

LETTE D'INFORMATION

Votre logement, notre mission !



| Location, fiscalité

Les mécanismes et les enjeux du nouveau dispositif fiscal de "Relance Logement" (ou amendement Jeanbrun).

Contrairement aux réductions d'impôt directes, ce système repose sur le mécanisme de l'amortissement, se rapprochant ainsi du régime de la Location Meublée Non Professionnelle (LMNP), mais appliqué au secteur nu. Inscrit à l'article 12 octies de la loi de finances 2026, le dispositif Jeanbrun 2026 remplace la loi Pinel pour relancer l'investissement locatif privé partout en France.

1. L'esprit du dispositif : Un choc d'offre locative

L'objectif est de redynamiser le marché de la construction et de la rénovation lourde en offrant un cadre fiscal attractif pour les investisseurs privés, tout en garantissant des loyers abordables pour les locataires.

Les bénéficiaires

Le dispositif est universel : tout contribuable français, qu'il soit primo-investisseur ou aguerri, peut y prétendre. L'absence de zonage restrictif (A bis, A, B1) initialement connu sous Pinel est une simplification majeure, même si l'accent est mis sur l'habitat collectif pour lutter contre l'étalement urbain.

2. Le champ d'application : Neuf et Réhabilité

Le texte distingue deux catégories de biens pour une application large sur le territoire :

- Le neuf : Logements en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) ou achevés récemment.
- L'ancien avec travaux : Une condition stricte de 30 % du prix de revient en travaux. Les travaux concernés incluent notamment la rénovation énergétique, l'amélioration du confort et la mise aux normes du logement. Cette orientation répond à un double enjeu : lutter contre les passoires thermiques et augmenter rapidement l'offre locative disponible.

| Location, fiscalité

3. Le mécanisme financier : Amortissement et Déduction

C'est ici que réside la puissance fiscale du dispositif Jeanbrun.

L'amortissement du bien

L'investisseur peut déduire une quote-part du prix d'achat de ses revenus fonciers.

- Avec des taux de 3,5 %, 4,5 % ou 5,5 % dans le neuf et de 3 % à 4 % dans l'ancien avec travaux, pouvant générer jusqu'à 12 000 euros d'avantage fiscal par an.
- Impact : Cela permet souvent de ramener le bénéfice foncier à zéro, rendant les loyers perçus non imposables pendant la durée de l'amortissement.

La déduction des charges et le "Déficit Foncier"

En plus de l'amortissement, vous déduisez les "charges réelles" :

- Travaux et entretien.
- Intérêts d'emprunt et frais d'assurance.
- Taxe foncière et frais de gestion.

Si le total des charges (hors intérêts d'emprunt) excède les revenus locatifs, cela crée un déficit foncier. Ce déficit est imputable sur votre revenu global (salaires, etc.), il est porté à 21 400 euros jusqu'au 31 décembre 2027, lorsqu'il résulte de certains travaux, ce qui renforce l'intérêt des rénovations ;. C'est un double avantage : non-imposition des loyers ET baisse de l'impôt sur le salaire.

4. Les obligations de l'investisseur

Obligations liées à la mise en location

Le dispositif n'est pas un simple placement financier ; **il impose une réelle mission de bailleur social ou intermédiaire** :

- Vous devez vous engager à louer le bien comme résidence principale du locataire pendant une durée minimale de 9 ans.
- Le logement doit être loué au plus tard 12 mois après l'achèvement de l'immeuble ou l'acquisition du bien (si celui-ci est déjà achevé).
- Le type de bail : Il doit s'agir d'une location nue (non meublée).

Obligations liées au bien immobilier

Tous les logements ne sont pas éligibles. Le texte impose des critères de densité et de qualité :

- Seuls les appartements situés dans des immeubles collectifs sont éligibles. Les maisons individuelles (villas) sont exclues du dispositif.
- Pour les logements anciens avec travaux, la réhabilitation doit obligatoirement permettre au bien de sortir du statut de "passoire thermique" et de représenter 30 % du montant total de l'opération.
- Il convient de vérifier les plafonds de loyers spécifiques à la commune où se situe l'immeuble.

