HABITAT
Maisons fissurées : diagnostic, travaux et indemnisation

LÉGISLATION
Lutte contre les squats

LOCATION
Bail notarié : l'arme discrète du propriétaire

LA REVUE DE L'UNPI

35 millions de propriétaires et vous

UNPI 33 & 24
UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS
ÉDITION Bordeaux

Numéro 610 | Octobre 2026 | 5,80 € | ISSN : 2102-0728



NOTRE DOSSIER

RÉNOVER SANS SE TROMPER :
LES CLÉS D'UN PROJET RÉUSSI

© Photo Adobe Firefly

ÉDITO

Un autre monde ?



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

En lisant la presse ce matin je me suis demandé si je ne m'étais pas réveillé dans un autre monde : un monde dans lequel certaines définitions seraient différentes de celle du monde que je connaissais la veille. Ainsi le journal *SudOuest* relate la sortie du « *baromètre annuel de l'encadrement des loyers* » de la « *fondation pour le logement des défavorisés* » : je lis qu'à Paris il y aurait 46 % des logements dont les loyers dépasseraient le loyer de référence majoré. L'esprit encore embrumé des rêves de la nuit, j'essaie de me souvenir de la définition du loyer de référence majoré : je crois me souvenir que c'est la valeur de la médiane des loyers des logements, augmentée de 20 %, je plonge encore plus loin dans ma mémoire pour me remémorer la définition de la médiane, et j'arrive aux cours de statistiques du collège et je vois effectivement que : « *La médiane est une valeur qui partage un ensemble de données en deux parties égales* ». Je pense alors qu'une coquille s'est peut-être glissée dans l'article et je vais sur internet chercher ce rapport annuel. Je lis que la communauté de communes de « *Plaine Commune* », en région Parisienne ferait mieux encore : 61 % des loyers dépasseraient le loyer de référence majoré ! Je suis donc bien arrivé dans un autre monde, un mode où la définition de la médiane statistique n'est pas la même que celle que j'ai appris au collège ! En effet, il est impossible d'avoir 61 % des valeurs supérieures à la valeur de la médiane augmentée de 20 % puisque 50 % doivent être inférieures à cette même médiane.

Je continue la lecture de ce « rapport » et à la page 6 je vois plus étrange encore : selon les surfaces, il y aurait jusqu'à 92 % des logements dont le loyer dépasserait le loyer de référence majoré.

Je vais lire d'autres quotidiens qui évoquent également ce « rapport », et aucun ne s'émeut de cette étrangeté.

Après avoir lu entièrement ce « rapport », qui n'a de rapport que le nom, je suis complètement réveillé, et je constate que l'échantillonnage est défaillant et totalement biaisé.

Mais je suis bien arrivé dans un monde étrange : un monde où les journalistes ne vérifient pas leurs sources et où ils répètent des stupidités. Dans mon monde, j'avais appris qu'un journaliste vérifiait ses sources.

Ma lecture de l'encadrement des loyers est la suivante : le dispositif est stupide et la définition de la médiane telle qu'elle figure dans la loi n'est pas respectée par les observatoires de loyers. Ces derniers calculent un loyer de référence indépendamment de la surface, alors que chacun de nous sait que le loyer n'est pas une fonction linéaire de la surface : dans la vraie vie, un studio de 40 m² ne se loue pas deux fois plus cher qu'un studio de 20 m², alors que c'est le cas pour le dispositif d'encadrement des loyers. Les observatoires des loyers devraient, au minimum, calculer le loyer de référence par tranche de surface en plus des items actuels.

Mais ma véritable demande est la suppression de l'encadrement des loyers : l'expérimentation touche à sa fin et toutes les études sérieuses montrent que les effets de ce dispositif sont insignifiants et profitent surtout aux locataires les plus aisés.

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

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





AGENDA

Calendrier



© Photo Adobe Firefly

Réunions d'informations :

> Jeudi 1er octobre 2026 à 15 heures : « ***SARL de famille / Société Civile ou SCI : comment faire son choix ?*** ». Animée par Bernard BOIREAU, notaire honoraire.

