



# DISPOSITIF JEANBRUN



# JEANBRUN BAILLEUR PRIVÉ

---

**1. OBJECTIF DU DISPOSITIF**

---

**2. CONDITIONS D'ELIGIBILITE**

---

**3. REGLES DU DISPOSITIF**

---

**4. EXEMPLES**

---

**5. QUESTIONS / REPONSES**

---

**6. CONCLUSION**



# OBJECTIF DU DISPOSITIF

Afin de relancer le marché du logement neuf et offrir plus de logements à la location, le projet de loi de finances pour 2026 crée un statut du bailleur privé, le dispositif Jeanbrun, qui a pour objectif de relancer l'investissement locatif privé en France, à la suite de l'extinction du dispositif Pinel.

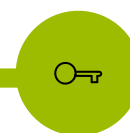
Il repose sur l'octroi d'avantages fiscaux significatifs, en contrepartie.



**Un engagement de location sur une durée minimale**



**Respect de plafonds de loyers et de ressources des locataires**



**Respect de critères de performance énergétique (dans l'ancien)**

**Base juridique** : Le dispositif Jeanbrun est prévu par **l'article 31 du Code général des impôts (CGI), introduit dans le code par la loi de finances pour 2026**. Il ne s'agit pas d'une réduction d'impôt, mais d'une **réduction de l'assiette imposable** via un mécanisme d'amortissement, calculé sur une partie du prix d'acquisition du bien.

La doctrine administrative n'a pas encore été publiée, et certaines modalités d'application du dispositif doivent encore être précisées.

De nombreux professionnels pensent que ce dispositif pourrait avoir une durée de vie limitée compte tenu des élections présidentielles et pourrait être remis en cause dans le cadre du projet de loi de finances 2028.

# CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ



## OÙ ?

Applicable sur l'ensemble du territoire français.



## QUI ?

Personnes physiques et sociétés non soumises à l'IS.



## QUOI ?

Logements neufs (neuf ou VEFA) destinés à la location nue (non meublés) et à la résidence principale du locataire  
Logements collectifs uniquement. Anciens ou nouveaux permis de construire



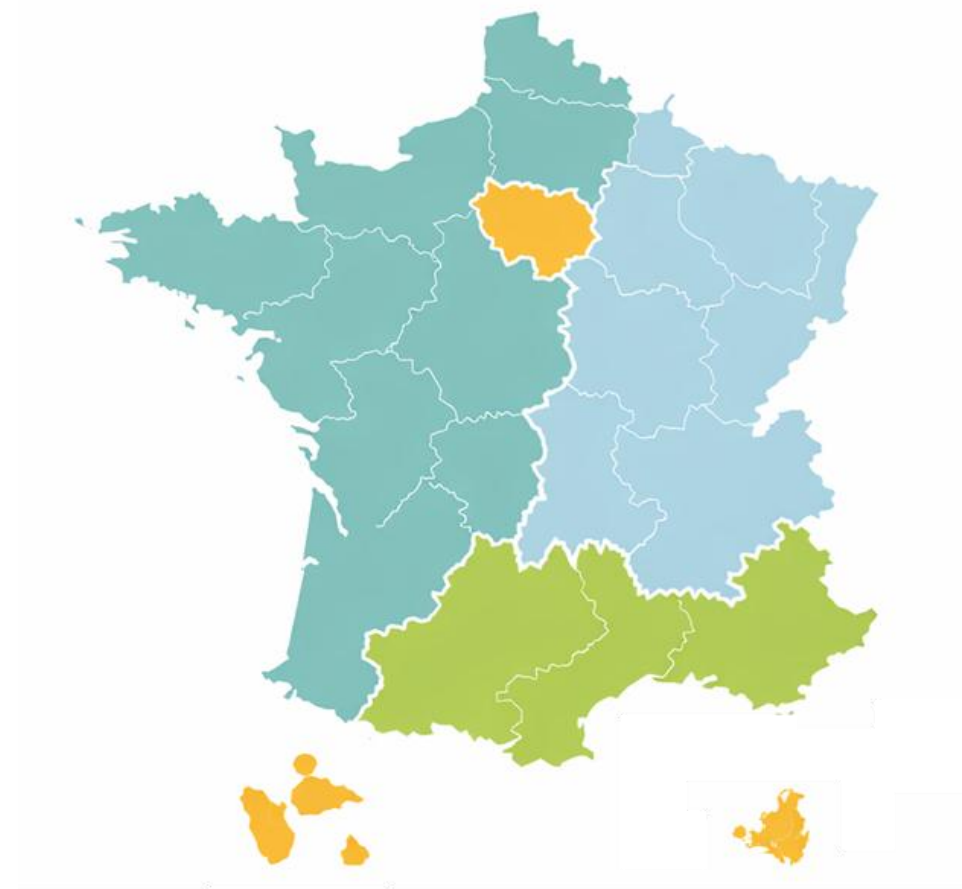
## QUAND ?

