URBANISME
La construction illégale en droit de l'urbanisme : sanctions, prescriptions et régularisations

HABITAT
Confort d'été sans clim Quelles solutions ?

FISCALITÉ
Borloo « ancien », Cosse « ancien », Loc'Avantages : que faire en fin de convention Anah, de décès, de divorce ?

LA REVUE DE L'UNPI

35 millions de propriétaires et vous

UNPI 33 & 24
UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS
ÉDITION Bordeaux

Numéro **606** | Mai 2026 | 5,35 € | ISSN : 2102-0728



NOTRE DOSSIER

LOCATION MEUBLÉE TOURISTIQUE

COMMENT PRÉSERVER ET BOOSTER LES RENDEMENTS

© Photo Adobe Firefly

ÉDITO

Formez-vous



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

Notre monde est marqué par une complexité croissante : c'est une évidence que chacun peut constater. Face à ce constat, il est indispensable de se former tout au long de la vie, même pour des choses que l'on pratique depuis fort longtemps, « *depuis toujours* », diront certains.

Je prendrai l'exemple de la location de logements : certains d'entre nous la pratiquent depuis 25 ans, d'autres depuis près de 50 ans, et, de ce fait ils estiment qu'ils connaissent tout de ce sujet et qu'ils n'ont plus besoin de se former. C'est une grosse erreur qui peut leur coûter cher. Depuis 50 ans, le contexte réglementaire a considérablement changé ; 50 ans : 1975 !

Depuis 50 ans, plusieurs textes réglementaires majeurs ont modifié la location de logements : la loi de 1989, les décrets de 1987, les lois SRU, Climat et résilience, et je ne les cite pas toutes. Si bien que de nombreux tribunaux, jusqu'à la Cour de cassation, ont jugé des affaires en lien avec ce sujet ; il en découle qu'un contexte légal modifié régit désormais ce domaine, avec des implications pratiques importantes pour les gestionnaires de logements locatifs que nous sommes.

Bien sûr, vous vous tenez informé des évolutions réglementaires en lisant la revue *35 Millions de propriétaires*, ou d'autres revues immobilières, mais il est certainement temps de faire une révision d'ensemble en suivant une formation. Je vous invite donc à suivre tout ou partie des formations du propriétaire que nous avons conçues pour vous ; cela vous évitera de vous retrouver convoqué devant la commission de conciliation, ou assigné devant le tribunal judiciaire pour avoir omis un formalisme de plus en plus prégnant.

Toutes ces formations sont aujourd'hui indispensables, et peuvent être suivies en visio. Que ce soit l'École de l'investisseur immobilier, l'École du bailleur de logement, ou celles autour de la copropriété : l'École du copropriétaire, l'École du conseiller syndical ou l'École du syndic bénévole.

Suivez ces formations avant l'été !

Toute l'équipe de la Chambre des Propriétaires vous souhaite un printemps studieux.

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

AGENDA

Calendrier des réunions d'informations

> Jeudi 9 avril 2026 à 15h et à 18h30 : **savoir négocier avec les prestataires de l'immobilier**. Animée par Denis JACQUES, président de l'UNPI 33-24.

> Mardi 14 avril 2026 à 15h : **bien rénover son habitat : assurance décennale / bien choisir son artisan / comment assurer un bon suivi de travaux ?.** Faites le plein d'astuces et de techniques lors de cette réunion animée par Anthony MARTIN de 1001 Entreprises.

> Jeudi 16 avril 2026 à 15h : **les procédures sans avocat : rôle du commissaire de justice**. Animée par Maître Clément GAY, commissaire de justice (huissier de justice).

> Mardi 21 avril 2026 à 15h : **comment préparer son patrimoine immobilier aux nouvelles contraintes énergétiques ?** Animée par Nicolas ECHARDOUR de la société Emeraude Solaire.

ÉVÈNEMENT

Retour sur l'Assemblée Générale annuelle de l'UNPI 33-24


© Photo UNPI 33


© Photo UNPI 33


© Photo UNPI 33


© Photo UNPI 33


© Photo UNPI 33

C'est sous un ciel radieux que les participants à l'Assemblée Générale de l'UNPI 33-24 ont embarqué au quai Richelieu, sur le navire Burdigala, pour une croisière festive mais studieuse! Au programme: présentation du bilan moral de l'association par Denis JACQUES, son président, et du bilan financier par Bertrand BARRACHAT, son trésorier, que nous remercions pour ses années de bons et loyaux services. Des membres de Verisure sont également venus nous présenter leurs solutions, spécialement conçues pour les membres de l'UNPI 33-24, de protection contre les cambriolages et les squats. Frédéric ZUMBIEHL, juriste au sein de la Fédération UNPI, Coralie ADAM, directrice de cabinet, et Sylvain GRATALOUP, président de la Fédération UNPI, nous ont fait l'immense plaisir et l'honneur d'être parmi nous et de présenter à nos adhérents le travail de la Fédération tant auprès des hommes politiques, des dirigeants que dans le quotidien de nos Chambres. C'est toute une équipe qui est mobilisée chaque jour pour défendre vos droits et vos intérêts devant les plus hautes instances.

Après ces présentations sérieuses, tandis que le navire voguait sur la Garonne, tout l'équipage a rejoint la terrasse du bateau où nous attendaient un cocktail et quelques rafraîchissements. La matinée s'est prolongée dans la convivialité, autour de nombreux échanges entre adhérents, partenaires et membres de l'UNPI 33-24.