> Jeudi 15 octobre 2026 à 15 heures : « ***Complémentaire santé et les dispositifs de protection*** ». Animée par la MUTUELLE 403.

> Mardi 19 novembre 2026 à 15 heures : « ***Bail commercial, sujet à définir*** ». Animée par Maître Marie-Anne BLATT, avocat à Bordeaux.

> Jeudi 10 décembre 2026 à 15 heures : « ***Les situations de blocage en copropriété et comment en sortir ?*** ». Animée par Maître Pauline BERGEON, avocat à Bordeaux.

> Jeudi 14 janvier 2026 à 15 heures : « ***Redressement IFI, comment réagir ?*** ». Animée par le Cabinet PERNEY, expert immobilier agréé près la Cour d'Appel de Bordeaux. ■

JURISPRUDENCE

Le saviez-vous ?



© Photo Adobe Firefly

La loi du 6 juillet 1989 permet au bailleur de donner congé pour reprise à son locataire pour habiter lui-même le bien ou y loger un proche (ascendants / descendants). La Cour de cassation s'était déjà prononcée sur la question du décès de l'auteur du congé avant la fin du préavis. Dans un arrêt du 28 septembre 2005, elle admettait que ce décès n'interrompait pas l'instance engagée par lui. Ses héritiers pouvaient donc la poursuivre. Cependant dans un arrêt du 16 avril 2026, la Cour de Cassation répond à la question *« le congé pour reprise est-il toujours valable si le bénéficiaire décède avant l'expiration du délai de préavis ? »* par la négative. Pour elle, les conditions de la reprise du logement doivent être appréciées en la personne de son bénéficiaire, le décès de celui-ci survenu avant la date d'expiration du préavis prive d'effet le congé aux fins de reprise. L'héritier ne pourra donc pas reprendre le congé à son compte même s'il souhaite habiter lui-même le logement. Agatha Christie n'aura pas pu rêver meilleur mobile… ■

PERMANENCES

L'UNPI 33-24 est toujours à vos côtés

Les vacances sont finies et il est temps de reprendre le chemin du travail ou de l'école, et de replonger dans le quotidien d'un bailleur ou d'un copropriétaire. Mais rassurez-vous nous sommes toujours au rendez-vous pour vous aider dans la vie parfois tumultueuse d'un propriétaire immobilier. Pour continuer à vous épauler au quotidien, voici un rappel des permanences des professionnels que vous pourrez trouver à l'UNPI 33-24.

- Avocats (généraliste / copropriété / baux commerciaux) : plusieurs créneaux par mois, lundi matin, jeudi ou vendredi après-midi sur rendez-vous
- Architectes : mardi et jeudi sur rendez-vous
- Architectes experts dans la rénovation du bâti : sur rendez-vous
- Gestionnaires de patrimoine : 1 mardi par mois
- Géomètres : selon disponibilité et sur rendez-vous
- Notaires : lundi après-midi et mardi matin sur rendez-vous. ■

PATRIMOINE

PACS, attention aux idées reçues !



© Photo Adobe Firefly

Le 15 novembre 1999 était votée la loi instaurant un nouveau mode de conjugalité, une nouvelle forme juridique d'organisation des rapports pécuniaires au sein des couples et à l'égard de tiers : le Pacs (Pacte civil de solidarité). Ce qui, il y a 27 ans soulevait les foules semble aujourd'hui d'une grande banalité et a trouvé sa place au sein du Code civil et dans les mœurs. Pour preuve, en 2024, 248 200 mariages ont été célébrés pour 197 200 PACS conclus.
Le PACS est aujourd'hui perçu soit comme une étape naturelle entre le simple concubinage et le mariage ou au contraire comme une façon de protéger son conjoint sans forcément passer par les "liens sacrés" du mariage. Beaucoup imaginent alors que les effets du PACS sont comparables à ceux d'un mariage. Que nenni. C'est ainsi qu'une question nous a été posée par un couple pacsé en 2005, dans le cadre d'un projet d'achat immobilier. Sont alors apparues de nombreuses subtilités, obstacles que le couple n'avait pas forcément anticipés.

