) Pour le classement des communes par

zones, il convient de se reporter au BOI-RFPI-SPEC-20-40-20-30 au II-B-3 § 270.

17) Le jeune ménage s'entend des personnes mariées, pacsées ou vivant en concubinage dont la somme des âges révolus est au plus égale à 55 ans.

18) Une personne en situation de handicap s'entend de celle titulaire de la carte « mobilité inclusion » portant la mention « invalidité » prévue à l'article L.241-3 du Code de l'action sociale et des familles.

➤ Pour les baux conclus ou renouvelés en 2026, les plafonds annuels de ressources applicables dans le secteur très social sont :

(Tableau 3)

Composition du foyer locataire	Lieu de location		
	Paris et communes limitrophes ⁽¹⁹⁾	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
Personne seule	14 811 €	14 811 €	12 870 €
Couple (à l'exclusion des jeunes ménages ⁽²⁰⁾) ou - Personne seule en situation de handicap ⁽²¹⁾	24 140 €	24 140 €	18 753 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge ou - Jeune ménage sans personne à charge ou - Couple dont au moins un des membres est en situation de handicap	31 643 €	29 018 €	22 551 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge ou - Couple ayant une personne à charge dont au moins un des 3 membres est en situation de handicap	34 637 €	31 860 €	25 092 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge ou - Couple ayant 2 personnes à charge dont au moins un des 4 membres est en situation de handicap	41 203 €	37 719 €	29 359 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge ou - Couple ayant 3 personnes à charge dont au moins un des 5 membres est en situation de handicap	46 369 €	42 444 €	33 086 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5 ^e	+5 166 €	+4 727 €	+3 689 €

de 30 % (si la convention a été conclue à compter du 1^{er} janvier 2015, pour les logements situés dans les DOM) et « Duflot / Pinel » outre-mer :

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2026, les plafonds annuels de ressources des locataires sont :

	Départements d'outre-mer, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon	Polynésie française, Nouvelle-Calédonie, Iles Wallis et Futuna
Personne seule	33 105 €	35 049 €
Couple	44 211 €	46 803 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	53 165 €	56 283 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	64 182 €	67 947 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	75 500 €	79 929 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	85 087 €	90 079 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5 ^e	+9 499 €	+10 055 €

(Tableau 4)

Dispositifs « Borloo neuf » et « Scellier » métropole (secteur intermédiaire) :

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2026, les plafonds annuels de ressources sont :

Composition du foyer locataire	Zone A ⁽²²⁾	Zone B1	Zone B2	Zone C
Personne seule	56 142 €	41 704 €	38 227 €	37 967 €
Couple	83 906 €	61 240 €	56 137 €	51 031 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	100 859 €	73 313 €	67 206 €	61 095 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	120 812 €	88 724 €	81 333 €	73 939 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	143 021 €	104 136 €	95 460 €	86 779 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	160 936 €	117 467 €	107 678 €	97 889 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5 ^e	+17 938 €	+13 343 €	+12 232 €	+11 119 €

19) Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au BOI-RFPI-SPEC-20-40-20-30 au II-B-3 § 270.

20) Le jeune ménage s'entend des personnes mariées, pacsées ou vivant en concubinage dont la somme des âges révolus est au plus égale à 55 ans.

21) Une personne en situation de handicap s'entend de celle titulaire de la

carte « mobilité inclusion » portant la mention « invalidité » prévue à l'article L.241-3 du Code de l'action sociale et des familles.

22) Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au BOI-RFPI-SPEC-20-30 au I-C-2-c § 180 (Borloo neuf) et au BOI-IR-RI-CI-230-10-30-20 au II § 20 (Scellier métropole intermédiaire).

Dispositif « Scellier » outre-mer, secteur intermédiaire (pour les investissements réalisés à compter du 27 mai 2009) :

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2026, les plafonds annuels de ressources sont :

	Départements d'outre-mer, Saint-Martin, Saint-Barthélemy	Polynésie française, Nouvelle-Calédonie, Saint-Pierre-et-Miquelon, Iles Wallis et Futuna
Personne seule	34 233 €	28 625 €
Couple	45 712 €	52 935 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	54 972 €	55 993 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	66 355 €	59 055 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	78 062 €	63 146 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	87 974 €	67 240 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5 ^e	+9 822 €	+4 302 €

Dispositif « Cosse » (conventionnement « Anah ») : I. Déduction spécifique de 15 %, 30 % ou 85 % (secteur intermédiaire) :

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2026, les plafonds annuels de ressources sont identiques à ceux fixés :

- au tableau 1 pour les logements situés en métropole ;
- au tableau 4 pour les logements situés dans les départements d'outre-mer.

II. Déduction spécifique de 50 %, 70 % ou 85 % (secteurs social et très social) :

- > Secteur social : voir le tableau 2.
- > Secteur très social : voir le tableau 3.

Dispositif « Loc'Avantages » :

> Secteur intermédiaire :

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2026, les plafonds annuels de ressources sont identiques à ceux fixés :

- au tableau 1 pour les logements situés en métropole ;
- au tableau 4 pour les logements situés dans les départements d'outre-mer.

23) La liste des communes comprises dans les zones A bis, A, B1, B2 et C est fixée par l'annexe I de l'arrêté du 1^{er} août 2014 modifié. Les communes de Guadeloupe, La Réunion, Martinique, Guyane et Mayotte sont classées en zone A ou B1.

24) La liste des communes comprises dans les zones A bis, A, B1, B2 et C est fixée par l'annexe I de l'arrêté du 1^{er} août 2014 modifié. Les communes de Guadeloupe, La Réunion, Martinique, Guyane et Mayotte sont classées en zone A ou B1.

> Secteur social :

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2026, les plafonds annuels de ressources sont les suivants :

Composition du foyer locataire	Zone A bis ⁽²³⁾	Zone A métropole	Zone A Outre-Mer	Zone B1 métropole	Zone B1 Outre-Mer	Zones B2 et C
Personne seule	32 463 €	32 463 €	32 807 €	26 460 €	26 739 €	23 814 €
Couple	48 521 €	48 521 €	49 035 €	35 338 €	35 711 €	31 804 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	63 604 €	58 324 €	58 940 €	42 494 €	42 943 €	38 244 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	75 940 €	69 863 €	70 600 €	51 302 €	51 843 €	46 171 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	90 352 €	82 705 €	83 577 €	60 349 €	60 987 €	54 315 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	101 674 €	93 072 €	94 052 €	68 016 €	68 734 €	61 214 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5 ^e	+11 330 €	+10 371 €	+10 482 €	+7 588 €	+7 670 €	+6 828 €

> Secteur très social :

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2026, les plafonds annuels de ressources sont les suivants :

Composition du foyer locataire	Zone A bis ⁽²⁴⁾	Zone A métropole	Zone A Outre-Mer	Zone B1 métropole	Zone B1 Outre-Mer	Zones B2 et C
Personne seule	17 855 €	17 855 €	18 044 €	14 553 €	14 708 €	13 097 €
Couple	29 114 €	29 114 €	29 422 €	21 204 €	21 429 €	19 082 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	38 164 €	34 995 €	35 365 €	25 497 €	25 768 €	22 946 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	41 995 €	38 635 €	39 043 €	28 369 €	28 670 €	25 533 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	49 695 €	45 490 €	45 971 €	33 195 €	33 546 €	29 875 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	55 921 €	51 190 €	51 731 €	37 408 €	37 804 €	33 668 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5 ^e	+6 230 €	+5 703 €	+5 766 €	+4 172 €	+4 220 €	+3 754 €

Taxe foncière : ai-je droit à un dégrèvement en fonction de mes revenus ?

ANALYSE — Un adhérent a alerté l'UNPI sur le fait qu'il n'avait pas bénéficié du « dégrèvement d'office de 100 € de la taxe foncière sur les propriétés bâties » prévu en faveur des propriétaires de plus de 65 ans aux faibles revenus. Malgré les termes « dégrèvement d'office », ce n'est qu'après réclamation que cet adhérent a obtenu gain de cause. Son témoignage offre l'occasion de récapituler un certain nombre de choses. **Par Frédéric Zumbieh, juriste UNPI**

Le Code général des impôts prévoit plusieurs exonérations ou dégrèvements en faveur des propriétaires âgés ayant de faibles ressources :

1) sont exonérés de taxe foncière pour leur habitation principale les titulaires de l'allocation de solidarité aux personnes âgées ou de l'allocation supplémentaire d'invalidité (article 1390 du CGI) ;

2) sont exonérés de taxe foncière les redevables âgés d'au moins 75 ans « au 1^{er} janvier de l'année de l'imposition » lorsque leur revenu fiscal de référence ne dépasse pas certaines limites (article 1391 du CGI) ⁽¹⁾ ;

3) bénéficient d'un dégrèvement de 100 € sur la taxe foncière afférente à l'habitation principale les redevables âgés d'au moins 65 ans lorsque leur RFR ne dépasse pas ces mêmes limites (article 1391B du CGI).

Notons que le Code général des impôts maintient une exonération partielle pour les quatre années suivantes celle où le redevable cesse de remplir les conditions prévues par les articles 1390 et 1391 du CGI. Signalons également que l'article 1391 B ter du CGI prévoit un plafonnement de la taxe foncière à 50 % des revenus pour les contribuables – quel que

soit leur âge – dont les revenus ne dépassent pas certaines limites (supérieures à celles fixées pour les autres dispositifs évoqués), mais dont l'excessive complexité explique sans doute la rareté. Ainsi, un rapport parlementaire évoque un nombre de bénéficiaires autour de 5 600 en 2015 pour ce plafonnement. Par comparaison, en 2024, environ 887 000 propriétaires ont bénéficié d'une exonération (au titre des 1 et 2 ci-dessus), tandis que 201 000 autres redevables ont bénéficié d'un dégrèvement de 100 € ⁽²⁾ (au titre du 3 ci-dessus).

