

FISCALITÉ
La loi de finances pour
2025 enfin publiée !

FISCALITÉ
Plafonds de loyers et
de ressources pour 2025

RÉNOVER
Une toiture fiable

35 millions de propriétaires

LA REVUE DE L'UNPI

UNPI 33 24
UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS
ÉDITION
Bordeaux

et vous

Numéro 593 | Mars 2025 | 5,35 € | ISSN : 2102-0728



NOTRE DOSSIER

RÉNOVATION, ACCIDENTS DE LA VIE...

LE BAIL D'HABITATION À L'ÉPREUVE DES SITUATIONS PARTICULIÈRES

ÉDITO

Performance énergétique



Denis Jacques,
Président de
l'UNPI 33 et 24

Il n'est pas une semaine, pas une journée, sans que soit écrit de nombreux articles sur les logements classés G interdits à la location, sur un ton qui très souvent place le propriétaire du logement en coupable. Mais coupable de quoi ?

J'ai lu quelques articles dans lesquels l'auteur s'interrogeait sur la justesse de cette note de performance énergétique, souvent en incriminant le diagnostiqueur qui ferait mal son travail. Là n'est pas le sujet.

Je ne me souviens pas avoir lu d'article récent sur la place de la performance énergétique dans l'histoire de la construction des immeubles. C'est pourtant là le sujet qui me semble intéressant et important : il permet de prendre conscience que la performance énergétique des logements a émergé des limbes en 1974 à la faveur du premier choc pétrolier, il y a donc 50 ans seulement...

C'est alors que sont apparues les réglementations thermiques dans la construction, et qu'elles se sont succédées : RT 1974 qui visait à une consommation d'énergie inférieure à 225 kWh/m²/an des constructions neuves, contre environ 300 auparavant, puis la RT 1982 a concerné l'ensemble des bâtiments résidentiels et tertiaires, etc.. Ainsi la RT 2000 fixe un seuil de 130 kWh/m²/an, soit plus que le seuil entre les lettres B et C... Créée par la commission européenne en 1992 pour les équipements électriques, l'étiquette énergie ne sera introduite pour le logement en France qu'en 2006, il y a moins de 20 ans, alors que simultanément la RT 2005 fixe un seuil de 90 kWh/m²/an soit un peu moins que le seuil entre les lettres B et C qui est aujourd'hui à 110... mais qui était alors à une autre valeur. C'est en 2002 que M. le Président Jacques Chirac prononce son célèbre discours : « *Notre maison brûle et nous regardons ailleurs.* »

Pourtant, la loi énergie et climat, a fixé le calendrier d'éradication des logements les plus énergivores ! L'objectif était que la totalité du parc résidentiel soit A ou B en 2050...

Nous avons donc eu seulement 6 ans pour réaliser que les logements G seront interdits à la location au début de cette année. Soit la durée du bail d'un logement donné en location par une société autre qu'une SCI familiale. L'imprévision n'est pas dans le camp des propriétaires, mais dans celui des pouvoirs publics.

Il ne s'agit pas de se plaindre que les délais sont trop courts : beaucoup le savent. Mais de pouvoir répondre à ceux qui l'ignorent encore.

Ce que nous devons faire en tant que propriétaire bailleur ? Se saisir du sujet ! Nous faisons partie de ceux qui agissent face aux problèmes : beaucoup d'entre nous ont investi dans les biens locatifs pour compléter une retraite que nous anticipions comme insuffisante, faisant ainsi preuve de clairvoyance et d'esprit de responsabilité. Continuons ! L'amélioration de la performance énergétique n'est pas impossible ; souvent il suffit de faire de petites améliorations qui permettent de gagner une ou plusieurs étiquettes, et nous vous aiderons dans cette démarche à travers le dispositif BAIL RENOV' : inscrivez-vous aux prochaines réunions et invitez notre spécialiste dans vos logements E, F ou G : il vous donnera de précieuses indications.

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

AGENDA

Assemblée Générale

Participez à la vie de votre association et venez assister à notre assemblée générale ! Bilan moral, bilan financier, posez toutes vos questions et venez nous retrouver le :

➤ le jeudi 27 mars 2025 à CAP SCIENCES

(Hangar 20, Quai de Bacalan, 33300 Bordeaux).

