

la Gazette de l'immobilier

N° 115
AVRIL
2026

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATIONS

Édito du Président

« **Le droit des propriétaires fonciers trouve son origine dans le vol** » (Karl Marx 1844) ...

Si vous êtes bailleurs, que vous avez travaillé beaucoup, économisé beaucoup, épargné beaucoup, et investi en prenant un risque dans un logement que vous louez, vous ne serez peut-être pas d'accord avec Marx... Nous vous comprendrons.

Le début de ce mois d'avril marque la fin de la « trêve hivernale » et, par malheur pour toute la société, le temps des expulsions locatives. Le motif principal en est l'accumulation de dettes vis-à-vis du bailleur, les loyers étant devenus une variable d'ajustement pour certains ménages...

Le constat est sans appel : 30 500 procès-verbaux d'expulsion ont été exécutés en 2025, soit une hausse de 27,2 % en un an. Dans un contexte de crise structurelle du logement, de vacance locative croissante et d'instabilité législative, ces données attestent des tensions réelles entre bailleurs privés, locataires et cadre public. Quelles réformes permettront de fluidifier un marché locatif à bout de souffle ?

L'expulsion locative ne survient pas du jour au lendemain. Elle résulte d'un enchaînement de procédures. La France traverse une crise structurelle du logement. Le rapport annuel 2025 de la Fondation pour le logement des défavorisés le confirme : **4,2 millions de personnes sont mal logées ou sans logement**. Parmi elles, plus d'un million ne disposent d'aucun logement personnel.



Par ailleurs, **12,3 millions de personnes** se trouvent en situation de vulnérabilité face au logement, notamment en raison d'impayés de loyers ou de précarité énergétique.

Les impayés de loyers atteignent des niveaux alarmants : **800 000 personnes** en retard de paiement soit **18,7 % des locataires** : **6,4 %** des ménages accusent un retard entre 1 et 3 mo.

Le décret du 12 février 2026 redéfinit les seuils déclencheurs d'une situation d'impayé de loyers. À compter du **1^{er} janvier 2027**, un impayé s'établit dès que la dette cumulée dépasse **450 €** (loyer et charges) ou dès qu'un locataire accumule **3 mois de défaut de paiement**, même si le montant total reste inférieur à 450 €.

Le nombre anormalement élevé d'expulsions est évidemment un échec collectif. La paupérisation de notre pays ne peut satisfaire personne. De très nombreuses réformes sont nécessaires.

Souhaitons, car c'est vital, que les prochaines échéances électorales majeures soient enfin l'occasion de reprogrammer un secteur immobilier douloureux et exsangue.

Non, les bailleurs ne sont pas des voleurs, ils ne sont pas le problème. Ils sont une partie de la solution.

L'APIL est résolument engagée à leur côté, et très fière de l'être, car nous les connaissons bien ! Chers adhérents, chères adhérentes, nous restons très disponibles pour vous, et vous souhaitons un printemps agréable.

L'Assemblée Générale de l'APIL se tiendra :

Samedi 6 Juin 2026

Retrouvez votre invitation en page 3 de votre gazette.

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

INVITATION

CONVOCAION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE



Le **Samedi 6 Juin 2026**, à **10H00**

Au **5, Rue Edmond Charpentier,**
42000 - SAINT-ETIENNE

en face de l'Arrêt de Tram "Cité du Design"

ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS DE LA LOIRE, HAUTE-LOIRE ET ARDÈCHE

ORDRE DU JOUR

Bienvenue aux adhérents

- 1 - Ouverture de l'Assemblée Générale par le Président
- 2 - Approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 14 Juin 2025
- 3 - Rapport d'activité
- 4 - Approbation des comptes de l'exercice 2025 - Quitus aux administrateurs
- 5 - Fixation de la cotisation annuelle et du droit d'entrée
- 6 - Renouvellement des membres du Conseil d'Administration
- 7 - Questions diverses.

Pour une bonne organisation de la réunion, nous vous remercions de bien vouloir nous **confirmer votre participation** avant le **2 Juin 2026**, avec différentes solutions :

1 —



au **04 77 49 33 80**

OU

2 —



à **contact@apil3.fr**

CETTE ASSEMBLÉE SE CLÔTURERA PAR UN MOMENT DE CONVIVIALITÉ AUTOUR D'UN VERRE.

Loyers impayés : ce qui va changer pour les propriétaires dès 2027.

À partir du 1^{er} janvier 2027, une réforme importante va faire évoluer la gestion des loyers impayés, notamment pour les locataires percevant des aides au logement.

L'objectif est de simplifier les procédures et d'intervenir plus rapidement, tout en sécurisant davantage les revenus des bailleurs.