Nouveauté cette année: nous avons accueilli une adhérente, Madame Thérèse MARTIN, artiste photographe qui a présenté lors de cette assemblée générale quelques œuvres. Vous pourrez retrouver l'intégralité de l'exposition dans nos locaux et ce jusqu'au 27 avril 2026, n'hésitez donc pas à nous rendre visite! ■



FISCALITÉ

Loi de Finances

La période fiscale s'ouvre, et certains d'entre vous vont déclarer des revenus locatifs sous le régime micro-BIC. Attention : si, l'année dernière, les péripéties législatives avaient eu pour conséquence un statu quo du régime Micro de la location meublée, ce sont bien les revenus perçus à compter du 1er janvier 2025 (et donc à déclarer dans les prochaines semaines) auxquels s'appliquent les dispositions de l'article 7 de la loi Le Meur. Pour éviter toute mauvaise surprise lors de la réception de votre avis d'imposition, voici les principales informations à retenir.

	Règles antérieures		Règles issues de la loi Le Meur applicables aux revenus perçus depuis le 1er janvier 2025	
	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 %	77 700 €	50 %
Location de meublés de tourisme non classés	77 700 €	50 %	15 000 €	30 %
Location de chambres d'hôtes	188 700 €	71 %	77 700 €	50 %
Autres locations meublées	77 700 €	50 %	77 700 €	50 %

Autre nouveauté susceptible de surprendre les contribuables : la hausse de la CSG !
La loi de financement de la Sécurité sociale pour 2026 porte le taux de la CSG à 10,6 % sur certains revenus du capital, dont les revenus issus de la location meublée. Les revenus fonciers (location vide), les plus-values immobilières, les assurances-vie, l'épargne logement et les PEP restent toutefois soumis à la CSG de 9,2 %.

Le nouveau dispositif Jeanbrun

Après des années de revendications, le statut du bailleur privé trouve enfin une concrétisation dans le projet de loi de finances pour 2026, sous la forme du dispositif Jeanbrun.
Le cœur du dispositif repose sur un principe majeur : l'amortissement du bien loué.
Ce mécanisme traduit enfin une reconnaissance claire du propriétaire bailleur comme acteur économique, au même titre que tout investisseur supportant des charges, des risques et des contraintes croissantes.
Autre point positif majeur, la prise en compte du parc existant, revendication portée par l'UNPI dès l'origine des discussions. L'ouverture du dispositif à l'ancien, sous conditions, rompt avec une approche exclusivement tournée vers le neuf et constitue un signal politique important.



© Photo Adobe Firefly

Le dispositif permet également au propriétaire d'imputer sur son revenu global le déficit foncier généré par l'amortissement dans les limites actuelles, comme le demandait l'UNPI.

Des limites qui interrogent l'efficacité du dispositif pour l'existant
Pour les logements anciens, l'exigence de travaux représentant au moins 30 % du prix d'acquisition risque de rendre le dispositif peu incitatif pour une grande partie du parc existant.
Par ailleurs, les plafonnements de loyers et de ressources, combinés aux obligations de travaux, pourraient limiter l'attractivité réelle du dispositif pour de nombreux bailleurs. ■

Le Dispositif JEANBRUN en résumé	
Bénéficiaires	Personnes physiques ou associés de sociétés non soumises à l'IS (SCI, SCPI, sociétés transparentes)
Investissements concernés	Personnes physiques ou associés de sociétés non soumises à l'IS (SCI, SCPI, sociétés transparentes)
	En immeubles collectifs
	Entre le lendemain de la publication de la loi et le 31 décembre 2028
	Pas de zonage
Affectation du logement	Location nue à titre de résidence principale
Engagements des investisseurs	Engagement de location de 9 ans pris par le propriétaire du logement + éventuellement engagement de l'associé de conserver ses parts jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location
Plafonds de loyers et de ressources des locataires	Location intermédiaire : plafonds identiques à ceux du dispositif Pinel Location sociale et très sociale : plafonds identiques à ceux du dispositif Loc'Avantages
Location à un proche	Interdit
Location à un associé (ou à un de ses proches)	Autorisée mais l'associé locataire ne bénéficie pas du régime
Amortissement de l'investissement	Amortissement annuel sur la base de 80 % du prix d'acquisition (ou prix de revient) au taux de Acquisitions / constructions de logements neufs ou assimilés Location intermédiaire 3,5 % Location sociale 4,5 % Location très sociale 5,5 % Acquisitions de logements vétustes à réhabiliter. • Location intermédiaire 3 % • Location sociale 3,5 % • Location très sociale 4,5 % Plafond de déduction : 8 000 € par an et par foyer fiscal + 2 000 € en cas de location sociale majoritaire + 4 000 € en cas de location très sociale majoritaire
Déficit foncier	Imputation dans les conditions de droit commun
Articulation avec d'autres dispositifs	Non cumul avec les réductions d'impôt pour investissement outre-mer, Malraux et Denormandie
Plafonnement global des avantages fiscaux	Avantage non pris en compte dans le plafonnement
Remise en cause	En cas de non-respect de l'engagement de location ou de cession (vente, démembrement, apport, échange, donation) du logement ou des parts sociales Pas de remise en cause en cas d'invalidité, de licenciement ou de décès du contribuable ou de son conjoint. Conséquence : les amortissements déduits sont réintégrés selon un système de quotient aux revenus de l'année au cours de laquelle le non-respect est constaté

SERVICE

Période fiscale : c'est parti !



© Photo Adobe Firefly

À l'instar des bourgeons qui apparaissent et des fleurs qui s'épanouissent de nouveau, la période des déclarations des revenus est ouverte !
Nous vous rappelons que vous pouvez prendre un rendez-vous payant (déductible des revenus fonciers) auprès du secrétariat pour bénéficier de l'aide à la réalisation de votre / vos déclarations (revenus / SCI / IFI, etc.). N'hésitez donc pas à faire appel à nos services ! Et surtout ne tardez pas, car les créneaux de rendez-vous partent vite !

