

FISCALITÉ
Taxe foncière :
près de 40 %
d'augmentation en dix ans

INVESTIR
Dijon,
un marché porté
par la demande

TRANSITION ÉNERGÉTIQUE
Chauffage urbain :
une solution vertueuse pour les
propriétaires, sous certaines conditions

35 millions de propriétaires

LA REVUE DE L'UNPI

UNPI 33 24
UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS
ÉDITION
Bordeaux

et vous

Numéro 600 | Novembre 2025 | 5,35 € | ISSN : 2102-0728

NOTRE DOSSIER

35 MILLIONS DE PROPRIÉTAIRES :

**LA MÉMOIRE
DU LOGEMENT
FRANÇAIS**

ÉDITO

Comprendre



Denis Jacques,
Président de l'UNPI Bordeaux,
Gironde, Dordogne et
Nouvelle Aquitaine

Vous connaissez l'UNPI Bordeaux pour son service d'assistance juridique, fiscale et technique, à travers les consultations avec les juristes-fiscalistes de la Chambre ou les partenaires du droit et de l'immobilier.

Cependant cela ne doit arriver qu'épisodiquement, lorsqu'un accident arrive. Il est donc préférable de tout faire pour éviter les problèmes. Mais comment ?

N'oubliez pas que ce service d'assistance quotidienne comprend aussi la fourniture pour quelques euros des formulaires de gestion locative (contrat de bail, état des lieux, quittancier, etc.), à utiliser sans modération. Certes, il est facile de trouver des formulaires gratuits sur Internet, mais comportent-ils les clauses facultatives qui vous protègent ? Qui a intérêt à consacrer de l'énergie à mettre des choses gratuites sur Internet ?

Mais connaissez-vous la seconde mission de l'UNPI Bordeaux : la formation et l'information ?

Location nue, location meublée, en nom propre, en société, en indivision ? Comment acheter, comment mettre en location ? Comment passer d'un logement loué nu à un logement loué meublé ? Est-ce intéressant ? Quels sont les avantages ?

Quelle performance énergétique viser lors des travaux à réaliser dans un logement ? Que ce soient des travaux ordinaires tels que le changement d'un appareil de chauffage, d'un chauffe-eau, d'une VMC, le rechargement de l'isolation des combles, opérations qui sont réalisées tous les 15 à 25 ans, ou des travaux plus lourds tels que le changement des menuiseries, l'amélioration de l'isolation des murs ou du plancher, etc.

Comment choisir son locataire, comment garantir le paiement des loyers, comment rédiger un contrat de bail protecteur, comment entretenir de bonnes relations avec son/ses locataire(s) ?

Indéniablement, le propriétaire bailleur privé confronté à ces choix est un chef d'entreprise qui doit être formé, puis informé régulièrement, afin de choisir les bonnes options pour acquérir son patrimoine puis le maintenir en bon état. La Chambre des Propriétaires de Bordeaux, de la Gironde et de la Dordogne – UNPI 33-24, vous accompagne à chacune de ces étapes, que ce soit par des formations de base, les écoles, ou par des réunions d'information régulières. Nous vous recommandons de suivre ces formations, ou d'assister à ces réunions d'information : vous deviendrez un propriétaire aguerri qui évitera les difficultés ou limitera leur nombre et leurs conséquences.

La troisième mission est la représentation dans les commissions et auprès des élus : ce rôle est essentiel pour vous défendre et faire comprendre les besoins des propriétaires aux élus et à l'administration.

L'UNPI Bordeaux est pour vous un formidable outil pour comprendre la propriété, la gérer : suivez les formations et les réunions pour comprendre, interrogez-nous si vous avez un doute ; ne faites rien sans avoir compris.

Bien sûr, nous sommes à votre écoute, car nous vous sommes dévoués, mais l'UNPI est notre association, celle de tous les propriétaires adhérents, pas seulement la mienne (comme me le disent trop souvent certains adhérents), c'est pourquoi nous sommes tous responsables. Nous devons faire du prosélytisme en faveur de l'UNPI, parrainer les propriétaires que nous connaissons, parents ou amis, afin d'être plus nombreux, comme le font régulièrement les administrateurs.

