



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

[SITE INTERNET](http://www.apil3.fr)



www.apil3.fr

[LINKEDIN](#)



APIL



04 77 49 33 80

contact@apil3.fr

GAZETTE de l'immobilier

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATIONS | N°117 – OCTOBRE 2026

ACTUALITÉS APIL

VOTRE ADHÉSION APIL EN TOUTE SIMPLICITÉ !

Chers adhérents,

Le règlement de votre adhésion est simplifié : dans les bureaux stéphanois, vous pouvez maintenant régler votre adhésion et autres achats par CB et nous allons également vous proposer prochainement de régler par prélèvement automatique chaque année.

Pour plus d'informations, merci de nous contacter.

CONGÉS HIVER 2026

Nous vous informons que nos bureaux et permanences seront fermés pour congés d'hiver du **jeudi 24 décembre au soir au lundi 4 janvier au matin**.

Nous serons heureux de vous retrouver dès le lundi 4 janvier 2027 pour la reprise de nos activités. Nous vous remercions pour votre compréhension et vous souhaitons de belles fêtes de fin d'année.



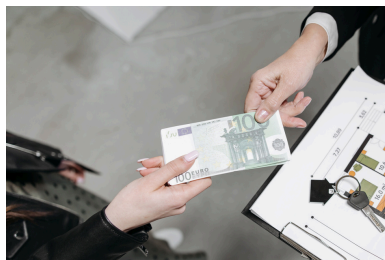
ÉDITO

Investir dans l'immobilier :

redonner confiance aux propriétaires

Investir dans un logement pour le louer à longterm a longtemps été un projet lisible : préparer l'avenir, se constituer un patrimoine et répondre au besoin de se loger. Aujourd'hui, pour beaucoup de propriétaires, la décision est devenue plus difficile.

Le coût du crédit pèse sur les projets, et à cela s'ajoutent le prix des travaux, les exigences de rénovation énergétique et la nécessité d'anticiper des règles qui évoluent. Avant d'acheter ou de remettre un bien sur le marché, un investisseur doit désormais calculer avec soin ce qu'il pourra financer, réaliser et louer dans la durée.



Ces exigences répondent à des enjeux réels, notamment celui de disposer de logements de meilleure qualité. Mais leur accumulation peut décourager celles et ceux qui sont prêts à investir. Or, lorsqu'un projet locatif est abandonné, c'est aussi un logement qui risque de manquer aux personnes qui cherchent à se loger.

Les propriétaires bailleurs ont besoin d'une perspective claire. Ils doivent pouvoir prévoir les travaux, mesurer leur coût et prendre leurs décisions avec des règles stables. Reconnaître leur rôle dans l'offre de logements, c'est permettre à l'investissement privé de continuer à répondre à un besoin essentiel.

À l'APIL, nous restons aux côtés des propriétaires pour les informer, les accompagner dans leurs démarches et faire entendre leurs préoccupations. Malgré les difficultés, investir dans l'immobilier peut encore avoir du sens. Encore faut-il que la confiance nécessaire pour s'engager dans le temps puisse être retrouvée.

CONSEIL

DU NOTAIRE

LA SCI : Une stratégie pour construire et transmettre son patrimoine immobilier

Acheter à plusieurs, organiser la gestion d'un bien, préparer l'avenir... La Société Civile Immobilière (SCI) est un outil patrimonial qui peut répondre à de nombreux projets immobiliers.

Créer une SCI, c'est avant tout choisir une autre manière de détenir un bien immobilier. Plutôt que de posséder directement un bien immobilier, les associés détiennent des parts d'une société qui en est propriétaire. Une organisation qui permet de fixer, dans les statuts, les règles de gestion et de prise de décision.

La SCI peut ainsi faciliter l'acquisition d'un bien à plusieurs et offrir un cadre plus souple que l'indivision. Elle trouve également tout son intérêt dans un projet familial : les parts sociales peuvent être transmises par étapes, notamment par donation, permettant d'anticiper la transmission du patrimoine dans un cadre organisé.

