

EDITION SPECIALE : LOI DE FINANCES 2026



**L'ESSENTIEL DE LA LOI,
CONCERNANT LE
LOGEMENT ET L'HABITAT,
EN QUELQUES LIGNES**

1. LE DISPOSITIF JEANBRUN,

Un nouveau dispositif pour favoriser
l'investissement locatif

2. UNE TAXATION EN EVOLUTION

Vers une simplification de la taxe sur les logements
vacants

Une extension du champ d'exonération de la taxe
d'habitation sur les résidences secondaires

3. D'AUTRES MESURES À LA LOUPE :

Jeux Olympiques et Paralympiques - 2030 : des
mesures fiscales incitatives

Nouvelles prises en compte des revenus pour les
locations en LMP pour les propriétaires à
l'étranger

Evolutions concernant les plus values immobilières

... autres mesures diverses

1

LE DISPOSITIF JEANBRUN, UNE MESURE ATTENDUE POUR RELANCER L'INVESTISSEMENT LOCATIF

Mécanisme fiscal d'amortissement destiné à encourager l'investissement locatif et prenant la forme d'une déduction imputée sur les revenus fonciers.



Quand ?

Entre le **21 février 2026** et le **31 décembre 2028**

Une cible : les investisseurs



Les **personnes physiques**



Les **sociétés non soumises à l'impôt** sur les sociétés



Les logements visés :

- dédiés à la location nue (et résidence principale de l'occupant)
- en immeuble collectif

Champs du dispositif :

Opérations concernées



Acquisition ou construction de logement neuf ou en état futur d'achèvement



Acquisition avec réhabilitation lourde : travaux d'amélioration représentent au moins 30% du prix d'acquisition



Logements faisant ou ayant fait l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf

Hors location à un proche

Impossibilité de louer :



à un membre du même foyer fiscal



à un parent ou allié jusqu'au 2e degré (ex : grand-père, frère, petite-fille, etc.)



Avec un début de location dans les **12 mois** de l'achèvement ou de l'acquisition

Les engagements du propriétaire bailleur



Louer le bien pendant une durée de **9 ans**



Respecter des plafonds de loyers et de ressources définis



- En locatif **très social** et en **social** : les plafonds arrêtés du Loc Avantages



- En locatif **intermédiaire**, les plafonds du dispositif Pinel



LA CONTREPARTIE : UNE DÉDUCTION FISCALE

Prix d'acquisition

X
80 %*
X

Taux variable**

*base d'amortissement annuel

**de 3 à 5.5 % selon le niveau de loyer selon le bien loué (ancien/neuf)

Plafonnée selon le loyer pratique ***

***de 8 000 à 12 000 €/an



Le non respect de ces engagements entraîne une réintégration des amortissements dans les revenus de l'année du manquement

TABLEAU : TAUX VARIABLE ET PLAFOND DE DÉDUCTION ANNUEL EN FONCTION DU NIVEAU DE LOYER PRATIQUE

	Location très sociale	Location sociale	Location intermédiaire
Si logement neuf	5,5 %	4,5 %	3,5 %
Si logement ancien	4 %	3,5 %	3 %

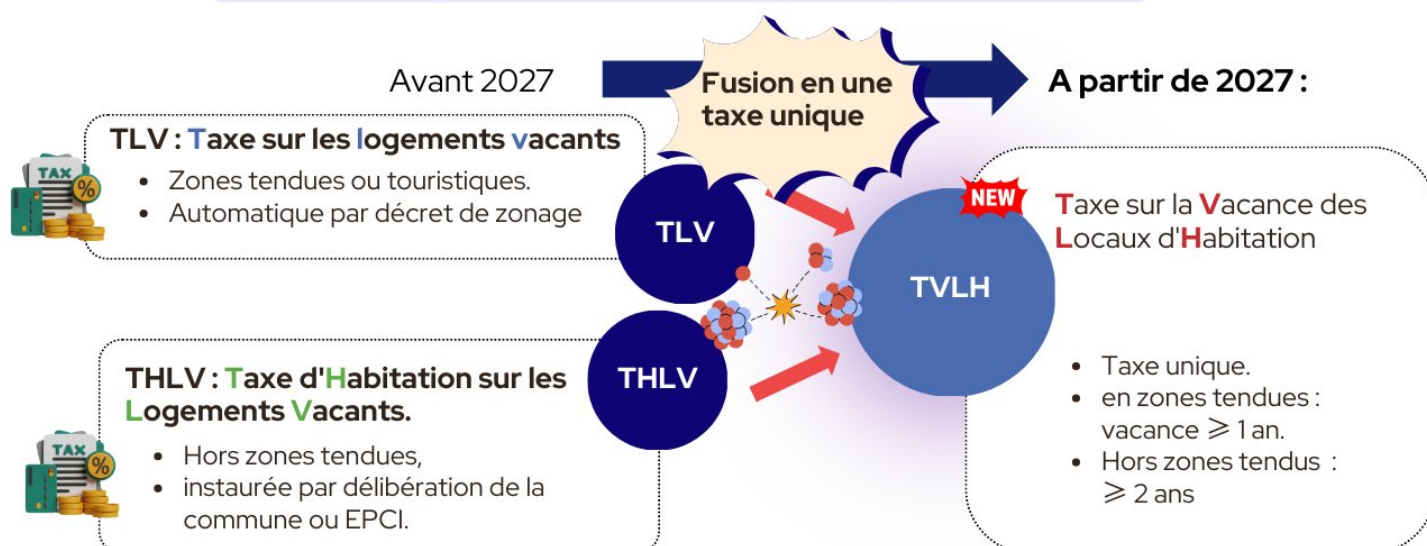
	Location très sociale	Location sociale	Location intermédiaire
Plafond de déduction	12 000 €/an	10 000 €/an	8 000 €/an

