



SPÉCIAL IMMOBILIER



Plan Jeanbrun : le grand virage

Maison de 350 m² avec piscine près d'Avignon (Vaucluse), proposée par Barmes à 1795 000 €.

Rétropédalage.

Pour contrer la crise de l'habitat, le gouvernement opère une rupture franche.

PAR BRUNO MONIER-VINARD

Petite devinette: seriez-vous capable de citer le nom des ministres du Logement qui se sont passé le relais au cours des deux quinquennats d'Emmanuel Macron ? L'exercice tient de l'épreuve éliminatoire de jeu télévisé car, en moins de dix ans, ce ne sont pas moins de dix visages qui ont défilé au chevet de nos bâtiments. Mais Vincent Jeanbrun, le dernier patronyme à occuper ce poste gouvernemen-

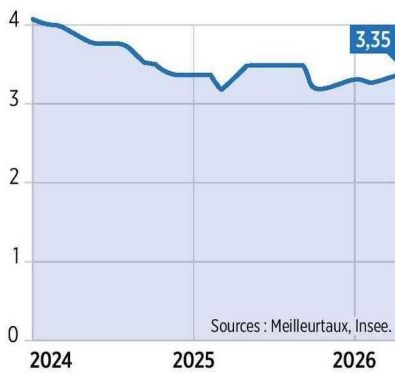
tal, semble bien parti pour réussir une prouesse qu'aucun de ses prédécesseurs n'était parvenu à acter avant lui: incarner un plan de relance musclé qui rebat les cartes avec, en première ligne, un ajustement tactique du calendrier de rénovation énergétique. L'objectif de ce virage à 180 degrés soutenu par le Premier ministre, Sébastien Lecornu ? Lever les blocages pour simplifier la rénovation de l'ancien, tout en mettant les bouchées doubles sur la construction en produisant 2 mil-

lions de logements d'ici à 2030, avec 100 000 unités supplémentaires chaque année.

« Après des années d'attente, le logement semble enfin redevenir un sujet politique à part entière. Les assouplissements annoncés en matière de rénovation énergétique, la prise en compte de la maison individuelle, la reconnaissance du rôle du bailleur privé, sur le parc ... »

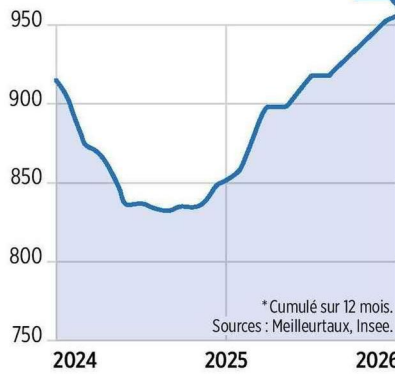
DES TAUX STABLES

Taux d'intérêt des crédits immobiliers depuis 2024, en %



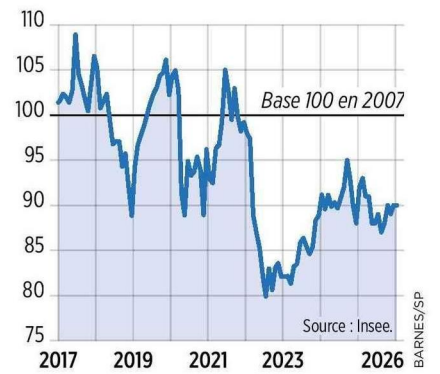
DES ACHATS EN HAUSSE

Nombre de transactions dans l'ancien depuis 2024, en milliers*



UN MORAL EN BERNE

Indicateur de confiance des ménages sur la situation socio-économique



-14,3%

DE LOGEMENTS NEUFS VENDUS

au premier trimestre 2026 par rapport à la même période en 2025. Les ventes passent sous la barre des 20 000 logements.

DANIEL BIAUDET/SIPA

« Créer un choc de confiance, de simplification et d'investissement. »

Vincent Jeanbrun, ministre de la Ville et du Logement



BARNES/SP



Chaumière de 201 m², à Anneville-Ambourville (Seine-Maritime), près de Rouen, proposée par Espaces Atypiques à 679 000 €.

