

COPROPRIÉTÉ
Les missions du
conseil syndical

INVESTIR
La vente en viager... une vente pas
tout à fait comme les autres

RÉNOVER
Travaux de rénovation :
bien choisir ses artisans

35 millions de propriétaires

LA REVUE DE L'UNPI

UNPI 33 24
UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS
ÉDITION
Bordeaux

et vous

Numéro 601 | Décembre 2025 | 5,35 € | ISSN : 2102-0728



NOTRE DOSSIER

LES CURIOSITÉS DU MONDE IMMOBILIER

ÉDITO

Malmenés



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

Les propriétaires sont malmenés ! Oui, les propriétaires sont malmenés par certains : par une partie de la classe politique et par une partie de l'administration.

Nous le constatons actuellement, mais aussi de plus en plus depuis une dizaine d'années. Ils sont surtout malmenés à travers ces ségrégations fiscales qui conduisent à ce qu'aujourd'hui nous soyons les seuls à financer les communes : la taxe foncière représente en effet une part très majoritaire du budget de celle-ci, en particulier depuis la suppression de la taxe d'habitation. La disparition de cette dernière pour les résidences principales a conduit à ce que les locataires ne participent plus financièrement à la vie de la cité, et pourtant ils jouissent des mêmes services que les propriétaires occupants, et ils en jouissent bien plus que les propriétaires qui ont une résidence secondaire et qui payent encore une taxe d'habitation, qui est majorée dans bon nombre de cas, ce qui est quand même un comble !

Ceux qui financent les communes sont donc :

- Les propriétaires occupants leur résidence principale : ils représentent une part variable de la population des communes, mais en moyenne près de 60 % sur le territoire, avec cependant des écarts importants allant de 40 à 80 %,
- Les propriétaires de résidences secondaires : ils représentent une part très variable des logements des communes, de presque 0 dans les petites

communes, à 80 % dans les communes littorales très touristiques ; et ils payent même deux fois : avec la taxe foncière et avec la taxe d'habitation alors que ce sont eux qui en profitent le moins !

• Les propriétaires du parc locatif privé : ils représentent une part variable de la population des communes, mais en moyenne près de 23 % sur le territoire, avec cependant des écarts importants allant de 10 à 40 %, et cela alors qu'ils ne profitent que d'une petite part des services de la commune, et qu'ils contribuent à loger une part très significative des résidents !

• Les sociétés propriétaires du parc locatif public, les sociétés de HLM, pour les seuls logements de plus de 25 ans car elles bénéficient d'une exonération de taxe foncière pendant 25 ans.

Chacun comprendra aisément que cela résulte d'un mépris de certains envers les propriétaires, et de leur attachement à la commune...

Pendant ce temps une part très significative de la population, les locataires, ne paient rien à la ville, et profitent des services... Et pourtant certains locataires ont des revenus tout à fait satisfaisants, et largement les moyens de financer les communes.

Est-ce qu'il n'y a pas là une rupture d'égalité devant l'impôt, ou plutôt devant les taxes : taxe foncière, taxe d'habitation ?

Toute l'équipe de la Chambre des Propriétaires de Bordeaux vous souhaite de belles fêtes de fin d'année.

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



AGENDA

Réunions d'information

> Mardi 2 décembre à 15 h00: « **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 Bourgoïn de l'AVERE France.

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

> Jeudi 22 janvier à 15 h00: les procédures sans avocat « **Le rôle du commissaire de justice** », animée par Maître 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. ■

INFORMATION

Contacts

Nous vous rappelons que les adresses de nos courriels ont changé depuis plus d'un an et que désormais les anciennes encore actives mais non consultées ont été supprimées. Aussi, nous vous invitons pour tout contact avec les membres de l'UNPI 33-24 à utiliser les adresses suivantes:

Accueil : unpi33@unpi.fr

Mélanie Bertrand : melanie.bertrand@unpi.fr

Aurore Giraud : aurore.giraud@unpi.fr

Jacqueline Guerrero :

jacqueline.guerrero@unpi.fr

Laure Leglise : laure.leglise@unpi.fr ■

À NOTER

Congés de Noël

À l'occasion des fêtes de fin d'année, la Chambre des Propriétaires sera fermée du mardi 23 décembre au soir au vendredi 2 janvier 2026. La reprise des consultations aura lieu le lundi 5 janvier à partir de 13 h00. Toute l'équipe de l'UNPI 33-24 vous souhaite de très belles fêtes! ■

INFORMATION

Spams



Copyright (c) 2022 Shutterstock / Shutterstock

La gestion des spams est une étape essentielle pour garder sa boîte mail propre et sécurisée. Les spams sont des messages indésirables, souvent publicitaires ou frauduleux, qui arrivent sans que vous les ayez demandés.

