



## *L'objectif de cette mensuelle*

Chaque mois, retrouvez un condensé de l'essentiel de l'actualité immobilière, des conseils pour vos projets et les informations à connaître en tant que propriétaire ou investisseur.

Un format court, utile et accessible pour rester informé et prendre les bonnes décisions.

### SUJET DU MOIS

#### **Facturation électronique : pour qui ? pour quand ?**

Depuis le 1er septembre 2026, toutes les entreprises assujetties à la TVA doivent être capables de recevoir des factures électroniques via une plateforme agréée. Les grandes entreprises et ETI doivent également les émettre dès maintenant, tandis que les TPE et PME auront jusqu'au 1er septembre 2027 pour s'y conformer. Une réforme importante à anticiper dès aujourd'hui dans l'organisation administrative de son entreprise.

#### **DPE : vers une nouvelle réforme ?**

À compter du 1er janvier 2027, le calcul du DPE deviendra encore plus favorable aux logements chauffés à l'électricité. Le coefficient appliqué à l'électricité passera de 1,9 à 1,7, permettant à certains logements d'améliorer leur classement énergétique sans travaux. Les DPE déjà réalisés resteront valables et pourront, lorsqu'ils sont concernés, être actualisés gratuitement auprès de l'ADEME. Une évolution à surveiller de près pour les propriétaires et investisseurs, notamment pour les logements actuellement classés E ou F.

#### **Investissement Locatif : un nouveau dispositif fiscal**

Depuis 2026, le dispositif « **Relance logement** », aussi appelé **Jeanbrun**, offre un nouvel avantage fiscal aux particuliers qui investissent dans un logement destiné à la location. Il concerne les logements neufs ainsi que certains logements anciens faisant l'objet d'importants travaux, avec un engagement de location de 9 ans et le respect de plafonds de loyers. Le dispositif permet notamment de déduire une partie du prix d'acquisition des revenus locatifs, en complément des charges habituelles. Une nouvelle piste à étudier pour les investisseurs souhaitant développer leur patrimoine tout en optimisant leur fiscalité.

## **CONTINUER À INVESTIR EN IMMOBILIER EN 2026 :**

### **BONNE IDÉE ?**

Même dans un contexte où les taux de crédit sont plus élevés qu'il y a quelques années, l'immobilier reste un outil particulièrement puissant pour se constituer un patrimoine.

Son principal atout demeure **l'effet de levier du crédit** : il permet d'acquérir un bien d'une valeur importante en mobilisant seulement une partie de son épargne personnelle, le reste étant financé par la banque.

Les loyers perçus viennent ensuite contribuer au remboursement de l'emprunt, ce qui permet de construire progressivement un patrimoine avec l'aide du financement bancaire et des revenus locatifs.

Bien entendu, la réussite d'un investissement repose aujourd'hui davantage sur la qualité du projet : acheter au bon prix, maîtriser les travaux, choisir un emplacement solide et conserver une rentabilité cohérente. L'objectif n'est donc pas d'investir à tout prix, mais de sélectionner les bonnes opportunités.

Attendre indéfiniment une baisse des taux ou un "moment parfait" peut aussi faire perdre plusieurs années de constitution de patrimoine. Sur le long terme, un investissement bien pensé peut générer des revenus, bénéficier de la valorisation du bien et permettre de se constituer progressivement un capital.

## LA PAROLE À...



### FARID DJIDAR

COURTIER EN FINANCEMENT - ORIGAMI FINANCES

#### LES TAUX IMMOBILIERS

Après plusieurs mois de stabilité, les taux de crédit immobilier repartent doucement à la hausse depuis la rentrée, autour de 3,5 % sur 20 ans. Cette remontée reste mesurée et ne signifie pas un coup d'arrêt du marché : les banques continuent de financer les projets, mais se montrent plus sélectives sur la qualité des dossiers.

Pour les acquéreurs, un projet bien préparé : apport cohérent, endettement maîtrisé et dossier complet, reste tout à fait finançable.

#### MON CONSEIL :

*Mieux vaut avancer sur un projet solide et comparer plusieurs établissements plutôt que d'attendre un hypothétique retour aux taux d'il y a deux ans.*

## BAROMÈTRE DU MOIS

### LES TAUX DE CRÉDIT IMMOBILIER

Taux moyens constatés sur le marché

10 ANS

**3,30 %**

15 ANS

**3,45 %**

20 ANS

**3,60 %**

25 ANS

**3,75 %**

Ces taux sont donnés à titre indicatif et peuvent varier selon le profil de l'emprunteur, le projet et l'établissement bancaire.

## L'ATELIER IMMO