... existant duquel rien ou presque n'avait été engagé depuis quarante ans, constituent des avancées importantes », savourea Loïc Cantin, président de la Fnaim. Si ces orientations traduisent une meilleure écoute des réalités du terrain, l'heure n'est pas à l'optimisme béat pour Éric Allouche, dirigeant d'ERA Immobilier : « Nouveau dispositif Jeanbrun, délai de mise en conformité des passoires thermiques... Le gouvernement semble avoir réalisé que des mesures de soutien doivent être prises, mais il faut mettre en place des arcs-boutants incitatifs durables pour dynamiser les secteurs du neuf et de l'ancien, tant en matière d'investissement locatif que pour les primo-accédants. »

Dans l'ancien, la lutte contre le logement vacant par obligation légale est devenue une priorité absolue. Pour éviter que le marché ne se grippe définitivement, le gouvernement de Sébastien Lecornu engage un assouplissement pragmatique de la législation actuelle. Le nouveau projet de loi autoriserait ainsi les propriétaires à relouer des biens classés F et G, à condition de s'engager contractuellement à réaliser les travaux nécessaires : sous trois ans



« Le logement semble enfin redevenir un sujet politique. »

Loïc Cantin, président de la Fnaim

pour les maisons individuelles et cinq ans pour les copropriétés. L'ambition est de sortir ces logements de l'indécence pour viser, a minima, la note E. En déplacement à Marseille, le Premier ministre a justifié ainsi son projet de loi relance logement : « Il ne faut pas être têt, mais pragmatique et raisonnable quand on voit que ça va créer une pénurie de logements. Il

faut savoir changer de méthode, sans forcément changer l'ambition. » Face à ces annonces, les professionnels restent prudents. Pour Stéphane Fritz, président de Guy Hoquet, « cette flexibilité est nécessaire, mais il faut créer un choc de confiance vis-à-vis des investisseurs privés, en simplifiant réellement les règles et en stabilisant le cadre fiscal. Sans cela, il n'y aura pas de relance durable du logement. »

Réalisme. Président de Century 21, Charles Marinakis dresse le même constat : « Le marché locatifne souffre pas d'un excès de liberté, mais d'une pénurie organisée. Le gouvernement semble enfin reconnaître une réalité de terrain : le logement le plus rapide à remettre sur le marché, c'est celui qui existe déjà ! Quand des habitations restent vacantes non par choix des propriétaires, mais par impossibilité légale de les louer, quelque chose s'est profondément déréglé. » Il balaie les accusations de recul environnemental, estimant qu'« un propriétaire qui rénove parce qu'il peut à nouveau louer son bien contribue davantage à la transition énergétique qu'un logement vacant qui se dégrade dans l'attente d'une réglementation inapplicable. » ●●●

LE YOYO DES TAUX D'EMPRUNT

Prêts à taux fixe du secteur concurrentiel

	Taux moyens	Sur... 15 ans	20 ans	25 ans
Décembre 2024	3,31	3,24	3,26	3,34
Avril 2025	3,07	3,02	3,04	3,13
Juin 2025	3,05	3,01	3,07	3,12
Décembre 2025	3,16	3,09	3,17	3,25
Avril 2026	3,23	3,06	3,27	3,31

Source : Crédit Logement.

●●● Julien Haussy, président d'Espaces atypiques, abonde dans ce sens: « *Le sablier du calendrier initial était beaucoup trop ambitieux. Infaisable en raison du manque d'envie ou de budget travaux ad hoc, du côté des particuliers. Et d'un nombre insuffisant d'artisans spécialisés dans la rénovation, du côté des entreprises.* » Pour fluidifier le marché, certaines voix plaident même pour laisser temporairement les passoires en l'état, moyennant une décote de prix de 10 %.