Les limites visées au 2 et au 3 sont détaillées par l'article 1417, I du CGI. Par exemple, pour l'impôt de 2025, le RFR à ne pas dépasser était de 12 679 € pour la première part de quotient familial. Des plafonds supérieurs sont néanmoins prévus concernant les départements d'Outre-mer (voir notre tableau). Ces plafonds seront sans doute revalorisés d'ici l'impôt de 2026 ⁽³⁾ (pour plus d'informations, voir le bulletin officiel des impôts BOI-BAREME-000006 ⁽⁴⁾).

À l'exception du plafonnement de la taxe foncière à 50 % des revenus brièvement évoqué ci-dessus, toutes les réductions d'impôt en faveur des propriétaires âgés ayant de faibles revenus sont censées être automatiques (il n'est en principe pas nécessaire de les réclamer). Cependant, outre le risque d'erreur,

1) Selon la jurisprudence Friteau (CE 20 octobre 2000 n° 205635), cette exonération vaut aussi pour la résidence secondaire habitée par le redevable. Notons également que l'administration fiscale a étendu l'exonération aux titulaires de l'allocation aux adultes handicapés – quel que soit leur âge – sous les mêmes conditions de ressources (BOI-IF-TFB-10-55-10, n° 40).

2) Calcul UNPI à partir du fichier « recensement des éléments d'imposition » édité par la DGFiP.

3) L'article 1417 du CGI précise que les plafonds sont indexés comme « la première tranche du barème de l'impôt sur le revenu ».

4) Veiller à consulter la version à jour (la date de publication du document – et la date de « fin de publication » si le document est périmé – est indiquée en entête).

Limites prévues pour les abattements, exonérations et dégrèvements de TFPB 2025 (revenus perçus en 2024) ⁽⁵⁾

	Métropole	Martinique, Guadeloupe et La Réunion	Guyane et Mayotte
Plafond de revenu pour la 1 ^{ère} part de quotient familial	12 679 €	15 004 €	15 686 €
Majoration pour la 1 ^{ère} demi-part supplémentaire	3 386 €	3 583 €	4 317 €
Majoration pour les demi-parts supplémentaires suivantes	3 386 €	3 386 €	3 386 €
Majoration en cas de 1 ^{er} quart de part supplémentaire	1 693 €	1 792 €	2 159 €
Majoration en cas de quarts de part suivants	1 693 €	1 693 €	1 693 €



© Photo Adobe Firefly



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

une difficulté provient du fait que l'administration fiscale ne dispose pas toujours de toutes les informations nécessaires en temps utile. Alors que le Code général des impôts vise les revenus de l'année précédant l'année d'imposition, l'administration fiscale précise qu'« en pratique et compte tenu de la date d'établissement des impositions, la condition du niveau de revenu du redevable est appréciée en fonction de la déclaration des revenus souscrite par le redevable au titre de l'avant-dernière année précédant celle au titre de laquelle l'imposition de TFPB est établie » (BOI-IF-TFB-10-55-40, n° 90). Et de fournir un exemple : « pour la TFPB due au titre de N, la situation du rede-

vable au regard du montant de son RFR est appréciée en référence à la déclaration des revenus qu'il a souscrite en N-1 au titre de ses revenus de l'année N-2 ». Dès lors, « si le RFR du contribuable au titre des revenus N-1 devient inférieur à la limite alors qu'il excédait cette limite au titre des revenus N-2, le dégrèvement, qui n'a pu être accordé d'office, peut être obtenu sur réclamation ». À l'inverse, « si le RFR du contribuable au titre de N-2 est inférieur à la limite et vient à excéder cette limite au titre des revenus N-1, le dégrèvement d'office accordé sur la taxe foncière N peut être remis en cause »...

La Direction générale des finances publiques n'évoque cette pratique que pour le dégrèvement de 100 € au bénéfice des propriétaires d'au moins 65 ans aux revenus modestes. Il est cependant vraisemblable que l'administration procède de même pour l'exonération en faveur des propriétaires d'au moins 75 ans.

L'adhérent de l'UNPI a donc bien raison d'appeler à la vigilance. Un propriétaire n'ayant pas fait l'objet d'une exonération ou d'un dégrèvement alors que ses revenus de l'année précédente y donnent droit ne doit pas hésiter à former une réclamation (par exemple via son espace impots.gouv.fr). Rappelons ici que l'on peut former une réclamation jusqu'au 31 décembre de l'année suivant celle de l'imposition contestée (article R.196-2 du Livre des procédures fiscales). Soulignons enfin que, pour tous les dispositifs précités, la loi de finances pour 2023 a supprimé la condition d'occupation seule ou avec des personnes déterminées (le conjoint, des personnes à charge, etc.). Un propriétaire peut donc en bénéficier même s'il habite, par exemple, avec ses enfants. ■

5) Source : BOI-BAREME-000006, mis à jour le 10 juillet 2025, n° 30. Ces limites s'appliquent pour les cas 2 et 3 ci-dessus.

Le rescrit fiscal : un instrument de sécurité juridique au service du contribuable

ÉTUDE — Dans un système fiscal complexe où l'interprétation des textes peut parfois prêter à confusion, le rescrit fiscal permet de sécuriser la situation du contribuable en obtenant une position officielle des services fiscaux. **Par Jonathan Amouyal, avocat**

Le rescrit désigne la réponse formelle de l'administration à une demande portant sur l'interprétation ou l'application d'une règle fiscale à une situation factuelle déterminée. Nous présenterons les différents types de rescrits et leur régime pour nous intéresser à l'utilité qu'un contribuable peut en tirer dans la gestion de ses affaires.

Un mécanisme légal de sécurisation du contribuable

Le rescrit est d'essence légale

Le rescrit fiscal repose sur l'article L.80 A du Livre des procédures fiscales (ci-après LPF) qui consacre le droit pour le contribuable d'obtenir une prise de position claire de l'administration sur l'interprétation ou l'application d'une règle fiscale opposable.

Plusieurs formes de rescrits⁽¹⁾ existent :

- > Le rescrit au sens strict porte sur l'interprétation d'un texte fiscal indépendamment d'une situation de fait sécurisant la lecture du droit avant toute opération.
- > Le rescrit général concerne l'application d'une règle fiscale à une situation de fait.
- > Les rescrits spécifiques sécurisent des dispositifs et opérations complexes ou encore s'appliquant à un régime fiscal dérogatoire de faveur : « *rescrit nouvelle entreprise* », « *rescrit crédit d'impôt recherche* » ou encore « *rescrit valeur* » pour sécuriser une restructuration patrimoniale comme une donation.

La procédure du rescrit fiscal

La procédure du rescrit est encadrée.

La situation factuelle sur laquelle repose la demande de position doit être exposée de façon complète, précise et sincère. La bonne foi du contribuable est essentielle.

Depuis le 1^{er} mai 2025, un décret⁽²⁾ permet la dématérialisation des demandes de rescrits fiscaux via l'espace professionnel ou personnel sur le portail impots.gouv.fr.

Les usagers particuliers peuvent recourir à cette procédure depuis l'espace numérique sécurisé unifié depuis le 13 mars 2025 via la rubrique « Autres services » / « demander un rescrit ».

Le rescrit fiscal offre une sécurité juridique précieuse, à condition que la situation exposée soit complète, précise et formulée de bonne foi

Une fois la demande effectuée, l'administration dispose de trois mois pour apporter sa réponse. Dans le cadre d'un rescrit général, une absence de réponse équivaut à un refus tacite. Autrement dit, le silence de l'administration vaut refus de valider la situation exposée et donc empêche le contribuable de se prévaloir d'une quelconque validation de l'administration fiscale.

En revanche, dans le cadre des rescrits spécifiques, l'absence de réponse dans le délai vaut accord tacite selon l'article L.80 B du LPF. Il convient toutefois de noter que certains rescrits spécifiques sont soumis à des délais de traitement plus longs comme le « *rescrit valeur* » ou le « *rescrit abus de droit* ».

En cas de réponse défavorable, le contribuable peut former un recours hiérarchique. Ce dernier donne lieu à un second examen effectué par un comité d'experts. Nous relèverons également que les rescrits peuvent éventuellement faire l'objet d'un recours juridictionnel dans les limites définies par le Conseil d'État.

1) Articles L.80 A, L.80 B, 1^{er} et L.80 B, 2^o à 7^o du Livre des procédures fiscales.

2) Le décret n° 2025-366 du 22 avril 2025 porte diverses mesures de simplification en matière de remises, transactions et rescrits fiscaux. Il est entré en vigueur le 1^{er} mai 2025.

L'éventuelle remise en cause de la position

La protection offerte par le rescrit reste relative. En effet, l'administration peut remettre en cause la position prise, même après un silence prolongé, si les conditions de validité du rescrit ne sont plus réunies : situation exposée incomplète, inexacte ou différente, ou changement ultérieur des circonstances de droit ou de fait.

