

la Gazette

N° 113
OCTOBRE
2025

de l'immobilier

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATIONS

Édito du Président

C'était un bâtiment gigantesque, construit dans le plus beau jardin du monde.

Il avait fallu quinze siècles d'effort, de souffrance, et de génie pour le bâtir. Mais le résultat était brillant, et le Peuple qui l'avait élevé avait inspiré souvent le monde. On avait tenté ailleurs d'en reprendre les plans et les rêves, et de Washington à St Pétersbourg, des constructions et des idéaux en témoignaient.

Celles et ceux qui partageaient cette bâtisse étaient travailleurs, généreux, râteurs, chaleureux, bons vivants ! Ils s'étaient donné des lois pour bien vivre ensemble dans leur propriété partagée, qu'ils avaient nommée France. Ils n'hésitaient jamais à adapter ou changer ces lois quand la bonne gestion et l'avenir de leur bien le réclamaient. Ils restaient les maîtres de leur destin. Ils n'étaient pas gouvernés par la peur, mais par le cœur, et la raison.

Mais la vie d'un aussi grand domaine n'est pas un long fleuve tranquille. Il arriva une nouvelle génération de syndics, qui réussit à convaincre une majorité qu'il fallait gérer différemment. Il fallait tout repeindre en rose. Les clôtures devaient être abattues, les portes ouvertes, les charges ne seraient plus payées

que par ceux qui travaillent et qui restaient honnêtes ! De l'argent magique serait emprunté sans limite pour assurer le train de vie de ce nouveau paradis artificiel. Et puis on n'y pouvait plus rien. On n'était plus rien. Propriétaires de l'ensemble, mais placé sous la tutelle d'un nouvel empire, d'un super-syndic : Bruxelles.

Le doute s'insinua. Le désordre s'installa. Au bas de l'immeuble, des voyous harcelaient les gardiens (de la Paix). Le dernier syndic nommé, un enfant narcissique, voyait voler des drones partout, et se rêvait en lointain chef de guerre. Nous étions les jouets qui ne l'intéressaient plus.

Peuple propriétaire du domaine, notre maison commune est presque en ruine. Son beau jardin se meurt. Mais nous qui connaissons le prix des choses, il n'y a pas de rénovation qui puisse nous faire peur !

Au contraire ! Un propriétaire ne détourne pas le regard, et affronte les réalités.

Il est temps de réécrire le règlement de copropriété et le règlement intérieur, et de confier l'administration de notre Maison à des serveurs qui l'aiment autant que nous...



*Le président,
Hubert RÉ*



Les taux de crédit immobilier repartent à la hausse

Après plusieurs mois de stabilité, les taux de crédit immobilier repartent légèrement à la hausse en cette fin de troisième trimestre 2025. En moyenne, ils s'établissent autour de 3,8 % sur 20 ans, contre un peu moins au printemps. Une évolution modérée, mais suffisante pour raviver les inquiétudes chez les emprunteurs.

> Une hausse liée au contexte économique

Cette remontée s'explique par un coût de financement plus élevé pour les banques, lié à la tension sur les marchés obligataires et au maintien d'un environnement économique incertain. Les établissements bancaires cherchent également à protéger leurs marges, tout en restant prudents face au risque de défauts. Si les meilleurs profils obtiennent encore des conditions proches de 3,6 %, la majorité des ménages voient désormais les offres dépasser 3,8 %, voire 4 % pour certains dossiers jugés plus risqués.

> Des conséquences directes pour les acheteurs

Cette légère hausse peut sembler anodine, mais elle a un impact réel sur la capacité d'achat. Un simple dixième de point supplémentaire peut représenter plusieurs milliers d'euros de coût en plus sur la durée du prêt. De nombreux primo-accédants se retrouvent contraints de revoir leur budget ou de retarder leur projet immobilier. Certains choisissent de s'éloigner des centres-villes pour trouver des biens plus accessibles, tandis que d'autres préfèrent patienter dans l'espoir d'une stabilisation durable.

> Un marché encore fragile

Malgré la remontée, les taux restent inférieurs aux niveaux atteints en 2023, où ils dépassent fréquemment les 4,5 %. Le marché reste donc accessible, mais sous conditions. Les banques exigent toujours un apport personnel conséquent, une situation financière stable et un taux d'endettement maîtrisé. Les professionnels de l'immobilier notent que les volumes de ventes demeurent faibles, même si une timide reprise se fait sentir depuis la rentrée. Les acheteurs les plus solides profitent de cette accalmie pour négocier les prix ou obtenir de meilleures conditions.

