

## LE MOT DU PRÉSIDENT

La part des ménages pour se loger semble augmenter d'année en année.

Les locataires se plaignent du coût du logement en raison de fortes augmentations des loyers.

Est-ce vraiment le cas ?

En Maine et Loire, tout comme sur l'ensemble du territoire on observe une réalité bien différente.

En effet, si on analyse la situation sur les dix années passées, les loyers ont augmenté de 13,4 % alors que l'inflation a été de 19,5 % en cumulé.

Le pouvoir d'achat s'est porté à 16,3 % alors que les charges énergétiques ont augmenté de 85 %, hissées par une flambée des prix notamment depuis 2021.

(Sources OHM; Ministères Aménagement du Territoire Ecologique; INSEE)

Ces chiffres révèlent que les locataires ont vu leurs charges presque doubler (x 1,85 %) sur cette période !

Est-ce la faute des bailleurs ?

A méditer !



**Patrice VERNIER-ESNAULT**  
Président UNPI 49

## MaPrimeRénov' : Les Travaux isolés finalement maintenus

Le gouvernement a finalement décidé de maintenir MaPrimeRénov' pour certains petits travaux de rénovation énergétique, appelés « travaux monogestes ». Il s'agit, par exemple, de remplacer une vieille chaudière, d'isoler une partie de son logement ou encore de changer ses fenêtres. Ces aides devaient être supprimées pour encourager les rénovations complètes, jugées plus efficaces, mais cette décision avait provoqué de nombreuses réactions négatives dans le secteur du bâtiment.

Face à la mobilisation des professionnels, qui craignaient une baisse d'activité et un frein à la transition énergétique, le ministre du Logement a annoncé hier que ces aides seraient finalement conservées. Cela permettra à de nombreux ménages de continuer à réaliser des petits travaux, plus simples et moins coûteux, tout en bénéficiant d'un soutien financier. En moyenne, ces travaux isolés sont aidés à hauteur de 4 000 €, contre environ 40 000 € pour des rénovations globales.

Ce maintien partiel du dispositif vise à préserver un bon rythme de rénovation énergétique en France, en soutenant à la fois les particuliers et les entreprises du secteur.

## QUESTION DU MOIS – Peut-on visiter un logement pendant le bail ?

Lorsqu'un locataire donne son congé, le bailleur est en droit d'organiser des visites du logement afin de rechercher un nouveau locataire. Toutefois, ce droit est encadré par la loi afin de respecter la vie privée du locataire en place. Ces visites ne peuvent se dérouler que les jours ouvrables, du lundi au samedi, hors jours fériés, et sont limitées à un maximum de deux heures par jour. Les horaires doivent être convenus avec le locataire, sans pouvoir lui être imposés.

Même après avoir donné congé, le locataire conserve la jouissance exclusive du logement jusqu'à la fin du préavis. Il peut donc refuser certains créneaux proposés, à condition d'en suggérer d'autres, et est également en droit d'exiger d'être présent lors des visites s'il ne souhaite pas laisser un double des clés.

En dehors de la période de préavis, le bailleur ne peut organiser de visites qu'avec l'accord du locataire. Certaines situations peuvent néanmoins justifier l'accès au logement, notamment en cas de travaux urgents ou nécessaires, ou si une clause du bail prévoit des visites en cas de vente ou de relocation. Même dans ces cas, les visites doivent se faire dans le respect de la vie privée du locataire, avec son accord préalable.

Pour éviter tout malentendu, il est conseillé au bailleur de prendre contact rapidement avec le locataire après réception du congé, de proposer des créneaux horaires souples et, si possible, de regrouper les visites. Si le locataire accepte des visites en son absence, il est préférable d'obtenir son accord par écrit.

En cas de refus injustifié et répété du locataire, le propriétaire peut lui rappeler ses obligations par courrier recommandé. Si aucune solution amiable n'est trouvée, une saisine du tribunal reste possible, bien que cette procédure soit souvent coûteuse et plus longue que le préavis lui-même.

## CREDIT D'IMPOTS - pour l'installation d'une borne de recharge

Un **crédit d'impôt** est accordé aux particuliers pour l'acquisition et l'installation d'un système de charge pour véhicule électrique, dans le cadre de la transition énergétique.

### Montants:

- **Taux du crédit d'impôt** : 75 % du montant des dépenses engagées, dans la limite de **500 € par borne**.
- **Plafond par foyer fiscal** : 1 borne pour une personne célibataire, veuve ou divorcée et 2 bornes pour un couple marié ou pacsé soumis à imposition commune.

### Conditions d'éligibilité :

- Être propriétaire, locataire ou occupant à titre gratuit d'un logement (résidence principale ou secondaire).
- Faire installer la borne par un professionnel certifié en infrastructures de recharge pour véhicules électriques (IRVE).
- La borne doit être "piloteable", c'est-à-dire capable de moduler temporairement la puissance de charge en fonction des signaux tarifaires et des informations du gestionnaire de réseau.

### Période d'éligibilité

- **Dépenses éligibles** : engagées entre le **1er janvier 2021 et le 31 décembre 2025**.
- **Déclaration fiscale** : les dépenses payées en 2025 doivent être déclarées en 2026, lors de la déclaration de revenus.

### Démarches à suivre

- Conserver les justificatifs : facture détaillée de l'installation, mentionnant l'adresse, le montant des travaux et les spécifications techniques de la borne.
- Déclaration fiscale : indiquer le montant des dépenses dans la déclaration de revenus n°2042-RICI (CERFA n°15637) en ligne 7ZQ/7ZR pour la résidence principale et en ligne 7ZS/7ZT pour la résidence secondaire.

## UNPI ASSURANCES: Garantie Loyers Impayés

En souscrivant à l'assurance **Garantie des Loyers Impayés** de l'UNPI Assurances, vous bénéficiez :

- de la **prise en charge des loyers impayés**,
- de la **couverture des dégradations immobilières**,
- d'un **accompagnement juridique personnalisé** en cas de contentieux.

La cotisation est **déductible fiscalement** dans le cadre du régime réel.

Pour plus d'informations, veuillez cliquer sur le lien suivant:

[UNPI ASSURANCE](#)

Retrouvez les supports des réunions et nos actualités sur l'espace adhérents de notre site :

[www.unpi49.org](http://www.unpi49.org)

Mot de passe 2025:

**25UNPI49**