Obligations liées au locataire et au loyer

C'est ici que l'État s'assure de la contrepartie sociale de votre avantage fiscal :

- Vous ne pouvez pas fixer le loyer librement. Il doit respecter des plafonds (fixés annuellement par décret) selon trois catégories : intermédiaire (avec un loyer inférieur de 15 % par rapport au marché), sociale (loyer inférieur de 30 %) et très sociale (loyer inférieur de 45 %). Le principe de Jean brun rend le taux d'amortissement plus élevé à mesure que le loyer est bas, jusqu'à 5,5 % pour un logement neuf à un tarif très social.
- Vos locataires doivent justifier de revenus inférieurs à un certain seuil. L'objectif est de réserver ces logements aux ménages qui ont des difficultés à se loger dans le parc privé classique.
- Contrairement à l'ancien dispositif Pinel, il est strictement interdit de louer à un ascendant (parents) ou un descendant (enfants), même s'ils ne font pas partie de votre foyer fiscal.

| Location, fiscalité

Obligations déclaratives

Chaque année, lors de votre déclaration de revenus, vous devrez :

- Joindre l'engagement de location initial (la première année).
- Remplir le formulaire spécifique aux revenus fonciers (2044-EB) détaillant le calcul de l'amortissement.
- Conserver toutes les factures de travaux (pour l'ancien) et les justificatifs de charges.

Attention : Le non-respect de l'une de ces obligations (vacance locative prolongée, dépassement du plafond de loyer, revente avant 9 ans) peut entraîner la remise en cause totale de l'avantage fiscal et le remboursement des impôts économisés.

5. Exemples concrets

Un ménage achète en 2026 un appartement à 180 000 euros : 30 000 euros d'apport et 150 000 euros empruntés. Grâce à l'amortissement annuel (ex: 3 % du prix du bien) et aux intérêts d'emprunt, les loyers perçus ne génèrent aucune fiscalité supplémentaire (0 € d'impôt foncier et 0 € de prélèvements sociaux de 17,2 %). De plus, grâce à l'imputation des déficits sur le revenu global, 16 000 € peuvent être, par exemple, déductibles sur 10 ans, générant une baisse directe de l'impôt sur le revenu (selon la Tranche Marginale d'Imposition du foyer).

Autre exemple, achat d'un appartement neuf de 250 000 euros loué à un tarif social, l'économie d'impôt peut dépasser 3 000 euros par an pour un foyer taxé à 41 %.

| Copropriété

L'emprunt collectif global, du nouveau!

Le décret du 22 décembre 2025 encadre l'emprunt collectif global en copropriété en imposant au syndic de notifier la proposition de cautionnement dès l'envoi de l'ordre du jour et en l'autorisant à appeler, outre le capital et les intérêts, les frais de montage et de gestion afférents.

La communication financière est modernisée puisque l'envoi électronique des avis d'échéance devient la norme par défaut, tandis que l'état daté s'enrichit d'informations cruciales sur le reste à charge du vendeur et les éventuelles interventions de la caution.

Enfin, ces missions deviennent des prestations exceptionnelles rémunérées pour le syndic, applicables aux contrats signés dès le 25 décembre 2025 ou par avenant (vraisemblablement à la majorité de l'article 25) pour les mandats en cours, sécurisant ainsi le cadre juridique et financier de ce mode de financement des travaux.

| Location

Prime sortie de vacance

A compter du 1er janvier 2026, la prime de sortie de vacance en milieu rural de 5000 € peut être octroyée aux propriétaires bailleurs engageant des travaux aidés par l'ANAH...

