

HABITAT

Mon voisin me fait de l'ombre...
Comment réagir ?

INVESTIR

L'immobilier et l'amour :
un couple inséparable

FISCALITÉ

Déclaration des revenus immobiliers
2024 et déclaration d'IFI

35 millions de propriétaires

LA REVUE DE L'UNPI

UNPI 33 24
UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS
ÉDITION
Bordeaux

et vous

Numéro 594 | Avril 2025 | 5,35 € | ISSN : 2102-0728



NOTRE DOSSIER

ASSURANCES DEVOIR DE VIGILANCE

ÉDITO

Simplification, cohérence et logique



Denis Jacques,
Président de
l'UNPI 33 et 24

Les jours passent et la machine administrative continue à s'emballer, et à générer son lot de complexités, sources d'incohérences et d'incompréhensions. Sur les sujets abordés dans les éditoriaux parus depuis ce début d'année, tous illustrent bien cette folie :

- L'encadrement des loyers, basé sur une fausse croyance d'explosion des loyers, alors qu'ils baissent en Euros constants, est régi par un mécanisme incohérent issu d'une ignorance des statistiques et des probabilités de trop nombreux fonctionnaires et élus. S'y ajoutent des transformations éhontées du contenu des lois : ainsi les caractéristiques « *justifiant* » le complément de loyer deviennent sous leurs claviers des caractéristiques « *exceptionnelles* » !
- Le permis de louer, issu de la méconnaissance de la qualité des logements par ces mêmes personnes, est justifié par la croyance que les « voyous » se conformeraient aux démarches administratives requises ! Mais les marchands de sommeil rient bien, eux qui ne font pas de contrats de bail et encaissent les loyers en espèces, comme tous les bandits.
- L'amélioration de la performance énergétique des logements, phénomène purement physique, mais dont les fonc-

tionnaires croient qu'ils peuvent orienter en douce les choix des propriétaires en usant de paramètres incohérents. Ce qui aboutit à des résultats incompréhensibles, tels ces panneaux solaires dont l'énergie produite n'est prise en compte dans le DPE que pour le dixième de sa valeur annuelle ! Comment qualifier ce comportement ?

STOP

Les citoyens demandent de la simplification, mais aussi de la cohérence et de la logique. Les lois et règlements sont acceptés lorsqu'ils sont compris, ce qui passe inévitablement par des textes simples, cohérents et logiques.

C'est cela qu'il faut exiger ! Et cela passe inévitablement par une cure d'amaigrissement du corpus légal et du corps des fonctionnaires : nous y gagnerons tous, et nos finances ne s'en porteront que mieux.

Toute l'équipe de l'UNPI Bordeaux vous souhaite un printemps ensoleillé.

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

LOI DE FINANCES

C'est parti !

Après quelques attermoissements liés à l'actualité politique, les réunions d'information relatives à la loi de Finances pour 2025 sont de nouveau programmées !

Rejoignez-nous (dans nos locaux ou en Visio) : Mardi 1^{er} avril à partir de 15h00 et jeudi 10 avril à 15h00 et à 18h30

Si vous le souhaitez, vous pouvez nous adresser vos questions en

amont à l'adresse suivante : aurore.giraud@unpi.fr, nous y répondons lors de ces interventions.

Par ailleurs, le carnet de rendez-vous d'aide à la déclaration de revenu est ouvert. Ne perdez pas de temps, les créneaux se remplissent très vite ! (prise de rendez-vous par téléphone uniquement au 0556525707). ■



PATRIMOINE IMMOBILIER

Gros plan sur : L'Agence Immobilière à Vocation Sociale de l'Association Laïque Le PRADO

Faites quelque chose de bien avec votre bien !
Donnez un sens à votre patrimoine immobilier en Gironde et devenez « Propriétaire Solidaire » avec L'Agence Immobilière à Vocation Sociale de notre association.

L'AIVS : un acteur sérieux au service du droit au logement.

L'Agence Immobilière à Vocation Sociale de l'Association Laïque Le PRADO est un acteur clé de la promotion du droit au logement. Notre association, forte de 1 500 salariés, porte des valeurs de solidarité et d'inclusion depuis plus de 50 ans, au bénéfice de tous les publics, en Gironde et dans les territoires limitrophes.

