

URBANISME

La construction illégale en droit de l'urbanisme : sanctions, prescriptions et régularisations

HABITAT

Confort d'été sans clim
Quelles solutions ?

FISCALITÉ

Borloo « ancien », Cosse « ancien », Loc'Avantages : que faire en fin de convention Anah, de décès, de divorce ?

35 millions de propriétaires

LA REVUE DE L'UNPI

UNPI 13 & 83
UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS
ÉDITION
Marseille

et vous

Numéro 606 | Mai 2026 | 5,35 € | ISSN : 2102-0728



NOTRE DOSSIER

LOCATION MEUBLÉE TOURISTIQUE

COMMENT PRÉSERVER ET BOOSTER LES RENDEMENTS



Imaginez une assurance qui vous indemnise
sans limite de montant ou de durée
en cas d'impayés de loyers.

Ça fait rêver...



RÉALISEZ VOS DEVIS EN LIGNE SUR UNPI-ASSURANCES.FR



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

- exerce son activité en application des dispositions de l'article L-521-2 II b du Code des Assurances (la liste des assureurs partenaires est disponible sur demande)
- dispose d'une responsabilité civile professionnelle et garantie financière conformes aux articles L 512-6 et L 512-7 du Code des Assurances ;
- est sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) - 4 Place de Budapest CS 92459 75436 PARIS CEDEX 09 (www.acpr.banque-france.fr).



Sylvain Grataloup,
Président de l'UNPI

Il fut un temps où la loi se nommait avec gravité, presque avec solennité : elle portait un titre, souvent long, parfois austère, mais toujours explicite. Puis vint la modernité politique et avec elle, le règne du sigle et de l'acronyme. Depuis la loi SRU, matrice séminale de cette nouvelle grammaire législative, le logement s'écrit en lettres capitales. SRU : trois lettres pour dire à la fois une ambition — la solidarité — et une injonction — le renouvellement. Trois lettres, surtout, qui marquent une rupture. Car le sigle n'est pas qu'un outil de simplification ; il est un instrument de communication, presque de persuasion.

Derrière chaque sigle, une promesse. La loi ALUR entend ouvrir les portes d'un marché réputé verrouillé. La loi ELAN se veut dynamique, tournée vers l'avenir, presque technophile. La loi ENL, adoptée un 13 juillet (!), embarque vers une mobilisation collective, la loi 3DS, très technique, révèle une ingénierie institutionnelle cachée sous un sigle technique, presque technocratique. La loi MOLLE, dans un contraste involontaire, incarne malgré elle l'ambiguïté d'un mot dont la mollesse s'oppose à l'urgence sociale qu'elle prétend combattre. Ce glissement lexical n'est pas anodin. Il traduit une mutation profonde de la fabrique de la loi. Là où le législateur décrivait jadis, il suggère désormais. Là où il exposait, il condense. L'acronyme agit comme un slogan : il capte l'attention, simplifie le message, mais au prix d'une certaine dilution du sens. Qui, en dehors des initiés, peut spontanément restituer le contenu précis de ces textes ? Le citoyen reconnaît le sigle, mais ignore souvent la norme. Plus encore, ces acronymes révèlent une volonté de mise en récit de l'action publique. Chaque loi devient un marqueur politique, une signature. Le logement, sujet complexe s'il en est, mêlant propriété, urbanisme, fiscalité, solidarité, se voit ainsi compressé dans une formule marketing. L'État ne se contente plus de légiférer : il communique, il « *marque* » ses réformes, comme une entreprise lancerait un produit. La proposition de loi CHOC et le projet de loi RIPOST en discussion au Parlement s'inscrivent dans ce mouvement et, malgré toute l'énergie et la volonté de bien faire de ceux qui en sont les auteurs, elles traduisent l'ignorance et l'incapacité du législateur.

« **Mal nommer les choses, c'est ajouter au malheur du monde** »

Faut-il s'en inquiéter ? Oui, si l'on considère que la loi doit d'abord être intelligible. Car la prolifération des sigles crée une distance entre le texte et le citoyen d'autant plus que leur brièveté est inversement proportionnelle au nombre et à la longueur de leurs dispositions. Elle renforce une forme de technicité opaque, où le langage devient code. Mais il faut aussi reconnaître à ces acronymes une efficacité : ils structurent le débat public, offrent des repères, et permettent à chaque réforme d'exister médiatiquement. Reste une question essentielle : que dit cette évolution de notre rapport au logement ? Peut-être ceci : que la politique du logement, autrefois pensée dans la durée, s'inscrit désormais dans le temps court de la communication. L'acronyme est rapide, mémorisable, percutant, à l'image d'une action publique sommée d'être visible immédiatement. Pourtant, bien légiférer, ce n'est pas multiplier les règles, mais choisir celles qui dureront et une bonne loi se reconnaît à ce qu'elle survit à ceux qui l'ont faite.

Ainsi, derrière ces trois, quatre ou cinq lettres, se joue quelque chose de plus profond qu'un simple choix lexical. C'est toute une conception de la loi qui s'exprime : moins permanente, plus éphémère ; moins descriptive, plus performative ; moins pédagogique, plus stratégique. Le logement, lui, demeure. Mais son langage, désormais, se code.

Sommaire

L'UNPI 13&83 en action

6 | Actualités

La copropriété: anticiper pour mieux maîtriser • Les commissions communales des impôts directs: pourquoi vous devriez vous porter candidat • Comment savoir si votre terrain est soumis à l'obligation de débroussaillage? • Les déclarations de revenus: nos services pour vous accompagner • Des nouveautés en contentieux de l'urbanisme • Encadrement des loyers des baux commerciaux: une réforme préoccupante • Attention aux obligations de compensation • Nos prochains ateliers • Nos conférences téléphoniques sur un numéro non surtaxé

L'UNPI en action

10 | Actualités

Meublés de tourisme en copropriété: le Conseil constitutionnel valide la loi Le Meur • Facturation électronique: ce qui change pour les propriétaires

Le dossier de l'UNPI

12 | Location meublée touristique Comment préserver et booster les rendements

L'UNPI et vous

22 | Urbanisme

La construction illégale en droit de l'urbanisme: sanctions, prescriptions et régularisations

26 | Habitat

Confort d'été sans clim
Quelles solutions?

30 | Rénovation

L'importance de la stabilité: pourquoi les guichets uniques et les dispositifs de soutien à la rénovation ne peuvent être les victimes de l'incertitude budgétaire

34 | Rénovation

Les Européens et la rénovation énergétique

36 | Fiscalité

Borloo « ancien », Cosse « ancien », Loc'Avantages: que faire en fin de convention Anah, de décès, de divorce?

40 | Questions réponses

Convention d'occupation précaire • Vente d'un logement loué à une personne morale et durée du bail reconduit • Indexation du montant du loyer moins d'un an après la date de prise d'effet du bail

44 | Jeu

Mots croisés

45 | Petites annonces

46 | Indices

Le tableau de bord du propriétaire

50 | L'annuaire



Ils écrivent pour vous



© Photo DR
Jonas Toledano, spécialiste immobilier — Audit Wagram



© Photo DR
Sabrina Bonarrigo, journaliste



© Photo DR
Nathalie Quiblier, journaliste



© Photo DR
Sylvie Lenormand, journaliste

ACTUALITÉS

Facturation électronique : ce qui change pour les propriétaires

P. 10

DOSSIER

Location meublée touristique Comment préserver et booster les rendements

P. 12

ET VOUS

La construction illégale en droit de l'urbanisme : sanctions, prescriptions et régularisations

P. 22

ET VOUS

Confort d'été sans clim Quelles solutions ?

P. 26

35 LA REVUE DE L'UNPI
millions de propriétaires

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

Gérant de la presse
Alexis Thomasson

Directeur de la publication
Sylvain Grataloup

Directeur de la rédaction
Jérôme Gruget

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

Ont collaboré à ce numéro

Frédéric Zumbiehl, Jonas Toledano, Sabrina Bonarrigo, Nathalie Quiblier, Sylvie Lenormand et Anaud Couvelard

Secrétariat de rédaction
Lola Moulis
lola@takeoffmedias.com

Service publicité
Sarah Honigbaum
sarah@takeoffmedias.com

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

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

Siège social
11 quai Anatole France 75007 Paris

Associés
UNPI à 90 %

Iconographie
iStock - Unsplash

Maquettiste
Fleur Bonnaud
fleur.bonnaud@wanadoo.fr

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

Tarifs
Le numéro : 5,35 €
Abonnement 1 an : 59 €
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.

Cette édition comprend pour les abonnés :
Encart jeté First Voyages France

ÉDITO

La copropriété : anticiper pour mieux maîtriser



Auguste Lafon,
Président de
l'UNPI 13 et 83

Notre assemblée générale, consacrée au thème de la copropriété, nous a permis de mieux mesurer la complexité croissante des règles administratives et réglementaires qui encadrent la gestion des immeubles, qu'il s'agisse de grandes ou de petites copropriétés.

Entre obligations techniques, multiplication des diagnostics, mises aux normes et travaux à anticiper, les charges augmentent sensiblement pour les copropriétaires. Cette pression financière fragilise certains budgets et accentue le risque d'impayés, en particulier lorsque des travaux importants doivent être votés et financés collectivement. Nombre d'entre vous sont concernés par ces enjeux. C'est pourquoi nous allons, tout au long de l'année, renforcer nos réunions de formation afin de vous apporter une vision claire et pratique du régime de la copropriété. L'objectif est de vous permettre d'anticiper les échéances, de mieux comprendre vos obligations et de préparer sereinement les budgets à venir.

Par ailleurs, nos professionnels et nos juristes sont à votre disposition pour vous accompagner dans vos réflexions : choix des travaux, calendrier d'intervention, règles de majorité en assemblée générale, analyse des devis, qu'ils

concernent les parties communes ou privatives. Notre service d'aide aux syndicats bénévoles peut également vous assister dans la gestion quotidienne et dans l'ensemble des démarches administratives, de plus en plus nombreuses.

Nous vous rappelons également que nos équipes peuvent se déplacer dans les logements que vous mettez en location afin de réaliser un diagnostic gratuit et vous conseiller sur les améliorations à envisager, notamment pour optimiser le DPE.

Plus que jamais, sécuriser un projet immobilier passe par une approche globale : vérifier le DPE et les autres diagnostics obligatoires, anticiper les travaux, intégrer la fiscalité et analyser le marché local. Aujourd'hui, les biens rénovés et performants sur le plan énergétique sont les plus attractifs et les mieux valorisés.

N'hésitez pas à prendre rendez-vous avec nos juristes et nos experts, qui sauront vous apporter les conseils et le soutien nécessaires dans vos projets tout en veillant au respect de vos obligations.

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

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



BCI
Diagnostics & Expertises

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

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



**FISCALITÉ**

Les commissions communales des impôts directs : pourquoi vous devriez vous porter candidat

Peu de contribuables le savent, mais il est possible de participer activement à la fiscalité locale en intégrant la commission communale des impôts directs. Dans les petites communes, votre présence peut réellement peser sur l'évaluation des biens et donc sur le montant des impôts.

Attention toutefois : il ne s'agit pas d'une élection. Après les élections municipales, le conseil municipal établit une liste de contribuables volontaires, sans vote individuel sur chaque candidature. Cette liste est ensuite transmise à la direction générale des Finances publiques. C'est le directeur départemental des finances publiques qui procède à la désignation finale des commissaires et de leurs suppléants.

La commission n'est pas compétente pour voter les taux d'imposition, qui relèvent du conseil municipal. En revanche, elle joue un rôle essentiel dans la détermination des valeurs locatives cadastrales servant de base à la taxe foncière, à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et à la taxe sur les logements vacants.

En pratique, tout se joue en amont : faites-vous connaître rapidement auprès de votre mairie pour espérer être retenu. Nous pouvons vous accompagner dans votre candidature. ■

OBLIGATION

Comment savoir si votre terrain est soumis à l'obligation de débroussaillage ?



© Photo Adobe Firefly

Pour savoir si vous êtes concerné, le plus simple est de consulter la mairie, qui détient les arrêtés préfectoraux et les plans de prévention (PPRIF). En pratique, si votre terrain est situé à proximité d'un bois, d'une forêt, d'une garrigue ou d'une zone naturelle, vous êtes très probablement concerné.

Conformément aux dispositions du Code forestier, l'obligation de débroussaillage s'applique autour des constructions, sur une profondeur pouvant atteindre 50 mètres, voire davantage selon les prescriptions locales.

Cette obligation peut s'étendre sur les propriétés voisines lorsque celles-ci se situent dans ce périmètre. Le propriétaire de la construction est alors tenu d'y procéder, sous réserve d'en informer préalablement le voisin concerné.

La procédure est la suivante : si le maire (ou le préfet) constate le non-respect de l'obligation. Il adresse au propriétaire une mise en demeure de débroussailler dans un délai déterminé. Si cette mise en demeure n'est pas respectée, la commune peut faire exécuter les travaux d'office, aux frais du propriétaire, et des sanctions peuvent être appliquées (amende, pénalités, etc.). ■

FISCALITÉ

Les déclarations de revenus : nos services pour vous accompagner

Vous pouvez encore prendre rendez-vous si vous rencontrez des difficultés pour votre déclaration de revenus. Les dates limites de dépôt sont les suivantes :

- **19 mai 2026** : date limite pour les déclarations au format papier ;
- **21 mai 2026** : date limite pour la déclaration en ligne pour les contribuables des Bouches-du-Rhône ;
- **4 juin 2026** : date limite pour la déclaration en ligne pour les contribuables du Var.

Afin de bénéficier de l'assistance de nos services pour la rédaction et la vérification de votre déclaration de revenus, nous vous invitons à prendre rendez-vous :

À **Marseille** : par téléphone au 04 91 00 34 90 ou par mail à info@unpi13.org ;

À **Aix-en-Provence** : par téléphone au 04 42 26 37 39 ;

À **Toulon** : par téléphone au 04 91 00 34 90 ou par mail à info@unpi13.org. ■

LÉGISLATION

Des nouveautés en contentieux de l'urbanisme

Par Maître Grégoire LADOUARI, avocat conseil

Le 27 novembre 2025 a été promulguée la loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025 dite de simplification du droit de l'urbanisme dont la plupart des dispositions sont entrées immédiatement en vigueur.

Parmi les apports de ce texte, figurent des nouveautés majeures non seulement pour les praticiens du contentieux, mais également pour les particuliers, voisins d'une construction ou demandeurs d'une autorisation d'urbanisme.

En premier lieu, et en ce qui concerne le recours gracieux qu'il est possible d'introduire à l'encontre d'une décision d'urbanisme, la loi insère dans le Code de l'urbanisme un nouvel article L. 600-12-2 qui réduit à un mois le délai de recours gracieux (auparavant il était de deux mois), mais surtout qui supprime l'effet prorogatif d'un tel recours.

La loi supprime l'effet prorogatif du recours gracieux et réduit son délai à un mois

Par conséquent, dans la mesure où le recours gracieux à l'encontre d'une autorisation d'urbanisme ne proroge plus le délai pour saisir le juge, c'est l'utilité même d'un tel recours qui est remise en question. En second lieu, la loi crée un nouvel article L. 600-3-1 du Code de l'urbanisme qui prévoit que lorsqu'un référé-suspension est introduit à l'encontre d'une décision d'opposition à déclaration préalable ou de refus de permis de construire, d'aménager ou de démolir, la condition d'urgence est présumée satisfaite.

Pour rappel, le référé suspension est la procédure permettant de tenter d'obtenir la suspension des effets d'une décision administrative (par exemple une autorisation de construire), si deux conditions sont réunies : l'urgence et un doute sérieux sur la légalité de l'acte attaqué.

Jusqu'ici, la condition d'urgence était présumée satisfaite par les textes (art. L. 600-3 du Code de l'urbanisme) uniquement lorsqu'un référé était introduit à l'encontre d'une décision créatrice de droit (par ex. un permis de construire ou une décision de non-opposition à déclaration préalable).



© Photo Adobe Firefly

En revanche, lorsqu'un référé suspension était exercé par un pétitionnaire qui s'était vu refuser une demande d'autorisation de construire, il était très difficile de caractériser une urgence devant le juge administratif (il fallait principalement que le refus mette le pétitionnaire dans une situation financière dramatique, ce qui n'était pas courant).

Cette absence de présomption d'urgence des recours à l'encontre d'un refus avait également une autre conséquence : lorsqu'une promesse de vente était signée sous condition suspensive d'obtention d'un permis de construire, et que la demande faisait l'objet d'un refus, le fait pour les parties de ne pouvoir (faute d'urgence) agir en référé avait vocation à rallonger, voire faire échouer la transaction. Désormais, la présomption d'urgence introduite par la loi permettra de saisir en urgence le juge, pour arbitrer la légalité d'un refus, et offre ainsi aux parties à une transaction immobilière un outil contentieux et stratégique fondamental.

Nous vous rappelons que Maître Ladouari donne des consultations gratuites dans nos locaux deux fois par mois le jeudi. Pour prendre rendez-vous, téléphonez au 04 91 00 31 61. Si vous ne pouvez pas vous déplacer, Maître Ladouari peut vous proposer une première consultation gratuite dans ses locaux, situés au 23 rue Stanislas Torrent, 13006, en téléphonant au 04 91 47 06 18. ■

RÉFORME

Encadrement des loyers des baux commerciaux : une réforme préoccupante

Une proposition de loi (n° 2566), déposée le 3 mars 2026 à l'Assemblée nationale, vise à encadrer les loyers des baux commerciaux afin de soutenir le commerce en centre-ville. Elle concernerait à la fois les nouveaux baux et les baux en cours. Cette réforme suscite de vives inquiétudes. Elle remettrait en cause des équilibres déjà établis, notamment la possibilité d'intégrer certaines charges, comme la taxe foncière, dans le loyer. Or, ces

éléments sont déjà pris en compte dans la fixation des loyers. Au-delà de cet aspect, ce projet apparaît contre-productif. En limitant la liberté contractuelle, il risque de décourager l'investissement dans l'immobilier commercial, pourtant indispensable à la vitalité des centres-villes. Moins d'investissements signifie à terme moins de rénovations, une dégradation du parc immobilier et, paradoxalement, une augmentation de la vacance commerciale. ■



LOCATION SAISONNIÈRE

Attention aux obligations de compensation



© Photo Lucas Calloch

La réglementation des locations saisonnières se durcit dans de nombreuses communes, notamment dans les zones tendues et les zones côtières. Les propriétaires qui louent un logement meublé de courte durée, en dehors de leur résidence principale, doivent être particulièrement vigilants.

