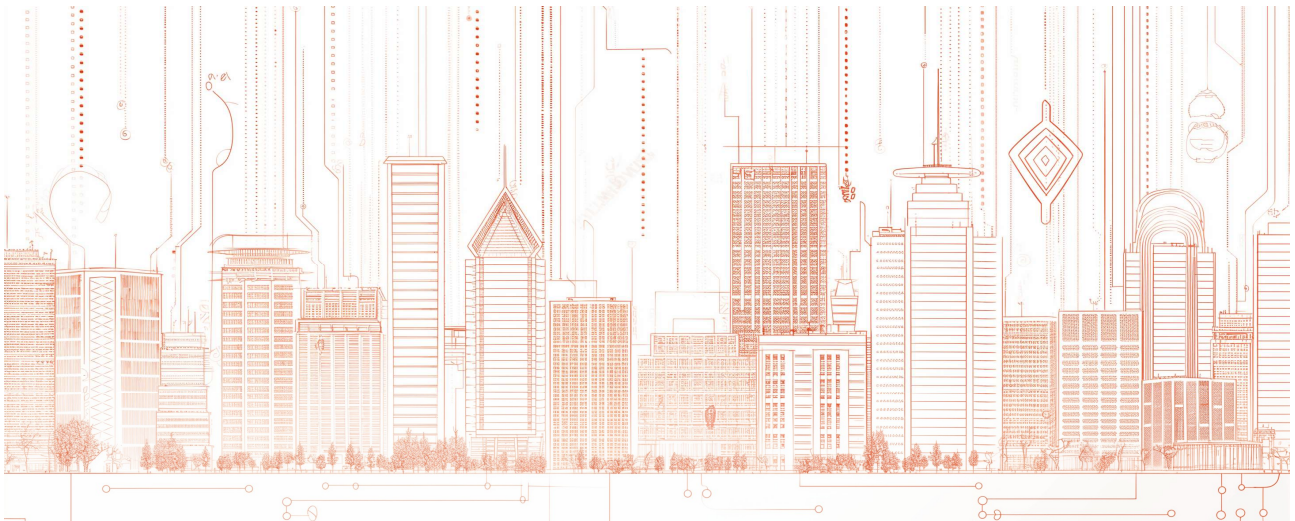


## Newsletter Seqlense - Immobilier & Réglementation

# Pourquoi les petites surfaces ne sont plus aussi « rares » qu'avant et pourquoi certains propriétaires les vendent

11 mars 2026



Pendant longtemps, les petites surfaces du type studio et T1 étaient considérées comme des actifs quasiment introuvables sur le marché dans de nombreuses villes. Les raisons étaient généralement liées à une forte demande locative, à des tickets d'entrée plus accessibles que pour des surfaces plus élevées, à une rotation rapide et à un rendement potentiellement élevé.

En 2025 et 2026, la tendance indique que ces biens restent recherchés, mais ne sont plus aussi « rares » sur le marché. Les raisons de cette tendance tiennent à l'augmentation de l'offre, qui ne provient pas uniquement de la demande. Elle est également le résultat d'un rééquilibrage économique et réglementaire.

## Un marché immobilier qui redevient plus fluide

Le volume de transactions dans l'ancien a progressé en 2025. Les notaires de France indiquent qu'environ **945 000 transactions ont été enregistrées sur douze mois à fin décembre 2025**, contre environ 921 000 à fin septembre 2025. La progression annuelle correspond à une **hausse d'environ 12% sur un an**.

Cette reprise des transactions signifie que davantage de biens changent de main et que certains logements qui étaient restés hors marché pendant la période de hausse rapide des taux entre 2022 et 2024 réapparaissent. Dans ce contexte, les petites surfaces peuvent apparaître plus fréquemment dans l'offre disponible.

