

Futur Statut du Bailleur Privé : le décryptage de la filière

Le 26 janvier 2026, un webinaire, organisé par le Cercle des Managers de l'Immobilier⁽¹⁾, a analysé les contours du nouveau "Statut du Bailleur Privé", ou dispositif "Jeanbrun", du nom du Ministre de la Ville et du Logement. Le texte suscite des avis partagés : si le changement de philosophie est salué, les contraintes et restrictions dans l'ancien inquiètent les professionnels. Pour le député des Côtes d'Armor, Mickaël Cosson, co-auteur du rapport "Pour une relance durable de l'investissement locatif" et très impliqué dans l'élaboration du dispositif et les acteurs de la filière invités à débattre, le dispositif est une victoire d'étape qu'il faut améliorer au plus vite pour le rendre vraiment attractif.

Un changement de paradigme fiscal : de la réduction à l'amortissement

La grande nouveauté réside dans le passage d'une logique de réduction d'impôt (type Pinel) à un mécanisme d'amortissement. Le propriétaire peut désormais déduire chaque année une fraction de la valeur de son bien (hors foncier) de ses revenus imposables. Cette réduction d'assiette est plus intéressante, puisque cet avantage fiscal est compatible avec le déficit foncier. En cas de charges ou de travaux supérieurs aux loyers perçus, l'investisseur peut reporter le déficit généré sur son revenu global dans la limite de 10 700 € par an et ainsi réduire la base taxable à l'impôt sur le revenu (IR).

- « Ce choix du gouvernement de privilégier l'amortissement est une victoire culturelle qui confirme la place de l'investisseur dans la politique du logement », estime David Chouraqui, Directeur Général adjoint du Crédit Agricole Immobilier, et Président de l'association Plurience.

- "L'investisseur privé est désormais considéré comme un producteur de logements à part entière et non plus comme un rentier profiteur", se réjouit Henry Buzy-Cazaux, Président fondateur de l'Institut du Management des Services Immobiliers et Secrétaire Général du Cercle des Managers de l'Immobilier.

Les deux piliers du dispositif

Le statut, prévu pour une période de 3 ans (fin 2028) va s'appliquer aux logements collectifs destinés à la résidence principale, sous condition d'un engagement de location de 9 ans minimum. « Il est conçu pour les particuliers, mais aussi pour les SCI soumises à l'impôt sur le revenu », précise Emmanuelle Pouts Saint Germé, avocate en fiscalité du patrimoine immobilier, et associée gérante chez Riviere Avocats Associés.

• Le volet neuf

Les taux d'amortissement calculés sur 80% de la valeur du logement (hors foncier) varient selon l'effort social consenti sur le loyer : Loyer intermédiaire : 3,5%/an (plafond de 8 000 €) ; loyer social : 4,5%/ an (plafond de 10 000 €) et Loyer très social : 5,5%/an (plafond de 12 000 €). Le mode d'achat en VEFA (Vente en état futur d'achèvement) est compatible, si le permis de construire a été déposé en 2026. Reste à voir si une rétroactivité serait possible pour la vente des programmes en cours.

• Le volet Ancien

« Nous avons la volonté de ne pas oublier l'ancien dans l'outil et avons réussi à le maintenir », se réjouit le député Mickaël Cosson. Le statut est sous condition de rénovation énergétique : Pour que le logement soit éligible, les travaux de rénovation doivent représenter 30% du prix d'acquisition et le logement doit atteindre une étiquette DPE A ou B, après travaux. Les taux d'amortissement sont légèrement inférieurs (de 3% à 4%). Le mode d'achat en VIR (vente d'immeuble à rénover) devrait être compatible avec le dispositif, s'agissant, le plus souvent, de rénovation lourde.

Des points négatifs, notamment pour l'ancien

Malgré l'intérêt évident du dispositif, les experts pointent les mesures prises lors des derniers arbitrages à l'Assemblée nationale qui réduisent l'attractivité du dispositif, surtout dans l'ancien :

- **L'exclusion des maisons individuelles** : Comme pour le dispositif Pinel, il va inévitablement limiter sa portée dans de nombreux territoires ruraux et périurbain.

- **Le carcan des loyers** : La décision de retirer, à la demande des socialistes, la proposition de laisser les loyers libres et d'exiger un encadrement des loyers pour qu'ils soient inférieurs au marché est perçue comme un frein inefficace. « Cette mesure ramène le dispositif à celui de bailleur social, regrette Henry Buzy-Cazaux. Les encadrements de loyers se justifient en cas de rareté des biens à la location, mais si nous mettons, grâce au dispositif, suffisamment de nouveaux logements sur le marché, la concurrence va jouer et ils ne seront pas nécessaires. »

- **La barrière financière** : Si l'exigence d'un DPE classé A ou B est évidente dans le neuf qui applique la RE 2020, la double obligation d'un seuil de 30% de travaux et l'obtention d'une étiquette DPE A ou B, dans l'ancien est jugée trop élevée. Elle risque de décourager les investisseurs n'ayant pas le financement ou estimant le ROI trop faible, voire impossible. « Seule la promotion immobilière sera capable de faire ses travaux lourds pour atteindre ses étiquettes, prédit Xavier Lièvre, notaire associé chez 14 Pyramides, et Président de la Commission "Accéder au logement" du Congrès des notaires 20. En copropriété, aucun particulier ne pourra le faire. »

- **L'interdiction familiale** : Contrairement au Pinel, la location aux ascendants/descendants est proscrite. « C'est encore la conséquence d'une vision de propriétaires rentiers qui chercheraient à échapper à l'impôt en louant à sa famille », déplore Xavier Lièvre.