En effet, de plus en plus de municipalités imposent un mécanisme de compensation. Celui-ci consiste à subordonner l'autorisation de faire des locations saisonnières à la transformation en habitation d'un local initialement affecté à un autre usage (bureau, commerce) pour compenser la perte de logements destinés à l'habitation classique. Cette obligation s'applique généralement lorsque le logement est loué de manière répétée à une clientèle de passage.

Par ailleurs, lorsque le bien constitue la résidence principale, la location saisonnière est souvent limitée à 90 jours par an, voire 120 jours dans certaines communes. Au-delà, le logement est considéré comme un meublé touristique soumis à des règles plus strictes.

La location saisonnière est soumise, dans certaines communes, à une obligation de compensation et à une autorisation préalable

Ces dispositifs, destinés à préserver l'équilibre du marché locatif et à lutter contre la pénurie de logements, varient fortement d'une commune à l'autre. Certaines villes exigent une autorisation préalable de changement d'usage, assortie d'une compensation, tandis que d'autres appliquent des règles plus souples.

Dans ce contexte, il est essentiel pour les propriétaires de se rapprocher de leur mairie avant toute mise en location. Une simple déclaration ne suffit pas toujours, et l'absence d'autorisation peut entraîner des conséquences lourdes.

En cas de non-respect de la réglementation, les sanctions peuvent être particulièrement dissuasives : l'amende peut atteindre 50 000 € par logement, assortie d'une astreinte journalière jusqu'à régularisation de la situation.

Ainsi, avant de se lancer dans la location saisonnière (ou de poursuivre une location non déclarée), il est indispensable de vérifier les règles locales applicables en interrogeant la mairie. Une démarche préalable auprès de la mairie permet d'éviter des risques juridiques et financiers importants. ■

FORMATIONS

Nos prochains ateliers

Afin de participer à nos ateliers, vous pouvez vous inscrire soit via votre espace personnel accessible depuis notre site www.unpi13.org, soit par mail ou par téléphone.

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

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

> Mardi 26 mai de 14 h à 16 h, sur le thème « **Le recouvrement des charges de copropriété** ». Atelier animé par Maître Jocelyne Puvencel, avocat au barreau de Marseille. Le thème est susceptible de changer. Se renseigner au préalable. ■

FORMATIONS

Nos conférences téléphoniques sur un numéro non surtaxé

Mardi 26 mai à 18 h, sur le thème « **Les locations saisonnières, les clauses du règlement de copropriété et la mise au vote de cette question en assemblée générale des copropriétaires** ». Conférence animée par Maître Grégoire Ladouari, avocat au barreau de Marseille.

Numéro à appeler : 01 59 42 30 46

Code d'accès : 72 84 54 ■

INFORMATION

Version numérique Le tarif de nos imprimés

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

> **Tarif de nos imprimés.** Les tarifs étant dégressifs en fonction du nombre d'imprimés que vous voulez, il faut téléphoner au 04 91 00 31 61 pour en connaître le montant. Vous pouvez aussi vous rendre sur notre site www.unpi13.org ou vous reporter à la page 43. ■

INNOVATION

Meublés de tourisme en copropriété : le Conseil constitutionnel valide la loi Le Meur

Par Frédéric Zumbiehl, juriste UNPI

Parmi les innovations de la loi du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale figure la possibilité, dans les copropriétés dotées d'une clause d'habitation bourgeoise⁽¹⁾, de voter à la double majorité (au lieu de l'unanimité) une interdiction de louer un logement ne constituant pas une résidence principale en tant que meublé de tourisme⁽²⁾. Saisi d'une question prioritaire de constitutionnalité, le Conseil constitutionnel vient de valider cette mesure (décision n° 2025-1186 QPC du 19 mars 2026).

Après avoir rappelé que cette réforme poursuivait des objectifs d'intérêt général (la « lutte contre les nuisances » et « contre la pénurie de logements »), le Conseil constitutionnel a relevé notamment que toute interdiction « doit être justifiée, sous le contrôle du juge, par la destination de l'immeuble »⁽³⁾. Par ailleurs, l'interdiction n'est possible qu'en présence d'un règlement de copropriété contenant une clause d'habitation bourgeoise⁽⁴⁾. Enfin, alors que l'on pouvait interpréter



© Photo Adobe Firefly

la mesure en cause comme permettant seulement d'introduire une interdiction des locations touristiques, le Conseil constitutionnel a précisé que « ces dispositions permettent également (...) de mettre fin à cette interdiction selon la même règle de majorité ». On peut se demander néanmoins s'il s'agit seulement ici de lever une interdiction précédemment votée en assemblée générale ou, plus drastiquement, d'annuler à la double majorité une interdiction expresse des locations touristiques qui serait inscrite dans le règlement de copropriété d'origine (ce cas étant rare toutefois).■

- 1) C'est-à-dire dont le règlement de copropriété interdit l'usage commercial ailleurs que dans certains lots précis (par exemple au rez-de-chaussée).
- 2) Nouvel article 26-d de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété.
- 3) Cela donne à penser que, par exemple dans un immeuble de faible standing où il y a déjà des

allées et venues, l'interdiction pourrait être jugée contraire à la destination de l'immeuble.
4) Rappelons que la clause d'habitation bourgeoise ne suffit pas toujours à interdire des locations touristiques, les tribunaux ayant tendance à considérer qu'une location touristique sans prestations para-hôtelières demeure une activité civile (voir notre numéro de mai 2025, page 22).

DÉMATÉRIALISATION

Facturation électronique : ce qui change pour les propriétaires

Jonas Toledano, spécialiste immobilier — Audit Wagram

La réforme de la facturation électronique, inscrite dans la loi de finances pour 2024, impose progressivement à toutes les entreprises françaises d'émettre et de recevoir leurs factures sous format dématérialisé. Si cette obligation concerne d'abord le monde des entreprises commerciales, certains propriétaires sont directement concernés.

Qui est concerné ?

Les propriétaires relevant du régime de la TVA sont les premiers visés. C'est notamment le cas des Sociétés Civiles Immobilières (SCI) soumises à l'impôt sur les sociétés ou assujetties à la TVA — par exemple celles qui louent des locaux professionnels ou commerciaux. En revanche, les particuliers qui louent des biens à usage d'habitation nue, non assujettis à la TVA, ne sont pas concernés par cette obligation. Les loueurs en meublé se trouvent dans une situation intermédiaire qu'il convient de ne pas négliger. Contrairement à la location nue, la location meublée est fiscalement assimilée à une activité commerciale. Pour autant, l'assujettissement à la TVA — critère déterminant de l'obligation — dépend de la nature des services proposés et du régime fiscal retenu. Dans de nombreux cas, les revenus locatifs meublés restent exonérés de TVA, ce qui exclut le propriétaire du champ d'application de la réforme. Par contre, lorsque la location s'accompagne de prestations para-hôtelières (petit-déjeuner, ménage régulier, fourniture du linge ou accueil de la clientèle), celles-ci peuvent faire basculer l'activité dans un régime assujetti à la TVA. Dès lors,

le propriétaire entre de plein droit dans le dispositif et doit, comme toute entreprise assujettie, se conformer aux nouvelles règles de facturation dématérialisée.

Face à ces subtilités, la prudence s'impose : tout propriétaire qui n'est pas certain de son statut au regard de la TVA a tout intérêt à faire le point avec son expert-comptable avant les premières échéances.

Les échéances à retenir

Le calendrier de déploiement s'articule en plusieurs phases :

> **1^{er} septembre 2026** : obligation pour les grandes entreprises et les ETI (entreprises de taille intermédiaire) d'émettre des factures électroniques.

> **1^{er} septembre 2027** : extension aux PME et aux micro-entreprises. Toutes les entreprises, quelle que soit leur taille, devront être en mesure de recevoir des factures électroniques dès le 1^{er} septembre 2026.

Que faire dès maintenant ?

Les propriétaires concernés doivent anticiper en s'inscrivant sur une plateforme de dématérialisation partenaire (PDP) agréée par l'administration fiscale ou en utilisant le portail public de facturation (PPF). Il est conseillé de se rapprocher de son expert-comptable pour adapter son organisation en temps utile.

Nous reviendrons plus en détail sur cette réforme dans un prochain numéro. ■

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

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

Icade vous accompagne pour profiter du
dispositif de donation exonérée d'impôts
dans le cadre d'un achat dans le neuf.
Découvrez toutes nos adresses en France.



icade-immobilier.com
01 59 30 27 47





Location meublée touristique

Comment préserver et booster les rendements

RÉÉQUILIBRAGE — Le temps des recettes toutes faites est terminé. Promulguée en novembre 2024, la loi Le Meur⁽¹⁾ a changé la donne pour la location de meublés touristiques. Fiscalité moins favorable, règles plus strictes, sanctions renforcées... Dans ce nouveau cadre, les propriétaires doivent revoir leur stratégie et être plus vigilants s'ils veulent continuer à tirer profit de la location de courte durée.

Par **Sabrina Bonarrigo, journaliste**

Longtemps, la location meublée touristique a eu tout pour séduire : une demande soutenue, des loyers souvent élevés et une fiscalité plus douce que celle de la location classique. Ce temps-là est révolu. Depuis la loi Le Meur, la donne a changé. Régime fiscal moins favorable, cadre réglementaire plus serré, contrôle accru des communes... Le meublé de tourisme n'a pas perdu tout son intérêt, mais il impose désormais une gestion beaucoup plus fine. Pour continuer à dégager un bon rendement, les propriétaires doivent arbitrer avec méthode entre classement, régime d'imposition, stratégie locative et respect des nouvelles règles locales.

Le classement, un gain de visibilité

Parmi les leviers qui permettent encore de préserver la rentabilité, le classement reste une carte à jouer. Sans être obligatoire, cette démarche encadrée par Atout France permet d'obtenir d'une à cinq étoiles pour cinq ans, à condition de répondre à 133 critères touchant aux équipements, à la qualité de ser-

vice, à l'accessibilité et au développement durable. Le cadre est fixé par l'opérateur public, mais la procédure elle-même est confiée à des organismes agréés ou accrédités choisis par le propriétaire. Dans ce marché ultra-concurrentiel submergé d'annonces en tous genres, le classement a un avantage majeur : il agit comme un label de confiance : « *Pour le locataire, c'est un repère rassurant. Il garantit un logement conforme à un certain niveau de confort et cohérent avec le nombre d'étoiles affiché. Pour le propriétaire, c'est aussi un moyen de mieux positionner son offre et de gagner en visibilité, puisque les hébergements classés sont référencés dans le fichier national d'Atout France, ainsi que dans les offices de tourisme* », explique Marie-Ange Brault, présidente de la Chambre UNPI de l'Aude et des Pyrénées-Orientales, entité qui classe également des meublés. Une fois classé, le meublé peut arborer son nombre d'étoiles et le propriétaire utiliser le logo correspondant sur l'ensemble de ses supports de promotion. À cela s'ajoute un autre avantage commercial : le dispositif permet au propriétaire d'adhérer à l'Agence

1) Voir nos commentaires dans le numéro de janvier 2025 (pages 10 et suivantes)



© Photo Adobe Firefly

Nationale pour les Chèques-Vacances (ANCV) et donc de toucher une clientèle plus large. Reste la question du coût. Il varie selon les organismes agréés. « *En ce qui nous concerne, il faut compter environ 130 euros pour un studio, 150 euros du T1 au T4, et 200 euros pour un T5. Nous établissons aussi des devis et proposons des tarifs dégressifs lorsqu'un même propriétaire fait classer plusieurs biens. Des réductions peuvent aussi exister dans certaines communes ayant signé une convention avec notre association, comme par exemple la commune de Saint-Cyprien plage ainsi que la commune d'Amélie-les-Bains pour les curistes* », ajoute Marie-Ange Brault, tout en précisant que le coût comprend le temps de préparation du dossier, la visite du logement, ainsi que le travail administratif et juridique réalisé après le classement.

Sur le plan fiscal, le classé garde une longueur d'avance

Le classement d'un meublé de tourisme ne se résume pas à un gain de visibilité. Depuis la loi Le Meur, il demeure, face à un meublé non classé, un levier fiscal encore utile, même si son avantage s'est nettement réduit. Pour les recettes perçues en 2025 et déclarées en 2026, le seuil du micro-BIC est fixé à 15 000 euros pour un meublé de

tourisme non classé, avec un abattement de 30 % : 70 % des recettes demeurent donc imposables. Pour un meublé de tourisme classé, ce seuil est de 77 700 euros, avec un abattement de 50 %. Pour les recettes perçues en 2026 et déclarées en 2027, le plafond applicable aux meublés classés est porté à 83 600 euros⁽²⁾, tandis que celui des non classés reste fixé à 15 000 euros. Le classement conserve donc un avantage net face au non-classé. (Voir l'interview de Maître Didier Majerowiez, avocat fiscaliste, dans les pages suivantes.) Autre atout non négligeable pour les meublés classés : des exonérations fiscales peuvent être accordées en zone de revitalisation rurale, sous réserve d'une délibération locale et du respect de certaines conditions.

Régime réel : plus performant, mais plus exigeant

Qu'en est-il du régime réel ? Est-il toujours pertinent en termes de rentabilité ? Lorsque les recettes augmentent ou que les charges sont importantes, le régime réel continue de s'imposer comme une option sérieuse. Son principe est simple : au lieu de bénéficier d'un abattement forfaitaire, le propriétaire déduit ses charges réelles. Intérêts d'emprunt, travaux, assurances, frais de gestion, impôts locaux, amortissements du mobilier et, sous conditions, du bien lui-même peuvent venir alléger la base imposable. Pour les propriétaires ayant acheté à crédit ou engagé des dépenses significatives, le réel reste souvent plus performant que le micro-BIC. Il peut même, pendant plusieurs années, réduire très fortement l'imposition sur les loyers. Mais il n'est pas non plus une solution miracle. D'abord, parce qu'il suppose une comptabilité bien plus rigoureuse, avec des justificatifs, une liasse fiscale et souvent un accompagnement par un professionnel. Ensuite, parce que l'arbitrage doit désormais intégrer un élément devenu essentiel : depuis la loi de finances pour 2025⁽³⁾, les amortissements déduits par les LMNP⁽⁴⁾ au réel sont réintégrés dans le calcul de la plus-value de cession pour les ventes réalisées à compter du 15 février 2025. Le réel conserve donc son intérêt en phase d'exploitation, mais il n'est plus un outil fiscal sans contrepartie au moment de la revente⁽⁵⁾.

Taxe de séjour : l'effet classement

Le classement ne joue pas seulement sur l'attractivité du bien. Il influence aussi la taxe de séjour, avec à la clé un mode de calcul plus clair. Pour un meublé classé, la taxe repose sur une grille fixe liée au nombre d'étoiles, dans les limites du barème national. En 2026, elle s'échelonne par exemple de 0,20 euro à 0,80 euro pour 1 étoile, de 0,50 euro à 1,70 euro pour 3 étoiles, et de 0,70 euro à 3,60 euros pour 5 étoiles. Si la collectivité applique la taxe au réel, ce montant est dû par personne et par nuit. Si elle opte pour le forfait, le calcul se fait

2) L'article 50-0 du CGI prévoit en effet que les seuils existants « sont actualisés tous les trois ans dans la même proportion que l'évolution triennale de la première tranche du barème de l'impôt sur le revenu. »

3) Voir nos commentaires parus dans le numéro de mars 2025 (pages 18 et suivantes)

4) Loueurs en meublé non professionnels

5) Sont exclues de cette évolution fiscale les résidences étudiantes, les résidences seniors et les résidences pour personnes handicapées.

par hébergement, selon sa capacité d'accueil et le nombre de nuitées.

À l'inverse, pour un meublé non classé ou en attente de classement, la taxe est proportionnelle : entre 1 % et 5 % du coût HT par personne et par nuitée, dans la limite du plafond voté localement. Résultat : plus le prix de la nuitée grimpe, plus la taxe peut alourdir la facture du voyageur. Le classement permet donc souvent de rendre cette charge plus prévisible, voire plus favorable commercialement. Reste une variable décisive : c'est la commune ou l'EPCI⁽⁶⁾ qui fixe le montant précis, la période d'application et le mode de perception. « *Le plus prudent est donc de contacter directement la mairie pour connaître les règles de taxe de séjour applicables dans votre commune* », poursuit Marie-Ange Brault. À noter qu'en Île-de-France, une taxe additionnelle de 200 % vient s'ajouter. D'autres taxes additionnelles régionales ou départementales peuvent aussi être instaurées selon les communes.



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

Bail mobilité : combler les périodes creuses

L'autre carte à jouer pour éviter les creux de revenus : opter pour le bail mobilité. Réservé aux logements meublés, ce contrat permet de louer un bien pour une durée de 1 à 10 mois. Non renouvelable et non reconductible, il s'adresse à un public précis : étudiants, apprentis, stagiaires, personnes en formation, volontaires en service civique, salariés en mutation professionnelle ou en mission temporaire. En pratique, cette option peut être intéressante lorsque le logement connaît une forte saison touristique, puis des périodes creuses. Le bail mobilité permet alors de combler certains trous de calendrier avec un revenu plus stable. En revanche, il relève, selon les territoires, des règles d'encadrement de l'évolution des loyers⁽⁷⁾, alors que les meublés de tourisme en sont exclus. Le recours au bail mobilité peut donc, dans certaines villes, soumettre le logement à des règles de plafonnement qui ne s'appliquent pas à la location touristique. Reste un autre point de vigilance : alterner les deux types de location sur un même logement suppose un suivi plus rigoureux des périodes louées, des recettes et des règles applicables selon l'usage du bien.