Par ailleurs, afin d'optimiser le rendez-vous et d'être rapidement opérationnels, voici la liste des éléments indispensables pour établir votre déclaration :
• les déclarations des années précédentes (revenus / SCI / IFI etc.)

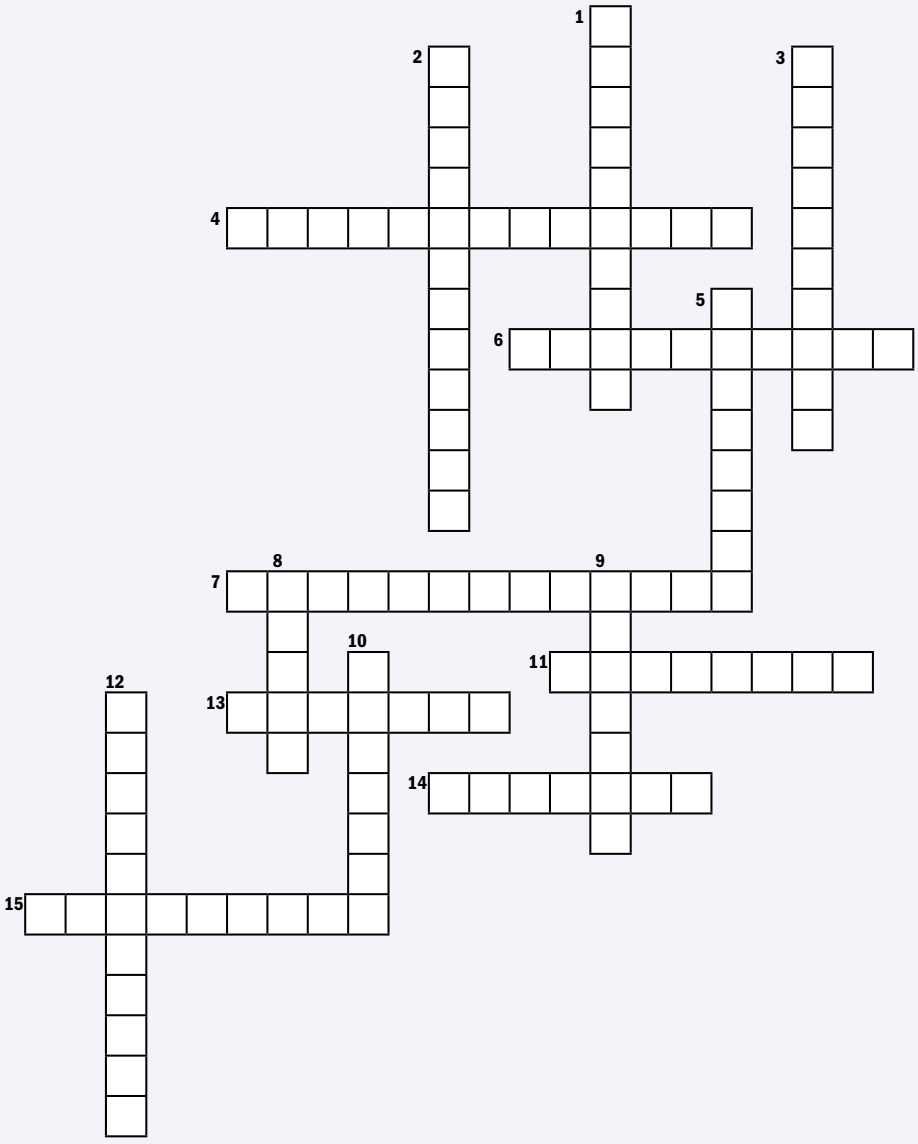
Pour la déclaration de revenus :
• avis d'imposition des années précédentes ;
• attestation fiscale de votre employeur / caisse de retraite ;
• justificatifs des revenus autres que pensions / salaires ;
• justificatifs des emplois à domicile (factures / attestation URSSAFF…) ;
• justificatifs des opérations sur les valeurs mobilières fournis par votre banque ;
• reçus fiscaux pour les dons.

Pour la déclaration de revenus fonciers :
• montant des loyers hors charges ;
• factures des travaux acquittés en 2025 ;
• taxes foncières de l'ensemble des biens immobiliers loués
• appels de fonds pour les charges de copropriété ;
• appels de fonds pour travaux ;
• régularisation annuelles des charges de l'année N-1.

Pour la déclaration d'IFI :
• déclaration des années antérieures ;
• avis de valeur le cas échéant ;
• taxes foncières de l'ensemble des biens immobiliers ;
• attestation fiscale fournie par votre banque le cas échéant pour les SCPI, etc. ■

Les Clés de l'Immobilier

Retrouvez les réponses dans le prochain numéro



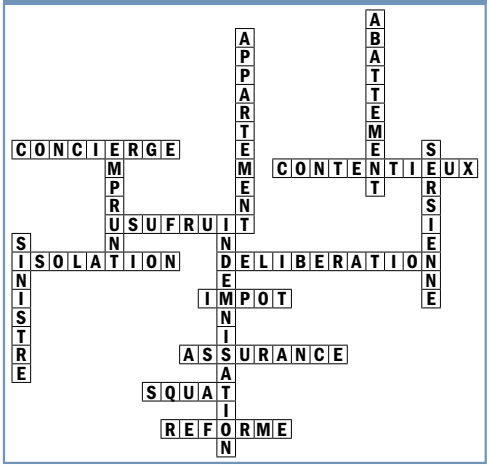
Horizontal

4. Étale le coût d'un bien sur sa durée d'usage.
6. Travaux visant à remettre un bien en état.
7. Installation permettant de rafraîchir un logement.
11. Période prolongée de chaleur intense.
13. Démarche pour contester une décision administrative.
14. Document détaillant une somme à payer.
15. Discipline régissant l'aménagement des espaces urbains.

