

COPROPRIÉTÉ
Le rejet de l'approbation des comptes
et du quitus au syndic en copropriété

LÉGISLATION
Les modalités de l'obligation
de débroussaillage

INVESTIR
Devenir châtelain, un rêve
à la portée de tous ?

35 millions de propriétaires

LA REVUE DE L'UNPI

UNPI 33 24
UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS
ÉDITION
Bordeaux

et vous

Numéro 595 | Mai 2025 | 5,35 € | ISSN : 2102-0728 |

NOTRE DOSSIER

LA LOCATION MEUBLÉE

INVESTISSEMENT CLÉ ENTRE FISCALITÉ AVANTAGEUSE
ET ATTENTE DES LOCATAIRES MODERNES

ÉDITO

Présidence de la Chambre de Bordeaux



Denis Jacques,
Président de
l'UNPI 33 et 24

L'Assemblée Générale ordinaire 2025 de la Chambre des Propriétaires de Bordeaux, Gironde et Dordogne s'est déroulée sous un soleil radieux, ce qui a permis aux adhérents et invités présents de profiter de la belle terrasse de Cap Sciences donnant sur la Garonne et sur ce magnifique pont Chaban Delmas. La réunion du conseil d'administration qui a suivi immédiatement cette assemblée a conduit à ma réélection comme Président de la Chambre pour deux années supplémentaires... Faute de candidat pour me succéder.

C'est pour moi l'occasion d'un retour dans le passé, il y a onze ans, lorsque j'ai levé la main pour connaître les missions d'un administrateur de la Chambre des Propriétaires de Bordeaux. J'ai le souvenir que tout est alors allé très vite; je me souviens de ces réunions du conseil auxquelles j'ai assisté en tant qu'observateur, mon sentiment sur ces réunions, suivi par mon élection l'année suivante comme administrateur, puis très vite mon élection au bureau trois mois plus tard, puis celle au poste de vice-président en décembre, et Président après l'Assemblée générale de mai 2016. Je me souviens de cette première année difficile durant laquelle j'ai combiné un emploi très prenant avec cette mission de Président, jusqu'au mois d'avril 2017 où j'ai abandonné mon poste de responsable agronomique, et conservé ma seule activité de consultant, la gestion de mes activités immobilières et celle de Président de la Chambre, j'avais alors cinquante-six ans.

Dans deux ans, je ne pourrai plus être Président, car je ne serai plus administrateur, faute de m'être présenté à nouveau

pour le renouvellement de mon mandat: deux mandats d'administrateur de six ans, combinés à cinq mandats de Président de deux ans, après un premier mandat d'un an faisant suite au départ du précédent Président, sont bien suffisants.

L'un ou l'une de vous sera le prochain Président ou la prochaine Présidente. Aussi, voici ce que cela demande: les évolutions de notre modèle font que la tâche sera moins prenante, mais nécessitera quand même un peu de temps: bien organisé, j'estime que cela peut ne représenter qu'une journée sur place par semaine, combinée à deux heures par jour pour traiter et répondre aux différents messages. Afin de tester cela, je vais m'y astreindre à partir de ce mois de mai, et je vous en rendrai compte dans trois mois. Il n'est nul besoin de compétence particulière, je n'en avais aucune lorsque j'ai commencé à m'intéresser à l'immobilier il y a vingt-cinq ans. Par contre, il est absolument indispensable de maîtriser parfaitement les outils bureautiques de l'ordinateur, et avoir la connaissance de l'immobilier à travers la possession et la gestion d'un parc immobilier locatif.

Si vous êtes intéressé(e) et que vous avez ce profil, alors contactez-moi.

Ne vous demandez pas ce que l'association peut faire pour vous, demandez-vous ce que vous pouvez faire pour l'association.

Toute l'équipe de l'UNPI Bordeaux vous souhaite un printemps ensoleillé.

**Chambre des Propriétaires de Bordeaux,
Gironde et Dordogne – UNPI 33-24**
7 Cr de Gourgue, 33000 Bordeaux

Les engagements d'un administrateur :

Prendre en charge une mission ou une commission et en rendre compte au CA / parrainer les membres de sa famille, ses voisins et amis pour qu'ils adhèrent à la Chambre des Propriétaires / participer activement aux réunions du Conseil d'administration et à l'Assemblée Générale annuelle.

**AGENDA****Réunions
d'informations**

> Mardi 6 mai 2025 à 15h00 et mardi 10 juin 2025 à 18h30: tout savoir sur la recharge de voitures électriques en copropriété, quels droits et quelles obligations? Quelles aides à la pose de dispositifs de recharge? Animée par AVERE France.

> Jeudi 22 mai 2025 à 15h00: rénovation énergétique des copropriétés: comment procéder? Quel accompagnement? Quelles aides? Animée par Simon CHASSEUIL de FACIRÉNOV.

> Mardi 10 juin 2025 à 18h30: tout savoir sur la recharge de voitures électriques en copropriété, quels droits et quelles obligations? Quelles aides à la pose de dispositifs de recharge? Animée par Vincent BOURGOUIN de AVERE France.

> Jeudi 12 juin 2025 à 15h00: présentation du dispositif **BAIL RÉNOV'**. Animée par Jacques DUPAS administrateur référent de l'UNPI 33-24.