Autre atout : la SCI peut accompagner les différentes étapes d'une vie patrimoniale, de l'acquisition à la gestion, puis à la transmission. Elle permet notamment de conserver une certaine maîtrise du bien tout en préparant sa transmission aux générations futures.

Mais une SCI ne se crée pas à la légère. Choix du régime fiscal, rédaction des statuts, organisation des pouvoirs, modalités de transmission : chaque projet mérite une réflexion personnalisée.

Bien pensée et adaptée aux objectifs des associés, la SCI peut ainsi devenir un véritable outil de gestion, d'organisation et de transmission du patrimoine immobilier.

Elle peut également s'inscrire dans une stratégie patrimoniale plus globale, en tenant compte de la situation familiale, des projets d'investissement et des objectifs de transmission de chacun.

L'essentiel est donc de choisir la structure la plus adaptée à son projet, avec l'éclairage d'un professionnel pour en mesurer les conséquences et les opportunités.

Lucas MARCOUX
Notaire





La transition énergétique,
facile et efficace !

Fruit de l'alliance de sociétés stéphanoises, Synerbat vous accompagne pour tous vos projets de rénovation.

Tarif
spécial
adhérent
APIL



DPE
collectif



3PT
Projet de Plan
Pluriannuel de
Travaux



Audit
thermique



Maîtrise
d'œuvre

04 77 93 10 41

synerbat.com

contact@synerbat.com



Tarif
spécial
adhérent
APIL

Votre expert du
diagnostic immobilier

Depuis plus de 20 ans, **HOM EXPERT** accompagne particuliers, professionnels et copropriétés pour tous leurs diagnostics immobiliers



DPE



AUDIT
ÉNERGÉTIQUE



AMIANTE



ÉLECTRICITÉ



GAZ



PLOMB



MÉTRAGE
BOUTIN



ERP
ÉTAT DES RISQUES
ET POLLUTIONS

04.77.93.10.41

www.hom-expert.fr

contact@hom-expert.fr

8 Rue des Trois Glorieuses, 42000 Saint-Étienne - Place Geoffroy Guichard, 42110 Feurs

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 MMOBILIER

**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



NOUVEAUX CONTRATS DE LOCATION

A partir du 1er Octobre 2026

A compter du 1er Octobre 2026, de nouveaux modèles réglementaires de contrats de location entrent en vigueur pour les logements loués à titre de résidence principale.

Ces évolutions concernent les locations vides, les locations meublées et les colocations avec bail unique. Elles s'appliquent aux baux signés ou renouvelés à partir du 1er Octobre 2026.



CE QUI CHANGE :



✚ Une clause résolutoire intégrée au contrat type.

Les nouveaux modèles de bail intègrent désormais explicitement la clause résolutoire permettant la résiliation automatique du bail en cas de :

- non-paiement du loyer
- non-paiement des charges
- non-versement du dépôt de garantie.

Cette résiliation ne peut toutefois intervenir qu'après un commandement à payer resté sans effet pendant 6 semaines. Cette obligation existait déjà depuis la loi du 27 juillet 2023 ; le nouveau décret l'inscrit désormais directement dans les contrats types officiels.



✚ Une mention relative à la résidence principale

Lorsque le logement est soumis à une obligation d'occupation en résidence principale, cette information devra être expressément mentionnée dans le bail. Cette mesure s'inscrit dans les dispositifs mis en place pour préserver l'habitat permanent dans certaines zones.



✚ Une rubrique pour les coordonnées téléphoniques.

Les nouveaux modèles prévoient désormais la possibilité d'indiquer le numéro de téléphone portable du bailleur et du locataire afin de faciliter les échanges et la prévention des impayés. Cette mention reste facultative.



CE QUI NE CHANGE PAS

- ✓ – Les baux déjà signés avant le 1er Octobre 2026 restent valables et n'ont pas besoin d'être modifiés
- ✓ – Les nouvelles dispositions concernent uniquement les contrats conclus ou renouvelés à partir du 1er octobre 2026.
- ✓ – Les locations saisonnières, résidences secondaires et baux mobilité ne sont pas concernés par ces nouveaux modèles.