Contactez le secrétariat au 05 56 52 57 07 pour vous inscrire. Un cocktail déjeunatoire vous sera proposé sur réservation et avec une participation financière de 27 € (non remboursable en cas d'annulation). ■



VIE PRATIQUE

L'hébergement à titre gratuit d'un enfant

Le printemps arrive à grands pas, la nature se réveille doucement et bientôt, nous entendrons les oisillons piailler joyeusement ! Les parents ou grands-parents qui nous lisent savent qu'un jour ces petits oisillons prendront leur envol, sous le regard bienveillant de leurs parents.

Dans une société de plus en plus difficile pour nos jeunes, il est fréquent que des parents souhaitent aider à l'installation d'un de leurs enfants en l'hébergeant dans un de leur logement, sans contrepartie financière ou avec un loyer à moindre coût. Bonne ou mauvaise idée ?

Deux cas de figure :

Dans le premier cas, l'enfant est logé à titre gratuit dans un bien appartenant à l'un ou à ses deux parents. Dans le second cas, l'enfant paie à ses parents un loyer modique, bien en deçà des prix du marché.

Si le choix de l'une ou de l'autre option peut paraître anodin, il n'en est rien, surtout d'un point de vue fiscal.

Cas numéro 1 :

L'enfant est logé à titre gratuit

Cette décision, d'abriter son oisillon dans un nid annexe relève pour tout parent de l'obligation d'entretien prévue par l'article 371-1 du Code Civil, qui précise également que cette obligation ne s'éteint pas avec la majorité de l'enfant. Si ce dernier n'est pas en mesure de subvenir seul à ses besoins, la mise à disposition gratuite d'un bien immobilier répond ainsi à l'obligation légale de tout parent, quel que soit l'âge de l'enfant.

Dans ce cas, aucune requalification en donation n'est encourue, puisque vous ne faites que répondre à vos obligations parentales. Précisons que la législation prévoit que la mise à disposition gratuite d'un logement est déductible de vos revenus au titre de "pension alimentaire" si les conditions générales de déduction des pensions alimentaires sont respectées. La loi précise qu'il n'y pas lieu de distinguer selon que l'enfant majeur est âgé de plus ou moins de 25 ans, étudiant ou non, invalide ou non, il faut néanmoins fournir la preuve de l'état de besoin du bénéficiaire et de la réalité de la prestation en nature acquittée ainsi que son évaluation.

Le montant déductible au titre de la pension versée en 2024 est de 6807 € par enfant majeur célibataire. Ce montant est doublé si l'enfant est marié, pacsé ou chargé de famille et que seuls les parents de l'un des membres du couple leur apportent assistance. Il faut également retenir que la pension alimentaire déduite sera imposable au nom du bénéficiaire (excepté sous certaines conditions pour les enfants majeurs infirmes).

Cas numéro 2 :

L'enfant paie à ses parents un loyer modique, en deçà des prix du marché

Derrière cet acte anodin, se cache en réalité un vrai risque civil et une menace fiscale. En effet, l'administration fiscale peut assimiler la modération du loyer à une donation déguisée (au même titre que la mise à disposition d'un logement à titre gratuit à un enfant qui ne serait plus dans le besoin). Qu'est-ce qu'une donation indirecte ?



Copyright (c) 2017 barang/Shutterstock

Il s'agit d'une opération ayant pour finalité d'avantager un enfant et qui nécessite trois éléments :

- une intention libérale ;
- l'appauvrissement du donateur ;
- l'enrichissement du donataire.

En cas de requalification en donation indirecte, l'administration fiscale sera en droit de réclamer les éventuels droits dus sur cette opération. D'un point de vue civil, cette donation sera également à prendre en compte au moment du décès des parents, si l'enfant avantagé a des frères et sœurs qui, eux, n'auront pas bénéficié des mêmes largesses.

Le risque est également de faire l'objet d'un redressement fiscal, dans la mesure où seul le loyer modique est pris en compte pour le calcul de l'impôt sur le revenu. Une compensation sur la base de la valeur locative réelle pourrait alors être demandée aux parents propriétaires.

Mais alors que faire ?

La réponse peut nous être apportée par l'article 1875 du Code Civil qui définit le commodat, ou prêt à usage de la façon suivante : "Le prêt à usage est un contrat par lequel l'une des parties livre une chose à l'autre pour s'en servir, à la charge par le preneur de la rendre après s'en être servi."