Adhérente à la Fédération des Associations pour la Promotion et l'Insertion par le Logement depuis 2016, l'AIVS ALPRADO bénéficie d'un label garantissant le respect d'un cahier des charges rigoureux et contrôlé annuellement. Forte de son agrément par l'État, notre équipe, composée de 8 salariées engagées, est reconnue pour son expertise en gestion locative et détient la carte professionnelle d'agent immobilier. Un modèle de gestion locative sécurisant pour vous.

En confiant votre bien à l'AIVS ALPRADO, vous bénéficiez d'un accompagnement personnalisé :

> une gestion professionnelle et de proximité : nous rédigeons les baux, réalisons les états des lieux, assurons les appels de loyer, restons en veille avec le locataire, encaissons les loyers et charges et répondons à vos questions, tout en vous informant des nouvelles réglementations importantes ;

> une garantie des loyers impayés : grâce à notre labellisation, des dispositifs gratuits sécurisent vos revenus locatifs ;

> une réduction fiscale avantageuse : vous pouvez bénéficier d'une réduction d'impôts allant jusqu'à 65 % ;

> une amélioration de votre bien : nous vous accompagnons dans l'amélioration de votre habitat pour le valoriser.

Créer un lien de confiance avec le locataire.

L'AIVS ALPRADO va au-delà des missions d'une agence immobilière classique : nos gestionnaires locatifs réalisent des visites régulières de votre bien pour assurer une gestion tranquille tout au long du bail.

En résumé, en contrepartie de frais de gestion réduits, confier son bien à l'AIVS ALPRADO, c'est conjuguer « *sérénité et engagement citoyen* ». Vous permettez ainsi à des familles de construire un projet d'insertion durable tout en valorisant votre patrimoine immobilier. Rejoignez un réseau engagé de près de 160 propriétaires et donnez un sens à votre patrimoine immobilier.

Contactez-nous dès aujourd'hui pour en savoir plus sur nos services et nos avantages. ■

**AIVS ALPRADO**

Agence Immobilière à Vocation Sociale

77 avenue du château d'eau

33700 Mérignac

Téléphone : 07.86.90.80.00 – 05.57.22.75.80

Email : contact.aivs@alprado.fr

Site web : www.polelogement.alprado.fr

DIAG6
Diagnostic immobilier vente / location

Albert UTHURBURU

www.diag6.fr 08 09 71 92 71

APPARTEMENT - MAISON - VILLA - TERRAIN

ERP - GAZ - ÉLECTRICITÉ - AMIANTE - DPE
MESURAGE - TERMITES - PLOMB -
ASSAINISSEMENT COLLECTIF

DIAG6
Complices INDAR Bât H, Rue François Coll, 33590 Blanquefort
albert.uthurburu@diag6.fr

AQUITAINE SOLAIRE

Benoît TENÈZE
06 34 03 33 68

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

AUDIT BILAN DIAGNOSTICS

Benoît TENÈZE
Diagnosticteur immobilier
06 13 08 47 93

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

Jean-Marie Vergès

SARL JMV MENUISERIE
Menuiserie intérieure et extérieure

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

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

Devis gratuit

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

BIENVENUE

WELLPHI: notre nouveau partenaire en Conseil et Gestion de Patrimoine

Après des années de collaboration, les chemins d'ALLIANZ et de l'UNPI 33-24 se séparent. Nous les remercions chaleureusement pour ces années de travail en commun et vous présentons aujourd'hui notre nouveau partenaire dans le domaine du conseil et de la gestion du patrimoine: WELLPHI

WELLPHI vous accompagne dans vos problématiques patrimoniales, juridiques et fiscales, notamment pour répondre aux objectifs suivants :

- > obtenir des revenus complémentaires ;
- > améliorer votre imposition IR / IFI / Succession, par plusieurs dispositions juridiques et fiscales ;
- > protéger votre conjoint et votre famille ;
- > acheter et gérer un bien immobilier : en direct ou en société ? Quelle imposition ? Quelle assurance emprunteur ? ;
- > donner voire vendre des biens immobiliers, financiers ou professionnels, à moindre coût fiscal ;
- > sélectionner une ou plusieurs enveloppes (assurance-vie, contrat de capitalisation, plan épargne retraite) pour gérer vos actifs financiers.



WELLPHI, par l'intermédiaire de Nicolas BERMIS, sera ravi de déployer son expertise en ingénierie patrimoniale et, en tant que courtier en assurance (plusieurs compagnies d'assurance sélectionnées) et conseiller en investissements financiers (plusieurs fonds de sociétés de gestion retenues) de déployer son offre financière.

