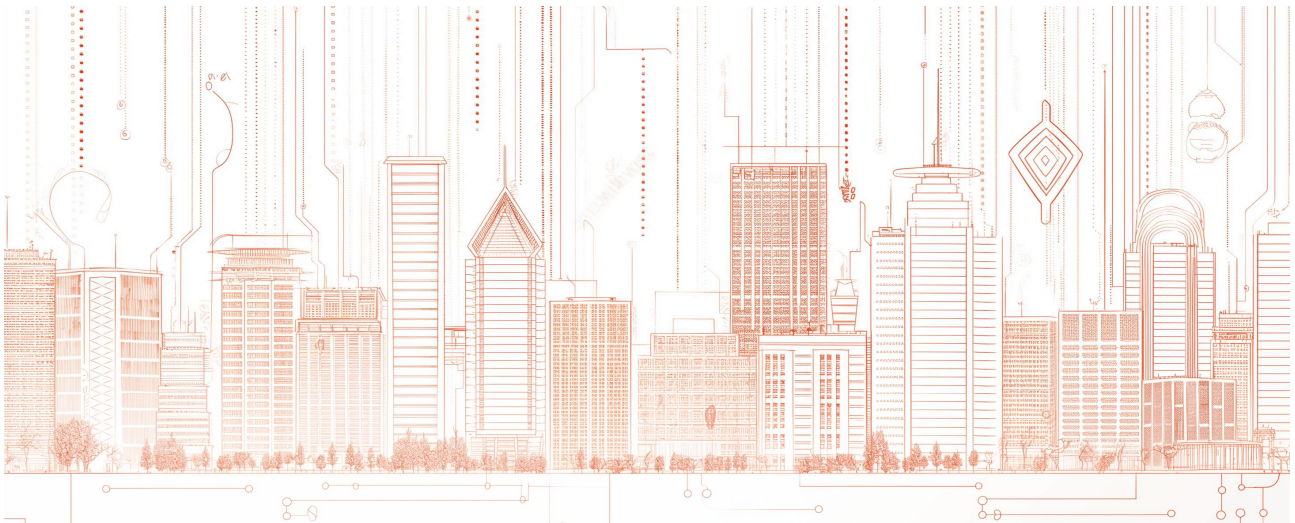


Newsletter Seqlense

Immobilier & Réglementation : Comprendre les règles pour mieux investir

28 janvier 2026



Cette semaine, l'actualité immobilière française confirme une tendance de fond concernant **la réglementation qui ne se contente plus d'encadrer le marché, mais en redéfinit progressivement les équilibres économiques.**

Entre les analyses de l'ACPR sur le financement immobilier, les évolutions fiscales concernant le futur statut du bailleur privé, la réforme du DPE et la réactivation des aides à la rénovation, un fil conducteur commun apparaît : la valeur d'un actif immobilier **dépend de plus en plus de son cadre réglementaire que de son emplacement ou de son rendement brut.**

Pour les investisseurs, cela modifie la grille de lecture. La performance ne se joue plus seulement sur le prix d'acquisition ou le niveau des loyers, mais sur la capacité à anticiper les normes énergétiques, les dispositifs fiscaux, et les conditions de financement.

Autrement dit, **la compréhension du droit immobilier devient un levier stratégique d'investissement.** Ceux qui intègrent tôt ces paramètres transforment la contrainte réglementaire en un avantage concurrentiel.

Le signal faible à retenir de la semaine

Le signal faible à retenir cette semaine est que **la réglementation commence à instaurer une nouvelle hiérarchie de valeur entre les biens immobiliers**. Ce ne sont pas encore des ruptures spectaculaires, mais une série d'ajustements qui, mis bout à bout, transforment le marché. Le **DPE** ne sert plus seulement à informer ; il influence désormais directement la valorisation et la liquidité des biens. Les futures mesures relatives au **statut du bailleur privé** pourraient redéfinir la rentabilité nette de certaines stratégies locatives. Les aides publiques à la rénovation deviennent un élément central de l'équation financière des travaux.

Ce qui change en profondeur, c'est que deux biens comparables sur le plan physique peuvent désormais avoir **des trajectoires de valeur très différentes** selon leur performance énergétique, leur éligibilité aux aides ou leur intégration dans un cadre fiscal favorable.

La réglementation devient ainsi un **facteur de sélection des actifs**, au même titre que l'emplacement ou la tension locative.

L'essentiel de la semaine dans le secteur immobilier en France

📌 Immobilier et crédits en France: ce que dit l'ACPR

L'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) a publié cette semaine deux **analyses de référence sur le financement immobilier en France**, offrant des signaux utiles aux investisseurs.