Cet acte, comme son nom l'indique, se caractérise par sa gratuité : le prêteur (parent) met le bien à disposition de l'emprunteur (enfant) sans contrepartie financière. Pour éviter tout risque, le prêt à usage doit indiquer expressément et sans équivoque :

- l'absence d'intention libérale ;
- le non appauvrissement du prêteur.

Ainsi, un cadre juridique est posé autour de l'opération d'hébergement à titre gratuit d'un enfant, garantissant une sécurité civile et fiscale.

À noter : si un parent loue un bien à un de ses enfants, ce dernier ne pourra pas toucher les APL ou toute autre allocation logement, quelle que soit la situation dudit enfant. ■

LOCATION

Au secours! Mes locataires divorcent!



Copyright (c) 2019 LightField Studios/Shutterstock

L'amour dure 3 ans...

La location d'un logement non meublé est minimum de 3 ans. Le hasard (ou le législateur?) fait bien les choses, me direz-vous, mais qu'en est-il si nos tourtereaux ne respectent pas l'adage et divorcent en cours de bail?

Le mariage permet aux époux de s'assurer une sécurité juridique dans les actes de la vie courante. Par exemple, en matière de baux d'habitation, les deux époux sont tous deux titulaires du bail du logement qu'ils habitent ensemble, et ce, quel que soit leur régime matrimonial, ou même si un seul des époux a signé le bail avant le mariage. Mais le divorce bouscule un peu les choses...

Concernant le paiement du loyer

Les époux sont solidaires du paiement du loyer tant que le jugement de divorce n'a pas acquis force de chose jugée et qu'il ne figure pas sur l'extrait d'acte de naissance des ex-époux. Autrement dit, si la procédure est longue et que les parties ne s'entendent pas, le loyer pourra toujours être appelé à l'un ou l'autre des futurs ex-époux. Une sécurité pour le bailleur qui ne saurait pâtir des tourments sentimentaux de ses locataires.

Conséquence sur le bail

Si seul l'un des époux veut quitter le logement : il devra alors donner congé à son bailleur en respectant les délais de préavis légaux. Comme vu précédemment, même s'il quitte les lieux, il restera solidaire du paiement du loyer et des charges jusqu'à ce que le jugement de divorce soit noté sur les actes d'état civil.

Si les deux époux veulent quitter le logement : ils devront également donner congé à leur bailleur, en respectant les délais de préavis, soit dans une lettre commune, soit dans deux lettres séparées.

Et s'il y a conflit, si les deux époux réclament à habiter, seul, le logement, il appartiendra au juge de décider

à qui revient le bail.

À noter que le divorce du couple ne remet pas en cause le bail en cours et ne constitue pas un motif légitime et sérieux pour mettre fin au bail.

Bon à savoir : en cas de violences, l'époux victime peut donner congé au propriétaire avec un délai de préavis de 1 mois. À compter du lendemain de la présentation de la lettre recommandée au propriétaire, si l'époux violent reste dans les lieux et ne paie pas le loyer, l'époux qui a quitté le logement (et son éventuelle caution) n'est plus redevable de ces impayés. ■

JURISPRUDENCE

Le syndicat peut agir en réparation de désordres privés subis par quelques copropriétaires

Cass. 3^e civ. 7-11-2024 no 23-14.464 FS-B

Exposé des faits : un syndicat de copropriétaires confie à une entreprise des travaux de ravalement de façade et d'étanchéité des terrasses, sous la maîtrise d'œuvre d'un architecte. Constatant des désordres d'infiltration après leur réalisation, il assigne les intervenants et leurs assureurs en réparation de ces désordres et de désordres matériels et de jouissance subis par certains copropriétaires. La Cour d'Appel a déclaré irrecevable cette demande en réparation des préjudices matériels et de jouissance de quatre copropriétaires, dans la mesure où les préjudices ne présentent pas

de caractère collectif et ne sont pas supportés de manière identique par tous les copropriétaires ou une grande partie d'entre eux. La Cour de Cassation dans l'arrêt précité du 7 novembre 2024 déclare qu'en application de l'article 15 alinéa 1 et 2 de la loi du 10 juillet 1965, le syndicat des copropriétaires peut agir en réparation de dommages ayant leur siège dans les parties communes et affectant les parties privatives d'un ou plusieurs lots sans qu'il soit nécessaire que le préjudice, matériel ou immatériel, soit subi de la même manière par l'ensemble des copropriétaires. ■