Conseil du notaire

Le point sur la fiscalité des plus-values immobilières



La plus-value immobilière correspond à la différence entre le prix de vente d'un bien immobilier et son prix d'acquisition, après déduction de certains frais et travaux.

En France, lorsqu'un particulier vend un bien immobilier (hors résidence principale), la plus-value réalisée est soumise à l'impôt. Le taux global d'imposition est de 36,2 %, composé de 19 % d'impôt sur le revenu et de 17,2 % de prélèvements sociaux.

Cependant, des abattements progressifs s'appliquent en fonction de la durée de détention. Après cinq ans, un abattement annuel est accordé : la plus-value est totalement exonérée d'impôt sur le revenu après 22 ans, et des prélèvements sociaux après 30 ans. Certaines exonérations spécifiques existent, notamment pour la vente

de la résidence principale, qui est entièrement exonérée. Des cas particuliers s'appliquent également, par exemple en cas d'expropriation, de vente à un organisme social ou pour des biens d'une valeur inférieure à 15 000 €. Les frais d'acquisition et les travaux peuvent être déduits, soit au réel sur justificatifs, soit via un forfait de 7,5 % pour les frais d'achat et 15 % pour les travaux si le bien est détenu depuis plus de cinq ans.

La déclaration de la plus-value est effectuée au moment de la vente par le notaire. Ce dernier calcule le montant imposable et prélève directement l'impôt lors de la transaction. Une bonne anticipation permet d'optimiser la fiscalité et d'éviter les mauvaises surprises.

Lucas MARCOUX, Notaire





SAFTi

Fabienne ROCHE
Conseillère indépendante en immobilier

06 87 80 01 35
fabienne.roche@safiti.fr

Diagnostics remboursés à la vente pour tout contrat signé en exclusivité

Agent commercial agissant pour le compte du réseau immobilier SAFTi.
N° 840 896 062 - RSAC de SAINT ETIENNE

www.safiti.fr





Loi Pinel

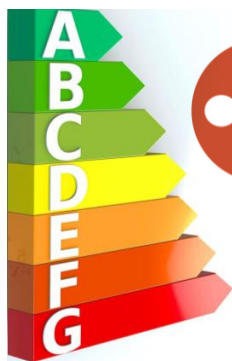
> Plafonds de loyer "Loi Pinel" 2025 :

Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2/C
19,51 €/m ²	14,49 €/m ²	11,68 €/m ²	10,15 €/m ²

> Plafonds de ressources :

(selon la composition du foyer fiscal et la zone géographique)

Composition du foyer fiscal	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Personne seule	43 953€	43 953€	35 825€	32 243€	32 243€
Couple	65 691€	65 691€	47 842€	43 056€	43 056€
+ 1 personne à charge	86 112€	78 963€	57 531€	51 778€	51 778€
+ 2 personnes à charge	102 812€	94 585€	69 455€	62 510€	62 510€
+ 3 personnes à charge	122 326€	111 971€	81 705€	73 535€	73 535€
+ 4 personnes à charge	137 649€	126 001€	92 080€	82 873€	82 873€
Majoration par personne à charge supplémentaire	15 335€	14 039€	10 273€	9 243€	9 243€



**DPE – AUDIT ENERGETIQUE –
Amiante – Electricité – Gaz –
Plomb – Métrage Boutin – ERP**

Tarif spécial adhérents APIL - RDV sous 48h

04 77 93 10 41

contact@hom-expert.fr

8 rue des 3 Glorieuses – 42000 Saint Etienne

Cosse

(conventionnement « ANAH »)

> Plafonds de loyer “Cosse” 2025 :

Type de loyer	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Social	13,64€	10,49€	9,04€	8,67€	8,05€
Très social	10,63€	8,18€	7,04€	6,74€	6,25€

> Plafonds de ressources (secteur social) :

Zones	A bis	A Métropole	A Outre-Mer	B1 Métropole	B1 Outre-Mer	B2 et C
Personne seule	32 177€	32 177€	32 309€	26 227€	26 333€	23 604€
Couple	48 093€	48 093€	48 290€	35 026€	35 168€	31 523€
+ 1 personne à charge	63 043€	57 809€	58 045€	42 119€	42 291€	37 907€
+ 2 personnes à charge	75 270€	69 247€	69 528€	50 849€	51 056€	45 764€
+ 3 personnes à charge	89 555€	81 975€	82 308€	59 817€	60 061€	53 836€
+ 4 personnes à charge	100 777€	92 251€	92 624€	67 416€	67 690€	60 674€
Majoration par personne à charge supplémentaire	11 230€	10 280€	10 322€	7 521€	7 553€	6 768€