Cependant, les services de messagerie (comme Gmail, Outlook ou Yahoo) utilisent des filtres automatiques pour analyser chaque mail reçu. Ces filtres se basent sur plusieurs critères:

l'adresse de l'expéditeur (si elle est suspecte ou inconnue);

le contenu du message (s'il contient trop de liens, de publicités, ou des mots-clés à risque);

le comportement de l'expéditeur (par exemple, s'il envoie le même message à des milliers de personnes en même temps).

Dans le cadre de l'information de nos adhérents, nous sommes amenés, au sein de l'UNPI, à vous adresser des mails que nous envoyons via nos listes informatives. Ce sont donc des envois "lourds et réguliers", parfois accompagnés d'images.

Nos mails peuvent donc paraître, selon les critères des services de messagerie, comme dangereux ou non sollicités. Ils sont donc automatiquement déplacés dans le dossier « Courrier indésirable » ou « Spam ».

Mais cela vous prive des informations de votre Chambre des Propriétaires! Pour remédier à ce désordre, il vous suffit d'aller dans le dossier "indésirable" ou "spam", de repérer un mail de l'UNPI 33-24, de l'ouvrir et de cliquer sur « Ce message n'est pas un spam » (ou une option similaire). Le mail sera alors déplacé dans la boîte de réception et l'expéditeur sera ajouté à la liste de confiance.

Vous retrouverez ainsi l'accès aux informations de qualité de la Chambre des Propriétaires, au calendrier de nos réunions d'information, à l'annonce de nos prochaines écoles, bref, vous ferez partie intégrante de la vie de votre association!

Veillez aussi ajouter nos adresses e-mail indiquées ci-contre, y compris unpi33@unpi.fr, dans votre répertoire. Elles seront ainsi connues de votre gestionnaire de messagerie et ne seront pas mises dans les spams. ■

COPROPRIÉTÉ

La responsabilité du syndic

Les adhérents à l'UNPI 33-24 revêtent des profils bien différents mais qu'ils soient bailleurs ou non, la plupart des propriétaires de biens en copropriété se sont un jour posé cette question : "le syndic, il est responsable de quoi exactement ?" Voici un petit récapitulatif pour mieux comprendre les responsabilités du syndic dans le cadre de la gestion d'une copropriété. Il convient tout d'abord de différencier les différents types de responsabilités : la contractuelle (celle qui naît du contrat de syndic signé entre ce dernier et les copropriétaires), l'extra-contractuelle (pour tous les litiges nés avec des tiers ou non liée au contrat de syndic) et enfin la pénale pour les cas les plus graves.

La responsabilité contractuelle du syndic

L'article 18.4 de la loi du 10 juillet 1965 dispose « le syndic est seul responsable de sa gestion », en conséquence s'il existe un préjudice à l'encontre du syndicat des copropriétaires lié à un défaut de gestion du syndic, la responsabilité de celui-ci peut être engagée :

- soit par le syndic successeur ;
- soit par le président du conseil syndical habilité par l'assemblée générale des copropriétaires en cas de carence ou d'inaction du syndic ;
- soit par des copropriétaires représentant un quart des tantièmes de la copropriété.

Dans certains cas, la responsabilité du syndic peut être minorée :

- si le syndic a tout fait pour faire respecter le règlement de copropriété (il a une obligation de moyens renforcée) ;
- si le syndic n'a pas pu aller au bout de sa mission car l'assemblée générale a refusé de voter les résolutions (par exemple : travaux non votés et survenance de troubles ou de désagréments à l'un des copropriétaires) ;
- le quitus n'éteint pas la possibilité d'engager une action à titre personnel.

