

13-01-2026

## IMMOBILIER – LES CHANGEMENTS EN 2026

L'année 2026 apporte son lot de changements. Cette circulaire détaille les principales nouveautés pour les métiers de l'immobilier en 2026.

### I COPROPRIETE

- **Contrat de syndic** : deux nouvelles prestations, hors forfait, sont insérées dans le contrat type de syndic (point 7.2.7 « AUTRES PRESTATIONS ») par le [décret du 22 décembre 2025](#) :
  - La constitution et le suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application du III de l'article 26-4 de la loi du 10 juillet 1965
  - La gestion de l'emprunt souscrit au nom du syndicat en application du III de l'article 26-4 de la loi du 10 juillet 1965
- **Notifications et mises en demeure électroniques** : le principe de la voie électronique est entériné : les notifications et mises en demeure seront valablement faites par voie électronique. La lettre recommandée en format « papier » est devenue l'exception ([lire la note UNIS](#)).
- **DPE collectif obligatoire** : Toutes les copropriétés à usage d'habitation dont le permis de construire a été déposé avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013 doivent disposer d'un DPE collectif. Les copropriétés de 50 lots et moins sont désormais concernées par cette obligation prévue par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.
- **Vente de lot** : le plan pluriannuel de travaux (PPT) doit être transmis par le copropriétaire vendeur lors de la promesse de vente (« pré état daté »). Les copropriétés de 50 lots et moins à usage de logements, bureaux, commerce sont concernées depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2026.

### II GESTION LOCATIVE

- **Nouvelle méthode de calcul du DPE** : Des logements peuvent changer d'étiquette et sortir du statut de passoire thermique

A compter du 1er janvier 2026, le calcul du DPE évolue ([lire notre actualité du 29 août 2025](#)) en application de l' [arrêté du 13 août 2025](#) modifiant le facteur de conversion de l'énergie

finale en énergie primaire de l'électricité. Concrètement, ce changement est favorable aux logements chauffés à l'électricité : leur consommation exprimée en énergie primaire sera revue à la baisse, ce qui pourra améliorer leur classe énergétique sur l'échelle du DPE.

- **Les DPE réalisés à partir du 1er janvier 2026** appliqueront automatiquement le nouveau coefficient.
- **Les DPE en cours de validité pourront bénéficier gratuitement d'une nouvelle étiquette sans avoir à refaire le diagnostic.** Une attestation officielle est téléchargeable gratuitement sur le site de l'ADEME, via ce lien, <https://observatoire-dpe-audit.ademe.fr/accueil>. Cette attestation aura la même validité que le DPE initial.

Attention !!! En l'absence d'attestation, le DPE produit initialement reste valable.

Pour mémoire, la **Commission Gestion Locative vous propose deux courriers d'information que vous pouvez adresser aux bailleurs et aux locataires.** C'est une base que vous pouvez adapter comme vous le souhaitez : **Télécharger le courrier d'information aux bailleurs :** [cliquez ici](#) / **Télécharger le courrier d'information aux locataires :** [cliquez ici](#)

- **Plafond d'honoraires de location applicables au locataire**

Pour les baux signés à partir du 1er janvier étant concernés, les honoraires de location imputables aux locataires augmentent de 0,87% (*basés sur l'IRL du 3e trimestre 2025*) ([lire la note UNIS](#))

- **La garantie VISALE évolue en 2026**

Action Logement a adapté la garantie Visale à partir du 6 janvier 2026 pour mieux accompagner salariés, jeunes actifs, saisonniers et alternants face aux évolutions du marché locatif privé. Ces changements incluent des plafonds de loyers revalorisés et un assouplissement des conditions d'accès, tout en limitant la durée de garantie à 3 ans maximum, renouvelable.

**Plafonds de loyers :** Les loyers garantis sont désormais différenciés en trois catégories territoriales : jusqu'à 1 940 € en Île-de-France, 1 575 € dans les agglomérations >100 000 habitants (Corse, DROM inclus), et 1 365 € ailleurs. Cela élargit l'éligibilité des logements pour locataires et propriétaires.

**Conditions d'accès :** Pour les salariés >30 ans non mobiles, le plafond de ressources passe de 1 500 € à 1 710 € nets/mois, favorisant les 20% les plus modestes. Les saisonniers bénéficient de critères simplifiés (suppression de la mobilité géographique) pour viser 9 000 bénéficiaires en 2026-2027.

**Nouveautés spécifiques :** Visale s'étend expérimentalement à la colocation intergénérationnelle solidaire (jeunes <30 ans ou alternants avec seniors >60 ans via réseaux comme Cohabilis).

**La durée de cautionnement portera sur la durée du bail initial.** La garantie couvre le bail initial (max. 3 ans), renouvelable si éligibilité maintenue ; par ailleurs si les conditions sont réunies une bascule vers une GLI sera possible.

[Lire le communiqué de presse officiel d'Action Logement du 6 janvier 2026](#)

### III RENOVATION ENERGETIQUE

- **Suspension de MaPrimeRénov'**

Le guichet de dépôt de demandes MaPrimeRénov est fermé temporairement jusqu'à l'adoption de la loi de finances 2026.

Si un dossier de demande a déjà été validé, il est possible de suivre et de demander le paiement des aides attribuées à la réouverture de la plateforme prévue le 8 janvier 2026.

- **Nouvelle méthode de calcul du DPE individuel : cf ci-dessus, dans la partie Gestion locative**

### IV URBANISME

La loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement vise à fluidifier les procédures pour répondre à la crise du logement et favoriser la réindustrialisation des territoires.

Le texte est entré en vigueur au lendemain de la publication au JO soit le 28 novembre 2025 (sauf dispositions dont l'entrée en vigueur est différée au 26 mai 2026 et mesures en attente de décret d'application)

[Lire la note de l'UNIS](#)

### V IMMOBILIER D'ENTREPRISE

- **Obligation d'installer des ombrières photovoltaïques dans les parkings de plus de 10 000 m<sup>2</sup>**

L'obligation d'installer des ombrières photovoltaïques sur les parkings extérieurs de grande taille est prévue par l'article 40 de la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables. L'entrée en vigueur est différenciée selon la taille du parc. **Pour les parkings de plus de 10 000 m<sup>2</sup>, l'obligation s'applique à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2026**, sauf exceptions prévues par la loi.

## VI MESURES IMPACTANT TOUS LES METIERS

- **Démarchage téléphonique**

A compter du **11 août 2026**, le démarchage téléphonique des consommateurs par des professionnels sera interdit par principe dans tous les secteurs impactant ainsi également les professionnels du secteur de l'immobilier.

[Lire la note UNIS](#)

- **Facturation électronique**

- **1<sup>er</sup> septembre 2026 : obligation de réception des factures électroniques par toutes les entreprises**  
Obligation d'émission de factures électroniques pour les grandes entreprises et les ETI
- **1<sup>er</sup> septembre 2027** : toutes les entreprises (y compris les TPE et micro-entreprises / autoentrepreneurs) doivent émettre des facturations électroniques et procéder à la transmission des données à l'administration (e-reporting).

Les professionnels doivent anticiper l'interconnexion avec leurs logiciels.

[Lire la note de l'UNIS](#)

\*\*\*