otaree

JEANBRUN – BAILLEUR PRIVÉ

Toutes les informations clés du dispositif



NOTE D'INTENTION

Cette fiche présente les principes et modalités d'application du dispositif Jeanbrun / Bailleur privé ou Relance Logement dans le cadre de l'investissement locatif pour l'immobilier neuf.

Applicable depuis le 21 février 2026, sans décret nécessaire.

Nos sources principales :

- Dossier Relance logement (site du Gouvernement)
- Article 31 du BOFiP
- Communiqué de presse – Le Gouvernement lance le plan Relance logement

Sommaire

- **Objectif du dispositif** 01
- **Conditions d'éligibilité** 02
  - Type de biens 02
  - Zonage territorial 03
  - Plafond du prix du bien 03
  - Nombre d'opérations 04
  - Conditions diverses 04
- **Règles du dispositif** 05
  - Durée d'engagement 05
  - Amortissement du bien 06
  - Spécificité majeure sur l'amortissement 07
  - Règle d'imputation des charges et de l'amortissement 09
  - Calcul du plafond de loyer Jeanbrun 10
  - Exemple en location intermédiaire 10
  - Réintégration de l'amortissement dans la plus-value 11
  - Cas concret et informations diverses 13
- **Conclusion** 15



Objectif du dispositif

Le statut du bailleur privé, **dispositif Jeanbrun, a pour objectif de relancer l'investissement locatif privé en France**, à la suite de l'extinction du dispositif Pinel.

Il repose sur l'octroi d'avantages fiscaux significatifs, en contrepartie :

- d'un **engagement de location sur une durée minimale**,
- du **respect de plafonds de loyers et de ressources des locataires**,
- et du **respect de critères de performance énergétique**.

Base juridique

Le dispositif relève de l'article 31 du BOFiP.

Il ne s'agit pas d'une réduction d'impôt, mais d'une **déduction fiscale** (issue de la réduction de l'assiette imposable grâce à un **mécanisme d'amortissement**).

Conditions d’éligibilité

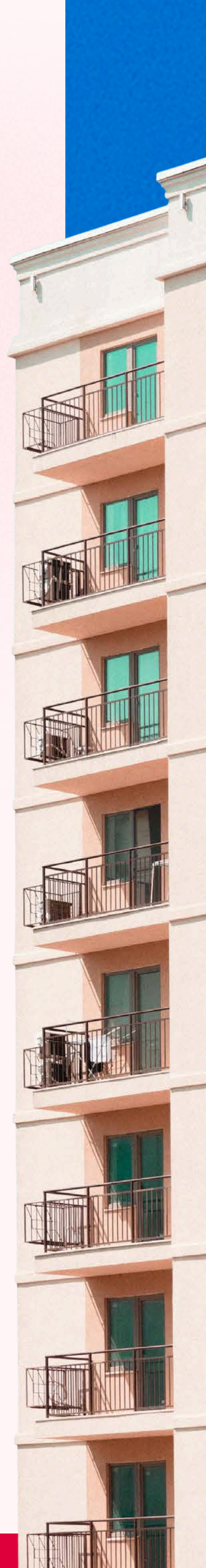
Type de biens

Biens éligibles

- **Logements neufs** (neuf ou VEFA), destinés à la location nue (non meublée) et à la résidence principale du locataire ;
- **Logements anciens rénovés** (travaux > 30 % du prix d'acquisition, DPE A ou B requis après travaux) ;
- **Logements collectifs** uniquement ;
- **Anciens ou nouveaux permis de construire.**
- **Respect des conditions de performance énergétique** en vigueur (RE2020) dans la construction au moment de l’achat mais pas d'exigence comme la RT2025.

Biens non éligibles

- **Location meublée** (LMNP / LMP), qui reste soumise aux régimes BIC classiques ;
- **Biens acquis avant le 21 février 2026**
- **Les maisons individuelles neuves** / **VEFA** ne sont pas citées comme éligibles à ce jour dans les informations disponibles.



Zonage territorial

Contrairement au dispositif Pinel, le dispositif *Jeanbrun* **ne repose pas sur un zonage restrictif**. Il est applicable sur l'ensemble du territoire français, sans exclusion géographique (zones A, Abis, B1, B2, C, DOM-TOM).