Le non-respect des règles peut coûter cher

Désormais, préserver la rentabilité suppose aussi de bien connaître les changements législatifs et leur complexité. D'autant que la loi Le Meur a non seulement renforcé les règles, mais aussi les sanctions en cas de manquement. À titre d'exemple, depuis le 1^{er} janvier 2025, les communes ont la possibilité, par délibération motivée, de réduire à 90 jours par an la durée maximale pendant laquelle une résidence principale peut être louée à des fins touristiques, contre 120 jours actuellement. En cas de dépassement, le propriétaire s'expose à une amende civile d'un montant maximum de 10 000 €. Le durcissement concerne aussi le DPE. Il n'est plus seulement un indicateur technique, mais une condition d'exploitation. Depuis le 21 novembre 2024, dans les communes soumises à autorisation de changement d'usage, toute nouvelle autorisation définitive ou temporaire de louer un meublé de tourisme ne peut être accordée que s'il est justifié que la classe du logement est comprise entre A et E, avant un durcissement en 2034 (le logement devra être au minimum classé D).

6) Établissement public de coopération intercommunale
7) Décret du 27 juillet 2017 modifié et encadrement des loyers « loi ELAN » du 23 novembre 2018

BON À SAVOIR

Ces autres astuces pour booster les rendements

Pour accroître la rentabilité d'un meublé touristique, la mise en place d'une tarification dynamique constitue une piste intéressante. Beaucoup de propriétaires conservent encore un prix fixe sur l'année. Or les week-ends, les vacances scolaires, les ponts, mais aussi les concerts ou événements sportifs locaux

peuvent justifier des hausses de tarifs. Certaines périodes très ciblées, par exemple la semaine entre Noël et le Nouvel An, peuvent aussi être davantage valorisées. La rentabilité passe également par le choix de matériaux solides, de sols résistants, d'un mobilier durable ou d'équipements faciles à entretenir. Cela permet de limiter l'usure du bien, les remplacements fréquents et, à terme, les dépenses de maintenance. L'installation d'un électroménager peu énergivore peut aussi contribuer à réduire les charges.

Fiscalité des meublés touristiques

« Mon conseil est de ne plus raisonner avec les anciens réflexes »

RENTABILITÉ — Depuis la loi Le Meur, les propriétaires doivent composer avec un cadre moins généreux et nettement plus technique. Micro-BIC, régime réel, amortissements, seuils sociaux, SCI : Didier Majerowiez, avocat fiscaliste au barreau de Paris, décrypte les nouvelles règles du jeu et les choix décisifs pour continuer à louer sans sacrifier sa rentabilité. **Par Sabrina Bonarrigo, journaliste**

Maître Majerowiez, diriez-vous que la loi Le Meur a marqué la fin de l'âge d'or fiscal de la location meublée touristique ?

La loi Le Meur a mis fin à un régime fiscal très avantageux qui favorisait fortement la location meublée touristique, en particulier via le micro-BIC applicable aux meublés de tourisme classés. Concrètement, le véritable durcissement s'applique à compter des revenus 2025, avec des abattements moins favorables et des plafonds abaissés pour ces locations, alors que les revenus 2024 ont encore relevé du régime antérieur plus favorable. Nous ne sommes plus dans une logique de « niche fiscale », mais dans une logique de normalisation. Parallèlement, la loi Le Meur a aussi renforcé les outils de régulation locale des meublés de tourisme, ce qui contribue à un environnement globalement plus contraignant. Cela ne signifie pas que tout intérêt fiscal a disparu : il reste encore des arbitrages à faire entre classement, micro-BIC et régime réel.

Le régime micro-BIC pour les meublés non classés (30 % d'abattement et 15 000 euros de plafond) a-t-il encore un intérêt réel pour les propriétaires ?

Ce régime conserve un intérêt, mais dans des cas plus limités. Pour les revenus perçus à compter de 2025, le micro-BIC des meublés de tourisme non classés est devenu surtout un régime de simplicité, beaucoup moins un régime d'optimisa-



Didier Majerowiez

« La première erreur consiste à conserver le régime micro-BIC par habitude, sans vérifier si le régime réel n'est pas plus favorable »

tion. Il peut encore convenir si les recettes sont modestes, avec très peu de charges et peu ou pas d'emprunt. Mais dès qu'il existe des charges réelles un peu significatives, le régime réel redevient généralement plus performant. En pratique, le régime réel devient souvent plus intéressant lorsque les charges réelles et amortissements excèdent environ 30 % des recettes. Il faut par ailleurs anticiper qu'en cas de dépassement des seuils du micro-BIC, le passage au régime réel peut s'imposer de plein droit.

Toujours en micro-BIC, pour les meublés classés, l'avantage subsiste, mais il a été réduit à 50 % d'abattement avec un plafond de 77 700 euros sur les revenus 2025. Faire classer son meublé est-il encore un vrai levier d'optimisation fiscale ?

La réponse est oui, mais dans une mesure plus limitée qu'auparavant. Le classement a perdu l'essentiel de l'avantage fiscal spécifique dont il bénéficiait autrefois. Désormais, en micro-BIC, un meublé de tourisme classé bénéficie du même plafond de 77 700 euros et du même abattement de 50 % qu'une location meublée classique. En revanche, le classement conserve un intérêt réel par rapport au meublé de tourisme non classé, qui reste soumis à un plafond de 15 000 euros et à un abattement de 30 %. Autrement dit, le classement reste un outil d'arbitrage utile si l'objectif est de rester en meublé de tourisme, mais il n'offre plus l'avantage fiscal spécifique qu'il procurait auparavant.



© Photo Adobe Firefly

« Une erreur consiste à exercer une activité de location meublée via une SCI sans en mesurer les conséquences fiscales. En principe, la location meublée constitue une activité commerciale, ce qui peut entraîner l'assujettissement de la SCI à l'impôt sur les sociétés »

En 2026, le bon réflexe est-il de chercher à rester au régime micro-BIC, ou au contraire d'assumer le passage au régime réel pour mieux piloter sa rentabilité ?

En 2026, le bon réflexe n'est plus de chercher à rester au micro-BIC à tout prix. Le véritable enjeu est celui de la rentabilité nette, après impôt et, le cas échéant, après prélèvements sociaux ou, selon les situations, après cotisations sociales. Le micro-BIC reste un régime de simplicité : il applique un abattement forfaitaire de 30 % pour les meublés de tourisme non classés et de 50 % pour les meublés classés et les autres locations meublées, dans les limites de chiffre d'affaires prévues par

les textes. Dès lors qu'un bailleur supporte des charges significatives, notamment des intérêts d'emprunt, des travaux ou des frais de gestion, le régime réel est souvent plus adapté, car il permet de déduire les charges réellement supportées. En pratique, en 2026, le bon choix consiste à faire un calcul comparatif : si les charges réelles dépassent l'abattement du micro-BIC, le réel est souvent plus rentable, sinon le micro reste un outil de simplicité.

Quels sont les avantages et les inconvénients d'un passage au régime réel ? Et à partir de quel niveau de charges, de travaux ou d'emprunt le régime réel devient-il aujourd'hui plus intéressant que le micro-BIC ?

Le principal avantage du régime réel est qu'il permet de déduire les charges effectivement supportées, ainsi que les amortissements. C'est souvent ce qui permet de réduire très sensiblement, voire de neutraliser, le résultat imposable. Le régime réel permet aussi, selon les cas, de faire apparaître un déficit, ce que le micro-BIC ne permet pas. Son principal inconvénient tient à sa technicité : il suppose une comptabilité suivie, des déclarations spécifiques, la conservation des justificatifs et, dans bien des cas, le recours à

POINT DE VIGILANCE

Location meublée touristique: la bascule des 23 000 euros

En location meublée touristique, la rentabilité se joue aussi sur un seuil social souvent mal anticipé: celui des 23 000 euros de recettes annuelles du foyer fiscal. Jusqu'à 23 000 euros, qu'il s'agisse d'un meublé de tourisme classé ou non classé, les revenus ne donnent pas lieu au paiement de cotisations sociales obligatoires, mais restent soumis aux prélèvements sociaux sur les revenus du patrimoine. Au-delà de 23 000 euros, l'activité entre dans le champ des cotisations sociales: le propriétaire doit alors régulariser sa situation auprès de l'Urssaf et vérifier le régime applicable. *« Au-delà du seuil de 23 000 euros, la question de l'assujettissement aux cotisations sociales doit être examinée avec attention, en fonction notamment des caractéristiques de l'activité exercée et de la situation du foyer fiscal, alerte Maître Majerowiez. Ce basculement modifie sensiblement l'équation économique du bien: la charge sociale peut devenir plus élevée, ce qui réduit le rendement net si l'on raisonne en trésorerie. »*

« Il ne faut pas négliger les sujets connexes, comme la CFE, la TVA en cas de prestations para-hôtelières, ou encore certaines impositions locales, qui peuvent peser sur la rentabilité nette »

un expert-comptable. En pratique, le régime réel devient généralement plus favorable lorsque le montant des charges et amortissements excède l'abattement du micro-BIC. Il ne s'agit toutefois pas d'un seuil absolu: le bon choix dépend aussi de la structure du financement, du niveau de travaux et de la durée de détention du bien.

La réforme visant à supprimer la déductibilité des amortissements en LMNP a-t-elle finalement été adoptée dans la loi de finances pour 2026, ou est-elle restée au stade des amendements? Quel impact aurait une telle réforme?

La suppression pure et simple de la déductibilité des amortissements en LMNP n'a pas été adoptée dans la loi de finances pour 2026. En revanche, la loi de finances pour 2025 a profondément modifié le régime: pour les cessions réalisées depuis le 15 février 2025, la plus-value de cession est calculée en tenant compte des amortissements déduits pendant la période de location, via une minoration du prix d'acquisition, sauf dans certains cas expressément prévus par les textes, notamment dans certaines résidences étudiantes, seniors ou médico-sociales. Concrètement, l'amortissement n'a donc pas disparu pendant l'exploitation: il reste déductible des loyers imposables, mais son avantage fiscal est désormais en partie repris au moment de la revente. Si une suppression totale

de la déductibilité des amortissements devait être adoptée à l'avenir, l'intérêt fiscal du régime LMNP serait fortement réduit, car les investisseurs perdraient l'un de ses principaux leviers par rapport à la location nue.

Quelles sont les erreurs fiscales les plus fréquentes commises aujourd'hui par les bailleurs en meublé touristique?

La première erreur consiste à conserver le régime micro-BIC par habitude, sans vérifier si le régime réel n'est pas plus favorable. La deuxième consiste à mal appliquer les nouvelles règles du micro-BIC, en continuant à raisonner avec les anciens seuils et anciens abattements, alors que les meublés de tourisme non classés sont désormais soumis, à compter des revenus 2025, à un plafond de 15 000 euros et à un abattement de 30 %. Beaucoup de bailleurs anticipent d'ailleurs mal les conditions dans lesquelles le passage au régime réel s'impose de plein droit, alors que ce basculement répond à des règles spécifiques. La troisième tient à une mauvaise anticipation du seuil de 23 000 euros et de ses conséquences, notamment sociales (voir encadré). La quatrième réside dans une gestion insuffisamment rigoureuse des amortissements, des charges déductibles et des obligations déclaratives propres au régime réel. La cinquième erreur consiste à exercer une activité de location meublée via une SCI sans en mesurer les conséquences fiscales. En principe, la location meublée constitue une activité commerciale, ce qui peut entraîner l'assujettissement de la SCI à l'impôt sur les sociétés. Ce point est souvent mal anticipé, alors qu'il peut avoir des effets importants, notamment en matière de plus-value. Il ne faut pas non plus négliger les sujets connexes, comme la CFE, la TVA en cas de prestations para-hôtelières, ou encore certaines impositions locales, qui peuvent peser sur la rentabilité nette. En réalité, beaucoup de bailleurs continuent d'aborder cette matière comme si elle était restée simple, alors qu'elle s'est nettement complexifiée au fil des années.

Si vous deviez donner un seul conseil à un propriétaire pour améliorer sa rentabilité?

Mon conseil serait de ne plus raisonner avec les anciens réflexes. Avec les réformes récentes, un propriétaire doit comparer, de manière concrète, le micro-BIC et le régime réel, en tenant compte non seulement de l'impôt sur le revenu, mais aussi des prélèvements ou cotisations sociales, des charges réelles, des amortissements et de la fiscalité applicable en cas de revente. Le bon régime n'est pas forcément le plus simple, c'est celui qui reflète au mieux la réalité économique du bien, la durée pendant laquelle on pense le garder et le projet patrimonial du propriétaire. ■

Actualités

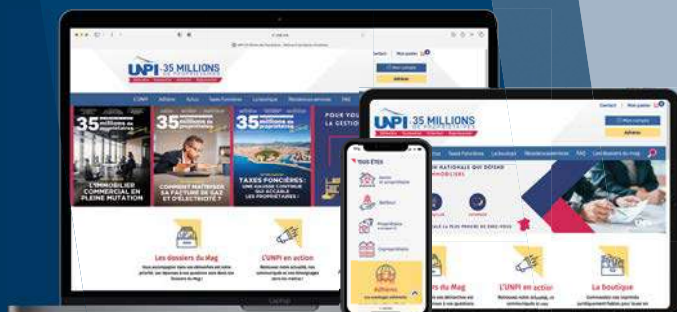
Dossiers

Décryptages :

Locations, copropriété, fiscalité

Fiches pratiques

Questions/réponses



Découvrez la version numérique

www.unpi.org



Abonnez-vous

**JE SOUHAITE
M'ABONNER**

à 35 millions de Propriétaires :

Version papier

■ **1 an** (11 numéros) pour **59€ TTC**

Version papier

■ **2 ans** (22 numéros) pour **89€ TTC**

Version numérique

■ **1 an** (11 numéros) pour **44€ TTC**

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

NOM

Prénom

Adresse

Code Postal Ville

Tél.

E-mail

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

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

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

**35 millions de
propriétaires**

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

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

À Nice, le tour de vis sur les meublés touristiques se heurte à la justice

RÉGULATION — À Nice, la lutte contre les meublés touristiques s'intensifie sur fond de crise du logement. Entre durcissement des règles et contestation en justice, le dossier dépasse désormais le seul échelon local. **Par Sabrina Bonarrigo, journaliste**

Dans la capitale azurée, la pression immobilière ne date pas d'hier. Se loger à l'année est devenu un véritable défi pour de nombreux actifs, étudiants et ménages. Face à cette crise du logement, la municipalité niçoise désigne un même coupable depuis des années : les locations meublées touristiques, accusées d'avoir fortement aggravé la tension immobilière, « *diminué le nombre de logements locatifs privés pour les actifs niçois et éloigné les ménages modestes ainsi que les classes moyennes des centres urbains.* » La municipalité pointe aussi une évolution qu'elle juge préoccupante : les meublés touristiques seraient de plus en plus détenus par des investisseurs étrangers. « *Dans certains quartiers comme le Vieux-Nice ou la Promenade des Anglais, jusqu'à 70 % des logements touristiques sont détenus par des investisseurs professionnels* », a assuré l'ancien maire de Nice, Christian Estrosi, lors d'un conseil municipal en novembre dernier.

Un règlement bien plus drastique

Face à ce constat, la municipalité a voté plusieurs leviers de régulation sur le fondement de la loi « Le Meur ». Le dispositif prévoit notamment l'instauration de quotas dans les quatre quartiers les plus concernés (Vieux-Nice, centre-ville, Riquier-Port-Mont-Boron et l'ouest de la ville) avec, au total, 671 autorisations annuelles. La durée des autorisations temporaires a aussi été raccourcie. Celles-ci sont désormais limitées à trois ans non renouvelables, contre six ans au maximum jusqu'ici. La mairie a également choisi d'abaisser de 120 à 90 le nombre de jours pendant lesquels une résidence principale peut être louée en meublé touristique. Les proprié-



© Photo Howard Bouchevereau



© Photo Constantin

Les professionnels de la location touristique refusent d'endosser le rôle de « boucs émissaires » dans la crise immobilière qui règne à Nice

taires doivent en outre produire un diagnostic de performance énergétique (DPE) conforme à la réglementation et attester sur l'honneur du respect du règlement de copropriété.

Le calcul des quotas devant la justice

Toutefois, le durcissement des règles n'a pas tardé à faire réagir les professionnels de la location touristique. Dans cette crise du logement, ils refusent d'endosser le rôle de « boucs émissaires ». Parmi eux, Frédéric Seidita Aires, le vice-président de l'Union des Professionnels de la Location Touristique (UPLT) : « *Que le maire regarde plutôt son bilan en matière de création de logements, de non-préemption d'immeubles abandonnés, et son inaction contre les logements vacants...* ». Avec le

Syndicat des Professionnels de la Location Meublée (SPLM), l'UPLT a saisi le tribunal administratif de Nice le 2 janvier 2026 pour contester les quotas décidés par la municipalité, jugés trop faibles, mal définis et arrêtés sans véritable concertation. Le 26 janvier, le juge des référés leur a partiellement donné raison, estimant « *qu'un doute sérieux* » existait quant à la légalité de la méthode de calcul retenue. En cause : un nombre maximal d'autorisations à accorder fixé en pourcentage du nombre de résidences principales, alors que le Code de la construction et de l'habitation vise des quotas en fonction du nombre de « *locaux à usage d'habitation* » (ce qui oblige donc à tenir compte aussi des résidences secondaires). La Ville de Nice a depuis décidé de porter l'affaire devant le Conseil d'État. Dans l'attente de cette décision, elle a suspendu jusqu'au 30 avril 2026 le dépôt des dossiers dans les zones soumises à quotas. Pour le SPLM France, ce contentieux dépasse largement le seul cas niçois. Il constitue « *un signal clair* » à toutes les collectivités qui envisageraient d'instaurer des quotas sans fondement juridique, ni méthode solide. ■

La construction illégale en droit de l'urbanisme : sanctions, prescriptions et régularisations

ANALYSE — Construire sans autorisation ou en dehors des règles d'urbanisme n'est jamais anodin. Amende, emprisonnement, astreinte, démolition, blocage à la revente : l'illégalité se paie désormais au prix fort. Avec le renforcement des pouvoirs du maire et l'alourdissement des sanctions, la tolérance zéro s'impose face aux constructions irrégulières.