Toute l'équipe de la Chambre des Propriétaires de Bordeaux vous souhaite un bel automne.

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

**AGENDA****Réunions
d'informations**

> Jeudi 6 novembre à 15h00:
bail commercial « **L'essentiel et les subtilités à connaître pour les bailleurs de locaux commerciaux.** »
Animée par M^e Marie-Anne Blatt, avocat à Bordeaux, spécialiste des baux commerciaux.

> Jeudi 27 novembre à 15h00:
copropriété « **Le syndic, quel rôle et quelles responsabilités dans la vie de votre copropriété ?** »
Animée par M^e Pauline Bergeon, avocat à Bordeaux, spécialiste de la copropriété.

> Jeudi 11 décembre à 15h00:
baux d'habitation « **Tout savoir sur les procédures judiciaires à l'encontre de son locataire.** »
Animée par M^e Marie Rigal, avocat à Bordeaux, spécialiste des baux d'habitation.

> Jeudi 22 janvier à 15h00:
les procédures sans avocat « **Le rôle du commissaire de justice.** »
Animée par M^e Clément Gay, commissaire de justice (huissier) à Mérignac.

> Jeudi 29 janvier à 15h00:
rénovation énergétique « **Toutes les astuces et infos pratiques à connaître pour améliorer son DPE à moindre coût.** » Animée par Julie Schlosmacher, diagnostiqueur immobilier, l'Allée des Diagnostics.

Les prochaines écoles

Vous voulez vous lancer dans la location ? Ou au contraire vous êtes bailleur depuis quelques années déjà mais la législation en cours vous échappe ? Pour connaître les subtilités qui feront de vous un bailleur aguerri, ne ratez pas la prochaine école du bailleur de logement !

Jeudi 20 novembre à 18h30
(1^{re} partie)

Jeudi 27 novembre à 18h30
(2^e partie)

LE SAVIEZ-VOUS ?**Syndic judiciaire ou
administrateur provisoire ?**

Copyright (c) 2023 Andrew Angelov/Shutterstock

C'est la hantise de tout copropriétaire : se retrouver sans syndic... Il peut en effet arriver que l'assemblée générale ne parvienne pas à désigner de syndic, soit parce que les candidats ne convainquent pas, soit parce que la majorité requise n'est pas atteinte.

Que se passe-t-il alors dans cette situation ?

Une procédure spécifique de désignation d'un syndic judiciaire peut alors être lancée. Elle est prévue à l'article 17 alinéa 3 de la loi du 10 juillet 1965. Attention à ne pas confondre cette procédure avec celle prévue à l'alinéa 4 du même article, applicable en cas d'absence de syndic faute pour l'assemblée générale d'avoir été réunie.

Cette procédure de désignation d'un syndic judiciaire peut être mise en œuvre par une liste limitative de personnes que sont les copropriétaires, les membres du conseil syndical, ou encore le maire de la commune. Il est intéressant de noter que l'ancien syndic ne peut pas solliciter la désignation d'un syndic judiciaire. Le président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble peut alors être saisi par l'intermédiaire d'un avocat, la requête sera communiquée au ministère public et le président du tribunal judiciaire pourra alors désigner un syndic de plein exercice et non pas un administrateur provisoire.

Ce syndic judiciaire aura pour principale mission de convoquer l'assemblée générale afin qu'un nouveau syndic soit désigné, au plus tard deux mois avant la fin de sa mission. Jusqu'à la nomination d'un nouveau syndic, il devra exercer pleinement les fonctions du syndic. La mission du syndic judiciaire ne pourra durer que 3 ans au plus et cessera "dès l'acceptation de son mandat par le syndic désigné par l'assemblée générale".