**JURISPRUDENCE****Les travaux sur les parties communes générales et spéciales sont votés par tous les copropriétaires**Cass. 3^e civ. 6-2-2025 n° 23-18.586 FS-B

Exposé des faits : dans une copropriété, un copropriétaire a été autorisé par l'assemblée générale réunissant l'ensemble des copropriétaires à percer la terrasse située au 3^e étage pour y installer des ventilateurs. Sur cette terrasse existent des espaces verts définis par le règlement de copropriété comme étant des parties communes spéciales liées à trois copropriétaires uniquement. Ces parties communes spéciales se trouvent en conséquence modifiées par les travaux ci-dessus évoqués.

L'un des trois copropriétaires a sollicité l'annulation de la décision d'autorisation de travaux, mettant en avant le fait que cette décision aurait dû être adoptée non pas par un vote soumis à l'ensemble des copropriétaires, mais en plus à un vote soumis aux seuls trois copropriétaires des parties communes spéciales.

En effet, les parties communes spéciales sont définies par l'article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965 comme étant « celles affectées à l'usage ou à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers. » Les copropriétaires de ces parties communes spéciales ont donc seuls pouvoir pour prendre les décisions affectantes lesdites parties communes, soit lors de l'assemblée générale de l'ensemble des copropriétaires, mais dans un vote à part, soit lors d'une assemblée générale spéciale.

Cependant, la Cour de Cassation dans un arrêt du 6 février 2025 rejette la demande d'annulation d'un des copropriétaires des parties communes spéciales et précise que lorsque des travaux affectent à la fois des parties communes générales et des parties communes spéciales, alors ils doivent être autorisés par les copropriétaires des parties communes générales, sans avoir à être autorisés en plus et par un vote distinct par les copropriétaires des parties communes spéciales. En effet, cela reviendrait à imposer un double vote, en conférant aux propriétaires des parties communes spéciales un droit de vote supérieur, voire un droit de veto sur le vote de travaux affectant les parties communes générales.

Restez donc vigilants lors de vos prochaines assemblées générales !

AGENDA**Réunions d'informations**

> Mardi 11 mars 2025 à 18h30 : présentation du dispositif BAIL RÉNOV'. Par Jacques Dupas et Yves Guillemaut, administrateurs référents. Si vous êtes bailleur et que vous souhaitez :

- obtenir des informations sur la transition énergétique ;
 - connaître vos droits et vos devoirs ;
 - en savoir plus sur la mise aux normes énergétiques de mon logement.
- Cette réunion est faite pour vous !

> Mardi 1^{er} avril 2025 à 17h30 : les Certificats d'Économie d'Énergie (CEE) : tout savoir sur les aides financières à la rénovation énergétique sans conditions de ressources. Par Coline Deltreil de Grand Sud Terre d'Économies d'Énergie (GSTEE).

> Jeudi 15 avril 2025 de 18h30 à 20h30 : tout savoir sur la recharge de voitures électriques en copropriété. Quels droits et quelles obligations ? Quelles aides à la pose de dispositifs de recharge ? Par AVERE France.

Écoles

École de l'investisseur immobilier : **attention changement de dates !**
Comment acquérir un bien immobilier ? Points sur les différents modes de détention. Comment financer l'achat d'un bien immobilier ? La fiscalité immobilière et la défiscalisation.

BÂTMAX

ÉRADICATEUR DE PROBLÈME

05 56 878 878
bordeaux@batmax.fr

- Plomberie
- Chauffage
- Couverture
- Zinguerie
- Remise en état
- Recherche de fuite

