



HIVER 2026

Le bulletin trimestriel



Officina

À LA UNE

LOI DE FINANCES 2026 : ce qui change (et ce qui ne change pas encore) pour vous

Le début d'année 2026 s'annonce particulier sur le plan législatif, la loi de finances n'ayant pas été adoptée à temps (avant le 31 décembre 2025) pour la deuxième année consécutive. En revanche, la loi de financement de la sécurité sociale 2026, elle, est bien entrée en vigueur. Concrètement, qu'est-ce que cela change pour vous ? Faisons le point.

Pas de loi de finances 2026... pour l'instant

Faute d'accord entre députés et sénateurs, le projet de loi de finances 2026 n'a pas pu être adopté avant la fin de l'année 2025. Pour éviter un blocage total, une **loi de finances spéciale** a été adoptée par le Parlement le 26 décembre 2025.

Cette loi spéciale est une solution temporaire dont le rôle est seulement d'**assurer la continuité de l'État**.

BON À SAVOIR : L'Assemblée nationale doit reprendre l'examen du projet de loi de finances en deuxième lecture, avec l'objectif d'adopter définitivement la loi de finances 2026 en début d'année.

Une loi de finances votée début 2026 pourrait, dans certains cas, modifier la fiscalité d'opérations réalisées en 2025, si le texte le prévoit et si un motif d'intérêt général le justifie. Une raison de plus pour rester attentif aux annonces à venir.

Même sans loi de finances pour 2026, de nombreux changements sont intervenus au 1er janvier 2026 car ces mesures ne dépendent pas de la loi de finances. C'est notamment le cas de :

- **La hausse du SMIC** depuis le 1er janvier 2026 : le SMIC horaire brut est de 12,02 € (1 823,03 € brut mensuel pour 35 heures) en métropole et dans les départements et collectivités d'outre-mer (hors Mayotte) ;
- **La hausse du plafond annuel de la sécurité sociale (PASS)** : utilisé pour le calcul des indemnités journalières, pensions d'invalidité, retraites, etc., le PASS 2026 est fixé à 48 060 € par an (soit 4 005 € par mois) en métropole et dans les départements et collectivités d'outre-mer (hors Mayotte) ;
- **La modification du DPE** : la méthode de calcul change au 1er janvier pour intégrer une valeur plus favorable aux logements chauffés à l'électricité. Pour en bénéficier, il suffit d'actualiser le DPE gratuitement sur le site de l'Ademe (agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie) ;

- **Le taux d'intérêt des PEL** souscrits depuis le 1^{er} janvier 2026 est de 2 % (au lieu de 1,75 % pour les PEL ouverts en 2025). Les taux des autres produits d'épargne réglementée (CEL, Livret A, LDDS, LEP, etc.) devraient être communiqués dans le courant du premier trimestre 2026 ;
- **Le maintien de l'exonération des pourboires** dans le secteur Café – Hôtellerie – Restauration (en vigueur depuis 2022) ;
- **L'obligation de déclarer en ligne** (auparavant il était possible d'utiliser un formulaire papier) **des dons entre particuliers**, depuis l'espace Mes finances publiques sur le site [impôts.gouv.fr](https://impots.gouv.fr) ;
- **La hausse temporaire de la taxe de la publicité foncière (TPF)** : le taux maximal peut augmenter de 0,5 % jusqu'au 31 mars 2028, si une décision départementale a été prise entre avril et novembre 2025 ;
- **L'obligation déclarative des prestataires de services sur actifs numériques** : les transactions des utilisateurs de crypto-actifs doivent être déclarées à l'administration fiscale.

