

la gazette de l'immobilier

N° 114 JANVIER 2026

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATIONS



Édito du Président

« C'est la fièvre de la Jeunesse qui maintient le reste du monde à la température normale » (Georges Bernanos) ... Saurons-nous en 2026 inverser la tendance d'une société qui se refroidit inexorablement en négligeant sa Jeunesse ?

L'une des nouveautés officielles de ce début d'année est que les enfants que nous n'avons plus vont, dans 10 ans déjà, commencer à manquer à nos sociétés ! Ni les robots, ni l'intelligence artificielle, outils nécessaires, ne viendront satisfaire notre besoin vital d'humanité et d'espérance. N'y renonçons surtout jamais !

Existe-t-il un lien entre le logement, la propriété immobilière et le nombre d'enfants qui naissent ? Sans doute ! Des communes françaises, aujourd'hui déjà en difficulté sur le plan des logements inoccupés, risquent de se trouver plus dépeuplées encore. Des cours de récréation deviendront silencieuses... Plus largement, une lutte pour attirer et retenir une Jeunesse raréfiée va avoir lieu... Cet indispensable travail des collectivités pour se rendre séduisantes peut d'ailleurs avoir d'excellents aspects : l'exigence, la qualité d'accueil et de service sont des bonnes choses en elles-mêmes.

À cet égard, la campagne de communication de Saint-Étienne Métropole que l'on peut voir actuellement jusque dans



les stations du métro parisien sont révélatrices : on y vante à raison la qualité de vie étudiante locale ET « des logements pépites » ! Oui, le loyer est un poste très important pour la Jeunesse, et le rapport qualité/prix est ici remarquable...

Il est temps de demander pardon à notre Jeunesse car nous l'avons formidablement mal traitée. Nous l'avons dépossédée, désorientée. Jamais nos jeunes n'ont pris autant de médicaments, de drogues, n'ont eu de comportements aussi désespérés. Pardon. Oui vous allez vivre en 2026 ! Non, vous n'irez pas payer de vos vies la défense de ce pays imaginaire formé de 27 « ex-nations » dont personne n'est capable de citer la liste, ni de les situer sur une carte ! Nécoutez pas les oiseaux de mauvais augure. Vivez !

2026 a débuté par cet incendie en Suisse qui n'aurait jamais dû arriver. La Jeunesse présente a été marquée à jamais par l'incurie de propriétaires-tenanciers essentiellement soucieux de profits. L'attention, la bienveillance, ne devraient jamais être des options.

Pour vous toutes et tous, que 2026 soit une année belle et douce. Que chacun vous traite avec le respect et l'amitié que nous avons assurément pour vous, adhérentes et adhérents de l'APIL. Vous savez pouvoir toujours compter sur notre équipe, qui est la vôtre.

Le président, Hubert RÉ

Aide à la déclaration

2072 (SCI) & 2044 (Revenus fonciers régime réel)

⚠ location meublée BIC exclue

Ce service est payant
en fonction des
barèmes suivants :

BARÈME 1

De 1 à 2 locataires
= 58 euros TTC

BARÈME 2

De 3 à 6 locataires
= 116 euros TTC

BARÈME 3

7 locataires et plus
= Montant TTC
à déterminer.

Si défiscalisation ou régimes spéciaux,
merci de nous le préciser lors de votre
inscription. Pour une bonne organisation,
vous devez vous inscrire, à compter du :

- > 1^{er} mars 2026 pour les SCI
- > 1^{er} avril 2026 pour les 2044

Tél. 04 77 49 33 80

ou mail : contact@apil3.fr



Le règlement devra être fait avant le rendez-vous, lors du retrait du dossier préparatoire à l'APIL. **Tout dossier incomplet ne sera pas traité et le rendez-vous sera reporté.**



HOMEXPERT
DIAGNOSTICS
IMMOBILIERS

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

Facturation électronique obligatoire ?

L'essentiel à savoir...

