

BUDGET 2026



CE QUI CHANGE POUR VOS IMPÔTS

éclairage

**ASSURANCE EMPRUNTEUR :
COMMENT MODIFIER
VOTRE COUVERTURE**

décryptage fiscal

**PAS DE BAISSÉ DE TAXE
FONCIÈRE MALGRÉ DES
TRAVAUX EN COURS**

zoom juridique

**IMMOBILIER LOCATIF :
UN BAILLEUR A INTÉRÊT À
RÉGULARISER LES CHARGES**

Sommaire

04



à la une

BUDGET 2026

CE QUI CHANGE POUR VOS IMPÔTS

Après un examen chaotique, le gouvernement Lecornu est finalement parvenu à faire adopter un budget pour l'État. Tour d'horizon des principales mesures fiscales retenues.

07

décryptage fiscal

PAS DE BAISSÉ DE TAXE FONCIÈRE MALGRÉ DES TRAVAUX EN COURS

08

zoom juridique

IMMOBILIER LOCATIF : UN BAILLEUR A INTÉRÊT À RÉGULARISER LES CHARGES

09

éclairage

ASSURANCE EMPRUNTEUR COMMENT MODIFIER VOTRE COUVERTURE

Depuis la loi Lemoine de 2022, demander une substitution de son assurance de prêt immobilier est possible à tout moment et sans frais, mais pas n'importe comment. Voici la procédure à respecter et les pièges à éviter pour sécuriser son crédit et espérer des économies potentielles.



Mais aussi...

03

L'ACTUALITÉ PATRIMONIALE

11

LE POINT BOURSE

12

VOTRE PATRIMOINE

En passant la porte du cabinet PEA,
ce sont les meilleures offres
de Paris qui viennent à vous.

pea
Conseil Patrimonial

Finance Immobilier
Private Equity Immobilier d'entreprise

www.cabinetpea.fr

L'actualité patrimoniale



MaPrimeRénov'

PAS DE TRAVAUX D'AMPLEUR SANS CONSEILLER

Après une suspension temporaire due à l'absence d'adoption dans les délais de la loi de finances 2026, le guichet MaPrimeRénov' a rouvert le 23 février. Cette aide phare de l'État consacrée à la rénovation énergétique redémarre avec une enveloppe annuelle de 3,6 milliards d'euros destinée à soutenir les travaux réalisés dans des logements occupés en résidence principale. Le dispositif évolue toutefois, avec l'introduction d'une nouvelle étape obligatoire. Les ménages qui projettent une rénovation d'ampleur - dite « rénovation globale », impliquant un gain d'au moins deux classes énergétiques -, doivent désormais, avant tout dépôt de dossier, prendre rendez-vous avec un conseiller France Rénov'.

Gratuit, cet entretien personnalisé se tient en face-à-face dans l'un des 614 espaces présents sur l'ensemble du territoire. La mesure vise non seulement à sécuriser les parcours et à garantir la qualité des rénovations financées, mais aussi à lutter contre les fraudes qui avaient déjà entraîné une suspension partielle de MaPrimeRénov' à l'été 2025.

Pension de réversion

LA DEMANDE SIMPLIFIÉE

Depuis le 1^{er} mars, le formulaire de demande de la pension de réversion auprès de l'Assurance retraite est pré-rempli, ce qui devrait « permettre une réduction des délais de traitement, une diminution des erreurs et des pièces justificatives demandées », selon le régime de retraite de base des salariés, artisans, commerçants et contractuels de la fonction publique. La réversion, qui constitue une fraction de la retraite du conjoint décédé, n'est pas automatique : les veufs et veuves doivent la demander. Celle de l'Assurance retraite (54% de la retraite de base du défunt) est versée sous condition de ressources.

Allocations familiales

L'ÂGE DE LA MAJORATION REPOUSSÉ

Les modalités de versement des allocations familiales ont été modifiées. Jusqu'ici, les foyers comptant au moins deux enfants à charge bénéficiaient d'une majoration lorsque le deuxième atteignait 14 ans. Désormais, cette hausse n'est accordée qu'à partir des 18 ans de l'enfant et cesse à ses 20 ans. Pour certains ménages, surtout les plus modestes, la perte peut atteindre 3.600 euros par enfant sur quatre ans. Les jeunes ayant déjà eu 14 ans avant le 1^{er} mars 2026 restent toutefois soumis aux anciennes règles et conservent le bénéfice de la revalorisation initiale prévue par le précédent dispositif.