- **La complexité du dispositif** : « Le mécanisme de l'amortissement est plus technique qu'une simple réduction d'impôt et le défi sera qu'il soit bien compris par les particuliers », alerte Emmanuelle Pouts Saint Germé. La formation des forces de vente va être la priorité de 2026, complète David Chouraqui : « Il va falloir recalibrer les programmes, cibler les produits qui rentrent dans le dispositif et sortir des campagnes de communication très pédagogiques. Cela va prendre du temps pour aligner les planètes. »

- **Des imputations limitées et des incertitudes pour la revente** : « Chaque année, le bailleur devra réduire sa base taxable de 3,5% de la valeur du bien, souligne Emmanuelle Pouts Saint Germé. De plus, la réintégration des amortissements dans la valeur du bien est encore en débat. Si elle passe, elle augmentera les impôts à la revente. »

Un socle qu'il s'agit d'améliorer

« Ce statut est le résultat d'un combat mené depuis longtemps et gagné collectivement, rappelle Mickaël Cosson. C'est une première étape et nous aurons loisir de le faire évoluer au regard des premiers résultats. » Même constat pragmatique pour David Chouraqui : « Actuellement nous n'avons plus d'investisseur privé du fait d'une fiscalité abusive et d'une réglementation confiscatoire, et on a tout intérêt à lui donner sa chance et bâtir sur cette nouvelle dynamique. »

Tous les 4 experts s'accordent, également, sur le fait que le statut ne fonctionnera pas sur l'ancien, car il vise une trop petite niche de marché, comme si Bercy craignait le coût du dispositif et avançait pas à pas pour éviter les dérapages.

Pour Xavier Lièvre, la solution la plus efficace pour supprimer ses faiblesses serait de mettre en œuvre les propositions du rapport Bresse-Cosson publié en juin 2025, qui propose notamment de sortir les logements locatifs de l'assiette de l'IFI (impôt sur la fortune immobilière).

Quant à l'objectif du gouvernement de livrer 50 000 logements locatifs privés chaque année, le chiffre leur semble optimiste, même s'ils reconnaissent l'intérêt de se donner des ambitions fortes. « Dans le neuf la gestation sera lente, et le rebond se fera avec un effet retard de 2-3 ans, conclut Benjamin Darmouni, Président du Cercle des Managers de l'Immobilier. En revanche, dans l'ancien, nous avons un réservoir extrêmement important très profond. Tout est prêt pour relancer la machine immédiatement. Il s'agit de faire les derniers bons réglages, et de rappeler que ce dispositif fait gagner de l'argent à l'Etat vu la fiscalité de l'immobilier. »

Les étapes à venir

Si le recours à l'article 49.3 permet au gouvernement de faire passer le texte sans vote à l'Assemblée nationale, il reste encore plusieurs jalons :

- L'examen au Sénat et par la Commission Mixte Paritaire pour terminer sa navette parlementaire,
- Un passage au Conseil Constitutionnel pour vérifier la conformité du dispositif avec la loi de finances,
- Enfin la publication de 2 amendements - un pour le neuf, un pour l'ancien – qui préciseront tous les éléments (plafonds des loyers par zone géographique et modalités techniques de l'amortissement. Ils sont attendus pour la mi-février.

À noter : Le dispositif Denormandie est prolongé jusqu'au 31 décembre 2027, dans les 244 villes éligibles. Les investisseurs dans l'ancien conservent donc le choix entre la réduction d'impôt immédiate (Denormandie) et le nouvel amortissement (Statut Jeanbrun), selon leur stratégie fiscale.

ThermPresse, l'hebdo du génie climatique, est une lettre économique fondée en 1996 par Rafael Font.

APE 5814Z. ThermPresse Media SARL. 842 029 753 RCS Nanterre. ISSN 1253-2827.

Directeur de la Publication et de la Rédaction : Christian Cardonnel.

Rédaction : Cyrille Maury & Hugues Haëntjens - redaction@thermpressemedia.fr

Abonnement : 630 € TTC / an ; 44 numéros - abonnement.thermpresse@crm-art.fr - Prix numéro : 15 euros TTC.

Email : thermpresse@thermpressemedia.fr. Adresse : 12, allée de la Connaissance - 77127 Lieusaint.

N° Commission paritaire des publications et agences de presse : 1121 W 94109.

Tous droits réservés. Reproduction interdite pour tous pays, sauf autorisation de l'éditeur.