Plafond du prix du bien

Il n'existe pas de plafond réglementaire sur le prix d'acquisition du bien.

Cependant, la mécanique de l'amortissement induit un seuil économique au-delà duquel l'investissement devient moins optimisé fiscalement.

Hypothèse Jeanbrun en location intermédiaire

- Taux d'amortissement : **3,5 %/an**
- Plafond annuel d'amortissement déductible : **8 000 € par foyer fiscal**
- **Amortissement calculé sur la valeur du bien hors terrain**

Calcul
Prix maximal économiquement utile : 8 000 € / 3,5 % = 228 571 €
Or, en pratique, environ 80 % seulement du bien est amortissable (hors terrain)
Donc : 228 571 € ÷ 80 % = 285 714 €

Conclusion
Au-delà d'environ 285 700 €, **l'amortissement théorique excède le plafond annuel** :

- la fraction excédentaire n'est pas utilisable fiscalement ;
- elle est perdue.

Nombre d'opérations

Le plafond d'amortissement de 8 000 €, 10 000 € ou 12 000 € (selon le type de location) s'applique par foyer fiscal et non par opération immobilière.

Il n'est donc pas possible de réaliser deux opérations distinctes dont le cumul des amortissements dépasserait, par exemple, 8 000 € dans le cadre du locatif intermédiaire.

Conditions diverses

- **Respect des plafonds** de loyers et des plafonds de ressources des locataires ;
- Mise en **location nue obligatoire** ;
- Interdiction de louer à un membre du **cercle familial jusqu'au 2e rang**.



Règles du dispositif

Durée d'engagement

- **Engagement minimum de location : 9 ans** ;
- **Aucune durée maximale juridique**.

Cependant, l'avantage fiscal étant lié à l'amortissement, celui-ci est implicitement limité dans le temps par sa mécanique comptable.
La **durée maximale est donc fiscale/comptable**, et non juridique.

Amortissement du bien selon type de loyer

Pour les logements neufs
➜ Base amortissable : 80 % de la valeur du bien

Taux d'amortissement selon le type de loyer

- Location intermédiaire : 3,5 %/an
- Location sociale : 4,5 %/an
- Location très sociale : 5,5 %/an

Le pourcentage d'amortissement est figé et ne peut être modifié à la baisse par l'acquéreur qui souhaiterait par exemple diminuer son montant d'amortissement annuel afin d'en profiter plus longtemps.

Pour les logements anciens rénovés

- Location intermédiaire : 3 %/an
- Location sociale : 3,5 %/an
- Location très sociale : 4 %/an



Exemple d'amortissement pour une location intermédiaire

Dans le cadre d'une location intermédiaire, le taux de 3,5 % est appliqué à la base amortissable, soit 80 % de la valeur du bien.

Dans cette configuration, la durée théorique d'amortissement complet de la base amortissable est donc : **100 % ÷ 3,5 % = 28,57 ans.**

La durée théorique d'amortissement de la base amortissable est donc d'environ 28 à 29 ans.

Exemple d'amortissement pour un multi-investissement

Dans le cadre d'un multi-investissement Jeanbrun combinant plusieurs types de location, **une disposition spécifique permet d'accéder à la tranche d'amortissement la plus favorable**, sous réserve que celle-ci corresponde à plus de 50 % des revenus locatifs bruts annuels.
`
À titre d'exemple, dans le cadre d'un double investissement comprenant un logement en locatif intermédiaire et un logement en locatif social, si plus de 50 % de revenus locatifs proviennent du logement loué en locatif social, alors le montant annuel d'amortissement retenu sera celui applicable à cette catégorie, soit 10 000 €.

Spécificité majeure

Contrairement au LMNP, **l'amortissement Jeanbrun n'est pas limité aux seuls revenus fonciers.** Il permet également de réduire le revenu imposable global, dans la limite des plafonds applicables.