Fiscalité

LES NOUVEAUX SEUILS DE LA MICRO-ENTREPRISE

Un arrêté, paru au *Journal officiel (JO)* du 28 janvier, fixe les seuils de chiffre d'affaires annuel hors taxes (CAHT) que les micro-entrepreneurs (ME) ne doivent pas dépasser au titre des années 2026, 2027 et 2028. Pour continuer à profiter de ce régime fiscal, les ME exerçant une activité de vente de marchandises et les prestations d'hébergement (hôtel, chambre d'hôtes...) devront afficher un CAHT de 203.100 euros, contre 188.700 euros auparavant. Concernant les prestations de services commerciales, artisanales ou libérales (BIC et BNC), le plafond de chiffre d'affaires annuel est désormais fixé à 83.600 euros (versus 77.700 euros). Pour rappel, ces seuils sont réévalués tous les trois ans et un franchissement durable entraîne des obligations supplémentaires.

Le chiffre

23 euros

Le forfait journalier hospitalier est passé de 20 euros à 23 euros depuis le 1^{er} mars. En cas d'hospitalisation dans un service de psychiatrie, le forfait s'établit désormais à 17 euros, contre 15 euros précédemment. Cette somme, destinée à couvrir les frais d'hébergement, n'est pas remboursée par la Sécurité sociale, mais par la majorité des mutuelles.

BUDGET 2026

à la une **Budget 2026** CE QUI CHANGE POUR VOS IMPÔTS

Après un examen chaotique, le gouvernement Lecornu est finalement parvenu à faire adopter un budget pour l'État. Tour d'horizon des principales mesures fiscales retenues.

Le feuilleton à rebondissements du budget de l'État pour 2026 est désormais terminé. L'épilogue de cette loi de finances est intervenu le 20 février, avec sa publication au *Journal officiel (JO)*, après la validation par le Conseil constitutionnel de l'essentiel du texte. Les mesures fiscales modifiées ou créées par le législateur sont désormais connues.

BARÈME DE L'IMPÔT : INDEXATION SUR L'INFLATION DE 0,9%

La version initiale du budget 2026 proposée par le gouvernement prévoyait de ne pas indexer le barème de l'impôt sur l'inflation. Conséquences : certains contribuables auparavant non imposables le seraient devenus et les personnes voyant leurs revenus suivre l'inflation auraient vu leur impôt 2026 augmenter, sans avoir gagné de pouvoir d'achat. Finalement, il a été décidé d'indexer le barème de l'impôt sur le revenu sur l'inflation constatée en 2025 (+ 0,9%). Les taux d'imposition demeurent inchangés.

Nouveau barème de l'impôt

Tranches de revenus (par part)	Taux d'imposition
Jusqu'à 11.600 €	0%
De 11.600 € à 29.579 €	11%
De 29.579 € à 84.577 €	30%
De 84.577 € à 181.917 €	41%
Plus de 181.917 €	45%

Source : loi de finances 2026, article 4

PFU : RENONCER À L'OPTION POUR LE BARÈME DEVIENT POSSIBLE

Depuis 2018, les revenus financiers (dividendes, intérêts) et les plus-values mobilières sont soumis à l'impôt sur le revenu au prélèvement forfaitaire unique (PFU), au taux de 12,8%. Il est cependant possible d'y renoncer au moment de la déclaration

de revenus : une case à cocher (2OP) permet d'imposer, pour une année, tous ces gains au barème de l'impôt sur le revenu. Désormais, il est possible de renoncer à cette option *a posteriori*, jusqu'à la troisième année suivante, alors qu'elle était irrévocable jusqu'à présent.

DOUBLEMENT DU PLAFOND DES DONNS « COLUCHE »

Les dons aux organismes (associations, fondations) venant en aide aux personnes les plus démunies permettaient jusqu'à présent de bénéficier d'une réduction d'impôt majorée à 75% (contre 66% pour les autres dons), dans la limite de 1.000 euros par an. Ce plafond a été doublé à 2.000 euros par an, correspondant à une réduction d'impôt maximum de 1.500 euros. Il est applicable rétroactivement aux dons consentis depuis le 14 octobre 2025.

RÉDUCTION D'IMPÔT POUR LA RESTAURATION DE CHAMBORD

Les dons effectués entre le 1^{er} janvier 2026 et le 31 décembre 2026, en vue de la restauration du château de Chambord, bénéficient d'une réduction d'impôt spécifique de 75%, dans la limite de 1.000 euros versés, soit un avantage fiscal maximum de 750 euros. Le dispositif, similaire à celui appliqué pour financer la reconstruction de Notre-Dame de Paris, vise à mobiliser les particuliers pour réaliser le chantier de sauvegarde de l'aile François 1^{er} du château, évalué à 37 millions d'euros.