Vertical

1. Ensemble des biens immobiliers d'un propriétaire.
2. Renforcement des conditions ou de la réglementation.
3. Aide financière accordée par une autorité publique.
5. Mesure prise en cas de non-respect des règles.
8. Signe officiel attestant une qualité ou performance.
9. Ensemble des opérations de construction ou rénovation.
10. Partie supérieure protégeant un bâtiment.
12. Capacité d'un investissement à générer des revenus.

Solutions N°605



ICC | Indice du coût de la construction |

4e T. 2025		INSEE	LES VARIATIONS (en %)		
2058		100 au 4e T 1953	Anuelles	Triennales	Sur 9 ans
2017	1e trimestre	1650	+2,17	+0,12	+10,22
	2e trimestre	1664	+2,59	+2,65	+6,53
	3e trimestre	1670	+1,64	+2,64	+4,77
	4e trimestre	1667	+1,34	+2,58	+9,45
2018	1e trimestre	1671	+1,27	+2,39	+11,18
	2e trimestre	1699	+2,10	+5,27	+13,42
	3e trimestre	1733	+3,77	+7,77	+15,38
	4e trimestre	1703	+2,16	+4,54	+13,01
2019	1e trimestre	1728	+3,41	+7,00	+14,59
	2e trimestre	1746	+2,77	+7,64	+15,10
	3e trimestre	1746	+0,75	+6,27	+14,87
	4e trimestre	1769	+3,88	+7,54	+15,39
2020	1e trimestre	1770	+2,43	+7,27	+13,90
	2e trimestre	1753	+0,40	+5,35	+10,04
	3e trimestre	1765	+1,09	+5,69	+8,68
	4e trimestre	1795	+1,47	+7,68	+9,58
2021	1e trimestre	1822	+2,94	+9,04	+12,68
	2e trimestre	1821	+3,88	+7,18	+9,30
	3e trimestre	1886	+6,86	+8,83	+14,44
	4e trimestre	1886	+ 5,07	+ 10,75	+ 15,07
2022	1e trimestre	1948	+6,92	+12,73	+18,35
	2e trimestre	1966	+7,96	+12,60	+20,10
	3e trimestre	2037	+8,01	+16,67	+26,36
	4e trimestre	2052	+8,80	+16,00	+27,06
2023	1e trimestre	2077	+6,62	+17,34	+26,03
	2e trimestre	2123	+7,99	+21,11	+30,97
	3e trimestre	2106	+3,39	+19,32	+29,44
	4e trimestre	2162	+5,36	+20,45	+33,04
2024	1e trimestre	2227	+7,22	+22,23	+36,46
	2e trimestre	2205	+3,86	+21,09	+36,62
	3e trimestre	2143	+1,76	+13,62	+33,27
	4e trimestre	2108	-2,50	+11,77	+29,40
2025	1e trimestre	2146	-3,64	+10,16	+32,88
	2e trimestre	2086	-5,40	+6,10	+28,61
	3e trimestre	2056	-4,06	+0,93	+25,14
	4e trimestre	2058*	-2,37	+0,29	+25,11

*Parution INSEE **24/03/2026**

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 1er 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.

À noter : Même si la variation de l'indice est négative (comme c'est le cas pour ce trimestre pour l'ICC, l'ILC et l'ILAT), le propriétaire est en principe tenu d'appliquer la révision telle que prévue dans le bail.
Pour rappel, dans un bail commercial, *« est nulle une clause d'indexation qui exclut la réciprocité de la variation et stipule que le loyer ne peut être révisé qu'à la hausse* (…), *le propre d'une clause d'échelle mobile* [étant] *de faire varier* [le loyer] *à la hausse et à la baisse »* (Cour de cassation, 3e civ., 14 janvier 2016, n° 14-24.681).

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.

4e T. 2025		ILC BASE 100 au 1er trimestre 2008			
134,62		ILC	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
2023	2e trimestre	131,81	+ 6,60 %	+ 14,20 %	+ 21,48 %
	3e trimestre	133,66	+ 5,97 %	+ 15,52 %	+ 23,17 %
	4e trimestre	132,63	+ 5,22 %	+ 14,54 %	+ 22,27 %
2024	1e trimestre	134,58	+ 4,59 %	+ 15,29 %	+ 24,24 %
	2e trimestre	136,72	+ 3,73 %	+ 15,46 %	+ 26,15 %
	3e trimestre	137,71	+ 3,03 %	+ 15,05 %	+ 27,06 %
	4e trimestre	135,30	+ 2,01 %	+ 14,10 %	+ 24,80 %
2025	1e trimestre	135,87	+ 0,96 %	+ 12,65 %	+ 25,34 %
	2e trimestre	136,81	+ 0,07 %	+ 10,64 %	+ 26,21 %
	3e trimestre	137,09	- 0,45 %	+ 8,69 %	+ 26,28 %
	4e trimestre	134,62*	- 0,50 %	+ 6,80 %	+ 23,61 %

*Parution INSEE **24/03/2026**

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.

