

INVESTIR
Immobilier dans les Landes :
entre attractivité et
inquiétudes des propriétaires

COPROPRIÉTÉ
Compostage
en copropriété :
mode d'emploi

LÉGISLATION
Facturation
électronique :
suis-je concerné ?

35 millions de propriétaires

LA REVUE DE L'UNPI

UNPI 13 & 83

UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS
ÉDITION
Marseille

et vous

Numéro 608 | Juillet-Août 2026 | 5,35 € | ISSN : 2102-0728

NOTRE DOSSIER

**CABANES, BULLES TRANSPARENTES
ET MAISONS TROGLODYTES**

**L'IRRÉSISTIBLE ESSOR
DES HÉBERGEMENTS
INSOLITES**

PRIME ÉNERGIE UNPI

Financez vos travaux énergétiques.
Augmentez la valeur de votre bien.

De quelques centaines jusqu'à
plusieurs milliers d'euros d'aides
pour vos rénovations énergétiques.

Une solution clé en main pour les propriétaires

Le dispositif des **Certificats d'Économies d'Énergie (CEE)** vous permet de récupérer une partie du coût financier de vos travaux.

**L'UNPI vous accompagne à chaque étape
pour sécuriser votre prime.**

Pourquoi choisir la Prime Énergie UNPI ?



Prime versée directement
au propriétaire



Sans condition
de revenus



Valable en résidence principale
ou secondaire et biens locatifs



Adapté aux maisons
et copropriétés

TRAVAUX ÉLIGIBLES



Isolation



Chauffage



Menuiseries



Ventilation



Copropriété



Combles, murs, pompe à chaleur,
chaudière, fenêtres, façade, toiture...



UN DISPOSITIF SÉCURISÉ PAR L'UNPI

- ✓ Vérification des devis
- ✓ Sécurisation administrative
- ✓ Indépendance vis-à-vis des entreprises
- ✓ Suivi jusqu'au paiement

En partenariat avec **Capital Energy**
filiale du groupe Bureau Veritas

BESOIN D'UN ACCOMPAGNEMENT ?

Une seule adresse pour nous contacter,
poser vos questions ou transmettre un devis :

✉ PRIME.ENERGIE@UNPI.FR



Travaux obligatoirement réalisés
par une entreprise RGE
(Reconnu Garant de l'Environnement)

Prime Énergie UNPI est une marque de UNPI SERVICES:
Société par actions simplifiée au capital de 1000 €

RCS Paris n° 102943107 Siège social : 11 quai Anatole France - 75007 Paris

Dispositif des Certificats d'Économies d'Énergie (CEE) régi par le Code de l'énergie.

UNPI SERVICES intervient en qualité d'intermédiaire dans l'accompagnement des propriétaires. Le versement des primes est soumis au respect des conditions réglementaires et à la validation des dossiers par les organismes compétents. Les travaux doivent être réalisés par une entreprise RGE (Reconnu Garant de l'Environnement). Dispositif opéré en partenariat avec Capital Energy, filiale de Bureau Veritas.

UNPI

UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS



RGE RECONNU GARANT
ENVIRONNEMENT



Sylvain Grataloup,
Président de l'UNPI

La FNAIM a récemment obtenu du député François Jolivet qu'il interpelle le Gouvernement par le biais d'une question écrite portant sur le permis de louer. Plus précisément, il était demandé si les bailleurs faisant appel aux services d'un administrateur de biens pouvaient, en raison des compétences et des qualifications de ce professionnel, être dispensés des formalités liées à ce dispositif.

La réponse du ministre du Logement présente, à certains égards, des éléments susceptibles de satisfaire les attentes de ce syndicat. Toutefois, la prudence dont il a fait preuve dans la formulation de sa réponse contraste singulièrement avec l'interprétation particulièrement enthousiaste que certains semblent vouloir en tirer.

Il convient, avant toute chose, de rappeler une évidence juridique : il ne s'agit que d'une réponse ministérielle à une question écrite parlementaire. Une telle réponse ne saurait être assimilée à une norme de droit. Seul le Parlement, dans le respect de la procédure législative prévue par la Constitution, est habilité à instaurer une dispense de cette nature. Or, en l'espèce, aucune modification législative n'est intervenue.

Dès lors, on peut légitimement s'interroger sur les raisons pour lesquelles la communication entourant cette réponse a parfois revêtu un caractère suffisamment ambigu pour laisser croire qu'une telle dispense existerait déjà ou serait désormais acquise. Une telle présentation risque d'entretenir une confusion regrettable dans l'esprit des bailleurs comme dans celui des professionnels.

À qui peut-on faire confiance ?

Plus encore, il est pour le moins surprenant de constater que certains acteurs qui, hier encore, contestaient vigoureusement le principe même du permis de louer, en découvrant aujourd'hui toutes les vertus et se drapent de toutes les compétences et de toutes les qualifications nécessaires à son fonctionnement, dès lors que celui-ci pourrait être maintenu à leur bénéfice exclusif. C'est là, sans doute, que réside le véritable enjeu du débat.

En effet, depuis de nombreuses années, les organisations représentatives des professionnels de l'administration de biens revendiquent l'obtention du statut de « *tiers de confiance* ». Cette notion soulève pourtant plusieurs interrogations de fond.

La première tient précisément à cette qualification de tiers. Comment peut-on prétendre être tiers à une relation contractuelle lorsque l'une des parties au contrat, en l'occurrence le bailleur, rémunère directement celui qui revendique cette qualité ? Une telle situation interroge inévitablement sur les garanties de neutralité et d'impartialité que suppose traditionnellement la fonction de tiers de confiance.

La seconde interrogation est d'ordre pratique et économique. Les professionnels concernés soulignent eux-mêmes les difficultés croissantes auxquelles ils sont confrontés : honoraires jugés insuffisants, accumulation des obligations réglementaires, charge administrative toujours plus lourde, difficultés de recrutement et manque d'attractivité de la profession. Dans ce contexte, l'exercice d'une mission supplémentaire de contrôle ou de certification constituerait nécessairement une responsabilité nouvelle.

Or, nul ne doute qu'une telle responsabilité aurait vocation à être rémunérée. Reste alors une question essentielle : qui supporterait le coût de cette prestation ? Le bailleur ? Le locataire ? Ou, indirectement, les deux ? La question mérite d'autant plus d'être posée que, dans l'état actuel du droit, l'autorisation préalable ou la déclaration de mise en location doit être renouvelée à chaque changement de locataire. Les conséquences financières pourraient donc être loin d'être anecdotiques.

Pour toutes ces raisons, la réponse ministérielle appelle moins l'enthousiasme que la rigueur d'analyse. Sa portée juridique demeure modeste et ne saurait être exagérée. Quant aux interprétations triomphales qui ont accompagné sa publication, elles incitent davantage à la prudence qu'à la célébration. En matière de droit, les effets d'annonce ne remplacent jamais les textes et les commentaires les plus enthousiastes ne sauraient tenir lieu de réforme.

Sommaire

L'UNPI en action 13&83

6 | Actualités

L'été 2026 : une période de transition... et peut-être d'espoir pour les propriétaires

- Un partenariat renforcé avec les notaires
- Un partenariat consolidé avec la Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment (CAPEB)
- Une assurance contre les charges impayées en copropriété
- Nos imprimés de contrats de location constamment mis à jour
- Peut-on conclure un bail commercial de courte durée ?
- Ouverture de nos bureaux durant les vacances d'été
- Nos prochains ateliers du mois de juillet

Le dossier de l'UNPI

10 | Cabanes, bulles transparentes et maisons troglodytes

L'irrésistible essor des hébergements insolites

L'UNPI et vous

20 | Investir

Immobilier dans les Landes : entre attractivité et inquiétudes des propriétaires

26 | Copropriété

Compostage en copropriété : mode d'emploi

30 | Investir

Et si votre bien immobilier pouvait vous offrir une retraite bien méritée ?

32 | Location

Louer pour l'Emploi : une solution pour sécuriser et valoriser votre investissement locatif

34 | Législation

Facturation électronique : suis-je concerné ?

38 | Copropriété

Locations meublées touristiques : faites vérifier votre règlement de copropriété avant le vote en assemblée générale

40 | Jurisprudence

Les dernières jurisprudences - Décryptage

41 | Jeu

Mots croisés

42 | Questions réponses

Augmentation du loyer lors du renouvellement du bail • Augmentation du loyer lors d'une relocation

45 | Petites annonces

46 | Indices

Le tableau de bord du propriétaire

50 | L'annuaire



Ils écrivent pour vous



© Photo DR
Christophe Demay,
journaliste



Sabrina Bonarrigo,
journaliste



Hubert Raffini,
journaliste



Sylvie Lenormand,
journaliste



Sophie Richard,
juriste



Lorène Derhy,
avocat

ACTUALITÉS
Rénovation d'ampleur: le gouvernement ferme la porte au gaz

P. 6

DOSSIER
Cabanes, bulles transparentes et maisons troglodytes L'irrésistible essor des hébergements insolites

P. 10

ET VOUS
Immobilier dans les Landes: entre attractivité et inquiétudes des propriétaires

P. 20

ET VOUS
Compostage en copropriété: mode d'emploi

P. 26

ET VOUS
Et si votre bien immobilier pouvait vous offrir une retraite bien méritée ?

P. 30

ET VOUS
Locations meublées touristiques: faites vérifier votre règlement de copropriété avant le vote en assemblée générale

P. 38

35 millions de propriétaires

LA REVUE DE L'UNPI

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

Gérant de la presse
Alexis Thomasson

Directeur de la publication
Sylvain Grataloup

Directeur de la rédaction
Jérôme Gruget

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

Ont collaboré à ce numéro

Christophe Demay, Frédéric Zumbiehl, Sabrina Bonarrigo, Hubert Raffini, Sylvie Lenormand, Sophie Richard, Lorène Derhy et Arnaud Couvelard

Secrétariat de rédaction
Lola Moulis
lola@takeoffmedias.com

Service publicité
Sarah Honigbaum
sarah@takeoffmedias.com

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

Éditeur
La Presse immobilière
SARL au capital de 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

L'été 2026 : une période de transition... et peut-être d'espoir pour les propriétaires



Auguste Lafon,
Président de
l'UNPI 13 et 83

Entre les nouvelles obligations énergétiques, les difficultés du marché locatif, l'augmentation des charges de copropriété, les incertitudes fiscales et les réformes annoncées, beaucoup d'entre vous expriment aujourd'hui une forme d'inquiétude légitime.

Les propriétaires bailleurs, qui représentent une large majorité de nos adhérents, sont particulièrement concernés. Les interdictions progressives de location des logements les plus énergivores, les coûts importants de rénovation, les difficultés croissantes pour équilibrer les investissements et la rentabilité locative créent un climat d'attente que nous constatons tous sur le terrain.

Dans les copropriétés également, les défis sont nombreux : mise en place des plans pluriannuels de travaux, diagnostics énergétiques collectifs, hausse des coûts d'entretien, augmentation des assurances et des dépenses liées à l'énergie. Il ne faut pas oublier une réalité essentielle : les propriétaires privés jouent un rôle majeur dans le logement des Français et dans l'entretien du patrimoine immobilier de notre pays.

Dans ce contexte parfois difficile, certains signaux récents méritent toutefois d'être observés avec attention. Le gouvernement semble désormais vouloir rouvrir le débat sur certaines mesures qui ont profondément déséquilibré le marché locatif ces dernières années.

Ainsi, l'encadrement des loyers, actuellement expérimenté dans plusieurs grandes villes françaises, fait aujourd'hui l'objet d'interrogations au plus haut niveau de l'État. Le ministre du Logement, Vincent Jeanbrun, a récemment indiqué qu'une généralisation du dispositif « dans sa forme actuelle » ne serait pas raisonnable, rappelant que la priorité devait être de construire

d'avantage, de rénover plus et surtout de redonner confiance aux investisseurs privés. Cette prise de position marque peut-être une évolution importante dans la manière d'aborder les rapports entre propriétaires, locataires et marché du logement. Autre élément notable : la reprise de la mission gouvernementale sur les rapports locatifs confiée à notre Président national Sylvain Grataloup. Cette nomination peut être perçue comme un signe encourageant pour tous ceux qui souhaitent une approche plus équilibrée et plus réaliste des relations entre bailleurs et locataires. Peut-être est-ce enfin le début d'une meilleure reconnaissance du rôle fondamental joué par les propriétaires immobiliers privés dans l'offre locative française.

Nous continuerons donc à suivre avec attention les projets gouvernementaux annoncés pour les prochains mois, notamment ceux concernant l'évolution de la fiscalité, les aides à la rénovation énergétique, les rapports locatifs et les évolutions de la copropriété.

Et même si le renchérissement général des prix, le coût des travaux et les incertitudes économiques suscitent aujourd'hui des inquiétudes bien compréhensibles, nous restons convaincus que l'immobilier demeure, plus que jamais, une valeur sûre. Malgré ces incertitudes, gardons confiance. L'immobilier reste un investissement de long terme, fondé sur la patience, la prudence et la transmission patrimoniale.

Je vous souhaite à toutes et à tous un bel été, reposant auprès de vos proches et de vos familles.

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



BCI
Diagnostics & Expertises

- ✓ Loi Carrez
- ✓ Amiante
- ✓ Termites
- ✓ Plomb
- ✓ Electricité
- ✓ Performance énergétique
- ✓ Gaz
- ✓ Certificat de conformité
- ✓ Calcul de millèmes

Cyril FARCI
T. 04 91 05 26 71 - P. 06 28 23 06 67
cyril.farci@nssi.com



L'AGENDA DE NOTRE DIRECTION

Un partenariat renforcé avec les notaires



À la suite de plusieurs réunions organisées avec les présidents de la Chambre des notaires des Bouches-du-Rhône et du Var, notre directrice a œuvré au renforcement des liens qui unissent notre association et la profession notariale.

Les propriétaires immobiliers sont en effet régulièrement confrontés à des questions juridiques, fiscales et patrimoniales pour lesquelles l'intervention d'un notaire est souvent indispensable. Qu'il s'agisse d'une vente, d'un achat, d'une donation, d'une succession, d'une convention entre voisins, de la mise en copropriété d'un immeuble, de la modification d'un règlement de copropriété ou encore des garanties liées au recouvrement de charges impayées de copropriété, les notaires sont au cœur de nombreuses démarches importantes de la vie immobilière.

Dans un contexte où les réglementations et les obligations pesant sur les propriétaires deviennent de plus en plus nombreuses et complexes, il est essentiel de pouvoir bénéficier d'une information fiable et de conseils adaptés afin de prendre les bonnes décisions.

Au cours des prochaines semaines, nous vous présenterons plus en détail les évolutions de ce partenariat et les nouveaux services qui pourront en découler au bénéfice de nos adhérents.

Nous vous rappelons d'ores et déjà que vous pouvez consulter gratuitement nos notaires dans nos bureaux de Marseille les premier, deuxième et troisième mardis de chaque mois, de 10h à 12h.

Attention : durant les mois de juillet et d'août, nous vous invitons à nous contacter au 0491003161 avant tout déplacement afin de vérifier les permanences. ■

PARTENARIAT

Un partenariat consolidé avec la Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment (CAPEB)



Partenaire de notre association depuis de nombreuses années, la Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment contribue activement à la défense et à la valorisation de l'artisanat du bâtiment. Aujourd'hui, ce partenariat se renforce encore, au bénéfice de nos adhérents. Nous sommes heureux de vous faire partager ci-après les informations et précisions que nous a transmises la Direction de la CAPEB.

Faire appel à un artisan pour des travaux de rénovation, d'aménagement ou de mise aux normes est souvent une étape importante pour les propriétaires et copropriétaires. Pourtant, entre le choix du bon professionnel, la compréhension des aides disponibles et la nécessité de pouvoir accorder sa confiance, le parcours peut vite devenir complexe.

C'est justement pour répondre à ces enjeux que la CAPEB 13, organisation professionnelle représentant les entreprises artisanales du bâtiment des Bouches-du-Rhône, accompagne au quotidien les artisans de proximité tout en facilitant la relation avec les particuliers. Engagée au cœur des évolutions économiques, réglementaires et environnementales, la CAPEB 13 œuvre notamment en faveur de la transition écologique et de la performance énergétique des bâtiments.

Dans cette dynamique, la CAPEB 13 met à disposition la plateforme trouvermonartisan.com, un service gratuit destiné à simplifier la recherche d'un artisan qualifié et de confiance. Véritable outil de mise en relation, ce site permet aux particuliers de trouver plus facilement un professionnel adapté à leurs besoins, pour des travaux réalisés en toute sérénité.

La plateforme ne se limite pas à un simple annuaire, elle constitue un véritable service d'annonce inversé, fondé sur un réseau de confiance dans le cadre d'un partenariat entre l'UNPI 13 + 83 et la CAPEB des Bouches-du-Rhône. L'objectif : orienter chaque projet vers le bon professionnel, tout en favorisant des échanges sécurisés et de proximité.

Dans un contexte où les enjeux de rénovation énergétique deviennent essentiels, trouver un artisan compétent et fiable n'a jamais été aussi important. Avec trouvermonartisan.com, la CAPEB 13 apporte une réponse concrète, simple et qui répond aux besoins des propriétaires immobiliers.

Par ailleurs nous avons été conviés à l'assemblée générale et l'inauguration des nouveaux locaux de la CAPEB prévue au mois de septembre prochain. ■



COPROPRIÉTÉ

Une assurance contre les charges impayées en copropriété



Selon les statistiques, le taux moyen des impayés de charges en copropriété atteint aujourd'hui près de 11 %. Cette situation peut représenter une menace sérieuse pour l'équilibre financier de certaines copropriétés, notamment les plus fragiles. Existe-t-il une solution pour se prémunir contre ce risque ? La réponse est oui.