Acquis entre le lendemain de la publication de la loi de finances pour 2026 et le 31 décembre 2028.



## COMMENT ?

Un engagement de louer le local nu, à usage de résidence principale et pendant 9 ans minimum doit être pris, dans le respect de plafonds de ressources et de loyers. La location doit prendre effet dans les 12 mois suivant l'achèvement des travaux ou l'acquisition si elle est postérieure.  
**Interdiction de louer à un membre du foyer fiscal ou un parent ou un allié jusqu'au 2e degré inclus, ou à un associé de la société propriétaire ou un membre de son foyer fiscal, un parent ou un allié jusqu'au deuxième degré inclus de cet associé.**



**Sans zonage restrictif :  
A, Abis, B1, B2, DOM TOM et C incluses**

# CONDITIONS D'AMORTISSEMENT



## BASE AMORTISSABLE : 80% DU PRIX D'ACQUISITION NET DE FRAIS POUR UN APPARTEMENT NEUF

- La période d'amortissement a pour point de départ le 1<sup>er</sup> jour du mois d'achèvement de l'immeuble, ou de son acquisition si elle est postérieure.
- Le taux d'amortissement varie selon le type de bien et l'affectation du logement au secteur intermédiaire, social ou très social.
- Plafonnement des déductions au titre des amortissements à 8.000 € par an et par foyer fiscal, majoré à 10.000 € ou 12.000 € lorsque 50% au moins des revenus bruts issus des logements amortis sont affectés à la location sociale ou très sociale.

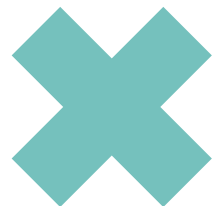


## BIENS NON ELIGIBLES

Location meublée (LMNP / LMP)

Biens acquis avant l'entrée en vigueur du dispositif (date de publication de la loi – à venir)

**Maisons individuelles**



## NON CUMULABLES

Réduction d'impôt **Denormandie**, **Girardin** (investissement outre-mer), **Malraux**

# LES 3 NIVEAUX DE LOYERS

Le Dispositif Jeanbrun encadre les loyers pour assurer l'accessibilité du logement tout en offrant des avantages fiscaux attractifs. Il propose trois niveaux de loyers, chacun adapté à des objectifs d'investissement différents

1

## Loc 1 : Équilibre

15% sous le loyer de marché



Intermédiaire : 8000€ / an

Idéal pour les investisseurs recherchant un bon équilibre entre rentabilité locative et déduction fiscale, en proposant des loyers légèrement inférieurs au marché.

3,5%

2

## Loc 2 : Accessibilité Prioritaire

30% sous le loyer de marché



Social : 10 000€ / an

Ce niveau est destiné aux investisseurs souhaitant maximiser leur avantage fiscal tout en contribuant activement à l'offre de logements à prix abordables. L'engagement social est plus marqué.

4,5%

3

## Loc 3 : Engagement Social Fort

45% sous le loyer de marché



Très Social : 12 000€ / an

Pour les investisseurs les plus engagés dans le logement social. Ce niveau offre la déduction fiscale maximale en échange d'un loyer très abordable pour les locataires aux revenus modestes.

5,5%

Le choix du niveau dépendra de votre stratégie d'investissement et de votre volonté de s'impliquer dans le logement à caractère social, en ajustant le loyer pour maximiser l'avantage fiscal.

# CALCUL DES PLAFONDS DE LOYERS

A ce stade, les modalités ne sont pas totalement finalisées. Point restant à valider définitivement par la doctrine administrative. Il pourrait être très similaire au référentiel ANAH / Loc'Avantages.

Les zones ne sont pas encore définitivement publiées, mais une grille proche du Pinel (A / Abis / B1 / B2 / C / DOM ) avec des plafonds différenciés est attendue.