4e T. 2025		ILAT BASE 100 au 1er trimestre 2010			
137,21		ILAT	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
2023	2e trimestre	130,64	+ 6,51 %	+ 14,27 %	+ 21,59 %
	3e trimestre	132,15	+ 6,12 %	+ 15,69 %	+ 22,79 %
	4e trimestre	133,69	+ 5,55 %	+ 17,21 %	+ 24,02 %
2024	1e trimestre	135,13	+ 5,09 %	+ 17,64 %	+ 25,48 %
	2e trimestre	136,45	+ 4,45 %	+ 17,16 %	+ 26,51 %
	3e trimestre	137,12	+ 3,76 %	+ 16,59 %	+ 26,99 %
	4e trimestre	137,29	+ 2,69 %	+ 15,40 %	+ 26,93 %
2025	1e trimestre	137,29	+ 1,60 %	+ 13,72 %	+ 26,89 %
	2e trimestre	137,15	+ 0,51 %	+ 11,82 %	+ 26,51 %
	3e trimestre	137,07	- 0,04 %	+ 10,07 %	+ 26,11 %
	4e trimestre	137,21*	- 0,06 %	+ 8,33 %	+ 25,95 %

*Parution INSEE **24/03/2026**

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.

4e T. 2025 **145,78**	1er TRIMESTRE		2e TRIMESTRE		3e TRIMESTRE		4e 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 %	145,78*	+ 0,79 %

*Parution INSEE **15/01/2026**

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 1er trimestre 2024. Par conséquent, depuis l'IRL du 2e 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 (+ 0,79 %), mais l'indice de base est différent. Pour le 4e trimestre 2025, l'indice est de 142,98 dans les régions et départements d'outre-mer et de 141,59 en Corse.

IPC | Indice mensuel des prix à la consommation*

(HORS TABAC, MÉNAGES URBAINS DONT LE CHEF EST OUVRIER OU EMPLOYÉ, BASE 2025)

Indice mensuel des prix 02/2026 100,29

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
2026	99,63	100,29										

* En 2026, l'indice des prix à la consommation a changé d'année de référence (base 100 en 2025).

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

BT01 01/2026 = 134,7

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
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	133,2	133,3	133,7
2026	134,7											

TAUX DE L'USURE

LES TAUX DE L'USURE APPLICABLES À COMPTER DU 1ER AVRIL 2026 ONT ÉTÉ PUBLIÉS AU J.O. DU 27 MARS 2026

PRÊTS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS	Taux effectif pratiqué par les établissements de crédit et les sociétés de financement au cours des trois mois précédant le 1er avril 2026	Seuil de l'usure applicable à compter du 1er avril 2026
Prêts à taux variable	3,75 %	5 %
Prêts relais	4,65 %	6,20 %
PRÊTS À LA CONSOMMATION	**Taux effectif pratiqué par les établissements de crédit et les sociétés de financement au cours des trois mois précédant le 1er avril 2026**	**Seuil de l'usure applicable à compter du 1er avril 2026**
• Montant ≤ à 3000 €*	17,64 %	23,52 %
• Montant > à 3000 € et ≤ à 6000 €*	11,80 %	15,73 %
• Montant > à 6000 €*	6,46 %	8,61 %

* 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 2026 (charges non comprises)	
En Île-de-France	215 €/m² de surface habitable
Dans les autres régions	159 €/m² 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 1er 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	3e trimestre	1142,8
	4e trimestre	1137
2023	1e trimestre	1160,8
	2e trimestre	1163,6
	3e trimestre	1153,7
	4e trimestre	1152,6
2024	1e trimestre	1171,8
	2e trimestre	1172,2
	3e trimestre	1174,6
	4e trimestre	1179,5
2025	1e trimestre	1178,9
	2e trimestre	1180,8
	3e trimestre	1183,5
	4e trimestre	1187,8

Taux de l'intérêt légal

Un arrêté du 15 décembre 2025 (J.O. du 26 décembre) fixe les taux de l'intérêt légal pour le 1er semestre 2026, 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 :

montant dû X taux annuel valable pour le semestre X jours de retard dans ce semestre / 365 jours

DÉBITEUR	CRÉANCIER	TYPE DE TAUX
Particulier	Particulier	6,67 %
Professionnel	Particulier	6,67 %
Professionnel	Professionnel	2,62 %
Particulier	Professionnel	2,62 %

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	Impot sur le revenu : 19%	Prélèvements sociaux : 17,2%
Moins de 6 ans	0 %	0 %
Entre 6 et 7 ans	6 %	1,65 %
Entre 7 et 8 ans	12 %	3,30 %
Entre 8 et 9 ans	18 %	4,95 %
Entre 9 et 10 ans	24 %	6,60 %
Entre 10 et 11 ans	30 %	8,25 %
Entre 11 et 12 ans	36 %	9,90 %
Entre 12 et 13 ans	42 %	11,55 %
Entre 13 et 14 ans	48 %	13,20 %

Durée de détention du bien	Impot sur le revenu : 19%	Prélèvements sociaux : 17,2%
Entre 14 et 15 ans	54 %	14,85 %
Entre 15 et 16 ans	60 %	16,50 %
Entre 16 et 17 ans	66 %	18,15 %
Entre 17 et 18 ans	72 %	19,80 %
Entre 18 et 19 ans	78 %	21,45 %
Entre 19 et 20 ans	84 %	23,10 %
Entre 20 et 21 ans	90 %	24,75 %
Entre 21 et 22 ans	96 %	26,40 %
Entre 22 et 23 ans	Éxonération	28 %

Durée de détention du bien	Impot sur le revenu : 19%	Prélèvements sociaux : 17,2%
Entre 23 et 24 ans	Éxonération	37 %
Entre 24 et 25 ans	Éxonération	46 %
Entre 25 et 26 ans	Éxonération	55 %
Entre 26 et 27 ans	Éxonération	64 %
Entre 27 et 28 ans	Éxonération	73 %
Entre 28 et 29 ans	Éxonération	82 %
Entre 29 et 30 ans	Éxonération	91 %
Plus de 30 ans	Éxonération	Éxonération