L'assurance contre les charges impayées est un contrat qui garantit à la copropriété le règlement des sommes dues par les copropriétaires défaillants. L'assureur se substitue alors à la copropriété

et prend en charge les démarches de recouvrement des créances.

Cette garantie présente plusieurs avantages. Selon les contrats, la notion de charges couvertes peut être relativement large et inclure les dépenses courantes, les travaux votés par l'assemblée générale ainsi que certaines provisions spéciales. Elle permet également à la copropriété de préserver sa trésorerie en percevant les sommes dues dans les délais prévus, sans avoir à supporter les conséquences financières des retards de paiement.

Les copropriétaires évitent ainsi, dans de nombreux cas, des appels de fonds complémentaires destinés à compenser les impayés.

Notre partenaire AFIGEST propose une assurance spécialement conçue pour couvrir ce risque. Ce contrat est proposé par notre assureur-partenaire la société AFIGEST (Tél. : 04 91 76 22 23 – e-mail : contact@afigest.com).

Monsieur Martin-Chave est également à votre disposition tous les lundis de

10h à 12h et de 15h à 17h dans les bureaux de l'UNPI 13&83 au 7 rue Lafon, 13006 Marseille. Vous pouvez le consulter à titre gracieux pour toute question ou litige d'assurance (garanties loyers impayés, propriétaires non occupants, immeubles, protection juridique bailleurs). Pour obtenir tous les renseignements sur les garanties proposées et leurs conditions d'application, vous pouvez rencontrer Monsieur Martin-Chave lors de sa permanence dans nos locaux de Marseille, tous les lundis de 10h à 12h et de 15h à 17h, ou contacter directement la société AFIGEST au 04 91 76 22 23. ■

À NOTER

Nos imprimés de contrats de location constamment mis à jour

Septembre est traditionnellement une période de nombreux déménagements. Pour les propriétaires bailleurs, c'est souvent le moment de rechercher un nouveau locataire et de conclure un contrat de location adapté à sa situation.

Que vous souhaitiez établir un bail de location vide, un bail de location meublée à l'année, un bail étudiant de neuf mois ou encore un bail mobilité destiné à un salarié en déplacement professionnel, nous vous rappelons que notre association met à votre disposition des formulaires régulièrement actualisés.

Ces documents sont constamment mis à jour afin de tenir compte des nombreuses évolutions législatives et réglementaires. Ils com-

portent également la liste complète des pièces qui doivent être annexées au bail.

Par ailleurs, avant toute mise en location, il convient de vérifier que votre Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) est toujours valide. Nous attirons votre attention sur le fait que, pour un bail d'habitation signé en 2026, les DPE réalisés avant le 1^{er} juillet 2021 ne sont plus valables. Vous devez donc disposer d'un DPE établi à compter du 1^{er} juillet 2021. Vous pouvez vous procurer nos baux soit en vous rendant sur votre espace personnel de notre site Internet www.unpi13.org soit en nous téléphonant au 04 91 00 31 61 pour tous ceux qui n'ont pas Internet. ■

**BAIL COMMERCIAL****Peut-on conclure un bail commercial de courte durée ?**

La loi autorise un propriétaire et un commerçant à conclure un bail de courte durée, à condition que les deux parties indiquent clairement leur volonté de déroger au statut classique des baux commerciaux. La durée totale de ce type de bail ne peut pas dépasser trois ans. Il peut donc être conclu pour un an, deux ans ou trois ans maximum.

Mais attention : à l'expiration du bail (qu'il soit d'un an, de deux ans ou de trois ans), le propriétaire doit être particulièrement vigilant. Si le commerçant reste dans les lieux et que le bailleur le laisse occuper le local pendant plus d'un mois sans réagir, un bail commercial classique de neuf ans soumis au statut des baux commerciaux peut alors naître automatiquement. Concernant le loyer, une attention particulière doit également être portée par le bailleur. Si le locataire reste dans les lieux après l'expiration du bail dérogatoire et qu'un bail commercial de neuf ans naît automatiquement, le loyer du bail dérogatoire continue en principe à s'appliquer. Toutefois, lorsque ce loyer est manifestement sous-évalué par rapport à la valeur locative du local, le bailleur peut demander sa refixation. Cette démarche doit cependant être engagée rapidement et nécessitera, en cas de désaccord, l'intervention du juge (Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 7 juillet 2016 n° 15-19485). Il est donc essentiel, pour le bailleur, d'anticiper la fin du bail dérogatoire et de formaliser clairement soit le départ du locataire, soit un nouveau contrat avant son échéance. ■

INFORMATION**Ouverture de nos bureaux durant les vacances d'été**

Nos bureaux de Marseille resteront ouverts tous les jours de 9h à 12h et de 13h15 à 17h, sauf le mercredi matin. Vous pouvez nous joindre au 0491003490 le matin et l'après-midi.

Pour rencontrer nos juristes : ils sont disponibles tous les matins par téléphone au numéro gratuit suivant : 0806110541. Ils reçoivent tous les après-midis sur rendez-vous à prendre en téléphonant au 0491003490.

Pour prendre rendez-vous avec un professionnel (avocat, notaire, géomètre expert, expert-comptable, assureur, etc.) : vous pouvez nous contacter au 0491003490

Pour prendre rendez-vous avec un avocat : durant les mois de juillet, ils n'assureront pas leurs permanences gratuites dans nos locaux. Il faut donc les contacter directement. ■

FORMATION**Nos prochains ateliers du mois de juillet**

Afin de participer à nos ateliers, vous pouvez vous inscrire soit en vous rendant sur votre espace personnel à partir de notre site www.unpi13.org, soit par mail ou par téléphone dont les coordonnées sont les suivantes :
Pour les ateliers de **Marseille** en écrivant à info@unpi13.org ou au **0491003161**
Pour les ateliers d'**Aix-en-Provence** en écrivant à aix@unpi13.org ou au **0442263739**
Pour les ateliers de **Toulon** en écrivant à toulon@unpi13.org ou au **09 72 19 99 03**
(pendant les heures de permanence : tous les mardis et vendredis de 9h à 12h et les jeudis de 14h à 16h)

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

> **Judi 2 juillet de 10h à 12h**, sur le thème « **Interdiction de louer : quels droits, quels devoirs, quels travaux réalisés ?** » Les personnes intéressées peuvent s'inscrire par mail à infoenergie@alecmm.fr ou par téléphone au 0491003161. ■

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 **0491003161**

> **Tarif de nos imprimés.** Les tarifs étant dégressifs en fonction du nombre d'imprimés que vous voulez, il faut téléphoner au 0491003161 pour en connaître le montant. Vous pouvez aussi vous rendre sur notre site www.unpi13.org ou vous reporter à la page 39. ■



Cabanes de l'Orvanne.
En 2024, la France
comptait environ 2300
domaines insolites
répartis partout sur
le territoire, et 8000
modules d'hébergement.

Cabanes, bulles transparentes et maisons troglodytes

L'irrésistible essor des hébergements insolites

ÉVASION — C'est une nouvelle façon de voyager, à la fois plus immersive, plus locale et plus émotionnelle. L'hébergement insolite s'est imposé en France comme une véritable alternative aux séjours classiques. Cabanes isolées, bulles transparentes et autres tiny houses (mini-maisons sur roues) séduisent une clientèle de plus en plus large.

Décryptage de ce phénomène touristique qui a connu un net coup d'accélérateur après la crise sanitaire.

Par **Sabrina Bonarrigo**, journaliste

Dormir dans une cabane perchée à plusieurs mètres du sol, passer une nuit dans un phare battu par les vents bretons, séjourner dans une maison troglodyte, ou s'évader dans une roulotte au milieu d'un pré... Longtemps discret, l'hébergement insolite s'est fait une place dans le tourisme français dès les années 2010, avant de connaître un essor marqué après la crise sanitaire. Autour de cette envie de dépaysement, tout un écosystème s'est structuré. Des plateformes spécialisées comme Cabanes de France, AbracadaRoom, Les Cabanes dans les arbres, ou encore GreenGo, côtoient désormais des réseaux de propriétaires indépendants et des opérateurs touristiques.

1,2 million de nuitées en 2024

Cet engouement pour ces séjours proches de la nature se confirme dans les chiffres. Selon une étude menée par Unic Stay, l'un des leaders du secteur en

France⁽¹⁾, en partenariat avec le Cabinet Alliances, l'hébergement insolite n'a plus grand-chose d'un marché de niche. En 2024, la France comptait environ 2 300 domaines insolites répartis partout sur le territoire, et 8 000 modules d'hébergement. « *Il s'agit d'hébergements proposés soit comme activité principale, soit en complément d'un gîte, d'une chambre d'hôtes ou d'un camping* », précise Nicolas Sartorius, fondateur des sites AbracadaRoom et Unic Stay. Le poids économique du secteur est lui aussi loin d'être anecdotique. Toujours en 2024, ce marché est estimé entre 300 et 350 millions d'euros de chiffre d'affaires. La fréquentation suit la même trajectoire : 1,2 million de nuitées ont été enregistrées en 2024, soit une hausse de 46 % par rapport à 2021.

La nature sans sacrifier le confort

En revanche, ne vous y trompez pas : dormir au vert ne signifie plus dormir à la dure. L'hébergement insolite n'est plus du tout synonyme de confort som-

1) Le groupe Unic Stay accompagne aussi les porteurs de projets avec le magazine www.esprit-insolite.com qui propose des conseils sur la création d'hébergements atypiques. Autre entité à part : www.immotourisme.com, qui intervient dans la vente de biens touristiques (gîtes, chambres d'hôtes, campings ou domaines insolites) en s'appuyant sur des agents spécialisés à la fois dans l'immobilier et le tourisme.

Le phare de Kerbel



© Photo DR

maire, bien au contraire. « On n'est plus sur l'image de la cabane rustique où il faut apporter ses draps et sa lampe frontale. Il s'agit de plus en plus d'une expérience qualitative, confortable, voire luxueuse », ajoute ce professionnel. Les codes de l'hôtellerie haut de gamme ont en effet peu à peu gagné ces hébergements. De la décoration soignée à la literie confortable, en passant par le bain nordique ou le spa privatif. « Les offres qui fonctionnent le mieux sont d'ailleurs celles qui proposent tous ces équipements. » Cette montée en gamme du secteur se lit aussi dans les tarifs. Le prix moyen d'un hébergement insolite est sensiblement plus élevé que dans l'hôtellerie classique. Sur les plateformes AbracadaRoom et Unic Stay, le panier moyen s'élève aujourd'hui à « environ 270 euros, pour une durée moyenne de séjour de 1,3 nuit. Ce montant n'a cessé de progresser au cours des dix dernières années, avec une accélération depuis la crise sanitaire. » Les prix élevés s'expliqueraient aussi par le coût d'investissement initial, souvent important pour les exploitants qui décident de se lancer dans cette aventure (voir interview d'Adeline Lenoir par ailleurs).

Les raisons d'un succès

Qu'est-ce qui pousse alors les voyageurs à payer davantage pour une expérience souvent plus brève qu'un séjour hôtelier classique ? « Cela s'explique

surtout par un besoin de déconnexion et de retour à la nature. Les voyageurs ne cherchent plus seulement un endroit où dormir, mais une expérience différente, marquante, mémorable avec de l'émotion au centre du séjour », indique Nicolas Sartorius. Le phénomène tient aussi, selon les professionnels, à une nouvelle manière de partir en vacances, plus spon-



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

Le Nid, domaine
Entre Terre et Ciel

© Photo DR



La péniche Amboise

© Photo DR



© Photo DR

Nicolas Sartorius,
fondateur des sites
AbracadaRoom et
Unic Stay.

tanée et plus proche de chez soi. « *Le modèle des trois semaines de vacances en juillet ou en août recule progressivement au profit de plusieurs courts séjours répartis dans l'année. On parle souvent d'une moyenne d'environ cinq petits séjours par an.* » Depuis Paris, Bordeaux ou d'autres grandes villes, les voyageurs privilégient ainsi des adresses accessibles en deux ou trois heures de route, pour une coupure rapide

ZONES

Hébergements insolites: un développement à géographie variable

L'hébergement insolite ne se développe pas partout au même rythme. Selon les territoires, l'offre peut être plus ou moins dense, portée par la disponibilité du foncier, la présence d'espaces naturels, les règles d'urbanisme ou encore l'histoire touristique locale. En Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA) par exemple, le marché progresse beaucoup moins fortement que dans d'autres régions. Les causes sont multiples: le territoire dispose déjà d'une offre abondante de gîtes et de chambres d'hôtes, à laquelle s'ajoutent des contraintes foncières et réglementaires souvent majeures. « *On retrouve également ce type de difficulté dans le nord de la France ou dans certaines zones du Grand Est* », ajoute Nicolas Sartorius. D'autres territoires présenteraient également des freins plus spécifiques. « *La Corse, la Savoie ou*

sans organisation lourde. À titre d'exemple, chez Unic Stay et AbracadaRoom, un client parcourt en moyenne jusqu'à 250 kilomètres depuis son domicile pour vivre ce moment hors cadre.

« On n'est plus sur l'image de la cabane rustique où il faut apporter ses draps et sa lampe frontale. Il s'agit de plus en plus d'une expérience qualitative, confortable, voire luxueuse »

Nicolas Sartorius

Des limites à l'insolite ?

Autre question qui se pose: comment imaginer l'évolution du secteur dans les prochaines années? A-t-on déjà tout inventé en matière d'hébergement insolite? « *Non, pas du tout*, assure sur ce point Nicolas Sartorius. *Chaque génération d'hébergements reprend certains codes de la précédente, mais en les adaptant à de nouvelles attentes. Avec souvent plus de confort, plus d'esthétique et plus de qualité. Par exemple, il y a eu d'abord les roulottes, puis les tiny houses.* » L'innovation vient aussi des constructeurs, qui imaginent régulièrement de nouveaux modèles. « *Sur les salons professionnels, on découvre chaque année des idées nouvelles, parfois très innovantes.* » De plus, « *l'insolite ne se limite pas à la forme de l'hébergement* », rappelle ce professionnel. Un hébergement original prend une autre dimension lorsqu'il est installé dans un lieu exceptionnel, isolé, surprenant ou chargé d'histoire. L'expérience insolite peut aussi tenir à la personnalité de l'hôte, capable à elle seule de donner une âme au lieu. ■

la Haute-Savoie peuvent être plus difficiles à investir, notamment pour les porteurs de projets qui ne sont pas originaires du secteur. Ce n'est pas une question de cliché, localement, cela peut vraiment jouer », observe à son tour Adeline Lenoir, formatrice aidant les particuliers à se lancer dans l'hébergement insolite. À l'inverse, certaines régions se prêtent davantage à ce type d'offre. « *La plus grande concentration d'hébergements insolites se trouve dans le sud-ouest, ajoute Adeline Lenoir. Cela s'explique peut-être par le fait que l'un des premiers grands constructeurs de cabanes était implanté dans cette région. Le sud-ouest attire aussi beaucoup de porteurs de projets qui souhaitent changer de vie.* » Autres zones propices: l'Occitanie et la Bretagne grâce à la présence de nombreux espaces naturels. Tous ces hébergements ont aussi une vertu: ils permettent d'attirer des visiteurs dans des zones rurales, parfois moins connues, et génèrent des retombées pour les restaurants, producteurs, commerces et activités de pleine nature. Ils participent donc à un tourisme plus diffus, moins concentré sur les grandes destinations déjà saturées.