En cas de déficit foncier : imputation à hauteur de 10 700 € sur le revenu global.

2

UNE TAXATION EN EVOLUTION

- Vers une simplification de la taxe sur les logements vacants



- des évolutions relatives à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS)



La LF 2026 élargit le champ des exonérations à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires.

- Gîtes ruraux répondants aux critères**
exonération automatique sous conditions.
- Meublés de tourisme ou chambres d'hôtels exonérés**
par simple délibération de la commune ou des EPCI



L'obligation de déclaration annuelle pour bénéficier de l'exonération est supprimée.

• Doublement - Réduction d'impôt pour l'aide au logement

Doublement du plafond de la réduction d'impôt (75 %) pour les dons favorisant le logement des personnes en difficulté ou victimes de violences.



EXEMPLE

Un don de 2 000 € → réduction d'impôt de 1 500 €, contre 750 € auparavant.

3

■ LES AUTRES MESURES, EN BREF

• Création d'une contribution à l'aide juridique (procédures civiles et prud'homales)



Création d'une contribution à l'aide juridique pour les procédures civiles et prud'homales, due par la partie qui engage l'instance.

Instances concernées

- Tribunal judiciaire
- Conseil des prud'hommes

Le Principe :

La contribution est payée au moment de l'introduction de l'instance, par voie électronique. Les fonds collectés financent l'aide juridique.

50 €

Contribution par instance introduite

Des exonérations prévues :

Bénéficiaires de l'aide juridictionnelle, l'État, et les procédures spécifiques : juge des enfants, libertés et détention, surendettement, violences conjugales, injonction de payer, etc.

• Nouvelle prise en compte des revenus des propriétaires étrangers en LMP



Les recettes tirées de la location meublée s'apprécient désormais au regard des revenus perçus en France comme à l'étranger.

NB : auparavant, les revenus perçus à l'étranger n'étaient pas pris en compte.

Ce sont ces recettes qui permettent de définir le statut du propriétaire (LMP / LMNP).

LMNP

Loueur en meublé non-professionnel

Recettes < 23 000 €
ou
< 51 % des revenus du foyer fiscal

LMP

Loueur en meublé professionnel

Recettes > 23 000 €
ou
> 51 % des revenus du foyer fiscal

• Prorogation du doublement du seuil d'imputation du déficit foncier énergétique



Le doublement du seuil d'imputation du déficit foncier pour travaux de rénovation énergétique est prolongé jusqu'au 31 décembre 2027.
Il passe de 10 700 € à 21 400 €.

Les conditions requises

- ✓ Paiements entre le 01.01.23 et 31.12.27
- ✓ DPE avant travaux E, F ou G
- ✓ Atteinte à minima d'une étiquette D après travaux



• Jeux Olympiques et Paralympiques 2030 : des mesures fiscales incitatives



Un régime fiscal dédié au Fort des Têtes à Briançon dans le cadre des Jeux olympiques d'hiver 2030 est présenté

30%

Réduction d'impôt du prix d'acquisition

6 ANS

Durée de la réduction

400 K€

Plafond par contribuable



Les conditions requises

- ✓ Achat entre 2029 et 2032
- ✓ Habitation après les JO
- ✓ Occupation ou location nue en résidence principale pendant 15 ans