UNE TAXE SUR LES PETITS COLIS

Afin de lutter contre l'importation massive de produits très bon marché en provenance notamment de Chine, une taxe dite « sur les petits colis » est entrée en vigueur le 1^{er} mars 2026. Elle est fixée à deux euros par article provenant d'un pays tiers à l'Union européenne, dans un envoi d'une valeur inférieure à 150 euros, faisant l'objet d'une déclaration douanière simplifiée. Cette taxe s'applique à chaque article, même si le colis en contient plusieurs. Les envois entre particuliers sont concernés, sauf si leur valeur globale est inférieure à 45 euros.

PER : DES AJUSTEMENTS À LA MARGE

Ciblé par de nombreux amendements visant à réduire les avantages qu'il procure, le plan d'épargne retraite (PER) a finalement évité le tour de vis fiscal. Deux modifications marginales figurent dans la version définitive du texte. La première est



défavorable : elle supprime la déductibilité fiscale pour les versements effectués à compter de 70 ans. La seconde ouvre la possibilité de reporter les plafonds de déduction non utilisés des années précédentes sur cinq ans, contre trois ans auparavant. Cette disposition entrera pleinement en vigueur en 2031.

CRÉATION DU DISPOSITIF JEANBRUN

Un nouveau dispositif d'investissement locatif est mis en place par l'article 47 de la loi de finances pour trois ans, jusqu'au 31 décembre 2028. Exempt de tout zonage, le dispositif dénommé Jeanbrun, du nom du ministre chargé du Logement Vincent Jeanbrun, concerne l'acquisition de logements en immeuble collectif, neufs ou anciens avec des travaux de rénovation lourde (ceux-ci devant représenter au moins 30% du prix total). Les maisons individuelles en sont exclues. Le dispositif repose sur un mécanisme d'amortissement du bien immobilier : il permet de déduire des revenus locatifs 80% du prix d'acquisition (majoré des travaux dans l'ancien) à hauteur de 3,5% par an dans le neuf et de 3% dans l'ancien. Ces taux sont majorés en cas de location sociale ou très sociale. La déduction est plafonnée à 8.000 euros par an et par foyer fiscal, à 10.000 euros pour une location sociale et à 12.000 euros pour une location très sociale.

NOUVELLE TAXE SUR LES LOGEMENTS VACANTS

Une nouvelle taxe sur la vacance des locaux d'ha-

bitation (TVLH) va voir le jour le 1^{er} janvier 2027, dans les zones dites « tendues », où l'offre de logements ne suffit pas à répondre aux besoins de logement. Elle va remplacer les deux taxes actuellement en vigueur, la taxe sur les logements vacants (TLV) et la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV).

Due par les propriétaires de biens vacants et basée sur la valeur locative (qui sert à calculer la taxe foncière), elle sera fixée, dans les communes jusque-là visées par la TLV, au taux de 17% après un an de vacance, et de 30% au-delà. Les communes pourront augmenter ces taux, dans la limite de 30% la première année de vacance et de 60% ensuite. Les communes actuellement concernées par la THLV auront, quant à elles, la liberté d'instaurer ou non la nouvelle taxe et de fixer le taux d'imposition, dans la limite de 50%.

FISCALITÉ DES PLUS AISÉS : PLUSIEURS MESURES

La fiscalité du patrimoine est visée par de nombreuses dispositions, l'exécutif ayant voulu répondre au souhait, exprimé par de nombreux parlementaires (pas seulement à gauche) de renforcer la « justice fiscale ».

Les principales mesures retenues dans la version finale du texte sont les suivantes :

Pérennisation de la contribution différentielle sur les plus hauts revenus (CDHR) : créée par la loi de finances pour 2025 pour une année, la surtaxe d'impôt sur le revenu sur les très hauts revenus, qui permet de les imposer à un taux moyen minimum de 20%, est reconduite jusqu'à ce que le déficit repasse sous le seuil de 3% du produit intérieur brut (PIB).

Création d'une taxe de 20% sur les actifs somptuaires (yachts, bateaux de plaisance, chevaux de course, bijoux, métaux précieux, vins et alcools) détenus par les holdings, non affectés à une activité opérationnelle.

Modification des règles de réinvestissement du dispositif d'apport-cession (mécanisme de report d'imposition des plus-values de cessions de titres de sociétés apportées à une holding).