« Il y a urgence: le volume d'activité des ventes de neuf a baissé de plus de la moitié. »

Vincent Ego, directeur général de Cogedim et d'Altea Promotion

La situation du secteur du neuf est particulièrement critique depuis l'extinction du dispositif Pinel. En repli annuel de 14,3 % par rapport au premier trimestre 2025, les ventes passent sous la barre des 20 000 logements. Et dévissent même de -18,2 % pour les particuliers voulant devenir propriétaires occupants de leur *home sweet home*. « *Le thème du logement n'a jamais été autant mis sur la table. Il faut dire qu'il y a urgence car le volume d'activité des ventes de neuf a baissé de plus de moitié sur l'échelle des longues périodes* », s'alarme Vincent Ego, directeur général de Cogedim et Altea Promotion. C'est ici que le nouveau levier fiscal Jeanbrun entre en scène. Ce successeur du Pinel cible une clientèle aisée, l'incitant à investir dans le neuf ou l'ancien à rénover lourdement.

Pour maximiser son impact, le projet de loi prévoit d'abaisser le seuil d'éligibilité, le montant des travaux ne devant représenter que 20 % du prix du bien, contre 30 % initialement prévus. En contrepartie, le bien doit être loué nu pendant au moins neuf ans, avec des loyers plafonnés.

Malgré cet arsenal, l'inquiétude demeure. Arnaud Hacquart, président d'Imodirect, tempère: « *L'assouplissement du calendrier de rénovation énergétique et les mesures de soutien à l'investissement locatif vont dans le bon sens, mais elles restent très largement insuffisantes face à l'ampleur de la crise.* » ●●●

ÎLE-DE-FRANCE : LES PRIX DE L'IMMOBILIER

Prix de vente au mètre carré au 1^{er} mai 2026

	PRIX DES APPARTEMENTS			PRIX DES MAISONS		
	Minimal	Moyen	Maximal	Minimal	Moyen	Maximal
SEINE-ET-MARNE*	1 511 €	3 185 €	5 333 €	1 161 €	2 498 €	4 307 €
Fontainebleau	2 559 €	4 621 €	6 977 €	2 908 €	4 816 €	7 606 €
Ozoir-la-Ferrière	2 735 €	3 791 €	5 018 €	2 046 €	3 014 €	4 186 €
Pontault-Combault	2 707 €	3 753 €	5 215 €	2 186 €	3 182 €	4 705 €
YVELINES*	2 131 €	4 543 €	9 430 €	1 869 €	3 795 €	9 865 €
Le Vésinet	4 489 €	6 282 €	8 607 €	5 172 €	8 192 €	12 624 €
Maisons-Laffitte	4 392 €	6 129 €	8 329 €	4 876 €	7 845 €	12 298 €
Versailles	5 203 €	7 827 €	10 766 €	5 709 €	9 372 €	14 506 €
ESSONNE*	1 516 €	3 064 €	5 481 €	1 637 €	2 814 €	4 770 €
Orsay	3 337 €	4 556 €	6 882 €	2 270 €	3 534 €	5 457 €
Saclay	3 659 €	4 628 €	6 273 €	2 883 €	4 143 €	6 190 €
Verrières-le-Buisson	3 394 €	4 981 €	6 857 €	3 249 €	4 822 €	7 555 €
HAUTS-DE-SEINE*	3 418 €	6 484 €	11 161 €	3 624 €	6 899 €	13 075 €
Boulogne-Billancourt	5 994 €	8 262 €	11 345 €	6 258 €	10 537 €	17 869 €
Issy-les-Moulineaux	5 056 €	7 431 €	9 768 €	4 757 €	8 991 €	15 198 €
Levallois-Perret	6 393 €	8 564 €	10 818 €	6 652 €	10 072 €	14 342 €
Neuilly-sur-Seine	7 524 €	10 203 €	14 258 €	8 119 €	13 522 €	27 747 €
Rueil-Malmaison	3 680 €	5 756 €	7 801 €	4 322 €	6 798 €	10 601 €
SEINE-SAINT-DENIS*	1 926 €	4 025 €	8 133 €	1 995 €	3 348 €	7 195 €
Les Lilas	4 469 €	6 201 €	8 018 €	4 204 €	7 303 €	11 463 €
Montreuil	3 350 €	6 329 €	9 161 €	2 804 €	5 737 €	10 258 €
Pantin	3 386 €	5 922 €	8 126 €	3 567 €	6 171 €	10 087 €
VAL-DE-MARNE*	2 471 €	5 164 €	10 939 €	2 456 €	4 550 €	9 412 €
Charenton-le-Pont	5 315 €	8 041 €	10 354 €	5 959 €	10 304 €	14 808 €
Gentilly	4 398 €	6 068 €	8 552 €	3 317 €	5 990 €	9 677 €
Maisons-Alfort	3 764 €	5 540 €	7 362 €	3 547 €	6 004 €	9 395 €
Nogent-sur-Marne	3 959 €	6 332 €	8 522 €	4 268 €	7 133 €	11 606 €
Vincennes	6 748 €	9 445 €	12 503 €	6 919 €	10 541 €	16 435 €
VAL-D'OISE*	1 850 €	3 246 €	5 563 €	1 825 €	3 065 €	4 879 €
Enghien-les-Bains	3 750 €	5 318 €	7 804 €	3 434 €	5 342 €	7 984 €
L'Isle-Adam	2 610 €	4 187 €	6 232 €	2 417 €	3 690 €	5 670 €
Montmorency	2 599 €	4 047 €	5 811 €	2 520 €	3 913 €	5 977 €