Tour de France des hébergements insolites

ÉVASION — Partout sur le territoire français, les hébergements atypiques transforment les nuits en véritable expérience. Voici une plongée dans la France des séjours atypiques. **Par Sabrina Bonarrigo, journaliste**

La cabane dans les arbres, star incontestée du tourisme insolite

Parmi tous les hébergements atypiques, la cabane reste l'icône absolue du tourisme insolite en France. « *Qu'elles soient dans les arbres, sur l'eau ou sur pilotis, les cabanes sont les hébergements les plus recherchés* », assure Nicolas Sartorius, fondateur des plateformes de réservation AbracadaRoom et Unic Stay. Si le concept séduit, c'est parce qu'il renvoie à un imaginaire universel : celui de l'enfance et de l'aventure. Pour une immersion totale, les propriétaires jouent aussi sur des expériences variées en proposant des accès via un pont suspendu ou bien des paniers repas hissés à la corde. Si vous souhaitez tenter l'expérience, vous pouvez jeter un œil au Domaine des Grands Lacs, en Haute-Saône. Situé à Chassey-lès-Montbozon, à 45 minutes de Besançon, ce domaine labellisé Écolabel européen depuis décembre 2024 propose 29 cabanes perchées, flottantes ou sur pilotis, installées dans un cadre naturel préservé de 150 hectares, dont 70 hectares de forêt et 80 hectares de lacs. Évasion garantie ! (www.cabanes-desgrandslacs.com)

Bulles transparentes : une nuit, la tête dans les étoiles

C'est un incontournable de l'hébergement insolite : dormir sous une bulle transparente, les yeux rivés vers les étoiles. Toujours très prisées, ces nuits à ciel ouvert figurent parmi les logements les plus recherchés, aux côtés des cabanes et des tiny houses. Mais l'offre a évolué. « *Ily a quelques années, on trouvait surtout des bulles en plastique. Aujourd'hui, on voit apparaître davantage de dômes géodésiques, avec des structures en bois ou en acier, plus qualitatives* », observe Nicolas Sartorius. Avec son climat doux, ses grands espaces et la variété de ses paysages, l'Occitanie s'impose comme l'une des régions les mieux pourvues en bulles transparentes, du Lot aux Pyrénées-Orientales, en passant par le Gard et l'Hérault. À Loudenvielle, dans les Hautes-Pyrénées, par exemple, Bulle en Louron propose une nuit dans un dôme transparent posé face aux montagnes de la vallée du Louron. Une parenthèse avec les crêtes pyrénéennes pour décor. (bulle-en-louron.com)

Les tiny houses : le charme du petit format en pleine nature

Autre star montante de l'hébergement insolite : la tiny house. Arrivées sur le marché français il y a quelques années, ces mini-maisons séduisent surtout une clientèle urbaine en quête de déconnexion. « *Inspirées des États-Unis, elles se situent quelque part entre la roulotte et le mobile-home, avec une spécificité importante puisqu'elles sont installées sur roues et sur châssis, ce qui permet de les déplacer plus facilement*, précise Nicolas Sartorius. *Ce caractère mobile a aussi constitué une réponse à certaines contraintes d'urbanisme. L'intérêt de la tiny house, c'est qu'elle n'est pas nécessairement liée à un terrain de manière définitive.* » Le modèle qui fonctionne particulièrement bien aujourd'hui ? L'installation d'une tiny house chez un agriculteur ou un fermier. Une formule gagnante, qui associe hébergement original et immersion dans un univers rural, à la découverte d'un métier ou d'un mode de vie. « *Pour les agriculteurs, c'est aussi une manière de générer des revenus complémentaires tout en valorisant leur activité.* » Pour tenter une expérience pleine de charme, direction par exemple la Tiny house dans le pré, installée dans la petite commune de Fontaine-Couverte en Mayenne. (www.instagram.com/tiny_du_pre)

Le phare transformé, vigie du tourisme insolite

C'est un symbole fort du tourisme insolite en France : les phares reconvertis en hébergements. Le concept intrigue, fait rêver, mais reste extrêmement rare. « *On les compte quasiment sur les doigts d'une main, ou de deux mains au maximum. Et ils sont très vite pris d'assaut* », assure Nicolas Sartorius. En Bretagne, le phare de Kerbel, à Riantec, dans le Morbihan, fait figure d'adresse emblématique. Mis hors service en 1989, après avoir guidé les marins pendant près de 75 ans, il a été racheté en 2003 par un particulier, Daniel Jegat, qui l'a transformé en hébergement touristique. L'expérience se mérite : après avoir gravi les 126 marches de granit, les visiteurs accèdent à un studio de 20 m² perché à 25 mètres de hauteur, installé dans l'ancienne lanterne du phare. Au sommet, le spectacle est total : une vue à 360 degrés sur Belle-Île, la rade de Lorient, la petite mer de Gâvres, Groix et Port-Louis. (www.pharedekerbel.com)



© Photo DR



© Photo DR



© Photo DR

Les troglodytes : quand la roche devient habitat

Dans le Saumurois et la vallée de la Loire, plusieurs anciennes caves de tuffeau ont été reconverties en hébergements. Ces logements séduisent pour leur fraîcheur naturelle et leur architecture minérale. Les départements du Maine-et-Loire, de l'Indre-et-Loire et du Loir-et-Cher concentrent une grande partie de cette offre. Certaines maisons troglodytiques mêlent désormais roche apparente, équipements contemporains et décoration design. Parmi les hébergements emblématiques on peut citer le Rocaminori Troglo-Hôtel, à Louresse-Rochemenier. Situé à une vingtaine de kilomètres de Saumur, au cœur d'un village réputé pour ses sites troglodytiques, le Rocaminori (3 étoiles) propose des chambres troglodytiques ou semi-troglodytiques, avec une mise en valeur du tuffeau et de l'histoire locale. (www.rocaminori-hotel.fr)

Le patrimoine reconverti

L'insolite passe aussi par la transformation de lieux inattendus. Pigeonniers, anciennes gares, silos, chapelles, forts, péniches ou châteaux d'eau deviennent aujourd'hui des hébergements touristiques. Cette reconversion donne une seconde vie à des bâtiments parfois oubliés ou menacés. Pour les propriétaires de ces lieux anciens, la location saisonnière peut permettre de financer des rénovations souvent lourdes. La Péniche Amboise, amarrée sur le Canal du Midi, en plein cœur de Toulouse, propose par exemple une expérience de maison d'hôtes flottante. (www.peniche-amboise.com). Plus insolite encore, à Lagraulet-du-Gers, un ancien château d'eau a été rénové en chambre d'hôtes. Avec sa terrasse panoramique et sa fresque signée par l'artiste peintre français Jean-Paul Chambas, ce projet communal participe aussi à la redynamisation du village (lagrauletdugers.com). ■

Le Caballon



© Photo DR

Le Nid



© Photo DR

LES INCLASSABLES Nos coups de cœur

Le Caballon de M. Plocq

(Loire-Atlantique, Saint-Brevin-les-Pins)

Posée au sol comme un étrange ballon dirigeable, cette structure en bois et en toile semble tout droit sortie d'un récit futuriste. À mi-chemin entre capsule d'exploration et maison miniature, elle offre une expérience d'hébergement insolite, à la fois poétique et architecturale. (www.saint-brevin.com rubrique Insolite)

Le Nid, domaine Entre Terre et Ciel

(Haute-Savoie, Saint-Nicolas-la-Chapelle)

Perché face aux paysages alpins, cet hébergement reprend la forme d'un nid géant, comme tissé par un oiseau à partir d'une multitude de branches de bois. Sa silhouette cylindrique impressionne de l'extérieur, tandis que l'intérieur mise sur un confort haut de gamme. Au sommet, une terrasse panoramique à 360 degrés permet d'admirer le Mont-Blanc, notamment au moment du petit déjeuner. (www.cabanes-entretterreetciel.fr)

EXPÉRIENCES

Pour aller plus loin dans l'insolite...

Le tourisme insolite ne se limite plus aux cabanes et aux nuits au fond des bois. Il investit aussi la ville, porté notamment par le succès des love rooms, pensées pour les couples le temps d'une soirée ou d'un court séjour. Les chambres à thème séduisent elles aussi une clientèle en quête d'immersion. Japon, Grèce, cinéma avec grand écran et distributeur de pop-corn, univers fantastiques : chaque adresse propose de dormir dans un décor à part entière. À la campagne, l'expérience prend parfois des formes plus spectaculaires, avec des avions aménagés en hébergements, des wagons de train transformés en chambres, ou des ambiances western. En Picardie, Les Étangs du Moulin misent par exemple sur un décor de Far West pour offrir un vrai dépaysement. Idéal pour un séjour avec des enfants. (www.etangs-dumoulin.fr) Les parcs animaliers suivent le mouvement. Plusieurs sites proposent désormais de passer la nuit au plus près des animaux sauvages, dans des lodges ou des cabanes avec vue directe sur les enclos. Parmi les exemples les plus connus, le Zoo de La Flèche (Sarthe). (www.zoo-la-fleche.com).

Créer un hébergement insolite en France : l'épreuve du terrain

FORMATION — Depuis 2016, l'agence Hôtes-insolites⁽¹⁾ accompagne les porteurs de projets qui souhaitent créer des hébergements atypiques en France. Entre recherche du terrain, règles d'urbanisme, assurances et budgets en hausse, le parcours demande méthode et persévérance. Les explications d'Adeline Lenoir, fondatrice de l'agence. **Propos recueillis par Sabrina Bonarrigo, journaliste**

Depuis 2016 avec votre agence Hôtes-insolites, vous proposez des formations aux personnes qui souhaitent créer un hébergement insolite en France. En quoi une formation est-elle nécessaire ?

Une telle démarche demande beaucoup de patience et de persévérance. Les porteurs de projets peuvent vite se perdre dans les démarches administratives, l'urbanisme, les assurances, les normes ou les questions d'accessibilité. La formation est intense, presque comme une reprise d'études. Il y a beaucoup d'informations à assimiler et il faut aussi accompagner les personnes moralement. Car face à la quantité de choses à connaître et à accomplir, certains peuvent se décourager.

Quels types de profils accompagnez-vous ?

Mes clients sont essentiellement des couples en reconversion professionnelle, âgés entre 35 et 40 ans, qui voient cela comme un projet de vie vraiment écologique. On voit également arriver de plus en plus de jeunes, seuls, qui envisagent ce type de projet comme un investissement.

Quelle est l'une des plus grandes difficultés pour lancer un projet d'hébergement insolite, en France ?

La première difficulté est celle de trouver un terrain et, bien sûr, toutes les problématiques liées aux règles d'urbanisme. 95 % des porteurs de projets me sollicitent après avoir essuyé un refus, ou ce qu'ils pensent être un refus de la mairie, du service urbanisme ou parfois simplement d'une secrétaire de mairie. Or, il ne faut pas toujours s'arrêter à un premier « non ». Il existe des manières de présenter le projet, de dialoguer avec la commune et parfois de la convaincre de l'autoriser. Cela dit, il faut rester réaliste : ce sont rarement des projets qui se montent en moins de deux ans.

Quelles sont les autres principales contraintes à anticiper ?

Il y en a beaucoup : l'entretien, la sécurité, l'assainissement, l'assurance, la sécurité incendie. Mais deux projets similaires peuvent avoir des difficultés et des



Adeline Lenoir, fondatrice de l'agence Hôtes-insolites.

parcours très différents selon la commune, la région, les interlocuteurs ou même le contexte du moment. Par exemple, certains trouvent un assureur très rapidement, tandis que d'autres, avec un projet similaire dans une autre région, rencontrent énormément de difficultés. Dans le sud de la France par exemple, la question du risque incendie peut être particulièrement sensible. Après un été marqué par des feux ou des campings touchés, les assureurs peuvent devenir beaucoup plus prudents.

La loi « climat et résilience » du 22 août 2021 a posé un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) des sols d'ici à 2050. Cette loi est-elle un frein au développement de l'hébergement insolite ?

Oui, ça l'est, bien sûr. Les porteurs de projets recherchent de beaux terrains naturels car cela fait partie intégrante de l'expérience proposée. Or, même lorsque les projets sont conçus de manière écologique, ils peuvent être perçus comme consommateurs d'espace et nuisibles à l'environnement. Pourtant, des solutions respectueuses des milieux naturels sont de plus en plus intégrées.

« La première difficulté est celle de trouver un terrain et, bien sûr, toutes les problématiques liées aux règles d'urbanisme. 95 % des porteurs de projets me sollicitent après avoir essuyé un refus, ou ce qu'ils pensent être un refus de la mairie, du service urbanisme ou parfois simplement d'une secrétaire de mairie »

Quelles solutions par exemple ?

Il existe notamment des douches économes en eau ou équipées de systèmes de récupération. On trouve aussi des toilettes sèches très confortables, parfois si bien intégrées que les clients ne s'en aperçoivent pas.

(1) <https://hotes-insolites.com>



Les cabanes du grand lac

Même les bains nordiques disposent désormais de systèmes autonomes plus performants. En revanche, ces solutions sont, il est vrai, très coûteuses.

Pour un couple qui souhaiterait créer une cabane en hébergement insolite, quel budget faut-il prévoir ?

C'est très variable, car tout dépend du type d'hébergement, des matériaux, du niveau de confort et du terrain. Mais les budgets il est vrai ont fortement augmenté. La construction d'une cabane isolée, par exemple, coûte rapidement autour de 100000 euros. Même les tiny houses atteignent souvent ces niveaux de prix chez les constructeurs français.

Et ce budget concerne uniquement l'hébergement ?

Oui. À côté, il faut ajouter tout ce qui touche aux réseaux, aux accès, à la sécurité, aux clôtures ou encore à l'aménagement du terrain. Quand on part d'un terrain vierge, les coûts peuvent vite augmenter. Il faut parfois installer des barrières, protéger certaines zones, gérer l'eau, l'électricité, l'assainissement, etc. Beaucoup de porteurs de projets n'ont pas toujours conscience de ces coûts annexes au départ.

Existe-t-il beaucoup de constructeurs d'hébergements insolites spécialisés en France ?

Oui, il en existe beaucoup. Notre annuaire recense environ 250 constructeurs en France. Il faut toutefois préciser qu'ils ne travaillent pas tous uniquement pour le tourisme. Les fabricants de tiny houses, par exemple, répondent aussi à des particuliers souhaitant y vivre à l'année.



Rocaminori troglo hôtel

Et à l'étranger, quels pays sont particulièrement avancés dans ce domaine ?

La Belgique est très forte sur certains types d'hébergements, notamment des modèles inspirés de l'univers "hobbit", que l'on ne voit quasiment pas en France. L'Angleterre est également très structurée. C'est assez surprenant, car on n'imagine pas forcément ce pays comme une référence du camping ou de l'hébergement de plein air, notamment à cause de la météo. Pourtant, les hébergements insolites y sont beaucoup plus organisés qu'en France. ■

SÉLECTION

6 hébergements Airbnb insolites



© Photo Airbnb

Cabane jacuzzi « Plume », nuit insolite proche Paris (Rosoy-en-Multien, Oise, France)

À seulement une heure de Paris, ce refuge perché dans les arbres offre une déconnexion totale en duo au cœur d'un domaine forestier de 9 hectares. Conçu comme un cocon suspendu, ce nid douillet doté de hublots offre une vue imprenable sur le parc.



© Photo Airbnb

Victoria, Cabane insolite sur l'eau (Crac'h, Morbihan, France)

Situé à quelques minutes à peine du golfe du Morbihan et des plages de la presqu'île de Quiberon, ce nid flottant baptisé «Victoria», accessible uniquement en barque, propose une expérience romantique exclusive au milieu de l'eau.



© Photo Airbnb

Nuits perchées, cabane et spa au cœur du Perche (Cour-Maugis sur Huisne, Orne, France)

Ancré au sein d'un domaine préservé et d'une forêt classée Natura 2000, ce vaste refuge de 55 m² réinvente l'art du glamping en duo. Alliant la chaleur brute du bois à une décoration singulière et soignée, ce cocon s'habille de lin français et s'équipe d'une platine vinyle pour une immersion rétro-chic.



© Photo Airbnb

La Charmeuse, Cabane avec sauna et bain nordique (Roy-Boissy, Oise, France)

Implanté au beau milieu d'une nature préservée, ce refuge intimiste de 20 m² se dédie entièrement au bien-être et au ressourcement en duo. Véritable havre de paix, cette cabane en bois chaleureuse promet une parenthèse sensorielle inoubliable en pleine campagne.



© Photo Airbnb

Maison Terre -sauna/bain-froid, piscine naturelle (L'Isle-Bouzon, Gers, France)

Bâtie à flanc de coteau, cette étonnante maison en pierre et en terre fusionne architecture troglodyte et design écologique. Pensé pour accueillir jusqu'à 5 voyageurs dans une grande pièce de vie conviviale réchauffée par un poêle à bois, cet éco-refuge offre une régulation thermique naturelle optimale.



© Photo Airbnb

Bulles en Champagne (Germaine, Marne, France)

Située à la croisée des chemins entre Reims et Épernay, cette étonnante architecture organique en voile de béton réinvente les codes de l'habitat contemporain. Ce gîte insolite pour deux voyageurs, logé en lisière d'une forêt verdoyante au sein du Parc Naturel de la Montagne de Reims, offre une halte idéale et éco-consciente.

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

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

Un syndic engagé tout au long du processus

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



Anthony Robert - Responsable copropriété Vendée GRDF

L'accompagnement de GRDF fait la différence

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



Julien Guignard - Dirigeant du syndic Sionneau Immobilier

Une solution simple et rapide à mettre en place

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



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

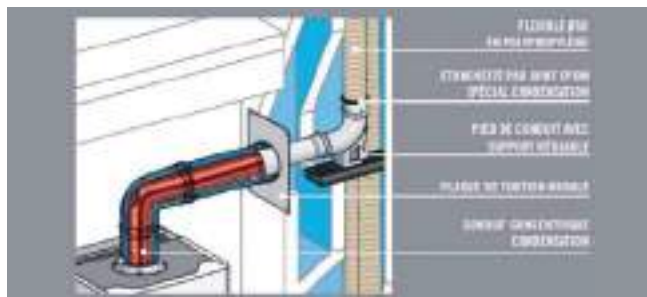
Pascal Maison - Bureau d'études CLI à Bouguenais



LES CLÉS DE LA RÉUSSITE DU PROJET

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

Fiabilité et économies d'énergie pour les copropriétaires



Pour plus d'informations sur nos solutions énergétiques, rendez-vous sur copro.grdf.fr ou contactez nos experts au :

09 69 36 35 34

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

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



L'énergie est notre avenir, économisons-la !

Quel que soit votre fournisseur.

Immobilier dans les Landes : entre attractivité et inquiétudes des propriétaires

ATTRACTIVITÉ — Le marché immobilier landais continue d'attirer. Littoral dynamique, grands espaces nature, sens de la fête, arrivée de nouveaux habitants, développement du télétravail : le département bénéficie d'une attractivité qui ne se dément pas. Mais derrière cette vitalité apparente, les propriétaires bailleurs expriment aujourd'hui de nombreuses préoccupations. **Par Hubert Raffini, journaliste**

Le département des Landes (Nouvelle-Aquitaine) est l'un des plus étendus de France avec une superficie de 9 243 km². Le paysage landais est caractérisé par ses vastes forêts de pins (58 % de sa surface), ses plages de sable fin le long de la côte atlantique, une verte et souriante Chalosse à l'intérieur et de nombreux lacs et rivières.

Démographiquement, les Landes comptent plus de 430 000 habitants. Une population affichant une croissance régulière attirée par la qualité de vie et le cadre naturel. L'économie landaise s'appuie sur le commerce et les services (trois quarts des emplois), une agriculture diversifiée qui fournit les matières premières pour l'exploitation du pin maritime et l'agroalimentaire.