Nouvelles contraintes pour le régime Dutreil (abattement de 75% sur la transmission des titres d'entreprises) : exclusion des biens somptuaires (sous conditions), allongement de l'engagement individuel de conservation des titres de 4 à 6 ans.

Des hausses d'impôts évitées



Les débats au Parlement ont donné lieu à une exceptionnelle inventivité fiscale, suscitant l'inquiétude des contribuables face au spectre de hausses massives d'impôts. La modération l'a finalement emporté, conduisant le gouvernement, avec le consentement des socialistes, à ne pas retenir certaines mesures figurant dans plusieurs versions provisoires du texte.

MAINTIEN DE L'ABATTEMENT DE 10% SUR LES PENSIONS DE RETRAITE

Le gouvernement Lecornu avait envisagé de remplacer l'abattement de 10% par un montant forfaitaire de 2.000 euros par an. La mesure aurait pénalisé tous les retraités percevant plus de 20.000 euros de pension de retraite imposable par an. Finalement, le système actuel perdure, du moins pour les revenus de 2025.

PAS DE NOUVEL IMPÔT SUR LA FORTUNE

Les parlementaires ont tenté de durcir la fiscalité du patrimoine, en créant une nouvelle imposition intégrant les cryptoactifs (Bitcoin, etc.) ainsi que des achats et investissements de nature luxueuse, à l'exclusion notable des œuvres d'art. En définitive, l'actuel impôt sur la fortune immobilière (IFI) a été maintenu tel quel pour 2026.

Pas de baisse de taxe foncière malgré des travaux en cours

Un contribuable demandait une exonération temporaire de taxe foncière du fait de travaux lourds, rendant ses biens inutilisables. Il a été débouté : c'est la base d'imposition avant le début des travaux qui est retenue.

Des travaux en cours sur un immeuble existant sont sans incidence sur la taxe foncière, même s'il s'agit d'une restructuration lourde. Un chantier est considéré comme un état provisoire du bien, ne permettant pas de modifier sa valeur locative, qui constitue la base imposable à la taxe foncière. Telles sont les conclusions du Conseil d'État dans une décision récente (n° 499328 du 5 mai 2025), refusant ainsi le renvoi du sujet devant le Conseil constitutionnel.

« CARCASSE VIDE »

Pour rappel, la taxe foncière est un impôt local sur les propriétés détenues au 1^{er} janvier, résultant de la multiplication d'un taux, voté par la commune et l'intercommunalité, par une base imposable appelée valeur locative cadastrale. Dans l'affaire jugée, un propriétaire ayant lancé la lourde restructuration de plusieurs immeubles conteste la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (Teom) payées en 2021, considérant ses « biens impropres à toute utilisation », après avoir subi une importante démolition les laissant en état de « carcasse vide ».

Débouté par le tribunal administratif de Montreuil, il décide d'obtenir l'annulation de ce jugement et de contester la constitutionnalité du premier alinéa de l'article

1517 du Code général des impôts (CGI) qui énumère les changements susceptibles d'entraîner une actualisation de la valeur locative cadastrale. Le contribuable estime que celui-ci institue une « différence de traitement entre les propriétaires d'immeubles selon que les modifications qui affectent ces immeubles procèdent de travaux en cours de réalisation ou achevés ».

ÉTAT PROVISOIRE

« La taxe foncière est calculée au 1^{er} janvier de l'année d'imposition en fonction de l'usage du bien, relève Marie-Cécile Clémence,



« Vous pouvez demander à l'administration fiscale, pendant les travaux, la suppression de mètres carrés fictifs »

Marie-Cécile Clémence, avocate associée du cabinet M2C Avocat

avocate associée du cabinet M2C Avocat. Parce que l'immeuble est une coquille vide pendant l'opération de restructuration lourde, on pourrait être tenté de s'attacher à la réalité de la construction et de considérer qu'il ne peut être ni à usage d'habitation, ni à usage commercial. Le Conseil d'État vient cependant de rappeler, conformément à une jurisprudence constante, qu'il n'y avait pas lieu de modifier la valeur locative du fait de caractère transitoire de l'état de l'immeuble en chantier ». L'établissement de la valeur locative cadastrale et, *in fine*, le montant d'impôt à payer, restent donc identiques à ceux qui prévalaient avant le lancement des travaux.

S'agissant de la conformité des dispositions du premier alinéa de l'article 1517 du CGI avec la Constitution, le Conseil d'État affirme que la « différence de traitement opérée par les dispositions contestées entre, d'une part, des immeubles dont l'état se trouve affecté de manière transitoire par des travaux en cours de réalisation et des immeubles dont les caractéristiques physiques ont été modifiées de manière pérenne par des travaux achevés est fondée sur un critère objectif et rationnel ».