Point souvent méconnu : pour les partenaires pacsés avant le 1er janvier 2007 (sauf modification ultérieure de leur Pacs), l'indivision est la règle. Cela signifie que tous les biens immobiliers acquis sans déclaration de remploi de fonds propres au cours du PACS sont considérés comme la propriété des deux partenaires à parts égales quelle que soit la situation :

> si le bien a été acheté par l'un ou l'autre des partenaires
> si le bien a été acheté par les deux partenaires avec participation égale
> ou si le bien a été acheté par les deux partenaires avec participation inégale

La contribution réelle de chaque partenaire n'a aucune importance en matière d'indivision. Une contribution inégale pourra éventuellement donner lieu à une créance d'un partenaire envers l'autre (ou sa succession) en cas de rupture de Pacs par séparation ou décès. (Pour les partenaires pacsés depuis 2007, les règles ont changé. Ils sont séparés de biens, sauf s'ils font un autre choix dans leur contrat de Pacs).

Être pacsé ne signifie pas être héritier de son partenaire. Sans testament, le survivant peut se retrouver en indivision avec la famille du défunt.

C'est donc un premier élément à prendre en compte dans l'achat d'un bien immobilier, bien définir la participation financière de chacun et en faire état dans l'acte s'il y a remploi de fonds propres. La plupart des gens, sous l'euphorie du PACS nouvellement conclu, oublie un point important. Ce pacte seul ne constitue pas une protection suffisante pour le conjoint survivant si les partenaires n'ont pas rédigé de testament au profit l'un de l'autre.
En l'absence de testament, un partenaire ne peut pas hériter de son conjoint.



La dévolution légale s'applique alors : parents, frères et sœurs en l'absence d'enfants.
En présence d'enfants, l'intégralité de la succession (immobilier / comptes…) leur reviendra.
Si les partenaires avaient acheté un bien conjointement, ils pourraient alors se retrouver en indivision avec leur ex-beau-père ou belle-mère…
On retombe alors dans la gestion d'un bien indivis, dont il est bon ici de rappeler les règles de fonctionnement

Règles applicables à la gestion d'un bien indivis

Qu'elle résulte d'un achat en indivision ou d'un décès, le principe est le fonctionnement est le même : chaque indivisaire a les mêmes droits sur les biens. Les décisions se prennent à des majorités différentes selon leur importance :
> les actes conservatoires nécessaires à la conservation de l'immeuble peuvent être effectués par un indivisaire seul (travaux d'entretien / assurances, etc…)
> les actes de gestion courante (ou actes d'administration) sont décidés à la majorité des 2/3 des droits indivis (travaux de réparation / mise en location)
> les actes de disposition nécessitent l'unanimité (vente / donation / changement d'affectation / travaux qui modifient la structure / ajout de constructions nouvelles)

En cas de blocage / sortir de l'indivision

En cas de blocage, il est possible de demander en justice l'autorisation de vendre le bien mais la procédure est longue, coûteuse et nécessite de réunir au moins 2/3 des droits indivis.
Cette procédure se fait en application du principe bien connu de l'article 815 du Code Civil *« nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué »*.
Sortir de l'indivision peut se faire :
> par le rachat des parts du sortant par les autres indivisaires (licitation),
> par le rachat des parts du sortant par un tiers à l'indivision,
> par la vente de l'immeuble suivi du partage du prix.
Avec les coûts engendrés par ces opérations… (droit de partage de 2,5 % ou 1,1 % si le partage fait suite à une séparation, un divorce ou à une rupture de pacs)

La convention d'indivision

Pour faciliter la gestion, les indivisaires peuvent convenir d'une convention d'indivision à l'unanimité désignant l'un d'eux gérant des biens indivis (cela est notamment pratique lorsque l'indivision existe entre conjoint survivant et enfants uniquement). Le gérant peut alors accomplir seul les actes au nom de l'indivision dans la limite des pouvoirs qui lui sont confiés. Principal inconvénient, la durée d'une convention d'indivision est de 5 ans, renouvelable, ce qui rend plus fragile la pérennité de la gestion.

C'est pourquoi dans le cas de partenaire pacsés, il peut être judicieux de réfléchir à d'autres solutions, comme notamment la SCI ou la SARL de famille selon les cas.

