

made in immo



MON COURTIER LOCAL
ASSURANCES & CREDITS



La newsletter des
projets immobiliers

#61

JANV. 2026

Immobilier : ce qui a changé au 1er janvier

Chaque début d'année apporte son lot de bonnes résolutions... et de nouvelles règles. 2026 ne fait pas exception. Dans un contexte budgétaire inédit, marqué par l'absence de loi de finances votée, le secteur immobilier avance à pas comptés, entre ajustements techniques, dispositifs mis en pause et signaux parfois contradictoires. Petit tour d'horizon de ce qui a déjà changé depuis le 1er janvier.

Le DPE fait peau neuve, côté électricité

C'est sans doute la mesure la plus structurante de ce début d'année. Depuis le 1er janvier 2026, le coefficient de conversion de l'électricité dans le calcul du DPE est passé de 2,3 à 1,9. Une évolution attendue, qui vise à mieux refléter la réalité du mix énergétique français et à rapprocher la méthode de calcul des standards européens. Concrètement, les logements chauffés à l'électricité voient leur performance énergétique réévaluée plus favorablement. Résultat immédiat : près de 850 000 logements pourraient sortir des catégories F ou G, sans engager le moindre travaux.

Les DPE réalisés avant le 1er janvier restent parfaitement valables. Ils peuvent toutefois être actualisés gratuitement en ligne via la plateforme de l'ADEME, pour refléter ce nouveau mode de calcul.

Le DPE collectif devient la règle pour toutes les copropriétés

Autre évolution notable : le DPE collectif est désormais obligatoire pour toutes les copropriétés, quelle que soit leur taille. Jusqu'ici réservé aux immeubles de plus de 50 lots, il s'impose désormais comme un outil de référence généralisé.

Ce diagnostic doit être renouvelé tous les dix ans, sauf lorsque le bâtiment est classé A, B ou C à l'issue d'un DPE réalisé après le 1er juillet 2021. Une mesure qui renforce la logique de pilotage énergétique à l'échelle collective.

MaPrimeRénov' : guichet fermé, faute de budget

« Pas de budget, pas de guichet. » L'avertissement avait été clair. Il est désormais effectif. Depuis le 1er janvier 2026, le dispositif MaPrimeRénov' est suspendu, en l'absence de vote du projet de loi de finances.

Il n'est donc plus possible de déposer de nouveaux dossiers. Les demandes déposées avant le 31 décembre 2025 continuent, en revanche, d'être instruites et payées. Cette suspension se veut temporaire, mais elle reste entièrement conditionnée à l'adoption d'un budget pour 2026. Même sort pour MaPrimeAdapt', destinée à financer l'adaptation des logements pour les personnes âgées ou en situation de handicap, également suspendue jusqu'à nouvel ordre.

Honoraires de location : une revalorisation attendue

C'est une petite révolution silencieuse. Après onze années de gel, les plafonds des honoraires de location imputables aux locataires ont été revalorisés au 1er janvier 2026. Une évolution attendue par les professionnels, actée par arrêté ministériel.

Le PEL retrouve un peu de souffle

Enfin, côté épargne, une note plus positive. Le taux de rémunération des Plans d'Épargne Logement ouverts à partir du 1er janvier 2026 passe à 2 %, contre 1,75 % auparavant. Une hausse modeste, mais bienvenue, après la dévalorisation observée en 2025.

En résumé, 2026 démarre dans un climat d'attente et de transition. Certaines mesures corrigent des déséquilibres anciens, d'autres illustrent les limites d'un système suspendu aux arbitrages budgétaires. Plus que jamais, particuliers comme professionnels avancent dans un paysage réglementaire mouvant, où l'anticipation et l'accompagnement restent des clés essentielles.

Toute la rédaction de Made in Immo vous souhaite une année pleine de projets !

Mentions légales

MON COURTIER LOCAL

SASU - RCS Rodez 939137014 - Siège social : 8 lotissement La Landette 12140 Golinhan / Tél. : 06 83 76 10 08 - Inscrite à l'ORIAS sous le numéro 25000879 dans la catégorie mandataire d'intermédiaires en opérations de banque et services de paiement (www.orias.fr) - Membre indépendant du Label Made in Courtage sous le numéro 25003 - <https://mon-courtier-local.fr/>

Made in Immo est un service proposé par HIELLO SAS, au capital de 10.000 euros, RCS Lisieux 837 486 695, inscrite à l'ORIAS sous le numéro 18 005 593 dans la catégorie mandataire en opérations de banque et services de paiement et courtier d'assurance (www.orias.fr).

En janvier, retour d'un mouvement à la hausse

Les taux affichent une très légère remontée, perceptible surtout sur les profils dits "médians". Rien de brutal, mais un mouvement réel, qui s'installe progressivement.

Sur l'ensemble des maturités, cette évolution s'explique en grande partie par la pression persistante exercée par l'OAT à 10 ans, qui évolue depuis plusieurs jours autour des 3,60 %. Un niveau qui pèse mécaniquement sur les conditions de financement proposées par les banques.

Des écarts de taux toujours très marqués

Comme nous l'avions déjà souligné précédemment, les fourchettes de taux continuent de s'élargir.

Cette hétérogénéité est même parfois significative, signe d'une lecture de plus en plus fine des profils emprunteurs par les établissements prêteurs.

Les banques toujours en quête de nouveaux clients

Malgré ce léger mouvement haussier, les banques conservent une réelle appétence commerciale.