## Une demande forte pour les petites surfaces

Les biens immobiliers de type studio et T1 continuent d'être recherchés pour plusieurs raisons structurelles. Elles peuvent s'expliquer par la présence d'une population étudiante importante dans de nombreuses villes, la mobilité professionnelle des jeunes actifs, l'augmentation du nombre de ménages composés d'une seule personne, ou encore l'accès plus facile à la propriété pour les primo-accédants, qui ciblent plus particulièrement ce type de biens. Ces facteurs maintiennent également une demande locative soutenue pour les petites surfaces dans les zones urbaines.

L'accessibilité financière reste aussi un facteur important. Dans les grandes métropoles et certaines autres villes, le prix au mètre carré reste élevé. Par exemple, dans certaines zones de Paris, les prix se situent entre 9 000 et **10 000 €/m<sup>2</sup>**, ce qui oriente certains acquéreurs vers des logements plus petits.

Par ailleurs, les conditions de financement se sont stabilisées après la forte hausse des taux observée de 2022 à 2024. Le taux moyen des crédits immobiliers se situait autour de 3,17 % en décembre 2025, puis autour de 3,20 à 3,25 début 2026, selon l'Observatoire Crédit Logement. Cette stabilisation contribue à rendre de nouveau réalisables certaines acquisitions dont celles de biens de petite taille.

## Les évolutions réglementaires sur les locations meublées et touristiques

Plusieurs évolutions juridiques récentes ont modifié l'équation économique de certains investissements locatifs. Nous avons assisté à un **encadrement renforcé des meublés de tourisme** avec la **loi du 19 novembre 2024**, qui régleme ce type de location et renforce les outils dont disposent les collectivités locales pour l'encadrer. Elle prévoit notamment l'obligation d'enregistrement dans certaines communes, la possibilité pour les collectivités de renforcer les règles locales et un encadrement plus strict dans les zones où la pression sur le logement est forte. Ces évolutions peuvent contribuer à réduire la rentabilité de certains logements exploités en location touristique.

La fiscalité des locations meublées est également un élément qui a évolué. Ainsi, pour les revenus déclarés à partir de 2026, le régime **micro-BIC applicable aux meublés de tourisme non classés** est plafonné à **15 000 € de recettes annuelles**, avec un **abattement de 30 %**, et pour les meublés classés, le plafond est de **77 700 €** avec un **abattement de 50 %**. Ces changements peuvent ainsi réduire l'avantage fiscal dont bénéficiaient certains logements exploités en location de courte durée.

Un autre élément pertinent dans ces évolutions concerne la réforme fiscale applicable aux locations meublées (LMNP). La **loi de finances pour 2025** modifie le calcul de la plus-value lors de la revente d'un bien loué en meublé. Le texte prévoit que le **prix d'acquisition utilisé pour le calcul de la plus-value est diminué des amortissements admis en déduction**, ce qui peut augmenter la base taxable. Cette évolution peut également inciter certains investisseurs à réévaluer leur stratégie de détention ou de cession.

## Les contraintes énergétiques et la location

La réglementation énergétique constitue également un facteur d'arbitrage pour certains propriétaires. Depuis le **1er janvier 2025**, les logements classés **G** ne répondent plus aux critères de décence énergétique pour la location. Les logements classés **F** seront concernés à partir de **2028**. Dans certains cas, les propriétaires peuvent être confrontés à des travaux de rénovation importants pour maintenir leur bien en location.

Concernant les ajustements récents relatifs au DPE des petites surfaces, deux évolutions récentes doivent toutefois être prises en compte. Depuis **juillet 2024**, une correction du calcul du DPE pour les logements de **moins de 40 m<sup>2</sup>** peut permettre à certains biens de changer de classe énergétique.

De plus, depuis **janvier 2026**, le coefficient de conversion de l'électricité utilisé dans le DPE a été abaissé de **2,3 à 1,9**, ce qui peut améliorer la notation énergétique de certains logements chauffés à l'électricité. Ces mesures peuvent ainsi atténuer l'impact énergétique pour certaines petites surfaces.