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 1er janvier 2026, les revenus nets imposables de l'année 2025 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	45 644 €	34 233 €
2 personnes	55 700 €	41 775 €
3 personnes	65 757 €	49 319 €
4 personnes	75 815 €	56 861 €
Par personne supplémentaire	+ 10 056 €	+ 7 542 €

RENTES VIAGÈRES | LES TAUX DE MAJORATION POUR 2026

Un arrêté du 19 décembre 2025, publié au J.O. du 31 décembre, a fixé à 1,0 % la revalorisation des taux de majoration pour les rentes servies en 2026. Ainsi, les taux de majoration applicables en 2026 sont les suivants :

Période au cours de laquelle est née la rente originaire	Taux applicable
Avant le 01/08/1914	127 933,40
Du 01/08/1914 au 31/12/1918	73 064,80
Du 01/01/1919 au 31/12/1925	30 712,10
Du 01/01/1926 au 31/12/1938	18 798,20
Du 01/01/1939 au 31/08/1940	13 540,90
Du 01/09/1940 au 31/08/1944	8 204,80
Du 01/09/1944 au 31/12/1945	3 999,80
Années 1946, 1947, 1948	1 880,60
Années 1949, 1950, 1951	1 030,50
Années 1952 à 1958 incluse	755,50
Années 1959 à 1963 incluse	613,80
Années 1964 et 1965	575,60
Années 1966, 1967, 1968	543,70
Années 1969 et 1970	508,90
Années 1971, 1972 et 1973	443,90
Année 1974	315,60
Année 1975	293,00
Années 1976 et 1977	259,20
Année 1978	233,60

Période au cours de laquelle est née la rente originaire	Taux applicable
Année 1979	204,10
Année 1980	170,00
Année 1981	139,30
Année 1982	122,10
Année 1983	111,30
Année 1984	101,80
Année 1985	96,20
Année 1986	93,10
Année 1987	88,40
Année 1988	84,30
Année 1989	79,70
Année 1990	75,00
Année 1991	70,80
Année 1992	66,30
Année 1993	63,10
Année 1994	60,50
Année 1995	57,30
Année 1996	54,90
Année 1997	53,10

Période au cours de laquelle est née la rente originaire	Taux applicable
Année 1998	51,30
Année 1999	50,70
Année 2000	48,60
Année 2001	46,30
Année 2002	43,40
Année 2003	41,40
Année 2004	39,20
Année 2005	36,70
Année 2006	34,00
Année 2007	32,00
Année 2008	30,00
Année 2009	28,50
Année 2010	26,60
Année 2011	24,40
Année 2012	22,20
Année 2013	20,80
Année 2014	20,10
Année 2015	20,00
Année 2016	19,90

Période au cours de laquelle est née la rente originaire	Taux applicable
Année 2017	18,70
Année 2018	16,90
Année 2019	15,70
Année 2020	15,50
Année 2021	13,90
Année 2022	8,10
Année 2023	3,10
Année 2024	1,00

