

## É D I T O R I A L



*La fin de l'année est souvent propice au bilan. Celui concernant le marché immobilier semble positif, même si les chiffres définitifs concernant le nombre des transactions et les prix au mètre carré seront connus au premier trimestre de l'année prochaine. Nous revenons dans votre nouvelle lettre sur ce redémarrage encore fragile qui cependant invite à l'optimisme.*

*Dans ce contexte positif, nous vous souhaitons pour 2026 une belle et heureuse année pour vous et vos familles avec la réalisation de vos projets immobiliers.*

**Anne-Marie Erpelding**  
**Elisabeth Gandon**

## LOGEMENT DÉCENT LES CRITÈRES À RESPECTER

*Le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 définit les critères que doit respecter un logement pour être considéré comme décent, ceux-ci pouvant être aussi rendus plus contraignant par le sanitaire règlement départemental.*

### Surface et étiquette énergétique minimales

Il impose d'abord à un logement d'intégrer a minima une pièce principale d'au moins 9 m<sup>2</sup>, d'une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 m, soit un volume habitable d'au moins 20 m<sup>3</sup>. Le règlement sanitaire de Paris précise que la surface des autres pièces ne peut être inférieure à 7 m<sup>2</sup>.

Le classement énergétique entre également en compte dans les critères de décence. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025, la location des logements classés G est interdite. À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2028, il en sera de même pour les logements classés F, puis à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2034 pour les logements classés E.

### Priorité à la santé et la sécurité

La santé et la sécurité constituent le « bloc » le plus conséquent des critères qui définissent un logement décent. Le bâtiment doit être protégé des eaux de ruissellement et de remontées des eaux grâce notamment à la solidité et au bon état d'entretien du gros œuvre. Sa protection s'applique aussi aux infiltrations d'air, les murs, les parois, les fenêtres et les portes devant présenter une étanchéité suffisante. Les garde-corps doivent être dans un état conforme à leur

usage. Tous les branchements doivent être en bon état de fonctionnement. Les pièces principales doivent disposer d'un éclairage suffisant et d'un accès donnant à l'air libre. Aucune infestation de nuisibles et de parasites est tolérée.

### Un minimum d'équipements pour vivre

Un ensemble minimum d'équipements détermine également la décence d'un logement. Diverses installations doivent assurer un chauffage normal, l'alimentation en eau potable et l'évacuation des eaux usées. Le réseau électrique doit permettre l'éclairage de toutes les pièces et le bon fonctionnement des appareils ménagers. L'installation sanitaire, intérieure au logement, comprend un WC séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, un équipement pour la toilette alimenté en eau froide et chaude. Dans le cas d'un logement d'une seule pièce, le WC peut être extérieur, mais situé dans le même bâtiment et facilement accessible.

Enfin, le règlement sanitaire départemental peut fixer certaines règles concernant la densité d'occupation. Ainsi, à Paris, les chambres meublées occupent une surface minimale 7 m<sup>2</sup> pour une personne, 9 m<sup>2</sup> pour 2, 14 m<sup>2</sup> pour 3 et 18 m<sup>2</sup> pour quatre.

## Troubles du voisinage La justice à trancher

Les causes de troubles de voisinage peuvent être multiples... et parfois surprenantes. Florilège de quelques cas juridiquement constatés.

- Remplacement d'une moquette par du carrelage générant du bruit.
- Pose d'un nouveau revêtement sur un ancien sans veiller à conserver une bonne isolation phonique.
- Remplacement d'un sol interdit par le règlement intérieur alors qu'il assurait une bonne isolation phonique.
- Répétition musicale à la batterie assurée toutes fenêtres ouvertes.

- Exercices au piano d'une intensité sonore excessive.
- Odeurs d'une boulangerie dues à un manque de ventilation.
- Fumées causées par le dysfonctionnement de la cheminée d'une pizzeria.
- Odeurs émanant de la cabine de peinture d'un garage.
- Odeurs d'excréments et d'urine de chats ou de chiens provenant d'un appartement.
- Aboiements nocturnes.
- Stationnement et allées et venues dans la rue de livreurs à domicile, à des heures très tardives.

## Marché immobilier Une reprise timide mais réelle

Nous disposerons des chiffres définitifs en début d'année 2026, mais d'ores et déjà, il semblerait que 2025 marque une reprise relative du marché immobilier. Certains experts prévoient un nombre de transactions supérieur à 900 000, soit en progression de plus de 8 % par rapport à 2024.

Un chiffre cependant encore inférieur à celui d'avant la crise. Qui plus est, après un printemps très encourageant, les mois d'été se sont montrés quelque peu décevants. Mais fait également positif, les primo-accédants sont de retour sur le marché. Selon la Banque de France, ils représentent 52 % des emprunteurs. Les ménages les plus modestes envisagent aussi à nouveau d'acheter, près du tiers des crédits leur étant accordé.

### Des prix de location qui augmentent moins

Côté prix, la reprise, certes aussi modeste, est au rendez-vous. Sur l'ensemble du territoire, la hausse devrait s'établir à près de 1 % avec des grandes villes comme Paris, Lyon ou Bordeaux qui enregistrent des hausses supérieures à 2 %.

Le marché locatif reste quant à lui sous tension, l'offre ne répondant toujours pas à la demande. La hausse des loyers s'est cependant atténuée à environ +1,5 %, soit trois fois moins que l'an dernier. Dans certaines grandes villes, la hausse des loyers a même été divisée par cinq.