Si vous avez des questions, n'hésitez pas à vous rapprocher de notre secrétariat pour prendre rendez-vous avec Maître Bernard Boireau, notaire honoraire, qui saura vous conseiller sur le choix le plus adapté à votre situation familiale. ■

UNPI 33 24
UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

BAILLEURS,
LIBÉREZ-VOUS DES CONTRAINTES ADMINISTRATIVES !



L'UNPI 33-24 s'occupe de tout pour vous.

RÉGULARISATION ANNUELLE DES CHARGES + INDEXATION DES LOYERS

UN SEUL TARIF : 50 € / AN / LOGEMENT *
tarif révisable - montant déductible de vos revenus locatifs au régime réel.

ZÉRO STRESS - ZÉRO OUBLI - 100% CONFORME



La régularisation des charges et l'indexation des loyers sont des obligations légales…
mais aussi des sources d'erreurs et de stress.

✅ CE QUE NOUS FAISONS POUR VOUS :

- Régularisation annuelle des charges locatives : calcul, courrier type, justificatifs, envoi au locataire.
- Indexation automatique des loyers selon l'IRL (Indice de Référence des Loyers).
- Respect des délais légaux : tout est fait à la date prévue, sans que vous ayez à y penser.
- Conformité garantie : nos documents sont conformes à la loi et aux pratiques en vigueur.

📋 COMMENT ÇA MARCHE ?

1. Vous nous transmettez les informations (loyer, provisions, date du bail, etc.)
2. Nous programmons tout dans notre système.
3. À la date prévue, nous réalisons les calculs et rédigeons les courriers.
4. Vous payez 50 € une fois par an, et vous êtes tranquille.

📞 CONTACTEZ-NOUS DÈS AUJOURD'HUI !

GARANTIE LOYERS IMPAYÉS

Une indemnisation en 48h et sans limite ça change tout !



Remboursement de crédit ou complément de revenus, à quoi bon assurer vos loyers si vous êtes indemnisé trop tard ?

Avec UNPI Assurances, vous obtenez le montant du loyer charges comprises en 48h. Et cela, sans limite de montant ou de durée et sans franchise !

En octobre, votre locataire ne paie pas son loyer.

- Dès le 1er novembre, vous pouvez déclarer l'impayé.
- En 48h, vous recevez le montant du loyer charges comprises **du mois d'octobre et de novembre** !
- Dès le 1er décembre, vous déclarez l'impayé du mois de décembre et vous êtes indemnisé en 48h...

Vos loyers sont garantis sans limite, durant toute la durée du sinistre !

Avec UNPI Assurances, vos remboursements de crédits ou vos compléments de revenus sont assurés !