L'administration peut remettre en cause la position prise si les conditions de validité du rescrit ne sont plus réunies : situation exposée incomplète, inexacte ou différente, ou changement ultérieur des circonstances de droit ou de fait

Ainsi, tout changement ultérieur peut priver le rescrit de ses effets pour l'avenir. Le rescrit demeure personnel et ne peut être invoqué par des tiers à la demande pour justifier de leur situation.

Un outil fréquemment utilisé, mais exigeant

Un outil très présent dans la pratique fiscale

Selon la Direction générale des finances publiques⁽³⁾, 22 341 demandes de rescrits ont été enregistrées en 2023, dont 21 285 ont été traitées dans les délais, ce qui illustre l'ancrage croissant de cet outil comme moyen de sécurisation pour les contribuables.

La répartition des demandes montre la diversité des usages : hors associations et entreprises nouvelles, les rescrits généraux ont augmenté de 3,5 % en 2023, touchant surtout la TVA, l'impôt sur le revenu et l'impôt sur les sociétés.

Des dispositifs particuliers comme l'accompagnement fiscal des PME ou le Service Partenaire des Entreprises confirment l'intégration du rescrit dans une relation de confiance avec 328 demandes traitées dans ce cadre en 2023.

Des règles à suivre pour obtenir un rescrit efficace

Avant de se lancer dans la rédaction d'un rescrit, la consultation préalable du Bulletin officiel des finances publiques (BOFIP) permet de vérifier si l'administration a déjà tranché, de manière anonyme, une question similaire. Ces rescrits publiés sont opposables aux services fiscaux.

L'efficacité du rescrit dépend de la stratégie adoptée par le redevable.

Cette demande doit impérativement être préparée en amont car, pour être efficace, la prise de position doit intervenir avant l'expiration de l'obligation déclarative ou avant toute mise en recouvrement.

3) « Bilan de l'activité de rescrit en 2023 » - Rapport d'activité en matière de rescrit fiscal - Direction générale des Finances publiques.

4) Loi du 10 août 2018 pour un État au service d'une société de confiance.

À cet égard, il est précisé que le paiement spontané d'une imposition est assimilé à une mise en recouvrement.

Aussi, pour que la prise de position formelle interviene en temps utile, il sera nécessaire d'anticiper le délai de traitement de l'administration et peut-être même le délai requis pour un second examen.

Le rescrit fiscal dans le cadre du contentieux fiscal : « rescrit-contrôle »

Le rescrit-contrôle, instauré par la loi ESSOC de 2018⁽⁴⁾ et prévu au 10° de l'article L. 80 B du LPF, permet à un contribuable faisant l'objet d'un contrôle fiscal en cours (vérification de comptabilité ou examen de situation fiscale personnelle) de solliciter de l'administration une prise de position formelle et écrite sur des points précis du contrôle, avant l'envoi de la proposition de rectification.

Cette demande, obligatoirement formulée par écrit et portant sur des éléments clairement identifiés, oblige l'administration à se prononcer de manière motivée et signée.

Lorsque l'administration répond favorablement ou reste silencieuse pendant trois mois (six mois pour les rescrits en matière de donations ou d'abus de droit), sa position – expresse ou tacite – devient opposable à l'administration, y compris dans le cadre de contrôles ultérieurs.

Le contribuable est ainsi efficacement protégé contre tout redressement sur ces points, à la double condition que sa situation réelle corresponde exactement à celle décrite dans sa demande et que les textes applicables n'aient pas évolué.

Malgré ces atouts indéniables, le rescrit-contrôle reste très peu mobilisé : en 2023, seuls 13 rescrits de ce type ont été délivrés pour l'ensemble des contrôles clos, révélant une méconnaissance persistante de ce mécanisme par les contribuables et leurs conseils.

En définitive, le rescrit fiscal constitue un véritable outil de sécurisation et de protection juridique, permettant au contribuable d'obtenir une prise de position formelle et opposable de l'administration, tout en réduisant significativement l'incertitude fiscale.

Au-delà de sa fonction protectrice, ce dispositif incarne aussi une relation plus moderne et collaborative entre le contribuable et l'administration fiscale. Il repose sur le dialogue, la transparence et la confiance mutuelle.

Son potentiel reste encore largement sous-exploité. Une meilleure connaissance de ses modalités pourrait en faire un levier beaucoup plus largement utilisé, au bénéfice des contribuables.

À l'heure où la complexité fiscale ne cesse de croître, le rescrit apparaît plus que jamais comme une voie privilégiée pour apaiser et fluidifier les relations entre les contribuables et les services fiscaux. ■

Co-hôte Airbnb : le tiers de confiance qui simplifie la location saisonnière

RENCONTRE — La location saisonnière s'est longtemps résumée à une équation simple : un propriétaire, un logement et beaucoup de choses à gérer. Avec Airbnb, un nouvel acteur s'impose discrètement dans le paysage : le co-hôte. Ni concierge ni simple intermédiaire, plutôt véritable tiers de confiance, il offre une gamme de services aux propriétaires qui souhaitent louer leur bien occasionnellement. Trois questions à Adrien Mauvière, lui-même co-hôte à Honfleur. **Propos recueillis par Christophe Demay, journaliste**

Comment devient-on co-hôte ?

Adrien Mauvière : Il faut d'abord avoir une expérience significative pour pouvoir accompagner les hôtes. Une expérience positive. Le co-hôte est souvent un « Superhôte », un hôte qui se surpasse avec une notation supérieure à 4,8 sur différents critères comme la propreté, la communication, etc. Personnellement, je suis à 4,93 avec plus de 250 réservations effectuées sur cinq ans.

Je suis très exigeant sur la qualité. Je pense qu'un propriétaire qui loue un appartement de 20 m² pour 4 personnes avec un couchage dans un canapé-lit ne correspond pas à ce qui est attendu. Cela répond aussi à une volonté d'Airbnb d'offrir de plus en plus de logements de qualité.

L'expérience est essentielle, mais elle ne fait pas tout. Il faut aussi avoir envie de la partager, de la transmettre et avoir le sens du service. En moyenne, je reçois un message toutes les deux heures. Il faut donc savoir se rendre disponible. Qu'il s'agisse d'aller constater d'éventuels dégâts après un fort coup de vent, de suivre des travaux, d'accueillir de nouveaux voyageurs...

Quels services offre le co-hôte ?

L'éventail des services est très large. Cela va du simple coup de main pour remplir l'annonce ou du conseil pour aménager le logement, à la gestion complète avec la réalisation des photos, l'accueil des voyageurs, le nettoyage, l'optimisation ou la valorisation de l'annonce... Avec le réseau de co-hôtes, il s'agit vraiment de prestations à la carte dont certaines sont naturellement facturables.

À la différence des conciergeries, les co-hôtes n'en font - pour la plupart - pas leur activité principale. Par exemple, pour ma part, je suis ingénieur dans l'industrie automobile. Un co-hôte gère en moyenne entre dix et douze maisons et reste sur un secteur

géographique très resserré. Il ne s'agit pas de concurrencer les conciergeries, mais de proposer un autre service plus personnalisé.

Nous ne sommes pas dans une relation purement commerciale : il s'agit de rendre service, de s'entraider et d'accompagner. Vous ne confiez pas les clés de votre logement à n'importe qui, il existe une véritable relation de confiance avec l'hôte.

À qui s'adresse le réseau co-hôte ?

D'abord à des propriétaires qui aimeraient proposer leur bien, une résidence principale ou secondaire, à la location saisonnière, mais qui n'osent pas franchir le pas. Parce qu'ils manquent de temps, parce que les propriétaires vivent à plusieurs centaines de kilomètres, parce que la réglementation représente un frein...

Le réseau de co-hôtes est là pour accompagner. Sur Honfleur, par exemple, je vais aider l'hôte dans ses démarches administratives afin d'obtenir un numéro d'enregistrement. Je vais aussi pouvoir le renseigner sur le marché, apporter du conseil dans les aménagements, la gestion, etc. Le co-hôte peut aussi aider à déceler les profils de voyageurs qui posent un problème. L'essentiel des locations que j'ai faites depuis six ans restent de bonnes expériences avec de fort belles histoires et des commentaires positifs. Les voyageurs qui se révèlent malhonnêtes et mal intentionnés sont très minoritaires. Des outils existent pour les identifier.

C'est d'autant plus essentiel que le réseau de co-hôtes s'adresse principalement à des résidences secondaires ou des maisons de famille pour lesquelles Airbnb peut représenter une opportunité de revenus afin de financer l'entretien et l'amélioration du logement. C'est important de le rappeler, l'argent gagné par les propriétaires, c'est d'abord pour entretenir le logement. ■



© Photo DR

Adrien Mauvière

Les co-hôtes en chiffres

Octobre 2024, le lancement du réseau de co-hôtes.

Plus de **3000** co-hôtes en France

Près de **30000** annonces gérées via ce réseau

60 % des co-hôtes sont des Superhôtes Airbnb

Près de **80 %** gèrent des logements classés

« Coup de cœur voyageurs » Airbnb.

Contact :

reseaucohotes@airbnb.com





Défendre vos intérêts, c'est aussi bien vous assurer !