Attractivité croissante

L'attractivité des Landes repose sur plusieurs facteurs. D'une part, le climat océanique qui offre des étés doux et des hivers modérés, ce qui attire de nombreux résidents, y compris des retraités et des familles en quête de tranquillité. D'autre part, les activités de plein air, telles que le surf, le vélo et la randonnée, contribuent à faire des Landes une destination prisée des amateurs de nature. Les villes comme Mont-de-Marsan et Dax constituent des pôles économiques et culturels, offrant une variété de services et d'emplois. De plus, la proximité avec l'Espagne, les Pyrénées et les grandes métropoles comme Bordeaux renforce l'intérêt des investisseurs pour ce territoire.



Les arènes de Dax.

Disparité des loyers

L'analyse des loyers dans les Landes révèle des disparités notables entre les différents secteurs : à Mont-de-Marsan, la préfecture, les loyers sont relativement abordables. En moyenne, un studio peut se louer autour de 450 € par mois, tandis qu'un appartement de deux pièces peut atteindre 650 €.

À Dax, les loyers sont légèrement plus élevés en raison de son attractivité thermale et touristique. Un studio se loue environ 500 €, et un deux pièces peut atteindre 700 €.



© Photo UNPI 40

La jetée en bois de Capbreton.

La zone littorale, notamment à proximité de Capbreton et Hossegor, connaît des loyers très élevés, en raison de la demande touristique. Un studio peut facilement atteindre 800 €, et un appartement de deux pièces peut dépasser les 1 200 €. À l'intérieur, les zones rurales et semi-rurales offrent des loyers très compétitifs. Un studio se loue autour de 400 €, et un deux pièces peut varier entre 600 € et 700 €.

Les secteurs de loyers les plus élevés du territoire se situent sur le littoral sud landais autour de Capbreton (seul port des Landes), Hossegor et Seignosse.

Des prix du mètre carré très divers

L'analyse du prix au mètre carré suit une tendance similaire, avec des variations significatives : A Mont-de-Marsan, le prix moyen au mètre carré est d'environ 1 600 €, ce qui reste accessible par rapport à d'autres départements. À Dax, ce prix varie entre 2 500 et 4 500 € par mètre carré, s'il

s'agit d'une maison récente dans les bons quartiers proche des thermes – reflétant son attrait pour les investisseurs et les acheteurs. Le littoral, avec ses plages prisées, affiche des prix élevés, où le mètre carré peut atteindre 4 000 € et même beaucoup plus dans les zones les plus recherchées. Les zones rurales affichent des prix plus bas, souvent autour de 1 200 € à 1 500 € par mètre carré, rendant l'achat immobilier plus accessible.

Par ailleurs, il est pertinent de souligner que les prix vont croissant vers le nord en s'approchant d'Arcachon et vers le sud en direction de Biarritz. À titre d'exemple, le prix du mètre carré (parking inclus)⁽¹⁾ : Saint-Paul-lès-Dax : 3 285 euros/m², Dax : 3 819 euros/m², Moliets et Maa : 4 282 euros/m², Ondres : 4 621 euros/m², Soustons : 5 288 euros/m², Capbreton : 6 859 euros/m², Hossegor : 7 320 euros/m², Seignosse : 8 523 euros/m².

1) Source : Oiso, 4^e trimestre 2025.



L'étang Abesse à Saint-Paul-lès-Dax.

© Photo UNPI 40

La fontaine chaude, emblème de la première station thermale de France.



© Photo UNPI 40

Opportunités et difficultés pour les propriétaires

L'augmentation de la demande locative, notamment dans les zones touristiques, offre de belles opportunités pour les propriétaires souhaitant investir ou louer. Les prix restent compétitifs par rapport à d'autres régions, permettant une entrée sur le marché immobilier à moindre coût. Avec l'essor des infrastructures et des services, la valeur des biens immobiliers pourrait augmenter, rendant les investissements attractifs sur le long terme. Les variations importantes des prix selon les zones peuvent compliquer les investissements, surtout pour les nouveaux propriétaires. Cet éventail de solutions offre des opportunités adaptées aux divers budgets. Les contraintes légales et réglementaires, notamment en matière de location saisonnière, peuvent représenter un défi. La concurrence accrue sur le marché, surtout dans les zones touristiques, peut rendre difficile la location de biens, en particulier pour les propriétaires qui ne se démarquent pas.

Au bilan, le marché immobilier des Landes présente des perspectives intéressantes tout en comportant des défis à surmonter. Les propriétaires doivent rester vigilants et bien s'informer pour tirer parti des opportunités qui s'offrent à eux.

Un marché à plusieurs vitesses

Il y a une montée des inquiétudes face à l'accumulation des contraintes fiscales, réglementaires et techniques. Les Landes ne constituent pas un marché homogène.

Le littoral connaît toujours une forte tension avec des prix élevés et une pression importante sur le logement permanent. À l'inverse, certaines communes rurales ou de l'intérieur restent confrontées à un marché plus fragile et à des difficultés pour maintenir l'investissement locatif. Dans les villes



Plage de Capbreton au sud de l'estacade.

© Photo UNPI 40

comme Dax ou Mont-de-Marsan, les propriétaires doivent également composer avec une hausse continue des charges, des coûts de rénovation et des exigences énergétiques de plus en plus lourdes. La question du DPE (diagnostic de performance énergétique) et de la rénovation énergétique reste aujourd'hui au cœur des préoccupations des propriétaires. Personne ne conteste la nécessité d'améliorer la qualité énergétique des logements, mais beaucoup de propriétaires se sentent démunis face au coût des travaux, à l'évolution permanente des règles, aux difficultés à trouver des artisans et aux financements jugés insuffisants. ■

Immobilier dans les Landes : L'UNPI 40 a 50 ans

ENGAGEMENT — En un demi-siècle, la chambre départementale des propriétaires des Landes a connu des marées hautes et quelques marées basses, mais a toujours gardé le cap. L'arrivée de Claudine Labadie-Poudenx, la dernière présidente, il y a sept ans, a conforté une nouvelle dynamique de défense et d'accompagnement des adhérents. **Par Hubert Raffini, journaliste**

Difficile d'aborder l'histoire de l'UNPI dans les Landes sans évoquer les noms de deux présidents qui ont lancé la machine, Charles Dutoya et Patrick Leboeuf, et de trois dames entièrement dévouées à la cause (Mesdames Desclaux, Leboeuf et Lafitte). Dès sa création en 1976, l'association a établi ses quartiers rue Cazade – où elle est toujours installée – en plein cœur historique de Dax, entre la crypte archéologique et sa basilique gallo-romaine et la fontaine chaude, emblème de la première station thermale de France. Au gré des contextes économiques et du niveau de mobilisation des présidents, le nombre d'adhérents a fluctué de 50 à 300. Après un passage formateur par la commission de conciliation, à partir de 2020, Claudine Labadie-Poudenx a présidé aux destinées de l'association. Dans un contexte national d'imprévisibilité préjudiciable, carnet d'adresses personnel, soutien appuyé aux adhérents, sourire et élégance, maintiennent les effectifs autour de la barre des 200.

lieu d'écoute, de conseil et d'animation locale. L'objectif, continue Claudine Labadie-Poudenx, est de développer une dynamique au service des adhérents : permanences, informations juridiques, rencontres, conférences et échanges entre propriétaires. Cela permet de faire vivre l'UNPI sur le terrain et de répondre concrètement aux préoccupations des propriétaires bailleurs dans toutes les Landes. »



Claudine Labadie Poudenx (au centre) en compagnie des adhérents lors de l'inauguration de l'antenne d'Hossegor UNPI 40.

© Photo UNPI 40

Permanences

Chaque mardi après-midi et vendredi matin, les propriétaires viennent taper au 14 de la rue Cazade (contact : 05 58 74 17 70). Qui pour un renouvellement de bail, qui pour le nouvel IRL (Indice de référence des loyers), qui pour des impayés de loyer, qui pour des problèmes de voisinage, qui pour sa déclaration d'impôts... Chaque fois la présidente est un solide canot de sauvetage auquel on peut se raccrocher. Et si elle sent que la vague est trop forte, elle n'hésite pas à faire appel aux juristes de la fédération « *toujours réactifs et précis.* » Aux côtés de Claudine Labadie-Poudenx, les avis du conseiller en patrimoine, Benoît Lestideau, sont toujours précieux. Comme le sont ceux de l'avocat Pierre Olivier Dilhac ou des notaires, Jean-Christophe Gaymard et Edouard Tachot, qui accueillent les adhérents gratuitement pour un premier entretien.

Parce que le département des Landes est un des plus grands de France, et pour être plus près des adhérents, l'UNPI 40 et son Conseil d'administration « *composé d'une douzaine de fidèles expérimentés toujours prompts à répondre aux sollicitations* » ont décidé de mettre en place deux autres permanences. Une à Mont-de-Marsan, il y a quelques mois (contact : Françoise Teral Candau : 06 07 27 82 11 et Nicole Laboudigue : 06 80 06 95 84) et l'autre en côte sud, à Hossegor en ce début d'été (contact : Sonia et Benoît Lestideau : 06 67 86 89 42). « *Cette antenne a vocation à être un*

Conférences

Une philosophie déjà mise en place à travers un cycle de conférences gratuites organisé chaque année. Les adhérents landais et ceux qui sont en passe de le devenir, peuvent ainsi interroger juristes et professionnels pour s'y retrouver dans un univers qui a tendance à se complexifier.

Même chose lors des deux éditions de la Journée des propriétaires et copropriétaires bailleurs, des événements qui ont réuni des professionnels de l'immobilier en un même lieu et offert l'opportunité unique d'obtenir des conseils avisés. L'UNPI 40 a mis à disposition de ses adhérents des experts à même de répondre à toutes les questions pratiques : Quelles pièces justificatives peut-on demander à un candidat locataire ? Quelle est la durée standard d'un bail d'habitation ? Quelles sont les charges locatives récupérables ? Comment ajuster ou réviser le loyer en toute légalité ? Que faire en cas de refus du locataire de quitter les lieux après un congé ? Comment gérer efficacement les impayés de loyer ? Etc.

Toutes ces réunions s'achèvent par un moment de convivialité très prisé. On peut imaginer que ce sera le cas, à l'automne, quand lors de l'assemblée générale annuelle, tout le monde sera invité à venir souffler les cinquante bougies d'une association qui, dans un contexte de multiplication des réformes et de complexification des textes, accentue sa pertinence et assume avec force ses missions nationales de représentation et de défense des propriétaires. ■

Immobilier dans les Landes : « Les propriétaires doivent redevenir des partenaires de la politique du logement »

ENTRETIEN — Rencontre avec Lionel Causse, député des Landes, membre de la commission du développement durable et de l'aménagement du territoire et des groupes d'études, logement et éco construction, thermalisme et littoral. **Propos recueillis par Hubert Raffini, journaliste**

Notre pays traverse une crise du logement majeure. Comment l'expliquez-vous ?

Cette crise profonde, durable, qui touche désormais bien au-delà des seules grandes métropoles, n'est pas le résultat d'un seul facteur. Elle est la conséquence d'années d'instabilité réglementaire, de complexification administrative, de chute de la construction neuve, de hausse des taux d'intérêt et d'un découragement progressif des investisseurs privés. À cela s'ajoute une réalité trop souvent sous-estimée : nous avons progressivement construit une politique du logement davantage fondée sur la contrainte que sur la confiance. Les propriétaires, qu'ils occupent leur logement ou qu'ils investissent pour louer, ont parfois le sentiment d'être devenus une variable d'ajustement fiscale ou réglementaire. Je refuse cette vision.

Pour vous, la notion de propriété est essentielle ?

La propriété privée joue un rôle central dans l'équilibre social et économique de notre pays. Elle permet à des millions de Français de sécuriser leur avenir, de préparer leur retraite, d'aider leurs enfants, mais aussi de participer à l'effort collectif de logements. La très grande majorité des propriétaires bailleurs ne sont pas de grands groupes spéculatifs : ce sont des ménages qui ont investi dans un ou deux biens, souvent au prix d'efforts considérables.

Pas toujours facile de s'y retrouver dans la complexification des réformes ?

Nous avons besoin d'une politique qui recrée de la confiance, libère l'investissement et favorise l'offre de logements. Car aucune régulation durable ne sera efficace si nous ne construisons plus suffisamment et si nous décourageons ceux qui logent les Français. Cela suppose d'abord de simplifier. Au fil des années, nous avons empilé les réformes, les obligations, les diagnostics, les contraintes administratives et les



Lionel Causse,
député des Landes.

dispositifs parfois contradictoires. Chaque nouvelle norme répond souvent à une intention légitime, mais leur accumulation produit un système devenu illisible. Dans la copropriété notamment, cette inflation normative complique les décisions, ralentit les travaux et nourrit les tensions entre copropriétaires, syndicats et pouvoirs publics. Une règle efficace est une règle comprise, applicable et stable dans le temps. Nous devons sortir de cette logique permanente de complexification. Les Français ont besoin de visibilité pour investir, rénover, transmettre ou louer.

Une visibilité également indispensable pour réussir la transition énergétique du parc immobilier ?

Nous devons rénover nos logements pour réduire les consommations et améliorer le confort de vie. Mais nous ne réussissons pas cette transformation contre les propriétaires. On ne peut pas exiger des travaux toujours plus lourds sans garantir des dispositifs lisibles, accessibles et soutenables financièrement. La transition écologique ne peut devenir une mécanique punitive.

LE REGARD DE L'UNPI 40

Un élu de terrain au service des propriétaires et du logement

Pour Claudine Labadie Poudenx, présidente de l'UNPI 40 : « Lionel Causse est un élu proche du territoire. Soutien et adhérent fidèle de l'UNPI 40, il est toujours présent lors des manifestations et événements que nous organisons. Très impliqué dans la vie locale comme au niveau gouvernemental, il répond toujours avec bienveillance à nos sollicitations. Son engagement au service du territoire, notamment à l'Assemblée nationale où il a travaillé sur de nombreux sujets liés au logement et à l'environnement mérite d'être salué. Il est missionné aujourd'hui pour porter le dispositif Rénov'Acteurs, un pont entre les dispositifs publics et la réalité des gens, pour que la rénovation ne soit pas un parcours complexe, mais un levier accessible et efficace pour tous. »



© Photo UNPI 40

Lionel Causse,
député, **Claudine Labadie Poudenx,**
présidente de l'UNPI
40 et **Julien Dubois,**
maire de Dax.

Elle doit reposer sur l'accompagnement, la confiance et la capacité des ménages à agir progressivement.

Comment rouvrir le chemin de l'accession à la propriété ?

Cette promesse républicaine de l'accession à la propriété est aujourd'hui fragilisée. Des milliers de ménages solvables se voient refuser un crédit alors même qu'ils pourraient assumer leurs mensualités sans difficulté. Les règles actuelles d'octroi des crédits immobiliers, fixées dans le cadre des recommandations du Haut Conseil de stabilité financière, ont parfois conduit à une approche excessivement rigide. Le seul critère du taux d'effort ne peut suffire à apprécier la réalité d'une situation financière. C'est pourquoi je défends une évolution de ces règles afin de mieux prendre en compte le reste à vivre dans l'analyse des dossiers. L'objectif n'est pas de fragiliser notre système bancaire, mais de permettre à davantage de ménages sérieux et responsables d'accéder à la propriété. Car derrière ces refus de crédit, il y a souvent des parcours de vie suspendus.

Certaines politiques publiques semblent avoir montré leurs limites ?

Nous devons avoir le courage de les regarder lucidement. L'encadrement des loyers, par exemple, part d'une préoccupation compréhensible : protéger les locataires dans les zones tendues. Mais dans les faits, ce dispositif produit souvent des effets contre-productifs. Il décourage l'investissement locatif, réduit l'offre disponible et contribue parfois à dégrader la qualité du parc.

Que suggéreriez-vous pour résoudre la crise du logement ?

Elle ne se résoudra pas par davantage de contraintes, mais par davantage d'offre. Nous devons reconstruire une politique qui encourage la construction, sécurise les investisseurs et facilite les parcours résidentiels. Relancer la production de logements, par la construction neuve et l'accélération massive de la rénovation, afin de restaurer l'attractivité de l'investissement, doit redevenir une priorité nationale.

Cela suppose aussi de mieux reconnaître le rôle des acteurs de terrain : élus locaux, professionnels de l'immobilier, syndicats, artisans, bailleurs et copropriétaires. Trop souvent, les décisions publiques sont prises loin des réalités opérationnelles. Or, on ne peut légiférer efficacement sans écouter ceux qui appliquent concrètement les règles au quotidien.

Préconisez-vous une nouvelle réforme ?

Le logement mérite mieux que des réformes successives dictées par l'urgence ou l'affichage politique. Il exige une vision de long terme, fondée sur l'équilibre entre protection et responsabilité, entre ambition écologique et réalité économique. Je crois profondément que les propriétaires doivent redevenir des partenaires de la politique du logement, avec une action publique fondée sur la confiance et l'accompagnement plutôt que sur l'accumulation des contraintes. Redonner confiance, simplifier les règles, soutenir l'accession à la propriété et encourager l'investissement sont des conditions indispensables si nous voulons répondre durablement à la crise du logement et aux attentes des Français. ■

Compostage en copropriété : mode d'emploi

ADAPTABILITÉ — Avec la généralisation du tri des biodéchets, les copropriétés doivent elles aussi s'adapter. Parmi les solutions possibles, le compostage collectif constitue une réponse concrète et utile, à condition d'être pensé en amont, organisé clairement et bien expliqué aux résidents. **Par Sylvie Lenormand, journaliste**

Depuis le 1^{er} janvier 2024, le tri à la source des biodéchets est généralisé en France pour les particuliers comme pour les professionnels, conformément au droit européen et à la loi AGECE. Les biodéchets comprennent notamment les déchets alimentaires (épluchures, coquilles d'œufs, restes de repas ou encore produits périmés sans emballage), ainsi que les déchets issus de l'entretien des jardins. Selon l'ADEME, ils représentent environ 30 % des ordures ménagères résiduelles, soit près de 80 à 83 kg par habitant et par an. L'objectif est double : réduire la quantité de déchets et les valoriser pour produire du compost ou du biogaz, tout en limitant les émissions liées à l'enfouissement ou à l'incinération. En pratique, chaque ménage doit pouvoir disposer d'une solution lui permettant de séparer ses biodéchets du reste des ordures ménagères. Les modalités concrètes de mise en œuvre dépendent toutefois des dispositifs proposés localement.