UNPI ASSURANCES

L'ASSURANCE DES PROPRIÉTAIRES CONÇUE PAR LES PROPRIÉTAIRES

unpi-assurances.fr

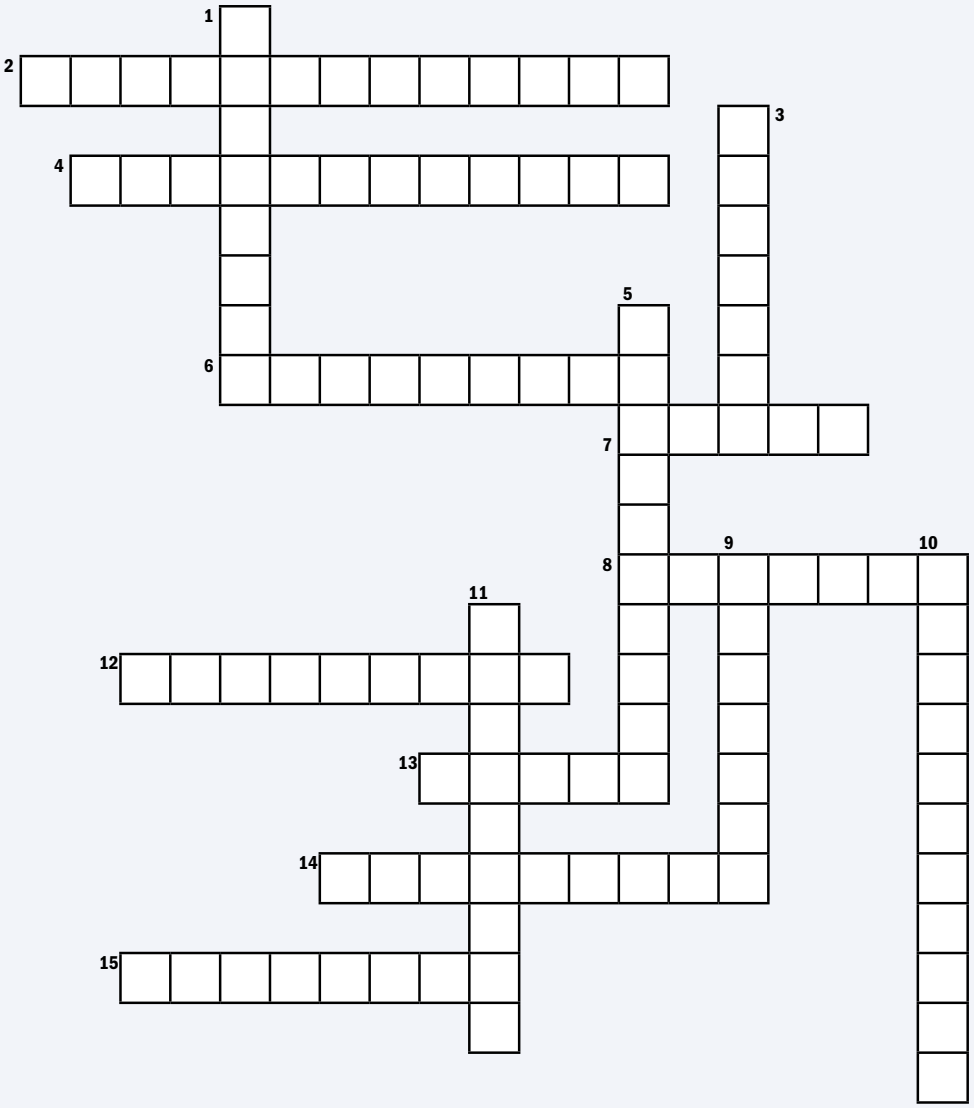
Votre devis en 3 minutes

IDÉKA

UNPI ASSURANCES, SASU au capital de 25 K€, dont le siège social est au 11 Quai Anatole France à PARIS (75007) immatriculée au RCS de PARIS n°940 560 519 et inscrite à l'ORIAS sous le n°25003206 (vérifiable sur www.orias.fr). Le Cabinet UNPI ASSURANCES :
• exerce son activité en application des dispositions de l'article L-521-2 II b du Code des Assurances (la liste des assureurs partenaires est disponible sur demande)
• dispose d'une responsabilité civile professionnelle et garantie financière conformes aux articles L 512-6 et L 512-7 du Code des Assurances ;
• est sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) – 4 Place de Budapest CS 92459 75436 PARIS CEDEX 09 (www.acpr.banque-france.fr).

Les Clés de l'Immobilier

Retrouvez les réponses dans le prochain numéro



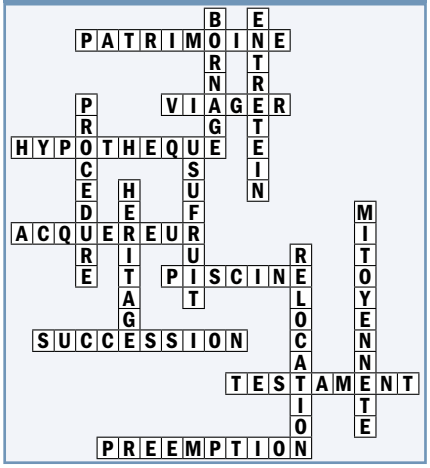
Horizontal

2. Somme versée en réparation d'un préjudice.
4. Séparation de l'usufruit et de la nue-propriété.
6. Mesure obligeant un occupant à quitter un logement.
7. Occupation illégale d'un logement.
8. Extension vitrée d'une habitation.
12. Rémunération versée à un professionnel.
13. Élu à la tête d'une commune.
14. Ensemble des formalités à suivre pour agir en justice.
15. Événement causant des dommages à un bien.