### Un optimisme raisonnable

Plusieurs paramètres peuvent expliquer ces résultats encourageants qui restent à confirmer. Dans un contexte de guerre commerciale à l'échelle mondiale, générateur de tensions inflationnistes persistantes, notamment aux Etats-Unis, les taux d'intérêts ont moins baissé que prévu. Le plafond symbolique des 3 % pour un crédit sur 20 ans n'a pas été abaissé. L'instabilité gouvernementale, génératrice de manque de perspectives sur la politique du logement, et les débats sur le poids de la dette, ont contribué à un climat encore incertain.

Pour autant, plusieurs paramètres laissent augurer une année 2026 positive. Le pouvoir d'achat immobilier reste stable. Les banques assouplissent leurs critères d'octroi de crédit. La hausse des prix au mètre carré encouragera les ventes. Les acheteurs ne persisteront pas à attendre une baisse des taux qui ne viendra sans doute pas. Rendez-vous l'année prochaine pour constater si ces prévisions se sont révélées justes.

## Sécurité incendie. Les dispositifs obligatoires en copropriété

La sécurité incendie est un sujet majeur au sein d'une copropriété. Elle repose notamment sur des dispositifs de sécurité obligatoires.

### Extincteurs

Des extincteurs doivent être ainsi installés dans les parkings, à raison d'un pour quinze véhicules, ainsi que dans les chaufferies et les machineries d'ascenseur, avec une maintenance annuelle. Le choix de l'extincteur dépend du local. Il est ainsi à poudre polyvalente pour une chaufferie et à eau pulvérisée avec additif pour un parking.

### Bac à sable

Il est présent à chaque niveau de parking, contient au moins 100 litres de sable, un seau et une pelle.

### Éclairage de secours

Pour les immeubles dont le permis de construire a été déposé après le 6 mars 1986, des éclairages de secours doivent être installés dans les cages d'escalier des immeubles de plus de trois étages, les parking enterrés ou aveugles, au niveau des issues et le long des allées de circulation. La maintenance est à nouveau annuelle.

### Colonne sèche

Les immeubles disposant de sous-sols ou de plus de trois étages doivent posséder une colonne sèche pouvant être alimentée en eau sous pression à chaque étage. L'entretien de l'étanchéité est une fois encore annuel. Celle de la vacuité du réseau est quinquennale.

### Désenfumage

Toujours pour les immeubles de plus de trois étages, un dispositif de désenfumage doit être installé dans les cages d'escalier aveugle et parfois les couloirs des parties communes. Il consiste en un système d'ouverture d'une trappe ou d'un lanterneau, commandé en rez-de-chaussée. Son déclenchement est réservé aux services de secours.

### Portes coupe-feu

Enfin, dans certains immeubles, des portes coupe-feu doivent être installées dans les parkings, les chaufferies, les locaux poubelles s'ils sont intérieurs, entre la cave et la cage d'escalier. Elles doivent être maintenues fermées par un système ad hoc et sont vérifiées au moins une fois par an.

### Enclouement de l'escalier

Il concerne les cages d'escalier aveugles, pour les immeubles de plus de 3 étages, s'il y a communication entre le sous-sol et les autres parties du bâtiment. Une porte-palière est mise en place à chaque niveau, ainsi que des parois coupe-feu pour isoler les escaliers.

### Registre de sécurité

Obligatoire, ce document est rempli par les entreprises qui assurent la maintenance des équipements et sert de référence pour le syndic, lors des visites.

### Plan d'évacuation et consignes de sécurité

Il est affiché au rez-de-chaussée et dans les parkings, à proximité des ascenseurs et des accès qui mènent aux escaliers. Il informe notamment les pompiers de l'emplacement des robinets de gaz, des réservoirs d'eau, de l'accès aux appartements, de l'accès à la chaufferie, des prises de recharge électrique dans les parkings.

### BON À SAVOIR

LES IMMEUBLES DE GRANDE HAUTEUR (IGH) RELÈVENT DE RÉGLEMENTATIONS SPÉCIFIQUES, AVEC L'ACTION D'UN COMMISSAIRE DE SÉCURITÉ, NOMMÉ PAR LE MAIRE OU LE PRÉFET, ET D'UN MANDATAIRE DE SÉCURITÉ, LE PLUS SOUVENT LE SYNDIC.

## Groupe AICI INTERNATIONAL

### COPROPRIÉTÉ/GESTION LOCATIVE

#### PARIS. Malessherbes Gestion

3, rue Mérimée  
Tél. 01 47 55 63 00  
Fax 01 47 55 49 14  
mgestion.monespaceclient.immo

### TRANSACTION/LOCATION /GESTION LOCATIVE

#### PARIS. AICI Paris

124, avenue Victor-Hugo  
Tél. 01 47 27 26 23  
Fax 01 47 27 25 10

#### CANNES. AICI Cannes

17, La Croisette Le Gray d'Albion  
Tél. 04 93 39 20 60  
Fax 04 93 39 20 04

Paris - Cannes - Abidjan - Libreville - Ouaga

Sur le site Internet du groupe AICI, vous retrouverez nos annonces de biens immobiliers à vendre et à louer, ainsi qu'une présentation de nos métiers :

- Achats et ventes
- Locations vides ou meublées
- Gestion locative
- Syndic de copropriété
- Conseil en immobilier



[www.aici.fr](http://www.aici.fr)

