

TRIBUNE

Dispositif « Jeanbrun » L'urgence d'une amélioration

11 mars 2026

« Pour relancer l'investissement locatif dans nos communes, l'avènement du Jeanbrun n'est qu'une victoire d'étape. Plusieurs défauts doivent en être corrigés pour une pleine efficacité : des exigences de travaux réalistes, l'éligibilité des maisons individuelles, la faculté de louer aux membres de la famille. »

Danielle Dubrac, présidente de l'UNIS

Les **élections municipales**, sans doute pour la première fois à ce point, mettent la question du logement au cœur des débats. Ce n'est pas seulement parce que les prérogatives des maires en la matière se sont accentuées, allant désormais **du pouvoir d'urbanisme au pouvoir de régulation**, par l'encadrement des loyers, la maîtrise du développement des meublés de tourisme ou encore le permis de louer, en passant par la fiscalité locale, plus lourde que jamais. C'est surtout que les administrés peinent partout en France, certes avec des différences de gravité, à trouver un logement accessible, et qu'ils attendent de leurs élus de proximité des solutions pertinentes. Désormais, sept demandes de rendez-vous sur dix dans les permanences des maires portent sur une **recherche de logement**, quand il s'agissait de l'emploi il y a une décennie. Plus précisément, les administrés sont essentiellement en attente de locations, dans le parc public – 3 millions de dossiers en souffrance à ce jour, soit le double qu'il y a dix ans – comme dans le privé. En somme, **le grand défi de nos communes, des plus importantes aux plus petites, est de développer une offre locative suffisante.**

Au cours des années récentes, le nombre des ménages candidats éligibles à l'investissement locatif, dans le neuf et dans l'ancien, n'a cessé de se réduire. Il a fondu de près de 90% dans le neuf et de 40% dans l'existant. Dans le même temps, les évolutions sociologiques faisaient exploser les besoins de locations, pour faire face à la mobilité professionnelle et pour la formation, aux séparations et aux recompositions familiales, et à l'impossibilité d'accéder à la propriété d'une fraction significative de la population. **L'enjeu majeur consiste à relancer l'investissement locatif dans nos communes.** L'inscription dans la loi de finances promulguée le 19 février dernier d'un dispositif d'amortissement des logements d'exploitation est une victoire en soi, mais une victoire d'étape. Une victoire idéologique d'abord parce que le dispositif Jeanbrun – du nom du ministre de la ville et du logement,

dont Valérie Létard, précédente ministre du logement, Jean-Philippe Daubresse, sénateur, et Mickaël Cosson, député, tous deux auteurs du rapport sur la relance de l'investissement locatif, ont une part majeure de la paternité, reconnaît le **rôle économique et social du bailleur** : il est enfin assimilé à un authentique entrepreneur, qui apporte un service et dont le logement est sujet à usure et donc à amortissement comptable. On a quitté le paradigme de la niche fiscale, sorte de cadeau concédé à des contribuables avides de réduction d'impôt, stigmatisés au sommet de l'État comme des rentiers. Certes, le Jeanbrun a une durée de vie limitée à trois ans à titre expérimental, mais il ne fait pas doute qu'il sera pérennisé et que l'amortissement sera définitivement associé à l'investissement dans la pierre.

Pour autant, l'avènement du Jeanbrun n'est qu'une **victoire d'étape**, et le gouvernement en a déjà pris conscience. **Plusieurs défauts doivent en être corrigés** pour une pleine efficacité. Dans l'ordre des priorités, il faut rendre réaliste les exigences de **travaux** pour les logements locatifs anciens. Dans la formule issue de la loi de finances imposée par 49.3, le niveau de 30% du prix du bien est en soi élevé, mais doublé de l'obligation d'atteindre les lettres A ou B du diagnostic de performance énergétique, il ferme la cible des biens concernés : quelle copropriété va-t-elle voter des travaux de nature à atteindre les performances du neuf ? En l'état, le Jeanbrun dans l'ancien ne concerne que l'achat de petits immeubles dans des villes moyennes de région, à réhabiliter complètement. **Il est urgent d'en revenir à un seuil de 20%**, avec l'objectif de gain de deux lettres – c'est le cas d'ailleurs pour Ma Prime rénov', visant des achats d'appartements à rénover pour les porter à un bon niveau de vertu environnementale.

Deux autres progrès garantiraient la massification de l'investissement locatif attendue, en particulier par le gouvernement : l'autorisation de louer les logements locatifs neufs ou anciens à des ascendants ou à des descendants, et l'extension à la maison individuelle. Sur le premier sujet, au nom de quelle idéologie prive-t-on des parents ou des enfants de la possibilité d'habiter un **bien acquis par un membre de leur famille**, et pour lequel ils répondent aux critères de revenus et de niveau de loyer ? Pourquoi stigmatiser les ménages en situation d'investir, au prix de l'endettement, qui n'auraient pas le droit de le faire avec la visée d'aider leurs proches ? Enfin, partout en France, la **demande de maisons** locatives neuves comme anciennes rénovées, est forte : pourquoi ne pas aller au bout de la logique de dézonage, choisie à juste titre par le Sébastien Lecornu et Vincent Jeanbrun, en ouvrant le dispositif aux deux grands types d'habitat, le collectif bien sûr, mais également l'individuel, dans la périphérie de nos villes et dans nos villages ?

Ces améliorations ne doivent pas traîner, parce que **l'urgence d'abonder le parc locatif est extrême**. Le gouvernement doit profiter de la première occasion législative, le **projet de loi de décentralisation**, bientôt déposé sur le bureau du Sénat. Alors seulement, l'outil pertinent qu'est le Jeanbrun aura le souffle nécessaire pour redonner envie aux ménages français d'investir dans le locatif résidentiel. On pourra légitimement miser sur 100.000 opérations de plus en année glissante, 40.000 dans le neuf, disponibles dans les 24 mois, et 60.000 dans l'ancien, immédiatement mobilisables pour les candidats locataires.

Danielle DUBRAC

À propos de l'UNIS

L'UNIS est la première organisation de professionnels de l'immobilier qui représente tous les métiers du secteur : agents immobiliers, mandataires indépendants, gestionnaires locatifs, administrateurs de biens, experts, promoteurs-rénovateurs. Partout en France, les 13.700 entreprises affiliées à l'UNIS (indépendants, réseaux et groupes), 29 000 salariés et 40 000 mandataires, font le choix de rejoindre une communauté de vision et de mettre en pratique une approche différente de l'immobilier : éthique, experte, engagée, afin de remplir pleinement leur rôle de conseil et de tiers de confiance auprès des Français. L'UNIS accompagne ses adhérents dans l'exercice de leur métier, en leur offrant une formation initiale et/ou continue, de qualité et met également à leur disposition un conseil juridique pertinent qui prend en compte les dernières évolutions réglementaires et numériques. Force de proposition et de réflexion sur les enjeux et problématiques de l'immobilier en France, l'UNIS collabore auprès des pouvoirs publics et siège au sein des principales instances dont le CNTGI (Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières).

Contact presse : presse@unis-immo.fr