Des produits d'assurance extrêmement couvrants
et parfaitement adaptés aux besoins de nos adhérents

> Garantie Loyers Impayés **GLI**

*Une indemnisation des impayés en 48h sans limite de montant ou de durée
pour sécuriser vos loyers*

> Assurance Propriétaire Non Occupant **PNO**

Une assurance extrêmement couvrante pour les logements et les locaux commerciaux

> **Prise en charge des démarches de résiliation auprès de votre assureur**
(dans le cadre de la loi Hamon - applicable uniquement pour les personnes physiques)

> Multirisque Immeuble **MRI**

*Une éligibilité élargie et des garanties modulables pour s'adapter aux besoins des
monopropriétaires, syndicats de copropriété bénévoles et syndicats de copropriété professionnels*

> Protection Juridique **PJ**

*De vraies garanties pour protéger vos intérêts et assurer votre défense en cas de litige
(disponible en option dans tous nos produits)*

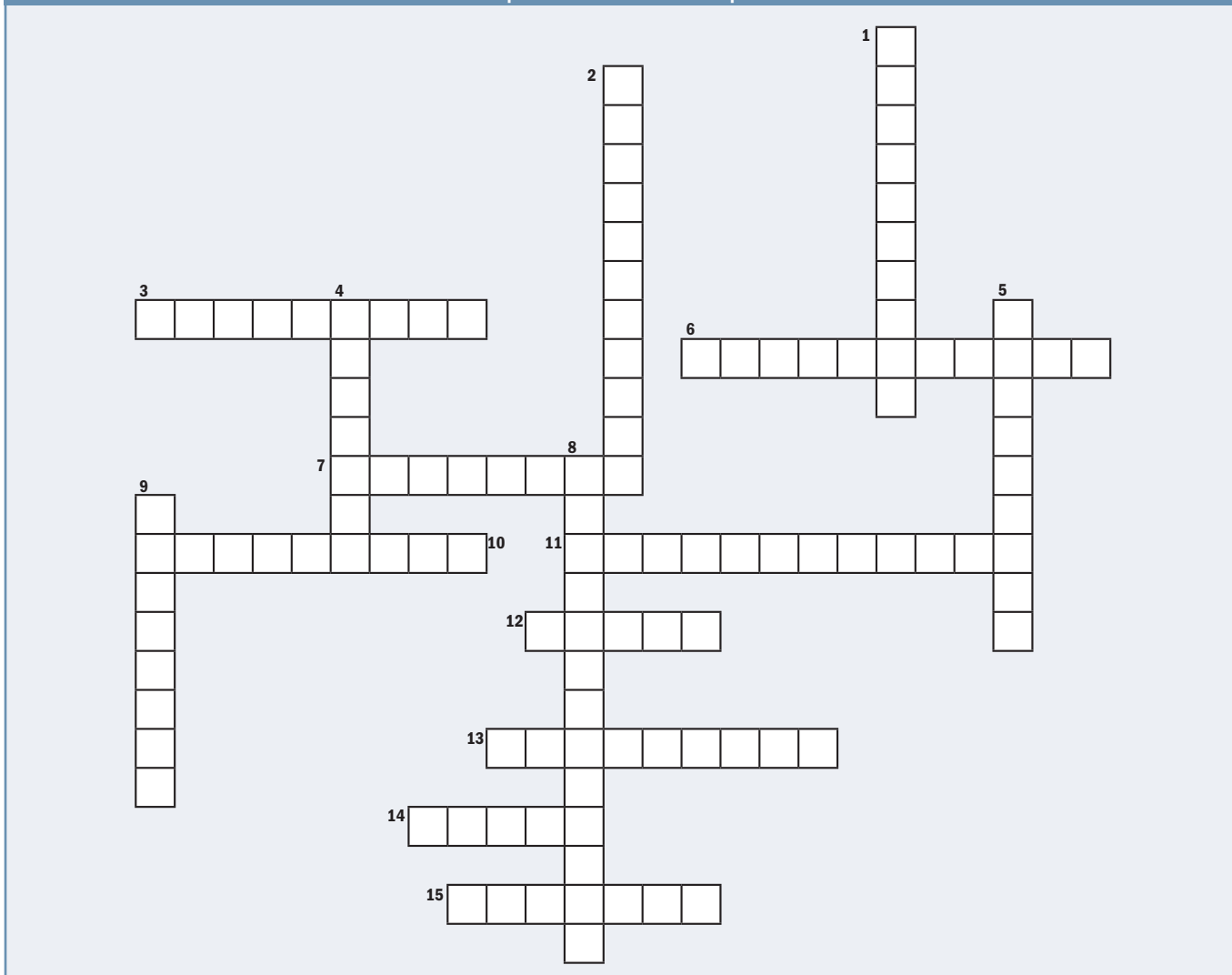


Pour obtenir votre devis,
rendez-vous sur unpi-assurances.fr



Les Clés de l'Immobilier

Retrouvez les réponses dans le prochain numéro



Horizontal

- 3.** Personne chargée de la surveillance et de l'entretien d'un immeuble.
- 6.** Litige ou conflit porté devant la justice.
- 7.** Droit d'utiliser un bien et d'en percevoir les revenus sans en être le propriétaire.
- 10.** Action de protéger un bâtiment contre le froid, la chaleur ou le bruit.
- 11.** Décision prise après discussion par une assemblée ou une autorité.

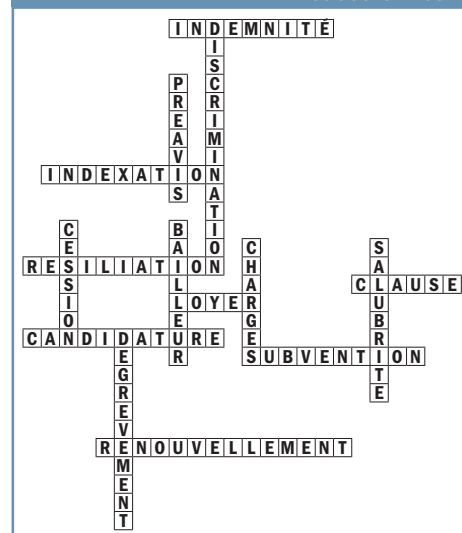
Vertical

- 1.** Réduction appliquée à une somme ou à un revenu avant le calcul d'un impôt.
- 2.** Logement situé dans un immeuble, composé de plusieurs pièces.
- 4.** Somme d'argent qu'une personne ou une institution reçoit en s'engageant à la rembourser avec ou sans intérêts.

- 12.** Somme d'argent que les citoyens doivent payer à l'État pour financer les dépenses publiques.
- 13.** Contrat garantissant une indemnisation en cas de risque ou de sinistre.
- 14.** Occupation illégale d'un logement ou d'un bâtiment vide.
- 15.** Modification ou amélioration apportée à une loi, une institution ou un système.

- 5.** Volet à lames inclinées laissant passer l'air et la lumière.
- 8.** Somme versée pour réparer un préjudice ou un dommage.
- 9.** Événement dommageable entraînant des pertes ou des dégâts, souvent couvert par une assurance.

Solutions N° 604





UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

Gérez

vos biens immobiliers

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

Commander → 3 solutions

www.unpi.org
rubrique « La Boutique »

Contactez votre
chambre locale UNPI

Remplissez le bon
de commande ci-dessous

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

Nos baux sont clairs, pratiques et fiables

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

35 millions de Propriétaires
11 quai Anatole France - 75007 PARIS

Règlement par chèque, libeller à l'ordre de :

La Presse immobilière

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

NOM

Prénom

Adresse

Code Postal Ville

Tél.

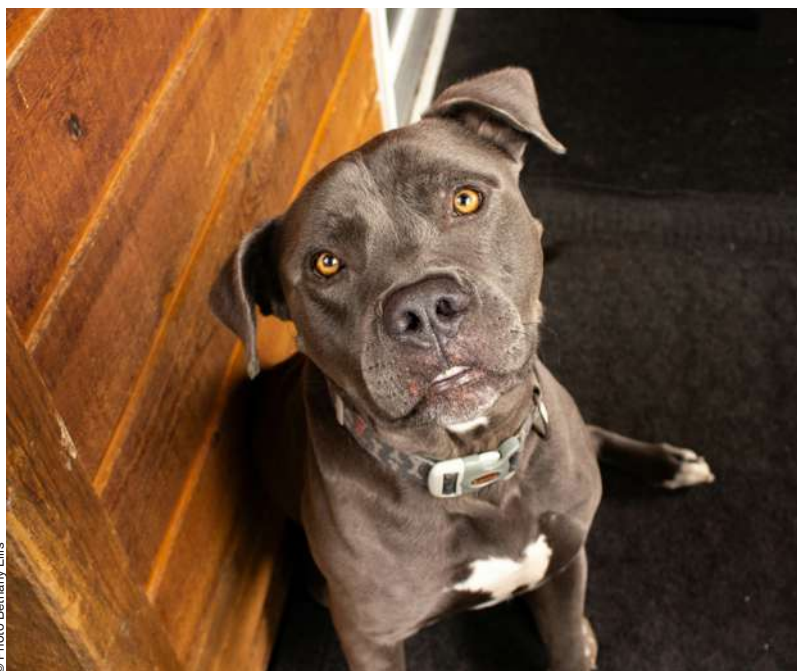
E-mail

BAIL D'HABITATION

Bail interdisant la détention d'animaux

Est-il possible d'insérer dans un bail d'habitation une clause interdisant la détention d'animaux ?

Par Arnaud Couvelard, juriste UNPI



© Photo Bethany Ellis

Selon l'article 10, I de la loi n° 70-598 du 9 juillet 1970 :

« Sauf dans les contrats de location saisonnière de meublés de tourisme, est réputée non écrite toute stipulation tendant à interdire la détention d'un animal dans un local d'habitation dans la mesure où elle concerne un animal familier. Cette détention est toutefois subordonnée au fait que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci.