Au contraire, certains dispositifs **ne s'appliquent plus en 2026**. Parmi les principaux :

- L'élargissement du dispositif de dons à la Fondation du patrimoine ;
- Le doublement du déficit foncier imputable sur le revenu global en cas de travaux de rénovation énergétique (il était nécessaire que les dépenses de travaux soient payées intégralement avant le 31 décembre 2025 pour pouvoir y prétendre) ;
- L'accès au guichet MaPrimeRénov' : ce dernier ferme le 31 décembre 2025 pour une durée indéterminée. Les dossiers déposés avant cette date seront traités (délai de traitement de 4 mois annoncé) ;
- Certaines exonérations fiscales locales (zones BER, ZFU – Territoire Entrepreneur, ...) ;
- etc.

Loi de financement de la sécurité sociale (LFSS) 2026 : les mesures phares

La loi de financement de la sécurité sociale 2026 a été promulguée le 31 décembre 2025. Voici les principales mesures.

Hausse des prélèvements sociaux sur certains revenus

Les prélèvements sociaux sur les revenus de placement et du patrimoine augmentent à 18,6 % (contre 17,2 % auparavant). Cette hausse résulte de l'augmentation de la CSG (+1,4 points), qui passe de 9,2 % à 10,6 %.



Certains revenus échappent à cette hausse, comme les produits d'assurance-vie et de capitalisation, les plus-values immobilières des particuliers ou encore les revenus fonciers.

Pour les revenus concernés, la date d'entrée en vigueur varie :

- **Revenus du patrimoine** (exemple : plus-values mobilières) : hausse appliquée aux revenus perçus depuis le 1^{er} janvier 2025 ;
- **Revenus de placement** (exemple : dividendes) : hausse appliquée aux revenus perçus depuis le 1^{er} janvier 2026.

Voici un tableau récapitulatif des taux applicables :

Type de revenus	Exemples	Taux sur les revenus perçus en 2025	Taux sur les revenus perçus en 2026
Revenus exclus de la hausse	Revenus fonciers, plus-values immobilières des particuliers, produits d'assurance-vie et de capitalisation, etc.	17,2 %	
Revenus de placement	Dividendes, produits de placement à revenu fixe (livrets non réglementés, comptes à terme), etc.	17,2 %	18,6 %
Revenus du patrimoine	Plus-values mobilières (PVM), gains de cession de management packages, revenus de location meublée non professionnelle (BIC LMNP), etc.	18,6 %	

Suspension de la réforme des retraites

La loi suspend temporairement le relèvement de l'âge légal de départ à la retraite et du nombre de trimestres requis pour le taux plein pour les personnes nées en 1964 et en 1965. Les assurés nés en 1964 et entre le 1^{er} et le 31 mars 1965 pourront partir à 62 ans et 9 mois (âge légal) avec 170 trimestres pour le taux plein, tandis que ceux nés entre le 1^{er} avril et le 31 décembre 1965 pourront partir à 63 ans (âge légal) avec 171 trimestres.

Assuré né à compter du ...	Réforme de 2023		LFSS 2026	
1 ^{er} janvier 1964	63 ans	171	62 ans et 9 mois	170
1 ^{er} janvier au 31 mars 1965	63 ans et 3 mois	172		
1 ^{er} avril au 31 décembre 1965		172	63 ans	171

Cette mesure s'appliquera aux pensions liquidées à partir du 1^{er} septembre 2026 ce qui est logique, car au plus tôt, elle produira des effets au 1^{er} octobre 2026 (un assuré né le 1^{er} janvier 1964 aura 62 ans et 9 mois le 1^{er} octobre 2026).

Refonte du cumul emploi-retraite

À partir du 1^{er} janvier 2027, le cumul emploi-retraite, qui permet aux retraités de travailler tout en percevant leur pension, est modifié.

BON À SAVOIR : Les nouvelles règles sont applicables aux assurés qui liquideront leur première pension à partir du 1^{er} janvier 2027. Ainsi, les assurés déjà en cumul emploi-retraite avant cette date ne sont pas concernés.