« Les changements de caractéristiques du bien et la mise à jour de la superficie sont pris en compte pour le 1^{er} janvier suivant l'achèvement des travaux, souligne Marie-Cécile Clémence. Ils conduisent le plus souvent à une augmentation de la taxe foncière ».

L'avocate appelle tout de même les propriétaires à ne pas se résigner, en présence de travaux lourds réalisés à cheval sur deux années civiles. « Via la messagerie sécurisée de votre espace particulier, vous pouvez demander à l'administration fiscale, pendant les travaux, la suppression de mètres carrés fictifs liée à l'absence d'une salle de bains, d'une cabine de douche, de chauffage, souligne-t-elle. Vous pouvez faire de même *a posteriori*, en déposant une réclamation dans laquelle vous joindrez le permis de construire et les plans ». Celle-ci peut être formulée jusqu'au 31 décembre de l'année suivant l'imposition. ■

Un bailleur a intérêt à régulariser les charges

La Cour de cassation a récemment annulé la résiliation d'un bail pour non-paiement des loyers, estimant qu'il n'était pas possible de caractériser l'arriéré locatif allégué, puisque le propriétaire n'avait pas régularisé les charges locatives.

Si vous louez un logement, n'oubliez pas de régulariser, tous les ans, les charges auprès de votre locataire. Telle est la leçon qu'il faut tirer d'un arrêt rendu le 18 septembre 2025 par la troisième chambre civile de la Cour de cassation.

L'affaire concerne une locataire qui a cessé de payer ses loyers. Sa propriétaire finit par l'assigner en justice pour obtenir la résiliation du bail, son expulsion du logement et le paiement des arriérés de loyers. La cour d'appel de Paris donne raison à cette dernière.

AU RÉEL OU EN PROVISION

La locataire se pourvoit en cassation au motif que la propriétaire n'avait pas procédé à la régularisation annuelle des charges locatives. Un bailleur peut récupérer auprès de son locataire la taxe ou la redevance d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM ou REOM), la taxe de balayage, la redevance d'assainissement, ainsi qu'une partie des charges de copropriété. Celles-ci comprennent l'eau, le chauffage collectif, les dépenses liées à l'entretien des ascenseurs, des parties communes et des espaces verts de l'immeuble.

En définitive, le propriétaire est redevable uniquement de la taxe

foncière, des charges de ravalement de façade et des travaux de rénovation de l'immeuble, et d'une partie des dépenses d'entretien non récupérables. « Le bailleur a trois possibilités de facturer les charges récupérables auprès du locataire : au réel, en provision pour charges, ou au forfait. Au réel, le locataire paie les dépenses réellement engagées dans le

d'une provision pour charges de 115 euros par mois. Mais la propriétaire n'a pas procédé à toutes les régularisations annuelles. « La régularisation doit être envoyée au locataire un mois avant la fin de chaque période annuelle », précise M^e Louis Gloria. La Cour de cassation a estimé que l'arriéré de loyers réclamé ne pouvait pas être déterminé en l'absence des régularisations. En

conséquence, la Haute juridiction casse et annule le jugement en appel. Elle condamne la propriétaire à payer 3.000 euros à la locataire au titre des frais de justice et renvoie l'affaire devant la cour d'appel de Paris, autrement composée.

« La grande majorité des contentieux entre les bailleurs et les locataires porte sur les régularisations des charges locatives, constate M^e Louis Gloria. Je conseille donc aux propriétaires d'être très rigoureux sur ce point. Ils doivent détailler dans le décompte des charges envoyé à leur locataire les dépenses engagées, ligne par ligne, et y joindre les justificatifs, qu'ils sont légalement tenus de conserver six mois à la disposition du preneur. En cas de contentieux, je préconise de distinguer le loyer et les charges dans les actes de procédure afin de permettre au juge de résilier le bail sur la seule base des loyers impayés dans le cas où les charges seraient contestées. ■



« La grande majorité des contentieux entre les bailleurs et les locataires porte sur les régularisations des charges locatives »

M^e Louis Gloria, fondateur du cabinet Gloria Avocats

mois. En provision, il paie une provision fixe mensuelle, à ne pas confondre avec le « forfait », qui n'est envisageable qu'en colocation ou en bail meublé et n'appelle aucune régularisation annuelle. À l'inverse, dans le cas d'une provision, le propriétaire doit procéder à une régularisation annuelle des charges. Si les provisions n'ont pas couvert toutes les dépenses, il peut réclamer au locataire le moins-perçu. En cas de trop-perçu, il doit lui rembourser la somme », explique Maître Louis Gloria, fondateur du cabinet Gloria Avocats, spécialisé dans le droit immobilier et les contentieux des affaires.