La facturation électronique concerne l'ensemble des opérations d'achats et de ventes de biens et/ou de prestations de services réalisées entre des entreprises établies en France qui sont assujetties à la TVA dès lors qu'il s'agit d'opérations dites domestiques, c'est-à-dire qu'elles concernent le territoire national.

Ce type de transactions est appelé transactions « business to business » (ou B2B).

Les modalités de facturation resteront identiques. Les mentions obligatoires prévues par le code de commerce et le code général des impôts seront les mêmes. Quatre nouvelles mentions seront rendues obligatoires à des fins de gestion. Les entreprises soumises à l'obligation d'émission adresseront leurs factures à leurs clients professionnels (transactions business to business ou B2B) par l'intermédiaire d'une plateforme de dématérialisation partenaire qui se chargera de l'envoi effectif des factures électroniques à la plateforme de dématérialisation du client.

> À partir de quand exactement ?

Septembre 2026 : Les professionnels devront être capables de recevoir des factures électroniques.

Septembre 2027 : Les plus petites structures (TPE, PME, micro-entreprises) devront également les émettre.

> Qui est concerné ?

Toutes les entreprises, indépendants et professions libérales assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) sont concernés par la factura-

tion électronique, quels que soient leur taille, le chiffre d'affaires qu'elles réalisent, leur forme juridique ou leur régime d'imposition.

Les entreprises qui bénéficient de la franchise en base de TVA (par exemple les micro-entrepreneurs) ne sont pas redevables de la TVA. Cependant, elles restent assujetties à la TVA et sont donc soumises à la facturation électronique, en réception et en émission.

Les particuliers, comme les associations à objet non commercial, ne sont pas assujettis à la TVA et ne sont donc pas concernés par la réforme de la facturation électronique. L'obligation de facturation électronique porte sur les opérations réalisées entre des entreprises établies en France et assujetties à la TVA.

Les achats et/ou les ventes de biens et/ou les prestations de services avec un client non assujetti à la TVA ne sont donc pas visés par la réforme. Tout du moins en matière d'obligation sur le format et le mode de transmission de la facture, dématérialisée ou non, à un particulier.

> Applications ?

Par exemple en tant que LMNP (Loceur Meublé Non Professionnel) vous êtes assujetti à la TVA mais les opérations de l'article 261-D du

Code Général des Impôts sont exonérés de TVA et ne sont pas concernées par la facturation électronique.

Vous n'avez donc aucune obligation en termes de facturation et de déclaration.

Si votre activité relève des prestations para hôtelières, vous rentrez dans le champ d'application de la réforme et deux cas de figure sont possibles en fonction de votre statut :

- Assujetti à TVA : Édition de factures et transmission aux clients via une PDP (Plateforme de Dématérialisation Partenaire)
- Non assujetti à la TVA : Pas d'obligation pour la création et l'envoi des factures mais déclaration régulière de vos recettes à l'administration fiscale via la plateforme PDP que vous aurez choisie.

> Quels sont les changements ?

Les factures de vos fournisseurs vous parviendront sous forme électronique par le biais de la (ou les) plateforme(s) que vous avez choisie(s). Cette plateforme peut être la même que votre fournisseur, une plateforme distincte ou le portail public de facturation. Toute entreprise est libre de choisir la ou les plateforme(s) de dématérialisation de son choix.

En bref

Une réforme structurante du Diagnostic de Performance Énergétique : un nouveau calcul plus favorable aux logements chauffés à l'électricité.

A compter du 1^{er} janvier 2026, le mode de calcul du Diagnostic de Performance Énergétique évolue.

Le coefficient de conversion de l'électricité, utilisé pour transformer la consommation électrique en énergie primaire, est abaissé. Il passe de 2,3 à 1,9. Ce changement technique, en apparence discret, a des effets très concrets. Il permet de mieux refléter la réalité du mix énergétique français, largement décarboné, et corrige un biais qui pénalisait jusqu'ici les logements chauffés à l'électricité. Dans les faits, de nombreux biens pourraient voir leur étiquette énergétique s'améliorer sans travaux supplémentaires. Des logements jusque-là classés F ou G pourraient basculer en E, voire en D, modifiant ainsi leur valeur, leur attractivité locative et leur conformité aux obligations légales.