À la différence du syndic judiciaire, si la copropriété est dite "en difficulté" (équilibre financier compromis/ impossibilité de maintenir l'immeuble dans un bon état général) un administrateur provisoire peut être désigné par un juge pour prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. Le président du tribunal judiciaire confie à l'administrateur provisoire tous les pouvoirs du syndic de copropriété et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires et du conseil syndical.

Le mandat du syndic alors en place cesse d'office et sans indemnité. Le conseil syndical et l'assemblée générale des copropriétaires, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, peuvent continuer à exercer les pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire.

POINT "ENREGISTREMENT"

Droit de vente exemptés de la hausse du taux du droit proportionnel au profit des départements: les conditions d'application



Copyright (c) 2023 sylvirrobby/Shutterstock

La qualification de primo-accédant s'apprécie à l'égard de chaque membre du couple

La loi de finances (tardive) pour 2025 a prévu dans son article 116 la possibilité pour les départements d'augmenter jusqu'au 31 mars 2028 le taux du droit proportionnel qu'ils perçoivent lors des ventes immobilières. Toutefois, les primo-accédants sont exemptés de cette hausse.

Sur le papier cela semble simple, mais tout se complique un peu lorsqu'il s'agit d'appliquer cette exemption à un couple d'acquéreurs. Mariés, concubins, pacsés, qu'en est-il pour eux ?

Indivision

Plusieurs situations peuvent conduire à l'indivision: achat entre concubins, entre personnes liées par un PACS, ou encore achat entre époux mariés sous un régime de séparations de biens. Dans ce cas, chaque indivisaire dispose d'une quote-part des droits sur le bien. Pour pouvoir bénéficier de l'exemption de la hausse temporaire du droit de vente départemental, c'est la situation personnelle de chaque indivisaire qui sera examinée au regard de sa qualification ou non de primo-accédant.

Autrement dit, deux concubins pourront être soumis à des droits différents au moment de leur acquisition selon que l'un est primo-accédant et l'autre non.

Couple mariés

Pour les couples mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts ou sous le régime de la communauté universelle, l'appréciation de la qualité de primo-accédant se fera en revanche pour l'ensemble du couple. Ainsi les deux membres du couple doivent-ils répondre à la qualification de primo-accédant afin que la hausse temporaire du droit de vente ne soit pas appliquée. Une exception existe cependant: si un seul des époux mariés sous un régime communautaire effectue une acquisition sur ses fonds propres, ou par suite d'un remploi ou d'une subrogation en faisant toutes les déclarations d'usage dans l'acte notarié.

Sous régime communautaire, les deux époux doivent être primo-accédants, sauf achat sur fonds propres déclaré. Le bien doit servir de résidence principale pendant cinq ans



Une fois qu'il est acté que le primo-accédant peut bénéficier de ces droits de vente réduits, l'acquéreur doit s'engager à affecter le bien exclusivement et de manière continue à sa résidence principale pendant une durée minimale de cinq ans à compter de son acquisition.

Retour sur la condition de résidence principale

Dans certains cas cependant, le respect de cet engagement peut ne pas être exigé, ainsi qu'il est précisé par le décret du 8 septembre 2025.

Pour rappel, est considéré comme résidence principale, un logement qui est occupé au moins huit mois par an.

Par exception, cette durée n'est pas requise :

- > en cas de force majeure ;
- > pour raison de santé ;
- > en cas d'obligation liée à l'activité professionnelle, caractérisée :
 - par des déplacements réguliers ;
 - par la nécessité absolue de service contraignant l'acquéreur à résider dans un logement qui n'est pas celui bénéficiant de l'exemption ;
 - par l'éloignement entre le logement acquis et le lieu de l'activité, dans la limite d'une durée de trois ans.
- > en cas de mise en location du logement sous les conditions suivantes :
 - la location est nue et d'une durée maximale de trois ans ;
 - et doit résulter de la survenance pour l'acquéreur de l'un des faits suivants :
 - mobilité professionnelle (sous conditions) ;
 - décès ;
 - divorce, dissolution du PACS ;
 - chômage d'une durée supérieure à un an attestée ;

En revanche, au cours des cinq années, le logement ne peut pas être affecté à la location saisonnière ou en meublé.