* Moyenne. Sources : SeLoger, Meilleurs Agents.

●●● Il pointe notamment le manque de moyens financiers de nombreux propriétaires : sans accompagnement massif, « nous allons droit dans le mur ». L'accession à la propriété reste le point noir du tableau. Si les investisseurs semblent revenir (ventes en hausse de 22,8% au premier trimestre 2026), l'accession recule encore de 18,2%. Pour Norbert Fanchon, président du Groupe Gambetta, la solution est simple : « Dans le neuf, il faut étendre le dispositif Jeanbrun aux ascendants et aux descendants. C'est une mesure simple, rapide et très efficace. C'est précisément ce qui avait manqué au Duflot et ce qui avait permis ensuite le décollage du Pinel. »

Débloquages. Ce texte, qui sera soumis au Sénat d'ici à l'été, porte l'espoir d'un renouveau. En permettant aux propriétaires d'utiliser les loyers perçus pour financer les rénovations, l'exécutif tente de restaurer une solvabilité érodée. Si le déblocage des « passoires » (environ 700 000 biens) offre une bouffée d'oxygène, c'est la pérennité du dispositif Jeanbrun qui déterminera la sortie de l'ornière. La bataille ne fait que commencer, mais, pour la première fois, les acteurs de terrain se sentent enfin écoutés ●



Logements anciens dans le quartier de la Butte-aux-Cailles, à Paris (13^e).

LES PRIX DE VENTE DANS 76 VILLES

Prix de vente au mètre carré (en moyenne) signé des maisons et appartements anciens au 1^{er} mai 2026

Sources : SeLoger, Meilleurs Agents.