Situation	Impact sur la pension de retraite (nouvelles règles 01/01/2027)
Avant l'âge légal	La pension n'est pas versée, seuls les revenus d'activité sont perçus
Entre l'âge légal et 67 ans	La pension est réduite si les revenus d'activité dépassent un seuil qui sera fixé par décret
À partir de 67 ans	Cumul libre : la pension et les revenus d'activité sont perçus sans réduction

Cette réforme du cumul emploi-retraite vise à rendre le dispositif moins attractif pour favoriser d'autres dispositifs comme la retraite progressive ou la surcote pour prolongation d'activité.

Mesures renforcées pour la retraite des femmes

Plusieurs dispositions viennent améliorer la prise en compte des carrières féminines pour les pensions liquidées à compter du 1^{er} septembre 2026 :

- **Calcul des meilleures années** : la pension de base sera calculée sur les 23 meilleures années pour les femmes ayant eu deux enfants ou plus, et sur les 24 meilleures années pour celles ayant eu un enfant (contre 25 années auparavant) ;
- **Trimestres de majoration pour enfant** :
 - Ils sont désormais pris en compte pour accéder au départ anticipé pour carrière longue (dans la limite de 2 trimestres) ;
 - Ils sont mieux intégrés dans le calcul de la retraite des fonctionnaires.

Congé supplémentaire de naissance

Un **congé supplémentaire de naissance**, en complément des congés maternité, paternité ou d'adoption, sera disponible pour les enfants nés ou adoptés à partir du 1^{er} janvier 2026. D'une durée de 1 ou 2 mois (au choix), il sera indemnisé de manière dégressive, sous réserve de cessation totale d'activité, avec des montants précisés par un décret à venir.

BON A SAVOIR : Bien qu'il concerne les enfants nés ou adoptés dès le 1er janvier, le ministère de la Santé a annoncé qu'il ne sera applicable qu'à partir du 1er juillet 2026. Les parents d'enfants nés entre le 1er janvier et le 30 juin devront donc le prendre de manière différée.

En résumé, l'année 2026 débute avec des changements fiscaux et sociaux importants, malgré l'absence de loi de finances pour 2026. Restez attentif et, faites-vous accompagner par votre conseiller habituel pour sécuriser vos choix patrimoniaux.

ZOOM SUR

La taxe foncière : comprendre le calcul pour éviter les mauvaises surprises

Vous êtes propriétaire ?

Chaque année, à l'automne, vous recevez votre avis de taxe foncière... et son montant vous paraît souvent mystérieux.

Vous ne comprenez pas comment l'administration arrive à ce chiffre ? Vous n'êtes pas seul. La taxe foncière est fréquemment perçue comme un impôt opaque et complexe.

Pourtant, son calcul repose sur des règles précises, et surtout sur des informations que l'administration détient sur votre bien. Lorsque ces données sont erronées ou mal actualisées, la facture peut rapidement grimper... et durablement.

L'objectif de cet article est de :

- Vous aider à comprendre comment est calculée la taxe foncière ;
- Vous montrer ce qui influence réellement le montant payé ;
- Vous donner des réflexes simples pour vérifier, corriger et anticiper.

La taxe foncière : à quoi sert-elle et qui la paie ?

La taxe foncière fait partie des « impôts locaux » qui servent à financer le budget des collectivités territoriales ; principalement les communes, mais aussi les départements et les intercommunalités.

Elle se décline en deux taxes :

- La taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) : maisons, appartements, garages et locaux professionnels ;
- La taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB) : terrains, terres agricoles ou parkings non couverts.

Les règles de calcul ne sont pas strictement identiques entre ces deux taxes.

Vous êtes tenu de payer la taxe foncière si vous êtes **propriétaire** (y compris usufruitier) du bien (qu'il soit occupé ou loué) **au 1er janvier de l'année**. Vous recevez alors l'avis d'imposition une fois par an, à l'automne. Le paiement peut s'effectuer par différents moyens : prélèvement mensuel ou à l'échéance, paiement en ligne, chèque, etc.

En 2025, la date limite de paiement de la taxe foncière était fixée au 20 octobre à minuit pour un paiement en ligne via le site impots.gouv.fr.