> Mardi 17 juin 2025 à 18h00: réunion sur l'optimisation fiscale de son patrimoine, thème à définir. Animée par Nicolas BERMIS, de WELLPHI, entreprise de conseil en gestion de patrimoine.

> Jeudi 19 juin 2025 à 15h00: rénovation énergétique des maisons individuelles: Comment procéder? Quel accompagnement? Quelles aides? Animée par Dominique FAIX de FACIRÉNOV.

> Mardi 8 juillet 2025 à 15h00: tout savoir sur la recharge de voitures électriques en copropriété, quels droits et quelles obligations? Quelles aides à la pose de dispositifs de recharge? Animée par Vincent BOURGOUIN de AVERE France.

INFORMATION**Prise de rendez-vous**

Votre question nécessite plus de 15 minutes? N'hésitez pas à contacter le secrétariat pour fixer un rendez-vous selon vos besoins. ■

LE SAVIEZ-VOUS ?**Location meublée de tourisme:
la réduction du nombre maximal
de nuitées des résidences principales
est en marche!**

Copyright (c) 2024 Dave Carroll/Shutterstock

Aujourd'hui, la résidence principale peut être mise en location meublée touristique dans les communes où l'autorisation de changement d'usage est en vigueur, pour une durée ne dépassant pas 120 jours par année civile. **À compter du 1^{er} janvier 2025**, le nombre maximal de nuitées pourra être abaissé à 90 jours par an, sur délibération du conseil municipal dans les communes situées en zone tendue.

Cette possibilité sera offerte à toutes les communes à une date fixée par décret et au plus tard le 20 mai 2026.

La sanction en cas de dépassement de la limitation du nombre de jours passera de 10 000 à 15 000 €. À Bordeaux, le changement est déjà acté! En effet, il ne sera bientôt plus possible de louer sa résidence principale pour une durée de 120 jours. Le nombre maximal de nuitées passera à 90 jours à partir du 1^{er} janvier 2026. ■

INFORMATION**Durée des consultations**

Votre adhésion vous permet de bénéficier de consultations gratuites et illimitées auprès de nos juristes. Afin de garantir à tous l'accès à ce service et pour une meilleure fluidité, nous vous rappelons que celles-ci sont limitées à 15 minutes. Au-delà, il vous sera demandé une participation financière, 39 €/demi-heure pour un rendez-vous juridique et 51 €/demi-heure pour un rendez-vous fiscal.

Par ailleurs, le délai de réponse aux courriels adressés aux juristes peut être variable en fonction des consultations du jour ou des recherches à mener. À l'heure de l'instantanéité, n'hésitez pas à prendre un peu de temps avant de relancer les conseillères.

Si votre demande nécessite une recherche plus longue et approfondie et dépasse le temps ordinaire des consultations gratuites, il pourra vous être demandé une participation financière. ■

LOI DE FINANCES

Vous avez raté les réunions d'information sur la loi de finances pour 2025 ? Rassurez-vous, voici dans ce numéro les principales choses à retenir !



Copyright (c) 2022 sylvia troby/Shutterstock

Calendrier

La campagne de déclaration des revenus 2024 s'est ouverte le 10 avril 2025. Comme chaque année, les dates butoir de dépôt des déclarations de revenus de 2024 sont fixées en fonction du département de domiciliation au 1^{er} janvier 2024. Elles s'établissent en 2025 selon le tableau suivant :

Déclaration en ligne	
Départements n° 01 à 19 + résidents à l'étranger	Jeudi 22 mai 2025 à 23 h 59
Départements n° 20 à 54	Mercredi 28 mai 2025 à 23 h 59
Départements n° 55 à 974 et 976	Jeudi 5 juin 2025 à 23 h 59
Déclaration papier (y compris non résidents)	
	Mardi 20 mai 2025 à 23 h 59

Il vous reste donc encore un peu de temps pour prendre un rendez-vous d'aide à la rédaction de votre déclaration de revenus. Pour cela, notre secrétariat se tient à votre disposition.

L'imposition des revenus issus de la location meublée au régime Micro-BIC

Les règles d'imposition au régime micro-BIC avaient déjà été aménagées, pour les revenus de 2023, par la loi de finances pour 2024. On se souvient des nombreuses tergiversations autour de ces mesures, finalement abandonnées par le gouvernement qui avait annoncé que ces règles avaient été adoptées par erreur. Une mesure de tolérance avait permis aux bailleurs de continuer d'appliquer les règles antérieures pour les revenus de 2023. Mais que va-t-il advenir pour les revenus perçus en 2025 ?

Cette fois, ce n'est pas la loi de finances qui va réviser la copie, mais l'article 7 de la loi Le Meur du 19 novembre 2024. Elle rend le régime moins favorable pour les locations de meublés de tourisme classés et les chambres d'hôtes.

- Le seuil de chiffre d'affaires à retenir pour l'application du régime micro-BIC est abaissé de 188 700 € à 77 700 €.
- L'abattement forfaitaire pour frais est abaissé de 71 % à 50 %.
- L'abattement supplémentaire de 21 % applicable sous certaines conditions est supprimé.