À noter : approuver les comptes est différent de donner quitus, la mise à l'ordre du jour du quitus n'est pas obligatoire.

La responsabilité contractuelle peut être soulevée en cas de :

> Faute lors de la prise en main de la copropriété :

- oubli de demander les pièces au syndic précédent ;
- oubli de faire des réserves lors de la réception des travaux ou action tardive contre le promoteur /constructeur (sollicitation tardive des assurances biennale, garantie de parfait achèvement, ADO etc.).

> Défaut de pouvoir ou d'autorisation préalable :

- exécution des travaux sans vote préalable en AG ;
- travaux votés à l'article 25 ou 26 sans que le délai de contestation soit purgé, leur exécution doit en effet attendre l'expiration du délai de recours de deux mois ;
- travaux réalisés pour un montant au-delà du montant voté en AG.

> Faute dans la gestion des finances de la copropriété :

- défaut d'action pour impayés de charges ;



© Photo Adobe Firefly

- défaut de mise en œuvre de la procédure de recouvrement (notamment de l'article 19.2 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- défaut de déclaration d'une créance en cas de liquidation judiciaire ou surendettement d'un copropriétaire ; si oublié de la part du syndic la créance ne sera pas prise en compte et les sommes dues ne pourront pas être recouvrées ;
- le syndic n'a pas demandé de titre exécutoire opposable à tous les débiteurs (par exemple : titre exécutoire à l'encontre d'un seul copropriétaire indivis qui ne sera pas opposable au reste des indivisaires) ;
- le syndic ne met pas en œuvre un titre exécutoire dans les cinq ans du jugement ;
- le syndic n'a pas fait opposition sur le prix en cas de vente si le copropriétaire est débiteur ;
- défaut de transmission au syndicat des copropriétaires de toutes les informations relatives aux procédures en cours et relatives à celles où le syndic est impliqué (par exemple : assignation du syndic par un tiers, une entreprise etc.).

> Faute dans la gestion administrative de la copropriété :

- défaut de tenue du carnet d'entretien ;
- défaut d'assurances multirisques /ou dommage-ouvrage ;
- défaut de gestion des contrats (énergie - prestataires - etc.) ;
- assemblée générale dans un autre lieu que celui prévu dans le règlement de copropriété (RCP) ;
- non-respect des délais de convocation à l'assemblée générale ;
- oubli des documents nécessaires à la prise de décision ;
- majorité non appropriée aux résolutions à prendre : nullité de la résolution ;



- obligation de conseil défaillant : fait voter des résolutions contraires au RCP ;
- absence de convocation à l'assemblée générale annuelle ;
- faute dans la gestion du personnel. L'AG définit le nombre de salariés et la catégorie que le syndic doit respecter les décisions de l'AG (l'employeur est le syndicat des copropriétaires) ;
- rédaction de résolution bancales qui ne permettent pas leur exécution par la suite ;
- défaut de communication des pièces au conseil syndical (pénalités de 15 € par jour si jugement en ce sens) ;
- conservation des archives : faute ou négligence.

La responsabilité délictuelle du syndic (article 1240 et suivants du Code civil)

La responsabilité délictuelle ou extracontractuelle s'applique vis-à-vis du syndicat des copropriétaires et des tiers. Les tiers qui peuvent engager une action contre le syndic à titre personnel sont ceux étrangers au contrat de syndic (copropriétaire à titre individuel, autre tiers, prestataires, voisins). Pour invoquer la responsabilité du syndic il faut pouvoir justifier d'une faute, d'un préjudice personnel et d'un lien de causalité (par exemple : défaut d'entretien entraînant la chute de quelqu'un).

