

Paris, le 23 janvier 2026

PLF 2026 – Dispositif Jeanbrun : une première étape franchie

Après des années de revendications, des mois de travail et de longues semaines de discussions, le statut du bailleur privé trouve enfin une concrétisation dans le projet de loi de finances pour 2026, sous la forme du dispositif Jeanbrun.

Pour l'UNPI, cette première étape marque un tournant dans la politique du logement, même si les conditions retenues interrogent encore sa capacité à relancer durablement l'investissement locatif.

Une reconnaissance attendue du bailleur privé

Le cœur du dispositif repose sur un principe majeur : l'amortissement du bien loué. Ce mécanisme traduit enfin une reconnaissance claire du propriétaire bailleur comme acteur économique, au même titre que tout investisseur supportant des charges, des risques et des contraintes croissantes.

Autre point positif majeur, la prise en compte du parc existant, revendication portée par l'UNPI dès l'origine des discussions. L'ouverture du dispositif à l'ancien, sous conditions, rompt avec une approche exclusivement tournée vers le neuf et constitue un signal politique important.

Le dispositif permet également au propriétaire d'imputer sur son revenu global le déficit foncier généré par l'amortissement dans les limites actuelles, comme le demandait l'UNPI.

Des limites qui interrogent l'efficacité du dispositif pour l'existant

Si l'orientation est positive, plusieurs points appellent néanmoins à la vigilance.

Pour les logements anciens, l'exigence de travaux représentant au moins 30 % du prix d'acquisition risque de rendre le dispositif peu incitatif pour une grande partie du parc existant, notamment dans les zones où les équilibres économiques sont déjà fragiles.

Par ailleurs, les plafonnements de loyers et de ressources, combinés aux obligations de travaux, pourraient limiter l'attractivité réelle du dispositif pour de nombreux bailleurs, alors même que le parc privé joue un rôle essentiel dans l'offre locative.

Enfin pour des investissements un tant soit peu significatifs avec un montant de travaux important (atteignant 30% au moins), il est à craindre que le nouveau régime d'amortissement, plafonné et conditionné, soit peu attractif au regard de la possibilité de déduire immédiatement les dépenses des revenus fonciers du contribuable.



Ceci conduirait à le rendre inopérant dans le cadre des rénovations globales qui devraient être visées par le législateur dans l'objectif de la rénovation énergétique.

Un verre à moitié plein

L'UNPI salue donc une avancée structurante, qui acte :

- la reconnaissance du bailleur privé comme acteur économique,
- l'introduction de l'amortissement,
- et la prise en compte, même partielle, de l'existant.

Mais cette première étape devra être consolidée et améliorée pour répondre pleinement aux enjeux de relance de l'investissement locatif et de maintien du parc privé.

Le dispositif Jeanbrun ouvre une voie. Il appartient désormais au législateur de la rendre véritablement praticable et incitative.

A PROPOS DE L'UNPI

L'UNPI, association loi 1901, œuvre depuis plus de 130 ans pour représenter, accompagner et défendre les intérêts des propriétaires privés, qu'ils soient petits ou plus dimensionnés. Comptant plus de 100 000 adhérents et représentant pas moins de 700 000 logements, l'association est forte de l'engagement de ses 76 chambres locales réparties sur l'ensemble du territoire. L'UNPI, seul acteur local et national au service de la propriété, veille à défendre les propriétaires privés auprès des pouvoirs publics. Chaque mois, la revue « 35 millions de propriétaires », portée et soutenue par l'UNPI, informe et relaie une information de qualité, entièrement dédiée à LA PROPRIÉTÉ.

Contact presse : Anne-Sandrine Di Girolamo, presse@unpi.fr / 06 58 91 74 69