Et évidemment, en tant que membre de l'association UNPI 33-24, un bilan patrimonial vous est offert !

Vous pourrez retrouver Monsieur Nicolas BERMIS, lors de permanences assurées dans nos locaux tous les premiers mardis du mois. N'hésitez pas à contacter le secrétariat pour vous inscrire.

Deux réunions d'information sont également prévues dans nos locaux, mardi 17 juin 2025 à 18h00 et mardi 14 octobre à 15h00.

Plus d'informations sur le site : <https://well-phi.com/>.

COPROPRIÉTÉ N'oubliez pas !

Avec l'entrée en vigueur de la loi Le Meur, les syndicats de copropriétaires doivent désormais mentionner de manière explicite dans leur règlement de copropriété, établi en assemblée générale, depuis le 21 novembre 2024, l'autorisation ou l'interdiction des locations de meublés touristiques (article 8-1-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Le vote doit alors se faire à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix lorsque la modification du règlement de copropriété concerne l'interdiction de location des lots d'habitation autres que la résidence principale.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas dans les copropriétés dont le règlement interdit toute activité commerciale dans les lots qui ne sont pas spécifiquement à destination commerciale. Dans ce cas, le vote doit se faire à l'unanimité.

De plus, tout copropriétaire autorisé doit informer, le syndic que son lot fait l'objet d'un enregistrement en tant que meublé de tourisme. Ce dispositif concerne également les résidences principales louées dans la limite temporelle légale.



Une fois informé, le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale un point d'information relatif à l'activité de location de meublés touristiques au sein de la copropriété.

**JURISPRUDENCE****Copropriété: harmonie et esthétique sont des éléments de destination de l'immeuble nécessitant un vote à l'unanimité**

Cour d'appel de Paris, 29 juin 2016, n° 14/08980

Rappel des faits : deux copropriétaires contestent une résolution prise en assemblée générale demandant l'abattage de bouleaux dans le jardin de la copropriété et leur remplacement par des végétaux de haute tige, dont le choix des essences sera ultérieurement fait par le conseil syndical. Cette résolution a été prise à la majorité simple de l'article 24. Par jugement, le Tribunal de Grande Instance a annulé ladite résolution.

Le syndicat des copropriétaires demande alors à la Cour d'Appel de revenir sur l'annulation de la résolution litigieuse prononcée en première instance. Il estime en effet qu'un vote à l'unanimité ou à la majorité qualifiée de l'article 26 n'était pas nécessaire, et qu'un vote à la majorité simple de l'article 24 suffisait, s'agissant de travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la sécurité physique des occupants.

La Cour d'Appel a jugé que contrairement à ce que soutenait le syndicat des copropriétaires, la résolution litigieuse qui prévoyait l'abattage des bouleaux du jardin et leur remplacement par des végétaux de haute tige, ne pouvait être considérée comme une simple opération d'entretien d'un espace vert dont le caractère commun n'était pas contesté.

Si l'abattage d'un arbre pour le remplacer par des végétaux de haute tige ne peut en soi être assimilé à une aliénation de partie commune, comme revendiqué par les demandeurs, cette opération ne peut non plus être considérée comme un simple aménagement des parties communes. En effet, il résulte des pièces produites que les arbres en cause étaient, selon la Direction des espaces



Copyright (c) 2023 Roy Harris/Shutterstock

verts et de l'environnement de la Mairie grevés d'une servitude d'Espace Vert Protégé. Il est également ressorti des éléments produits devant la Cour que par leur implantation, leur taille majestueuse, de l'agrément procuré, les arbres litigieux participaient à l'harmonie et à l'esthétique de l'immeuble qui sont clairement des éléments de sa destination.

En conséquence, la résolution litigieuse ne pouvait pas être valablement adoptée à la majorité de l'article 24 de loi du 10 juillet 1965 et requerrait un vote à l'unanimité des copropriétaires ainsi que l'avaient retenu les premiers juges. ■

AGENDA**Réunions d'informations**

> Mardi 1^{er} avril 2025 à 15h00: la loi de finances pour 2025
Après moults rebondissements, venez découvrir les nouveautés en matière de fiscalité immobilière. Animée par Aurore Giraud, Directrice de l'UNPI 33-24.