ICC | Indice du coût de la construction |

3 ^e T. 2024 2143		INSEE 100 au 4 ^e T 1953	LES VARIATIONS (en %)		
			Anuelles	Triennales	Sur 9 ans
2016	4 ^e trimestre	1629	+0,25	-0,61	+15,86
	1 ^{er} trimestre	1615	-1,04	-1,88	+16,61
	2 ^e trimestre	1622	+0,50	-0,91	+13,03
	3 ^e trimestre	1643	+2,18	+1,92	+13,86
2017	4 ^e trimestre	1645	+0,98	+1,86	+11,60
	1 ^{er} trimestre	1650	+2,17	+0,12	+10,22
	2 ^e trimestre	1664	+2,59	+2,65	+6,53
	3 ^e trimestre	1670	+1,64	+2,64	+4,77
2018	4 ^e trimestre	1667	+1,34	+2,58	+9,45
	1 ^{er} trimestre	1671	+1,27	+2,39	+11,18
	2 ^e trimestre	1699	+2,10	+5,27	+13,42
	3 ^e trimestre	1733	+3,77	+7,77	+15,38
2019	4 ^e trimestre	1703	+2,16	+4,54	+13,01
	1 ^{er} trimestre	1728	+3,41	+7,00	+14,59
	2 ^e trimestre	1746	+2,77	+7,64	+15,10
	3 ^e trimestre	1746	+0,75	+6,27	+14,87
2020	4 ^e trimestre	1769	+3,88	+7,54	+15,39
	1 ^{er} trimestre	1770	+2,43	+7,27	+13,90
	2 ^e trimestre	1753	+0,40	+5,35	+10,04
	3 ^e trimestre	1765	+1,09	+5,69	+8,68
2021	4 ^e trimestre	1795	+1,47	+7,68	+9,58
	1 ^{er} trimestre	1822	+2,94	+9,04	+12,68
	2 ^e trimestre	1821	+3,88	+7,18	+9,30
	3 ^e trimestre	1886	+6,86	+8,83	+14,44
2022	4 ^e trimestre	1886	+ 5,07	+ 10,75	+ 15,07
	1 ^{er} trimestre	1948	+6,92	+12,73	+18,35
	2 ^e trimestre	1966	+7,96	+12,60	+20,10
	3 ^e trimestre	2037	+8,01	+16,67	+26,36
2023	4 ^e trimestre	2052	+8,80	+16,00	+27,06
	1 ^{er} trimestre	2077	+6,62	+17,34	+26,03
	2 ^e trimestre	2123	+7,99	+21,11	+30,97
	3 ^e trimestre	2106	+3,39	+19,32	+29,44
2024	4 ^e trimestre	2162	+5,36	+20,45	+33,04
	1 ^{er} trimestre	2227	+7,22	+22,23	+36,46
	2 ^e trimestre	2205	+3,86	+21,09	+36,62
	3 ^e trimestre	2143*	+1,76	+13,62	+33,27

*Parution INSEE 17/12/2024

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.

3 ^e T. 2024 137,71		ILC BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2008			
		ILC	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
2022	1 ^{er} trimestre	120,61	+ 3,32 %	+ 5,21 %	+ 11,13 %
	2 ^e trimestre	123,65	+ 4,43 %	+ 7,33 %	+ 13,96 %
	3 ^e trimestre	126,13	+ 5,37 %	+ 9,11 %	+ 16,28 %
	4 ^e trimestre	126,05	+ 6,29 %	+ 8,51 %	+ 16,22 %
2023	1 ^{er} trimestre	128,68	+ 6,69 %	+ 10,71 %	+ 18,60 %
	2 ^e trimestre	131,81	+ 6,60 %	+ 14,20 %	+ 21,48 %
	3 ^e trimestre	133,66	+ 5,97 %	+ 15,52 %	+ 23,17 %
	4 ^e trimestre	132,63	+ 5,22 %	+ 14,54 %	+ 22,27 %
2024	1 ^{er} trimestre	134,58	+ 4,59 %	+ 15,29 %	+ 24,24 %
	2 ^e trimestre	136,72	+ 3,73 %	+ 15,46 %	+ 26,15 %
	3 ^e trimestre	137,71*	+ 3,03 %	+ 15,05 %	+ 27,06 %

*Parution INSEE 17/12/2024

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.

3 ^e T. 2024 137,12		ILAT BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2010			
		ILAT	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
2022	1 ^{er} trimestre	120,73	+ 5,10 %	+ 6,02 %	+ 12,74 %
	2 ^e trimestre	122,65	+ 5,32 %	+ 7,15 %	+ 14,43 %
	3 ^e trimestre	124,53	+ 5,88 %	+ 8,43 %	+ 16,21 %
	4 ^e trimestre	126,66	+ 6,46 %	+ 9,73 %	+ 18,09 %
2023	1 ^{er} trimestre	128,59	+ 6,51 %	+ 11,30 %	+ 19,75 %
	2 ^e trimestre	130,64	+ 6,51 %	+ 14,27 %	+ 21,59 %
	3 ^e trimestre	132,15	+ 6,12 %	+ 15,69 %	+ 22,79 %
	4 ^e trimestre	133,69	+ 5,55 %	+ 17,21 %	+ 24,02 %
2024	1 ^{er} trimestre	135,13	+ 5,09 %	+ 17,64 %	+ 25,48 %
	2 ^e trimestre	136,45	+ 4,45 %	+ 17,16 %	+ 26,51 %
	3 ^e trimestre	137,12*	+ 3,76 %	+ 16,59 %	+ 26,99 %

*Parution INSEE 17/12/2024

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.