Une tolérance concernant la vente de l'immeuble objet de l'exemp-

tion peut également exister en cas de cession au cours des cinq années suivant la date d'acquisition dans les cas suivants :

- > force majeure ;
- > pour raison de santé ;
- > à la suite de la survenance pour l'acquéreur de l'un des faits suivants :
 - mobilité professionnelle (sous conditions) ;
 - décès ;
 - divorce, dissolution du PACS ;
 - chômage d'une durée supérieure à un an attestée ;
 - survenance pour l'un des acquéreurs d'une invalidité reconnue.

L'engagement d'occuper le bien comme résidence principale pendant cinq ans peut être levé en cas de force majeure, de raison de santé, de mobilité professionnelle ou d'événements familiaux graves, mais la location meublée ou saisonnière reste interdite

Une tolérance existe également concernant les affectations accessoires admises au cours du délai de 5 ans.

En effet, le logement peut être utilisé à titre accessoire pour un usage commercial ou professionnel par l'un des acquéreurs, à condition que la surface affectée à cette activité n'excède pas 15 % de la surface du logement. En revanche, au cours de ces cinq années, le logement ne peut pas être utilisé à titre d'accessoire d'un contrat de travail. ■

BÂTMAX
ÉRADICATEUR DE PROBLÈME

05 56 878 878
bordeaux@batmax.fr

Plomberie
Chauffage
Couverture
Zinguerie
Remise en état
Recherche de fuite

AQUITAINE SOLAIRE

Benoît TENÈZE
06 34 03 33 68

2 Allée du Champ de Course
33 320 EYSINES
teneze@aquitainesolaire.com

AUDIT BILAN DIAGNOSTICS

Benoît TENÈZE
Diagnostiqueur immobilier
06 13 08 47 93

2 Allée du Champ de Course
33320 EYSINES
auditbilan@gmail.com

Jean-Marie Vergès

SARL JMV MENUISERIE
Menuiserie intérieure et extérieure

Téléphone : 06.74.03.24.10
Mail : jmvmenuiserie@orange.fr
33 127 Martignas sur Jalle

Menuiserie extérieure Bois, Alu, PVC
Porte d'entrée
Volet roulant, volet bois
Menuiserie intérieure, bloc-porte, escalier,
Parquet flottant, parquet collé
Aménagement de cuisine, dressing, placard

Devis gratuit

Tél : 06 74 03 24 10
@ : jmvmenuiserie@orange.fr

ICC | Indice du coût de la construction |

2 ^e T. 2025 2026		INSEE 100 au 4 ^e T 1953	LES VARIATIONS (en %)		
			Anuelles	Triennales	Sur 9 ans
2016	3 ^e trimestre	1643	+2,18	+1,92	+13,86
	4 ^e trimestre	1645	+0,98	+1,86	+11,60
2017	1 ^e 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 ^e 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 ^e 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 ^e 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 ^e 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 ^e 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 ^e 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 ^e 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 ^e trimestre	2146	-3,64	+10,16	+32,88
	2 ^e trimestre	2086*	-5,40	+6,10	+28,61

*Parution INSEE 23/09/2025

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.

2 ^e T. 2025 136,81		ILC BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2008			
		ILC	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
2023	4 ^e trimestre	126,05	+ 6,29 %	+ 8,51 %	+ 16,22 %
	1 ^e 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 ^e 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 %
2025	4 ^e trimestre	135,30	+ 2,01 %	+ 14,10 %	+ 24,80 %
	1 ^e trimestre	135,87	+ 0,96 %	+ 12,65 %	+ 25,34 %
	2 ^e trimestre	136,81*	+ 0,07 %	+ 10,64 %	+ 26,21 %

*Parution INSEE 23/09/2025

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.