Ville	Prix au m ²	Évolution sur 1 an		Ville	Prix au m ²	Évolution sur 1 an	
		Appart.	Maison			Appart.	Maison
Aix-en-Provence	5 652 €	2,40 %	1,10 %	Lyon	4 553 €	1,40 %	1,80 %
Amiens	2 456 €	2,20 %	-4,50 %	Marseille	3 716 €	0,60 %	-0,30 %
Angers	3 272 €	-0,30 %	-0,30 %	Mérignac	3 783 €	1,10 %	-3,40 %
Antibes	6 262 €	1,50 %	-4,50 %	Metz	2 367 €	-0,20 %	7,90 %
Antony	5 146 €	2 %	-0,50 %	Montpellier	3 439 €	-1 %	1,40 %
Argenteuil	3 253 €	2,90 %	-1,40 %	Montreuil	6 225 €	-1,60 %	1,80 %
Asnières-sur-Seine	6 394 €	-4 %	3,60 %	Mulhouse	1 296 €	-3,20 %	2 %
Aubervilliers	3 766 €	-1,50 %	-4,40 %	Nancy	2 383 €	2,30 %	-4,50 %
Aulnay-sous-Bois	3 176 €	-1,60 %	-0,60 %	Nanterre	4 862 €	-9,40 %	-1,50 %
Avignon	2 449 €	2,30 %	5,10 %	Nantes	3 598 €	2 %	1 %
Besançon	2 439 €	-0,60 %	1,30 %	Neuilly-sur-Seine	10 308 €	-0,70 %	3,60 %
Bordeaux	4 500 €	-1,60 %	-3,40 %	Nice	5 247 €	1,20 %	-4,50 %
Boulogne-Bill.	8 320 €	1 %	3,60 %	Noisy-le-Grand	3 944 €	-3,80 %	5,20 %
Bourges	1 580 €	-4,50 %	-4,20 %	Orléans	2 557 €	-3,90 %	6,20 %
Brest	2 414 €	4,70 %	3 %	Paris	9 692 €	0,60 %	-
Caen	3 147 €	3,40 %	-0,80 %	Pau	2 278 €	1,30 %	2,10 %
Calais	1 852 €	-0,40 %	-4,50 %	Perpignan	1 932 €	-6,80 %	2,40 %
Cannes	6 056 €	-0,20 %	-4,50 %	Poitiers	2 207 €	0,60 %	-1 %
Cergy	3 034 €	0,90 %	-6,10 %	Quimper	2 449 €	0,30 %	9 %
Champigny-sur-M.	3 798 €	1,30 %	0,80 %	Reims	2 772 €	2,40 %	0,60 %
Cherbourg	2 454 €	3 %	-2,60 %	Rennes	4 064 €	3,40 %	-0,50 %
Clermont-Ferrand	2 159 €	-2,80 %	3 %	Roubaix	1 779 €	-1,40 %	2,90 %
Colmar	2 609 €	5,20 %	2 %	Rouen	2 691 €	2,10 %	-2 %
Colombes	5 074 €	-9 %	-1,50 %	Rueil-Malmaison	6 003 €	2 %	-0,50 %
Courbevoie	6 838 €	1,60 %	8 %	Saint-Denis	3 954 €	0,80 %	-4,40 %
Créteil	3 907 €	0,50 %	0,40 %	Saint-Étienne	1 311 €	-0,20 %	3 %
Dijon	2 756 €	1,90 %	1,30 %	Saint-Nazaire	2 973 €	-3,50 %	-0,10 %
Drancy	3 076 €	-5,10 %	-0,60 %	Strasbourg	3 697 €	-2,60 %	0,60 %
Dunkerque	2 018 €	0,40 %	-2,20 %	Toulon	3 430 €	-3 %	2,70 %
Grenoble	2 595 €	-1,80 %	3,40 %	Toulouse	3 584 €	0,50 %	-3,30 %
Issy-les-Moulineaux	7 535 €	-0,40 %	8 %	Tourcoing	1 946 €	-2 %	2,90 %
La Rochelle	4 497 €	-3,20 %	9,60 %	Tours	3 137 €	-0,90 %	1,50 %
La Seyne-sur-Mer	3 596 €	-3 %	2,70 %	Troyes	1 834 €	-1,60 %	0,60 %
Le Havre	1 987 €	0,90 %	-3 %	Valence	2 312 €	3,10 %	-2,10 %
Le Mans	2 038 €	3,20 %	0,50 %	Vénissieux	3 061 €	7,70 %	1,80 %
Levallois-Perret	8 582 €	-0,90 %	3,60 %	Versailles	7 999 €	4,80 %	7 %
Lille	3 394 €	0,70 %	4,90 %	Villeneuve-d'Ascq	3 229 €	4,50 %	-7,70 %
Limoges	1 682 €	0,60 %	-1 %	Vitry-sur-Seine	4 133 €	-0,60 %	0,80 %

BRUNO MONNERVINARD/LP