Par Nathalie Quiblier, journaliste

Longtemps perçues comme de simples entorses aux règles administratives, les constructions irrégulières font aujourd'hui l'objet d'un encadrement juridique particulièrement strict. Par construction « *illé-gale* » ou « *irrégulière* », nous entendons « *construction édifiée sans permis de construire nécessaire* » ou « *construction édifiée avec permis de construire mais sans respecter toutes les indications contenues dans ce dernier* ».

Le droit de l'urbanisme organise une réponse graduée, mobilisant à la fois le juge pénal, l'autorité administrative et le juge civil, chacun disposant de leviers propres pour faire cesser l'irrégularité et en sanctionner les auteurs.

Entre délais de prescription complexes, pluralité des acteurs susceptibles d'être poursuivis et articulation délicate entre régularisation et répression, le régime applicable aux travaux illégaux est devenu un terrain contentieux majeur. L'évolution récente des textes et de la jurisprudence témoigne d'une volonté claire : restaurer l'effectivité des règles d'urbanisme et responsabiliser durablement les porteurs de projets, y compris bien après l'achèvement des travaux.

Un dispositif de sanctions cumulatives contre les constructions irrégulières

Le droit de l'urbanisme prévoit des sanctions dissuasives en cas de construction illégale, qui peuvent se cumuler entre elles, tant sur le plan pénal que civil.

► Les sanctions pénales : Les infractions peuvent entraîner une amende comprise entre 1 200 euros

et 6 000 euros par mètre carré de surface construite illégalement (article L.480-4 du Code de l'urbanisme). Lorsque les travaux n'entraînent pas de création de surface (par exemple des modifications sans agrandissement), l'amende peut atteindre 300 000 euros. En cas de récidive, une peine de six mois d'emprisonnement peut être prononcée.

Longtemps perçues comme de simples entorses aux règles administratives, les constructions irrégulières font aujourd'hui l'objet d'un encadrement juridique particulièrement strict

Le juge pénal peut également imposer la mise en conformité des travaux ou la démolition de la construction. Ces sanctions peuvent être prononcées non seulement à l'encontre des propriétaires, mais également des bénéficiaires des travaux, des architectes, des entrepreneurs ou de toute personne responsable de leur exécution.

Ces mesures peuvent être assorties d'une astreinte pouvant aller jusqu'à 500 euros par jour de retard, avec exécution provisoire (articles L.480-5 et L.480-7 du Code de l'urbanisme).

L'action pénale peut être engagée dans un délai de six ans à compter de l'achèvement des travaux. Ce délai est un délai de prescription ; au-delà, l'action ne peut plus être intentée.



Une construction irrégulière peut être contestée jusqu'à dix ans après son achèvement, sous réserve d'en prouver la date

En présence d'une infraction pénale d'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme (mairie ou établissement public de coopération intercommunale) doit dresser un procès-verbal de constat d'infraction et en transmettre copie au ministère public sans délai (article L.480-1 du Code de l'urbanisme). Il appartient ensuite au ministère public de décider de l'opportunité des poursuites.

➤ Les sanctions civiles : La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) peut saisir le tribunal judiciaire afin d'obtenir la mise en conformité ou la démolition de la construction (article L.480-14 du Code de l'urbanisme). Cette action se prescrit dans un délai de dix ans à compter de l'achèvement des travaux.

Les particuliers, notamment les voisins, peuvent également agir en justice s'ils subissent un préjudice personnel et direct lié à la construction illégale. Ils peuvent demander au juge la mise en conformité, la démolition ou des dommages et intérêts, par exemple en cas de trouble anormal de voisinage ou de non-respect d'une servitude. Leur action doit être engagée dans un délai de cinq ans à compter de l'achèvement des travaux.

En pratique, l'absence de déclaration d'achèvement rend souvent nécessaire la constitution de preuves afin de justifier le point de départ du délai de prescription qui correspond à la date d'achèvement de la construction. Ainsi, des photographies, des témoignages, et surtout un constat établi par un commissaire de justice sont nécessaires.

Les pouvoirs administratifs du maire

En dehors des procédures judiciaires (civiles et pénales), le maire dispose de pouvoirs propres. Lorsqu'il constate des travaux réalisés sans autorisation ou non conformes, il peut mettre en demeure la personne concernée de régulariser la situation, soit en mettant les travaux en conformité, soit en déposant une demande d'autorisation. Cette mise en demeure peut être accompagnée d'une astreinte financière (article L.481-1 du Code de l'urbanisme).



Copyright (c) 2025 Claudine Van Massenhove/Shutterstock

Le juge administratif a précisé que le maire peut, dans certains cas particuliers et au titre de ses pouvoirs de police spéciale, aller jusqu'à ordonner la démolition d'une construction illégale, indépendamment des poursuites pénales, notamment en cas d'atteinte grave à l'ordre public (Conseil d'État, 22 décembre 2022, n° 463331).

La mise en demeure émanant du maire ne peut intervenir qu'après constat de l'infraction par procès-verbal et dans le respect d'une procédure contradictoire.

Ce pouvoir s'exerce dans un délai de six ans à compter en principe de l'achèvement des travaux, en cohérence avec la prescription de l'action pénale. Ainsi, lorsque plusieurs irrégularités ont été commises dans le temps, seules les plus récentes peuvent être concernées (Conseil d'État, 24 juillet 2025, n° 503768).

En cas de non-respect de la mise en demeure, le maire peut, depuis la loi du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement, prononcer une nouvelle mise en demeure et infliger une amende administrative pouvant aller jusqu'à 30 000 euros.

Cette réforme a également renforcé les astreintes en passant le montant maximal de l'astreinte de

500 à 1 000 euros par jour de retard, dans la limite de 100 000 euros.

Par ailleurs, l'interruption des travaux peut être décidée par arrêté du maire ou par le juge. Si les travaux continuent malgré cette décision, leur auteur risque une amende pouvant atteindre 75 000 euros et une peine de trois mois d'emprisonnement (article L.480-3 du Code de l'urbanisme).

Le maire peut enfin prendre des mesures concrètes pour faire cesser l'infraction, comme la saisie des matériaux ou du matériel de chantier, ainsi que la pose de scellés (article L.480-2 du Code de l'urbanisme).

Le recours contre les décisions prises par le maire n'est en principe pas suspensif, c'est-à-dire que les décisions continuent de s'appliquer immédiatement, même si elles sont contestées. Toutefois, le justiciable peut saisir le juge des référés pour en demander la suspension en urgence.

Ces évolutions renforcent la pression financière sur les auteurs d'infractions.

La prescription de 10 ans : une protection toute relative

Le délai de prescription administrative de 10 ans à compter de l'achèvement est la durée pendant laquelle la mairie peut refuser une autorisation d'urbanisme pour des travaux sur un bâtiment existant au motif de l'irrégularité initiale : « *Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme* » (article L.421-9 du Code de l'urbanisme). Autrement dit, passé ce délai, l'existence de travaux anciens irréguliers ne suffit plus, à elle seule, pour justifier un refus. Attention, les travaux réalisés sans permis de construire alors que celui-ci était exigible ne bénéficient pas de la prescription administrative.

Il est fréquent d'entendre qu'au bout de 10 ans, les constructions illégales sont validées et que le propriétaire ne risque plus rien. Comme nous allons le constater, ceci est une idée biaisée.

En effet, ce délai ne rend pas la construction conforme au droit. L'irrégularité demeure, mais elle ne peut plus en principe être utilisée pour refuser une nouvelle autorisation, sauf dans certains cas particuliers prévus par le même article L 421-9 du Code de l'urbanisme. Ces cas permettent à la commune de refuser l'autorisation pour effectuer de nouveaux travaux, alors que le délai de 10 ans est passé. Il s'agit notamment des cas suivants : lorsque la construction est dangereuse pour les utilisateurs ou les tiers, lorsque la construction est située dans un parc national ou dans un site classé, lorsqu'elle se situe dans une zone où un plan de prévention des risques naturels est applicable (inondation, mouvements de terrain, séisme, avalanches, etc.).



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

Dans ces hypothèses, la mairie a donc le droit d'agir après le délai de 10 ans, soit pour demander la régularisation de la construction si cela est possible, soit sa démolition.

Les risques pour le propriétaire sont élevés car il peut se voir refuser toute nouvelle autorisation d'urbanisme et il lui sera impossible de reconstruire à l'identique en cas de sinistre.

Construction illégale et vente : un risque juridique majeur

Une construction illégale, même au-delà des délais de prescription, affecte significativement la valeur d'une propriété. Les acheteurs potentiels seront souvent dissuadés ou négocieront une réduction importante du prix de vente.

Vendre un bien immobilier édifié sans permis ou comportant des travaux irréguliers est très risqué. En effet, en vendant le bien, le vendeur transfère à l'acquéreur la responsabilité des infractions aux règles d'urbanisme passées et l'acquéreur est soumis aux mêmes délais et sanctions.

Si l'acquéreur ne connaît pas le caractère illégal du bien qu'il achète, il s'agit d'un vice caché. En effet, il n'aurait sans doute pas acheté le bien ou il en aurait offert un prix moindre.

Ainsi, l'acquéreur qui découvre ce vice caché est en droit de demander au vendeur des dommages-intérêts, voire l'annulation de la vente.

La régularisation des constructions illégales : une solution sous conditions

La régularisation d'une construction illégale demeure possible, y compris après l'expiration des délais de prescription, à condition que les travaux soient conformes aux règles d'urbanisme en vigueur au moment de la demande.

Si la construction est achevée alors qu'elle nécessitait une autorisation non obtenue, le propriétaire peut déposer une demande d'autorisation d'urbanisme pour tenter de régulariser sa construction. Il faut en effet que la construction soit régularisée pour solliciter, par la suite, de nouveaux travaux ou pour se préserver de toutes les éventuelles mesures ou sanctions.

La régularisation des constructions illégales est une démarche encadrée, mais à double tranchant.

Il est possible de régulariser une construction réalisée sans autorisation, même après son achèvement, à condition que les travaux respectent les règles d'urbanisme en vigueur au moment de la demande. Le propriétaire peut déposer un permis de construire ou une déclaration préalable « *après coup* » pour que sa construction soit officiellement conforme.

Cependant, il est certain que déposer une telle demande met la construction en lumière de l'administration, qui peut alors contrôler plus strictement sa conformité et éventuellement refuser la régularisation si les règles ne sont pas respectées. Dans certains cas, des mesures correctives ou des sanctions peuvent être prononcées.

À l'inverse, rien faire peut apparaître comme une option lorsque le propriétaire n'a pas de projet de vente ou de travaux supplémentaires : la construction reste irrégulière, mais le risque d'intervention immédiate de la mairie est limité, sauf situations particulières (zone protégée, risque pour la sécurité, absence totale de permis, etc.).

Ainsi, régulariser apporte une sécurité juridique mais expose à un contrôle renforcé, tandis que ne pas régulariser peut limiter l'exposition tout en laissant l'irrégularité subsister.

Pour les constructions encore en cours, il est possible de déposer un permis de construire modificatif afin de corriger les irrégularités constatées. La demande est instruite dans les conditions habituelles.

La mairie vérifie la conformité des travaux par rapport aux règles d'urbanisme en vigueur. Ainsi, elle peut régulariser la construction, demander la réalisation de certains travaux pour mettre en conformité la construction avec les règles d'urbanisme ou refuser la régularisation car elle n'est pas possible au vu des règles d'urbanisme.

D'un point de vue fiscal, lorsque la régularisation d'une construction est accordée, elle peut entraîner certaines taxes, notamment le paiement de la taxe d'aménagement. Selon la situation, il peut aussi y avoir une mise à jour de la taxe foncière et de la taxe d'habitation, si le bien est une résidence secondaire. Par ailleurs, il est important de préciser que l'administration fiscale ne tient pas compte du caractère licite ou non d'une construction vis-à-vis de la réglementation d'urbanisme pour procéder à l'imposition d'un bien immobilier notamment à la taxe foncière. Ainsi, même sans régularisation, le bien est soumis à imposition. ■

Confort d'été sans clim

Quelles solutions ?

PERSPECTIVES — Face à l'augmentation des épisodes de canicule, la climatisation devient une option tentante. Pourtant, il est préférable de privilégier des alternatives plus vertueuses. Isolation renforcée, utilisation de matériaux biosourcés, optimisation des systèmes de ventilation sont autant d'approches permettant d'assurer un bon confort thermique estival tout en préservant l'environnement. **Par Sylvie Lenormand, journaliste**

L'été, les épisodes de canicule sont de plus en plus fréquents, incitant à installer un système de climatisation et à l'utiliser sans limite. Cependant, celui-ci comporte plus d'inconvénients que d'avantages. À titre d'exemple, un climatiseur représente de 25 à 50 % de la facture d'électricité du logement en période estivale (selon les régions). De plus, il modifie le taux d'humidité et assèche l'air, ce qui peut avoir des effets négatifs sur la santé. Selon l'ADEME, la climatisation est responsable d'environ 5 % des émissions de CO₂ du secteur du bâtiment, principalement à cause des fluides frigorigènes présents dans ces systèmes qui contribuent largement aux gaz à effet de serre. Pour limiter son impact sanitaire et environnemental, l'ADEME recommande une utilisation modérée, fixant la température entre 22 °C et 27 °C et conseillant de n'allumer la climatisation que si la température extérieure dépasse 30 °C. L'agence propose également de privilégier des alternatives plus durables et économiques pour réguler la chaleur dans les habitations, ainsi qu'une amélioration de leur conception grâce à une meilleure isolation, l'utilisation de matériaux biosourcés et une ventilation optimisée, tout en adoptant au quotidien des gestes simples.

Audit énergétique et confort d'été

Le confort d'été se définit comme la qualité de vie intérieure d'un logement durant les périodes de forte chaleur. La RE 2020 a instauré l'indicateur degrés-heures d'inconfort (DH), ainsi qu'une nouvelle méthode de calcul actualisée prenant en compte les effets du changement climatique sur les bâtiments, incluant l'évolution prévisible des températures et l'intensification des vagues de chaleur.



© Photo Solar Boost

Cet indicateur, exprimé en °C.h., permet d'évaluer objectivement le niveau d'inconfort ressenti par les occupants. La RE 2020 recommande diverses mesures pour répondre aux exigences relatives au confort d'été, telles que l'installation de protections solaires, la ventilation nocturne pour évacuer la chaleur accumulée, l'utilisation de brasseurs d'air afin de réduire la température ressentie de 2 à 3 °C ou la mise en œuvre de puits climatiques exploitant la fraîcheur du sol, sans oublier la végétalisation des



© Photo Salar Boost

L'installation de panneaux aérothermiques permet de rafraîchir naturellement les espaces intérieurs la nuit en été. Ces panneaux contribuent aussi activement à l'assainissement de l'air, en renouvelant et filtrant l'atmosphère, tout en luttant efficacement contre la prolifération des moisissures.

abords du bâtiment. Depuis sa révision en 2021, le DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) intègre le critère de confort d'été et précise son niveau (insuffisant, moyen ou bon). Pour identifier les solutions d'amélioration les plus efficaces, il est conseillé de réaliser un audit énergétique approfondi permettant de déterminer les points faibles d'un logement.

L'isolation, une étape essentielle

Lorsqu'on rénove sa maison, il faut accorder une attention particulière à la toiture, car une structure vieillissante ou abîmée ne protège pas efficacement contre les variations de température. Profitez-en pour ajouter des tuiles chatières qui permettent de ventiler naturellement les combles. Isoler les rampants⁽¹⁾ est aussi crucial mais cette démarche sera vraiment efficace si elle s'accompagne d'une isolation thermique extérieure des murs (ITE), enveloppant la maison et supprimant les ponts

thermiques. Cette solution empêche également les murs d'absorber la chaleur du soleil. Il est important de bien choisir le matériau isolant car chacun possède ses propres caractéristiques. Outre sa résistance thermique (R), il faut prendre en compte sa capacité à ralentir l'arrivée de la chaleur, appelée déphasage thermique. Par exemple, la laine de bois offre jusqu'à 12 heures de déphasage avec 25 cm d'épaisseur, tandis que la laine de verre entre 4 et 6 heures. Un bon déphasage permet de retenir la chaleur du toit jusqu'au soir, lorsque la température extérieure diminue, formant une protection efficace et naturelle contre les pics de chaleur.

Optez pour des matériaux biosourcés

Dans le cadre d'une rénovation énergétique, l'emploi d'isolants biosourcés est de plus en plus préconisé. Toutefois, selon l'enquête Tremi (Travaux de rénovation énergétique des maisons individuelles) réalisée en 2020, par l'Observatoire National de

1) Il s'agit des parties les plus inclinées du toit



© Photo Isover

Isolants en fibres de bois en 220 et 240 mm d'épaisseur.



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

la Rénovation Énergétique (ONRE), leur utilisation reste limitée : 11 % pour la toiture, 7 % pour les murs et seulement 4 % pour les planchers bas. Les isolants biosourcés sont fabriqués à partir de matières premières d'origine végétale ou animale, telles que la laine de chanvre, de lin, de coco, de mouton ou de coton, le liège, la paille de blé, les roseaux, les textiles recyclés, les plumes d'oie ou de canard, ainsi que les fibres ou granulats de bois. Ces matériaux présentent des performances thermiques et acoustiques remarquables tout en affichant un

impact environnemental réduit grâce à leur production fondée sur des ressources renouvelables et à leur capacité de recyclage. Ils nécessitent néanmoins des traitements chimiques pour améliorer leur résistance face aux insectes, aux parasites et au feu. Leur principal atout réside dans leur capacité élevée de déphasage thermique, permettant de retarder le transfert du pic de chaleur et de garantir une fraîcheur intérieure durable, notamment en raison de leur épaisseur importante. Il convient de noter que le coût de ces matériaux demeure légèrement supérieur de 10 à 15 % par rapport aux isolants conventionnels.