	Règles antérieures à la loi de finances pour 2024		Règles issues de la loi de finances pour 2024		Règles issues de la loi Le Meur	
	Seuil de chiffre d'affaires	Taux d'abattement pour frais	Seuil de chiffre d'affaires	Taux d'abattement pour frais	Seuil de chiffre d'affaires	Taux d'abattement pour frais
Location de meublés de tourisme classés	188 700 €	71 %	188 700 €	71 % (+ 21 % dans certains cas)	77 700 €	50 %
Location de meublés de tourisme non classés	77 700 €	50 %	15 000 €	30 %	15 000 €	30 %
Location de chambres d'hôtes	188 700 €	71 %	188 700 €	71 %	77 700 €	50 %
Autres locations meublées	77 700 €	50 %	77 700 €	50 %	77 700 €	50 %

Ces aménagements s'appliquent **aux revenus perçus à compter du 1^{er} janvier 2025**.

Pour les revenus perçus en 2024, l'article 7 de la loi prévoit que l'article 50-0 du CGI s'applique dans sa rédaction antérieure à la loi de finances pour 2024.

La plus-value de cession des Loueurs Meublés non professionnels majorée des amortissements

L'article 84 de la loi de finances pour 2025 instaure la réintégration des amortissements déduits dans l'assiette de la plus-value réalisée à l'occasion de la vente des biens loués par des loueurs en meublés non professionnels. Jusqu'à présent, les loueurs en meublés non professionnels (LMNP) relevant du régime réel n'avaient pas à tenir compte dans le calcul de leurs plus-values des amortissements déduits pendant la période de location.

Depuis le 15 février 2025, les loueurs en meublé non professionnels doivent donc minorer le prix d'acquisition du bien cédé du montant des amortissements admis en déduction selon la formule :

prix de cession - (prix d'acquisition - amortissements déduits)

Un exemple pour mieux comprendre : un loueur en meublé non professionnel, soumis au régime réel BIC vend le 1^{er} mars 2025 un bien mis en location.

- Prix de vente : 350 000 €

- Prix d'achat : 280 000 €

- Amortissements durant la durée de location : 30 000 €

Avant le 15 février 2025, la plus-value imposable s'élevait à :

350 000 - 280 000 = 70 000 €

Depuis le 15 février 2025, la plus-value s'élève à :

350 000 - (280 000 - 30 000) = 100 000 €

Le législateur a néanmoins prévu quelques exceptions et exonérations, pensez à vérifier auprès de votre notaire si vous êtes dans l'un de ces cas.

De nouvelles exonérations en matière de droits de mutation à titre gratuit

La loi de finances pour 2025 prévoit une nouvelle exonération de droits de donation en faveur des dons de sommes d'argent consentis entre le 15 février 2025 et le 31 décembre 2026, sous certaines conditions :

- > la double limite de 100 000 € par un même donateur à un même donataire et de 300 000 € par donataire,

- > au profit d'un descendant ou à défaut de neveux/nièces,

- > ces sommes doivent être affectées dans les six mois :

- soit à l'acquisition d'un immeuble neuf constituant sa résidence principale ou celle d'un locataire pendant au moins 5 ans,

- soit à la rénovation énergétique de son habitation principale.

Droits de mutation à titre onéreux

Pour rappel, les droits de mutation à titre onéreux se décomposent aujourd'hui de la façon suivante :

- > taux départemental : 3,80 %, (ce taux peut être modifié par le conseil départemental dans une fourchette comprise entre 1,2 % et 4,5 %)

- > taux communal : 1,20 %,

- > frais d'assiette : 2,37 %,

- > taxe additionnelle : 0,60 %.

La loi de finances pour 2025 prévoit que pour les actes passés entre le 1^{er} avril 2025 et le 31 mars 2028, les conseils départementaux peuvent augmenter le taux du droit départemental jusqu'à 5 %.

À noter cependant que ce rehaussement n'est pas applicable aux primo-accédants.

La date de prise d'effet de l'augmentation du taux du droit départemental dépend de la date de notification de la délibération du conseil départemental aux services fiscaux. La vigilance s'impose donc.

Une déclaration d'occupation des locaux étoffée ("Gérer mes biens immobiliers")

La loi de finances pour 2025 étoffe la liste des éléments obligatoires que les propriétaires doivent déclarer concernant l'occupation de leurs biens immobiliers. Il s'agit désormais :

- > de l'identité des occupants,

- > des caractéristiques des locaux,

- > du mode d'occupation et du type de location le cas échéant,

- > des dates de début et de fin d'occupation,

- > des éléments d'identification du gestionnaire de location, le cas échéant,

- > en cas de vacance du local, du motif de celle-ci.

De plus, la loi crée une nouvelle obligation déclarative à la charge des personnes qui occupent, sans en être propriétaires, des locaux meublés à titre de résidence secondaire, qu'ils en soient locataires ou occupants à titre gratuit. Il leur appartient désormais de fournir à l'administration fiscale, sur leur déclaration de revenus, les informations d'identification de ces locaux ainsi que celles du propriétaire.

Évolution de la taxe d'habitation

Avec la loi de finances pour 2025, la taxe d'habitation est recentrée sur les seules résidences secondaires. En effet, elle limite désormais son champ d'application aux seuls locaux meublés conformément à leur destination d'habitation autre qu'à titre principal, excluant ainsi les locaux à usage professionnel. Certaines exonérations sont également maintenues, notamment pour les locaux destinés au logement d'urgence. ■



Sylvain GRATALOUP, Président de l'UNPI face aux adhérents de l'UNPI 17 Royan.



De gauche à droite : Marie-Ange BRAULT, Présidente de l'UNPI Perpignan, Sylvain GRATALOUP, Président de l'UNPI.