UN DÉCOMPTÉ DÉTAILLÉ ET JUSTIFIÉ

La locataire était redevable



éclairage

Assurance emprunteur COMMENT CHANGER SA COUVERTURE

Depuis la loi Lemoine de 2022, demander une substitution de son assurance de prêt immobilier est possible à tout moment et sans frais, mais pas n'importe comment. Voici la procédure à respecter et les pièges à éviter pour sécuriser son crédit et espérer des économies potentielles.

Tous les emprunteurs ayant souscrit un crédit immobilier ont désormais la possibilité de changer leur assurance de prêt à tout moment et sans pénalité. Une facilité rendue possible par la loi Lemoine (du nom de la députée Patricia Lemoine), en date du 28 février 2022. Encore faut-il bien s'y prendre.

ÉVALUER LE GAIN DE L'OPÉRATION

La première question concerne l'intérêt réel de l'opération. « Changer d'assurance emprunteur est d'autant plus rentable que le prêt est récent et le capital restant dû élevé », explique Olivier Bougarel, directeur du marché emprunteur chez le courtier April et membre de l'Association pour la promotion de la concurrence en assurance des emprunteurs

(APCADE). Autre élément déterminant : le profil de l'emprunteur. L'assurance de prêt étant une garantie prévoyance, elle augmente avec l'âge, mais aussi l'état de santé. Tout emprunteur a intérêt à initier une substitution d'assurance, sauf si l'état de santé du souscripteur a évolué défavorablement depuis la signature du prêt.

« Par ailleurs, la donne a changé pour ceux qui pratiquent une activité professionnelle dangereuse, tels que les pompiers ou les gendarmes, ou un sport extrême : la loi Lemoine les dispense de remplir un questionnaire médical dès lors que le capital assuré par personne ne dépasse pas 200.000 euros et que le remboursement du crédit s'achève avant les 60 ans de l'emprunteur », rappelle Astrid Cousin,

porte-parole du comparateur Magnolia.fr.

À QUI S'ADRESSER ?

Inutile de solliciter sa banque prêteuse pour espérer un meilleur tarif : elle n'a aucun intérêt économique à revoir son contrat groupe à la baisse. « Il n'est pas non plus judicieux de faire appel aux courtiers en crédit immobilier, qui ont des quotas de délégation d'assurance négociés avec les banques », avertit Astrid Cousin. Un courtier spécialisé en assurance constitue généralement le meilleur interlocuteur. « Non seulement il dispose de toutes les informations pour être en équivalence de garanties vis-à-vis du contrat bancaire, mais il saura aussi conseiller ses clients pour proposer une couverture en adéquation avec leurs besoins et gèrera les formalités à leur place », signale Olivier Bougarel.

Afin que le devis soit le plus juste possible et éviter des échanges imprécis, le client devra préalablement transmettre au courtier le tableau d'amortissement et l'offre de prêt initiale. Il est également conseillé de choisir un courtier disposant d'un large panel d'offres afin de comparer plusieurs devis.

ÉQUIVALENCE DE GARANTIES

Condition indispensable : les niveaux de garanties du nouveau contrat doivent être au moins équivalents à celui de l'assurance en cours. À défaut, la banque peut refuser la délégation, à condition de motiver explicitement sa décision. Pour connaître la couverture minimum exigée, il convient de relire l'offre de prêt et la fiche standardisée d'information (FSI). Il faut aussi surveiller les délais de franchise et de carence liés à la garantie perte d'emploi (si cette garantie a été souscrite).

C'est l'assureur alternatif qui se charge, en principe, de fournir un certificat d'adhésion, qui précise les nouveaux niveaux de garanties, les quotités (s'il y a plusieurs emprunteurs), le montant assuré et la durée du prêt. C'est à ce moment-là que le dossier complet doit être adressé à la banque, soit par le client soit par le courtier mandaté. L'envoi se fait par courrier recommandé ou par mail en cas d'accord avec la banque, en conservant une preuve de dépôt. La banque dispose alors de dix jours ouvrés à compter de la réception du dossier pour accepter ou refuser la proposition de substitution émise. « Cet avenant doit absolument être signé par le client



Condition impérative pour changer d'assurance de prêt : l'équivalence des garanties imposées par la banque

et retourné à la banque, sans quoi la délégation d'assurance n'est pas juridiquement complète », prévient Olivier Bougarel.

