

LE MOT DU PRESIDENT

Le DPE, arme de destruction massive qui dicte arbitrairement les conditions locatives et les conditions d'aliénation d'un bien immobilier voit ses algorithmes parfois corrigés. Nous avons déjà vu, pour les logements de moins de 40 m², une évolution réelle et bénéfique.

Aujourd'hui, s'agissant des petites surfaces, la prochaine prise en compte de l'énergie électrique va permettre à environ 850 000 logements de revenir sur le marché et corriger par là une des injustices flagrantes du système, et ce grâce au combat sans relâche de l'UNPI.

Et pour nos gouvernants voilà comment traiter des aberrations sans perdre la face...

En effet, comme vous le savez, censé à l'origine orienter la transition énergétique, le DPE outil initialement informatif, est devenu une contrainte juridique.

Il est en outre indispensable de prendre en compte les spécificités régionales (conditions climatiques) et les spécificités techniques de la construction (nature et qualité des matériaux). Nous aurons l'occasion d'y revenir.

Pour l'heure, il est nécessaire que les propriétaires bailleurs concernés agissent.

C'est sur cette note positive que je vous souhaite un très bel été et vous donne rendez-vous en septembre.



Patrice VERNIER-ESNAULT
Président UNPI 49

Nouvelle méthode de calcul du DPE : ce qui change en 2026

À compter du 1er janvier 2026, le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) va être modifié. Le gouvernement a annoncé un changement majeur : le coefficient de conversion de l'électricité passera de 2,3 à 1,9. Cette mesure, attendue et saluée par l'UNPI vise à corriger un biais technique qui pénalisait jusqu'ici les logements chauffés à l'électricité, alors même que l'électricité française est désormais décarbonée à plus de 90 %.

Ce nouveau calcul permettra à environ 850 000 logements aujourd'hui classés F ou G (les passoires thermiques) d'être automatiquement reclassés en E, D ou même C, sans aucun travaux. Ce reclassement aura des effets concrets pour les propriétaires : meilleure valorisation du bien, gel des loyers levé, et levée progressive des contraintes sur la mise en location. Les locataires y trouveront également leur compte avec des disponibilités accrues de logements ce qui aura un effet direct sur le choix et sur une détente du montant des loyers. Car c'est bien la loi de l'offre et de la demande qui gouverne.

Dans la majorité des cas, aucun nouveau diagnostic ne sera nécessaire. Le nouveau calcul sera effectué automatiquement via une mise à jour du logiciel national. Un simulateur en ligne, proposé par l'ADEME, sera mis à disposition d'ici fin 2025. Il permettra aux propriétaires de télécharger gratuitement une attestation à partir du numéro à 13 chiffres de leur DPE actuel. Seuls les diagnostics réalisés avant juillet 2021 ou comportant des erreurs devront être refaits.

Cette réforme constitue une avancée importante, notamment pour les propriétaires de logements de petite surface, souvent chauffés à l'électricité et injustement classés. Elle permet de rétablir une forme d'équité dans l'évaluation énergétique du parc immobilier. Notre président national UNPI, Sylvain GRATALOUP, rappelle toutefois que cette mesure doit s'inscrire dans une stratégie plus large, combinant incitation, pragmatisme et visibilité à long terme pour accompagner durablement les propriétaires.

Loyers impayés : ce qui change au 1er juillet 2025 avec la saisie directe sur salaire

Depuis le 1^{er} juillet 2025, les propriétaires bailleurs disposent d'une procédure simplifiée pour récupérer les loyers impayés directement sur les salaires de leurs locataires. Cette réforme vise à rendre le recouvrement plus rapide, plus lisible et moins judiciaire, en supprimant plusieurs étapes auparavant obligatoires.

Pour engager une saisie sur salaire, le propriétaire doit toujours être en possession d'un titre exécutoire : jugement, injonction de payer définitive ou acte notarié avec formule exécutoire. Ce document officiel reste indispensable et aucune procédure ne peut être lancée sans lui.

Avant la réforme, le propriétaire devait déposer une requête auprès du juge de l'exécution, attendre une audience (même en l'absence du locataire), puis obtenir une ordonnance autorisant la saisie. Ensuite, le greffe du tribunal gérait la procédure, avec des délais qui dépassaient souvent les trois à six mois avant le premier paiement effectif.

Désormais, une fois le titre exécutoire obtenu, le commissaire de justice peut directement signifier un commandement de payer au locataire. Ce dernier dispose d'un mois pour régulariser la situation, demander un échéancier ou contester. Si aucune réaction n'intervient dans ce délai, la saisie peut être enclenchée sans décision complémentaire du juge. Le commissaire transmet alors un procès-verbal à l'employeur du locataire, qui procède aux retenues sur salaire.

