

## Communiqué de presse - Réaction

# Le nouveau projet de loi élargissant le dispositif Jeanbrun lève les trois freins que dénonçait illiCO travaux et mise sur la rénovation avec pragmatisme

Niort, le 24 avril 2026 - Fin janvier, illiCO travaux, spécialiste de l'accompagnement en travaux de rénovation et d'extension depuis 25 ans, saluait l'ambition du dispositif Jeanbrun de relancer l'investissement locatif et la rénovation du parc existant tout en alertant sur ses limites structurelles : un seuil de travaux fixé à 30 % du montant de l'opération dans l'ancien, l'atteinte d'une lettre de DPE A ou B, jugée inatteignable dans la plupart des cas, et l'exclusion des maisons individuelles d'un mécanisme présenté comme dans la « France entière et sans zonage ». Moins de trois mois plus tard, et après le dépôt d'une proposition de loi le 14 avril par le groupe LIOT, le gouvernement a annoncé le 23 avril un projet de loi Logement abaissant notamment ce seuil à 20 % du prix d'acquisition dans l'ancien, avec un saut de deux classes de DPE et la réintégration des logements individuels dans le dispositif. illiCO travaux accueille ces évolutions avec satisfaction, et appelle au vote de ce projet de loi dans les meilleurs délais.

## L'abaissement du montant de travaux de 30 à 20 %

Le dispositif Jeanbrun, créé par la loi de finances 2026, a mis en place un régime d'amortissement fiscal avantageux pour les investisseurs locatifs dans le neuf comme dans l'ancien — jusqu'à 4 % du prix de revient global par an pour les loyers très sociaux, cumulable avec le déficit foncier (report sur revenu global dans la limite de 10 700 €/an). En contrepartie, il exige un engagement de location de 9 ans minimum et la réalisation de travaux représentant au moins 30 % du prix d'acquisition pour un logement ancien. Un frein qu'avait pointé illiCO travaux fin janvier : « Ce dispositif est intéressant car il permet de réduire l'impôt global du foyer, et pas seulement la fiscalité liée aux revenus locatifs, ce qui le rend également attractif pour les opérations avec de grosses rénovations. Pour autant, imposer un montant de travaux de 30 % nous semble dissuasif, alors que ce dispositif pourrait redonner de l'attrait aux passoires thermiques, dont beaucoup sont actuellement en vente, en incitant les investisseurs à les rénover, tout en valorisant ce patrimoine actuellement déprécié » analyse Thierry Abriat, directeur général d'illiCO travaux.

En effet, prévoir un budget de 60 000 € de travaux sur un bien à 200 000 € — tout en ayant de la vacance locative le temps du chantier — constitue une barrière financière et technique que la grande majorité des investisseurs peuvent difficilement franchir.

Le 23 avril, dans la foulée des annonces du Premier ministre, Sebastien Lecornu sur le logement à Marseille, le ministre du Logement, Vincent Jeanbrun, a détaillé le futur projet de loi visant à élargir le dispositif portant son nom, comme le suggérai la proposition de loi n°2674 déposée le 14 avril 2026 par le groupe LIOT, portée notamment par Valérie Létard, ancienne ministre du Logement. Ce projet de loi qui devrait être examiné par le Sénat d'ici à cet été pourrait abaisser le seuil de travaux éligibles dans l'ancien de 30 % à 20 % du prix d'acquisition. Dans notre exemple, cela ramènerait l'effort requis à 40 000 € sur un bien à 200 000 €. « C'est le niveau à partir duquel un investisseur peut engager une rénovation sérieuse et cohérente — isolation des combles, remplacement du système de chauffage, mise aux normes électriques, réfection des menuiseries — sans transformer son projet en opération de promotion immobilière. C'est aussi le niveau à partir duquel illiCO travaux peut mobiliser pleinement son réseau de 200 agences et ses artisans partenaires pour accompagner ces projets de bout en bout » complète Thierry Abriat.

## Deux lettres de DPE gagnées après les travaux

Fin janvier, IlliCO travaux avançait le frein de l'exigence de performance finale pour pouvoir bénéficier de l'avantage fiscal : atteindre l'étiquette A ou B du DPE après travaux. Si cet objectif est atteignable dans le neuf, il relève de l'exploit dans l'ancien.