Optimiser la ventilation

Lorsque la chaleur s'accumule sans être évacuée, le risque de surchauffe augmente. Il est donc essentiel de dissiper cette chaleur en modulant les flux d'air. Ouvrir les portes entre les pièces, mettre en place une ventilation traversante ou exploiter le tirage thermique favorisent l'expulsion de l'air chaud contenu à l'intérieur. Le tirage thermique, qui pousse naturellement l'air chaud et humide vers le haut, offre un rendement remarquable dans les maisons à étages ou aux plafonds élevés. L'installation de lanterneaux ou de fenêtres de toit ouvrantes, combinée à des ouvertures basses au rez-de-chaussée, optimise ce processus en facilitant l'entrée d'air frais. Les systèmes de conduits et grilles d'aération jouent également un rôle, puisqu'ils permettent de créer des circuits d'air là où les fenêtres sont insuffisantes. Les grilles hygro-réglables, par exemple, ajustent automatiquement le débit d'air en fonction du taux d'humidité, contribuant ainsi à préserver un air intérieur sain. La ventilation traversante, quant à elle, exploite les vents dominants pour établir une différence de pression, générant un courant d'air entre deux façades. L'installation de brise-soleil orientables permet de canaliser ces flux tout en protégeant l'habitat des rayons directs du soleil. Par ailleurs, la conception architecturale du bâtiment influence largement l'efficacité de la ventilation naturelle. Enfin, utiliser des brasseurs d'air ou une VMC la nuit, avec un débit d'air constant, permet de bénéficier de la fraîcheur extérieure. Un ventilateur de plafond peut même faire baisser la température ressentie de 2 à 3 °C !

Une fraîcheur qui provient du sol...

Le puits climatique, aussi appelé puits canadien ou provençal, fonctionne selon une méthode ancienne adaptée à nos besoins actuels. Il s'agit d'une source de refroidissement passive et renouvelable qui apporte sa contribution au confort d'été et qui est d'ailleurs dans la RE 2020. Ce système utilise la température stable du sol pour prétraiter l'air qui entre dans une maison. Un conduit enterré à environ deux mètres de profondeur profite d'un environnement où les températures se maintiennent



© Photo Palm Building

Version en kit pour ce puits climatique livré prêt à assembler. Mise en œuvre en moins de trois jours pour les artisans ou les auto-constructeurs avertis.

entre 12 et 15 °C. Ainsi, l'air est chauffé en hiver et refroidi en été avant d'être diffusé à l'intérieur. Lorsque le puits climatique est associé à une VMC double flux, l'ensemble du dispositif garantit une

ventilation efficace tout en abaissant la température intérieure, sans recourir à un climatiseur. Cette technique, idéale pour les rénovations complètes ou les constructions neuves, exige une certaine expertise technique et un important travail de terrassement. Il est donc recommandé de faire appel à un professionnel qualifié pour réaliser l'installation. Celle-ci nécessite également un vaste espace extérieur dégagé, car le réseau de tuyaux doit mesurer environ quarante mètres pour être optimal. Il est également important de vérifier les réglementations locales concernant la mise en place d'un puits climatique car chaque commune impose ses règles d'urbanisme, pouvant concerner la profondeur de l'excavation, la distance par rapport aux limites de la propriété ou la protection des réseaux publics souterrains.

Les effets de la végétalisation

La présence de végétation contribue largement à améliorer la ventilation naturelle et le confort thermique dans l'habitat. En plaçant intelligemment des plantes à l'intérieur et autour de votre maison, vous créez un microclimat propice, qui favorise la circulation de l'air et permet de réguler la température sans intervention artificielle. À l'extérieur, arbres et arbustes jouent le rôle de brise-vent et filtrent l'air entrant. Installer des arbres à feuilles caduques côté sud procure de l'ombre durant l'été et laisse passer la lumière en hiver. Quant aux plantes grimpantes sur treillage ou pergola, elles forment des zones intermédiaires qui rafraîchissent l'ambiance par évapotranspiration : elles libèrent de l'humidité, ce qui réduit la chaleur ambiante. D'après l'ADEME, un arbre adulte peut évaporer jusqu'à 450 litres d'eau par jour, soit autant que cinq climatiseurs fonctionnant vingt heures quotidiennement. Les toitures et façades végétalisées gagnent en popularité, mais leur efficacité pour refroidir l'air dépend surtout de l'humidité constante des plantes utilisées. Pour les toits végétaux, il est nécessaire d'installer un système d'arrosage adapté. Concernant les murs végétalisés, il a été constaté qu'ils se refroidissent généralement moins vite la nuit que des murs classiques. ■

CONSEILS

Quelques gestes de base

- Fermez les volets et les fenêtres dès que le soleil se lève.
- Pour éviter que la chaleur ne pénètre par les grandes baies vitrées, installez des auvents en béton ou en bois, des brise-soleil orientables, des volets roulants automatisés fermés lors des heures les plus chaudes, ou encore des stores à projection. Plus l'auvent est long, moins les rayons du soleil atteignent les vitres.

- Réduisez les sources de chaleur internes comme les ordinateurs, consoles de jeux, fours et autres appareils de cuisson.
- Arroser la terrasse aide à rendre l'air ambiant plus frais.
- Transformez votre ventilateur en climatiseur en plaçant une bouteille congelée devant. En fondant, l'eau rafraîchit l'air ambiant.
- Le soir, accélérez le retour de la fraîcheur en installant un drap mouillé devant les fenêtres.
- N'attendez pas que la canicule s'installe pour mettre en place tous ces gestes.

L'importance de la stabilité : pourquoi les guichets uniques et les dispositifs de soutien à la rénovation ne peuvent être les victimes de l'incertitude budgétaire

PRÉOCCUPATION — À travers l'Union européenne, l'obligation est claire : nous devons au moins doubler nos taux de rénovation pour atteindre les objectifs climatiques et d'efficacité énergétique désormais solidement inscrits dans le droit européen à la suite du Pacte vert et de la vague législative qui l'a accompagné il y a quelques années. Si les débats politiques mettent souvent l'accent sur le « double bénéfice » de la rénovation – une réduction des factures et un meilleur confort – nous savons que, dans la pratique, même si l'on commence à observer un impact sur la valeur des biens, celui-ci n'est ni systématique ni garanti.

Par Emmanuelle Causse, Secrétaire générale de l'UIPI⁽¹⁾

Pour les propriétaires, notamment les particuliers, la rénovation reste un parcours semé d'embûches, marqué par des coûts élevés, une complexité administrative importante et, pour les bailleurs, par l'absence de retour direct sur investissement, le propriétaire supportant le coût des travaux tandis que le locataire en bénéficie principalement.

C'est pourquoi les guichets uniques (One-Stop Shops – OSS, dans le jargon européen) ne sont pas un luxe. Ils constituent une interface essentielle et un outil de soutien indispensable pour traduire des objectifs climatiques politiquement contraignants en solutions concrètes adaptées à la réalité vécue par des millions de propriétaires occupants et de bailleurs privés.

Un dispositif essentiel mis sous pression

Lorsqu'ils sont correctement conçus et dotés d'une gouvernance claire, les guichets uniques peuvent constituer le « chaînon manquant » de la chaîne de valeur de la rénovation. Ils offrent aux propriétaires un accès centralisé à des services techniques, financiers et juridiques intégrés, leur permettant de structurer un projet de rénovation depuis le premier audit jusqu'à la réception finale.

À condition de reposer sur un conseil neutre, assuré par des experts formés et indépendants, les guichets uniques permettent de simplifier une

complexité croissante, en traduisant la directive sur la performance énergétique des bâtiments (EPBD) et les autres exigences nationales en une feuille de route opérationnelle, lisible et adaptée aux situations individuelles.

C'est dans ce cadre, et uniquement dans ce cadre, qu'ils peuvent jouer un rôle déterminant dans la construction de la confiance, dans un marché où les coûts de construction ont atteint des niveaux historiquement élevés.

Pourtant, nous observons une tendance préoccupante : ces structures vitales deviennent souvent les premières victimes du resserrement budgétaire et de l'impasse politique. Prenons l'exemple de la Région de Bruxelles-Capitale, pionnière dans la mise en place d'un écosystème de soutien solide grâce à des entités telles que Homegrade, le guichet unique régional. Ces services ont joué un rôle déterminant pour démystifier la rénovation auprès de milliers de citoyens dans la capitale belge. Toutefois, le système a récemment été mis en difficulté par son propre succès et par l'évolution des priorités politiques. Une explosion des demandes, notamment provoquée par des changements réglementaires, s'est heurtée à des dépassements budgétaires qui ont conduit à la suspension temporaire de subventions clés du programme « Renolution » (le programme local du financement de la rénovation énergétique) à la fin de l'année 2024.

1) L'UIPI (Union internationale de la propriété immobilière) est une association européenne de défense des droits des propriétaires immobiliers, dont l'UNPI est membre.



© Photo Adobe Firefly

Rénover un logement n'est pas une simple opération technique ; c'est un parcours financier profondément personnel et souvent stressant

Début 2026, la situation demeure précaire. Si des subventions de fonctionnement ont bien été accordées à Homegrade en 2025, leur versement a connu d'importants retards, mettant gravement sous tension la trésorerie de l'organisation. Par ailleurs, l'absence de visibilité sur les financements à court et moyen terme, liée à l'absence de gouvernement régional, a rendu la gestion quotidienne du guichet unique extrêmement complexe. Ce vide politique a également entraîné l'arrêt des prêts sociaux et des prêts à la rénovation pour les citoyens. Combiné à un manque de communication publique sur les

bénéfices de la rénovation et à l'absence de mécanismes de financement adéquats, le résultat est un net coup d'arrêt de la dynamique de rénovation. La visibilité et la stabilité sont essentielles, tant pour les acteurs de l'écosystème que pour les particuliers, afin de pouvoir se projeter sur le long terme.

Le facteur humain irremplaçable

Alors que nous entrons dans une ère de numérisation rapide et que se profilent les promesses de carnets numériques du bâtiment assistés par l'IA, nous ne devons pas perdre de vue ce qui fait aujourd'hui le succès des guichets uniques : le facteur humain. Rénover un logement n'est pas une simple opération technique ; c'est un parcours financier profondément personnel et souvent stressant.

Pour les publics les plus vulnérables en particulier, et pour les personnes âgées – qui représentent une part très importante des propriétaires privés – le facteur humain restera indispensable. Ces propriétaires sont souvent ceux qui éprouvent la plus grande « peur du changement » et ont besoin de bien plus qu'un portail numérique : ils ont besoin d'un conseiller de confiance pour les accompagner face à la perspective de travaux perturbants et de montages financiers complexes. Si l'automatisation structurelle pourra à l'avenir rationaliser certains processus, ces services reposent aujourd'hui sur une main-d'œuvre qualifiée et stable. L'incertitude budgétaire et les gels de recrutement ne menacent pas seulement les subventions ; ils mettent en péril les femmes et les hommes dont l'expertise fait avancer le marché de la rénovation.

Les dégâts de l'approche « stop-and-go »

Les guichets uniques ne sont pas les seules victimes de l'instabilité budgétaire. L'approche permanente du « stop-and-go » des dispositifs de soutien public constitue sans doute le principal frein à l'investissement privé. En France, les ajustements répétés de MaPrimeRénov', entre coupes budgétaires et modifications des critères d'éligibilité, ont envoyé un signal d'instabilité aux ménages mêmes que le gouvernement cherche à mobiliser. Dans le même temps, le secteur français du bâtiment a enregistré une baisse record de 3,8 % de son activité en 2025, avec jusqu'à 40 000 emplois détruits au cours des deux dernières années, selon un récent rapport de la CAPEB, l'organisation représentant les PME du bâtiment.

Les propriétaires sont invités à sauter dans le vide. D'un côté, les « bâtons » de l'EPBD et des réglementations nationales restent bien en place : obligations d'amélioration des classes énergétiques et interdictions de mise en location se profilent. De l'autre, les « carottes » – avantages fiscaux et subventions censés rendre ces travaux viables – sont tout sauf fiables, les décideurs ouvrant et fermant le robinet au moment même où la confiance com-

mence à s'installer. Cette incohérence touche de plein fouet les petits bailleurs et les ménages de la classe moyenne. Ils ne peuvent pas planifier un projet pluriannuel de plusieurs dizaines de milliers d'euros en espérant qu'une aide existera encore au moment de l'émission de la facture finale.

Au-delà d'un débat polarisé

Ces derniers temps, certaines voix avancent que les guichets uniques et les incitations publiques devraient être réservés exclusivement aux ménages les plus vulnérables. Si nous sommes les premiers à plaider pour un soutien fort aux foyers les plus modestes, nous devons éviter une approche polarisée ou « manichéenne » des politiques de rénovation.

Les rénovations, en particulier à grande échelle, sont extrêmement coûteuses. Même les propriétaires de la classe moyenne ou les petits bailleurs peinent à faire face à l'ampleur des investissements nécessaires. Demander à un particulier d'investir 40 000 ou 50 000 euros pour rénover un appartement représente une décision financière majeure. Dans ce contexte, même des incitations limitées peuvent constituer le déclic décisif qui rend un projet réalisable. Si nous restreignons trop étroitement les aides, nous risquons de laisser de côté la majorité du parc immobilier, bloquant de facto l'ensemble de la transition.

Aller vers une infrastructure pérenne

Pour éviter que le secteur n'aille droit dans le mur, les discours positifs ne suffisent pas. Il faut des financements stables et pluriannuels au niveau national, renforcés par des instruments de financement européens tels que le futur Fonds européen pour la compétitivité et le prochain cadre financier pluriannuel (CFP). Les propriétaires doivent avoir la garantie claire que, lorsqu'ils s'engagent dans un parcours de rénovation, le cadre d'accompagnement et l'expertise humaine associée resteront en place du début à la fin.

La rénovation représente un risque personnel et financier important. À un moment où les citoyens sont déjà confrontés à de multiples pressions, nous devons offrir de la stabilité et un véritable coup de pouce. Si nous voulons que les particuliers investissent, l'environnement politique doit être aussi solide que les bâtiments que nous cherchons à préserver. La lumière doit toujours rester allumée et les financements doivent être sécurisés au sein des guichets uniques.

Si le regain d'attention de la Commission européenne pour les guichets uniques dans le cadre de la Stratégie européenne pour la construction de logements est bienvenu, il est temps de dépasser la logique du « projet pilote ». Les guichets uniques doivent être reconnus et financés comme des infrastructures publiques essentielles, et non traités comme des expérimentations temporaires. Ce n'est qu'à cette



© Photo Carl Campbell

Les propriétaires doivent avoir la garantie claire que, lorsqu'ils s'engagent dans un parcours de rénovation, le cadre d'accompagnement et l'expertise humaine associée resteront en place du début à la fin

condition qu'ils pourront offrir la visibilité de long terme indispensable au succès de la rénovation.

UIPI et les guichets uniques

L'UIPI est depuis longtemps engagée dans la promotion du modèle des guichets uniques, qu'elle considère, lorsqu'ils sont bien conçus, comme une interface clé entre les propriétaires et la transition énergétique.

Au-delà de son engagement politique, l'UIPI est directement impliquée dans plusieurs projets financés par l'Union européenne visant à développer, tester et déployer des services de guichets uniques à travers l'Europe.

Ce travail se poursuit notamment à travers des initiatives majeures telles que CondoReno, qui développe et teste des modèles de guichets uniques, publics et privés, proposant des services spécifiquement adaptés aux copropriétés ; Renpower, qui explore les modalités d'intégration des services de guichets uniques avec des communautés énergétiques coopératives ; et Inspire-Us, qui valide des services ciblant plus spécifiquement le parc locatif. ■

Propriétaires
accédants

Bailleurs privés

Copropriétaires

Investisseurs
immobiliers

Informer
Conseiller
Défendre

www.unpi13.org

Marseille - Aix-en-Provence - Toulon



@unpi13



@unpi13et83



@unpi13et83



35 LA REVUE DE L'UNPI
millions de
propriétaires

Marseille (6°), 7 rue Lafon
Aix-en-Provence, 22 rue Sallier
Toulon, 36 rue Paul Lerdrin

Les Européens et la rénovation énergétique

BILAN — Dans le numéro de septembre 2024, nous avons fait paraître une enquête UIPI intitulée « *Points de vue et expériences des propriétaires en matière de rénovation de bâtiments* ». Retour sur les principaux enseignements de cette enquête.

Rénovation énergétique : une priorité partagée, mais encore difficile à concrétiser

La rénovation énergétique est aujourd'hui un sujet bien réel pour des millions de propriétaires européens, et une priorité désormais clairement affirmée au niveau européen, à la lumière des nouvelles règles et des objectifs ambitieux fixés par l'Union européenne en matière de performance énergétique des bâtiments. Le message est clair à Bruxelles. Sur le terrain aussi.

Une enquête paneuropéenne menée par l'UIPI le montre sans ambiguïté : 78 % des propriétaires reconnaissent les bénéfices d'un logement plus économe en énergie, et 84 % ont déjà rénové, sont en train de le faire ou prévoient de le faire dans les dix prochaines années. L'envie est là. Le problème n'est pas la mobilisation des propriétaires. C'est ce qui se passe après.

Des motivations pragmatiques, ancrées dans le quotidien

Contrairement à certaines idées reçues, la rénovation énergétique n'est pas d'abord perçue comme une réponse à des objectifs climatiques abstraits. Les motivations des propriétaires sont concrètes et immédiates : préserver et entretenir leur bien (62 %), améliorer le confort de vie (54 %), réduire les coûts de fonctionnement, notamment les factures d'énergie (46 %).