SANCTION SI REFUS INJUSTIFIÉ

Pour ne pas payer deux cotisations simultanément, la date d'effet du nouveau contrat doit être calée sur la date de résiliation de l'ancien. « En pratique, les nouvelles assurances sont souvent signées environ deux mois avant la prise d'effet souhaitée, précisément pour absorber le délai de réponse de dix jours de la banque et organiser une transition sans coupure », met en garde Astrid Cousin. Si le contrat initial a été conclu de manière électronique, il faut passer par la résiliation en ligne (résiliation « en 3 clics »).

En cas de non-respect du délai légal ou si le refus de substitution d'assurance n'est pas motivé, la banque s'expose à une sanction financière. Si elle traîne ou multiplie les demandes injustifiées, le client doit saisir le médiateur bancaire, voire la Direction générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des fraudes (DGCCRF). ■

Le contexte

L'EUROPE EN FORME

Et si 2026 était l'année de la revanche de l'Europe sur le plan boursier ? Après seulement deux mois, il est trop tôt pour tirer des conclusions définitives, mais l'EuroStoxx 50 comme le CAC 40 dépassaient à fin février les +5% quand les indices américains évoluaient entre +2% pour le Dow Jones et -2,5% pour le Nasdaq.

Les valeurs de la tech américaine sont d'ailleurs les grandes perdantes du mois. Les récentes avancées des outils d'intelligence artificielle (IA) font planer le spectre d'une disruption des éditeurs de logiciels, un des secteurs les mieux valorisés aux États-Unis compte tenu de la récurrence de ses revenus et de ses marges généreuses. La fête semble finie pour le secteur, ce qui aura aussi des conséquences sur le « private equity » et la dette privée. Et l'IA menace d'autres secteurs comme le conseil stratégique ou juridique, la création de contenu, la finance et même la logistique.

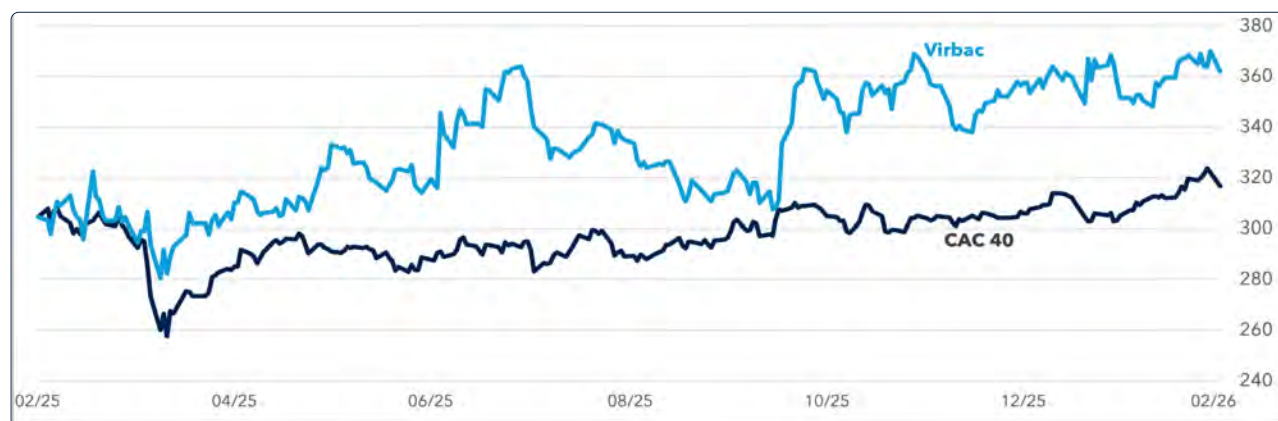
La Vieille Europe, avec son économie « old-school » et ses multiples de valorisation raisonnables, passe, pour le moment, entre les gouttes. Les résultats 2025 sont conformes aux attentes et une légère croissance des résultats est attendue en 2026. Même si le secteur du luxe demeure en berne, l'industrie de la défense va très bien, de même que les spécialistes du matériel électrique, portés par la demande des data centers.

Après des années terribles, le secteur de la construction va mieux, sans parler du sidérurgiste ArcelorMittal qui revient en grâce depuis que l'Europe a pris des mesures pour retrouver une certaine souveraineté. Restons néanmoins prudents, car Donald Trump est toujours aussi imprévisible tant sur le plan économique que géopolitique. L'intervention américaine en Iran a été anticipée par les marchés, mais il paraît difficile aujourd'hui d'en mesurer toutes les conséquences.