Références :

Décret n° 2026-596 du 6 juillet 2026 modifiant le décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale et le livre VII du Code de la construction et de l'habitation.

Loi n° 2023-668 du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite (clause résolutoire en cas d'impayés).

Article L151-14-1 du Code de l'urbanisme issu de la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 dite loi "Le Meur" (obligation de résidence principale dans certains secteurs).



Révision des loyers des logements régis par la loi du 1er Septembre 1948

Le décret n° 2026-712 du 29 juillet 2026, publié le 31 juillet 2026, a procédé à l'actualisation du décret n°48-1881 du 10 décembre 1948, en fixant les règles applicables **à compter du 1er juillet 2026 pour les seuls logements régis par la Loi du 1er Septembre 1948.**

Il découle de ce décret que les loyers peuvent être augmentés au maximum de 0,78 % pour les locaux des catégories IIIA et IIIB, pour les locaux des catégories IIB et IIC pour les locaux de la catégorie IIA.

Les loyers des locaux de la catégorie IV ne subissent aucune majoration annuelle légale de loyer. Le taux de majoration prévu par l'article 34 de la loi de 1948 a été aussi fixé à 0,78%.



Est-ce que les SCI sont concernées par la facturation électronique ?

Seules les SCI assujetties à la TVA sont concernées par la facturation électronique. Si votre SCI réalise exclusivement des locations nues à usage d'habitation (exonérées de TVA en vertu de l'article 261 D du CGI), elle n'entre pas dans le périmètre de la réforme. En revanche, si votre SCI loue des locaux professionnels avec TVA ou a opté pour l'assujettissement à TVA, elle devra se conformer aux nouvelles obligations dès septembre 2026 pour la réception et septembre 2027 pour l'émission. (pour les PME et microentreprises)



PERMANENCES DE NOS BUREAUX

- SAINT-ETIENNE** 04 77 49 33 80 – 5 rue Edmond Charpentier
- FIRMINY** 04 77 56 97 33 – 19, rue Gambetta
- SAINT-CHAMOND** Salle RAIMU – Place de l'Hotel Dieu
- ANNONAY** Espace Liberté – Place de la Liberté
- MONTBRISON** Espace des associations – 20, Avenue Thermale
- SAINT JUST- SAINT-RAMBERT** Trait d'union – 4 place de la Paix
- LE PUY-EN- VELAY** 31, Bd de la République – Centre Roger Fourneyron – S. 206
- YSSINGEAUX** Mairie, Place Général de Gaulle
- ROANNE** 18, rue de Cadore Immeuble Municipal – 2^{ème} étage/salle 21

Du lundi au vendredi 9h-12h / 13h30-17h30

Mardi 9h-12h / 13h30-17h30 / jeudi 13h30-17h30

2^{ème} lundi du mois 9h30-11h30

2^{ème} lundi du mois 13h30-16h00

2^{ème} mercredi du mois 9h30-11h30

2^{ème} mercredi du mois 14h-16h

2^{ème} Vendredi du mois 9h30-12h

2^{ème} Vendredi du mois 14h-16h

Dernier lundi du mois 9h30-11h30

TAUX & INDICES

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

Indice de Référence des Loyers IRL (Baux Habitation)

Année	Trimestre 1		Trimestre 2 *		Trimestre 3		Trimestre 4	
	Indice	Evol/1 an	Indice	Evol/1 an	Indice	Evol/1 an	Indice	Evol/1 an
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	148,37	1,15	148,06	1,57		

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

Année	Trimestre 1			Trimestre 2			Trimestre 3			Trimestre 4		
	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
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
2026	2084	-2,89	0,34	2103	0,81	-0,94						

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

Année	Trimestre	Valeur	Variation/an en %
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
2026	T1	137,42	0,09
	T2	138,01	0,63

Indice des Loyers Commerciaux ILC (Activités commerciales et artisanales)

Année	Trimestre	Valeur	Variation/an en %
2022	T1	120,61	3,32
	T2	123,65*	4,43*
	T3	120,13*	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
2026	T1	135,26	-0,45
	T2	137,16	0,26

* 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 1er janvier en fonction de l'IRL du 2e trimestre.

* 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 %