BON À SAVOIR : Si vous vendez votre bien en cours d'année, vous restez néanmoins redevable de la taxe foncière, puisque vous étiez propriétaire au 1er janvier. En revanche, lors de la vente, le notaire établit un prorata temporis entre vous et l'acquéreur. Vous recevrez l'avis à l'automne, mais l'acquéreur vous aura remboursé sa quote-part le jour de la vente.

Certaines situations vous permettent de bénéficier d'une **exonération** totale ou partielle de la taxe foncière, notamment si :

- Vous avez plus de 75 ans et que vos ressources n'excèdent pas un certain plafond ;
- Vous bénéficiez de certaines allocations (Aspa, AAH, etc.) ;
- Vous êtes acquéreur d'un logement neuf, dans certaines collectivités.

Comment est calculée la taxe foncière ?

Vous avez sans doute remarqué que votre avis de taxe foncière ne détaille pas l'ensemble des données utilisées pour le calcul. En effet, ce document reste souvent peu lisible.

Les seules informations visibles sont la valeur locative cadastrale et les taux applicables.

La taxe foncière est calculée selon la formule suivante :

$$\text{Taxe foncière} = \text{Valeur locative cadastrale} \times 50\% \times \text{Taux votés}$$

La **valeur locative cadastrale** correspond au montant d'un loyer annuel théorique que vous pourriez percevoir si le bien était loué dans des conditions normales.

Elle est ensuite divisée par deux, ce qui correspond à un abattement forfaitaire de 50 % pour les propriétés bâties (et 20 % pour les biens non bâties).

Mais, la valeur locative cadastrale des locaux d'habitation est elle-même déterminée selon la formule suivante :

$$\text{Valeur locative cadastrale} = \text{loyer de référence au m}^2 \times \text{surface pondérée}$$

C'est précisément ce calcul qui n'est pas détaillé sur votre avis et qui s'avère le plus complexe.

Loyer de référence : une base ancienne

Le loyer de référence utilisé pour les propriétés bâties repose sur les **prix du marché locatif au 1^{er} janvier 1970**. Ces valeurs, bien qu'obsoletes, n'ont jamais été actualisées, malgré l'évolution du marché immobilier. Cela signifie que les fichiers de l'administration s'appuient sur des données anciennes, qui ne reflètent pas toujours la réalité du marché actuel.

BON À SAVOIR : Si le loyer de référence de votre bien venait à être révisé à la hausse, cela entraînerait une augmentation de votre valeur locative cadastrale et donc de votre taxe foncière.

La surface pondérée : bien plus que des m²

Contrairement à une idée reçue, ce n'est ni la surface réelle, ni la surface loi Carrez qui est retenue, mais une **surface pondérée**.

Il s'agit d'une surface ajustée qui prend en compte les caractéristiques de votre bien, à laquelle l'administration applique différents coefficients.

La surface pondérée intègre toutes les pièces et annexes de votre logement : pièces habitables, couloirs et rangements, garages, caves et greniers, etc.

Un coefficient est ensuite appliqué à chaque pièce en fonction de son importance dans l'habitation.

BON À SAVOIR : Toute création de surface (extension, véranda, combles aménagés...) augmente mécaniquement la surface pondérée.

D'autres coefficients s'appliquent également en fonction des critères suivants :

- **Type d'habitation** : maison individuelle ou immeuble collectif ;
- **Localisation du bien** dans la commune ;
- **État général du bien** ;
- **Catégorie du logement** : l'administration classe les biens en 8 catégories, allant des logements « très dégradés » ou « délabrés » jusqu'à ceux qualifiés de « haut standing », avec un tarif spécifique au mètre carré pour chaque catégorie.

En plus des surfaces, les « **éléments de confort** » du bien sont également pris en compte. L'administration fiscale attribue à chaque élément de confort une équivalence en mètres carrés, qui vient s'ajouter à la surface pondérée.