Immobilier commercial

L'étude montre que, malgré un **marché toujours dégradé en 2024**, les **banques françaises maintiennent des expositions stables** aux crédits immobiliers commerciaux (≈ 543 Md€, $\sim 6,4$ % de leurs bilans), avec des conditions de financement majoritairement à taux fixe et amortissable. Cependant, certains segments — tels que **les actifs en construction, les marchands de biens ou les prêts à l'étranger** — **présentent une vulnérabilité accrue**, et le **risque de crédit s'est légèrement dégradé**.

Crédit à l'habitat

Sur le marché des **crédits immobiliers résidentiels**, l'analyse ACPR confirme des fondamentaux **sains et résilients**, avec une large part de prêts à taux fixe, une politique d'octroi prudente basée sur la solvabilité des emprunteurs et une stabilité des encours. Le recours à des mécanismes de renégociation ou à des prêts relais reste présent mais maîtrisé, signalant une **adaptation aux conditions de marché sans tension excessive sur les portefeuilles bancaires**.

Pourquoi c'est pertinent pour les investisseurs

- **Secteur bancaire** : ces publications confirment que l'exposition des banques françaises au secteur immobilier reste significative, mais gérée de manière prudente, ce qui constitue un bon indicateur de stabilité relative dans un contexte de taux plus élevés ces dernières années.
- **Risque et segmentation** : les segments plus vulnérables identifiés dans l'immobilier commercial peuvent constituer des zones à **surveiller**, notamment pour les investisseurs exposés aux crédits structurés ou aux titres adossés à ces actifs.
- **Crédits aux ménages** : des fondamentaux solides dans l'habitat soutiennent la résilience du portefeuille de crédit des banques, un point clé dans l'évaluation du risque de crédit global des institutions financières.

Vers un « Statut du Bailleur Privé »

Le milieu de l'immobilier locatif voit émerger une nouvelle dynamique législative pour pallier la disparition progressive du dispositif Pinel. L'objectif est de redonner de l'attractivité à l'investissement locatif en offrant des mesures incitatives alternatives aux propriétaires bailleurs privés.

Le « Statut du Bailleur Privé » se structure autour de mécanismes d'amortissement fiscal révisés, destinés à stimuler les investissements tout en orientant l'offre vers des logements accessibles. Ce cadre en gestation est l'un des principaux sujets de discussions parlementaires et sectorielles de la semaine.

Les éléments à retenir

Une redéfinition potentielle des règles fiscales pour les bailleurs peut modifier les choix d'allocation d'actifs des investisseurs immobiliers. Ce statut pourrait offrir une stabilité attractive et une visibilité accrue sur les coûts nets d'investissement

Taux d'usure – Janvier 2026

Avis du Journal officiel & Banque de France

Les taux d'usure applicables au **1^{er} janvier 2026** (plafond légal du TAEG) pour les crédits immobiliers ont été fixés par la Banque de France sur la base des taux effectifs moyens du trimestre précédent :

- **5,13 %** pour les prêts immobiliers à taux fixe ≥ 20 ans,
- **4,59 %** pour 10-20 ans,
- **4,12 %** pour < 10 ans.

Ces niveaux sont publiés au **Journal officiel du 22 décembre 2025** et mis en œuvre au 1^{er} janvier 2026 conformément aux données de la Banque de France. Le taux d'usure constitue le **plafond légal du TAEG applicable à un prêt** et protège les emprunteurs contre des taux excessifs.

Plan d'Épargne Logement (PEL)

Avis du Journal officiel - Taux PEL fixé à 2 %

Un avis publié au Journal officiel du 20 décembre 2025 a fixé le **taux de rémunération du Plan d'Épargne Logement (PEL) à 2 % à compter du 1^{er} janvier 2026** pour les nouveaux plans ouverts à partir de cette date.

Important : le taux PEL est **fixé à l'ouverture du plan** et reste garanti pendant toute la durée du contrat.

Réforme du DPE (Diagnostic de Performance Énergétique)

Deux évolutions importantes du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) entrent en vigueur :
Coefficient de conversion électrique

Le coefficient de conversion de l'électricité dans le DPE a été modifié par arrêté du 13 août 2025, entré en vigueur le 1er janvier 2026, afin d'harmoniser le calcul énergétique.

DPE collectif obligatoire

La Loi Climat et Résilience (22 août 2021) impose désormais la réalisation d'un DPE collectif pour toutes les copropriétés, y compris celles de moins de 50 lots, à compter du 1er janvier 2026. Cette démarche impose une **contrainte opérationnelle et financière supplémentaire** à de nombreuses copropriétés.