De gauche à droite : Stéphane MAZARS, Député de l'Aveyron, Guy LAURENS, Président de l'UNPI 12, Coralie ADAM, Directrice de cabinet de l'UNPI, Claude ASSIER, Président d'Aveyron Habitat et Conseiller départemental de l'Aveyron, Christian TEYSSE-DRE, Maire de Rodez, Alain MARC, Sénateur de l'Aveyron.



Françoise HÉRISSE, Présidente de l'UNPI 72 Le Mans face à ses adhérents.

1. UNPI 17

Entre tourisme et logement durable : quelle place pour les propriétaires ?

Le 20 mars dernier, l'UNPI 17, présidée par Stéphane GUÉRIN, a tenu son Assemblée générale à Royan, en réunissant ses adhérents autour d'un enjeu important pour le territoire : trouver un juste équilibre entre location touristique et location à l'année. La conférence consacrée aux meublés de tourisme a permis de décrypter les récentes évolutions législatives et réglementaires qui impactent les propriétaires. Malgré un contexte marqué par de nouvelles contraintes, le Président national de l'UNPI a adressé un message fort aux adhérents : « Soyez fiers d'être propriétaires, et dites-le ! »

3. UNPI 12

Propriétaires : entre protection et transmission, des réponses concrètes à Rodez

Le 21 mars, Guy LAURENS, Président de l'UNPI Rodez, a réuni ses adhérents à l'occasion de l'Assemblée générale annuelle. La matinée a été consacrée à un sujet sensible : la lutte contre le squat et les moyens de prévention à la disposition des propriétaires. Un échange de qualité, en présence de plusieurs élus locaux et nationaux, parmi lesquels Stéphane MAZARS, député, Alain MARC, sénateur, et Christian TEYSSE-DRE, maire de Rodez. L'après-midi a permis d'aborder les enjeux liés au patrimoine, à la succession et à la transmission, thèmes majeurs pour les propriétaires. La Fédération nationale était représentée par Coralie ADAM, Directrice de cabinet, venue présenter les dernières actualités de l'UNPI.

2. UNPI 66-11

Une Assemblée générale sous le signe de l'innovation et de l'accompagnement

Le 5 avril, l'UNPI 66/11, présidée par Marie-Ange BRAULT, a réuni ses adhérents à Perpignan pour son Assemblée générale annuelle. Chambre particulièrement dynamique, elle se distingue par ses actions en faveur des syndics non professionnels, des jeunes propriétaires, et par son rôle pilote dans la mise en œuvre du dispositif Visale en Occitanie. Enedis et l'Avere France sont également intervenus sur un sujet d'avenir : l'électrification des parkings en copropriété. Le Président national a rappelé un message fort : malgré les normes croissantes et la pression fiscale, les propriétaires doivent rester visibles, entendus, et fiers de leur rôle dans la société.

4. UNPI 72

Rénovation et financements : des clés pour les propriétaires au Mans

Le 20 mars, Françoise HÉRISSE, Présidente de l'UNPI 72 Le Mans, a réuni les adhérents à l'occasion de l'Assemblée générale de l'association. Les participants ont pu assister à une conférence sur la rénovation énergétique et les dispositifs de financement disponibles, animée par des représentants du Crédit Agricole. Action Logement était également présent pour détailler les dispositifs VISALE et Louer pour l'Emploi, précieux leviers pour les propriétaires bailleurs. Malgré un contretemps ferroviaire, le Président national de l'UNPI a tenu à participer à cette rencontre en intervenant en visioconférence, témoignant de son attachement au réseau et aux territoires.



1

De gauche à droite : Daniel KIEFER, Président de l'UNPI Bitche, Jean-Luc ODWA, Président de l'UNPI Freyming-Merlebach, Hervé SCHULZ, futur Président de l'UNPI Freyming-Merlebach, Sylvain GRATALOU, Président de l'UNPI, Vincent MOUGEY, Président de l'UNPI Metz, Gérard WEBER, Président de l'UNPI Strasbourg, Bernard BESSAY, Président de l'UNPI Sarrebourg.

© Photo UNPI



2

© Photo UNPI



3

© Photo UNPI



4

© Photo UNPI

De gauche à droite : Sylvain GRATALOU, Président de l'UNPI, Bernard BESSAY, Président de l'UNPI Sarrebourg, Jean-Luc ODWA, Président de l'UNPI Freyming-Merlebach, Daniel KIEFER, Président de l'UNPI Bitche, Vincent MOUGEY, Président de l'UNPI Metz.

1. UNPI 57

Assemblée générale de l'UNPI Metz : un réseau engagé pour le territoire

Le 22 mars, l'UNPI Metz, présidée par Vincent MOUGEY, a organisé son Assemblée générale en présence de nombreux représentants du réseau UNPI, venus témoigner de leur engagement et de leur attachement à la Fédération. Parmi eux, les Présidents des associations locales de Sarrebourg (Bernard BESSAY), Bitche (Daniel KIEFER), Freyming-Merlebach (Jean-Luc ODWA) et Strasbourg (Gérard WEBER). Un moment fort de cohésion territoriale, marqué également par l'intervention du CLLAJ, acteur local de l'intermédiation locative en faveur des jeunes, et par une présentation des dispositifs d'Action Logement tels que la garantie Visale ou le programme « Louer pour l'emploi ». Lors de son intervention, le Président national a rappelé le rôle fondamental des territoires dans l'élaboration des propositions portées par l'UNPI auprès des pouvoirs publics.