> 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. Animée par Coline DELTREIL de Grand Sud Terre d'Économies d'Énergie (GSTEE).

> Jeudi 10 avril 2025 à 15h00 et à 18h30: la loi de finances pour 2025
Après moults rebondissements, venez découvrir les nouveautés en matière de fiscalité immobilière. Animée par Aurore Giraud, Directrice de l'UNPI 33-24.

> 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? Animée par AVERE France.

> Jeudi 17 avril 2025 à 18h30: présentation du dispositif BAIL RÉNOV. Animée par Jacques DUPAS et Denis JACQUES, 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 votre logement locatif. Cette réunion est faite pour vous! ■

ÉVÉNEMENT

**Journée Nationale de la
Propriété Immobilière :**
rendez-vous à Bordeaux le 26 juin 2025 !



L'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers (UNPI) organise la première édition de la Journée Nationale de la Propriété Immobilière qui aura pour thème « La propriété pour un citoyen engagé! ».

Cette journée exceptionnelle et ambitieuse sera l'occasion d'exposer les enjeux majeurs de demain pour tous les propriétaires français. Elle sera aussi l'occasion de rappeler que la propriété immobilière privée est un véritable outil au service de la politique du logement.

Ouverte à tous (adhérents comme non adhérents à l'UNPI), plus de 1 000 participants sont attendus – propriétaires, personnalités politiques de premier plan, experts et professionnels de l'immobilier.

Vous pourrez, tout au long de la journée, assister à des tables rondes et des conférences et rencontrer les nombreux exposants pour échanger, apprendre, être informé et conseillé.

Cet événement unique est votre journée!

Venez nombreux!

Inscription via le
QR-code ci-contre:



NOUVEAUTÉ

**Lancement de
l'application mobile**
**35 millions de
propriétaires**



Votre revue est désormais disponible en version numérique, directement sur votre smartphone ou votre tablette!

Téléchargez dès maintenant l'application sur Android et iOS et profitez d'une expérience de lecture optimisée: interface fluide, navigation intuitive, contenus accessibles en quelques clics.

Avec l'application, vous bénéficiez de nombreux avantages:

> Accès à nos archives: plus d'un an de publications, de dossiers thématiques et d'analyses à portée de main.

> Lecture hors ligne: téléchargez vos numéros pour les lire où et quand vous le souhaitez, même sans connexion Internet.

Un mail personnalisé vous a été adressé pour activer votre accès. Si vous ne l'avez pas reçu, contactez sans attendre votre Chambre UNPI locale.

ICC | Indice du coût de la construction |

3° T. 2024 2143		INSEE 100 au 4° 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° 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° 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 02/2025 118,23

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
2018	101,50	101,47	102,27	102,46	102,93	102,89	102,54	103,02	103,03	103,15	102,92	102,90
2019	102,36	102,45	103,21	103,52	103,65	103,86	103,43	103,88	103,79	103,75	103,71	104,12
2020	103,64	103,64	103,61	103,52	103,59	103,65	104,00	103,84	103,55	103,51	103,62	103,77
2021	103,92	103,91	104,59	104,70	105,01	105,16	105,10	105,71	105,65	106,07	106,45	106,63
2022	106,87	107,71	109,29	109,67	110,42	111,26	111,33	111,83	111,36	112,48	112,89	112,76
2023	113,23	114,44	115,33	115,94	115,85	116,00	115,77	116,94	116,58	116,79	116,69	116,82
2024	116,43	117,43	117,72	118,20	118,20	118,24	118,17	118,77	117,54	117,93	117,84	118,00
2025	118,18	118,23										

* 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 01/2025 = 132

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
2020	111,8	111,8	111,7	111,5	111,7	112,0	112,2	112,5	112,9	112,9	113,2	113,6
2021	114,4	115,2	116,1	116,3	116,6	117,5	118,5	118,5	118,6	119,1	119,5	119,7
2022	121,4	122,2	123,3	124,9	126,4	127,2	127,7	127,9	127,1	127,2	127,2	126,8
2023	128,4	129,7	130,6	130,5	130,3	130,3	129,7	130,6	130,2	130,3	130,3	130,6
2024	130,8	131,0	130,9	131,0	131,3	131,2	131,2	131,7	131,2	131,2	131,5	131,7*
2025	132,0											

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		

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_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