ANNUAIRE DES CHAMBRES UNPI

Chambre UNPI	Adresse	CP	Ville	E-mail	Téléphone	Président.e
02 - La Fère	57 rue de Crécy	2800	**LA FERE**	scp.christian.piette@wanadoo.fr	**03 23 56 23 05**	PIETTE Christian
04 - Digne-les-Bains	Centre Desmichels, 1 boulevard Martin Bret	4000	**DIGNE LES BAINS**	unpi04@gmail.com	**04 92 31 01 01**	PLUME Aline
05 - Gap	2 cours Emile Zola	5000	**GAP**	contact@unpi05.fr	**04 92 51 87 05**	JACOB Nathalie
06 - Cannes	13 rue Louis Blanc	6400	**CANNES**	unpi06.cannes@orange.fr	**04 93 39 05 39**	BRUNO Christian
06 - Nice	21 rue Alberti	6000	**NICE**	contact@unpi06.com	**04 93 80 00 73**	SILVE Philippe
13/83 - Marseille	7 rue Lafon	13006	**MARSEILLE**	info@unpi13.org	**04 91 00 34 90**	LAFON Auguste
13/83 - Toulon	36 rue paul Lendrin	83000	**TOULON**	srudelleunpi83@gmail.com	**09 87 39 06 68**	LAFON Auguste
13/83 Aix-en-Provence	1 place martin Luther King, Le Mansard Entrée C	13090	**AIX EN PROVENCE**	aix@unpi13.org	**04 42 26 37 39**	LAFON Auguste
14 - Caen	2 quai Pierre Corneille	76000	**ROUEN**	unpi76@orange.fr	**02 35 70 01 58**	DELESTRE Jacques
16 - Angoulême	20 rue Léonard Jarraud	16000	**ANGOULEME**	unpi16@gmail.com	**05 45 94 48 47**	PASQUET Alain
17 - Royan	61 bis rue Paul Doumer - BP 30147	17208	**ROYAN**	unpi17royan@gmail.com	**07 84 31 37 25**	GUERIN Stéphane
17 - Saintes	Maison des associations 31 rue du Cormier	17100	**SAINTES**	unpi17saintonge@orange.fr	**05 46 74 48 93**	GUICHETEAU Francine
18 - Bourges / Vierzon	1 rue Victor Hugo	18100	**VIERZON**	unpi18bourges@unpi.fr	**02 48 75 08 00**	SCHOLLIER Francis
19 - Brive	11, Place Jean-Marie Dauzier	19100	**BRIVE**	unpi19@orange.fr	**06 52 73 30 24**	GUERRA Philippe
21 -UNPI BFC - Dijon	21 Boulevard Carnot	21000	**DIJON**	association@unpi-bfc.com	**03 80 66 01 12**	PERRIN Jean
23/87 - Limoges	7 rue Monte à Regret	87000	**LIMOGES**	cspci87@orange.fr	**05 55 34 36 31**	FAFOURNOUX Guillaume
25/70 - Besançon	2A rue des jardins	25000	**BESANÇON**	unpi-fc@orange.fr	**03 81 83 10 03**	CLÉMENT Pierre-Antoine
27 - Saint-Marcel	10 rue Des Chardonnerets	27950	**SAINT MARCEL**	jlcl2127@orange.fr	**06 30 10 23 88**	MAUBLANC Jean-Luc
28 - Chartres-Lucé	90 rue François Foreau	28110	**LUCE**	unpi.chartres@wanadoo.fr	**02 37 34 42 26**	GERMOND Daniel
30 - Nîmes	9, Place de la Salamandre	30000	**NÎMES**	unpi30@wanadoo.fr	**04 66 21 07 13**	LIABEUF Cédric
32 - Auch	4, Avenue des Pyrénées	32000	**AUCH**	cspc.32@orange.fr	**05 62 05 37 66**	SAINT SUPERY Alain
33/34 - Bordeaux	7 cours de Gourgue	33000	**BORDEAUX**	unpi33@unpi.fr	**05 56 52 57 07**	JACQUES Denis
34 - Béziers	18 rue du 4 septembre	34500	**BEZIERS**	unpigrandbeziers@gmail.com	**04 67 36 90 40**	VASSALLO Laurent
34 - Montpellier	18 rue du 4 septembre	34500	**BEZIERS**	unpigrandbeziers@gmail.com	**04 67 36 90 40**	VASSALLO Laurent
35 - Rennes	4, Place Albert Bayet	35200	**RENNES**	unpi35@orange.fr	**02 99 51 10 80**	LE PALUD Albert
36 - Châteauroux	14 avenue du Général Ruby	36000	**CHATEAUROUX**	unpi36.cspc@gmail.com	**02 54 07 28 28**	MAZIN Bernard
37/41/45 - Val de Loire	13 et 15 Rue Etienne Pallu	37000	**TOURS**	unpivaldeloire@orange.fr	**02 47 38 68 90**	BERBIGIER Julien
38 - Grenoble	20 boulevard Joseph Vallier	38000	**GRENOBLE**	contact@unpi38.fr	**04 76 96 63 95**	AUBRETON Jérôme
38 - Voiron	Espace Associatif William Gozzi - Place Jacques Antoine GAU	38500	**VOIRON**	contact@unpi38.fr	**04 76 96 63 95**	AUBRETON Jérôme
39 - Lons-Le-Saunier	2 rue de Pavigny	39000	**LONS LE SAUNIER**	chbre-synd-proprietaires@orange.fr	**03 84 47 15 59**	SAINTOT Gabriel
40 - Dax	14 Rue Cazade	40100	**DAX**	unpi40@orange.fr	**05 58 74 17 70**	LABADIE-POUDENX Claudine
42/43 Saint-Etienne	41 rue Gambetta	42000	**SAINT ETIENNE**	unpi42-43@unpi.fr	**04 77 32 78 54**	SCHELL Franck
44 - Nantes	2 quai de Tourville	44000	**NANTES**	unpi44@unpi.fr	**02 40 48 76 32**	DANILO Jean-Michel
46 - Cahors	56 Avenue de la Beyne	46000	**CAHORS**	unpi46@gmail.com	**06 48 59 78 72**	GIBERT François
48 - Mende	14 rue des Acacias BP 30	48001	**MENDE CEDEX**	Unpi48@orange.fr	**04 66 65 28 62**	BONHOMME Béatrice
49 - Angers	13 rue du Haras	49100	**ANGERS**	contact@unpi49.org	**02 41 87 42 52**	VERNIER-ESNAULT Patrice
50 - Cherbourg-en-Cotentin	41 rue tour carrée	50100	**CHERBOURG**	unpidelamanche@gmail.com	**02 33 53 08 20**	DOUET Eve
51 - Châlons-en-Champagne	2 Ter rue des martyres de la Résitance	51000	**CHALONS EN CHAMPAGNE**	unpi51@free.fr	**09 80 68 41 85**	GUENIN Jean-Claude
52/54/55/88 Nancy	12 Place Carnot	54000	**NANCY**	unpi.nancy@gmail.com	**03 83 32 93 10**	BELLOCCHIO Jean-Marie