Est licite la stipulation tendant à interdire la détention d'un chien appartenant à la première catégorie mentionnée à l'article L. 211-12 du code rural et de la pêche maritime. »

La détention d'animaux familiers dans un local d'habitation (location vide ou location meublée) ne peut donc pas être interdite dans un bail, à l'exception des baux saisonniers.

À noter : les termes liminaires de l'article 10, I (« sauf dans les contrats de location saisonnière de meublés de tourisme ») ont été insérés par la loi n° 2012-387 du 22 mars 2012. Avant cette loi, l'article 10, I s'ap-

1) Arrêté du 27 avril 1999 pris pour l'application de l'article 211-1 du code rural et établissant la liste des types de chiens susceptibles d'être dangereux, faisant l'objet des mesures prévues aux articles 211-1 à 211-5 du même code.

2) Cette clause est reprise dans les baux UNPI références 80, 103, 103-C0 et 103-M.

pliquait donc à tout local d'habitation, quel qu'en soit le régime juridique, et la Cour de cassation avait ainsi pu ordonner « la suppression du contrat de location saisonnière diffusé sous le label Clévacances de la clause illicite tendant à interdire la détention d'animaux familiers dans les locaux donnés en location » car « les dispositions impératives de l'article 10-I de la loi du 9 juillet 1970 s'appliquent, par la généralité de leurs termes, aux locations saisonnières qui portent sur des locaux d'habitation » (3 février 2011, 1^e civ., n° 08-14402).

Comme le précise l'article 10, I de la loi du 9 juillet 1970, la détention d'animaux familiers est toutefois subordonnée au fait qu'ils ne causent ni troubles de jouissance aux occupants de l'immeuble ni dégâts à ce dernier. Ainsi, la résiliation du bail a pu être prononcée en raison des nuisances sonores et olfactives, de jour comme de nuit, causées par la présence de 21 chiens ou chats dans un appartement (CA Chambéry, 2^e ch. civ., 28 novembre 2006).

Si un bail d'habitation ne peut pas stipuler l'interdiction de détenir des animaux familiers (chiens, chats, oiseaux, etc.), il peut par contre interdire, sous peine de résiliation du bail, la détention d'animaux non familiers et de chiens d'attaque :

> un propriétaire qui avait découvert que ses locataires détenaient quatre serpents avait engagé une procédure de résiliation du bail pour violation d'une clause du bail qui prohibait la détention, sans autorisation du bailleur, d'animaux non familiers. La Cour d'appel de Lyon (3 avril 2018, n° 16-03410) a validé la résiliation du bail, considérant que les serpents ne peuvent être considérés comme des animaux familiers et qu'il n'était pas contesté que les appelants n'avaient ni sollicité ni obtenu d'autorisation du bailleur pour cette détention ;

> le second alinéa de l'article 10, I de la loi du 9 juillet 1970 prévoit expressément la possibilité d'interdire dans le bail « la détention d'un chien appartenant à la première catégorie mentionnée à l'article L. 211-12 du code rural et de la pêche maritime », c'est-à-dire les chiens d'attaque. Il est donc possible de prévoir dans un bail d'habitation une clause interdisant la détention de chiens d'attaque. Ces derniers sont définis par l'arrêté du 27 avril 1999⁽¹⁾ : il s'agit des chiens communément appelés « pit-bulls », « boerbulls » et des chiens assimilables par leurs caractéristiques morphologiques aux chiens de race Tosa.

À noter : les baux d'habitation vendus par l'UNPI prévoient que :

> la détention d'animaux familiers est subordonnée au fait que ceux-ci ne causent aucun dégât à l'immeuble, ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci ;

> la détention d'animaux non familiers et de chiens d'attaque est strictement interdite sous peine de résiliation du bail⁽²⁾. ■

BAIL COMMERCIAL

Paiement de la taxe foncière par le preneur d'un bail commercial

Dans un bail commercial, est-il possible de mettre la taxe foncière à la charge du preneur? Si oui, s'agit-il d'un paiement direct par le preneur au centre des impôts ou d'un remboursement?

Par Arnaud Couvelard, juriste UNPI



© Photo Adobe Firefly

La répartition des travaux, charges, impôts et taxes entre bailleur et preneur n'est pas entièrement libre.

En effet, aux termes de l'article R. 145-35 du Code de commerce :

« Ne peuvent être imputés au locataire :

1° Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux;

2° Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent;

3° Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble; **toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement;**

4° Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail;

5° Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires (...).

Il est donc possible de prévoir dans un bail commercial le paiement de la taxe foncière par le preneur (c'est le cas dans les baux commerciaux vendus par l'UNPI⁽¹⁾). Pour être valable, la clause doit être précise, claire et ne pas contenir d'information pouvant induire en erreur le locataire. En présence d'une clause litigieuse, les tribunaux font en général une interprétation dans le sens le plus favorable au locataire. Par exemple, dans une affaire où le bail commercial indiquait que le preneur acquittera « toutes taxes et impôts mis à sa charge tels que taxe professionnelle (...) et taxe foncière », la Cour de cassation a décidé que le paiement de la taxe foncière ne pouvait dans ce cas incomber au preneur (Cass., 3^e civ., n° 03-17261, 11 janvier 2005). S'il est vrai que le bail indiquait expressément que la taxe foncière devait être payée par le preneur, la clause précisait aussi, à tort, que le preneur devait acquitter les « impôts mis à sa charge tels que (...) taxe foncière » (cette formulation laissait supposer que la taxe foncière était normalement due par le preneur, alors qu'elle incombe en principe au propriétaire). En raison de cette formulation ambiguë, la Haute juridiction a interprété la clause en faveur du locataire.

Selon l'article 1400 du Code général des impôts (qui concerne la taxe foncière) : « toute propriété, bâtie ou non bâtie, doit être imposée au nom du propriétaire actuel ».

La taxe foncière doit donc forcément être établie au nom du propriétaire, personne physique ou morale. Si une clause du bail commercial stipule que le paiement de la taxe foncière incombe au preneur, le propriétaire devra donc lui demander le remboursement.

À noter : l'UNPI s'est fortement mobilisée contre l'article 8 ter du projet de loi de simplification de la vie économique qui prévoyait d'interdire dans les baux commerciaux la refacturation de la taxe foncière. À la suite de cette mobilisation, l'article a été supprimé en commission mixte paritaire en janvier 2026; en conséquence, la taxe foncière peut toujours être mise contractuellement à la charge du preneur. ■

1) Cet imprimé (référence 49-3) peut être commandé en page 41.

COPROPRIÉTÉ

Contrat d'un syndic non professionnel

Les syndics professionnels doivent proposer à l'assemblée générale qui va désigner un syndic, un contrat conforme à un contrat type. En est-il de même pour les syndics non professionnels ?

Par Arnaud Couvelard, juriste UNPI

Selon l'article 18-1 A, alinéa 3, de la loi du 10 juillet 1965 : « Tout contrat ou projet de contrat relatif à l'exercice de la mission de syndic respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'État. Le projet de contrat est accompagné d'une fiche d'information sur le prix et les prestations proposées par le syndic selon un modèle fixé par arrêté (...) ».

Ce même article ajoute au point IV que « les dispositions du présent article ne s'appliquent pas lorsque le syndic n'est pas rémunéré. Celui-ci peut néanmoins proposer à l'assemblée générale un contrat de syndic conforme au contrat type. »

Enfin, l'article 29, alinéa 2, du décret du 17 mars 1967 indique que « le contrat type de syndic prévu au troisième alinéa de l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 susvisée est celui figurant en annexe I du présent décret. »

Par conséquent, s'il s'agit d'un syndic non professionnel (aussi appelé syndic bénévole) qui ne perçoit pas de rémunération, le contrat n'a pas à respecter le contrat type. Pour établir son contrat, le syndic peut s'inspirer du contrat type (et le simplifier, l'adapter à sa situation, etc.) ou, plus simplement, proposer à l'assemblée générale un contrat conforme au contrat type (comme le prévoit l'article 18-1 A, IV de la loi de 1965).

A contrario, s'il s'agit d'un syndic non professionnel qui perçoit une rémunération (forfait, rémunération horaire ou autre modalité à préciser dans le contrat comme une rémunération à la tâche), ce dernier doit



1) Ce texte peut être consulté sur le site www.legifrance.gouv.fr (il suffit de taper le numéro du décret (67-223) dans la barre de recherche).
2) L'arrêté du 30 juillet 2021 précisant le format et le contenu de la fiche d'information sur le prix et les prestations proposées par le syndic est paru au J.O. du 9 septembre 2021 (le texte est consultable sur le site www.legifrance.gouv.fr).

reprendre le contrat type qui figure en annexe I du décret du 17 mars 1967⁽¹⁾, accompagné de la fiche d'information sur le prix et les prestations proposées par le syndic établie selon le modèle figurant en annexe de l'arrêté du 30 juillet 2021⁽²⁾.

À noter : le forfait constitue la solution la plus simple et le copropriétaire syndic devra avoir conscience des conséquences fiscales (imposition des revenus) et sociales (versement de cotisations sociales) de cette rémunération. ■



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 »

Viagers

Chers propriétaires, je suis spécialiste de la vente en viager occupé et nue-propriété. L'objectif est de monétiser votre bien tout en vous permettant de rester chez vous. Vous percevrez, selon vos souhaits, un capital seul, un capital avec des rentes à vie ou uniquement des rentes pour maximiser vos revenus. Connaissez-vous le viager libre ? Une solution pour vendre un bien que vous n'occupez pas et percevoir des rentes à vie. Très recherchés par les investisseurs. J'accompagne les projets sur tout le territoire national.