Compostage : une solution, mais pas une obligation

Depuis le 1^{er} janvier 2024, l'obligation porte sur le tri à la source des biodéchets, et non sur l'installation systématique d'un composteur en copropriété. Il est donc important de distinguer l'obligation de tri du choix des moyens retenus pour y répondre. Le compostage collectif constitue une solution possible, mais non exclusive : selon l'organisation mise en place localement, les ménages peuvent aussi avoir accès à une collecte séparée, à un point d'apport volontaire ou à d'autres dispositifs de proximité proposés par la collectivité. En copropriété, le compostage collectif peut présenter un intérêt pratique et environnemental, mais il relève d'une démarche volontaire qui suppose une décision collective et une organisation adaptée. Lorsqu'une copropriété



© Photo Nestenn

© Photo Syndic One



© Photo Ferme du Moutta

Selon le ministère de l'Écologie, chaque habitant jette en moyenne 83 kg de biodéchets par an. Ces restes alimentaires représentent 10 millions de tonnes de produits par an



© Photo Grand Lyon

choisit cette option, le projet doit être préparé en amont afin de prévenir les nuisances et de garantir de bonnes conditions d'usage. Quant aux sanctions, il n'existe pas à proprement parler d'amende biodéchets, mais le non-respect des règles locales de collecte ou des consignes de tri fixées par la commune peut être sanctionné par une contravention de 2^e classe, soit une amende forfaitaire de 35 €, portée à 75 € en cas de paiement tardif, dans le cadre général des infractions relatives à la collecte des déchets.

Mettre en place un compostage collectif

L'installation d'un composteur collectif dans une copropriété concerne les parties communes de l'immeuble et à ce titre, le projet doit être présenté puis voté en assemblée générale. Dans un premier temps, l'idéal est de discuter du projet avec le conseil syndical et les résidents et de prévoir l'espace disponible pour installer des bacs de compostage : ombragé de préférence, accessible et ne risquant pas de provoquer de gênes ni de nuisances pour les résidents. L'un des principaux freins au compostage au sein des copropriétés est le manque d'espace car le com-

À NOTER

Informer les copropriétaires sur les dispositifs de tri

Le syndic joue un rôle d'informateur auprès des copropriétaires et des occupants sur les dispositifs de tri disponibles dans l'immeuble ou sur le territoire de la commune. En pratique, cette information peut porter, par exemple, sur les consignes d'utilisation d'un bac dédié aux biodéchets ou sur l'emplacement d'un point d'apport volontaire accessible à proximité.

post collectif implique trois bacs et le compost doit être retourné et humidifié régulièrement, nécessitant de la place disponible. Suivant l'ampleur des travaux et leur coût, la mise en place d'un composteur collectif doit être décidée à la majorité simple ou absolue (dans ce dernier cas, un second vote à la majorité simple est possible dans les conditions de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965). Lors de l'AG, le vote permet de fixer les modalités concrètes du dispositif : emplacement des bacs, conditions d'accès, consignes de dépôt, organisation du suivi, choix du référent « *compost* ». La réussite du com-

BON À SAVOIR

Que mettre dans le bac de compostage ?

Dans le bac de compostage, on peut y déposer la plupart des déchets organiques du quotidien : épluchures de fruits et de légumes, restes de repas en petites quantités, produits périmés sans emballage, coquilles d'œufs écrasées, marc de café avec son filtre en papier, sachets de thé sans agrafe, fleurs fanées, plantes d'intérieur, essuie-tout, mouchoirs en papier non souillés par des produits ménagers, rouleaux de papier hygiénique, boîtes à œufs en carton déchirées, sciure ou copeaux de bois non traités, ainsi qu'un peu de cendre froide en faible quantité. Pour un bon équilibre, ces apports humides doivent être accompagnés de matière sèche, comme du broyat, des feuilles mortes ou du carton brun non imprimé en petits morceaux.

Avec modération...

Certains déchets peuvent être compostés, mais en quantité limitée ou avec quelques précautions : les agrumes, parce qu'ils sont acides et se décomposent plus lentement ; les noyaux, trognons durs, coquilles de crustacés ou coquilles de noix, qui mettent davantage de temps à se dégrader ; le pain, les pâtes ou le riz cuits, qui peuvent attirer des animaux s'ils sont déposés en trop grande quantité ; les végétaux fibreux ou très humides, qui gagnent à être coupés en petits morceaux. Les mauvaises herbes montées en graines, les végétaux malades, la viande ou le poisson sont généralement déconseillés dans un compostage collectif de copropriété, sauf si le dispositif est très bien suivi, car ils peuvent générer des odeurs, des déséquilibres ou des nuisances.

À bannir...

Doivent être exclus du composteur tous les déchets non organiques ou susceptibles de perturber le processus : plastiques (même présentés comme biodégradables), verre, métaux, textiles synthétiques, poussières et contenus de sacs d'aspirateur, couches, litières minérales, mégots, produits chimiques, bois traités ou vernis. Les huiles, sauces, aliments très gras ou très salés, ainsi que les grandes quantités de restes cuisinés sont également à écarter, car ils favorisent les mauvaises odeurs et attirent les nuisibles. En cas de doute, mieux vaut ne pas déposer le déchet dans le composteur et se référer aux consignes affichées par la copropriété ou par la collectivité.

postage repose ensuite sur une organisation relativement simple mais qui doit être partagée. L'information des copropriétaires est une étape essentielle. Un référent désigné lors de l'assemblée générale doit délivrer des consignes claires, préciser quels types de déchets sont acceptés dans les bacs et ceux qui doivent absolument être évités, indiquer comment utiliser correctement le composteur. Des supports explicatifs, des réunions d'information ou des ateliers animés par des associations ou des acteurs locaux peuvent faciliter l'adhésion de tous et limiter les erreurs de tri.



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

Quel matériel et qui le gère ?

Pour composter en habitat collectif, trois bacs de 400 à 600 litres chacun sont généralement indispensables : un premier pour les restes alimentaires (reste de repas et épluchures), un deuxième pour la maturation du compost et un troisième pour stocker le broyat ou la matière structurante. Les feuilles mortes, les tontes séchées et les branches broyées constituent un excellent mélange pour maîtriser le processus du compostage. Il est donc possible de se rapprocher du prestataire qui entretient les espaces verts pour récupérer ce type de déchets. Si la copropriété ne dispose pas d'espaces verts, il est possible de se rapprocher des responsables d'espaces verts de la commune ou de prestataires indépendants qui s'occupent de jardins de particuliers en s'assurant d'une continuité dans l'apport de broyats pour éviter d'avoir à stopper l'apport de biodéchets. Certaines collectivités territoriales fournissent des bacs à compost individuels ou collectifs à leurs administrés, de manière gratuite ou à des tarifs avantageux. Si ce n'est pas le cas (il suffit de se renseigner à la mairie), la copropriété peut faire l'acquisition d'un composteur par ses propres moyens, auprès d'un magasin de vente de matériel de jardinage par exemple. Un résident peut tout à fait décider de se lancer dans le compostage individuel dans son appartement. Il doit juste respecter scrupuleusement les règles de compostage et disposer d'un matériel aux normes afin qu'aucune odeur ne vienne déranger les voisins. Il existe différents types de bacs à compost compacts qui s'intègrent parfaitement dans un espace réduit. Ils s'apparentent à des poubelles étanches réduisant les nuisances olfactives et sont parfois



© Photo Siscovad.



© Photo Ferme du Moutta

fournis avec un activateur de compost contenant des micro-organismes qui accélèrent la dégradation des biodéchets. En appartement avec balcon, l'utilisation d'un lombricomposteur est préconisée pour son efficacité maximale, la présence de vers accélérant le processus de compostage des déchets alimentaires. Au-delà de l'équipement lui-même, le compostage en copropriété suppose l'adoption de nouvelles habitudes. Plus les résidents comprennent l'intérêt du dispositif et ses règles de fonctionnement, plus l'initiative a de chances de s'inscrire durablement dans la vie de l'immeuble.

Que faire du compost ?

Dans le cadre d'un compostage collectif en copropriété, le compost est en général destiné à un usage local. En effet, la revente à des collectivités ou à des installations industrielles suppose des questions de traçabilité, de responsabilité et de conformité réglementaire non adaptées à l'échelle d'une copropriété. Si la copropriété dispose d'un jardin ou d'espaces verts, le compost peut être utilisé, après maturation, pour enrichir la terre, améliorer sa structure et favoriser la rétention d'eau. Il peut être épandu au pied des plantations, incorporé aux massifs, utilisé dans les jardinières communes ou mélangé à la terre lors de nouvelles plantations. Avant emploi, il est toutefois préférable de s'assurer qu'il est bien mûr : un compost prêt à l'usage présente un aspect homogène, une couleur sombre et une odeur de sous-bois. À l'inverse, s'il contient encore des déchets mal décomposés, il doit poursuivre sa maturation. Le compost produit peut aussi être stocké quelque temps dans un bac ou une fosse, à l'abri d'un excès de pluie, sous un couvercle ou un toit léger. Bien utilisé, il permet de limiter l'achat de terreau ou d'engrais pour l'entretien des espaces verts de la résidence, tout en donnant une utilité immédiate aux biodéchets triés sur place. Le compost peut aussi être mis à la disposition des copropriétaires (jardinières, balcons...). Un don ponctuel à un jardin partagé, à une association locale ou à un projet de végétalisation de proximité peut également être envisagé. ■



© Photo MV Industrie

© Photo MV Industrie

Et si votre bien immobilier pouvait vous offrir une retraite bien méritée ?

PATRIMOINE — Face à une retraite de plus en plus incertaine, de nombreux propriétaires redécouvrent une solution ancienne mais pleinement adaptée aux enjeux actuels : le viager. Transformer son patrimoine immobilier en revenus, sans nécessairement quitter son logement, apparaît aujourd'hui comme une alternative concrète pour compléter ses ressources et préserver son niveau de vie. **Tribune de Sophie Richard, juriste spécialisée en droit immobilier, experte viagériste et fondatrice du Réseau Viagimmo**

Une retraite sous tension... et un patrimoine à valoriser

Allongement de la durée de vie, inflation durable, hausse du coût de la dépendance... le modèle traditionnel de retraite montre ses limites. Pour beaucoup de Français, la pension ne suffit plus à couvrir les besoins et préserver le confort de vie.

Dans ce contexte, un constat s'impose : une partie des seniors possède un patrimoine immobilier important, mais peu de liquidités. Leur richesse est réelle, mais immobilisée. L'enjeu n'est donc plus uniquement de transmettre un bien, mais aussi de réfléchir à la manière de le mobiliser intelligemment pour générer des revenus complémentaires.

« Le patrimoine immobilier représente la principale richesse des seniors, mais reste encore trop peu mobilisé »

C'est précisément là que le viager prend tout son sens. Longtemps méconnu, il s'impose aujourd'hui comme une solution moderne permettant de transformer un bien en complément de revenus, tout en s'adaptant à des situations de vie variées. Une manière concrète de construire sa propre retraite à partir de son patrimoine.

Deux formes de viager selon votre projet

Le viager offre deux approches principales, selon que l'on souhaite rester chez soi ou changer de cadre de vie.



Le viager occupé permet au propriétaire de continuer à vivre dans son logement tout en percevant un capital initial — appelé bouquet — ainsi qu'une rente mensuelle. Cette formule reste aujourd'hui la plus répandue, car elle permet de conserver ses habitudes de vie tout en améliorant son pouvoir d'achat.

Le viager libre répond à une logique différente. Il concerne souvent une résidence secondaire ou un bien locatif. L'acquéreur peut alors disposer immédiatement du logement, ce qui augmente mécaniquement la valeur de la vente et donc le montant de la rente. Mais surtout, il offre des avantages très concrets pour les propriétaires bailleurs : fin des contraintes administratives liées à la location, de la fiscalité oppressante ou des risques d'impayés de loyers et de vacance locative.

Les mécanismes du viager occupé et du viager libre ayant déjà été détaillés dans un article de décembre 2025, les tableaux ci-dessous permettent surtout d'illustrer concrètement les différences de valorisation selon les situations.

« Bien accompagné par un professionnel, le viager devient une solution sécurisée pour transformer la pierre en revenus à vie »

Les conditions d'un viager réussi

Comme toute opération patrimoniale, une vente en viager nécessite une étude précise. L'équilibre entre la valeur du bien, le bouquet et la rente doit être adapté à la situation personnelle du vendeur et à ses besoins futurs.

Le viager repose également sur un principe d'aléa, fondement juridique essentiel de ce type de contrat. Même si des garanties sont prévues à l'acte, le versement de la rente dépend aussi de la solidité financière de l'acquéreur. Un accompagnement professionnel permet de mieux encadrer l'opération et d'anticiper d'éventuelles difficultés.

C'est pourquoi l'accompagnement par un professionnel spécialisé est déterminant : déterminer au plus juste les besoins du vendeur, sélectionner le bon acquéreur et assurer un suivi dans la durée. Même après la vente, conserver un interlocuteur unique permet une gestion viagère sur mesure, sécurisant les paiements, le suivi des travaux, la gestion des charges et l'optimisation fiscale. Dans un contexte où la retraite devient un enjeu central, le viager s'impose comme une solution concrète, à la fois souple, sécurisante et adaptée aux nouvelles attentes des propriétaires. ■

SIMULATION VO - VL COUPLE		
	VIAGER OCCUPÉ	VIAGER LIBRE
Situation	♀ ♂ 79 ans Résidence Principale estimée à : 300 000 € Valeur locative : 950 €	
Bouquet	50 000 €	70 000 €
Rente mensuelle réversible à 2	684 €	1 424 €
Décote (DUH)	46,5 %	/
Valeur occupée	160 500 €	/

Valeur d'occupation : 300 000 € X 46,5 % = 139 500 €
 Soit, valeur occupée (prix de vente) : 300 000 € - 139 500 € = 160 500 €

SIMULATION VO - VL FEMME SEULE		
	VIAGER OCCUPÉ	VIAGER LIBRE
Situation	♀ 79 ans Résidence Principale estimée à : 300 000 € Valeur locative : 950 €	
Bouquet	50 000 €	70 000 €
Rente mensuelle	811 €	1 562 €
Décote (DUH)	43,5 %	/
Valeur occupée	169 500 €	/

SIMULATION VO - VL HOMME SEUL		
	VIAGER OCCUPÉ	VIAGER LIBRE
Situation	♂ 79 ans Résidence Principale estimée à : 300 000 € Valeur locative : 950 €	
Bouquet	50 000 €	70 000 €
Rente mensuelle	1 136 €	1 905 €
Décote (DUH)	37,6 %	/
Valeur occupée	187 200 €	/

En viager occupé, le vendeur conserve un droit d'usage et d'habitation (DUH), lui permettant de rester dans son logement à vie. La valeur de ce droit est déduite du prix du bien : c'est la décote d'occupation. Les écarts entre les simulations « homme seul », « femme seule » et « couple » s'expliquent principalement par les tables d'espérance de vie. Une espérance de vie statistiquement plus longue, comme c'est le cas chez la femme, conduit généralement à une rente mensuelle plus faible, celle-ci étant supposée être versée sur une période plus longue. À l'inverse, une durée prévisible de versement plus courte permet d'augmenter le montant de la rente.

Louer pour l'Emploi : une solution pour sécuriser et valoriser votre investissement locatif

Mettre un logement en location implique aujourd'hui de relever plusieurs défis : trouver un locataire fiable, sécuriser ses revenus locatifs, financer des travaux d'amélioration ou de rénovation énergétique et limiter les périodes de vacance.

Pour répondre à ces enjeux, Action Logement propose l'offre Louer pour l'Emploi, un dispositif destiné aux propriétaires bailleurs qui souhaitent louer leur bien dans un cadre sécurisé tout en contribuant à répondre aux besoins en logement des salariés.

Une offre complète pour les propriétaires bailleurs

Louer pour l'Emploi accompagne les bailleurs à chaque étape de leur projet locatif grâce à :

- > un conseil personnalisé sur le projet de location,
- > la proposition d'un candidat locataire salarié d'une entreprise du territoire,
- > la garantie gratuite Visale, qui couvre les loyers impayés et les dégradations locatives pendant toute la durée d'occupation du locataire,
- > des aides financières sous forme de prêt et/ou subvention pour accompagner les travaux d'amélioration ou de rénovation énergétique.

L'objectif est double : faciliter la mise en location du logement tout en sécurisant durablement les revenus locatifs.

4 formules pour répondre à vos besoins

Pour toutes ces formules, vous bénéficiez des services suivants : accompagnement personnalisé, proposition d'un locataire et la garantie Visale.

Selon votre projet, l'offre Louer pour l'Emploi vous permet de choisir la solution la plus adaptée :

• Formule Essentielle

Vous réalisez des travaux avant la mise en location ? Bénéficiez d'une subvention jusqu'à 1 000 € pour financer certains travaux d'amélioration ou diagnostics énergétiques.