Le ministre du Logement a également évoqué sa volonté de modifier l'exigence d'atteindre après travaux un DPE A ou B, la remplaçant par la nécessité de gagner 2 lettres de DPE.

« Viser une étiquette A ou B en rénovation, c'est l'excellence absolue. En copropriété, c'est quasi impossible de manière individuelle si le reste de l'immeuble est une passoire. Exiger un DPE A ou B risquait de décourager les bonnes volontés en demandant aux investisseurs de réaliser des prouesses techniques alors que dans le cas de la rénovation de passoire thermique, atteindre une étiquette C ou D est déjà une victoire considérable pour le climat. L'intégration de la maison permettra toutefois de réaliser davantage de rénovation aboutissant sur un DPE A ou B » reconnaît Thierry Abriat.

## La possibilité de réintégrer la maison individuelle dans le dispositif

illiCO travaux a également pointé fin janvier le paradoxe d'un dispositif censé s'appliquer partout en France, mais excluant les maisons individuelles qui représentent l'essentiel du gisement de logements et de rénovation dans les zones détendues, périurbaines et rurales. En France, plus de 55 % du parc immobilier est composé de logements individuels. En les excluant du dispositif, la loi de finances 2026 prive mécaniquement une majorité de propriétaires-bailleurs d'un outil fiscal conçu précisément pour les inciter à rénover. Cette correction proposée par les parlementaires et désormais par le gouvernement répare une incohérence de fond.

« Nous saluons la proposition d'intégrer la maison individuelle dans le dispositif. Sans cette correction, le dispositif Jeanbrun reste un outil pensé pour les grandes copropriétés urbaines, dans lesquelles paradoxalement les propriétaires sont les moins libres d'agir. En maison, c'est précisément là que les rénovations les plus ambitieuses et les plus rapides à réaliser sont possibles. Avec cette réintégration, le dispositif deviendrait enfin un levier national, utile partout où des logements anciens attendent d'être rénovés » relève Thierry Abriat.

illiCO travaux considère ainsi que cet élargissement du dispositif Jeanbrun devrait permettre de massifier les rénovations utiles sans sacrifier l'ambition climatique du texte et espère que ce projet de Loi sera voté d'ici la fin de l'année. C'est la condition pour que ce dispositif devienne un vrai levier de transformation du parc immobilier ancien, et non une niche fiscale réservée aux opérations d'exception.

## Un projet de loi ambitieux qui mise sur le secteur de la rénovation avec pragmatisme

Le projet de Loi fait également évoluer l'interdiction de location de logements considérés comme des passoires thermiques, une mesure dont l'application a mécaniquement retiré du marché des dizaines de milliers de logements. **Le gouvernement propose désormais une approche plus pragmatique : les propriétaires pourront remettre leur bien en location dès lors qu'ils s'engagent formellement, par contrat signé, à réaliser des travaux de rénovation énergétique sous 3 ans pour une maison individuelle, 5 ans pour un appartement.** L'objectif : « remettre environ 700 000 logements sur le marché locatif tout en fournissant aux propriétaires des revenus pour financer les travaux ».

*« C'est une excellente nouvelle pour le marché locatif et pour la transition énergétique du parc immobilier français. En permettant à 700 000 logements de retrouver le marché sous condition de rénovation, le gouvernement fait le choix de l'efficacité sur celui de la sanction. Les propriétaires ont besoin d'un cap clair et d'un accompagnement concret — c'est exactement ce que ce dispositif leur offre. Chez illiCO travaux, nous sommes prêts à mobiliser notre réseau d'artisans qualifiés pour transformer cet engagement politique en chantiers réels, partout en France »* conclut Thierry Abriat.

**À PROPOS d'illiCO travaux** - Leader de la rénovation, illiCO travaux est un réseau de plus de 200 agences spécialisées dans l'accompagnement en travaux de rénovation et d'extension pour particuliers et professionnels depuis plus de 25 ans. illiCO travaux intervient à toutes les étapes des travaux : définition de leurs besoins, mise en relation avec des artisans locaux rigoureusement sélectionnés, réception et analyse des devis, suivi de chantier jusqu'à sa réception. Depuis sa création, ce sont plus de 60 000 projets travaux qui ont été confiés à illiCO travaux.

### CONTACTS PRESSE

---