Ce changement permet aux propriétaires d'identifier plus tôt les difficultés et d'éviter une accumulation trop importante de dettes.

> **La première évolution concerne la définition même de l'impayé, qui devient plus claire et plus accessible. Désormais, la situation sera considérée comme « problématique » dès lors que :**

- La dette atteint 450 € charges comprises,
- Ou que trois mensualités de retard sont constatées.

> **Dans la continuité, la réforme impose une réaction plus rapide. Une fois le seuil atteint, le bailleur devra signaler la situation aux organismes compétents dans un délai de deux mois. Concrètement, cela signifie :**

- Informer la CAF ou la MSA,
- Enclencher les dispositifs de prévention,
- Assurer un suivi régulier de la situation du locataire.



Cette étape devient essentielle, car elle conditionne la mise en place des mesures d'accompagnement et de sécurisation.

L'un des apports majeurs de la réforme concerne le versement des aides au logement. En cas d'impayé, celles-ci pourront être plus facilement versées directement au propriétaire. Cette mesure vise à éviter les dérives et à garantir que les aides remplissent bien leur rôle, à savoir le paiement du loyer.

> Cependant, le système reste encadré et ne repose pas uniquement sur une logique de sanction. Selon la situation du locataire, plusieurs cas peuvent se présenter :

- Maintien des aides avec versement direct au bailleur,
- Suspension temporaire en cas de non-respect des démarches,
- Rétablissement possible si un plan d'apurement est respecté.

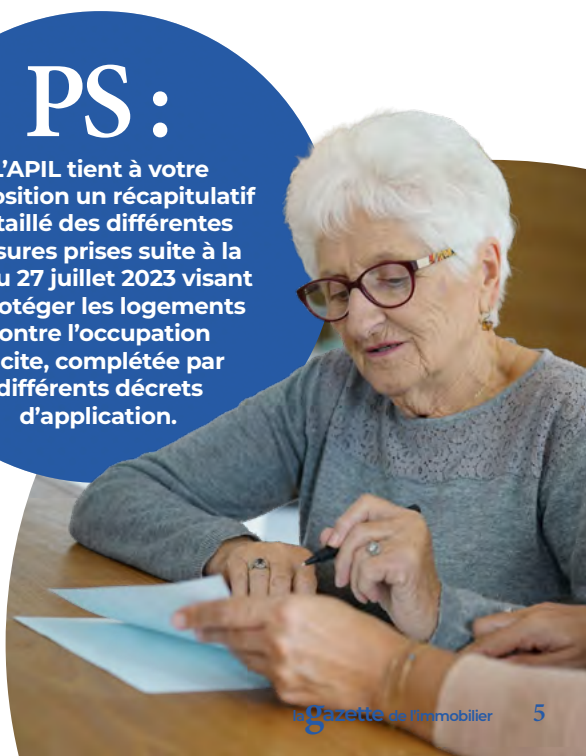
Cette approche permet de concilier la protection des propriétaires et l'accompagnement des locataires en difficulté.

Pour conclure, cette réforme marque nous l'espérons le début d'une évolution importante dans la gestion des impayés. Elle apportera des outils plus efficaces pour les bailleurs tout en offrant aux locataires de bonne foi les moyens de réagir rapidement.

Dans ce nouveau cadre, anticiper et agir rapidement deviennent les clés pour sécuriser durablement son investissement locatif.

PS :

L'APIL tient à votre disposition un récapitulatif détaillé des différentes mesures prises suite à la loi du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite, complétée par différents décrets d'application.



Activ Immo, une agence immobilière spécialisée en gestion locative et en syndic de copropriété.
À votre écoute, nous assurons la gestion optimale de votre immeuble et de votre patrimoine.



Activ Immo

L'agence au service de votre sérénité

GESTION · RÉGIE · SYNDIC · TRANSACTION

La Terrasse
14 chemin Père Volpette
42000 SAINT-ÉTIENNE

Contactez-nous

09 81 07 73 72 activimmo42@gmail.com
06 32 96 42 38 agence-activimmo.fr

VENTE - LOCATION - RENOVATION ENERGETIQUE - MISE EN COPROPRITE

Votre partenaire pour tous vos diagnostics immobiliers depuis 2007



A GENCE

D IAGNOSTIC

I M M O B I L I E R

REMISE ADHERENTS
-10%

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)

* En application de l'article L 333-9-2 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
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
2026	146,60	0,78						

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	2058	-2,37	0,30

* 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	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
	T4	137,21	-0,06

Indice des Loyers Commerciaux ILC (Activités commerciales et artisanales)

Année	Trimestre	Valeur	Variation/an en %
2021	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
	T4	134,62	-0,50

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