• Formule Amélioration

Vous avez un projet de rénovation plus important ? Accédez à un prêt travaux à taux avantageux pouvant atteindre 10 000 € pour financer des travaux d'amélioration ou 15 000 € incluant des travaux de rénovation énergétique.



actionlogement.fr

ActionLogement
RECHERCHER UN LOCATAIRE SALARIÉ

• Formule Pro Essentielle

Vous confiez la mise en location à un professionnel de l'immobilier ? Bénéficiez d'une prise en charge des honoraires de mise en location jusqu'à 1 000 €⁽¹⁾.

• Formule Pro Amélioration

Vous souhaitez réaliser des travaux avant la mise en location ? Cette formule reprend l'ensemble des avantages de la Formule Pro Essentielle et vous permet également d'accéder à un prêt travaux à taux avantageux.

Une réponse aux enjeux du logement des salariés

En choisissant Louer pour l'Emploi, les propriétaires bailleurs participent également à une démarche d'utilité sociale en facilitant l'accès au logement des salariés au plus près de leur lieu de travail.

Le dispositif contribue ainsi à remettre des logements sur le marché, à soutenir la rénovation du parc privé et à renforcer le lien entre emploi et logement sur les territoires.

Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager. Financements soumis à conditions, disponibles dans la limite du montant maximal de l'enveloppe fixée par la réglementation en vigueur, et octroyés sous réserve de l'accord d'Action Logement Services. ■

Scannez
ce QR code



1) 1 rotation par an pour la location nue et jusqu'à 3 rotations par an pour la location meublée pendant la durée du contrat.

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 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

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

Facturation électronique : suis-je concerné ?

ÉCLAIRAGE — Dans le but affiché de simplifier la gestion des entreprises et de lutter contre la fraude, la loi de finances pour 2020 a prévu la généralisation de la facturation électronique. Après un report, la réforme est censée s'appliquer à partir du 1^{er} septembre 2026. Plusieurs types de propriétaires bailleurs n'ont plus que quelques semaines pour s'inscrire à une plateforme agréée. **Par Frédéric Zumbiehl, juriste UNPI**

La facturation électronique en quelques mots

Au sens le plus étroit, la facturation électronique peut désigner l'obligation d'émettre des factures électroniques via une plateforme agréée. En réalité, la réforme implique aussi, dans de nombreux cas, de transmettre non pas des factures électroniques mais des données de transaction ou de paiement via une plateforme. Au sens le plus large, la facturation électronique désigne enfin l'obligation de s'inscrire à une plateforme non pas pour émettre des factures électroniques mais, simplement, pour en recevoir (en tant que client).

Détaillons les divers volets de la facturation électronique entendue au sens large, en notant d'ores et déjà que, suivant les cas, on peut n'être tenu que du dernier volet évoqué (obligation de s'inscrire à une plateforme uniquement pour recevoir des factures électroniques).

• Émission de factures électroniques (ou e-invoicing)

Tout d'abord, les assujettis à la TVA devront, pour toute livraison de biens ou prestation de services soumise à TVA et à destination d'un autre assujetti établi en France, transmettre une facture électronique via l'une des plateformes agréées, dont la Direction générale des Finances publiques (DGFIP) met à jour la liste⁽¹⁾. Certaines sont gratuites, d'autres payantes⁽²⁾. Elles sont toutes compatibles. Il sera donc possible d'envoyer et de recevoir des factures même si l'on n'est pas inscrit sur la même plateforme agréée que le client destinataire ou le fournisseur expéditeur.

1) www.impots.gouv.fr/je-consulte-la-liste-des-plateformes-agreees

2) Plusieurs parlementaires ont d'ailleurs interpellé le gouvernement sur les coûts induits pour les professionnels et réclamé des mesures d'accompagnement. Hélas, le projet de mise à disposition par l'Etat d'un « portail public de facturation » gratuit a été abandonné.

3) www.impots.gouv.fr/professionnel/je-decouvre-la-facturation-electronique.

• Transmission de données de transactions (ou e-reporting de transaction)

Concernant les transactions soumises à TVA à destination de non assujettis (par exemple des particuliers sans numéro de Siret) ou d'entreprises non établies en France, les assujettis à la TVA ne devront pas transmettre des factures électroniques mais saisir des données de transaction via leur plateforme agréée (« e-reporting de transaction »).

On peut être obligé de s'inscrire à une plateforme simplement pour recevoir des factures électroniques

• Transmission des données de paiement (ou e-reporting de paiement)

Comme l'indique la DGFIP, « la transmission électronique à l'administration des données de paiement ou données d'encaissement (ou e-reporting de paiement) (...) concerne les opérations dont la TVA est exigible à l'encaissement, par exemple les prestations de services, quand l'entreprise n'a pas opté pour le paiement de la TVA sur les débits ou que l'opération ne donne pas lieu à autoliquidation (prestations dans le bâtiment par exemple). La transmission de la donnée de paiement correspond au montant encaissé par l'entreprise servant à déterminer la TVA collectée exigible à déclarer à l'administration »⁽³⁾.



• Réception de factures électroniques

Même lorsqu'ils ne facturent aucune opération soumise à TVA, tous les assujettis à la TVA devront s'inscrire à une plateforme agréée pour recevoir les factures électroniques de leurs fournisseurs.

Quel calendrier ?

Le e-invoicing et le e-reporting s'appliqueront :

- > le 1^{er} septembre 2026 pour les grandes entreprises et entreprises de taille intermédiaire⁽⁴⁾ ;
- > le 1^{er} septembre 2027 pour les autres entreprises.

Tous les assujettis devront, quelle que soit leur taille, être en capacité de recevoir des factures électroniques dès le 1^{er} septembre 2026.

Des amendes sont encourues lorsque, malgré une mise en demeure préalable de l'administration, les personnes concernées ne se mettent pas en règle.

4) Pour apprécier la taille de l'entreprise, voir la première question de la foire aux questions « J'approfondis la facturation électronique » publiée par la DGFiP.

Les propriétaires bailleurs sont-ils concernés ?

• E-invoicing et e-reporting pour les locations soumises à TVA (y compris franchise en base)

De prime abord, il paraît simple de savoir quels sont les propriétaires bailleurs concernés par la réforme. Devront émettre des factures électroniques et/ou réaliser du e-reporting (de transaction et/ou de paiement) tous les propriétaires bailleurs encaissant des loyers assujettis à la TVA, qu'il s'agisse d'un assujettissement de plein droit ou sur option. Inversement, tous les propriétaires exonérés de TVA sont hors champ de l'e-invoicing ou du e-reporting. Sur ce point, récapituler les divers types de location soumis à TVA (voir en fin d'article) permet donc de savoir si l'on est concerné par la facturation électronique.

Attention : les bénéficiaires d'une franchise en base sont aussi concernés (il ne revient pas au même de bénéficier d'une franchise ou d'être exonéré de TVA). Prenons l'exemple d'un propriétaire louant un parking. La location d'un emplacement de stationnement est en principe soumise à la TVA sauf si elle « est étroitement liée à la location, elle-même obligatoirement exonérée, d'un local » d'habitation ou à usage professionnel⁽⁵⁾. Dans ce dernier cas, la location est exonérée de TVA et il n'est pas obligatoire de s'inscrire à une plateforme pour émettre des factures (ni bien sûr e-reporting). Dans le cas général, en revanche, la location de parking est soumise à TVA, sauf à préciser que l'on peut bénéficier d'une « franchise en base » de TVA si le chiffre d'affaires hors taxes réalisé ne dépasse pas 37 500 € sur l'année civile précédente et 41 250 € pour l'année en cours⁽⁶⁾. Le propriétaire d'un parking bénéficiant de la franchise (et ne prélevant donc pas de TVA) devra néanmoins s'inscrire à une plateforme agréée pour émettre la facture électronique de son locataire ou procéder au e-reporting si le locataire est un particulier.

Les propriétaires bailleurs ayant un numéro de Siret doivent, même s'ils effectuent des locations non soumises à TVA, s'inscrire à une plateforme pour recevoir des factures électroniques

• Obligation résiduelle de recevoir des factures électroniques pour les propriétaires « assujettis » (micro-entrepreneurs, SCI, etc.)

La question du champ de la facturation électronique se corse si l'on songe au fait que, même à défaut d'opérations soumises à la TVA, les « assujettis » à la TVA seront tenus, dès le 1^{er} septembre 2026, de s'inscrire à une plateforme agréée pour recevoir les factures électroniques de la part de leurs propres fournisseurs. La notion d'« assujetti » n'est en effet pas simple à cerner.

À la limite, un assujetti étant défini comme toute personne menant une activité économique de manière indépendante⁽⁷⁾, on pourrait considérer que tout propriétaire louant un local, même nu, est un assujetti et devrait donc s'inscrire à une plateforme pour recevoir des factures électroniques. L'administration fiscale s'emploie pourtant à distinguer l'investisseur du simple particulier qui gère un patrimoine. En pratique, les particuliers effectuant en leur nom propre et sans numéro de Siret une location exonérée de TVA (location de logements ou de locaux d'activités nus par exemple) ne sont pas considérés comme des assujettis et ne sont

	Obligation d'émission de factures électroniques et e-reporting via une plateforme agréée	Obligation de s'inscrire à une plateforme agréée pour recevoir des factures électroniques
Propriétaires effectuant des locations soumises à TVA (de plein droit ou sur option) ou bénéficiant de la franchise en base de TVA	OUI	OUI
Propriétaires effectuant des locations exonérées de TVA via un numéro de Siret (micro-entrepreneur, SCI, etc.)	NON	OUI
Simple particulier effectuant des locations exonérées de TVA	NON	NON

donc concernés ni par l'émission ni par la réception de factures électroniques. À l'inverse, tous les propriétaires bailleurs ayant un numéro de Siret, soit qu'ils sont micro-entrepreneurs, soit qu'ils louent via une société commerciale, sont considérés comme des assujettis et doivent, même s'ils effectuent des locations non soumises à TVA, s'inscrire à une plateforme pour recevoir des factures électroniques. Il semble également que la plupart des SCI effectuant des locations, même vides, doivent être considérées comme des assujettis et doivent donc s'inscrire à une plateforme agréée pour recevoir des factures électroniques⁽⁸⁾. La DGFIP renvoie néanmoins chaque SCI à une « analyse individualisée ». Chacun doit donc aborder la question avec son expert-comptable...

Cas pratique : la location de logements meublés

Pour mieux comprendre le champ d'application de la facture électronique, prenons le cas des locations de meublés (en courte ou longue durée).

L'article 261 D du Code général des impôts exonère de TVA les locations de logements meublés à usage résidentiel, sauf si elles « sont assorties d'au moins trois des prestations suivantes : le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception, même non personnalisée, de la clientèle ». Par ailleurs, au niveau des formalités, qu'ils louent avec ou sans prestations para-hôtelières, les propriétaires louant en meublé doivent déclarer leur entreprise et ont un numéro de Siret. Ils sont donc dans tous les cas considérés comme assujettis⁽⁹⁾.

En conséquence :

> les propriétaires louant des meublés avec des prestations para-hôtelières doivent être prêts dès le 1^{er} septembre 2027⁽¹⁰⁾ pour l'émission de factures électroniques et le e-reporting (de transaction et/ou de données de paiement) et dès le 1^{er} septembre 2026 pour la réception de factures électroniques ;
 > les propriétaires louant des meublés sans prestations para-hôtelières ne sont pas concernés par l'émission de factures électroniques ou le e-reporting. Étant cependant des « assujettis » à la TVA, ils

5) BOI-TVA-CHAMP-10-10-30, n° 150.

6) Article 293 B du Code général des impôts.

7) Article 256 A du Code général des impôts.

8) Dans une fiche dédiée aux SCI, la DGFIP dispense d'obligation d'inscription uniquement les « SCI dont l'objet est exclusivement la mise à disposition à titre gratuit d'un bien immobilier à ses associés (en vue de conserver un bien dans la famille ou en cas de concubinage par exemple) ».

9) Indépendamment du numéro de Siret, la location meublée est toujours considérée comme une activité commerciale et non comme une simple activité civile de gestion d'un patrimoine (voir notamment BOI-TVA-CHAMP-10-10-30, n° 30).

10) Voir le 1^{er} septembre 2026 pour les grandes entreprises et les entreprises de taille intermédiaire.

Type de location	Statut TVA	Émission de factures électroniques et e-reporting	Réception de factures électroniques
Location de logements nus	Exonéré de TVA (art. 261 D, 2° du CGI)	NON	NON, mais OUI si propriétaire assujetti (numéro de Siret, SCI, etc.)
Location de logements meublés sans prestations para-hôtelières	Exonéré de TVA (art. 261 D, 4° du CGI)	NON	OUI (propriétaire assujetti dans tous les cas)
Location de logements meublés avec prestations para-hôtelières	TVA applicable (art. 261 D, 4°, b bis du CGI)	OUI*	OUI
Location de locaux professionnels ou commerciaux nus et de terrains non aménagés	Exonéré de TVA (art. 261 D, 2° du CGI), sauf option facultative (article 261, 2° du CGI)	Si pas d'option pour la TVA, NON	Si pas d'option pour la TVA, NON, mais OUI si propriétaire assujetti (numéro de Siret, SCI, etc.)
	TVA applicable « lorsque les locations constituent pour le bailleur un moyen de poursuivre, sous une autre forme, l'exploitation d'un actif commercial ou d'accroître ses débouchés ou lorsque le bailleur participe aux résultats de l'entreprise locataire » ⁽¹⁸⁾ (art. 261 D, 2° du CGI)	Si option à la TVA, OUI	Si option à la TVA, OUI
Locations de terrains et locaux d'activité aménagés	TVA applicable	OUI*	OUI
Location de parking	TVA applicable (art. 261, 2°)	OUI*	OUI
	Exonéré de TVA si la location est étroitement liée à la location d'un logement ou d'un local d'activité elle-même non soumise à TVA (BOI-TVA-CHAMP-10-10-30, n° 160)	NON	NON, mais OUI si propriétaire assujetti (numéro de Siret, SCI, etc.)

* Même en cas de bénéfice de la franchise en base.

devront tout de même s'inscrire à une plateforme agréée avant le 1^{er} septembre 2026 pour pouvoir recevoir des factures électroniques⁽¹¹⁾.

Et en dehors de la location ?

La DGFIP évoque d'autres cas d'inscription obligatoire à une plateforme agréée (pour pouvoir recevoir au moins des factures électroniques) en matière immobilière. C'est le cas par exemple des syndic professionnels. À l'inverse, « si le syndic est non professionnel, c'est-à-dire une personne physique, obligatoirement copropriétaire de l'immeuble et qui n'exerce pas la fonction de syndic à titre lucratif ou professionnel donc ne dispose pas d'un numéro SIREN », « il n'est pas assujetti à la TVA (...) [et] est donc exclu du périmètre de la réforme » (il ne doit ni émettre des factures électroniques ni recevoir de telles factures)⁽¹²⁾. Attention toutefois à ne pas se méprendre. Même en présence d'un syndic professionnel, « les appels de fonds ou appels de charges ne sont pas des factures selon le droit fiscal et sont donc hors du champ d'application de la facturation électronique »⁽¹³⁾. Les éventuels copropriétaires assujettis à la TVA ne peuvent donc pas compter sur la facturation électronique pour espérer disposer enfin d'appels distinguant la TVA⁽¹⁴⁾.

Concernant les propriétaires ayant fait installer des panneaux photovoltaïques avec revente à un

11) Pour plus d'informations, voir la fiche « loueur de meublé » de la DGFIP.

12) Voir la fiche « syndic » de la DGFIP.

13) Réponse ministérielle du 14 mai 2026 à la question n° 07592.

14) Les syndicats n'ayant pas l'obligation de distinguer la TVA dans les appels de charges et ne le faisant pas toujours spontanément, cela complique la situation des copropriétaires assujettis à la TVA cherchant à déduire la TVA.

15) Fiche DGFIP dédiée aux propriétaires de panneaux photovoltaïques.

16) www.impots.gouv.fr/facturation-electronique-qu-est-ce-que-ca-change-pour-moi.

17) Si l'on n'apparaît pas dans l'annuaire, c'est qu'a priori on n'est pas concerné (<https://facturation.chorus-pro.gouv.fr/annuaire/>)

18) Cas par exemple de « la personne qui, ayant fait apport à une société de son fonds de commerce, donne en location à la même société l'immeuble nécessaire à l'exploitation de ce fonds » (BOI-TVA-CHAMP-10-10-30, n° 130)

fournisseur d'électricité, l'administration fiscale indique que l'obligation de facturation électronique « varie en fonction du volume de kWh [kilowatt-crête] produit »⁽¹⁵⁾. Ne sont pas concernés les particuliers (sans numéro de Siret) propriétaires d'une installation photovoltaïque inférieure ou égale à 9 kWh « et dont l'installation est raccordée au réseau public d'électricité en deux points de raccordement maximum ». En revanche, devront s'inscrire à une plateforme les propriétaires dont l'installation est supérieure à 9 kWh, avec néanmoins possibilité de déléguer au fournisseur le soin d'éditer lui-même les factures électroniques.

D'autres activités peuvent évidemment être concernées par la facturation électronique.

