

Projet de loi de finances pour 2026 : que propose le nouveau statut du bailleur privé ?



© 2026 Les Echos Publishing

Faute d'avoir trouvé un compromis avec les principaux groupes politiques, le Premier ministre, Sébastien Lecornu, s'est résolu à déclencher la procédure de l'article 49.3 de la Constitution pour faire adopter le budget 2026. Un budget qui, selon l'Exécutif, trouverait à s'appliquer dans le meilleur des cas à la mi-février, à condition que le texte passe le barrage des dernières motions de censure et d'éventuelles saisines du Conseil Constitutionnel...

Au final, la copie du projet de budget contient plusieurs mesures destinées à relancer le secteur de l'immobilier et de la construction en difficulté grâce, notamment, à la création d'un nouveau statut du bailleur privé (baptisé dispositif « Relance logement » ou « Jeanbrun »). Une bonne occasion de passer en revue ce qu'il prévoit.

L'amortissement : la clé de voûte du dispositif

Déduction des revenus locatifs

Applicable sur l'ensemble du territoire, le dispositif

Jeanbrun permettrait aux propriétaires bailleurs, soumis au régime réel foncier, qui louent nu, à titre de résidence principale, un logement appartenant à un bâtiment d'habitation collectif, neuf (ou en VEFA) ou ancien réhabilité, de pratiquer, sur leurs revenus fonciers, un amortissement du prix d'acquisition de ce logement. Sachant que l'amortissement ne pourrait être pratiqué que sur 80 % du prix d'acquisition, majoré, le cas échéant, du montant des travaux réalisés s'il s'agit d'un bien ancien (la valeur du foncier étant fixée forfaitairement à 20 % du prix d'acquisition nets de frais).

Il faut également savoir que le taux et le plafond applicables à l'amortissement varieraient en fonction de la nature de la location. L'objectif du législateur étant de favoriser les logements neufs et les locations proposées dans le secteur social (cf. tableau ci-dessous).

Précision : les travaux sur un bien ancien doivent satisfaire aux critères d'une réhabilitation lourde (obtention d'un DPE A ou B) et représenter au moins 30 % du prix d'acquisition du logement.

Autre condition, le bailleur devrait s'engager à louer le logement, de manière continue et effective, pendant au moins 9 années. Cette mise en location devant être effectuée dans les 12 mois suivant la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure, ou dans les 12 mois suivant la date d'achèvement des travaux. En outre, le bailleur devrait respecter des plafonds de loyer et de ressources des locataires.

Précision : le locataire ne pourrait pas être un membre du foyer fiscal du bailleur, ni un parent ou un allié jusqu'au 2^e degré inclus.

Information importante, le dispositif Jeanbrun ne pourrait pas se cumuler avec certains autres dispositifs comme les dispositifs Denormandie ou encore Malraux.

Sachant, enfin, que le dispositif devrait s'appliquer aux acquisitions de logements réalisées entre le lendemain de la publication de la loi de finances pour 2026 (probablement en février 2026) et le 31 décembre 2028.

Dispositif Jeanbrun						
	Secteur intermédiaire		Secteur social		Secteur très social	
Taux d'amortissement	3,5 % pour un logement neuf	3 % pour un logement ancien	4,5 % pour un logement neuf	3,5 % pour un logement ancien	5,5 % pour un logement neuf	4 % pour un logement ancien
Plafond de l'amortissement	8 000 € par an et par foyer fiscal		10 000 € par an et par foyer fiscal		12 000 € par an et par foyer fiscal	

Déduction du revenu global

En outre, les bailleurs pourraient imputer sur leur revenu global le déficit foncier résultant de l'amortissement (et de leurs autres dépenses déductibles sauf intérêts d'emprunt) jusqu'à 10 700 €.

Par ailleurs, le projet de loi de finances pour 2026 prévoit de prolonger le doublement de ce plafond (soit 21 400 € au lieu de 10 700 €) pour les travaux de rénovation énergétique dans une passoire thermique réalisés jusqu'au 31 décembre 2027.

[Projet de loi de finances pour 2026, texte sur lequel le gouvernement engage sa responsabilité](#)