Bien évidemment, ces priorités varient légèrement entre les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs. Mais pour la grande majorité, rénover signifie avant tout protéger leur patrimoine, mieux vivre au quotidien et garder la maîtrise de leurs dépenses. La transition énergétique passe donc, très concrètement, par le logement et par des décisions individuelles guidées par des considérations économiques et pratiques.

Une volonté réelle, freinée par l'incertitude financière

Si l'intention de rénover est largement partagée, la mise en œuvre reste complexe. Les résultats de l'enquête font apparaître un message constant : le facteur financier est déterminant.



La décision de rénover repose sur une équation simple : visibilité, rentabilité, confiance

Mais entre l'intention et le chantier, le doute s'installe. Et il est massif. Plus d'un tiers des propriétaires expliquent ne pas disposer des fonds nécessaires ou d'un soutien financier suffisant. Près d'un tiers se demandent si l'investissement « *vaut vraiment le coup* ». Chez ceux qui ne prévoient pas de rénover, 42 % estiment que cela n'en vaut pas la peine, 32 % évoquent un manque de moyens financiers et 25 % un soutien insuffisant. Autrement dit, ce n'est pas le refus qui domine, mais l'incertitude.

Quand on interroge les propriétaires hésitants, la réponse est limpide. 44 % déclarent qu'un accès plus simple à un soutien financier ferait la différence. 35 % citent la valorisation du bien ou du loyer, 29 %

un meilleur entretien et 26 % des factures d'énergie plus basses. La décision de rénover repose sur une équation simple : visibilité, rentabilité, confiance.

Des investissements mesurés et progressifs

Les montants réellement investis reflètent cette prudence. Parmi les propriétaires ayant déjà rénové, un peu plus de la moitié ont dépensé 20 000 € ou moins par logement, le plus souvent dans une fourchette comprise entre 10 001 et 20 000 €.

Surtout, 7 propriétaires sur 10 choisissent de rénover par étapes, étalant les travaux dans le temps plutôt que de se lancer dans une rénovation globale.

Pour les projets à venir, les attentes sont encore plus modestes : la majorité envisage des investissements compris entre 5 001 et 10 000 €, suivis de 10 001 à 20 000 €.

Cet écart est essentiel à comprendre. Atteindre les objectifs européens en matière de performance énergétique nécessiterait environ 150 milliards d'euros d'investissement annuel jusqu'en 2030. Débloquer un tel volume d'investissement privé dépendra largement de mécanismes financiers accessibles, diversifiés et stables, dans un contexte où les budgets publics sont de plus en plus contraints et où les aides ciblent souvent les rénovations lourdes ou les ménages les plus vulnérables — laissant de côté une grande partie des propriétaires.

Aides financières : un levier clé, à condition d'être lisible et stable

Fait notable : plus d'un tiers des propriétaires ayant rénové l'ont fait sans aucune aide publique. Lorsqu'un soutien est mobilisé, les déductions fiscales sont l'outil le plus utilisé (37 %), suivies des subventions (19 %).

Pour les propriétaires encore réticents, les instruments les plus incitatifs restent constants : subventions, déductions fiscales et réductions de TVA. Mais au-delà de la nature des aides, leur stabilité est cruciale. Des dispositifs fragmentés, intermittents ou changeants minent la confiance et compliquent la planification à long terme, alors même que le soutien financier est souvent décisif.

Au-delà du financement, le besoin d'accompagnement

La rénovation énergétique ne se résume pas à une équation budgétaire. Plus de la moitié des répondants déclarent avoir bénéficié d'un accompagnement technique ou professionnel à un moment de leur parcours, soulignant l'importance du conseil et de l'orientation.

Pourtant, les outils promus au niveau européen peinent encore à convaincre. Près de six répondants sur dix s'opposent à l'introduction de normes minimales de performance énergétique obligatoires, évoquant les coûts, le manque de flexibilité et des



Les propriétaires sont prêts à agir, à condition que le cadre réglementaire et financier soit compréhensible, crédible économiquement et stable dans le temps.

inquiétudes liées aux droits de propriété. Environ un propriétaire sur deux doute de la fiabilité des certificats de performance énergétique. Les passeports de rénovation restent largement méconnus, malgré un intérêt croissant lorsqu'un soutien financier y est associé.

Le constat le plus frappant concerne les guichets uniques (One-Stop Shops) : seul un propriétaire sur dix environ connaît leur existence dans son pays ou sa région, alors même qu'ils sont présentés comme un pilier central des politiques européennes de rénovation. Ce chiffre illustre un décalage persistant entre la conception des politiques et leur appropriation sur le terrain.

Un message sans ambiguïté

Avec plus de 5 500 réponses dans 32 pays, cette enquête offre un éclairage rare sur la manière dont les propriétaires perçoivent la rénovation énergétique. Le message est sans ambiguïté : il ne s'agit pas d'un manque d'intérêt, mais d'un exercice d'équilibre entre ambition politique, accessibilité financière et confiance dans les dispositifs mis en place.

Si l'Union européenne souhaite accélérer la rénovation de son parc immobilier, elle devra partir de cette réalité : les propriétaires sont prêts à agir, à condition que le cadre réglementaire et financier soit compréhensible, crédible économiquement et stable dans le temps. ■

Flashez ce QR code afin d'accéder au rapport (en anglais)



Borloo « ancien », Cosse « ancien », Loc'Avantages : que faire en fin de convention Anah, de décès, de divorce ?

DÉCRYPTAGE — Depuis 2024 il n'est plus possible de proroger une convention Anah pour le « Borloo ancien » ou « Cosse ancien » (devenu « Louer abordable »). Comment passer au dispositif « Loc'Avantages » avec un locataire en place ? Est-il opportun de souscrire une nouvelle convention avec l'Anah ? Que se passe-t-il lorsque le locataire quitte les lieux, ou lorsque l'un des membres du couple ayant souscrit un conventionnement décède, ou encore en cas de divorce ? Balayons ici quelques principes clefs. **Par Frédéric Zumbiehl, juriste UNPI**

Maintien de l'avantage fiscal jusqu'à l'échéance du bail

La loi de finances pour 2024 a rendu impossible la prorogation des conventions Borloo ancien ou Cosse ancien après le 31 décembre 2023. Cependant, même lorsque la convention souscrite avec l'Anah arrive à expiration, l'avantage fiscal est « *maintenu jusqu'à la date fixée pour le renouvellement ou la reconduction (...) [du] contrat de location tant que le même locataire reste en place et que toutes les conditions, notamment celle relative au montant du loyer, sont remplies* ». Cette règle vaut tant pour le Borloo ancien que pour le Cosse ancien (voir les sections « m » et « o » de l'article 31, I, 1° du Code général des impôts). On la retrouve d'ailleurs aussi pour le Loc'Avantages (article 199 tricies du CGI).

En présence par exemple d'une convention Anah expirant le 1^{er} juillet 2025 et d'un bail de trois ans à effet du 1^{er} janvier 2024, l'avantage fiscal est donc maintenu jusque fin 2026.

Un choix à faire à l'approche de l'expiration du bail

Si l'avantage fiscal est maintenu jusqu'à la reconduction ou le renouvellement du bail, la seule façon de maintenir un avantage au-delà consiste à se reporter sur le Loc'Avantages⁽¹⁾. Six mois au moins avant l'échéance du bail, le propriétaire devra alors proposer à son locataire un renouvellement de son contrat et, en parallèle, contacter l'Anah en vue de signer un conventionnement Loc'Avantages. En effet, si en principe on ne peut pas souscrire

au dispositif pour une « *personne occupant déjà le logement* », l'article 199 tricies du CGI permet de le faire « *à l'occasion du renouvellement du bail* »⁽²⁾. Par exception, il est admis que la demande de conventionnement puisse être déposée jusqu'à deux mois après la date d'effet du bail de renouvellement⁽³⁾. Précisons ici que, les plafonds de loyer à respecter pour le Loc'Avantages pouvant être inférieurs à ceux applicables pour le Borloo ou le Cosse, le propriétaire devra le cas échéant proposer un renouvellement du bail à un loyer un peu inférieur⁽⁴⁾.

Même si le Loc'Avantages peut être moins intéressant financièrement qu'un Cosse ou qu'un Borloo, et même si le maintien d'un avantage fiscal peut impliquer de s'engager à nouveau pour six ans minimum (là où on pouvait proroger une convention Borloo ou Louer abordable pour trois ans seulement), les propriétaires ne sont donc pas laissés sans solution. Dans tous les cas, on peut bien sûr faire un tout autre choix que celui consistant à souscrire un nouvel engagement de location aux conditions du Loc'Avantages. Six mois avant l'échéance du bail, n'étant – par définition – plus tenu par un quelconque conventionnement Anah, le propriétaire pourra préférer proposer le renouvellement du bail avec un nouveau loyer.

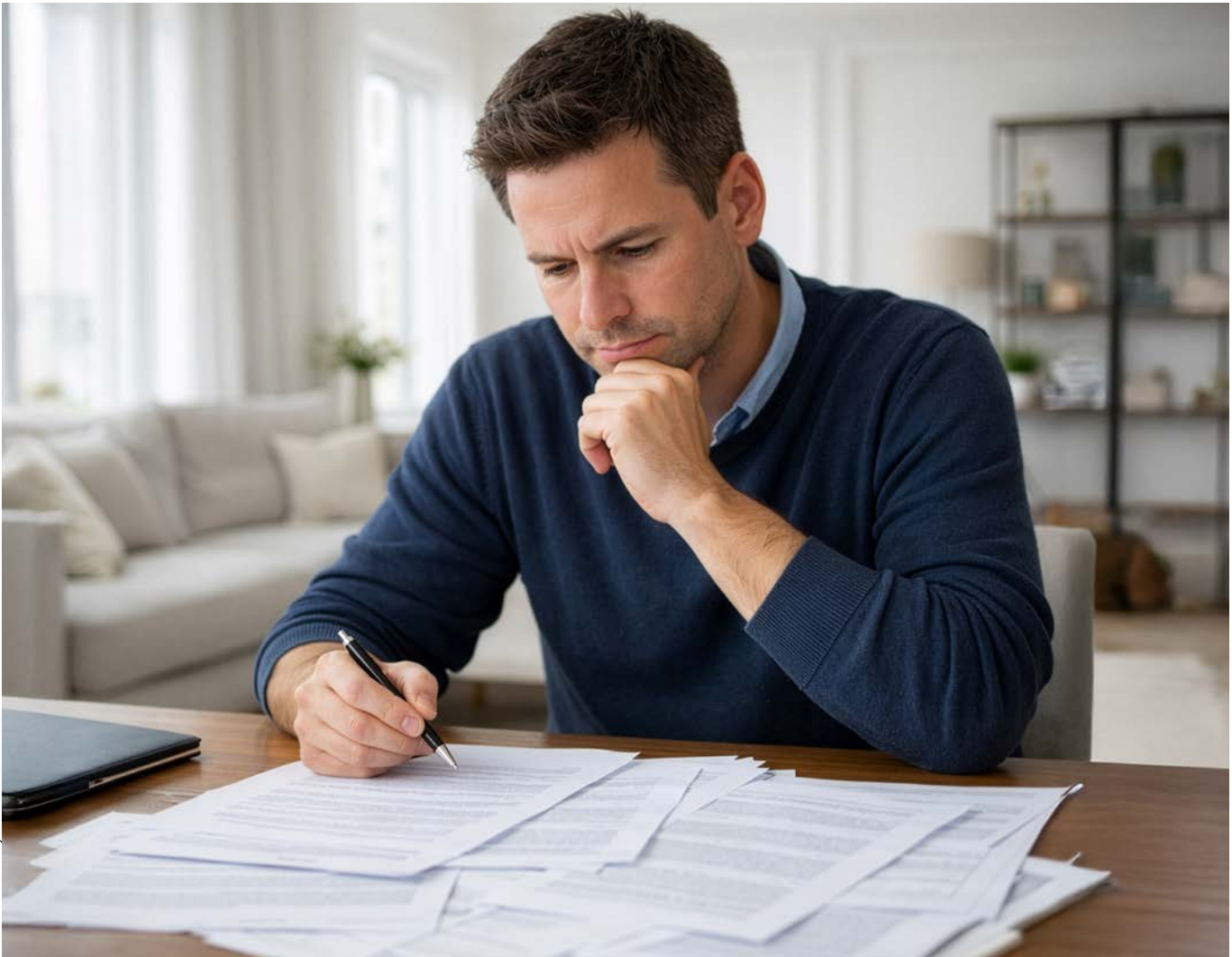
1) Rappelons que si les anciens dispositifs offraient une déduction fiscale, le Loc'Avantages permet de bénéficier d'une réduction d'impôt.

2) Le « *renouvellement* » doit ici être entendu au sens strict ; il exclut l'hypothèse d'une simple reconduction du bail, qui ne permet pas de demander un conventionnement (voir l'article D.321-24 du Code de la construction et de l'habitation).

3) Voir l'article D.321-24 précité et le BOI-IR-RICI-400-20-20, n° 10.

4) À l'inverse, si le plafond pour le Loc'Avantages est supérieur, le propriétaire peut tenter de proposer au locataire une légère hausse, mais sans l'imposer (même si cela est envisageable, on n'imagine pas engager la procédure d'augmentation pour loyer manifestement sous-évalué – voir plus loin – pour passer d'un loyer réglementé à un autre loyer réglementé à peine plus élevé). Les plafonds de ressources du locataire propres au Loc'Avantages devront également être respectés.

On peut souscrire au Loc'Avantages à l'occasion du renouvellement du bail



© Photo Adobe Firefly

Après expiration d'une convention Anah, peut-on revenir à un loyer de marché ?

Un propriétaire ayant souscrit à un dispositif d'incitation fiscale n'est pas éternellement coincé par un loyer encadré. En effet, après l'expiration de la convention Anah qu'il a souscrite, le propriétaire pourra, six mois au moins avant l'échéance du bail de son locataire, demander le renouvellement du bail avec augmentation du loyer en raison de son caractère manifestement sous-évalué⁽⁵⁾. La procédure prévue par l'article 17-2 de la loi du 6 juillet 1989 pour imposer une hausse de loyer à un locataire en place est assez technique (la production de références de loyer dans le voisinage est notamment exigée) mais praticable avec l'aide notamment d'une Chambre UNPI. Précisons toutefois que la hausse est plafonnée par le décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 dans les zones « tendues » (sauf hypothèse de travaux importants, la hausse ne pourra excéder « la moitié de la différence entre le

5) La demande d'augmentation du loyer est possible même lorsque la convention a encore cours, dès l'instant que cette convention expire avant le renouvellement du bail (voir notamment l'article L.321-11-1 du Code de la construction et de l'habitation).

6) Article 140, VI de la loi Elan du 23 novembre 2018. Certes, il ne s'agit pas ici de retrouver véritablement un loyer de marché, puisque le loyer de référence minoré est censé correspondre au loyer de marché médian diminué de 30 % ; cependant, la procédure pour augmenter le loyer est bien plus simple que dans le cas général. Précisons ici qu'il n'est pas possible de contourner la procédure prévue à l'article 140, VI et de demander un loyer supérieur au loyer de référence minoré en apportant des références de loyer.

montant d'un loyer déterminé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables et le loyer appliqué avant le renouvellement du contrat de location »).

Dans certaines agglomérations, le propriétaire peut même bénéficier d'un des seuls aspects positifs – pour les propriétaires – de l'encadrement des loyers par arrêté préfectoral. En effet, en présence de plafonds de loyers fixés par arrêté du préfet, le propriétaire peut, à l'occasion du renouvellement du bail, demander l'application du loyer de référence minoré sans avoir à démontrer par des références de loyer que le loyer en cours est sous-évalué (seul le locataire devra apporter des références de loyer s'il entend s'opposer à la hausse de loyer)⁽⁶⁾. Rappelons toutefois que les textes excluent toute hausse de loyer si le logement est classé F ou G.

Quid en cas de départ du locataire ?

Lorsqu'un locataire quitte les lieux pendant la durée d'application d'une convention Anah, les



Copyright (c) 2025 Alive Color Stock/Shutterstock

options du propriétaire dépendent du temps restant à courir pour cette convention. Si le départ du locataire a lieu plus d'un an avant la fin de la convention, le propriétaire est tenu de relouer son bien aux mêmes conditions, sauf à ce que l'avantage fiscal dont il a bénéficié soit remis en cause. À l'inverse, « lorsque la vacance intervient moins de douze mois avant le terme de la période d'engagement de location, il est admis de ne pas remettre en cause le bénéfice de l'avantage fiscal si les conditions suivantes sont réunies :

- > le logement est en état d'être loué ;
- > le propriétaire ne s'en réserve pas la jouissance à quelque usage que ce soit et même pour une très courte durée, pour lui-même, un membre de son foyer fiscal ou un de ses ascendants ou descendants ;
- > le logement n'est pas mis à la disposition d'un occupant à titre précaire ou à titre gratuit, même pour une très courte période, pendant la période couverte par l'engagement de location ;
- > le logement n'est pas cédé avant l'expiration de l'engagement de location » (bulletin officiel des impôts BOI-RFPI-SPEC-20-40-20-20, n° 120⁽⁷⁾).

En cas de départ d'un locataire moins de douze mois avant la fin d'une convention Borloo ou Cosse, un propriétaire a donc le choix entre :

- > relouer immédiatement son bien aux mêmes conditions avant l'expiration de la convention, et donc continuer à bénéficier de l'avantage fiscal, même après expiration de la convention, jusqu'au terme du nouveau bail (voir ci-dessus) ;
- > ou attendre sans rien faire la fin de la convention pour relouer ensuite à des conditions libres son logement⁽⁸⁾.

Il est important de noter que, dans cette dernière hypothèse, contrairement au cas du renouvellement

7) Le BOI-RFPI-SPEC-20-40-20-20 est relatif au Borloo ancien, mais la règle est reprise pour l'ensemble des dispositifs d'incitation fiscale.