Le commissaire de justice devient l'unique interlocuteur : il gère l'ensemble de la procédure, reçoit les fonds chaque mois de l'employeur, les redistribue au propriétaire et assure le suivi dans un registre numérique centralisé. Cette gestion modernisée réduit considérablement les délais, souvent ramenés à un à deux mois.

Le locataire conserve toutefois le droit de saisir le juge de l'exécution s'il souhaite contester la saisie, notamment en cas de désaccord sur les montants, ou s'il estime la procédure injustifiée. Ce recours ne bloque pas automatiquement le prélèvement, sauf décision contraire du juge, afin d'éviter les abus ou retards injustifiés.

Enfin, la réforme respecte les droits du débiteur : un solde insaisissable est systématiquement maintenu, afin de garantir un minimum vital, équivalent au montant du RSA. Le montant prélevé dépend toujours d'un barème légal progressif, en fonction des revenus et de la situation familiale du locataire.

En résumé, cette nouvelle procédure ne supprime pas l'exigence d'un titre exécutoire, mais elle remplace une démarche judiciaire longue et rigide par une exécution directe, encadrée, plus rapide et entièrement gérée par le commissaire de justice. C'est une avancée majeure pour les propriétaires confrontés à des impayés, qui peuvent désormais obtenir des versements bien plus rapidement, tout en conservant un cadre protecteur pour les locataires.

Statut du bailleur privé : un projet de réforme fiscale pour 2026

Le statut du bailleur privé est une proposition de réforme fiscale qui vise à rendre la location vide, c'est-à-dire la location non meublée, plus attractive pour les investisseurs. Un rapport parlementaire sur ce sujet a été remis le 30 juin 2025. Les mesures envisagées pourraient être intégrées dans le projet de loi de finances pour 2026, avec une application possible dès décembre 2025. Cependant, elles doivent encore être votées par le Parlement avant d'entrer en vigueur.

Les principales mesures proposées :

- Un amortissement fiscal annuel sur 20 ans, à hauteur de 5 % pour un logement neuf, et de 4 % pour un logement ancien sous condition de réaliser des travaux représentant au moins 15 % de la valeur du bien.
- Une hausse du plafond du déficit foncier, passant de 10 700 euros à 40 000 euros, montant qui serait déduit du revenu global.
- Une exonération totale de la plus-value à la revente si le bien est loué pendant au moins 20 ans.
- Une exclusion des logements respectant ce statut de l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).

Les conditions proposées :

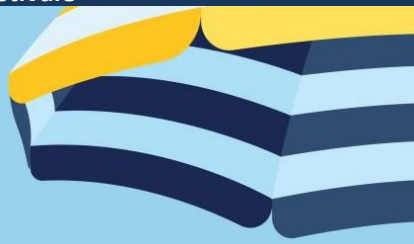
- La prise en compte uniquement des investissements réalisés à partir de décembre 2025.
- Un engagement probable de location sur une longue durée.
- La possible mise en place de plafonds de loyers, variables selon les zones géographiques.
- Une exigence de performance énergétique minimale pour les logements concernés.

Gestion locative : renouvellement de bail et clause de révision du loyer

Avant l'échéance du bail, le propriétaire peut choisir entre la reconduction tacite, qui prolonge automatiquement le bail aux mêmes conditions, ou le renouvellement, qui permet de signer un nouveau contrat et de réviser le loyer. Pour renouveler, le propriétaire doit adresser une proposition par courrier recommandé avec accusé de réception au moins 6 mois avant la fin du bail, en joignant des références précises de loyers comparables (3 à 6 selon la taille de l'agglomération) et en reprenant l'article 17-2 de la loi du 6 juillet 1989. Si le locataire refuse ou ne répond pas, une commission de conciliation peut être saisie, puis le tribunal si besoin ; sans procédure, c'est la reconduction tacite qui s'applique, au même loyer. En cas d'accord, la hausse de loyer doit être formalisée par un nouveau bail ou un avenant et étalée sur plusieurs années selon le montant et la durée du bail.

Pour pouvoir augmenter le loyer en cours de bail, la présence d'une clause de révision claire et précise dans le contrat est obligatoire. Sans cette clause, aucune hausse ne peut être appliquée, le locataire pouvant légalement la refuser. La jurisprudence est stricte : si le bail ne prévoit rien ou si la clause est vide, cela équivaut à une renonciation à toute augmentation. Il est toutefois possible d'ajouter une clause en cours de bail via un avenant signé par le locataire, sans effet rétroactif. Par ailleurs, pour les logements classés énergétiquement F ou G, toute révision de loyer est interdite, même avec une clause présente.

Fermeture Estivale



Nos bureaux seront fermés pour les congés d'été :

Du lundi 4 août au

vendredi 22 août 2025 inclus

Nous vous remercions de votre compréhension et vous souhaitons un très bel été !

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

www.unpi49.org

Mot de passe 2025: **25UNPI49**