3. UNPI 42

Assemblée générale de l'UNPI 42-43 : patrimoine, rénovation et transmission

Le 11 avril, l'UNPI 42-43, présidée par Franck Schell, a tenu son Assemblée générale au Musée d'art contemporain de Saint-Étienne. En présence des anciens présidents de la Chambre, ce rendez-vous a été marqué par deux interventions : Maître Marc CHETAILLE sur les régimes de protection et Maître Anthony SUC sur la mise en conformité des règlements de copropriété et les obligations en matière de rénovation énergétique. Le Président a conclu en rappelant que les propriétaires sont engagés dans l'économie locale et la rénovation énergétique et qu'ils contribuent pleinement au bien commun.

2. UNPI 13-83

Transmettre, s'engager, inspirer : les défis du propriétaire citoyen

Le 12 avril, l'UNPI 13 & 83, présidée par Auguste LAFON, a réuni ses adhérents à Marseille pour une Assemblée générale riche en échanges. Aux côtés de Juliette HILLMEYER, directrice de la Chambre, et d'Alain SICRE, Président régional, cette rencontre a mis en lumière des enjeux très concrets : logements vacants, fiscalité locale, permis de louer ou encore dialogue avec les élus. Jean-Sébastien DURACHER, président de la Chambre des notaires des Bouches-du-Rhône, a apporté un éclairage utile sur les défis de la transmission de patrimoine. Le Président national a conclu en rappelant que le propriétaire doit être reconnu comme un acteur engagé du territoire, qui investit, transmet, et donne envie aux jeunes générations de le devenir à leur tour.

4. UNPI 57

60 ans d'histoire et un nouveau président pour l'UNPI Freyming-Merlebach

Le 23 mars, l'UNPI Freyming-Merlebach a célébré un double événement : ses 60 ans d'existence et le passage de relais entre Jean-Luc ODWA, Président depuis 28 ans, et son successeur Hervé SCHULZ. Cette Assemblée générale s'est déroulée en présence de plusieurs présidents d'UNPI locales venus saluer l'engagement de longue date de Jean-Luc ODWA et marquer leur attachement au réseau. Le président national de l'UNPI a tenu à rendre hommage à cette fidélité exemplaire, tout en réaffirmant un message essentiel : dans un contexte politique instable, les propriétaires doivent être reconnus pour ce qu'ils sont – des acteurs essentiels du logement et du développement local.



Sylvain GRATALOU, Président de l'UNPI face à Thomas CAZENAVE, Député de Gironde.



De gauche à droite : Sylvain GRATALOU, Président de l'UNPI, Patrice VERNIER-ESNAULT, Président de l'UNPI Angers, Noël MORIN, trésorier, Luc GOILLANDEAU, censeur aux comptes, Adèle BARRÉ, assistante juridique et administrative.



De gauche à droite : Romain BARUCQ, Chef d'agence Départementale du journal Sud-Ouest, Claudine LABADIE-POUDENX, Présidente UNPI 40 et Madame la Ministre Geneviève DARRIEUSSECQ (aujourd'hui députée des Landes).



De gauche à droite : Claudine LABADIE-POUDENX, Présidente de l'UNPI 40 entourée de Françoise TERRAL-CANAU et Simone PUJOL qui assureront les permanences de l'antenne.

1. UNPI 33-24

Bordeaux : une mobilisation forte pour défendre la propriété immobilière

Le 26 mars, l'UNPI 33-24, présidée par Denis JACQUES — également administrateur national et président de l'Union régionale Nouvelle-Aquitaine — a réuni ses adhérents à Bordeaux. Parmi les invités, Pierrette ECHEVERRIA, présidente de l'UNPI Bayonne. Cette Assemblée générale a été l'occasion de dresser un panorama des freins à l'investissement locatif : multiplication des contraintes réglementaires (permis de louer, encadrement des loyers, interdiction progressive des logements classés G...), insécurité juridique, instabilité fiscale. Les échanges se sont intensifiés lors de l'intervention de Thomas CAZENAVE, député de la Gironde et ancien ministre, qui a salué le rôle essentiel des bailleurs privés dans le bon fonctionnement de la ville. Il a reconnu la nécessité de réformes rapides et d'un soutien plus clair aux propriétaires. Le Président national a rappelé que les élus n'agissent jamais seuls : ils s'inscrivent dans des équilibres politiques complexes. Face aux mesurette, aux changements constants et à l'érosion progressive de la confiance, les propriétaires doivent rester fiers de leur rôle et continuer à le faire entendre haut et fort.

2. UNPI 49

Propriété et transition : des solutions concrètes à inventer ensemble

Le 27 mars, l'UNPI 49 a tenu son Assemblée générale à Angers, sous la présidence de Patrice VERNIER-ESNAULT, également membre du conseil d'administration de l'UNPI nationale. Ce temps fort a permis de revenir sur une année d'actions menées au service des propriétaires, dans un environnement de plus en plus contraint, marqué par la complexité des normes, la pression fiscale et les obligations croissantes pesant sur le logement. L'AVERE France, partenaire de

l'UNPI, est intervenue pour sensibiliser les copropriétaires aux enjeux de la transition vers la mobilité électrique et à l'installation de bornes de recharge en habitat collectif. Dans son intervention, Sylvain GRATALOU, Président national a rappelé que les 35 millions de propriétaires sont aussi 35 millions d'électeurs, et qu'ils doivent être pleinement reconnus comme des acteurs clés de la politique du logement.