Plafonds annuels de déduction par foyer fiscal :

- 8 000 €/an pour la location intermédiaire
- 10 000 €/an pour la location sociale
- 12 000 €/an pour la location très sociale

Si l'amortissement théorique calculé est supérieur à ce plafond, le fonctionnement est identique à celui de la location meublée : **si la fraction excédentaire n'est pas imputable cette année, elle devient un amortissement reportable.**

Ce report n'est donc pas perdu, mais il est stocké pour les années suivantes, dans la limite de la durée fiscale du dispositif.

Le plafond d'amortissement de 8 000 €, 10 000 € ou 12 000 € (selon le type de location) s'applique par foyer fiscal et non par opération immobilière.

Il n'est donc pas possible de réaliser deux opérations distinctes dont le cumul des amortissements dépasserait, par exemple, 8 000 € dans le cadre du locatif intermédiaire.

📌 Exemple de fonctionnement fiscal

1
- Revenu salarial du foyer : 50 000 €
- Loyers perçus : 9 600 €
- Charges réelles : 11 000 €
- Amortissement : 3 200 €

2
- Résultat foncier :
  - Loyers : + 9 600 €
  - Charges : – 11 000 €
  - Amortissement : – 3 200 €

3
- Imputation sur le revenu global :
  - Revenu salarial : 50 000 €
  - Déficit Jeanbrun : – 4 600 €

Nouveau revenu imposable : 45 400 €
soit, pour une TMI à 30 %, une réduction d'impôt de 1 380 € sur le foyer fiscal.

Résultat bailleur : déficit de **4 600 €**

Règle d’imputation des charges et de l’amortissement

Dans le cadre du dispositif Jeanbrun, **les déductions fiscales suivent un ordre**, déterminant la formation éventuelle d’un déficit foncier imputable sur le revenu global. L’ordre de déductibilité est le suivant :

1) Les intérêts d’emprunt
Ils sont imputés en priorité sur les revenus fonciers. Ces charges ne peuvent pas générer de déficit imputable sur le revenu global. En cas d’excédent, ils sont uniquement reportables sur les revenus fonciers des années suivantes.

2) Les autres charges déductibles
Taxe foncière, frais de gestion, travaux d’entretien, etc., elles s’imputent ensuite sur le revenu foncier restant.

3) L’amortissement fiscal Jeanbrun
Il intervient en dernier lieu. Contrairement aux intérêts d’emprunt, l’amortissement peut conduire à la création d’un déficit foncier.

Ainsi, lorsque les intérêts d’emprunt et les charges diverses ont déjà ramené le revenu foncier à zéro, **l’amortissement peut être déduit et générer un déficit foncier imputable sur le revenu global, dans la limite annuelle de 10 700 €.**

Le cas échéant, ce mécanisme permet à l’investisseur, sous réserve d’atteindre le plafond d’amortissement applicable, de constater chaque année un déficit foncier venant en diminution de son revenu global imposable. Tout déficit foncier généré par d’autres opérations pourra être cumulé avec celui issu d’une opération Jeanbrun, dans la limite de ce plafond de 10 700 €.

Calcul du plafond de loyer Jeanbrun

Trois niveaux de loyers :

- **Loyer Intermédiaire :** plafond loyer au m² par zone A/A BIS / B1 / B2 et C comme le dispositif Denormandie
- **Loyer social :** plafond au m² par commune sur la base Loc'avantages
- **Loyer très social :** plafond au m² par commune sur la base Loc'avantages

La formule de calcul est identique à celle du Pinel / Denormandie :
Loyer maximal = Plafond de zone (€/m²) × Surface utile × Coefficient

Avec :

- Surface utile = surface habitable + 50 % des annexes (plafond 8 m²)
- Coefficient = 0,7 + (19 / surface), plafonné à 1,2

Exemple en location intermédiaire

Zone A / Logement de 45 m² (sans extérieur)

- Coefficient : 0,7 + 19 / 45 = 1,122

(Pour rappel, le coefficient est plafonné à 1,2)

- Loyer maximal : 14,49 × 45 × 1,122 = 731,75 € / mois
- Loyer maximal ≈ **732 €** / **mois (hors charges)**

Déclinaisons de loyer

- Social : ≈ 576 €
- Très social : ≈ 413 €

Réintégration de l'amortissement dans la plus-value

En l'état du texte issu de l'article 84 du PLF 2026 (notamment aux alinéas parlementaires autour de l'alinéa 32), le III de l'article 150 VB du CGI est modifié afin de prévoir que **le prix d'acquisition retenu pour le calcul de la plus-value est minoré du montant des amortissements admis en déduction en application du i du 1° du I de l'article 31.**

Même si le texte ne prévoit pas expressément une « réintégration des amortissements », la **minoration obligatoire du prix d'acquisition fiscal** a pour effet d'augmenter la plus-value imposable à hauteur des amortissements pratiqués pendant la période de détention.