8) On peut évidemment regretter la conséquence absurde de cette règle d'attente ; sauf à risquer une remise en cause rétroactive de l'avantage fiscal, le propriétaire ne doit surtout pas occuper ou prêter son logement en attendant l'expiration de la convention Anah.

9) Article créé par la loi de finances pour 2022.

10) On rappellera en effet que, pour les revenus de l'année de décès, il est nécessaire de remplir deux déclarations (une commune pour le couple du 1^{er} janvier jusqu'au décès, et une individuelle pour le conjoint survivant du décès jusqu'au 31 décembre).

11) À l'inverse, « si le conjoint survivant devient titulaire d'une quote-part indivise, il ne peut demander la reprise à son profit de l'avantage fiscal ». De manière logique, l'administration précise que « les droits du conjoint survivant s'apprécient à la date du règlement de la succession, aucune remise en cause [pour la période postérieure au décès] ne peut donc être effectuée tant que la succession n'est pas définitivement réglée » (BOI-RFPI-SPEC-20-40-50, n° 20).

du bail avec un locataire en place (voir précédemment), le propriétaire ne sera pas tenu, même en zone tendue, par le décret du 27 juillet 2017 de blocage des loyers de relocation ou de renouvellement. En effet, il est désormais prévu que « lorsque le logement fait l'objet d'une première relocation consécutive au terme de la convention [Anah], (...) la fixation du loyer est libre » (article 18-1 de la loi du 6 juillet 1989 sur les baux d'habitation)⁽⁹⁾. Il n'est donc pas question de devoir réunir des références de loyer ni de respecter, comme habituellement, un plafonnement de la hausse à la moitié de la différence entre le loyer du précédent locataire et le loyer de marché.

Qu'en est-il en cas de décès d'un membre du couple soumis à imposition commune ?

Le décès d'un membre du couple soumis à imposition commune a des conséquences immédiates sur l'engagement de location du conjoint ou du partenaire survivant.

Par défaut, l'avantage fiscal prend fin à la date du décès et le conjoint survivant est libéré de son engagement de location. S'il entend continuer de bénéficier à titre personnel de l'avantage jusqu'ici concédé, il appartient au survivant de demander formellement à l'Anah la reprise du dispositif à son profit, cette demande devant en outre être annexée à sa déclaration des revenus de l'année du décès (celle relative aux mois postérieurs au décès)⁽¹⁰⁾. Cette possibilité est toutefois réservée au conjoint survivant « attributaire du bien en pleine propriété ou titulaire de son usufruit » (voir notamment le BOI BOI-IR-RICI-400-20-10, n° 90 sur le Loc'Avantages)⁽¹¹⁾. Dans ce cas, l'avantage fiscal

est maintenu au profit du partenaire survivant et ce dernier reprend l'engagement de location initial pour le temps restant à courir. Il faut insister sur ce point ; comme l'a jugé une cour d'appel, un propriétaire qui continue par exemple à pratiquer des amortissements « Périssol » après le décès de son épouse s'expose, faute d'avoir demandé la reprise du dispositif à son profit, à la remise en cause de l'avantage pour la période postérieure au décès ⁽¹²⁾.

Le décès met fin à l'avantage fiscal, sauf si le conjoint survivant en demande la reprise

Cette cessation (par défaut) de l'avantage fiscal à cause du décès tranche avec le maintien, étudié plus haut, de l'avantage après expiration de la convention lorsque le bien continue d'être loué aux mêmes conditions ⁽¹³⁾. Elle s'explique cependant par le fait que, d'une part le décès a entraîné un changement de foyer fiscal, d'autre part le conjoint survivant peut ne plus être le « maître » du bien loué (s'il n'en recueille pas la pleine propriété ou l'usufruit). On peut regretter cette situation. Mais, outre qu'une demande formelle suffit à maintenir l'avantage (lorsque le conjoint survivant est plein propriétaire ou usufruitier du bien), elle présente un atout significatif. Le décès libérant le conjoint survivant de tout engagement de location (sauf demande expresse), ce dernier redevient immédiatement libre de relouer son logement à des conditions différentes, ou de venir y habiter, ou même de le vendre.

Le conjoint survivant qui est plein propriétaire ou usufruitier du bien a donc un choix à faire ⁽¹⁴⁾. Souhaite-t-il continuer à bénéficier à titre personnel de l'avantage fiscal, sachant que la reprise à son profit de l'engagement de location l'empêchera de disposer librement du bien jusqu'à l'expiration de la convention Anah souscrite initialement avec le défunt ? Souhaite-t-il, au contraire, saisir l'occasion du décès pour retrouver, avant même l'expiration de la convention, la pleine disposition du bien loué ? Comme pour les cas précédemment évoqués (notamment échéance d'un bail après l'expiration d'une convention Anah), l'option choisie peut dépendre évidemment d'un calcul financier (a-t-on intérêt à louer selon des plafonds imposés et de bénéficier d'un avantage fiscal ou, au contraire, à relouer au prix du marché sans avantage fiscal ?). Elle peut également dépendre d'un projet de vente à plus ou moins court terme du bien loué ⁽¹⁵⁾, sachant qu'une vente alors qu'on est tenu par un engagement de location expose à une remise en cause

BON À SAVOIR

Et en cas d'invalidité ou de licenciement ?

Au-delà du décès, l'invalidité grave ou le licenciement d'un membre du couple soumis à imposition commune sont d'autres causes d'extinction prématurée de l'engagement de location ⁽¹⁷⁾. Cependant, à l'inverse du cas du décès, la fin de l'engagement de location et de l'avantage fiscal n'a ici rien d'automatique. Ce n'est que si le bien est vendu ou que l'engagement de location est rompu (ces événements doivent obligatoirement être signalés à l'Anah) que l'avantage fiscal prendra fin, sans remise en cause rétroactive (du fait de l'invalidité ou du licenciement, dont il faudra justifier) ⁽¹⁸⁾.

À NOTER

Une remise en cause rétroactive ?

Hors cas de décès, d'invalidité grave ou de licenciement, le non-respect de l'engagement de location comme la transmission à titre onéreux ou gratuit du bien loué expose à une remise en cause rétroactive de l'avantage fiscal (outre des pénalités accessoires). L'administration fiscale précise néanmoins que :

➤ lorsque ces événements ont lieu au cours d'une « période initiale d'engagement de location », l'avantage fiscal est remis en cause depuis le démarrage du dispositif ;

➤ lorsqu'ils ont lieu au cours d'une « période prorogée d'engagement de location », seul l'avantage concédé au titre de la « prorogation concernée » est rétroactivement remis en cause (voir par exemple le BOI-RFPI-SPEC-20-40-50).

12) Cour administrative d'appel de Douai, 2^e ch., 1^{er} mars 2016, n°14DA01890.

13) Maintien limité, rappelons-le, au bail en cours.

14) Un choix entièrement libre puisque, du fait du décès, « la déduction spécifique obtenue par le couple soumis à imposition commune n'est pas remise en cause, que le conjoint survivant opte ou non pour la reprise de l'engagement » (BOI-RFPI-SPEC-20-40-20-10, n° 80).

15) Projet qui peut précisément naître à cause du décès (besoin de financement, changement de vie, etc.).

16) Le BOI traite du cas général où les époux ou partenaires font l'objet d'une imposition commune.

17) Bien évidemment, en cas de signature d'une convention Anah par un contribuable « en solo », son propre décès, son invalidité ou son licenciement excluent également toute remise en cause.

18) Voir Conseil d'État, 31 mai 2024, n° 475692 pour un cas de remise en cause malgré un licenciement parce que ce dernier n'avait concerné que l'activité accessoire d'un propriétaire déjà à la retraite.

rétroactive de l'avantage (voir notre encadré). Comme le souligne Marcel Crasnier, consultant fiscal à l'UNPI 49, « en cas d'intention de vente, le conjoint survivant a intérêt à ne pas reprendre à son profit ce qu'il reste de la convention Anah ».

Le cas du divorce ou de la rupture de PACS

Comme pour le décès du conjoint ou du partenaire, « le divorce (...) ou la rupture d'un pacte civil de solidarité (PACS) (...) modifient le foyer fiscal et entraînent création d'un nouveau contribuable » ⁽¹⁶⁾. En principe, l'avantage fiscal prend fin. Cependant, l'ex-époux ou l'ex-partenaire « attributaire du bien » peut demander à reprendre à son profit l'avantage. En réalité – et c'est ici une grande différence avec le cas du décès –, l'ex-époux attributaire du bien est indirectement obligé de le faire. Car « s'il n'en fait pas la demande, la réduction d'impôt fait l'objet d'une remise en cause » (l'avantage fiscal n'est pas seulement interrompu mais annulé rétroactivement).

Par exception, « il est admis que » l'avantage fiscal « soit maintenu, sans démarche de leur part pour la fraction de l'engagement restant à courir, au profit des ex-époux qui conservent en indivision après leur divorce le bien acquis au cours de leur mariage et qu'ils s'étaient conjointement engagés à louer nu » (BOI-IR-RI-400-20-10, n° 100). ■

BAIL COMMERCIAL

Convention d'occupation précaire

Est-il possible, au lieu de conclure un bail commercial, de recourir à une convention d'occupation précaire moins contraignante ? En quoi consistent ces conventions et dans quelles hypothèses peuvent-elles être conclues ? Par Arnaud Couvelard, juriste UNPI



© Photo Adobe Firefly

- 1) Chapitre sur le statut des baux commerciaux
- 2) Un particulier avait autorisé une société, dont les locaux venaient d'être détruits par un incendie, à installer, sur un terrain dont il était propriétaire, un bâtiment provisoire, que la société s'était engagée à démonter immédiatement à la première réquisition du propriétaire
- 3) La convention mentionnera des « occupants », et non des « locataires »

Depuis 2014, la convention d'occupation précaire est définie par l'article L.145-5-1 du Code de commerce, cette définition rejoignant celle créée par la jurisprudence : « N'est pas soumise au présent chapitre⁽¹⁾ la convention d'occupation précaire qui se caractérise, quelle que soit sa durée, par le fait que l'occupation des lieux n'est autorisée qu'à raison de circonstances particulières indépendantes de la seule volonté des parties. »

Les conventions d'occupation précaires sont donc expressément exclues du champ d'application du statut des baux commerciaux et sont soumises au

droit commun des contrats, ce qui implique une liberté contractuelle pour les parties.

Ces conventions ne peuvent toutefois être conclues que dans des cas très précis : comme l'énonce la Cour de cassation dans un arrêt du 7 juillet 2015, « la conclusion d'une convention d'occupation précaire, exclusive de l'application des dispositions d'ordre public du statut des baux commerciaux, suppose que l'occupation des lieux ne puisse être autorisée qu'à titre précaire en raison de circonstances particulières, indépendantes de la seule volonté des parties » (3^e civ., n° 14-11644).

Une convention d'occupation précaire n'est donc admise que s'il existe un motif objectif, indépendant de la seule volonté des parties, qui justifie le caractère précaire de l'occupation.

Les exemples de motifs objectifs de précarité fournis par la jurisprudence sont très divers. Citons par exemple le cas d'une convention portant sur un immeuble qui doit être démoli (Cass., 3^e civ., n° 88-19365, 21 mars 1990), d'une convention portant sur un bâtiment provisoire installé à la suite d'un incendie dans l'attente d'une reconstruction⁽²⁾ (Cass., 3^e civ., 8 décembre 1982, non publié) ou encore d'une convention consentie par un indivisaire sur un local faisant partie d'une succession en attendant la fin des opérations successorales (CA Chambéry, 2^e civ., 1^{er} avril 2008).

La caractéristique principale d'une convention d'occupation précaire est donc son caractère provisoire avec la fragilité du droit de jouissance de l'occupant que cela induit, et non la durée de l'occupation qui peut s'étendre sur plusieurs années si celle-ci est justifiée par des circonstances extérieures aux parties (par exemple, validité d'une convention d'une durée supérieure à dix ans : CA Orléans, ch. civ., 2^e section, 9 décembre 1989). La convention peut même être conclue pour une durée indéterminée (Cass., 3^e civ., n° 95-16735, 13 mai 1997).

L'autre élément caractéristique de cette convention est qu'elle doit être passée à titre onéreux. L'occupant⁽³⁾ paye une redevance, et non un loyer, dont le montant est généralement faible (un arrêt de la Cour de cassation parle de « prix modique » : 3^e civ., n° 88-16643, 25 avril 1990), ce faible montant venant en contrepartie de l'absence de jouissance paisible.

Enfin, précisons que si la convention n'a pas été conclue pour un motif de précarité mais dans le but de contourner le statut des baux commerciaux, les juges retiennent alors une fraude à la loi et la convention est requalifiée en bail commercial ou en bail dérogatoire.

Rappel : l'article L. 145-5 du Code de commerce permet aux parties de déroger aux dispositions du

statut des baux commerciaux en concluant un ou plusieurs baux dérogatoires.

Pour qu'un bail dérogatoire (souvent appelé de manière impropre « bail précaire ») soit valablement conclu, il faut que les parties aient l'intention de déroger aux dispositions du statut des baux commerciaux (articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce) et que la durée du bail ou des baux successifs soit au plus égale à trois ans. ■

BAIL D'HABITATION

Vente d'un logement loué à une personne morale et durée du bail reconduit

En cas de vente d'un logement possédé par une personne physique à une personne morale, la durée du bail en cours passe-t-elle de trois à six ans ? Et qu'en sera-t-il lorsque le bail sera reconduit ? [Par Arnaud Couvelard, juriste UNPI](#)

Ce même article 10 précise qu'en cas de reconduction tacite ou de renouvellement du bail, la durée du contrat reconduit ou renouvelé suit la même distinction que précédemment (trois ans ou six ans suivant la qualité du bailleur).

Un arrêt de la Cour d'appel de Paris du 27 janvier 2005 permet d'illustrer ces règles : « Considérant que le bail litigieux a été consenti à l'origine par une personne physique donc pour trois ans à compter du 30 juillet 1994, qu'il s'est par la suite reconduit pour six ans à compter du 30 juillet 1997, la SARL Auteuil Investissement personne morale ayant acquis l'immeuble le 1^{er} juillet 1996 et étant devenue bailleuse à cette date ; considérant que la bailleuse est en effet mal fondée à soutenir que la durée du bail est déterminée par la qualité des parties lors de l'entrée dans les lieux du bail ; qu'elle varie selon la qualité (personne physique ou personne morale) des bailleurs successifs et doit être appréciée à la date de sa reconduction tacite ; que l'article 10 de la loi du 6 juillet 1989 consacre expressément cette solution » (6^e chambre B, « SARL Auteuil Investissement contre Véron »).

Si le bien loué par une personne physique est vendu en cours de bail à une personne morale, la durée du bail initial ne change pas car celle-ci reste déterminée par la qualité du bailleur à la date de conclusion du bail. Par contre, la durée du bail reconduit passe de trois à six ans car cette durée doit être déterminée par la qualité du bailleur à la date de sa reconduction tacite.

Prenons l'exemple d'une personne morale qui achète en avril 2026 un logement loué dont le bail court du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2026. La durée du bail reconduit (ou renouvelé formellement) le 1^{er} janvier 2027 sera de six ans (il expirera donc le 31 décembre 2032). ■



© Photo Adobe Firefly

Selon l'article 10 de la loi du 6 juillet 1989, la durée du bail initial varie suivant la qualité du bailleur :

> si le bailleur est une personne physique ou une des personnes assimilées définies à l'article 13 de la loi du 6 juillet 1989 (société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus et indivision), le bail est conclu pour trois ans minimum ;

> si le bailleur est une personne morale, le contrat de location a une durée minimale de six ans.

BAIL D'HABITATION

Indexation du montant du loyer moins d'un an après la date de prise d'effet du bail

Pouvez-vous me confirmer qu'il est possible de réviser le loyer d'un logement moins d'un an après la prise d'effet du bail ? **Par Arnaud Couvelard, juriste UNPI**



© Photo Adobe Firefly

Selon l'article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989, « lorsque le contrat prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat ».

Une réponse ministérielle ajoute que « dans la mesure où la loi laisse la possibilité aux parties de fixer la date de révision, rien ne s'oppose à la possibilité de prévoir la première révision du loyer avant la date anniversaire

du bail, en pratique avant qu'une année ne s'écoule. En revanche, la révision suivante devra avoir lieu un an plus tard dans la mesure où il ne peut y avoir qu'une révision par an » (AN, n° 35466, 16 juin 2009).

Par conséquent, rien n'interdit par exemple de prévoir dans le bail une révision au 1^{er} janvier de l'année N+1 pour un bail ayant pris effet le 1^{er} septembre de l'année N.

C'est ainsi que, en matière de logements conventionnés (où il faut respecter des plafonds de loyers révisés au 1^{er} janvier), il est recommandé de fixer la date de révision au 1^{er} janvier, même lorsque le locataire est arrivé dans les lieux seulement quelques mois auparavant.

Lorsque l'on choisit une date différente de la date anniversaire du bail, il est conseillé de retenir comme trimestre de référence non pas, comme d'habitude, le dernier trimestre publié au moment de la signature du bail, mais un trimestre antérieur pour s'assurer que l'indice du même trimestre de l'année N+1 soit publié avant la date de révision.

Précisons enfin qu'en pratique, dans la très grande majorité des cas, la date de révision retenue dans le contrat de location est la date anniversaire du bail (c'est le cas des baux vendus par l'UNPI), même si la loi permet explicitement une révision à une autre date.