> Plafonds de ressources (secteur très social) :

Zones	A bis	A Métropole	A Outre-Mer	B1 Métropole	B1 Outre-Mer	B2 et C
Personne seule	17 697€	17 697€	17 770€	14 425€	14 484€	12 981€
Couple	28 857€	28 857€	28 975€	21 017€	21 103€	18 914€
+ 1 personne à charge	37 827€	34 686€	34 828€	25 272€	25 376€	22 744€
+ 2 personnes à charge	41 625€	38 294€	38 450€	28 119€	28 234€	25 308€
+ 3 personnes à charge	49 257€	45 089€	45 273€	32 902€	33 036€	29 611€
+ 4 personnes à charge	55 428€	50 738€	50 945€	37 078€	37 230€	33 371€
Majoration par personne à charge supplémentaire	6 175€	5 653€	5 678€	4 135€	4 155€	3 721€

MaPrimeRénov'

ce qu'il faut savoir

Le dispositif MaPrimeRénov', qui aide les particuliers à financer leurs travaux de rénovation énergétique, a rouvert le 30 septembre 2025 après une suspension de plusieurs mois.

Le gouvernement avait fermé le guichet fin juin pour freiner le nombre de demandes et renforcer la lutte contre les fraudes. Désormais, la reprise se fait **progressivement**, avec un plafond de **13 000 nouveaux dossiers acceptés** d'ici la fin de l'année. Voici un tableau comparatif des différents changements :

	Avant	Maintenant
Qui peut déposer un dossier	Tous les ménages selon leurs revenus pour rénovation d'ampleur	Dans un premier temps, seuls les ménages très modestes pourront déposer pour rénovations d'ampleur.
Logements éligibles	Plusieurs classes énergétiques (plus large)	Seuls les logements classés E, F ou G au DPE peuvent prétendre à la rénovation d'ampleur.
Plafond des dépenses éligibles	Jusqu'à 70 000 € HT dans certains cas	Réduits à 30 000 € HT pour un gain de 2 classes, et 40 000 € HT pour un gain de 3 classes ou plus.
Bonus « sortie de passoire thermique »	Un bonus de 10 % existait dans certains cas (quand le logement sortait de F ou G vers D)	Ce bonus est supprimé.
Taux d'aide selon revenus	Taux plus élevés pour certains revenus (et selon gain énergétique)	Les ménages intermédiaires pourront bénéficier de 45 % , les ménages à revenus supérieurs seulement 10 % (sous de nouvelles conditions).
Contrôle et lutte contre la fraude	Contrôles déjà présents mais parfois critiqués d'être insuffisants	Renforcement des contrôles , rejet des dossiers jugés frauduleux, et limitation stricte du nombre de dossiers traités pour éviter les abus.

En résumé

La réouverture de MaPrimeRénov' marque un retour encadré et plus ciblé de cette aide. L'objectif du gouvernement est de concentrer les financements sur les logements les plus énergivores et les foyers les plus modestes, tout en évitant les dérives observées ces dernières années. Cette nouvelle version se veut donc plus rigoureuse mais aussi plus durable, afin de garantir un véritable impact sur la transition énergétique... A suivre !



Taux et indices



Date de prise d'effet du Bail	Trimestre à retenir
Entre le 1 ^{er} août et le 31 octobre	1 ^{er} Trimestre
Entre le 1 ^{er} novembre et le 31 janvier	2 ^e Trimestre
Entre le 1 ^{er} février et le 30 avril	3 ^e Trimestre
Entre le 1 ^{er} mai et le 31 juillet	4 ^e Trimestre

Indice de Référence des Loyers IRL (Baux Habitation)

* En application de l'article L 353-9-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), les loyers et redevances maximums des conventions en cours sont désormais révisés chaque année au 1^{er} janvier en fonction de l'IRL du 2^e trimestre.