Autrement dit, **les amortissements déduits dans le cadre du dispositif Jeanbrun sont économiquement neutralisés** lors de la cession.

Les règles d'exonération de la plus-value restent inchangées :

- **22 ans pour l'exonération de l'impôt sur la plus-value**
- **30 ans pour l'exonération des prélèvements sociaux**



📌 Rappel de la règle du report

Principe général
Lors de la vente d'un bien immobilier (hors résidence principale), la plus-value est imposée :

- à 19 % au titre de l'impôt sur le revenu
- à 17,2 % au titre des prélèvements sociaux,

Détail des abattements

Pour l'impôt sur le revenu **(19 %)**

- 0 % d'abattement jusqu'à la 5e année incluse
- 6 % par an de la 6e à la 21e année
- 4 % la 22e année

Soit une exonération totale d'IR après 22 ans

Pour les prélèvements sociaux **(17,2 %)**

- 0 % jusqu'à la 5e année incluse
- 1,65 % par an de la 6e à la 21e année
- 1,60 % la 22e année
- 9 % par an de la 23e à la 30e année

Soit une exonération totale après 30 ans

Enfin il est possible de déduire de la plus-value imposable 15% du prix d'achat du bien au titre d'un forfait travaux sans justificatif à condition de le posséder depuis au moins 5 ans.

Il est aussi possible de déduire 7,5% du prix d'achat, y compris dans le neuf ou au réel si plus favorable.

Cas concret

Sur un horizon moyen terme de 12 ans :

- Bien acquis : 275 000 €
- Base amortissable : 80 %
- Loyer intermédiaire : amortissement 3,5 %/an (environ 7 700 €/an), soit 92 400 € amortis sur la période.

Étape 1 : Calcul de la valeur nette comptable (VNC)

Fiscalement, les amortissements viennent diminuer le prix d'acquisition :

👉 275 000 € - 92 400 € = 182 600 €

Puis on majore ce prix de revient avec :

- forfait frais d'acquisition : +7,5 %
- forfait travaux (>5 ans) : +15 %

👉 275 000 € × 22,5 % = 61 875 €

Soit une base fiscale corrigée de 244 475 € (182 600 € + 61 875 €).

Hypothèse 1

Revente au prix d'achat (275 000 €)
Plus-value fiscale : 275 000 € - 244 475 € = 30 525 €
Après abattements pour durée de détention (12 ans) : 42 % sur l'IR et 11,55 % sur les prélèvements sociaux

➡️ Fiscalité totale (IR + CSG/CRDS) : ≈ 8 008 €

Hypothèse 2

Revente à un prix de 292 000 € soit une revalorisation du bien de 0,5% par année de détention.

Plus-value fiscale : 292 000 € - 244 475 € = 47 525 €

➡️ Fiscalité totale (IR + CSG/CRDS) : ≈ 12 467 €

Or, dans cette hypothèse, le gain de marché réel est de 17 000 € (292 000 € - 275 000 €).

Donc, **la revalorisation du bien couvre intégralement l'imposition de sortie, et laisse même un gain net complémentaire** d'environ 4 500 €.

Autres informations diverses

- Il est possible d'investir au travers d'une SCI à l'IR.
- Il n'est pas possible de coupler fiscalement le dispositif Jeanbrun avec du Loc'Avantages.

Conclusion

Le dispositif Jeanbrun n'est pas un Pinel bis, c'est un **dispositif hybride**.

C'est **un outil patrimonial de haut niveau,** destiné à des **investisseurs :**

- **fiscalisés**,
- **structurés**,
- **patients**,
- capables de **raisonner en flux** et non en « carotte fiscale ».

