

Dispositif "Jeanbrun" - Le statut du bailleur privé est enfin sur les rails

La partie "recettes" de la loi de finance pour 2026 qui vient d'être adoptée définit un statut du bailleur privé efficace, le "Jeanbrun". Ce dispositif permet un taux d'amortissement de 3,5% en neuf et de 3,0% dans l'ancien avec 30% de travaux, ainsi que l'imputation du déficit foncier sur le revenu global, sous conditions d'une durée minimale de location de 9 ans aux loyers "Pinel" dans sa version intermédiaire. En social et très social, les conditions d'amortissement se trouvent majorées.

La partie "recettes" du budget 2026 adoptée le 23 janvier instaure enfin l'amorce d'un statut du bailleur privé puissant, de nature à relancer le marché de l'investissement locatif, sous réserve que l'ensemble de la loi de finances soit voté.

En location intermédiaire, c'est-à-dire sous condition de loyers et revenus "Pinel", et sous réserve d'une location pendant au-moins neuf ans, le dispositif prévoit :

- Un amortissement du bâti au taux de 3,5% l'an en neuf et de 3,0% dans l'existant avec 30% de travaux au minimum, qui doivent permettre d'atteindre une étiquette A ou B au sens du DPE ;
- Un plafonnement de cet amortissement à 8 000 € ;
- En cas de déficit foncier, son imputabilité sur le revenu global positif, dans la limite de 10.700 € (plafond global des niches fiscales).

Si l'investisseur opte pour une location sociale ou très sociale, au sens des barèmes Loc2 et Loc3 de Loc'Avantages, il bénéficiera de taux et de plafonds d'amortissement majorés, présentés dans le tableau ci-dessous :

	Intermédiaire	Social	Très social
Taux d'amortissement :			
• neuf	3,5 %	4,5 %	5,5 %
• ancien avec 30% de travaux	3,0 %	3,5 %	4,0 %
Plafond de l'amortissement	8 000 €	10 000 €	12 000 €
Plafond de loyer	« Pinel » (comme LLI)	Loc'Avantages Loc2	Loc3

Attention : pour bénéficier de ce dispositif, il ne faut pas louer à un ascendant ou descendant.

Selon les estimations de la FFB, le "Jeanbrun" dans sa déclinaison pour l'intermédiaire neuf permet d'assurer la rentabilité nécessaire au déclenchement d'opérations, avec des TRI de l'ordre de 3,5% à 4%. C'est la raison pour laquelle elle a salué ce dispositif, qui reconnaît le rôle d'acteur économique essentiel des ménages bailleurs. De fait, ils détiennent aujourd'hui 55% du parc locatif, et même 95% du parc locatif privé.

Le pouvoir incitatif du dispositif mérite cependant d'être renforcé sur trois points au-moins : en augmentant les taux d'amortissement pour permettre de tendre clairement vers des TRI de 4% partout, en limitant la multiplication des conditions trop contraignantes dans l'ancien et en l'ouvrant effectivement à l'individuel. Le Premier ministre s'étant déclaré favorable à ces ajustements, la FFB demande qu'ils soient mis en œuvre au plus vite.