

## Réaction

**Dispositif « Jeanbrun » : une ambition louable pour la rénovation, mais des verrous techniques qui menacent l'investissement locatif**

Niort, le 30 janvier 2026 -Alors que la transition énergétique des logements reste une priorité nationale, le nouveau dispositif fiscal « Jeanbrun » peut être un levier fiscal majeur pour la rénovation des logements anciens. Si Thierry Abriat, directeur général d'illiCO travaux, spécialiste de l'accompagnement en travaux de rénovation et d'extension depuis 25 ans, salue l'intention de relance du secteur, il alerte sur les critères d'éligibilité particulièrement ambitieux, dont la complexité pourrait freiner l'élan des investisseurs et transformer cette opportunité en un parcours du combattant. Des évolutions nécessaires sont encore à venir dans les prochaines semaines afin de lever ces freins.

### **Un mécanisme fiscal puissant : le cumul « Jeanbrun » et déficit foncier**

Le dispositif Jeanbrun, destiné à relancer la construction, la rénovation et l'offre locative dans le logement collectif, s'adresse aux **propriétaires investisseurs faisant l'acquisition, partout en France, d'un logement neuf ou ancien nécessitant d'importants travaux de réhabilitation (à ce jour, 30 % du montant de l'opération)**. En contrepartie d'un engagement de location de 9 ans minimum avec des loyers encadrés, il offre un **avantage fiscal significatif grâce à un amortissement calculé sur le prix de revient global en fonction du loyer proposé**.

Dans l'ancien, l'amortissement est de 3 % pour les loyers intermédiaires, de 3,5 % pour les loyers sociaux et de 4 % pour les loyers très sociaux, **avec une limite d'amortissement qui va de 8 000 à 12 000 € euros par an** en fonction de la catégorie de loyers.

**Autre nouveauté : cet avantage fiscal est compatible avec le déficit foncier**, c'est-à-dire qu'en cas de charges ou de travaux supérieurs aux loyers perçus, l'investisseur pourra reporter le **déficit généré sur son revenu global dans la limite de 10 700 € par an** et ainsi réduire la base taxable à l'IR.

**Thierry Abriat, directeur général d'illiCO travaux**, précise l'intérêt stratégique pour l'investisseur : *« Cette mesure est particulièrement intéressante car elle permet de réduire l'impôt global du foyer, et pas seulement la fiscalité liée aux revenus locatifs, ce qui rend également le dispositif attractif pour les opérations avec de grosses rénovations et un montant important de travaux. En outre, beaucoup de biens considérés comme des passoires thermiques, avec des DPE F ou G, sont actuellement en vente. Ce dispositif pourrait leur redonner de l'attrait aux yeux des investisseurs en les incitant à effectuer les rénovations nécessaires, tout en valorisant ce patrimoine actuellement déprécié ».*

**En revanche, le doublement du déficit foncier pour travaux de rénovation énergétique n'est, à ce jour, pas cumulable avec le dispositif Jeanbrun, ce qui apparaît comme un non-sens compte tenu de la nature des travaux demandés pour être éligibles.**

### **Des zones d'ombre : l'exclusion de la maison individuelle et le défi de la copropriété**

Cependant, il existe des freins au déploiement de ce dispositif. **Tout d'abord, la maison ancienne individuelle en est pour l'instant exclue ce qui devrait limiter l'impact du texte dans les zones détendues, périurbaines et rurales, alors même qu'il se veut « France entière et sans zonage ».** D'autant que les maisons anciennes représentent une part considérable du gisement et des besoins de rénovation, alors que, pour les appartements, la réalité de la copropriété complexifie la donne.

En effet, le parc éligible est celui des logements collectifs qui se situent donc - par définition - en copropriété, **là où la liberté d'action du propriétaire bailleur s'arrête bien souvent aux parties communes.** Rénover un appartement de manière isolée sans une action collective sur l'enveloppe du bâtiment reste un défi technique et administratif majeur.

*« Dans un immeuble, un propriétaire n'est pas maître de son destin énergétique, » analyse **Thierry Abriat**. « Isoler un appartement par l'intérieur sans traiter les ponts thermiques de la structure ou sans changer le système de chauffage collectif limite drastiquement les gains de performance. Vouloir dynamiser le secteur en ignorant la maison individuelle et en complexifiant l'action en copropriété est un paradoxe risqué. »*

### **Le seuil des 30 % et d'un DPE A ou B : un investissement lourd pour l'acquéreur et quasi inatteignable en copropriété**

À ce jour, le dispositif impose que les travaux représentent au moins **30 % du montant total de l'opération. Pour un investissement de 200 000 €, cela représente 60 000 € de travaux.** Si ce seuil garantit une rénovation profonde, il constitue une

barrière financière à l'entrée : pour un investisseur, mobiliser une telle somme nécessite une visibilité parfaite sur le retour sur investissement et plusieurs mois de travaux, donc autant de vacances locatives...

**Il semblerait que ce seuil pourrait être abaissé à 20 % dans un texte législatif à venir.**

En outre, le point le plus critique réside dans **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.** Thierry Abriat exprime ses réserves sur ce point : *« Viser une étiquette A ou B en rénovation, c'est l'excellence absolue. En copropriété, c'est quasi impossible de manière individuelle. On ne peut pas transformer un appartement en "vaisseau spatial" énergétique si le reste de l'immeuble est une passoire. Sauf à rénover l'intégralité du bâti (isolation par l'extérieur, toiture, chaufferie commune), cette exigence est totalement déconnectée de la réalité du terrain. »* Il ajoute : *« Le risque est de décourager les bonnes volontés. On demande aux investisseurs de réaliser des prouesses techniques là où une étiquette C serait déjà une victoire considérable pour le climat. »*

**Bilan : un dispositif (trop) ambitieux pour la rénovation qui doit encore être adapté aux réalités du terrain**

Le dispositif Jeanbrun part d'une excellente intention : flécher l'épargne vers la rénovation utile. Mais pour que la greffe prenne, les professionnels du réseau illiCO travaux appellent à un **assouplissement des critères de performance** ou à une meilleure prise en compte des contraintes spécifiques aux copropriétés. **L'investissement immobilier a besoin de visibilité et de pragmatisme pour réussir sa transition.**

*« Si le gouvernement ne revoit pas cette ambition à la baisse — par exemple en acceptant une enveloppe de 20 % de travaux et une étiquette C ou un gain de deux classes énergétiques — le dispositif Jeanbrun risque de rester une promesse de papier que peu d'investisseurs oseront activer de peur de ne pas atteindre l'objectif final et de perdre leur avantage fiscal. »* 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.