## Les obligations en copropriété

Les obligations de planification des travaux se renforcent également. Depuis **2025**, les copropriétés doivent mettre en place un **plan pluriannuel de travaux**, y compris pour les copropriétés de petite taille. Ce dispositif vise à anticiper les rénovations nécessaires et peut révéler l'ampleur des travaux futurs, ce qui influence parfois les décisions de vente.

Par ailleurs, on assiste également à l'augmentation des décisions relatives à l'interdiction des Airbnb en copropriété. Un changement majeur est intervenu avec la **loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024**, adoptée pour renforcer la régulation des meublés de tourisme. Cette loi permet désormais aux copropriétaires d'**insérer dans le règlement de copropriété une clause interdisant les meublés de tourisme** dans les lots à usage d'habitation (hors résidence principale), ainsi que de **modifier le règlement à la majorité qualifiée**, et non plus à l'unanimité comme auparavant. En pratique, l'assemblée générale peut adopter une interdiction avec une **double majorité (article 26 de la loi de 1965)**, soit environ **deux tiers des voix des copropriétaires représentant deux tiers des tantièmes**. La conséquence principale est qu'il devient juridiquement **beaucoup plus facile qu'avant pour une copropriété de restreindre ou d'interdire Airbnb**. Certaines copropriétés introduisent explicitement cette interdiction dans leur règlement. Une fois adoptée en assemblée générale, elle peut obliger un copropriétaire à **cesser son activité de location touristique sous astreinte judiciaire**.

Concernant la question des copropriétés et leur position à l'égard de l'Airbnb, la jurisprudence joue également un rôle clé. La **Cour de cassation** a jugé à plusieurs reprises que la location de courte durée répétée peut être assimilée à une **activité commerciale ou para-hôtelière**. Dans un arrêt du **27 février 2020**, elle a confirmé l'interdiction de louer des appartements en meublé touristique dans un immeuble à destination exclusivement résidentielle. Dans ce type d'immeuble, les juges estiment que la rotation permanente de voyageurs est

**incompatible avec la destination résidentielle de l'immeuble.** En pratique, cela signifie que même sans clause spécifique Airbnb, une copropriété peut agir si l'activité est jugée contraire à la destination de l'immeuble.

Ces évolutions ont plusieurs conséquences pour les propriétaires et les investisseurs, ainsi que plusieurs effets sur le marché immobilier. Les contentieux et litiges entre copropriétaires et investisseurs deviennent plus fréquents, et davantage de modifications des règlements de copropriété ont lieu pour interdire l'Airbnb. Ces éléments instaurent une incertitude juridique accrue pour les propriétaires de petites surfaces destinées à la location touristique. Ces risques conduisent ainsi certains investisseurs à abandonner la location touristique ou à basculer vers la location de longue durée, voire à **revendre leur bien**.

## Conclusion

La présence plus visible de studios ou de petites surfaces sur le marché ne signifie pas nécessairement une baisse de leur intérêt. Elle reflète plutôt une évolution du marché immobilier liée à la reprise progressive des transactions, à l'adaptation de l'offre aux contraintes économiques, aux changements réglementaires affectant certaines stratégies locatives, ou encore aux nouvelles obligations énergétiques.

Pour les investisseurs, l'analyse d'un studio ou d'un T1 doit désormais intégrer plus fortement les paramètres juridiques, fiscaux et énergétiques qui influencent sa rentabilité et sa liquidité.

### Sources:

<https://www.notaires.fr/fr/article/tendances-et-evolutions-des-prix-de-limmobilier-3e-trimestre-2025-janvier-2026>

<https://paris.notaires.fr/fr/presse/communication-immobiliere-mensuelle/conjoncture-immobiliere-francilienne-en-juillet-2025>

<https://www.observatoirecreditlogement.fr/derniere-publication-trimestrielle>