Voici quelques exemples d'équivalences :

Élément de confort	Ajout en m ²
Eau courante	+ 4 m ²
Gaz (installation fixe)	+ 2 m ²
Électricité (par installation)	+ 2 m ²
Baignoire	+ 5 m ²
Receveur de douche ou bac à laver	+ 4 m ²
Lavabo ou autre appareil sanitaire	+ 3 m ²
Toilettes (par unité)	+ 3 m ²
Raccordement au réseau d'égout (par local)	+ 3 m ²
Vide-ordures (que celui-ci soit particulier au local ou commun à l'étage)	+ 3 m ²
Chauffage central (par pièce et annexe d'hygiène)	+ 2 m ²

BON À SAVOIR : Même si ces équipements sont devenus standards aujourd'hui, ils continuent à majorer la valeur fiscale de votre bien.

Exemple concret : une maison individuelle équipée d'une baignoire (+ 5 m²), de toilettes (+ 3 m²) et d'un raccordement au réseau d'égout (+ 3 m²) ajoutera 11 m² à sa surface pondérée, même si sa surface réelle reste inchangée.

Ces majorations peuvent vous sembler minimales, mais cumulées, elles augmentent significativement votre valeur locative cadastrale et donc le montant de votre taxe foncière.

Pour connaître le détail du calcul de votre valeur locative cadastrale, vous pouvez demander à l'administration fiscale les éléments ayant conduit à sa détermination.

Des données souvent obsolètes

Les données détenues par l'administration pour calculer votre taxe foncière sont souvent anciennes ou mal actualisées.

Cela s'explique notamment par :

- Des fichiers basés sur des données anciennes : le loyer de référence date de 1970 et n'a jamais été actualisé ;
- L'absence de déclarations de certains travaux.

BON À SAVOIR : Vous devez signaler à l'administration fiscale tout changement susceptible d'impacter la valeur locative : travaux d'agrandissement ou d'amélioration, construction d'une piscine, véranda, aménagement de combles, nouveaux éléments de confort, etc.

Si les travaux sont réalisés en cours d'année, leur impact ne sera pris en compte qu'à compter du **1er janvier de l'année suivante**.

Une vaste révision des valeurs locatives avait été engagée en 2020. Une réforme prévoyait la déclaration des loyers réels dès 2023, avec une mise à jour des valeurs en 2026 pour remplacer celles basées sur les références de 1970. Toutefois, la loi de finances pour 2023 a reporté cette réforme à 2028.

Les fichiers fiscaux pourraient également être mis à jour pour intégrer certains éléments de confort non déclarés (eau courante, électricité, chauffage central, etc.), mais les modalités de cette mise à jour restent à préciser.

Résultat : le calcul actuel de la taxe foncière demeure souvent opaque et parfois erroné.

Les bons réflexes à adopter

Pour éviter les mauvaises surprises et maîtriser le montant de votre taxe foncière, voici trois conseils clés :

1. Vérifiez les informations de vos biens immobiliers

Dans votre espace personnel sur le site impots.gouv.fr, une rubrique « **Biens immobiliers** » vous permet de consulter les informations liées à vos biens. Pensez à vérifier ces données et surtout à les mettre à jour en cas de changement.

BON À SAVOIR : L'administration dispose de plusieurs moyens pour vérifier l'exactitude des informations :

- Croisements de données avec les mairies (exemple : permis de construire), ou les notaires (exemple : désignation dans l'acte) ;
- Contrôles sur pièces ou sur place ;
- Photos aériennes et outils numériques. Sur le site [geoportail](https://geoportail.gouv.fr), il est par exemple possible de superposer les vues aériennes aux plans cadastraux, ce qui permet de repérer facilement les constructions non déclarées.

2. Réclamez en cas d'erreur

Si vous estimez que la valeur locative cadastrale de votre logement ne correspond pas à la réalité, vous pouvez déposer une réclamation auprès de l'administration fiscale, par courrier ou via le site impots.gouv.fr.

Attention : cette démarche peut être à double tranchant si la révision aboutit à une augmentation de la valeur locative pour des éléments non déclarés ou sous-évalués.