> Le DPE collectif devient la règle pour toutes les copropriétés.

Autre évolution majeure à noter : le DPE collectif devient obligatoire pour l'ensemble des copropriétés, quelle que soit leur taille. Jusqu'à présent, seules les copropriétés de plus de 50 lots étaient concernées.

À partir de 2026, toutes devront disposer d'un diagnostic énergétique collectif, à re-



nouveler tous les dix ans, sauf si le bâtiment affiche une performance élevée.

Ce diagnostic devient un outil central pour anticiper les travaux, planifier les investissements et répondre aux exigences croissantes en matière de décence énergétique.

> Une mise à jour simplifiée des DPE récents.

Les diagnostics réalisés en 2024 et 2025 peuvent être actualisés en 2026 sans nouvelle visite sur place. Cette mise à jour se fait par voie numérique, directement via les plateformes officielles, et intègre automatiquement les nouveaux paramètres de calcul. Un QR code permet désormais d'accéder au DPE officiel, renforçant la transparence lors des ventes et mises en location.

> MaPrimeRénov' suspendue en ce début d'année.

L'un des changements les plus marquants concerne les aides à la rénovation énergétique. Faute de loi de finances définitivement adoptée, le dispositif MaPrimeRénov' est suspendu au 1^{er} janvier 2026.

Concrètement, aucun nouveau dossier ne peut être déposé pendant cette période. En revanche, les demandes validées avant la fin de l'année 2025 continuent d'être instruites et payées. Cette suspension concerne également les aides liées à l'adaptation des logements pour les personnes âgées ou en situation de handicap.

Si le gouvernement évoque une reprise ul-

térieure du dispositif, aucune date précise n'est encore actée. Pour les propriétaires bailleurs comme pour les occupants, cette situation impose de revoir les calendriers de travaux et de financement à court terme.

> Des honoraires de location revalorisés.

Autre évolution notable au 1^{er} janvier 2026 : la revalorisation des plafonds d'honoraires d'agence facturés aux locataires. Ces plafonds n'avaient pas été modifiés depuis plus de dix ans.

Ils sont désormais indexés sur l'évolution de l'Indice de Référence des Loyers, afin de mieux tenir compte de l'inflation et des coûts réels supportés par les professionnels.

Les nouveaux plafonds des honoraires de location applicables uniquement aux baux signés après le 1^{er} janvier 2026 sont ainsi de :

- **12,10 € par m²** de surface habitable en zone très tendue ;
- **10,09 € par m²** de surface habitable en zone tendue ;
- **8,07 € par m²** de surface habitable partout ailleurs ;
- **3,03 € par m²** de surface habitable pour la **réalisation d'état des lieux**.

Cette revalorisation concerne notamment les prestations liées à la visite, à la constitution du dossier, à la rédaction du bail et à l'état des lieux. Elle reste encadrée, mais marque un tournant après une longue période de gel.

> Déclaration des biens immobiliers : place aux sanctions.

La déclaration des biens immobiliers détenus par les propriétaires devient pleinement contraignante.

À partir de 2026, l'absence de déclaration ou les informations erronées peuvent donner lieu à des sanctions financières.

Cette obligation vise à fiabiliser les bases fiscales et à améliorer le calcul des taxes locales. Les propriétaires doivent donc veiller à la mise à jour régulière de leurs informations.

> Une pression persistante sur la taxe foncière.

La révision progressive des bases cadastrales se poursuit en 2026. Dans de nombreuses communes, cela se traduit par une nouvelle hausse de la taxe foncière, indépendante des décisions locales de taux.

Cette augmentation reste variable selon les territoires, mais elle s'inscrit dans une tendance de fond observée depuis plusieurs années.

> Un marché immobilier toujours influencé par la performance énergétique.

Au-delà des textes réglementaires, l'année 2026 confirme une réalité désormais bien installée : la performance énergétique est devenue un critère central du marché immobilier.