4 ^e T. 2024 144,64	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
2015	125,19	+ 0,15 %	125,25	+ 0,08 %	125,26	+ 0,02 %	125,28	- 0,01 %
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 %

*Parution INSEE 15/01/2025

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

À noter pour les régions et départements d'outre-mer et en Corse :
Depuis le troisième trimestre 2022, deux IRL spécifiques sont publiés pour les régions et départements d'outre-mer et la collectivité de Corse.
La variation annuelle est identique (+ 1,82 %), mais l'indice de base est différent. Pour le 4^e trimestre 2024, l'indice est de 141,86 dans les régions et départements d'outre-mer et de 140,48 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 01/2025 118,18

	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*											

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

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

BT01 12/2024 = 131,7

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
2019	110,1	110,3	110,6	110,9	111,0	111,2	111,2	111,6	111,4	111,4	111,3	111,6
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*

TAUX DE L'USURE |

LES TAUX DE L'USURE APPLICABLES À COMPTER DU 1^{ER} JANVIER 2025 ONT ÉTÉ PUBLIÉS AU J.O. DU 27 DÉCEMBRE 2024

PRÊTS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS	Taux effectif pratiqué par les établissements de crédit et les sociétés de financement au cours des trois mois précédant le 1 ^{er} janvier 2025	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 ^{er} janvier 2025
Prêts à taux variable	4,40 %	5,87 %
Prêts relais	4,98 %	6,64 %
PRÊTS À LA CONSOMMATION	Taux effectif pratiqué par les établissements de crédit et les sociétés de financement au cours des trois mois précédant le 1 ^{er} janvier 2025	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 ^{er} janvier 2025
• Montant ≤ à 3 000 €*	17,20 %	22,93 %
• Montant > à 3 000 € et ≤ à 6 000 €*	11,37 %	15,16 %
• Montant > à 6 000 €*	6,38 %	8,51 %

* Pour apprécier le caractère usuraire du taux effectif global d'un découvert en compte ou d'un prêt permanent, le montant à prendre en considération est celui du crédit effectivement utilisé.

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

Par Bercy Infos, le 3 janvier 2025

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

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

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

COMMENT EST-IL CALCULÉ ?

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

À QUOI SERT LE TAUX DE L'USURE ?

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

OBLIGATIONS LÉGALES LIÉES
À L'OFFRE DE PRÊT IMMOBILIER

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

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

QUE RISQUE L'ORGANISME
QUI PRATIQUE UN TAUX USURAIRE ?

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

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

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

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

Indice fédération
française du bâtiment
base 1 en 1941

Depuis le 1^{er} juillet 1983, le versement destiné aux transports en commun a été étendu à toute l'Île-de-France. En conséquence, la FFB ne publie plus qu'une seule valeur, prenant en compte l'incidence de ce versement. Le coefficient de raccordement avec valeur applicable aux départements dans lesquels le versement destiné aux transports en commun n'était pas pris en compte est de 0,995.

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

Taux de l'intérêt légal

Un arrêté du 17 décembre 2024 (J.O. du 19 décembre) fixe les taux de l'intérêt légal pour le 1^{er} semestre 2025, l'un pour les personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels, l'autre pour tous les autres cas. Ces taux sont désormais actualisés une fois par semestre (sachant que les taux indiqués dans le tableau sont des taux annuels). Pour calculer l'intérêt dû sur le semestre, il faut appliquer la formule :

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	7,21 %
Professionnel	Particulier	7,21 %
Professionnel	Professionnel	3,71 %
Particulier	Professionnel	3,71 %

Particulier :
personne physique n'agissant pas pour des besoins professionnels.
Professionnel :
tous les autres cas.