Valérie JAVERLIAC Tél. : 06 18 65 36 36

E-mail : vjaverliac@95bis.com

1, place Puvis de Chavannes, LYON 6

Divers

GMAT COURTAGE, groupement d'artisans depuis 2005, vous permet de réaliser tous vos travaux

de rénovation ou construction sans stress et sans dépenses inutiles (assurances décennale et civile, références, adhésion à une charte qualité, respect des délais). Nous intervenons à Paris et en région parisienne pour les particuliers ou entreprises.

Tél. : 06 68 02 00 06

E-mail : contact@gmat-courtage.fr

Site internet : www.gmat-courtage.fr

Ventes offres

Vends longère pierre divisée en 2 maisons indépendantes (60 et 90 m²) avec cuisine aménagée, salon, 2 chambres et poêles à bois chacune, rénovée avec matériaux naturels de qualité. Assainissement commun sur petit jardin en face + 1000 m² de terrain supplémentaire. Le tout dans hameau proche du bourg de Guéméné-Penfao (44). Energie E Climat B. Prix 222 800 €.

M. COUAPEL

Tél. : 06 58 12 42 38

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

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

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



Passez votre annonce

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

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

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

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

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

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

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

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

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

.....

A remplir obligatoirement

Je soussigné

Tél. E-mail

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

ICC | Indice du coût de la construction

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

*Parution INSEE 16/12/2025

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.

À noter : Même si la variation de l'indice est négative (comme c'est le cas pour ce trimestre pour l'ICC, l'ILC et l'ILAT), le propriétaire est en principe tenu d'appliquer la révision telle que prévue dans le bail.

Pour rappel, dans un bail commercial, « est nulle une clause d'indexation qui exclut la réciprocité de la variation et stipule que le loyer ne peut être révisé qu'à la hausse (...), le propre d'une clause d'échelle mobile [étant] de faire varier [le loyer] à la hausse et à la baisse » (Cour de cassation, 3^e civ., 14 janvier 2016, n° 14-24.681).

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.

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

*Parution INSEE 16/12/2025

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.

3 ^e T. 2025 137,07	ILAT BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2010				
	ILAT	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans	
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 %
	4 ^e trimestre	133,69	+ 5,55 %	+ 17,21 %	+ 24,02 %
2024	1 ^{er} trimestre	135,13	+ 5,09 %	+ 17,64 %	+ 25,48 %
	2 ^e trimestre	136,45	+ 4,45 %	+ 17,16 %	+ 26,51 %
	3 ^e trimestre	137,12	+ 3,76 %	+ 16,59 %	+ 26,99 %
	4 ^e trimestre	137,29	+ 2,69 %	+ 15,40 %	+ 26,93 %
2025	1 ^{er} trimestre	137,29	+ 1,60 %	+ 13,72 %	+ 26,89 %
	2 ^e trimestre	137,15	+ 0,51 %	+ 11,82 %	+ 26,51 %
	3 ^e trimestre	137,07*	- 0,04 %	+ 10,07 %	+ 26,11 %

*Parution INSEE 16/12/2025

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.

4 ^e T. 2025 145,78	1 ^{er} TRIMESTRE		2 ^e TRIMESTRE		3 ^e TRIMESTRE		4 ^e TRIMESTRE	
	En niveau	Variation annuelle	En niveau	Variation annuelle	En niveau	Variation annuelle	En niveau	Variation annuelle
2016	125,26	+ 0,06 %	125,25	+ 0,00 %	125,33	+ 0,06 %	125,50	+ 0,18 %
2017	125,90	+ 0,51 %	126,19	+ 0,75 %	126,46	+ 0,90 %	126,82	+ 1,05 %
2018	127,22	+ 1,05 %	127,77	+ 1,25 %	128,45	+ 1,57 %	129,03	+ 1,74 %
2019	129,38	+ 1,70 %	129,72	+1,53%	129,99	+ 1,20 %	130,26	+ 0,95 %
2020	130,57	+ 0,92 %	130,57	+ 0,66%	130,59	+ 0,46 %	130,52	+ 0,20%
2021	130,69	+ 0,09 %	131,12	+ 0,42%	131,67	+ 0,83 %	132,62	+ 1,61 %
2022	133,93	+ 2,48 %	135,84	+ 3,60 %	136,27	+ 3,49 %	137,26	+ 3,50 %
2023	138,61	+ 3,49 %	140,59	+ 3,5 %	141,03	+ 3,49 %	142,06	+ 3,50 %
2024	143,46	+ 3,50 %	145,17	+ 3,26 %	144,51	+ 2,47 %	144,64	+ 1,82 %
2025	145,47	+ 1,40 %	146,68	+ 1,04 %	145,77	+ 0,87 %	145,78*	+ 0,79 %

*Parution INSEE 15/01/2026

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

À noter pour les régions et départements d'outre-mer et en Corse :

Depuis le troisième trimestre 2022, deux IRL spécifiques sont publiés pour les régions et départements d'outre-mer et la collectivité de Corse.

La variation annuelle est identique (+ 0,79 %), mais l'indice de base est différent. Pour le 4^e trimestre 2025, l'indice est de 142,98 dans les régions et départements d'outre-mer et de 141,59 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 12/2025 **118,96**

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
2018	101,50	101,47	102,27	102,46	102,93	102,89	102,54	103,02	103,03	103,15	102,92	102,90
2019	102,36	102,45	103,21	103,52	103,65	103,86	103,43	103,88	103,79	103,75	103,71	104,12
2020	103,64	103,64	103,61	103,52	103,59	103,65	104,00	103,84	103,55	103,51	103,62	103,77
2021	103,92	103,91	104,59	104,70	105,01	105,16	105,10	105,71	105,65	106,07	106,45	106,63
2022	106,87	107,71	109,29	109,67	110,42	111,26	111,33	111,83	111,36	112,48	112,89	112,76
2023	113,23	114,44	115,33	115,94	115,85	116,00	115,77	116,94	116,58	116,79	116,69	116,82
2024	116,43	117,43	117,72	118,20	118,20	118,24	118,17	118,77	117,54	117,93	117,84	118,00
2025	118,18	118,23	118,48	119,02	118,83	119,24	119,24	119,71	118,90	119,06	118,94	118,96

* 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 2010BT01 12/2025 = **133,7**

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

TAUX DE L'USURE |

LES TAUX DE L'USURE APPLICABLES À COMPTER DU 1^{ER} JANVIER 2026 ONT ÉTÉ PUBLIÉS AU J.O. DU 24 DÉCEMBRE 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} janvier 2026	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 ^{er} janvier 2026
Prêts à taux variable	3,74 %	4,99 %
Prêts relais	4,61 %	6,15 %
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} janvier 2026	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 ^{er} janvier 2026
• Montant ≤ à 3 000 €*	17,67 %	23,56 %
• Montant > à 3 000 € et ≤ à 6 000 €*	11,90 %	15,87 %
• Montant > à 6 000 €*	6,50 %	8,67 %

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

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

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

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

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

PLAFONDS ANNUELS DE LOYER POUR L'ANNÉE 2026 (charges non comprises)	
En Île-de-France	215 €/m ² de surface habitable
Dans les autres régions	159 €/m ² de surface habitable

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

Indice fédération française du bâtiment base 1 en 1941

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

2022	3 ^e trimestre	1142,8
	4 ^e trimestre	1137
2023	1 ^e trimestre	1160,8
	2 ^e trimestre	1163,6
	3 ^e trimestre	1153,7
	4 ^e trimestre	1152,6
2024	1 ^e trimestre	1171,8
	2 ^e trimestre	1172,2
	3 ^e trimestre	1174,6
	4 ^e trimestre	1179,5
2025	1 ^e trimestre	1178,9
	2 ^e trimestre	1180,8
	3 ^e trimestre	1183,5
	4 ^e trimestre	1187,8

Taux de l'intérêt légal

Un arrêté du 15 décembre 2025 (J.O. du 26 décembre) fixe les taux de l'intérêt légal pour le 1^{er} semestre 2026, l'un pour les personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels, l'autre pour tous les autres cas. Ces taux sont désormais actualisés une fois par semestre (sachant que les taux indiqués dans le tableau sont des taux annuels). Pour calculer l'intérêt dû sur le semestre, il faut appliquer la formule :

$$\text{montant dû} \times \text{taux annuel valable pour le semestre} \times \text{jours de retard dans ce semestre} / 365 \text{ jours}$$

DÉBITEUR	CRÉANCIER	TYPE DE TAUX
Particulier	Particulier	6,67 %
Professionnel	Particulier	6,67 %
Professionnel	Professionnel	2,62 %
Particulier	Professionnel	2,62 %

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

PLUS VALUES IMMOBILIÈRES | TAUX D'ABATTEMENT ANNUEL EN VIGUEUR

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

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

LOI DE 1948 | LA SORTIE

Le bailleur ne peut pas proposer un bail de huit ans pour sortir de la loi de 1948 à son locataire ou occupant dont les ressources, cumulées avec celles des autres occupants du logement, sont inférieures aux seuils fixés par décret (art. 29 de la loi du 23/12/1986). Conséquence : pour toute proposition de sortie de la loi de 1948 faite à compter du 1^{er} janvier 2026, les revenus nets imposables de l'année 2025 doivent être supérieurs aux seuils de ressources indiqués dans le tableau suivant.