Vertical

1. Bien immobilier, notamment un bâtiment.
3. Pièce horizontale soutenant une ouverture.
5. Qui ne peut pas payer ses dettes.
9. Modification d'une loi ou d'une réglementation.
10. Achat d'un bien immobilier.
11. Personne à qui une somme est due.

Solutions N°609



ICC | Indice du coût de la construction |

1er T. 2026 **2084**		INSEE	LES VARIATIONS (en %)		
		100 au 4e T 1953	Anuelles	Triennales	Sur 9 ans
2017	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
26	1e trimestre	2084*	-2,89	+0,34	+26,30

*Parution INSEE **24/06/2026**

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.

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.

1er T. 2026 **135,26**		ILC BASE 100 au 1er trimestre 2008			
		ILC	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
2022	2e trimestre	123,65	+ 4,43 %	+ 7,33 %	+ 13,96 %
	3e trimestre	126,13	+ 5,37 %	+ 9,11 %	+ 16,28 %
	4e trimestre	126,05	+6,29 %	+ 8,51 %	+ 16,22 %
2023	1e trimestre	128,68	+6,69 %	+ 10,71 %	+ 18,60 %
	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 %
26	1e trimestre	135,26*	- 0,45 %	+ 5,11 %	+ 23,57 %

*Parution INSEE **24/06/2026**

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.

1er T. 2026 **137,42**		ILAT BASE 100 au 1er trimestre 2010			
		ILAT	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
	4e trimestre	126,66	+ 6,46 %	+ 9,73 %	+ 18,09 %
2023	1e trimestre	128,59	+ 6,51 %	+ 11,30 %	+ 19,75 %
	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 %
26	1e trimestre	137,42*	+ 0,09 %	+ 6,87 %	+ 25,60 %

*Parution INSEE **24/06/2026**

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.

2e T. 2026 **148,37**	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 %
2026	146,60	+ 0,78 %	148,37*	+ 1,15 %				

*Parution INSEE **10/07/2026**

À noter pour les régions et départements d'outre-mer et en Corse :
Depuis le troisième trimestre 2022, deux IRL spécifiques sont publiés pour les régions et départements d'outre-mer et la collectivité de Corse.

La variation annuelle est identique (+ 1,15 %), mais l'indice de base est différent. Pour le 2e trimestre 2026, l'indice est de 146,94 dans les régions et départements d'outre-mer et de 146,22 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 07/2026 102,50

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
2026	99,63	100,29	101,32	102,31	102,44	102,12	102,50					

* 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 06/2026 = 138,3

	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	135,1	135,9	137,5	137,9	138,3						

TAUX DE L'USURE

LES TAUX DE L'USURE APPLICABLES À COMPTER DU 1ER JUILLET 2026 ONT ÉTÉ PUBLIÉS AU J.O. DU 28 JUIN 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 juillet 2026	Seuil de l'usure applicable à compter du 1er juillet 2026
Prêts à taux variable	3,96 %	5,28 %
Prêts relais	4,79 %	6,39 %
PRÊTS À LA CONSOMMATION	**Taux effectif pratiqué par les établissements de crédit et les sociétés de financement au cours des trois mois précédant le 1er juillet 2026**	**Seuil de l'usure applicable à compter du 1er juillet 2026**
• Montant ≤ à 3000 €*	17,65 %	23,53 %
• Montant > à 3000 € et ≤ à 6000 €*	11,75 %	15,67 %
• Montant > à 6000 €*	6,42 %	8,56 %

* 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.

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
2026	1e trimestre	1197,3
	2e trimestre	1220,9

Taux de l'intérêt légal

Un arrêté du 26 juin 2026 (J.O. du 30 juin) fixe les taux de l'intérêt légal pour le 2e 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	6,84 %
Professionnel	Particulier	6,84 %
Professionnel	Professionnel	2,75 %
Particulier	Professionnel	2,75 %

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

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