Les logements bien classés se vendent plus rapidement et à de meilleures conditions. À l'inverse, les biens énergivores subissent des décotes croissantes, voire des difficultés à être loués ou financés.

Dans ce contexte, les décisions d'achat, de vente ou d'investissement doivent intégrer bien plus qu'auparavant les enjeux énergétiques, fiscaux et réglementaires.

Source le bon bail



Jurisprudence Conseil d'Etat



Le Conseil d'État vient de rendre une décision rendue le 22 décembre 2025 par la 87^{ème} chambre (n°474931) qui démontre que les contribuables peuvent se défendre.

Un contribuable a réclamé une réduction de sa taxe foncière pour les années 2016, 2017 et 2020 et de sa taxe d'habitation pour les années 2016 et 2017.

Le particulier mettait en cause le coefficient d'entretien, censé évaluer l'état de l'immeuble, que les impôts appliquaient à son bien et servant au calcul des impôts foncier, situé en Charente : un coefficient de 1,10.

Ce dernier signifie qu'aux yeux du fisc, l'entretien du logement est assez bon, qu'il s'agit d'une « construction n'ayant besoin que de petites réparations » alors que le propriétaire estimait que le coefficient devait être de 1 c'est-à-dire « passable » soit une « construction présentant, malgré un entretien régulier, des défauts permanents dus à la vétusté, sans que ceux-ci compromettent les conditions élémentaires d'habitabilité ». Le Conseil d'État a condamné l'État en motivant sa décision ainsi : « Il résulte de l'instruction que la maison d'habitation en litige est affectée de divers désordres présentant

le caractère de défauts permanents dus, non à un défaut d'entretien régulier, mais à la vétusté, nécessitant la réalisation de travaux supplémentaires sans toutefois compromettre les conditions élémentaires d'habitabilité, et justifiant que le coefficient appliquée à ce bien soit égal à 1, correspondant à un état passable au sens de l'article 324 Q du code général des impôts »

L'État doit donc verser 1000 euros à ce contribuable autre un nouveau calcul des impôts fonciers tenant compte de cette classification.

Emmanuel BARD, Avocat

VENTE – LOCATION – RENOVATION ENERGETIQUE – MISE EN COPROPRIETE

Votre partenaire pour tous vos diagnostics immobiliers depuis 2007



**AGENCE
DIAGNOSTIC
IMMOBILIER**



Notre Objectif: Vous accompagnez pour que la réalisation de vos diagnostics ne soit plus un souci !

DPE & AUDIT ENERGETIQUE – LOI CARREZ – VERIFICATIONS GAZ & ELECTRICITE – 3PT
REPERAGES PLOMB & AMIANTE – DPE COLLECTIF – DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

TEL. 04 77 46 69 39

contact@agence-diagnostic-immobilier.com



LA FOUILLOUSE - AMBERT



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)



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	145,78	0,79

* 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.

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	2056	-4,06	0,93			

* 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	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
	T3	137,07	-0,04

Indice des Loyers Commerciaux ILC (Activités commerciales et artisanales)

Année	Trimestre	Valeur	Variation/an en %
2021	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
	T3	137,09	-0,45

Permanences de nos bureaux

> SAINT-ETIENNE :

(siège social)

5, rue Edmond Charpentier

Du lundi au vendredi,
de 9 heures à 12 heures et de 13h30
à 17h30

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
13h30 à 17h30

Jeudi de 13h30 - 17h30

Téléphone: 04 77 56 97 33

> MONTBRISON :

Espace des Associations

20 Avenue Thermale

42600 MONTBRISON

(Direction MOINGT)

Le 2^e mercredi du mois
de 9h30 à 11h30

> SAINT-CHAMOND :

Salle RAIMU

Place de l'Hôtel Dieu

Le 2^e lundi du mois
de 9h30 à 11h30

> ROANNE:

18, rue de Cadore

Immeuble Municipal

2^e étage / salle 21

Le dernier lundi du mois
de 9h30 à 11h30

> 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 9h30 à 12 heures

> YSSINCEAUX :

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 13h30 à 16 heures