À noter :

- > il faut manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans l'année qui suit la date de révision prévue au bail. À défaut, vous êtes réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée ;
- > la révision de loyer prend effet à compter de votre demande (article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989). ■

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 »

Gérez

vos biens immobiliers

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

Commander → 3 solutions

Téléchargez sur notre site
www.unpi13.org

Contactez-nous au
04 91 00 31 61/65

Remplissez le bon
de commande ci-dessous

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

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

Nos baux sont clairs,
pratiques et fiables

Bulletin à compléter et à retourner impérativement accompagné de votre règlement à l'adresse suivante :
UNPI 13 - 7 rue Lafon 13006 Marseille
Règlement par chèque, libeller à l'ordre de : **UNPI 13**

NOM

Prénom

Adresse

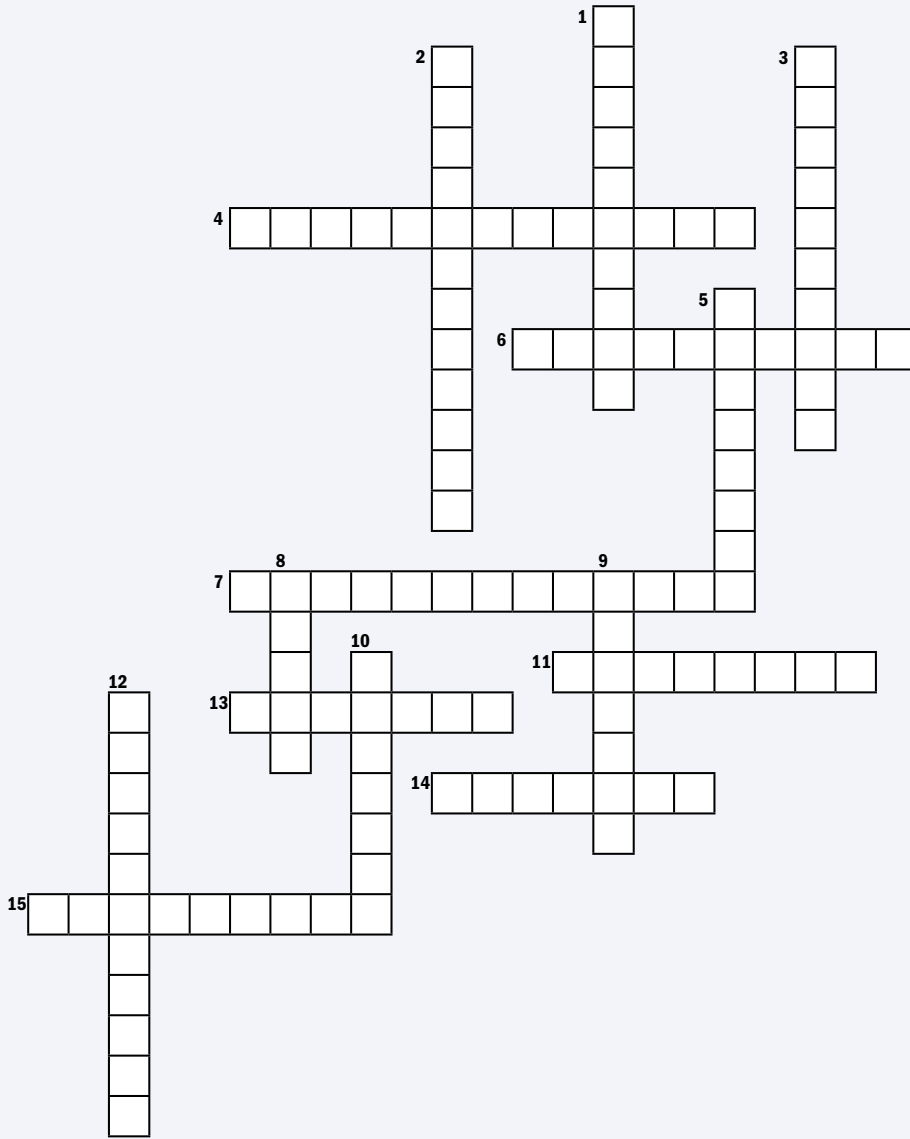
Code Postal Ville

Tél.

E-mail

Les Clés de l'Immobilier

Retrouvez les réponses dans le prochain numéro



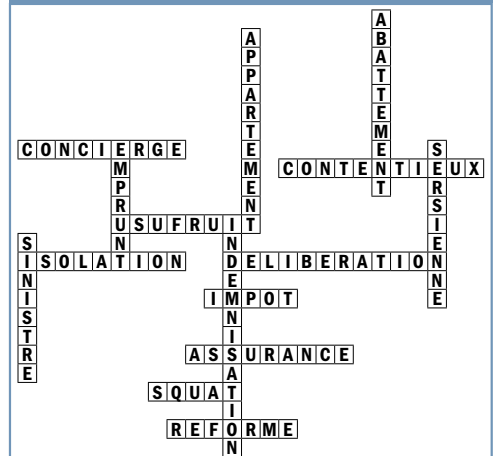
Horizontal

- 4. Étale le coût d'un bien sur sa durée d'usage.
- 6. Travaux visant à remettre un bien en état.
- 7. Installation permettant de rafraîchir un logement.
- 11. Période prolongée de chaleur intense.
- 13. Démarche pour contester une décision administrative.
- 14. Document détaillant une somme à payer.
- 15. Discipline régissant l'aménagement des espaces urbains.

Vertical

- 1. Ensemble des biens immobiliers d'un propriétaire.
- 2. Renforcement des conditions ou de la réglementation.
- 3. Aide financière accordée par une autorité publique.
- 5. Mesure prise en cas de non-respect des règles.
- 8. Signe officiel attestant une qualité ou performance.
- 9. Ensemble des opérations de construction ou rénovation.
- 10. Partie supérieure protégeant un bâtiment.
- 12. Capacité d'un investissement à générer des revenus.

Solutions N° 605



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

Achats ventes immeubles de rapport

Vends immeuble locatif (4 appartements et 15 garages) au 3 rue Jean Jacques Rousseau, 42240 Unieux. DPE: E et E (pour l'immeuble complet). Estimation des coûts annuels d'énergie du bâtiment: entre 6590 € et 8960 €. Prix: 300 000 euros.

Denise CHAUCHET RIVAT

Tél.: 07 87 01 76 08

E-mail: jacques.chauchet@orange.fr

Immeuble de rapport à vendre composé de 11 logements entièrement meublés et équipés. Hyper centre-ville de Montluçon. Proche SNCF et quartier

historique. Parking à proximité. DPE D. Interphone. Dossiers locataires avec garanties. Rapport locatif de 9,5 %. Prix: 638 000 €.

Dossier sur demande au 06 10 05 52 23.

M. AUBERGER.

Ventes offres

Département des Landes. Petite propriété proche tous commerces. Habitable de suite. Sans travaux. Parc arboré + verger = 1 hectare. DPE: F et F Prix: 285 000 euros.

Marcelle GADAIS. Tél.: 06 78 21 76 28

Vends dans grande ville de Rhône-Alpes immeuble d'habitation classé DPE D, GES C, à proximité des commerces et transports, façades et parties communes en TBE, surface 845 m² (13 appartements dont la plupart ont été rénovés + 1 bureau). Loyer annuels HC environ 87 000 euros avec potentiel de développement. Prix: 1 650 K€. Contacter le 06 74 86 52 20.

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

Adresse: 1, place Puvis de Chavannes, LYON 6

Locaux commerciaux ou industriels

À louer local commercial plein centre de Ternay 69360 20 km Lyon sud. Face à l'école publique et à 100 m de la mairie. Emplacement premier ordre. Surface 110 m². Loyer 15 000 € annuel + charges 1 200 €. Raymond ESTERLE. Tél.: 06 08 02 10 94

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

| | 4 ^e T. 2025 2058 | INSEE | LES VARIATIONS (en %) | | |
|------|--------------------------------|------------------------------|-----------------------|------------|-----------|
| | | 100 au 4 ^e T 1953 | Anuelles | Triennales | Sur 9 ans |
| 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 |
| | 4 ^e trimestre | 2058* | -2,37 | +0,29 | +25,11 |

*Parution INSEE 24/03/2026

Important : la loi Pinel du 18 juin 2014 a supprimé la référence à l'ICC pour déterminer le loyer plafond au moment de la révision triennale légale ou du renouvellement du bail. Cette mesure concerne tous les baux commerciaux conclus ou renouvelés depuis le 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.

| | 4 ^e T. 2025 134,62 | ILC BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2008 | | | |
|------|----------------------------------|--|--------------------|---------------------|---------------------|
| | | ILC | Variation annuelle | Variation Triennale | Variation sur 9 ans |
| 2023 | 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 % |
| 2025 | 4 ^e trimestre | 135,30 | + 2,01 % | + 14,10 % | + 24,80 % |
| | 1 ^{er} trimestre | 135,87 | + 0,96 % | + 12,65 % | + 25,34 % |
| | 2 ^e trimestre | 136,81 | + 0,07 % | + 10,64 % | + 26,21 % |
| 2025 | 3 ^e trimestre | 137,09 | - 0,45 % | + 8,69 % | + 26,28 % |
| | 4 ^e trimestre | 134,62* | - 0,50 % | + 6,80 % | + 23,61 % |

*Parution INSEE 24/03/2026

ILAT | Indice des loyers des activités tertiaires

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

| | 4 ^e T. 2025 137,21 | ILAT BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2010 | | | |
|------|----------------------------------|---|--------------------|---------------------|---------------------|
| | | ILAT | Variation annuelle | Variation Triennale | Variation sur 9 ans |
| 2023 | 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 % |
| 2025 | 4 ^e trimestre | 137,29 | + 2,69 % | + 15,40 % | + 26,93 % |
| | 1 ^{er} trimestre | 137,29 | + 1,60 % | + 13,72 % | + 26,89 % |
| | 2 ^e trimestre | 137,15 | + 0,51 % | + 11,82 % | + 26,51 % |
| 2025 | 3 ^e trimestre | 137,07 | - 0,04 % | + 10,07 % | + 26,11 % |
| | 4 ^e trimestre | 137,21* | - 0,06 % | + 8,33 % | + 25,95 % |

*Parution INSEE 24/03/2026

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

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

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

| 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 2025)

Indice mensuel des prix 02/2026 **100,29**

| | JANV. | FÉV. | MARS | AVRIL | MAI | JUIN | JUIL. | AOÛT | SEPT. | OCT. | NOV. | DÉC. |
|-------------|-------|--------|------|-------|-----|------|-------|------|-------|------|------|------|
| 2026 | 99,63 | 100,29 | | | | | | | | | | |

* En 2026, l'indice des prix à la consommation a changé d'année de référence (base 100 en 2025).

BT01 | Indice bâtiment national BT 01* | * Nouvelle valeur, base 100 en 2010BT01 01/2026 = **134,7**

| | JANV. | FÉV. | MARS | AVRIL | MAI | JUIN | JUIL. | AOÛT | SEPT. | OCT. | NOV. | DÉC. |
|-------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 2021 | 114,4 | 115,2 | 116,1 | 116,3 | 116,6 | 117,5 | 118,5 | 118,5 | 118,6 | 119,1 | 119,5 | 119,7 |
| 2022 | 121,4 | 122,2 | 123,3 | 124,9 | 126,4 | 127,2 | 127,7 | 127,9 | 127,1 | 127,2 | 127,2 | 126,8 |
| 2023 | 128,4 | 129,7 | 130,6 | 130,5 | 130,3 | 130,3 | 129,7 | 130,6 | 130,2 | 130,3 | 130,3 | 130,6 |
| 2024 | 130,8 | 131,0 | 130,9 | 131,0 | 131,3 | 131,2 | 131,2 | 131,7 | 131,2 | 131,2 | 131,5 | 131,7 |
| 2025 | 132,0 | 132,1 | 132,5 | 132,9 | 132,9 | 133,1 | 133,4 | 133,7 | 133,3 | 133,2 | 133,3 | 133,7 |
| 2026 | 134,7 | | | | | | | | | | | |

TAUX DE L'USURE |

LES TAUX DE L'USURE APPLICABLES À COMPTER DU 1^{ER} AVRIL 2026 ONT ÉTÉ PUBLIÉS AU J.O. DU 27 MARS 2026

| PRÊTS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS | Taux effectif pratiqué par les établissements de crédit et les sociétés de financement au cours des trois mois précédant le 1 ^{er} avril 2026 | Seuil de l'usure applicable à compter du 1 ^{er} avril 2026 |
|---------------------------------------|--|---|
| Prêts à taux variable | 3,75 % | 5 % |
| Prêts relais | 4,65 % | 6,20 % |
| 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} avril 2026 | Seuil de l'usure applicable à compter du 1 ^{er} avril 2026 |
| • Montant ≤ à 3 000 €* | 17,64 % | 23,52 % |
| • Montant > à 3 000 € et ≤ à 6 000 €* | 11,80 % | 15,73 % |
| • Montant > à 6 000 €* | 6,46 % | 8,61 % |

* 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 | sruledunpi83@gmail.com | 09 87 39 06 68 | LAFON Auguste |
| 13/83 Aix-en-Provence | 1 place martin Luther King, Le Mansard Entrée C | 13090 | AIX EN PROVENCE | aix@unpi13.org | 04 42 26 37 39 | LAFON Auguste |
| 14 - Caen | 2 quai Pierre Corneille | 76000 | ROUEN | unpi76@orange.fr | 02 35 70 01 58 | DELESTRE Jacques |
| 16 - Angoulême | 20 rue Léonard Jarraud | 16000 | ANGOULEME | unpi16@gmail.com | 05 45 94 48 47 | PASQUET Alain |
| 17 - Royan | 61 bis rue Paul Doumer - BP 30147 | 17208 | ROYAN | unpi17royan@gmail.com | 07 84 31 37 25 | GUERIN Stéphane |
| 17 - Saintes | Maison des associations 31 rue du Cormier | 17100 | SAINTES | 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 | SAINT MARCEL | jlcl2127@orange.fr | 06 30 10 23 88 | MAUBLANC Jean-Luc |
| 28 - Chartres-Lucé | 90 rue François Foreau | 28110 | LUCE | unpi.chartres@wanadoo.fr | 02 37 34 42 26 | GERMOND Daniel |
| 30 - Nîmes | 9, Place de la Salamandre | 30000 | NÎMES | unpi30@wanadoo.fr | 04 66 21 07 13 | LIABEUF Cédric |
| 32 - Auch | 4, Avenue des Pyrénées | 32000 | AUCH | 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 Gozi - Place Jacques Antoine GAU | 38500 | VOIRON | contact@unpi38.fr | 04 76 96 63 95 | AUBRETON Jérôme |
| 39 - Lons-Le-Saunier | 2 rue de Pavigny | 39000 | LONS LE SAUNIER | chbre-synd-proprietaires@orange.fr | 03 84 47 15 59 | 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 | SAINT ETIENNE | unpi42-43@unpi.fr | 04 77 32 78 54 | SHELL Franck |
| 44 - Nantes | 2 quai de Tourville | 44000 | NANTES | unpi44@unpi.fr | 02 40 48 76 32 | DANILO Jean-Michel |
| 46 - Cahors | 56 Avenue de la Beyne | 46000 | CAHORS | unpi46@gmail.com | 06 48 59 78 72 | GIBERT François |
| 48 - Mende | 14 rue des Acacias BP 30 | 48001 | MENDE CEDEX | Unpi48@orange.fr | 04 66 65 28 62 | BONHOMME Béatrice |
| 49 - Angers | 13 rue du Haras | 49100 | ANGERS | contact@unpi49.org | 02 41 87 42 52 | VERNIER-ESNAULT Patrice |
| 50 - Cherbourg-en-Cotentin | 41 rue tour carrée | 50100 | CHERBOURG | unpidelamanche@gmail.com | 02 33 53 08 20 | DOUET Eve |
| 51 - Châlons-en-Champagne | 2 Ter rue des martyres de la Résistance | 51000 | CHALONS EN CHAMPAGNE | unpi51@free.fr | 09 80 68 41 85 | GUENIN Jean-Claude |
| 52/54/55/88 Nancy | 12 Place Carnot | 54000 | NANCY | unpi.nancy@gmail.com | 03 83 32 93 10 | BELLOCCIO Jean-Marie |
| 53 - Laval | Maison des agriculteurs - Parc Technopole de Changé, rue Albert Einstein, BP 36135 | 53061 | LAVAL CEDEX 9 | unpi53@gmail.com | 02 43 67 37 99 | GALODÉ Thierry |
| 57 - Bitche | 6A rue du Stade | 57410 | GROS-REDERCHING | cspib@gmail.com | 06 80 64 34 38 | KIEFER Francois |
| 57 - Freyming-Merlebach | 1 rue du Wiselstein | 57800 | FREYMING MERLEBACH | 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 bvd Louis Blanc | 85000 | LA ROCHE SUR YON | unpi85@orange.fr | 02 51 62 74 71 | DUPRAT Sandrine |
| 86 - Poitiers | 1 rue de la Croix Blanche | 86000 | POITIERS | unpi86@wanadoo.fr | 05 49 41 46 48 | GUIROY Daniel |
| 90 - Belfort | 154 avenue Jean Jaurès | 90000 | BELFORT | unpi90@orange.fr | 03 84 21 86 83 | VUILLEMIN Josiane |
| 91 - Corbeil-Essonnes | 14 rue du Bois Guillaume | 91000 | EVRY | unpi91.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



Propriétaires bailleurs : Sécurisez vos loyers, protégez votre tranquillité.

Un panel complet d'offres qui sécurisent vos investissements immobiliers

- La solution **Garantie des loyers impayés** vous protège des risques de la location immobilière. Elle vous couvre aussi bien des loyers impayés, des détériorations immobilières, des périodes d'inoccupation (vacances et/ou carences locatives) comme en cas de squat.
- La **Multirisque Propriétaire bailleur** vous permet de couvrir les risques inhérents à la location de votre bien.
- La **Multirisque Habitation**, déclinée en trois formules, avec ou sans franchise, vous couvre sur un large périmètre de garanties, notamment en cas de locations saisonnières.

Service Plus :  **CERTILOC**

La plateforme digitale et gratuite qui délivre un agrément Compagnie de certification de solvabilité de votre candidat locataire, en moins de 24 heures. Avec l'agrément, vous avez la certitude d'être payé de vos loyers.

Vous souhaitez découvrir nos autres offres,
en savoir davantage ?

Contactez votre courtier d'assurance,
votre administrateur de biens
ou RDV sur www.sada.fr