53 - Laval	Maison des agriculteurs - Parc Technopole de Changé, rue Albert Einstein, BP 36135	53061	**LAVAL CEDEX 9**	unpi53@gmail.com	**02 43 67 37 99**	GALODÉ Thierry
57 - Bitche	6A rue du Stade	57410	**GROS-REDERCHING**	cspipb@gmail.com	**06 80 64 34 38**	KIEFER Francois
57 - Freyming-Merlebach	1 rue du Wiselstein	57800	**FREYMING MERLEBACH**	proprietaires.fm@free.fr	**03 87 04 59 17**	SCHULZ Hervé
57 - Metz	1/3, Rue Fabert	57000	**METZ**	contact@unpimetz.fr	**03 87 75 19 19**	MOUGEY Vincent
57 - Sarrebourg	Bâtiment Schweitzer 1-3 Avenue Clémenceau	57400	**SARREBOURG**	unpi.sarrebourg@wanadoo.fr	**03 87 03 29 86**	BESSAY Bernard
57 - Sarreguemines	13 rue du Château d'Eau	57410	**BINNING**	roger.mfrance.henner@orange.fr	**03 87 95 00 23**	HENNER Roger
58 - Nevers	24 rue François Mitterand	58000	**NEVERS**	chambresyndicaleunpi58@gmail.com	**03 86 61 17 02**	CARRETTE Angélique
59 - Lille	21 Rue Inkermann - BP 1167	59012	**LILLE CEDEX**	unpi5962@orange.fr	**03 20 57 42 38**	LORIEUX Thierry
61 - Alençon	2 avenue Jean Jaurès	72100	**LE MANS**	unpi61@unpi.fr	**02 33 28 29 17**	HERISSE SCHAUB Françoise
63 - Auvergne	32 avenue Julien	63000	**CLERMONT FERRAND**	contact@cpauvergne.fr	**04 73 35 06 50**	TRAPEAU William
64 - Bayonne	3 bis rue Aristide Briand	64100	**BAYONNE**	unpi.64@orange.fr	**05 59 55 33 87**	ECHVERRIA Pierrette
66/11 - Perpignan	12 rue Joseph Alexandre Oliva	66000	**PERPIGNAN**	cspi@unpi66.fr	**04 68 34 45 30**	BRAULT Marie-Ange
67 - Strasbourg	42 rue de la 1ère Armée BP 2	67064	**STRASBOURG CEDEX**	accueil@cspi67.com	**03 88 24 24 99**	WEBER Gérard
68 - Colmar	8 avenue de la République	68000	**COLMAR**	contact@adpicentrealsace.fr	**03 89 41 14 88**	CHRISTOPHE Franck
68 - Mulhouse	30 avenue Clémenceau	68100	**MULHOUSE**	contact@unpi68.org	**03 89 56 13 37**	ARCAY Jean-Michel
69 - Lyon	14 rue Grenette	69002	**LYON**	unpi69@unpi.fr	**04 72 77 88 90**	GRATALOUP Sylvain
71 - Chalon-sur-Saône	11 rue du Temple	71100	**CHALON SUR SAONE**	unpi.71chalon@sfr.fr	**03 85 48 01 61**	PONCHON Stéphanie
71 - Le Creusot	UNPI BFC Creusot Montceau Maison des associations Mouillelongue 31 rue des abattoirs - Bureau 102	71200	**LE CREUSOT**	unpicreusotmontceau@free.fr	**03 85 80 86 89**	BONNOT Serge
71 - Macon	1038 avenue de Lattre de Tassigny	71000	**MACON**	unpimacon71@orange.fr	**03 85 38 77 51**	GACON Maxence
72 - Le Mans	2 avenue Jean Jaurès	72100	**LE MANS**	unpi72@unpi.fr	**02 43 77 95 63**	HERISSE SCHAUB Françoise
73 - Chambéry	18 Avenue des Ducs de Savoie	73000	**CHAMBERY**	cspcs@wanadoo.fr	**04 79 33 40 14**	MATHIEZ Renée
74 - Annecy	2 Avenue de Chevêne	74000	**ANNECY**	74unpi@gmail.com	**04 50 45 04 48**	LAURENT Eric
75 - Paris Métropole	11 quai Anatole France	75007	**PARIS**	parismetropole@unpi.fr	**01 44 11 32 52**	THOMASSON Alexis
76 - Rouen	2 quai Pierre Corneille	76000	**ROUEN**	unpi76@orange.fr	**02 35 70 01 58**	DELESTRE Jacques
78 - Versailles	22 rue du Général Leclerc	78000	**VERSAILLES**	unpi78@unpi78.fr	**01 39 50 74 01**	LOUMEAU Philippe
81 - Albi	7 place Sainte claire	81000	**ALBI**	unpi-albi@sfr.fr	**05 63 54 89 62**	MAIGNIAL Jacques
81 - Castres	30 Rue Emile Zola	81100	**CASTRES**	unionpropriete.immobiliere@wanadoo.fr	**05 63 59 53 03**	GONZALEZ Stéphane
82 - Montauban	5 boulevard gustave garrisson	82000	**MONTAUBAN**	unpi82montauban@gmail.com	**05 63 91 51 15**	GABACH Michel
84 - Avignon	60 Rue des Lices	84000	**AVIGNON**	unpi84avignon@gmail.com	**04 90 85 53 19**	ROUVIERE Yolande
85 - La-Roche-sur-Yon	238 bvd Louis Blanc	85000	**LA ROCHE SUR YON**	unpi85@orange.fr	**02 51 62 74 71**	DUPRAT Sandrine
86 - Poitiers	1 rue de la Croix Blanche	86000	**POITIERS**	unpi86@wanadoo.fr	**05 49 41 46 48**	GUIROY Daniel
90 - Belfort	154 avenue Jean Jaurès	90000	**BELFORT**	unpi90@orange.fr	**03 84 21 86 83**	VUILLEMIN Josiane
91 - Corbeil-Essonnes	14 rue du Bois Guillaume	91000	**EVRY**	unpi91.essonne@gmail.com	**07 81 59 81 85**	SIMON Muguette
94 - Vincennes	3 rue de l'Eglise	94300	**VINCENNES**	unpi.vincennes@wanadoo.fr	**01 43 28 22 80**	SAGAND-NAHUM Ilanit
95 - Sarcelles	14 Av. du 8 Mai 1945	95200	**SARCELLES**	unpi95sarcelles@unpi.fr	**01 46 05 63 48**	CARBONNIER Thomas
973 - Guyane	7 rue des turquoises	97300	**CAYENNE**	unpi973@unpi.fr		TONON Flavien

UNPI

UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

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 @UNPI

35 millions de propriétaires

LA REVUE DE L'UNPI

11, quai Anatole France - 75007 Paris
Tél. 01 44 11 32 52 - Fax 01 45 56 03 17
35millionsdepropriétaires@unpi.fr