La conquête de nouveaux clients reste une priorité, et plusieurs signaux en témoignent. Les primo-accédants reviennent clairement au centre des stratégies de développement de nombreuses enseignes.

Par ailleurs, les enveloppes complémentaires de 20 à 30 000 euros, destinées à accompagner les projets intégrant des travaux de rénovation, ont été largement reconduites.



Durée du prêt	Taux premium	Taux moyen	Mensualité pour 100.000 € empruntés à taux moyen
15 ans	3,15%	3,25 %	703 euros / mois
20 ans	3,25%	3,40 %	575 euros / mois
25 ans	3,35%	3,55 %	503 euros / mois

(*) taux hors frais et assurance, selon votre profil, donné à titre indicatif.

Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager. Aucun versement, de quelque nature que ce soit, ne peut être exigé d'un particulier, avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent.

Immobilier : pourquoi être bien accompagné change tout

Acheter un bien immobilier est l'un des projets les plus engageants d'une vie. Pourtant, beaucoup de particuliers commencent encore leurs recherches sans avoir une vision précise de leur budget réel. En 2026, dans un marché plus encadré et plus technique, être bien accompagné dès les premières étapes du projet est devenu un véritable atout.

Avant même de visiter un bien, il est essentiel de connaître son enveloppe globale de projet. C'est précisément à ce stade que **le courtier en crédit** peut intervenir, bien en amont de la recherche immobilière. Son rôle ne se limite pas à trouver un financement une fois le bien choisi. Il aide dès le départ à analyser la situation financière, à intégrer l'ensemble des paramètres et à définir un budget réaliste.

Cette enveloppe globale ne se résume pas au prix d'achat. Elle inclut les frais annexes, les éventuels travaux, les assurances, les charges futures et les marges de sécurité. En posant ce cadre dès le début, le courtier permet d'éviter les visites inutiles, les projets irréalistes et les déceptions en cours de route. Le projet gagne en cohérence et en fluidité.

L'agent immobilier intervient ensuite avec une connaissance fine du marché local. Grâce à l'enveloppe définie en amont, il peut orienter les recherches vers des biens réellement accessibles, adaptés aux attentes et au budget. Cette complémentarité entre courtier et agent immobilier permet un gain de temps considérable et une approche plus sereine.

Le notaire sécurise quant à lui la dimension juridique de la transaction. Il vérifie la conformité du bien, encadre les actes et garantit la protection des parties. D'autres professionnels peuvent également intervenir selon les projets : diagnostiqueurs, artisans ou experts en rénovation énergétique, notamment pour anticiper les travaux et les obligations réglementaires.

Être accompagné dès le début, c'est aussi bénéficier d'un regard extérieur objectif. L'achat immobilier est souvent chargé d'émotion. Les professionnels apportent de la distance, posent les bonnes questions et aident à prendre des décisions éclairées, alignées avec la réalité financière et les projets de vie.

En 2026, réussir son projet immobilier ne repose plus uniquement sur le choix du bien. C'est l'anticipation, la coordination des professionnels et la clarté financière dès le départ qui font toute la différence, du premier calcul jusqu'à la remise des clés.

Rénovation énergétique : ces travaux qui baissent vraiment la facture

Améliorer la performance énergétique de son logement est devenu une priorité pour de nombreux propriétaires. Entre factures qui grimpent et exigences du marché, certains travaux permettent aujourd’hui de réduire rapidement sa consommation – et pas seulement en hiver. Mais encore faut-il savoir lesquels offrent le meilleur retour sur investissement.

Premier levier : l’isolation. C’est la base de toute rénovation énergétique efficace. Dans une maison mal isolée, jusqu’à 30 % des pertes de chaleur se font par la toiture. L’isolation des combles – aménagés ou non – fait donc partie des travaux les plus rentables, souvent avec un effet immédiat sur la température ressentie et sur la facture. Viennent ensuite l’isolation des murs (jusqu’à 20 % de déperditions) et des planchers bas. Ces travaux sont plus coûteux, mais ils transforment durablement le confort thermique.



Deuxième priorité : les menuiseries. Remplacer de vieilles fenêtres simple vitrage par du double ou triple vitrage performant permet de réduire les nuisances sonores, de limiter la condensation et surtout de diminuer les pertes de chaleur. C'est un investissement visible – au sens propre comme au figuré – qui contribue aussi à améliorer le classement DPE du logement.

Troisième action : le chauffage, mais pas forcément en changeant tout. Beaucoup pensent que seule l'installation d'une pompe à chaleur ou d'une chaudière dernière génération peut faire la différence. En réalité, un système bien entretenu, correctement réglé et équipé d'un thermostat programmable peut déjà offrir des économies significatives. Le remplacement des radiateurs électriques « grille-pain » reste également l'un des travaux les plus rentables pour les appartements.

Enfin, il ne faut pas oublier la ventilation, souvent le parent pauvre de la rénovation. Une VMC efficace permet d'évacuer l'humidité, d'éviter les moisissures et de limiter les déperditions liées à une aération manuelle trop fréquente. Une maison saine est une maison qui respire mieux !

En résumé, les travaux les plus efficaces sont ceux qui améliorent l'enveloppe du logement : isolation, fenêtres, ventilation. Ce sont eux qui conditionnent ensuite la performance du chauffage. En les abordant dans le bon ordre, un propriétaire peut réduire sa facture de manière durable tout en augmentant le confort et la valeur de son bien.

Consultez votre courtier pour découvrir les solutions de financement et les aides dont vous pouvez peut-être bénéficier !



made in immo


MON COURTIER LOCAL
ASSURANCES & CREDITS