Nombre de personnes par foyer	Revenus nets Île-de-France	Revenus nets province
1 personne	45 644 €	34 233 €
2 personnes	55 700 €	41 775 €
3 personnes	65 757 €	49 319 €
4 personnes	75 815 €	56 861 €
Par personne supplémentaire	+ 10 056 €	+ 7 542 €

RENTES VIAGÈRES | LES TAUX DE MAJORATION POUR 2026

Un arrêté du 19 décembre 2025, publié au J.O. du 31 décembre, a fixé à 1,0 % la revalorisation des taux de majoration pour les rentes servies en 2026. Ainsi, les taux de majoration applicables en 2026 sont les suivants :

Période au cours de laquelle est née la rente originaire	Taux applicable	Période au cours de laquelle est née la rente originaire	Taux applicable	Période au cours de laquelle est née la rente originaire	Taux applicable	Période au cours de laquelle est née la rente originaire	Taux applicable
Avant le 01/08/1914	127 933,40	Année 1979	204,10	Année 1998	51,30	Année 2017	18,70
Du 01/08/1914 au 31/12/1918	73 064,80	Année 1980	170,00	Année 1999	50,70	Année 2018	16,90
Du 01/01/1919 au 31/12/1925	30 712,10	Année 1981	139,30	Année 2000	48,60	Année 2019	15,70
Du 01/01/1926 au 31/12/1938	18 798,20	Année 1982	122,10	Année 2001	46,30	Année 2020	15,50
Du 01/01/1939 au 31/08/1940	13 540,90	Année 1983	111,30	Année 2002	43,40	Année 2021	13,90
Du 01/09/1940 au 31/08/1944	8 204,80	Année 1984	101,80	Année 2003	41,40	Année 2022	8,10
Du 01/09/1944 au 31/12/1945	3 999,80	Année 1985	96,20	Année 2004	39,20	Année 2023	3,10
Années 1946, 1947, 1948	1 880,60	Année 1986	93,10	Année 2005	36,70	Année 2024	1,00
Années 1949, 1950, 1951	1 030,50	Année 1987	88,40	Année 2006	34,00		
Années 1952 à 1958 incluse	755,50	Année 1988	84,30	Année 2007	32,00		
Années 1959 à 1963 incluse	613,80	Année 1989	79,70	Année 2008	30,00		
Années 1964 et 1965	575,60	Année 1990	75,00	Année 2009	28,50		
Années 1966, 1967, 1968	543,70	Année 1991	70,80	Année 2010	26,60		
Années 1969 et 1970	508,90	Année 1992	66,30	Année 2011	24,40		
Années 1971, 1972 et 1973	443,90	Année 1993	63,10	Année 2012	22,20		
Année 1974	315,60	Année 1994	60,50	Année 2013	20,80		
Année 1975	293,00	Année 1995	57,30	Année 2014	20,10		
Années 1976 et 1977	259,20	Année 1996	54,90	Année 2015	20,00		
Année 1978	233,60	Année 1997	53,10	Année 2016	19,90		