PLUS VALUES IMMOBILIÈRES | TAUX D'ABATTEMENT ANNUEL EN VIGUEUR

Durée de détention du bien	Impôt sur le revenu : 19%	Prélèvements sociaux : 17,2%	Durée de détention du bien	Impôt sur le revenu : 19%	Prélèvements sociaux : 17,2%	Durée de détention du bien	Impôt sur le revenu : 19%	Prélèvements sociaux : 17,2%
Moins de 6 ans	0 %	0 %	Entre 14 et 15 ans	54 %	14,85 %	Entre 23 et 24 ans	Éxonération	37 %
Entre 6 et 7 ans	6 %	1,65 %	Entre 15 et 16 ans	60 %	16,50 %	Entre 24 et 25 ans	Éxonération	46 %
Entre 7 et 8 ans	12 %	3,30 %	Entre 16 et 17 ans	66 %	18,15 %	Entre 25 et 26 ans	Éxonération	55 %
Entre 8 et 9 ans	18 %	4,95 %	Entre 17 et 18 ans	72 %	19,80 %	Entre 26 et 27 ans	Éxonération	64 %
Entre 9 et 10 ans	24 %	6,60 %	Entre 18 et 19 ans	78 %	21,45 %	Entre 27 et 28 ans	Éxonération	73 %
Entre 10 et 11 ans	30 %	8,25 %	Entre 19 et 20 ans	84 %	23,10 %	Entre 28 et 29 ans	Éxonération	82 %
Entre 11 et 12 ans	36 %	9,90 %	Entre 20 et 21 ans	90 %	24,75 %	Entre 29 et 30 ans	Éxonération	91 %
Entre 12 et 13 ans	42 %	11,55 %	Entre 21 et 22 ans	96 %	26,40 %	Plus de 30 ans	Éxonération	Éxonération
Entre 13 et 14 ans	48 %	13,20 %	Entre 22 et 23 ans	Éxonération	28 %			

A noter : selon l'article 1609 nonies G du CGI, une taxe forfaitaire supplémentaire (entre 2 et 6 %) s'applique aux ventes générant une plus-value nette imposable supérieure à 50 000 € (ce seuil de 50 000 € s'apprécie après prise en compte de l'abattement pour durée de détention). Certaines ventes ne sont pas concernées par cette surtaxe (exemples : les cessions exonérées d'impôt sur le revenu comme la vente de la résidence principale, la cession de terrains à bâtir).

LOI DE 1948 | LA SORTIE

Le bailleur ne peut pas proposer un bail de huit ans pour sortir de la loi de 1948 à son locataire ou occupant dont les ressources, cumulées avec celles des autres occupants du logement, sont inférieures aux seuils fixés par décret (art. 29 de la loi du 23/12/1986). Conséquence : pour toute proposition de sortie de la loi de 1948 faite à compter du 1^{er} janvier 2025, les revenus nets imposables de l'année 2024 doivent être supérieurs aux seuils de ressources indiqués dans le tableau suivant.

Nombre de personnes par foyer	Revenus nets Île-de-France	Revenus nets province
1 personne	45 174 €	33 880 €
2 personnes	55 127 €	41 345 €
3 personnes	65 080 €	48 811 €
4 personnes	75 034 €	56 276 €
Personnes en +	+ 9 953 €	+ 7 465 €

RENTES VIAGÈRES | LES TAUX DE MAJORATION POUR 2025

Un arrêté du 16 janvier 2025, publié au J.O du 18 janvier, a fixé à 2,1 % la revalorisation des taux de majoration pour les rentes servies en 2025. Ainsi, les taux de majoration applicables en 2025 sont les suivants :

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

Ventes offres

Vends dans grande ville de Rhône-Alpes immeuble d'habitation classé DPE D, GES C, à proximité des commerces et transports, façades et parties communes en TBE. Surface 845 m² (13 appartements dont la plupart ont été rénovés + 1 bureau). Loyers annuels HC environ 85 000 euros avec potentiel de développement.

Contactez le 06 87 15 25 35.

DUON (ville universitaire), centre historique, particulier, mono-propriétaire, vend l'ensemble d'un immeuble locatif de rapport, entièrement occupé (9 appartements et 6 parkings), géré en direct (sans syndic). Tous les DPE sont classés en D (6 appartements) ou E (3 appartements). Carrez loué : 328 m². Surface totale louée : 358 m². Recettes nettes mensuelles (hors charges locatives) : 4 829 € / mois ; soit 57 944 € / an.

Dossier disponible par mail à : dussel75hu@free.fr.