Année	1 ^{er} Trimestre		2 ^e Trimestre*		3 ^e Trimestre		4 ^e Trimestre	
	Indice	Evol. 1/an	Indice	Evol. 1/an	Indice	Evol. 1/an	Indice	Evol. 1/an
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*	3,50*	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		

Indice INSEE du Coût à la Construction (Baux commerciaux, professionnels, garages, dépôts)

Année	1 ^{er} Trimestre			2 ^e Trimestre			3 ^e Trimestre			4 ^e Trimestre		
	Indice	Evol. 1/an	Evol. 3/ans	Indice	Evol. 1/an	Evol. 3/ans	Indice	Evol. 1/an	Evol. 3/ans	Indice	Evol. 1/an	Evol. 3/ans
2019	1728	3,41	7,00	1746	2,77	7,64	1746	0,75	6,27	1769	3,88	7,54
2020	1770	2,43	7,27	1753	0,40	5,35	1765	1,09	5,69	1795	1,47	7,68
2021	1822	2,94	9,04	1821	3,88	7,18	1886	6,86	8,83	1886	5,07	10,75
2022	1948	6,92	12,73	1966	7,96	12,60	2037	8,01	16,67	2052	8,80	15,99
2023	2077	6,62	17,34	2123	7,99	21,11	2106	3,39	19,32	2162	5,36	20,45
2024	2227	7,22	22,23	2205	3,86	21,09	2143	1,76	13,63	2108	-2,50	11,77
2025	2146	-3,64	10,16	2086	-5,40	6,10						

* Attention, suite aux mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat prises en août 2022 et prolongées jusqu'en mars 2024, la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) et de l'indice des loyers commerciaux (ILC) ne peut excéder 3,50 %

Indice des Loyers des activités tertiaires ILAT (Immeubles de bureaux, activités de professions libérales, entrepôt logistique)

Année	Trimestre	Valeur	Variation/an en %
2021	T1	114,87	-0,57
	T2	116,46	1,86
	T3	117,61	2,94
	T4	118,97	4,30
2022	T1	120,73	5,10
	T2	122,65	5,32
	T3	124,53	5,88
	T4	126,66	6,46
2023	T1	128,59	6,51
	T2	130,64	6,51
	T3	132,15	6,12
	T4	133,69	5,55
2024	T1	135,13	5,09
	T2	136,45	4,45
	T3	137,12	3,76
	T4	137,29	2,69
2025	T1	137,29	1,60
	T2	137,15	0,51

Indice des Loyers Commerciaux ILC (Activités commerciales et artisanales)

Année	Trimestre	Valeur	Variation/an en %
2021	T1	116,73	0,43
	T2	118,41	2,59
	T3	119,71	3,46
	T4	118,59	2,42
2022	T1	120,61	3,32
	T2	123,65*	4,43*
	T3	126,13*	5,37*
	T4	126,05*	6,29*
2023	T1	128,68*	6,69*
	T2	131,81*	6,60*
	T3	133,66*	5,97*
	T4	132,63*	5,22*
2024	T1	134,58*	4,59*
	T2	136,72	3,73
	T3	137,71	3,03
	T4	135,30	2,01
2025	T1	135,87	0,96
	T2	136,81	0,07

Permanences de nos bureaux



> SAINT-ETIENNE :

(siège social)

5, rue Edmond Charpentier

Du lundi au vendredi,
de 9 heures à 12 heures et de 13 h 30
à 17 h 30

Téléphone: 04 77 49 33 80

contact@apil3.fr

www.apil3.fr

> FIRMINY :

(bureau secondaire)

19, rue Gambetta

Mardi de 9 heures à 12 heures et de
13 h 30 à 17 h 30

Jeudi de 13 h 30 - 17 h 30

Téléphone: 04 77 56 97 33

> MONTBRISON :

Espace des Associations

20 Avenue Thermale

42600 MONTBRISON

(Direction MOINGT)

Le 2^e mercredi du mois
de 9 h 30 à 11 h 30

> SAINT-CHAMOND :

Salle RAIMU

Place de l'Hôtel Dieu

Le 2^e lundi du mois
de 9 h 30 à 11 h 30

> ROANNE :

18, rue de Cadore

Immeuble Municipal

2^e étage / salle 21

Le dernier lundi du mois
de 9 h 30 à 11 h 30

> SAINT-JUST- SAINT-RAMBERT :

Trait d'union

4, Place de la Paix

Quartier St-Rambert

Le 2^e mercredi du mois
de 14 heures à 16 heures

> LE PUY-EN-VELAY :

31, Boulevard de la République

Centre Roger Fourneyron

2^e étage / salle 206

Le 2^e vendredi du mois
de 9 h 30 à 12 heures

> YSSINGEAUX :

Mairie - Place Général-de-Gaulle

Le 2^e vendredi du mois
de 14 heures à 16 heures

> ANNONAY :

Espace Liberté

Place de la Liberté

Le 2^e lundi du mois
de 13 h 30 à 16 heures

la **gazette** @
de l'immobilier
par internet



Pour les adhérents
souhaitant recevoir leur
gazette par internet, merci
de bien vouloir nous en
informer par mail à l'adresse
suivante : contact@apil3.fr