En cas de doute, il ne faut pas hésiter à interroger son expert-comptable ou tout professionnel du droit. La DGFIP a par ailleurs mis en place une arborescence (avec case à remplir) pour aider toute personne à mieux cerner sa situation vis-à-vis de la facturation électronique⁽¹⁶⁾. Consulter l'annuaire officiel de la facturation électronique, qui permet à toute entreprise de connaître les adresses de facturation électronique de ses clients professionnels, est également un moyen de savoir si l'on est concerné par la facturation⁽¹⁷⁾. Enfin, signalons que dans une fiche « Outre-Mer » la DGFIP détaille quelques particularités pour les territoires ultramarins. ■

Locations meublées touristiques : faites vérifier votre règlement de copropriété avant le vote en assemblée générale

ANALYSE — Depuis la loi « Le Meur » et sa validation par le Conseil constitutionnel le 19 mars 2026, une assemblée générale peut interdire les meublés de tourisme à la majorité des deux tiers. Mais cette faculté obéit à des conditions strictes, souvent méconnues des syndics. Avant de voter – ou de subir – une telle interdiction, faites analyser votre règlement de copropriété. **Par Maître Lorène DERHY, avocat au Barreau de Paris - Cabinet DERHY Avocat, spécialisé en droit immobilier et location de courte durée**

Vous recevez votre convocation à l'assemblée générale et y figure une résolution interdisant la location de vos appartements en meublés de tourisme, de type Airbnb. Dans de nombreuses situations, vous pouvez la contester.

La loi « Le Meur » du 19 novembre 2024 a inséré un article 26 d) dans la loi du 10 juillet 1965 : l'interdiction des meublés de tourisme peut désormais être votée à la majorité des deux tiers — avec un éventuel second vote à la majorité absolue (article 26-1) — là où l'unanimité, quasi inatteignable, était auparavant requise. Par sa décision n° 2025-1186 QPC du 19 mars 2026, le Conseil constitutionnel a validé ce dispositif.

« L'interdiction n'est pas valable du seul fait qu'elle a réuni la majorité requise : encore faut-il qu'elle soit justifiée, par la destination de l'immeuble et les modalités de jouissance des lots privatifs et qu'elle soit écrite régulièrement »

Mais cette faculté n'est ni générale ni automatique. Elle suppose des conditions cumulatives : le règlement doit déjà interdire toute activité commerciale dans les lots non spécifiquement commerciaux ; l'interdiction ne peut porter que sur des lots à usage d'habitation constituant des résidences secondaires, jamais sur une résidence principale ; et elle ne peut viser que le meublé de

Chiffres clés

2/3 : la majorité désormais suffisante pour interdire les meublés de tourisme, là où l'unanimité était requise.

19 mars 2026 : décision n° 2025-1186 QPC validant le dispositif.

2 mois : le délai, d'ordre public, pour contester une résolution irrégulière (article 42).

tourisme au sens de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme — non la chambre chez l'habitant, le bail mobilité ou toute autre forme de location. Une fois adoptée, elle s'applique à tous les copropriétaires et peut être retirée à la même majorité. Surtout, le Conseil constitutionnel pose une réserve décisive : l'interdiction doit être « justifiée, sous le contrôle du juge, par la destination de l'immeuble ».

Or, les syndics soumettent fréquemment au vote des résolutions imprécises ou trop larges — « locations de type Airbnb », interdiction visant indistinctement tous les lots — qui excèdent le périmètre légal et encourent donc l'annulation. Une résolution adoptée à la majorité allégée alors que l'unanimité s'imposait peut donc, selon les cas, être contestée avec succès.

D'où l'importance, dès réception de la convocation, de faire analyser votre règlement de copropriété et la résolution litigieuse afin de s'assurer de l'éligibilité d'une telle résolution. Si l'unanimité s'impose en réalité, alertez le syndic avant l'assemblée, notamment par un courrier d'avocat spécialisé : il pourra alors modifier le vote à la bonne majorité ou retirer la résolution, évitant à la copropriété des frais de procédure inutiles. Le jour du vote, votez « contre » : seuls les copropriétaires opposants — ou défaillants, c'est-à-dire les copropriétaires absents non représentés — peuvent contester la résolution. Enfin, vous pouvez contester la résolution, à condition d'agir dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal (article 42 de la loi du 10 juillet 1965) ; passé ce terme, la résolution devient définitive.

Que vous souhaitiez louer ou vous prémunir d'une interdiction hâtive, l'analyse préalable de votre règlement de copropriété n'est pas un luxe dès lors que vous avez des droits pour contester toute atteinte illicite à vos droits. ■

Gérez

vos biens immobiliers

Nos équipes de juristes mettent à votre disposition des **formulaire**s 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

BAIL D'HABITATION — Cour d'appel de Grenoble, Chambre civ. Sect. B, 21 avril 2026, n° 25/01672

Bail d'habitation et clause de solidarité : les impayés restent dus dans la limite de 6 mois après la prise d'effet du congé

Par Maître Pierre de Plater, avocat et docteur en droit

Les baux d'habitation consentis à plusieurs locataires comportent fréquemment une clause de solidarité. Les colocataires sont alors tenus solidairement des obligations locatives. Une telle clause constitue une sécurité non négligeable pour le bailleur, comme le rappelle l'arrêt rendu le 21 avril 2026 par la Cour d'appel de Grenoble.

En l'espèce, deux colocataires (sans qu'il soit fait mention d'un PACS ou d'un mariage) louent un logement en vertu d'un bail soumis à la loi du 6 juillet 1989, stipulant une clause de solidarité. L'un des locataires donne congé au bailleur le 10 octobre 2021 (date de réception), moyennant un délai de préavis de trois mois. Le congé prend donc effet le 10 janvier 2022 à

minuit. Le locataire demeuré seul dans les lieux connaît de premiers incidents de paiement en avril 2022, soit postérieurement au départ du colocataire sortant. Ce dernier est assigné conjointement avec le locataire resté en place, le bailleur sollicitant le paiement des impayés. Alors que le locataire sortant conteste être encore engagé, la juridiction d'appel fait une stricte application de l'article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989 : à défaut de remplacement par un nouveau colocataire, la solidarité du colocataire sortant prend fin à l'expiration d'un délai de six mois suivant la date d'effet du congé. Le locataire sortant demeure donc condamné, mais dans cette stricte limite temporelle. L'occupation effective des lieux est indifférente à cet égard. ■

BAIL COMMERCIAL — Cour de cassation, 3^e civ., 5 mars 2026, n° 24-19.292

Pas de prescription d'un défaut de délivrance qui perdure

Par Maître Pierre de Plater, avocat et docteur en droit

L'arrêt commenté rappelle que l'obligation de délivrance pesant sur le bailleur est une obligation continue : tant que la chose louée n'est pas effectivement mise à disposition conformément aux stipulations contractuelles (ici, la jouissance d'une cour), le manquement perdure. Il en résulte que le preneur demeure recevable à solliciter l'exécution forcée en nature de cette obligation tant que l'inexécution se prolonge ; en revanche, lorsque l'action tend à obtenir la réparation du préjudice subi, l'indemnisation demeure limitée à la prescription quinquennale, à la date de la demande.

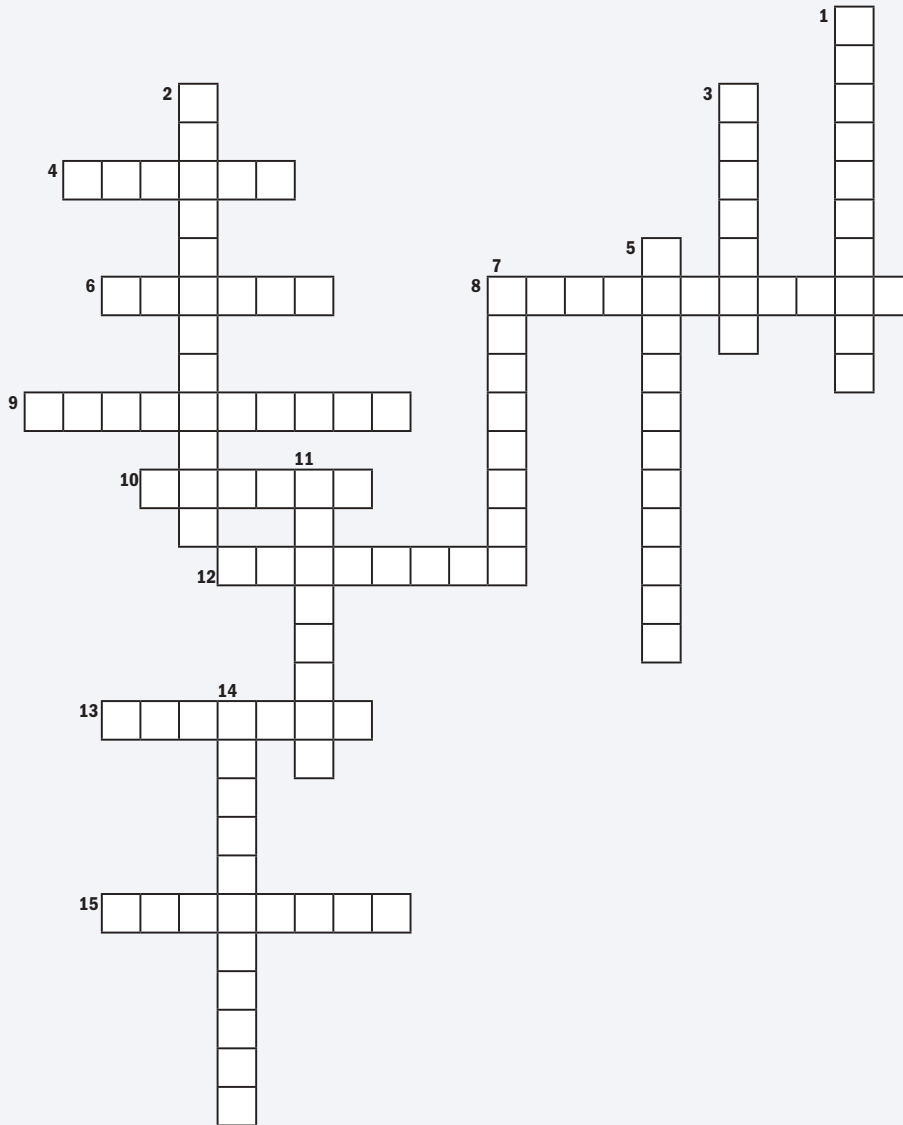
Parce qu'il s'agit d'une solution ancrée dans le droit commun du louage de choses (article 1719 du Code civil), elle dépasse le seul cadre du bail en cause et a vocation à s'appliquer aux autres baux : les baux commerciaux comme les baux d'habitation et les baux professionnels se trouvent ainsi concernés, sous réserve des spécificités propres à chacun, par cette articulation

entre manquement continu, la recevabilité de l'action en délivrance et la prescription de l'action indemnitaire.

Enfin, on rappellera que la délivrance et l'obligation d'assurer la jouissance paisible des locaux ne doivent pas être confondues. La délivrance impose au bailleur de mettre à disposition des locaux conformes au contrat : non seulement les surfaces et annexes promises (cour, accès, parking, etc.), mais aussi des conditions permettant l'exercice effectif de l'activité convenue. Si cette conformité fait défaut, le locataire peut en demander la régularisation tant que le manquement perdure. L'obligation d'assurer la jouissance paisible des locaux consiste, pour le bailleur, dans le fait de s'abstenir de troubler l'usage des locaux et de faire cesser les troubles qui lui sont imputables. Si ces deux notions peuvent renvoyer à des réalités proches, en revanche, un manquement à l'obligation d'assurer la jouissance paisible des locaux ne sera pas toujours synonyme de défaut de délivrance. ■

Les Clés de l'Immobilier

Retrouvez les réponses dans le prochain numéro



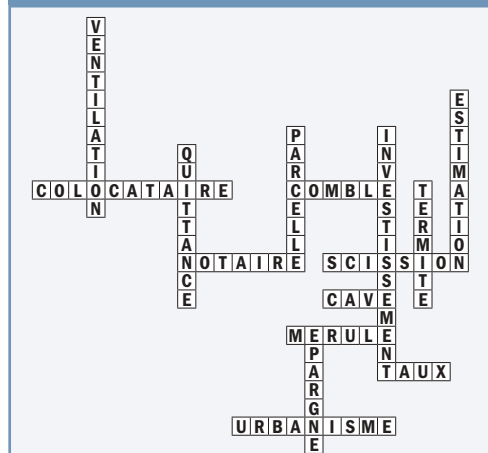
Horizontal

4. Logement réparti sur deux niveaux reliés par un escalier intérieur.
6. Ensemble des voies de circulation et de leurs dépendances.
8. Forme de propriété où plusieurs propriétaires détiennent des parts d'un même immeuble.
9. Garantie prise sur un bien immobilier pour assurer le remboursement d'un prêt.
10. Répartition réglementaire d'un territoire en plusieurs espaces.
12. Accord préliminaire engageant une partie à vendre un bien immobilier à une autre.
13. Unité de superficie équivalant à 10 000 m².
15. Acte par lequel une personne transmet gratuitement un bien à une autre.

Vertical

1. Évaluation technique d'un bien immobilier, souvent exigée avant une vente.
2. Ensemble des actions visant à accroître la valeur ou l'attractivité d'un bien immobilier.
3. Professionnel chargé de la rédaction d'actes juridiques et de la gestion des transactions immobilières.
5. Division d'un terrain en plusieurs parcelles destinées à la construction.
7. Registre public recensant les propriétés foncières d'un territoire.
11. Professionnel chargé de mesurer les terrains et de les délimiter.
14. Opération d'achat ou de vente d'un bien immobilier, souvent encadrée par un contrat.

Solutions N° 607



BAIL D'HABITATION

Augmentation du loyer lors du renouvellement du bail

Le loyer pratiqué est très inférieur aux prix du marché. Dans quelles conditions puis-je augmenter le loyer lors du renouvellement du bail? Par Arnaud Couvelard, juriste UNPI

Il est possible dans certains cas de réévaluer le montant du loyer de votre locataire lors du renouvellement du bail, les règles étant différentes suivant le lieu où est loué votre logement :

> Si votre logement est situé dans une commune « tendue » où s'applique le décret annuel relatif à l'évolution de certains loyers⁽¹⁾ (et hors communes où s'applique l'encadrement des loyers « loi ELAN » du 23 novembre 2018⁽²⁾) :

Le décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 (modifié par le décret n° 2025-652 du 15 juillet 2025) régit l'évolution des loyers dans ces communes « tendues ». Ce texte s'applique aux baux de logements vides et meublés loués à titre de résidence principale.

Le principe est que le loyer du bail renouvelé ne peut pas être augmenté (il ne peut être réévalué qu'à hauteur de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) si le bail comprend une clause d'indexation).

L'article 5 du décret de 2017 prévoit toutefois une dérogation à cette règle : lorsque le loyer est manifestement sous-évalué⁽³⁾, celui-ci peut être réévalué, cette hausse ne pouvant toutefois excéder la plus élevée de ces deux limites :

- la moitié de la différence entre le loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables⁽⁴⁾ et le dernier loyer pratiqué, révisé dans les limites de l'article 17-1, I de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (c'est-à-dire suivant l'IRL).

Pour cela, il faut faire la demande d'augmentation de loyer six mois avant l'échéance du bail en joignant au

moins trois références de loyer⁽⁵⁾ dans le voisinage pour des logements comparables, et plus largement respecter l'article 17-2 de la loi du 6 juillet 1989⁽⁶⁾. La hausse de loyer s'applique par tiers ou par sixième⁽⁷⁾ ;

- une majoration du loyer annuel égale à 15 % du coût réel des travaux TTC, si vous avez réalisé, depuis la conclusion du contrat de location initial ou, lorsque le bail a été renouvelé, depuis son dernier renouvellement, des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence⁽⁸⁾ portant sur les parties privatives ou sur les parties communes pour un montant au moins égal à la dernière année de loyer.

> Si votre bien est situé dans une commune où s'applique l'encadrement des loyers « loi ELAN » du 23 novembre 2018 :

Il s'agit des communes suivantes : Paris, Lille, Lyon, Villeurbanne, Montpellier, Bordeaux, 18 communes de la région parisienne (Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains, Villetaneuse, Bagnolet, Bobigny, Bondy, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville), 24 communes du Pays basque (Ahetze, Anglet, Arbonne, Arcangues, Ascain, Bassussarry, Bayonne, Biarritz, Bidart, Biriartou, Boucau, Ciboure, Guéthary, Hendaye, Jaxou, Lahonce, Larressore, Mouguerre, Saint-Jean-de-Luz, Saint-Pierre-d'Irube, Urcuit, Urrugne, Ustaritz et Villefranque) et 21 communes de l'agglomération grenobloise (application sur tout le territoire pour Le Fontanil-Cornillon, La Tronche, Meylan, Domène, Murienne, Venon, Gières, Seyssins, Eybens, Poisat, Bres-

1) Cela concerne environ 1 430 communes dites « tendues » listées par la première liste annexée au décret n° 2025-1267 du 22 décembre 2025. Ce décret peut être consulté sur www.legifrance.gouv.fr (en tapant « 2025-1267 » dans la barre de recherche).

2) Voir le point suivant.

3) La jurisprudence exige en général une différence d'au moins 20 % par rapport au loyer de marché pour parler de loyer manifestement sous-évalué.

4) Les logements comparables servant à la détermination du loyer de référence sont situés soit dans le même groupe d'im-

meubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situé dans la même zone géographique. Les éléments constitutifs de ces références sont définis par le décret n° 90-780 du 31 août 1990 (par exemple, l'article 1-1 de ce décret prévoit que « les références doivent porter non seulement sur des baux conclus récemment, mais également sur des baux conclus depuis plus de trois ans ».)

5) Six références au moins sont nécessaires pour les communes des agglomérations de Paris, Lyon et Marseille visées en annexe du décret n° 87-818 du 2 octobre 1987 modifié.

6) Cette loi peut être consultée sur www.legifrance.gouv.fr (en

tapant « 89-462 » dans la barre de recherche).