3. Anticipez avant d'effectuer des travaux

Avant d'engager des travaux d'amélioration (extension, véranda, aménagement), évaluez leur impact sur la surface pondérée et, le cas échéant, sur la catégorie de votre bien.

Ces modifications peuvent entraîner une hausse durable de votre taxe foncière.

En suivant ces conseils, vous pourrez mieux anticiper les erreurs et réduire le risque de surimposition. Pour obtenir des conseils adaptés à votre situation personnelle, n'hésitez pas à prendre rendez-vous avec votre conseiller habituel.

BREVES

Votre « espace particulier » devient « Mon espace Finances publiques »

Depuis le 15 décembre, votre « **espace particulier** » sur le site impots.gouv.fr a changé de nom pour devenir « **Mon espace Finances publiques** ».

Jusqu'à présent, cet espace vous permettait de réaliser uniquement vos démarches fiscales : consulter votre avis d'imposition, adapter votre prélèvement à la source, déclarer un don ou une cession de droits sociaux...

Désormais, de nouveaux services sont accessibles, ils ne concernent plus uniquement vos impôts. Cette nouvelle dénomination vise à tenir compte de ces nouvelles fonctionnalités.

Comment vous connecter ?

Pas de changement de ce côté-là : votre accès se fait via la même interface sur laquelle vous devez renseigner votre numéro fiscal et votre mot de passe. Pour sécuriser votre compte, un code à 6 chiffres vous sera envoyé par mail (système de double authentification).

BON À SAVOIR : Si vous avez accompli cette double authentification il y a moins de 6 mois via le même appareil, ce code à 6 chiffres ne vous sera pas de nouveau demandé.

Des services élargis pour simplifier vos démarches

En plus des services liés aux impôts, **Mon espace Finances publiques** vous permet désormais de :

- **Retrouver et payer certaines factures de services et établissements publics** : eau, cantine scolaire, crèche, activités périscolaires ou certains frais hospitaliers. Dans l'onglet « Paiements », vous accédez directement au site [PayFiP.gouv.fr](https://payfip.gouv.fr) sur lequel vous avez uniquement besoin de renseigner l'identifiant de la structure publique concernée ;

BON À SAVOIR : Vous ne recevrez plus ces factures sur papier, elles seront centralisées sur votre espace.

- **Régler vos amendes** : vous serez directement redirigé vers le site amendes.gouv.fr à partir de votre espace.

D'autres évolutions sont encore à venir pour enrichir les services disponibles et simplifier vos démarches administratives. Restez attentif pour découvrir ces nouveautés !

L'épargne de votre enfant mineur : avez-vous le droit de l'utiliser ?

Votre enfant possède peut-être un compte bancaire, un livret d'épargne ou même une assurance-vie ? Ces produits sont souvent ouverts et alimentés par vous, en tant que parent. Mais une question se pose : avez-vous le droit d'utiliser cet argent ?

Quels sont vos droits en tant que parent ?

En tant que parent, vous avez l'autorité parentale, ce qui vous donne le droit de gérer les biens de votre enfant mineur, comme ses comptes bancaires et son épargne. À ce titre, vous devez agir dans son intérêt, en veillant à préserver ou à faire fructifier son patrimoine.

Pour les actes simples, comme effectuer un dépôt, vous pouvez agir seul. Mais pour des décisions plus importantes, comme la clôture d'un compte ou le transfert des fonds, l'accord des deux parents exerçant l'autorité parentale est requis. À défaut, la banque peut voir sa responsabilité engagée.

Pour certains actes particulièrement graves engageant le patrimoine de votre enfant (réaliser un placement risqué, donner un de ses biens en garantie), l'accord des parents ne suffit pas : une **autorisation du juge aux affaires familiales** est alors nécessaire.

Qu'en est-il de l'utilisation des sommes ?