IDMidCaps

Créé en 2000, IDMidCaps propose une recherche indépendante et exhaustive sur les valeurs moyennes cotées, soutenue par un système d'information innovant et unique sur le marché. Fort de son expertise sur les small & midcaps, le cabinet agit aussi comme conseil en investissement.

La valeur du mois



VIRBAC

Dans un contexte économie qui reste incertain et où l'IA menace de disrupter quantité de secteurs, la santé animale fait figure de refuge à nos yeux. Fondé en 1968 par le vétérinaire Pierre-Richard Dick, Virbac est devenu l'un des plus grands laboratoires mondiaux indépendants dédiés exclusivement à la santé animale. L'entreprise développe et commercialise une gamme complète de vaccins, médicaments et produits nutritionnels pour les animaux de compagnie et d'élevage dans plus de 100 pays. Depuis 20 ans, elle affiche en moyenne plus de 6% de croissance organique par an, tout en dégagant plus de 16% de rentabilité opérationnelle. Pour 2026, elle table encore sur une progression de 5,5% à 7,5% tout en améliorant sa rentabilité. Malgré ces performances, Virbac subit encore une décote de près de 30% par rapport à ses concurrents américains.

Les informations contenues sur cette page sont fournies à titre indicatif uniquement et ne constituent en aucun cas un conseil en investissement.

• **Impôts**

Seuil effectif d'imposition personne seule sans enfant (revenus 2024 imposables en 2025)		Plafonnement des niches fiscales	
revenu déclaré 19.375 €	revenu net imposable 17.437 €	cas général 10.000 €	investissement Outre-mer 18.000 €

• **Emploi**

Smic : 12,02 € (Taux horaire brut au 1^{er} janvier 2026)	Inflation : + 0,3% Prix à la consommation (INSEE) hors tabac sur un an (janvier 2026)
RSA : 646,52 € (Revenu de Solidarité Active personne seule sans enfant)	Emploi : 7,9% Taux de chômage (BIT, France Métropolitaine) 4^{ème} trimestre 2025

• **Épargne**

Livret A et Livret Bleu (Depuis le 1^{er} février 2026)	
Taux de rémunération : 1,5%	Plafond : 22.950 €
PEL	PEA
Taux de rémunération : 2% (brut hors prime d'épargne) depuis le 1^{er} janvier 2026	Plafond : 150.000 € depuis le 1^{er} janvier 2014
Assurance vie : 2,6% (France Assureurs) Rendement fonds euros (moyenne 2024)	

• **Retraite**

Âge légal : de 62 ans (pour les natis jusqu'au 31/08/1961) à 64 ans (pour les natis à partir du 01/01/1968)	
Point retraite	
AGIRC - ARRCO : 1,4386 € (au 01/11/2025)	IRCANTEC : 0,56053 € (au 01/01/2026)

• **Immobilier**

Loyer : 145,78 points (+ 0,79%) Indice de référence (IRL) 4^{ème} trimestre 2025	Loyer au m² : 14 € France entière (SeLoger - MeilleursAgents janvier 2026)
Prix moyen des logements au m² dans l'ancien : 3.124 € (SeLoger - MeilleursAgents mars 2026)	
Prix moyen du mètre carré à Paris : 9.739 € (appartements, 1^{er} mars 2026 - SeLoger - MeilleursAgents)	
Taux d'emprunt sur 20 ans : 3,4% (1^{er} mars 2026 - Empruntis)	

• **Taux d'intérêt légal** (1^{er} semestre 2026)

Taux légal des créances des particuliers : 6,67%	Taux légal des créances des professionnels : 2,62%
--	--

• **Seuils de l'usure Prêts immobiliers** (1^{er} trimestre 2026)

Prêts à taux fixe : 4,12% (moins de 10 ans) 4,59% (10 à 20 ans) 5,13% (plus de 20 ans)	Prêts à taux variable : 4,99%
Prêts-relais : 6,15%	

• **Seuils de l'usure Prêts à la consommation** (1^{er} trimestre 2026)

Montant inférieur à 3.000 € : 23,56%
Montant compris entre 3.000 et 6.000 € : 15,87%
Montant supérieur à 6.000 € : 8,67%



Le meilleur reste Avenir.



FINANCE



PRIVATE
EQUITY



IMMOBILIER



IMMOBILIER
D'ENTREPRISE

Conseil Patrimonial à Pau | Paris | Tours | Biarritz



cabinetpea.fr

tél. 05 59 80 19 38 • conseil@pe-a.fr

1 allée Catherine de Bourbon - 64000 Pau