⊗ Non cumulable avec d'autres dispositifs

- Monuments historiques
- Denormandie
- Malraux

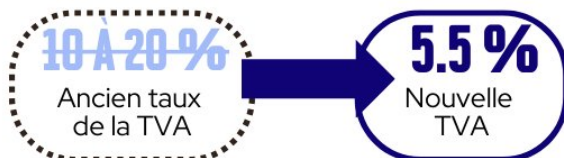
⊗ Non respect des conditions = reprise de l'avantage

• Evolution du champ de la TVA réduite



1-TVA à 5.5% aux pompes à chaleur Air / air

sous conditions des critères de performance environnementale et de durabilité



2- TVA 5.5% pour les panneaux solaires

Depuis le 1er octobre 2025, les règles évoluent pour favoriser les installations couplées au stockage ou au pilotage de consommation.



L'installation doit être réalisée par un professionnel certifié, disposant d'une certification valide et respectant les exigences techniques réglementaires.

Puissance	Conditions	TVA applicable
≤ 9 kWc	Avec stockage ou pilotage de consommation	5.5 %
≤ 3 kWc (ancien)	Sans condition de stockage	10 % - abrogé

• **APL – Recentrage pour les étudiants extracommunautaires**



Dès le 1er juillet 2026, les APL sont conditionnées pour les étudiants étrangers hors UE / EEE / Suisse.



✓ **UE / EEE / Suisse**
Pas de changement
 Accès aux APL selon les conditions habituelles.

✗ **hors UE / EEE / Suisse**
Changement LF 2026 : Accès uniquement pour les boursiers sur critères sociaux (conditions précisés dans un futur décret)

OÙ RETROUVER L'ADIL EN MARS/AVRIL ?



AU SIÈGE DU LUNDI AU VENDREDI (9H-18H)

34 rue du Général Delestraint
 01000 à Bourg-en-Bresse
 Prise de rendez-vous par téléphone

04 74 21 82 77



SUR RDV, LORS DE NOS PERMANENCES MENSUELLES



LORS D'ÉVÉNEMENTS AUXQUELS NOUS PARTICIPONS

- **25 mars - Forum de l'emploi du PIPA**
CIR de Saint-Vulbas
- **25 mars - JL Market de l'emploi**
Ekinox, Bourg-en-Bresse
- **30 mars - Ateliers coiffure de rue**
Ateliers en partenariats avec la Croix-Rouge





SUR RDV, LORS DE NOS PERMANENCES MENSUELLES

25 mars - 9 à 12 h - Bourg-en-Bresse

à la Maison de la Justice et du Droit
34 cours Verdun, 01000 Bourg-en-Bresse

2 avril - 9 à 12 h - Valserhône

Centre Jean Marinet,
Ruelle des Arts à Valserhône

8 avril - 9 à 12 h - Bourg-en-Bresse

à la Maison de la Justice et du Droit
34 cours Verdun, 01000 Bourg-en-Bresse

9 avril- 9 à 12 h - Belley

Maison France Services
170 Avenue Paul Chastel, Belley

13 avril- 9-12 h - Châtillon-sur-Chalaronne

au siège de la CC de la Dombes
100 avenue Foche, Châtillon-sur-Chalaronne

13 avril- 9-12 h - Nantua

Maison France Services du Haut-Bugey
33 rue du Collège à Nantua

16 avril - 9.30-12.30 h - Gex

Maison France Services de Gex
167 rue de Geneve, Gex

22 avril - 9 à 12 h - Bourg-en-Bresse

à la Maison de la Justice et du Droit
34 cours Verdun, 01000 Bourg-en-Bresse

2 avril - 14 - 17 h - Saint-Genis-Pouilly

Mairie de Saint-Genis-Pouilly
94 avenue de la République, Saint-Genis-Pouilly

8 avril - 9 à 12 h - Miribel

Centre socio-culturel
17 rue Joseph carré, Miribel

9 avril- 14-17 h - Ambérieu-en-Bugey

Pôle de service Agora
5 rue Berthelot, Ambérieu-en-Bugey

13 avril- 14-17 h - Trévoux

Maison des Cèdres
14 rue du Bois, Trévoux

7 avril- 14 - 17 h - Oyonnax

au siège de Haut Bugey Agglomération,
57 rue René Nicod, Oyonnax

16 avril - 14 - 17 h - Saint-Genis-Pouilly

Mairie de Saint-Genis-Pouilly
94 avenue de la République, Saint-Genis-Pouilly