Conditions d'octroi

L'octroi de la prime de sortie de la vacance est conditionné au respect des six conditions cumulatives suivantes :

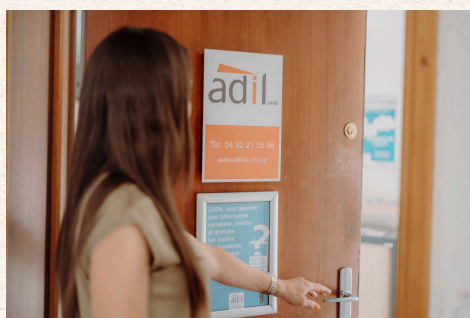
- Le logement pour lequel la prime de sortie de la vacance est attribuée est situé dans une commune classée en niveau 5, 6 ou 7 de la grille communale de densité à sept niveaux publiée par l'INSEE;
- Le logement est situé dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou dans le périmètre d'un programme d'intérêt général d'amélioration de l'habitat (PIG);
- Le logement est vacant depuis plus de deux ans à la date du dépôt de demande de la prime. Vacance prouvée par tout moyen (assujettissement à la taxe d'habitation sur les logements vacants, absence de consommation d'eau ou d'électricité, etc.) ;
- Le logement respecte les critères de décence définis par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 modifié relatif aux caractéristiques du logement décent ;
- Le logement est loué à titre de résidence principale ;
- Le logement bénéficie d'une subvention pour travaux octroyée par l'Anah sur le fondement de la délibération relative au régime d'aides applicable aux propriétaires bailleurs et assimilés.



Suivez-nous !



<https://adil04-05.org/>



“Quand une question logement se pose, l'ADIL s'impose”

Prenez rendez-vous ?



04.92.21.05.98



66, boulevard Pompidou
05 000 Gap

87, avenue Henri Jaubert
04000 Digne-les-Bains



accueil@adil05.org

Jurisprudences

Ne pas demander la remise en état, c'est accepter la transformation

Le propriétaire qui n'a pas exigé que les lieux soient remis en l'état au départ du locataire peut être présumé avoir conservé les transformations à son bénéfice, ce qui l'empêche d'obtenir une indemnisation à ce titre.

Si le locataire de logement peut l'aménager librement (L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 6, d), il doit, en principe, obtenir l'accord écrit du propriétaire s'il souhaite transformer les lieux loués (L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 7, f).

Dans l'espèce soumise à des juges nîmois (CA Nîmes, 6 juin 2024, n° 23/00032), les locataires avaient déposé la cuisine d'origine, agrandi la terrasse par l'adjonction d'un mur de soutènement et implanté une pergola. Les magistrats, dont l'arrêt est validé par la Cour de cassation, ont écarté la demande d'indemnisation présentée par le propriétaire. Non seulement ce dernier n'avait formulé aucune demande de remise en état, mais la publication de photographies pour la mise en vente du bien montrant notamment la nouvelle cuisine permettait de déduire que le bailleur avait opté pour la conservation des transformations.

Cass. Civ III : 15.1.26, n° 24-18.723, n°31 F-D

Le bon de visite, instrument probatoire mais insuffisant pour fonder le droit à commission

Si le bon de visite constitue un élément de preuve des diligences accomplies par l'agent immobilier, il ne saurait tenir lieu de mandat et ne peut donc, à lui seul, fonder le droit à commission d'une agence immobilière.

L'arrêt du 27 novembre 2025 illustre ainsi l'équilibre recherché par la Cour de cassation : reconnaître la valeur probatoire du bon de visite comme instrument stratégique permettant à l'agent immobilier de démontrer ses diligences, tout en réaffirmant que ce document ne peut remplacer le mandat, seul fondement légal du droit à commission. Cette décision invite donc les professionnels à redoubler de vigilance. Le bon de visite doit être systématiquement utilisé comme outil de traçabilité de leur action, mais il doit impérativement être précédé d'un mandat écrit, sans lequel aucune rémunération ne peut être exigée.

Cass. Civ III : 27.11.25, n° 23-18.011, n°568 F-D

Pas de réduction possible de l'indemnité forfaitaire en cas de résiliation du CCMI

La clause prévoyant, en cas de dénonciation par le maître de l'ouvrage, une indemnité forfaitaire de 10 % en plus des sommes dues pour l'avancement des travaux constitue une clause de dédit, et non une clause pénale. Elle ne peut donc pas être modérée par les juges.

Cass. Civ III : 8.1.26, n° 24-12.082, n°7 FS-B