2 ^e T. 2025 137,15		ILAT BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2010			
		ILAT	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
2023	4 ^e trimestre	126,66	+ 6,46 %	+ 9,73 %	+ 18,09 %
	1 ^e 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 ^e 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 %
2025	4 ^e trimestre	137,29	+ 2,69 %	+ 15,40 %	+ 26,93 %
	1 ^e trimestre	137,29	+ 1,60 %	+ 13,72 %	+ 26,89 %
	2 ^e trimestre	137,15*	+ 0,51 %	+ 11,82 %	+ 26,51 %

*Parution INSEE 23/09/2025

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.

3 ^e T. 2025 145,77	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 %		

*Parution INSEE 15/10/2025

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 (+ 0,87 %.), mais l'indice de base est différent. Pour le 3^e trimestre 2025, l'indice est de 142,97 dans les régions et départements d'outre-mer et de 141,58 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 09/2025 **118,90**

	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	119,02	118,83	119,24	119,24	119,71	118,90			

* 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 2010BT01 08/2025 = **133,7**

	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	132,1	132,5	132,9	132,9	133,1	133,4	133,7				

TAUX DE L'USURE |

LES TAUX DE L'USURE APPLICABLES À COMPTER DU 1^{ER} OCTOBRE 2025 ONT ÉTÉ PUBLIÉS AU J.O. DU 30 SEPTEMBRE 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} octobre 2025	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 ^{er} octobre 2025
Prêts à taux variable	3,94 %	5,25 %
Prêts relais	4,66 %	6,21 %
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} octobre 2025	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 ^{er} octobre 2025
• Montant ≤ à 3 000 €*	17,62 %	23,49 %
• Montant > à 3 000 € et ≤ à 6 000 €*	11,78 %	15,71 %
• Montant > à 6 000 €*	6,55 %	8,73 %

* 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 2025 (charges non comprises)	
En Île-de-France	213 €/m ² de surface habitable
Dans les autres régions	157 €/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	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
2025	1 ^{er} trimestre	1178,9
	2 ^e trimestre	1180,8

Taux de l'intérêt légal

Un arrêté du 19 juin 2025 (J.O. du 24 juin) fixe les taux de l'intérêt légal pour le 2nd 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 :

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

DÉBITEUR	CRÉANCIER	TYPE DE TAUX
Particulier	Particulier	6,65 %
Professionnel	Particulier	6,65 %
Professionnel	Professionnel	2,76 %
Particulier	Professionnel	2,76 %

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		

NOUVEAU PRODUIT !

UNPI
ASSURANCES

ASSURANCE MULTIRISQUE IMMEUBLE (MRI)

UNPI Assurances développe son offre et propose depuis le 1^{er} Novembre une assurance Multirisque Immeuble (MRI) pour assurer les immeubles en copropriété ou monopropriété à usage d'habitation, commercial ou de bureau.

Ce produit d'assurance de grande qualité, aussi bien en termes de garanties que de réactivité en cas de sinistre, vient enrichir les solutions que vous propose UNPI pour protéger votre immobilier. Il s'ajoute ainsi aux assurances Propriétaire Non Occupant (PNO) et Garantie Loyers Impayés (GLI) qui rencontrent déjà un franc succès auprès des adhérents.

LA MRI DE L'UNPI

- Une indemnisation rapide avant recours en cas de sinistre
- Une éligibilité élargie (petites surfaces, monuments historiques, commerces, activités de nuit, immeubles inoccupés ou sinistrés...)
- Des garanties robustes et adaptées à chaque immeuble

POUR QUI ?

- Les monopropriétaires
- Les syndicats de copropriété bénévoles
- Les syndicats de copropriété professionnels
- Les ASL (Associations Syndicales Libres) et AFUL (Associations Foncières Urbaines Libres)



Pour obtenir votre devis,
rendez-vous sur unpi-assurances.fr
ou scannez le QR CODE ci-contre.

UNPI
ASSURANCES

L'ASSURANCE DES PROPRIÉTAIRES
CONÇUE PAR LES PROPRIÉTAIRES