3-4. UNPI 40

Inauguration d'une nouvelle antenne à Mont-de-Marsan

Le vendredi 11 avril 2025 s'est tenue l'inauguration de la nouvelle antenne de l'UNPI à Mont-de-Marsan, pour le plus grand bonheur des propriétaires de cette ville préfecture des Landes. Idéalement située en plein cœur de Mont-de-Marsan, cette antenne vise à offrir un accès facilité aux adhérents de la ville et de ses alentours.

Cette création répond à plusieurs objectifs majeurs : être un relais actif de l'UNPI 40 ; offrir un soutien concret aux propriétaires en quête de reconnaissance et d'accompagnement ; favoriser la participation des adhérents aux conférences organisées par l'UNPI Dax, véritables passerelles entre entreprises locales et propriétaires désireux de s'informer sur les nombreuses facettes de la gestion immobilière.

Nous tenons à souligner l'extrême générosité de M. Yann Le Hyaric, Président de la FNAIM, qui a mis gracieusement à disposition un local permettant d'assurer nos permanences. Un immense merci également à Françoise TERRAL-CANAU et Simone PUJOL, pour leur engagement et leur expertise dans le domaine de l'immobilier, qu'elles mettront désormais au service de cette antenne. La Présidente Claudine LABADIE-POUDENX a conclu avec ces mots pleins d'espoir : « Grâce à vous deux, nous avons la certitude que cette antenne se développera avec succès et deviendra un véritable point de référence pour les propriétaires du secteur. »



UNPI

UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

JOURNÉE NATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

**26 JUIN 2025 • BORDEAUX
UGC CINÉ CITÉ GAMBETTA**

TABLES RONDES
CONFÉRENCES
RENCONTRES
EXPOSANTS

REMOBILISER
RENTABILISER
RÉNOVER



ICC | Indice du coût de la construction |

4° T. 2024 2108		INSEE 100 au 4° T 1953	LES VARIATIONS (en %)		
			Anuelles	Triennales	Sur 9 ans
2016	1 ^{er} trimestre	1615	-1,04	-1,88	+16,61
	2 ^e trimestre	1622	+0,50	-0,91	+13,03
	3 ^e trimestre	1643	+2,18	+1,92	+13,86
	4 ^e trimestre	1645	+0,98	+1,86	+11,60
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

*Parution INSEE 25/03/2025

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. 2024 135,30		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 %
	4 ^e trimestre	132,63	+ 5,22 %	+ 14,54 %	+ 22,27 %
2024	1 ^{er} trimestre	134,58	+ 4,59 %	+ 15,29 %	+ 24,24 %
	2 ^e trimestre	136,72	+ 3,73 %	+ 15,46 %	+ 26,15 %
	3 ^e trimestre	137,71	+ 3,03 %	+ 15,05 %	+ 27,06 %
	4 ^e trimestre	135,30*	+ 2,01 %	+ 14,10 %	+ 24,80 %

*Parution INSEE 25/03/2025

Important : Le plafonnement de la variation annuelle de l'ILC instauré par la loi pouvoir d'achat du 16 août 2022 a pris fin avec l'ILC du 1^{er} trimestre 2024. Par conséquent, depuis le 2^e trimestre 2024, les révisions de loyer selon l'ILC ne sont plus plafonnées. Pour rappel, l'article 14 de la loi pouvoir d'achat du 16 août 2022 (modifié par l'article 1^{er} de la loi du 7 juillet 2023) plafonnait à 3,5 % la variation annuelle de l'ILC si le locataire était une PME au sens de la législation communautaire, c'est-à-dire une entreprise « autonome » dont l'effectif est inférieur à 250 salariés et dont le chiffre d'affaires annuel n'excède pas 50 millions d'euros ou dont le total du bilan annuel n'excède pas 43 millions d'euros (pour plus de précisions, notamment concer-

nant les sociétés non autonomes, voir l'annexe I du règlement UE n° 651/2014 du 17 juin 2014). Ce plafonnement concernait toutes les révisions de loyer encadrées par l'ILC (révision conventionnelle selon une clause d'échelle mobile, révision triennale et à l'occasion du renouvellement du bail). Il concernait les loyers indexés sur l'ILC du 2^e trimestre 2022 et s'appliquait jusqu'à l'ILC du 1^{er} trimestre 2024 inclus. Selon l'article 14 de la loi pouvoir d'achat : « *Le plafonnement de la variation annuelle est définitivement acquis et la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision postérieure ne peut prendre en compte la part de variation de l'indice des loyers commerciaux supérieure à 3,5 % sur cette même période* ».