La responsabilité du syndic peut être minorée :

- si la faute est partagée avec un copropriétaire ;
- si les travaux qui font défaut n'ont pas été votés en assemblée générale ;
- si l'action du syndic est entravée par un non-vote en assemblée générale ;

La responsabilité extracontractuelle ou délictuelle peut être soulevée en cas de :

- > **Défaut de pouvoir :** le syndic autorise la construction d'une véranda puis demande sa destruction car il n'y a pas eu d'autorisation par l'assemblée générale.
- > **Action inadaptée dans le cadre du recouvrement des charges :** action disproportionnée du syndic pour recouvrer une faible somme (par exemple : si une saisie immobilière est prononcée alors que le montant dû par le copropriétaire débiteur est faible, ce dernier peut engager une action personnelle contre le syndic.).
- > **Défaut d'action dans l'application du règlement de copropriété :** (par exemple : si un voisin fait du bruit et que le syndic n'intervient pas, un copropriétaire peut à titre personnel engager une action contre le syndic.).
- > **Négligences dans la réalisation des travaux :** si des travaux urgents ne sont pas réalisés alors qu'ils pouvaient l'être sans l'accord de l'assemblée générale et qu'un préjudice en découle (par exemple : chute dans les escaliers ou impossibilité de louer.).
- > **Erreurs dans la rédaction de l'état daté :** l'oubli d'indications relatives aux procédures en cours dans l'état daté peut entraîner un préjudice / une perte de chance de négocier le prix avec le vendeur.
- > **Conflit avec des fournisseurs**

La responsabilité pénale du syndic

Cette action est ouverte au profit du syndicat des copropriétaires et des tiers. Moins fréquente, elle est punie par des amendes ou des peines d'emprisonnement. Elle peut être soulevée en cas de faute commise personnellement par le syndic et constitutive d'un délit ou d'un crime réprimé par la loi comme :

- > les infractions pénales de droit commun :
 - l'homicide ou les blessures par imprudence ;
 - les délits spécifiques imputables à la gestion financière ;
 - coups et blessures volontaires.
- > les infractions relevant de l'exercice courant de la profession de syndic :
 - infractions à la réglementation du droit du travail et de la sécurité ;
 - infractions à la réglementation en matière administrative ;
 - infractions à la réglementation en matière d'assurance.
- > Les Infractions liées à la réglementation professionnelle des syndicats (loi Hoguet du 2 janvier 1970 et décret du 20 juillet 1972) :
 - absence de carte professionnelle ou non renouvellement ;
 - absence de responsabilité civile ou de garanties financières.

Comment mettre en cause la responsabilité du syndic ?

Dans un premier temps, il convient de garder toutes les traces écrites afin de préparer un dossier complet (procès-verbaux d'assemblée générale, courriers, mails, LRAR, expertises témoignages écrits des copropriétaires, relevés de comptes etc.).

Une fois le dossier constitué et avant tout recours judiciaire, une démarche de résolution amiable du litige peut être entamée. Elle peut passer par le dialogue, par une sommation par commissaire de justice, par une mise en jeu de l'assurance ou encore par un recours administratif auprès de la Direction Départementale de la Protection des Populations (DDPP), du Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilière (CNTGI) ou encore de la répression des fraudes.

Si les tentatives amiables ne permettent pas de résoudre le problème, alors un recours judiciaire pourra être envisagé. Ce recours diffère selon que l'on met en cause la responsabilité civile ou pénale du syndic.

Dans le cadre d'une procédure engageant la responsabilité civile du syndic : le tribunal judiciaire saisi sera celui du lieu de situation de l'immeuble. Puis selon la nature du litige, la procédure sera soit une procédure d'urgence en référé (si urgence ou si pas de contestation sérieuse) soit une procédure au fond. La représentation par avocat est le plus souvent obligatoire. Le demandeur dispose d'un délai de 5 ans pour saisir le tribunal. Au-delà, il y a prescription.

Dans le cadre d'une procédure engageant la responsabilité pénale du syndic : tout commence par le dépôt d'une plainte. S'il n'y a pas de suite, le demandeur peut se constituer partie civile dans un délai de :

- 10 ans pour un crime ;
- 3 ans pour un délit ;
- 1 an pour une contravention.

Après du tribunal compétent :

- tribunal de police ;
- tribunal correctionnel ;
- cour d'assises.

Et les sanctions ?

L'éventail est large et peut aller de simples sanctions sur le plan disciplinaire ou administratif, ou des dommages et intérêts à des peines d'emprisonnement pouvant aller jusqu'à 7 ans et 750 000 € d'amendes. ■

ICC | Indice du coût de la construction

2 ^e T. 2025 2086		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 10/2025 **119,06**

	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	119,06		

* 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 09/2025 = **133,3**

	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	133,3			