ANNUAIRE DES CHAMBRES UNPI

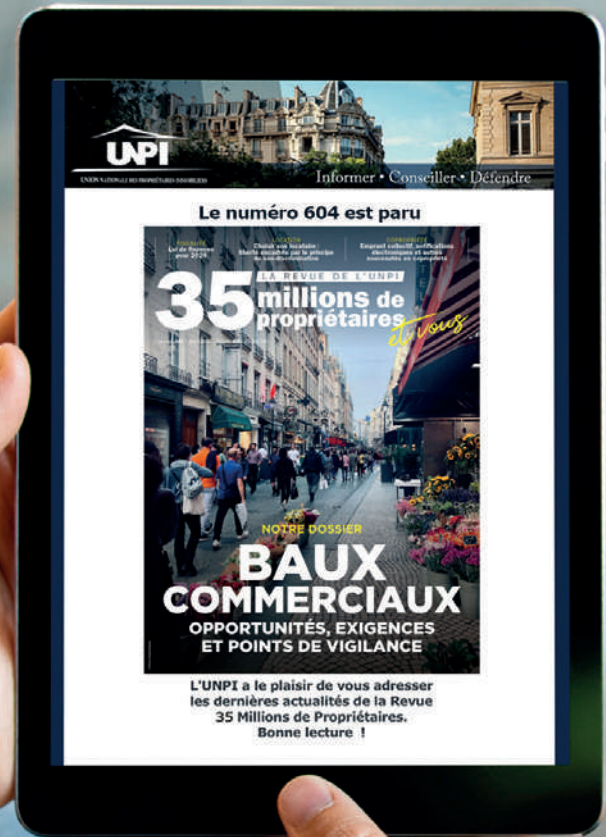
Chambre UNPI	Adresse	CP	Ville	E-mail	Téléphone	Président.e
02 - La Fère	57 rue de Crécy	2800	LA FERRE	scp.christian.piette@wanadoo.fr	03 23 56 23 05	PIETTE Christian
04 - Digne-les-Bains	Centre Desmichels, 1 boulevard Martin Bret	4000	DIGNE LES BAINS	unpi04@gmail.com	04 92 31 01 01	PLUME Aline
05 - Gap	2 cours Emile Zola	5000	GAP	contact@unpi05.fr	04 92 51 87 05	JACOB Nathalie
06 - Cannes	13 rue Louis Blanc	6400	CANNES	unpi06.cannes@orange.fr	04 93 39 05 39	BRUNO Christian
06 - Nice	21 rue Alberti	6000	NICE	contact@unpi06.com	04 93 80 00 73	SILVE Philippe
13/83 - Marseille	7 rue Lafon	13006	MARSEILLE	info@unpi13.org	04 91 00 34 90	LAFON Auguste
13/83 - Toulon	36 rue Paul Lendrin	83000	TOULON	sruelleunpi83@gmail.com	09 87 39 06 68	LAFON Auguste
13/83 Aix-en-Provence	1 place martin Luther King, Le Mansard Entrée C	13090	AIX EN PROVENCE	aix@unpi13.org	04 42 26 37 39	LAFON Auguste
14 - Caen	2 quai Pierre Corneille	76000	ROUEN	unpi76@orange.fr	02 35 70 01 58	DELESTRE Jacques
16 - Angoulême	20 rue Léonard Jarraud	16000	ANGOULEME	unpi16@gmail.com	05 45 94 48 47	PASQUET Alain
17 - Royan	61 bis rue Paul Doumer - BP 30147	17208	ROYAN	unpi17royan@gmail.com	07 84 31 37 25	GUERIN Stéphane
17 - Saintes	Maison des associations 31 rue du Cormier	17100	SAINTEES	unpi17saintes@orange.fr	05 46 74 48 93	GUICHETEAU Francine
18 - Bourges / Vierzon	1 rue Victor Hugo	18100	VIERZON	unpi18bourges@unpi.fr	02 48 75 08 00	SCHOLLIER Francis
19 - Brive	11, Place Jean-Marie Dauzier	19100	BRIVE	unpi19@orange.fr	06 52 73 30 24	GUERRA Philippe
21 - UNPI BFC - Dijon	21 Boulevard Carnot	21000	DIJON	association@unpi-bfc.com	03 80 66 01 12	PERRIN Jean
23/87 - Limoges	7 rue Monte à Regret	87000	LIMOGES	cspci87@orange.fr	05 55 34 36 31	FAFOURNOUX Guillaume
25/70 - Besançon	2A rue des jardins	25000	BESANCON	unpi-fc@orange.fr	03 81 83 10 03	CLÉMENT Pierre-Antoine
27 - Saint-Marcel	10 rue Des Chardonnerets	27950	SAINTE MARCEL	jlcl2127@orange.fr	06 30 10 23 88	MAUBLANC Jean-Luc
28 - Chartres-Lucé	90 rue François Foreau	28110	LUCE	unpi.chartres@wanadoo.fr	02 37 34 42 26	GERMOND Daniel
30 - Nîmes	9, Place de la Salamandre	30000	NÎMES	unpi30@wanadoo.fr	04 66 21 07 13	LIABEUF Cédric
32 - Auch	4, Avenue des Pyrénées	32000	AUCH	cspc.32@orange.fr	05 62 05 37 66	SAINT SUPERY Alain
33/34 - Bordeaux	7 cours de Gourgue	33000	BORDEAUX	unpi33@unpi.fr	05 56 52 57 07	JACQUES Denis
34 - Béziers	18 rue du 4 septembre	34500	BEZIERS	unpigrandbeziers@gmail.com	04 67 36 90 40	VASSALLO Laurent
34 - Montpellier	18 rue du 4 septembre	34500	BEZIERS	unpigrandbeziers@gmail.com	04 67 36 90 40	VASSALLO Laurent
35 - Rennes	4, Place Albert Bayet	35200	RENNES	unpi35@orange.fr	02 99 51 10 80	LE PALUD Albert
36 - Châteauroux	14 avenue du Général Ruby	36000	CHATEAUXROUX	unpi36.cspc@gmail.com	02 54 07 28 28	MAZIN Bernard
37/41/45 - Val de Loire	13 et 15 Rue Etienne Pallu	37000	TOURS	unpivaldeloire@orange.fr	02 47 38 68 90	BERBIGIER Julien
38 - Grenoble	20 boulevard Joseph Vallier	38000	GRENOBLE	contact@unpi38.fr	04 76 96 63 95	AUBRETON Jérôme
38 - Voiron	Espace Associatif William Gozzi - Place Jacques Antoine GAU	38500	VOIRON	contact@unpi38.fr	04 76 96 63 95	AUBRETON Jérôme
39 - Lons-Le-Saunier	2 rue de Pavigny	39000	LONS LE SAUNIER	chbre-synd-proprietaires@orange.fr	03 84 47 15 59	SAINOT Gabriel
40 - Dax	14 Rue Cazade	40100	DAX	unpi40@orange.fr	05 58 74 17 70	LABADIE-POUDENX Claudine
42/43 Saint-Etienne	41 rue Gambetta	42000	SAINTE ETIENNE	unpi.association@wanadoo.fr	04 77 32 78 54	SHELL Franck
44 - Nantes	2 quai de Tourville	44000	NANTES	unpi44@unpi.fr	02 40 48 76 32	DANILO Jean-Michel
46 - Cahors	56 Avenue de la Beyne	46000	CAHORS	unpi46@gmail.com	06 48 59 78 72	GIBERT François
48 - Mende	14 rue des Acacias BP 30	48001	MENDE CEDEX	Unpi48@orange.fr	04 66 65 28 62	BONHOMME Béatrice
49 - Angers	13 rue du Haras	49100	ANGERS	contact@unpi49.org	02 41 87 42 52	VERNIER-ESNAULT Patrice
50 - Cherbourg-en-Cotentin	41 rue tour carrée	50100	CHERBOURG	unpidelamanche@gmail.com	02 33 53 08 20	DOUET Eve
51 - Châlons-en-Champagne	2 Ter rue des martyres de la Résistance	51000	CHALONS EN CHAMPAGNE	unpi51@free.fr	09 80 68 41 85	GUENIN Jean-Claude
52/54/55/88 Nancy	12 Place Carnot	54000	NANCY	unpi.nancy@gmail.com	03 83 32 93 10	BELLOCCHIO Jean-Marie
53 - Laval	Maison des agriculteurs - Parc Technopole de Changé, rue Albert Einstein, BP 36135	53061	LAVAL CEDEX 9	unpi53@gmail.com	02 43 67 37 99	GALODÉ Thierry
57 - Bitche	64 rue du Stade	57410	GROS-REDERCHING	cspib@gmail.com	06 80 64 34 38	KIEFER Francois
57 - Freyming-Merlebach	15 rue Nationale	57800	BETTING	proprietaires.fm@free.fr	03 87 04 59 17	SCHULZ Hervé
57 - Metz	1/3, Rue Fabert	57000	METZ	contact@unpimetz.fr	03 87 75 19 19	MOUGEY Vincent
57 - Sarrebourg	Bâtiment Schweitzer 1-3 Avenue Clémenceau	57400	SARREBOURG	unpi.sarrebourg@wanadoo.fr	03 87 03 29 86	BESSAY Bernard
57 - Sarreguemines	13 rue du Château d'Eau	57410	BINNING	roger.mfrance.henner@orange.fr	03 87 95 00 23	HENNER Roger
58 - Nevers	24 rue François Mitterand	58000	NEVERS	chambresyndicaleunpi58@gmail.com	03 86 61 17 02	CARRETTE Angélique
59 - Lille	21 Rue Inkermann - BP 1167	59012	LILLE CEDEX	unpi5962@orange.fr	03 20 57 42 38	LORIEUX Thierry
61 - Alençon	2 avenue Jean Jaurès	72100	LE MANS	unpi61@unpi.fr	02 33 28 29 17	HERISSE SCHAUB Françoise
63 - Auvergne	32 avenue Julien	63000	CLERMONT FERRAND	contact@cpauvergne.fr	04 73 35 06 50	TRAPEAU William
64 - Bayonne	3 bis rue Aristide Briand	64100	BAYONNE	unpi.64@orange.fr	05 59 55 33 87	ECHVERRIA Pierrette
66/11 - Perpignan	12 rue Joseph Alexandre Oliva	66000	PERPIGNAN	cspi@unpi66.fr	04 68 34 45 30	BRAULT Marie-Ange
67 - Strasbourg	42 rue de la 1ère Armée BP 2	67064	STRASBOURG CEDEX	accueil@cspi67.com	03 88 24 24 99	WEBER Gérard
68 - Colmar	8 avenue de la République	68000	COLMAR	contact@adpicentrealsace.fr	03 89 41 14 88	CHRISTOPHE Franck
68 - Mulhouse	30 avenue Clémenceau	68100	MULHOUSE	contact@unpi68.org	03 89 56 13 37	ARCAJ Jean-Michel
69 - Lyon	14 rue Grenette	69002	LYON	unpi69@unpi.fr	04 72 77 88 90	GRATALOUP Sylvain
71 - Chalon-sur-Saône	11 rue du Temple	71100	CHALON SUR SAONE	unpi.71.chalon@sfr.fr	03 85 48 01 61	PONCHON Stéphanie
71 - Le Creusot	UNPI BFC Creusot Montceau Maison des associations Mouillelongue 31 rue des abattoirs - Bureau 102	71200	LE CREUSOT	unpicreusotmontceau@free.fr	03 85 80 86 89	BONNOT Serge
71 - Macon	1038 avenue de Lattre de Tassigny	71000	MACON	unpimaccon71@orange.fr	03 85 38 77 51	GACON Maxence
72 - Le Mans	2 avenue Jean Jaurès	72100	LE MANS	unpi72@unpi.fr	02 43 77 95 63	HERISSE SCHAUB Françoise
73 - Chambéry	18 Avenue des Ducs de Savoie	73000	CHAMBERY	cspcs@wanadoo.fr	04 79 33 40 14	MATHIEZ Renée
74 - Annecy	2 Avenue de Chevène	74000	ANNECY	74unpi@gmail.com	04 50 45 04 48	LAURENT Eric
75 - Paris Métropole	11 quai Anatole France	75007	PARIS	parismetropole@unpi.fr	01 44 11 32 52	THOMASSON Alexis
76 - Rouen	2 quai Pierre Corneille	76000	ROUEN	unpi76@orange.fr	02 35 70 01 58	DELESTRE Jacques
78 - Versailles	22 rue du Général Leclerc	78000	VERSAILLES	unpi78@unpi78.fr	01 39 50 74 01	LOUJEAUX Philippe
81 - Albi	7 place Sainte claire	81000	ALBI	unpi-albi@sfr.fr	05 63 54 89 62	MAIGNIAL Jacques
81 - Castres	30 Rue Emile Zola	81100	CASTRES	unionpropiete.immobiliere@wanadoo.fr	05 63 59 53 03	GONZALEZ Stéphane
82 - Montauban	5 boulevard gustave garrisson	82000	MONTAUBAN	unpi82montauban@gmail.com	05 63 91 51 15	GABACH Michel
84 - Avignon	60 Rue des Lices	84000	AVIGNON	unpi84avignon@gmail.com	04 90 85 53 19	ROUVIERE Yolande
85 - La Roche-sur-Yon	238 bd Louis Blanc	85000	LA ROCHE SUR YON	unpi85@orange.fr	02 51 62 74 71	DUPRAT Sandrine
86 - Poitiers	1 rue de la Croix Blanche	86000	POITIERS	unpi86@wanadoo.fr	05 49 41 46 48	GUIROY Daniel
90 - Belfort	154 avenue Jean Jaurès	90000	BELFORT	unpi90@orange.fr	03 84 21 86 83	VUILLEMIN Josiane
91 - Corbeil-Essonnes	14 rue du Bois Guillaume	91000	EVRY	unpi91.essonnes@gmail.com	07 81 59 81 85	SIMON Muguette
94 - Vincennes	3 rue de l'Eglise	94300	VINCENNES	unpi.vincennes@wanadoo.fr	01 43 28 22 80	SAGAND-NAHUM Ilanit
95 - Sarcelles	14 Av. du 8 Mai 1945	95200	SARCELLES	unpi95sarcelles@unpi.fr	01 46 05 63 48	CARBONNIER Thomas
973 - Guyane	7 rue des turquoises	97300	CAYENNE	unpi973@unpi.fr		TONON Flavien

Propriétaires
accédants

Bailleurs privés

Copropriétaires

Investisseurs
immobiliers



www.unpi.org

100 ASSOCIATIONS LOCALES

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



@UNPI



@UNPI



@UNPI

35 LA REVUE DE L'UNPI
millions de
propriétaires

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

AMPLI - ASSURANCE VIE
- ÉPARGNE FONDS 100% EUROS -

Jamais
2 sans 3,75%

nets servis en 2025*



0€

de frais de dossier,
sur versement et de sortie

0,5%

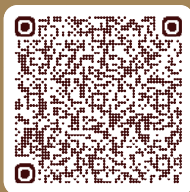
de frais de gestion annuels
sur encours

Les rendements passés ne préjugent pas des rendements futurs.

Flashez ce QR code
pour prendre RDV
avec un conseiller
ou appelez-nous :

☎ 01 82 28 12 12

ampli.fr



AMPLI-ASSURANCE VIE figure dans le top 3
des meilleurs taux de base servis sur
les fonds en euros en 2025, de la même
manière qu'en 2024 et en 2023.

Good Value for Money



AMPLI
MUTUELLE
Libéraux & Indépendants

*Rendement net de frais de gestion, brut de prélèvements sociaux et fiscaux, sur le fonds en euros.

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