TERGNIER 02 700. Maison de 300 m². 5 chambres, piscine couverte, terrain de 2 925 m², garages, dépendances, tous les modes de chauffage, toutes commodités sur place, gare à 5 minutes à

pied, liaison Paris-Nord - Reims - Lille - Amiens. Centre-ville au calme. 350 000 euros net vendeur. M. DEGUIN DAWSON. Tél. : 06 44 84 02 71.

Locations saisonnières

Portiragnes plages (Hérault). Maison dans résidence avec piscine chauffée. TBE, bien équipée pour 5 personnes. Plage à 300 m. Tous commerces sur place. Photos sur demande.

M. REYNAUD. Tél. : 06 29 97 29 58.

Viager

Chers propriétaires, je suis spécialiste de la vente en viager occupé et nue-propriété. L'objectif est de monétiser votre bien tout en vous permettant de rester chez vous. Vous percevrez, selon vos souhaits, un capital seul, un capital avec des rentes à vie ou uniquement des rentes pour maximiser vos revenus. Connaissez-vous le viager libre ? Une solution pour vendre un bien que vous n'occupez pas et percevoir des rentes à vie. Très recherchés par les investisseurs. J'accompagne les projets sur tout le territoire national.

Valérie JAVERLIAC. Tél. : 06 18 65 36 36.

1, place Puvès de Chavannes, LYON 6. vjaverliac@95bis.com.

Divers

GMAT COURTAGE, groupement d'artisans depuis 2005, vous permet de réaliser tous vos travaux de rénovation ou construction sans stress et sans dépenses inutiles (assurances décennale et civile, références, adhésion à une charte qualité, respect des délais). Nous intervenons sur Paris et région parisienne pour les particuliers ou entreprises.

Tél. : 06 68 02 00 06.

E-mail : contact@gmat-courtage.fr

Site internet : http://www.gmat-courtage.fr.

Dorénavant, vous pouvez passer et payer votre petite annonce en ligne sur le site de l'UNPI (unpi.org), rubrique "La boutique" "Revue 35 millions"

Pour vos annonces, vous pouvez nous contacter au 01 44 11 32 52

Passez votre annonce

■ 1 Insertion gratuite (une parution par an par abonné)

■ 1 passage 25 € TTC | ■ 2 passages 40 € TTC

Merci de nous faire parvenir votre annonce au plus tard le 10 de chaque mois pour une parution dans le numéro du mois suivant.

Ces mentions sont obligatoires pour les annonces publiées dans la presse écrite :

► Faire apparaître les deux étiquettes du DPE : étiquette « énergie » et étiquette « climat » (lettres A à G).

► Remplir la mention suivante pour tout logement dès lors qu'un DPE est requis (cela ne concerne donc pas par exemple les locations saisonnières) : « Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : €. Prix moyens des énergies indexés au (abonnements compris) ».

► Intégrer la mention « Logement à consommation énergétique excessive : classe F (ou G) » si le DPE a été réalisé après le 1^{er} juillet 2021 et qu'il classe le logement F ou G (étiquette « énergie »).

Bulletin à adresser à : **35 millions de Propriétaires**
11 quai Anatole France 75007 PARIS
Règlement par chèque, libeller à l'ordre de : **La Presse immobilière**

Merci de cocher la rubrique dans laquelle vous souhaitez faire paraître votre annonce :

- ☐ Ventes offres ☐ Achats ventes immeubles de rapport ☐ Locaux commerciaux ou industriels
☐ Locations saisonnières ☐ Autres locations Terrains ☐ Viagers ☐ Divers

Votre annonce (en indiquant vos nom, prénom et téléphone) :

.....
.....
.....
.....
.....
.....

A remplir obligatoirement

Je soussigné.....

Tél. E-mail

déclare sur l'honneur que les renseignements portés sur ce bulletin sont exacts et ne sont entachés d'aucune erreur ou omission de caractère trompeur. Je prends note que les annonces relatives à la mise en vente ou à la location d'un bien immobilier doivent obligatoirement comporter les mentions reprises ci-avant. Signature :



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

Propriétaires
accédants

Bailleurs privés

Copropriétaires

Investisseurs
immobiliers

Informer
Conseiller
Défendre

www.unpi.org

100 ASSOCIATIONS LOCALES



@UNPI



@UNPI_FR



@UNPI



@UNPI

35 LA REVUE DE L'UNPI
millions de
propriétaires

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