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. 2024 137,29		ILAT BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2010			
		ILAT	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
2022	2 ^e trimestre	122,65	+ 5,32 %	+ 7,15 %	+ 14,43 %
	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 %
	4 ^e trimestre	133,69	+ 5,55 %	+ 17,21 %	+ 24,02 %
2024	1 ^{er} trimestre	135,13	+ 5,09 %	+ 17,64 %	+ 25,48 %
	2 ^e trimestre	136,45	+ 4,45 %	+ 17,16 %	+ 26,51 %
	3 ^e trimestre	137,12	+ 3,76 %	+ 16,59 %	+ 26,99 %
	4 ^e trimestre	137,29*	+ 2,69 %	+ 15,40 %	+ 26,93 %

*Parution INSEE 25/03/2025

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. 2025 145,47	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 %						

*Parution INSEE 15/04/2025

Important : Le plafonnement de la variation annuelle de l'IRL instauré par la loi pouvoir d'achat du 16 août 2022 (modifié par la loi du 7 juillet 2023) a pris fin avec l'IRL du 1^{er} trimestre 2024. Par conséquent, depuis l'IRL du 2^e trimestre 2024, les révisions de loyer selon l'IRL ne sont plus plafonnées.

À noter pour les régions et départements d'outre-mer et en Corse :
Depuis le troisième trimestre 2022, deux IRL spécifiques sont publiés pour les régions et départements d'outre-mer et la collectivité de Corse.
La variation annuelle est identique (+ 1,40 %), mais l'indice de base est différent. Pour le 1^{er} trimestre 2025, l'indice est de 142,67 dans les régions et départements d'outre-mer et de 141,28 en Corse.

IPC | Indice mensuel des prix à la consommation*

(HORS TABAC, MÉNAGES URBAINS DONT LE CHEF EST OUVRIER OU EMPLOYÉ, BASE 2015)

Indice mensuel des prix 03/2025 118,48

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
2018	101,50	101,47	102,27	102,46	102,93	102,89	102,54	103,02	103,03	103,15	102,92	102,90
2019	102,36	102,45	103,21	103,52	103,65	103,86	103,43	103,88	103,79	103,75	103,71	104,12
2020	103,64	103,64	103,61	103,52	103,59	103,65	104,00	103,84	103,55	103,51	103,62	103,77
2021	103,92	103,91	104,59	104,70	105,01	105,16	105,10	105,71	105,65	106,07	106,45	106,63
2022	106,87	107,71	109,29	109,67	110,42	111,26	111,33	111,83	111,36	112,48	112,89	112,76
2023	113,23	114,44	115,33	115,94	115,85	116,00	115,77	116,94	116,58	116,79	116,69	116,82
2024	116,43	117,43	117,72	118,20	118,20	118,24	118,17	118,77	117,54	117,93	117,84	118,00
2025	118,18	118,23	118,48									

* En janvier 2016, l'indice des prix à la consommation a changé d'année de référence (base 100 en 2015).

BT01 | Indice bâtiment national BT 01* | * Nouvelle valeur, base 100 en 2010

BT01 01/2025 = 132

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
2020	111,8	111,8	111,7	111,5	111,7	112,0	112,2	112,5	112,9	112,9	113,2	113,6
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											

TAUX DE L'USURE |

LES TAUX DE L'USURE APPLICABLES À COMPTER DU 1^{ER} AVRIL 2025 ONT ÉTÉ PUBLIÉS AU J.O. DU 28 MARS 2025

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 2025	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 ^{er} avril 2025
Prêts à taux variable	4,23 %	5,64 %
Prêts relais	4,79 %	6,39 %
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 2025	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 ^{er} avril 2025
• Montant ≤ à 3 000 €*	17,43 %	23,24 %
• Montant > à 3 000 € et ≤ à 6 000 €*	11,75 %	15,67 %
• Montant > à 6 000 €*	6,47 %	8,63 %

* 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.

PRÊTS, CRÉDITS ET SURENDETTEMENT
À QUOI SERT LE TAUX DE L'USURE ?

Par Bercy Infos, le 8 avril 2025

Le taux d'usure correspond au taux maximum légal que les établissements de crédit sont autorisés à pratiquer lorsqu'ils vous accordent un prêt. Fixé chaque trimestre par la Banque de France, il vise à vous protéger d'éventuels abus.

QU'EST-CE QUE LE TAUX DE L'USURE ?

Le taux d'usure est le taux maximal auquel un prêt peut être accordé. Il n'existe pas un, mais plusieurs taux d'usure en fonction du type de prêt contracté. Ce taux s'applique aussi bien aux prêts immobiliers, qu'aux crédits à la consommation, aux découverts en compte, ou aux crédits renouvelables.

COMMENT EST-IL CALCULÉ ?

La Banque de France fixe le taux d'usure à partir des taux effectifs moyens pratiqués par les établissements de crédit augmentés d'un tiers. Les seuils de l'usure sont publiés au Journal officiel à la fin de chaque trimestre pour le trimestre suivant. Ces seuils varient en fonction du montant emprunté, de la durée d'emprunt et de la catégorie de prêt (crédit à la consommation, prêts à taux fixe ou variable, découvert en compte, etc.).

À QUOI SERT LE TAUX DE L'USURE ?

La fixation d'un taux d'usure permet de protéger l'emprunteur contre des taux excessifs qui lui seraient proposés. Des taux d'intérêt trop élevés pourraient placer l'emprunteur dans une situation financière difficile, et, à plus grande échelle, déstabiliser l'économie globale. Le taux d'usure joue donc un rôle de régulateur.