L'administration légale vous donne un **droit de jouissance légale**, qui vous autorise à percevoir et à **utiliser les revenus générés** par les biens de votre enfant mineur. Ce droit vise à compenser les dépenses que vous assumez pour son entretien et son éducation.

Concrètement, pour un compte bancaire ouvert au nom de l'enfant, vous pouvez utiliser les intérêts produits pour financer les besoins de l'enfant (éducation, loisirs, etc.) ou même pour contribuer aux charges du foyer. En revanche, vous ne pouvez pas disposer librement du capital pour un usage personnel.

Les limites à l'utilisation de l'épargne de votre enfant

Certaines sources de revenus échappent à votre droit de jouissance légale. Par exemple :

- Les revenus issus du travail de votre enfant ;
- Les biens reçus par donation ou testament comportant une clause d'exclusion ;
- Les indemnités destinées à réparer un préjudice corporel ou moral.

Ces sommes doivent être conservées et utilisées uniquement dans l'intérêt de votre enfant.



BON À SAVOIR : Le droit de jouissance légale prend fin lorsque votre enfant atteint l'âge de **16 ans** (ou plus tôt s'il se marie), ainsi qu'en cas de **retrait de l'autorité parentale**.

En résumé, vous pouvez gérer l'épargne de votre enfant et utiliser une partie des revenus qu'elle génère, mais le capital reste sa propriété. Si vous avez des doutes sur ce que vous pouvez ou ne pouvez pas faire, n'hésitez pas à demander conseil à votre conseiller.

Location : hausse des frais d'agence en 2026

Vous envisagez de déménager en 2026 ? Les frais d'agence pour la location de votre futur logement vont légèrement augmenter, une situation inédite depuis de nombreuses années.

Des frais restés au même niveau depuis 2014

En tant que locataire, l'agence immobilière vous facture des frais lors de la signature de votre bail d'habitation : visite du logement, constitution du dossier, rédaction du bail et état des lieux d'entrée. Ces honoraires sont limités à un montant maximum depuis 2014. Le plafond est révisable chaque année en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers, l'IRL, par arrêté du ministre chargé du logement. Problème : aucun arrêté n'a jamais été pris, les plafonds de frais d'agence n'ont pas changé depuis 11 ans.

Face au mécontentement des syndicats des professionnels de l'immobilier, le gouvernement a prévu la première augmentation pour 2026.

Quelle est l'ampleur de la hausse ?

Les plafonds des frais d'agence vont augmenter de **0,87 %** pour les baux signés depuis le 1^{er} janvier 2026, les baux en cours ne sont donc pas concernés. Ces frais dépendent de la zone où vous louez et de la surface du logement :

Honoraires de visite, de constitution de dossier et de rédaction de bail		
	Plafond 2025	Plafond 2026
Zone très tendue (zone A bis)	12 €/m ²	12,10 €/m ²
Zone tendue (zones A, B)	10 €/m ²	10,09 €/m ²
Zone non tendue (zone C)	8 €/m ²	8,07 €/m ²
Honoraires d'état des lieux		
Toutes zones	3 €/m ²	3,03 €/m ²



Si vous louez un nouveau logement de 60 m² à Paris (zone très tendue) en 2026, voici ce que représentera l'évolution :

	Honoraires maximum 2025	Honoraires maximum 2026
Honoraires	720 €	726 €
État des lieux	180 €	181,80 €
Total	900 €	907,80 €

Soit une différence de **7,80 €**, la hausse sera donc assez modeste.

Il s'agit de frais maximum, votre agence immobilière peut pratiquer des honoraires plus faibles.

BON À SAVOIR : Cette revalorisation reste, pour le moment, ponctuelle. Le gouvernement devra prendre de nouveaux arrêtés chaque année pour instaurer une revalorisation périodique.

Document achevé de rédiger le 9 février 2026 par le Cabinet OFFICINA et à destination unique des particuliers.

Officina
L'ATELIER DU PATRIMOINE

35, rue Boudet - 33000 Bordeaux
www.officina-patrimoine.fr

06 58 50 10 07