Implications pour les investisseurs :

La modification de la méthode DPE peut **requalifier la performance énergétique des actifs**, avec des conséquences sur leur valeur et leur attractivité locative. L'obligation de DPE collectif renforce les **travaux de rénovation énergétique en tant que facteur de valorisation ou de décote**.

Aides à la rénovation: reprise conformée de MaPrimeRénov' et MaPrimeAdapt'

Après une période d'incertitude en début janvier, le gouvernement a **confirmé cette semaine la disponibilité des crédits budgétaires** pour les dispositifs de soutien à la rénovation :

- **MaPrimeRénov'** (aide à la rénovation énergétique des logements)
- **MaPrimeAdapt'** (aide à l'adaptation des logements pour l'autonomie et l'accessibilité)

La reprise des guichets de demandes offre une visibilité utile aux investisseurs, aux bailleurs et aux copropriétés souhaitant anticiper les travaux de rénovation qui améliorent à la fois la performance énergétique et la valeur patrimoniale des biens.

Impacts concrets :

Les impacts concrets de ces éléments sont le soutien financier, qui réduit la charge des travaux et peut accélérer les décisions d'investissement ou de valorisation, ainsi qu'une coordination stratégique avec les obligations DPE, qui peut créer des effets de levier sur la valorisation des actifs immobiliers.

Contexte global et tendances à surveiller

Le marché immobilier évolue dans un environnement où **trois grandes forces structurelles** se renforcent :

Une vigilance accrue des superviseurs financiers

Les analyses de l'ACPR montrent que, même si les portefeuilles immobiliers des banques françaises restent globalement résilients, certains segments (immobilier commercial, opérations plus risquées) sont davantage exposés. Cela peut influencer, à terme, **les conditions d'octroi du crédit et la sélectivité bancaire**.

La transition énergétique devient un déterminant de marché

Avec la montée en puissance des obligations liées au DPE et la mobilisation des aides publiques, la performance énergétique sort du champ purement environnemental pour devenir un **enjeu financier et patrimonial central**.

La fiscalité immobilière en recomposition

La fin de certains dispositifs (comme le Pinel) et l'émergence de nouveaux mécanismes (notamment le statut du bailleur privé) traduisent une volonté des pouvoirs publics de **réorienter l'investissement locatif**. Cette phase de transition crée de l'incertitude, mais aussi des opportunités pour les investisseurs capables d'anticiper les arbitrages fiscaux à venir.

Textes et sources :

ACPR :

Analyses et Synthèses : Le financement de l'habitat

<https://acpr.banque-france.fr/fr/actualites/analyses-et-syntheses-le-financement-de-lhabitat-0>

Analyses et Synthèses : Le financement de l'immobilier commercial

<https://acpr.banque-france.fr/fr/actualites/analyses-et-syntheses-le-financement-de-limmobilier-commercial>

Dispositif Jeanbrun / Statut du Bailleur Privé :

Dispositif Jeanbrun — intégré au PLF 2026 via l'amendement gouvernemental (article 12 octies / statut du bailleur privé) : <https://dispositif-jeanbrun.net/>

Réforme du DPE :

Texte officiel mentionné sur le site du ministère de l'Économie : *Particuliers : ce qui change au 1er janvier 2026* (<https://www.economie.gouv.fr/particuliers/particuliers-ce-qui-change-au-1er-janvier-2026>)

MaPrimeRénov' et MaPrimeAdapt' :

https://mes-droits-aux-aides.fr/calculer-aides-pompe-a-chaaleur/?gad_source=1&gad_campaignid=23268481117&gbraid=0AAAAAqBzNKyPxH2l0QWNsJ9ueQGTTqhIw&gclid=Cj0KCQiA-NHLBhDSARIsAIhe9X34tynjgCUBCloVCbWHY8REeAqzsWNTxcmTP8nDnlRQkTlvYvela5UaArDrEALw_wcB

N'investissez jamais plus que ce que vous êtes prêt à perdre. Les informations fournies ci-dessus ne constituent en aucun cas un conseil en investissement et ne sont fournies qu'à titre informatif et indicatif. Dans toute la mesure permise par la loi, Seqlense décline toute responsabilité quant à toute perte ou tout dommage découlant d'une utilisation quelconque du présent document ou de son contenu. Les informations sont fournies à titre d'information générale uniquement. Elles ne constituent pas un conseil juridique, financier ou professionnel.