7) Augmentation par tiers annuel si elle est inférieure à 10 % et si le bail se renouvelle pour trois ans ; augmentation par sixième annuel dans les autres cas. S'il s'agit d'un logement meublé, le nouveau loyer est exigible en totalité dès le premier terme du bail renouvelé ; par exception, si la hausse est supérieure à 10 %, celle-ci s'applique par tiers annuel au contrat renouvelé et lors des renouvellements ultérieurs.

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



© Photo Valentina Paurevic

son, Claix, Varcis-Allières-et-Risset; application sur une partie du territoire pour Saint-Egrève, Sassenage, Fontaine, Grenoble, Saint-Martin-d'Hères, Seyssinet-Pariset, Echirolles, Le Pont-de-Claix).

La dérogation prévue à l'article 5 du décret du 27 juillet 2017 ne s'applique pas dans ces 69 villes (article 9, 3° du décret).

Seule la procédure prévue à l'article 140, VI de la loi ELAN s'applique: six mois au moins avant l'échéance du bail, vous pouvez demander l'application du loyer de référence minoré si le loyer actuel y est inférieur et aucune référence de loyer n'est à apporter.

Cette proposition peut être adressée par lettre recommandée avec AR (ou mieux par acte de commissaire de justice) et doit reproduire les dispositions de l'article 140, VI de la loi ELAN, mentionner le montant du

loyer, ainsi que le loyer de référence minoré ayant servi à déterminer le nouveau loyer.

Le locataire peut contester l'action en réévaluation de loyer en produisant trois références de loyers dans le voisinage pour des logements comparables⁽⁴⁾⁽⁵⁾.

En cas de désaccord du locataire sur ce réajustement ou à défaut de réponse de ce dernier quatre mois avant l'échéance du bail, vous pouvez saisir la commission départementale de conciliation. À défaut d'accord constaté par cette commission, le juge peut être saisi, avant le terme du contrat. Si le juge n'est pas saisi, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer, éventuellement indexé. La hausse de loyer s'applique par tiers ou par sixième⁽⁷⁾.

> Si votre logement est situé dans une commune « détendue » (c'est-à-dire hors zones « tendues » soumises au décret du 27 juillet 2017 et hors zones soumises à encadrement des loyers « loi ELAN »):

Il est possible, lors du renouvellement du bail et si le loyer est « manifestement sous-évalué », de demander une augmentation du montant du loyer six mois avant l'échéance du bail.

Pour cela, il faut joindre au moins trois références de loyer⁽⁵⁾ dans le voisinage pour des logements comparables⁽⁴⁾ et plus largement respecter l'article 17-2 de la loi du 6 juillet 1989.

Si le locataire n'acquiesce pas quatre mois avant l'échéance, vous devez saisir la commission de conciliation puis, à défaut d'accord, le tribunal judiciaire.

La hausse est étalée dans le temps par tiers ou par sixième⁽⁷⁾.

À noter: si votre logement est classé F ou G, le loyer ne peut pas être réévalué lors du renouvellement du bail (peu importe le lieu de location du logement). ■

BAIL D'HABITATION

Augmentation du loyer lors d'une relocation

Dans quelles conditions est-il possible d'augmenter le loyer en cas de relocation (mon précédent locataire a quitté les lieux)? **Par Arnaud Couvelard, juriste UNPI**

À l'instar de la réponse précédente, il est possible dans certains cas de réévaluer le montant du loyer lors d'une relocation, les règles étant différentes suivant le lieu où est loué votre logement:

> Si votre logement est situé dans une commune « tendue » où s'applique le décret annuel relatif à l'évolution de certains loyers⁽⁴⁾ (et hors communes où s'applique l'encadrement des loyers « loi ELAN » du 23 novembre 2018):

Le principe est le suivant: lors d'une relocation, le loyer ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire, augmenté de la variation de l'IRL si aucune révision de loyer n'est intervenue au cours des

douze mois précédant la conclusion du nouveau bail⁽⁹⁾ (article 3 du décret du 27 juillet 2017).

L'article 4 du décret de 2017 prévoit toutefois trois dérogations à ce principe :

- si vous avez réalisé, depuis la conclusion du bail initial avec le précédent locataire ou, au cas où le bail a été renouvelé, depuis son dernier renouvellement, des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence portant sur les parties privatives ou sur les parties communes pour un montant au moins égal à la moitié de la dernière année de loyer, la hausse du loyer annuel ne peut excéder 15 % du coût réel des travaux TTC ;
- lorsque le dernier loyer appliqué au précédent locataire est manifestement sous-évalué, la hausse du nouveau loyer ne peut excéder la moitié de la différence entre le montant d'un loyer déterminé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables et le dernier loyer appliqué au précédent locataire (augmenté de la variation de l'IRL si aucune révision de loyer n'est intervenue au cours des douze mois précédant la conclusion du nouveau bail) ;
- le loyer relatif à un logement qui a fait l'objet depuis moins de six mois de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer peut être librement réévalué.

Enfin, il faut signaler que les logements faisant l'objet d'une première location et les logements inoccupés par un locataire depuis plus de 18 mois sont exclus du champ d'application du décret du 27 juillet 2017 (article 2). Pour ces logements, le loyer est donc fixé librement.

> Si votre bien est situé dans une commune où s'applique l'encadrement des loyers « loi ELAN » du 23 novembre 2018 :

Dans ces 69 villes⁽¹⁰⁾, il faut à la fois respecter les loyers de références fixés par arrêté préfectoral et le décret de blocage des loyers du 27 juillet 2017.



© Photo Hector J. Rivas

9) Dans ce cas, la date de référence à prendre en compte pour cette révision est celle du dernier indice publié à la date de signature du nouveau bail.
10) Voir la réponse précédente qui liste ces communes.

En plus des règles énoncées dans la partie précédente (logement situé dans une commune « tendue »), il convient de respecter les particularités suivantes : si vous pouvez vous prévaloir de l'un des trois motifs de dérogations prévus à l'article 4 du décret de 2017, le nouveau loyer ne peut en aucun cas dépasser le loyer de référence majoré (article 9, 1° du décret). Par ailleurs, il est impossible d'augmenter le loyer si le total « *dernier loyer exigé du précédent locataire + éventuel complément de loyer* » est supérieur au loyer de référence majoré applicable au jour de la relocation (article 9, 2° du décret).

> Si votre logement est situé dans une commune « détendue » (c'est-à-dire hors zones « tendues » soumises au décret du 27 juillet 2017 et hors zones soumises à encadrement des loyers « loi ELAN ») :

Lors d'une relocation, le nouveau loyer peut être librement fixé.

À noter : si votre logement est classé F ou G, le loyer ne peut pas être réévalué lors d'une relocation (peu importe le lieu de location du logement).

Sous certaines conditions, il est également possible d'augmenter le loyer en cours de bail si vous réalisez des travaux d'amélioration dans le logement loué (voir notre numéro de juin 2025, page 42). ■



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 »

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: <http://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 0

E-mail: jacques.chauchet@orange.fr

Ventes offres

Cadre exceptionnel. Maison de maître dominant le Ciron non inondable, pleine de charme et d'Histoire. Surface habitable 150 m² + 2 greniers aménageables de 50 m² chacun dont 1 avec entrée indépendante à l'étage et sa terrasse couverte de 15 m² avec vue sur le Ciron. Terrain 6200 m². Nombreuses

grandes dépendances. RDC: 1 entrée 18 m², 1 bureau 18 m², 2 cuisines de 25 m² et 15 m² avec belle cheminée en pierre, terrasse couverte/cuisine d'été attenante, 1 SAM 25 m², 1 chambre de 14 m², 1 salle d'eau 6 m², 1wc séparé, 1 cave 8 m². Etage: 1 chambre de 18 m² avec vue sur rivière, 1 chambre de 12 m², une grande pièce à aménager de 50 m² avec hauteur sous plafond de + de 4 m. Travaux à prévoir. DPE-GES: E. Plage privée, hameau calme. 40 km de Bordeaux. Prix: 329 000 €.

Dominique LEY. Tél.: 06 80 03 09 49

À 20 minutes de Saint Étienne: lot de deux maisons mitoyennes sur propriété 1 000 m² env. close de murs, parking intérieur sécurisé, interphones Jardin potager attenant. Très bon niveau de DPE: classe C et classe D. Bon état général des biens parce qu'entretenus régulièrement. Louable en l'état. Localisation: Quartier Saint Rambert bords de Loire, très coté, forte demande. Régulièrement loués, taux de vacance très faible (2 à 3 sem. en moyenne). Aujourd'hui libres. Taxe Foncière 2025 totale pour le lot: 929 € plus Taxe OM 2025: 216 € récupérables. Espérance de loyer actualisé 950 € 1200 € mensuel (25 800 € annuel). Prix ferme 385 K€ soit marge brute prévisionnelle 6.7 %.

Tél.: 06 62 06 52 74 aux heures de bureau.

Viagers

VIAGIMMO, réseau national d'agences spécialisées en Viager et Nue-propriété, accompagne les proprié-

taires partout en France. Notre agence, située à Lyon, intervient sur le secteur du Rhône et des départements voisins.

- Propriétaire de votre résidence principale? Le viager occupé ou la nue-propriété permettent d'anticiper votre succession, d'aider vos enfants/petits-enfants, d'augmenter vos revenus, tout en conservant votre logement à vie.

- Propriétaire bailleur? Le viager libre permet de vendre un bien locatif, d'obtenir un capital et une rente à vie, en vous libérant définitivement des contraintes de gestion, des impayés, des travaux et des obligations liées au DPE.

Étude gratuite et sans engagement.

Agence de Lyon, 8 Quai Jules Courmont
Stéphane PONSERRE et Sylvain CHALTON

Tel.: 04 37 57 51 08

E-mail: lyon.centre@viagimmo.fr

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

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

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

Copyright © 2017 Alex Thomson/Shutterstock



Passez votre annonce

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

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

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

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

- Faire 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° T. 2025 2058	INSEE	LES VARIATIONS (en %)		
		100 au 4° 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.

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° T. 2025 134,62	ILC BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2008			
		ILC	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
2022	2 ^e trimestre	123,65	+ 4,43 %	+ 7,33 %	+ 13,96 %
	3 ^e trimestre	126,13	+ 5,37 %	+ 9,11 %	+ 16,28 %
	4 ^e trimestre	126,05	+6,29 %	+ 8,51 %	+ 16,22 %
2023	1 ^{er} trimestre	128,68	+6,69 %	+ 10,71 %	+ 18,60 %
	2 ^e trimestre	131,81	+ 6,60 %	+ 14,20 %	+ 21,48 %
	3 ^e trimestre	133,66	+ 5,97 %	+ 15,52 %	+ 23,17 %
2024	4 ^e trimestre	132,63	+ 5,22 %	+ 14,54 %	+ 22,27 %
	1 ^{er} trimestre	134,58	+ 4,59 %	+ 15,29 %	+ 24,24 %
	2 ^e trimestre	136,72	+ 3,73 %	+ 15,46 %	+ 26,15 %
2025	3 ^e trimestre	137,71	+ 3,03 %	+ 15,05 %	+ 27,06 %
	4 ^e trimestre	135,30	+ 2,01 %	+ 14,10 %	+ 24,80 %
	1 ^{er} trimestre	135,87	+ 0,96 %	+ 12,65 %	+ 25,34 %
2026	2 ^e trimestre	136,81	+ 0,07 %	+ 10,64 %	+ 26,21 %
	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° T. 2025 137,21	ILAT BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2010			
		ILAT	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
2022	3 ^e trimestre	124,53	+ 5,88 %	+ 8,43 %	+ 16,21 %
	4 ^e trimestre	126,66	+ 6,46 %	+ 9,73 %	+ 18,09 %
2023	1 ^{er} trimestre	128,59	+ 6,51 %	+ 11,30 %	+ 19,75 %
	2 ^e trimestre	130,64	+ 6,51 %	+ 14,27 %	+ 21,59 %
	3 ^e trimestre	132,15	+ 6,12 %	+ 15,69 %	+ 22,79 %
2024	4 ^e trimestre	133,69	+ 5,55 %	+ 17,21 %	+ 24,02 %
	1 ^{er} trimestre	135,13	+ 5,09 %	+ 17,64 %	+ 25,48 %
	2 ^e trimestre	136,45	+ 4,45 %	+ 17,16 %	+ 26,51 %
2025	3 ^e trimestre	137,12	+ 3,76 %	+ 16,59 %	+ 26,99 %
	4 ^e trimestre	137,29	+ 2,69 %	+ 15,40 %	+ 26,93 %
	1 ^{er} trimestre	137,29	+ 1,60 %	+ 13,72 %	+ 26,89 %
2026	2 ^e trimestre	137,15	+ 0,51 %	+ 11,82 %	+ 26,51 %
	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.

1 ^{er} T. 2026 146,60	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 %
2026	146,60	+ 0,78 %						

*Parution INSEE 15/04/2026

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 (+ 0,78 %), mais l'indice de base est différent. Pour le 1^{er} trimestre 2026, l'indice est de 143,78 dans les régions et départements d'outre-mer et de 142,38 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 04/2026 **102,31**

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
2026	99,63	100,29	101,32	102,31								

* 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 03/2026 = **135,9**

	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	135,1	135,9									

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	06 15 07 68 84	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	srudelleunpi83@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	SAINTE	unpi17saintonge@orange.fr	05 46 74 48 93	GUICHETEAU Francine
18 - Bourges / Vierzon	1 rue Victor Hugo	18100	VIERZON	unpi18bourges@unpi.fr	02 48 75 08 00	SCHOLLIER Francis
19 - Brive	11, Place Jean-Marie Dauzier	19100	BRIVE	unpi19@orange.fr	06 52 73 30 24	GUERRA Philippe
21 - UNPI BFC - Dijon	21 Boulevard Carnot	21000	DIJON	association@unpi-bfc.com	03 80 66 01 12	PERRIN Jean
23/87 - Limoges	7 rue Monte à Regret	87000	LIMOGES	cspci87@orange.fr	05 55 34 36 31	FAFOURNOUX Guillaume
25/70 - Besançon	2A rue des jardins	25000	BESANCON	unpi-fc@orange.fr	03 81 83 10 03	CLÉMENT Pierre-Antoine
27 - Saint-Marcel	10 rue Des Chardonnerets	27950	SAINTE MARCEL	jlcl2127@orange.fr	06 30 10 23 88	MAUBLANC Jean-Luc
28 - Chartres-Lucé	90 rue François Foreau	28110	LUCE	unpi.chartres@wanadoo.fr	02 37 34 42 26	GERMOND Daniel
30 - Nîmes	9, Place de la Salamandre	30000	NÎMES	unpi30@wanadoo.fr	04 66 21 07 13	LIABEUF Cédric
32 - Auch	4, Avenue des Pyrénées	32000	AUCH	cspc.32@orange.fr	05 62 05 37 66	SAINT SUPERY Alain
33/34 - Bordeaux	7 cours de Gourgue	33000	BORDEAUX	unpi33@unpi.fr	05 56 52 57 07	JACQUES Denis
34 - Béziers	18 rue du 4 septembre	34500	BEZIERS	unpi34beziers@gmail.com	04 67 36 90 40	VASSALLO Laurent
34 - Montpellier	18 rue du 4 septembre	34500	BEZIERS	unpi34beziers@gmail.com	04 67 36 90 40	VASSALLO Laurent
35 - Rennes	4, Place Albert Bayet	35200	RENNES	unpi35@orange.fr	02 99 51 10 80	LE PALUD Albert
36 - Châteauroux	14 avenue du Général Ruby	36000	CHATEAUXROUX	unpi36.cspc@gmail.com	02 54 07 28 28	MAZIN Bernard
37/41/45 - Val de Loire	13 et 15 Rue Etienne Pallu	37000	TOURS	unpivaldeloire@orange.fr	02 47 38 68 90	BERBIGIER Julien
38 - Grenoble	20 boulevard Joseph Vallier	38000	GRENOBLE	contact@unpi38.fr	04 76 96 63 95	AUBRETON Jérôme
38 - Voiron	Espace Associatif William Gozzi - Place Jacques Antoine GAU	38500	VOIRON	contact@unpi38.fr	04 76 96 63 95	AUBRETON Jérôme
39 - Lons-Le-Saunier	2 rue de Pavigny	39000	LONS LE SAUNIER	chbre-synd-proprietaires@orange.fr	03 84 47 15 59	SAINOT Gabriel
40 - Dax	14 Rue Cazade	40100	DAX	unpi40@orange.fr	05 58 74 17 70	LABADIE-POUDENX Claudine
42/43 Saint-Etienne	41 rue Gambetta	42000	SAINTE ETIENNE	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	BELLOCCHIO Jean-Marie
53 - Laval	Maison des agriculteurs - Parc Technopole de Changé, rue Albert Einstein, BP 36135	53061	LAVAL CEDEX 9	unpi53@gmail.com	02 43 67 37 99	GALODÉ Thierry
57 - Bitche	64 rue du Stade	57410	GROS-REDERCHING	cspib@gmail.com	06 80 64 34 38	KIEFER Francois
57 - Freyming-Merlebach	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	ALLARD Fabienne
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	LOUVEAU Philippe
81 - Albi	7 place Sainte claire	81000	ALBI	unpi-albi@sfr.fr	05 63 54 89 62	MAIGNIAL Jacques
81 - Castres	30 Rue 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 bdv 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-NAHUI 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



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

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

> Garantie Loyers Impayés **GLI**

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

> Assurance Propriétaire Non Occupant **PNO**

Une assurance extrêmement couvrante pour les logements et les locaux commerciaux

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

> Multirisque Immeuble **MRI**

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

> Protection Juridique **PJ**

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



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