OBLIGATIONS LÉGALES LIÉES
À L'OFFRE DE PRÊT IMMOBILIER

Le prêt immobilier est soumis à une stricte réglementation. Pour souscrire ce type de prêt, des formalités doivent être respectées :

- une offre de contrat de crédit immobilier doit être remise à l'emprunteur. Les conditions doivent être maintenues durant au moins 30 jours à partir du moment où l'offre est remise,
- une fois l'offre reçue, l'emprunteur dispose d'un délai de réflexion d'au moins 10 jours avant de l'accepter ou non,
- l'offre doit obligatoirement mentionner le taux annuel effectif global (TAEG), c'est-à-dire le coût total du crédit (intérêts, éventuels frais de dossier et/ou d'assurance, etc.),
- le taux proposé ne doit pas être supérieur au taux d'usure.

QUE RISQUE L'ORGANISME
QUI PRATIQUE UN TAUX USURAIRE ?

Un prêt est considéré comme usuraire lorsque son taux annuel effectif global (TAEG, anciennement TEG) est supérieur au taux d'usure. Le TAEG est le taux auquel on se réfère pour apprécier si une offre de crédit dépasse le seuil usuraire. Il comprend notamment :

- le taux d'intérêt de base (ou taux nominatif),
- les frais, commissions et rémunérations diverses (tels que les frais de dossier),
- les coûts d'assurance et de garantie obligatoires,
- les frais d'ouverture et de tenue d'un compte donné ou d'utilisation d'un moyen de paiement permettant d'effectuer à la fois des opérations et des prélèvements à partir de ce compte ainsi que les autres frais liés aux opérations de paiement.

L'usure est un délit passible d'un emprisonnement de deux ans et/ou d'une amende de 300 000 euros (article L341-50 du code de la consommation).

Source : www.economie.gouv.fr/particuliers/taux-usure

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.

2021	3 ^e trimestre	1055,2
	4 ^e trimestre	1066,4
2022	1 ^{er} trimestre	1101
	2 ^e trimestre	1135,5
	3 ^e trimestre	1142,8
	4 ^e trimestre	1137
2023	1 ^{er} trimestre	1160,8
	2 ^e trimestre	1163,6
	3 ^e trimestre	1153,7
	4 ^e trimestre	1152,6
2024	1 ^{er} trimestre	1171,8
	2 ^e trimestre	1172,2
	3 ^e trimestre	1174,6
	4 ^e trimestre	1179,5

Taux de l'intérêt légal

Un arrêté du 17 décembre 2024 (J.O. du 19 décembre) fixe les taux de l'intérêt légal pour le 1^{er} semestre 2025, 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 :

$$\text{montant dû} \times \text{taux annuel valable pour le semestre} \times \frac{\text{jours de retard dans ce semestre}}{365 \text{ jours}}$$

DÉBITEUR	CRÉANCIER	TYPE DE TAUX
Particulier	Particulier	7,21 %
Professionnel	Particulier	7,21 %
Professionnel	Professionnel	3,71 %
Particulier	Professionnel	3,71 %

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 2025, les revenus nets imposables de l'année 2024 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	45 174 €	33 880 €
2 personnes	55 127 €	41 345 €
3 personnes	65 080 €	48 811 €
4 personnes	75 034 €	56 276 €
Personnes en +	+ 9 953 €	+ 7 465 €

RENTES VIAGÈRES | LES TAUX DE MAJORATION POUR 2025

Un arrêté du 16 janvier 2025, publié au J.O du 18 janvier, a fixé à 2,1 % la revalorisation des taux de majoration pour les rentes servies en 2025. Ainsi, les taux de majoration applicables en 2025 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	126 665,70	Année 1979	201,1	Année 1998	49,8	Année 2017	17,5
Du 01/08/1914 au 31/12/1918	72 340,40	Année 1980	167,3	Année 1999	49,2	Année 2018	15,7
Du 01/01/1919 au 31/12/1925	30 407,00	Année 1981	136,9	Année 2000	47,1	Année 2019	14,6
Du 01/01/1926 au 31/12/1938	18 611,10	Année 1982	119,9	Année 2001	44,9	Année 2020	14,4
Du 01/01/1939 au 31/08/1940	13 405,80	Année 1983	109,2	Année 2002	42	Année 2021	12,8
Du 01/09/1940 au 31/08/1944	8 122,60	Année 1984	99,8	Année 2003	40	Année 2022	7
Du 01/09/1944 au 31/12/1945	3 959,20	Année 1985	94,3	Année 2004	37,8	Année 2023	2,1
Années 1946, 1947, 1948	1 861,00	Année 1986	91,2	Année 2005	35,3		
Années 1949, 1950, 1951	1 019,30	Année 1987	86,5	Année 2006	32,7		
Années 1952 à 1958 incluse	747	Année 1988	82,5	Année 2007	30,7		
Années 1959 à 1963 incluse	606,7	Année 1989	77,9	Année 2008	28,7		
Années 1964 et 1965	568,9	Année 1990	73,3	Année 2009	27,2		
Années 1966, 1967, 1968	537,3	Année 1991	69,1	Année 2010	25,3		
Années 1969 et 1970	502,9	Année 1992	64,7	Année 2011	23,2		
Années 1971, 1972 et 1973	438,5	Année 1993	61,5	Année 2012	21		
Année 1974	311,5	Année 1994	58,9	Année 2013	19,6		
Année 1975	289,1	Année 1995	55,7	Année 2014	18,9		
Années 1976 et 1977	255,6	Année 1996	53,4	Année 2015	18,8		
Année 1978	230,3	Année 1997	51,6	Année 2016	18,7		

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_FR



@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