1

## EQUILIBRE / INTERMEDIAIRE

15% sous le loyer de marché

Zone	A bis	A	B1	B2	C
Plafond €/m <sup>2</sup>	18,25	14,49	11,71	10,16	8,82



Intermédiaire : 8000€ / an

DOM /TOM UN SEUL PLAFOND 12,02€ EN EQUILIBRE

2

## ACCESSIBILITE PRIORITAIRE / SOCIAL

30% sous le loyer de marché

Type	A bis	A	B1	B2	C
Social	14,39	11,41	9,23	8,01	6,95



Social : 10 000€ / an

3

## ENGAGEMENT SOCIAL FORT

45% sous le loyer de marché

Type	A bis	A	B1	B2	C
Très social	10,31	8,17	6,61	5,74	4,98



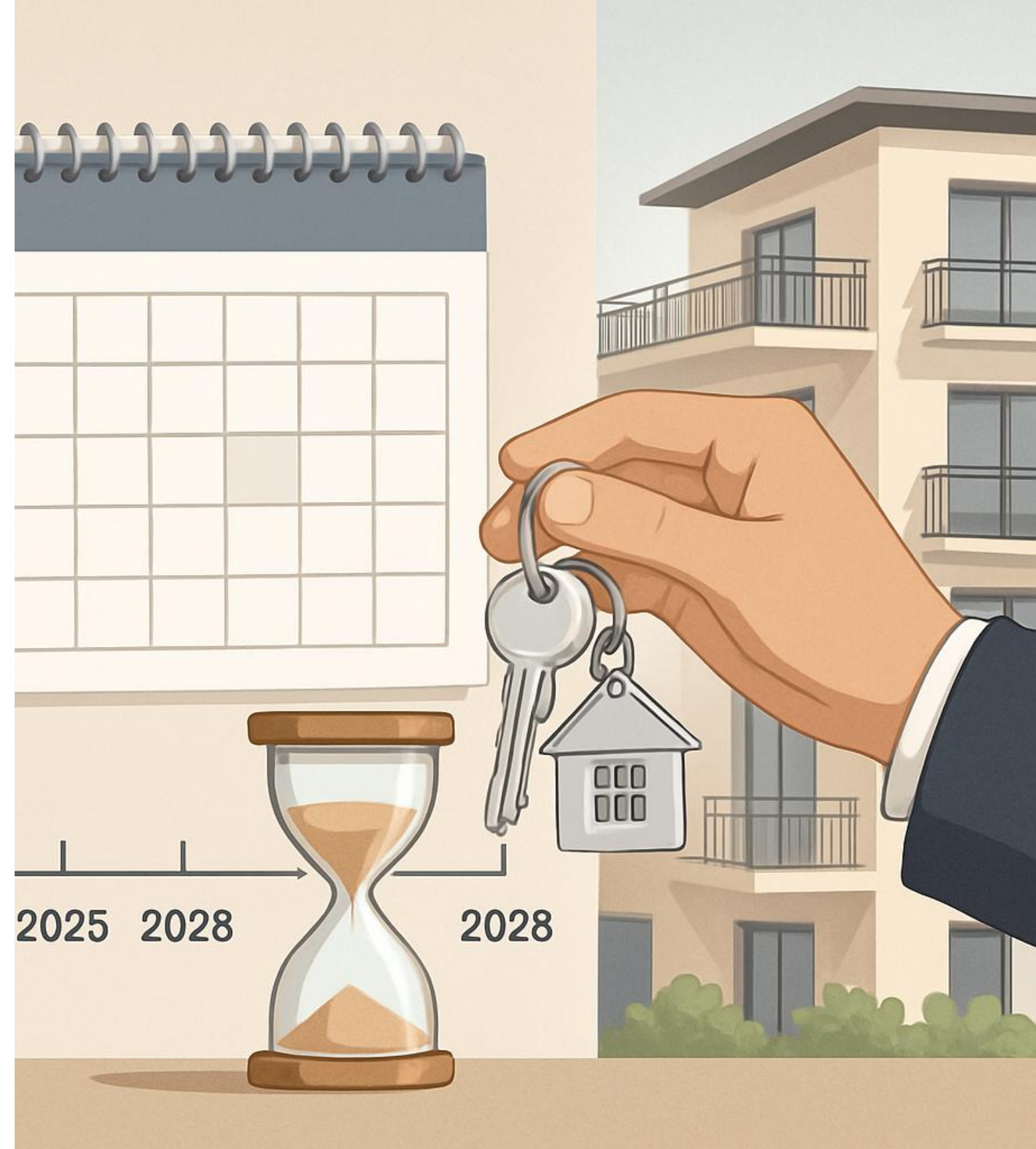
Très Social : 12 000€ / an

# DUREE D'ENGAGEMENT

## ENGAGEMENT MINIMUM DE LOCATION : 9 ANS

Cependant, la période d'amortissement n'est pas limitée à la durée de l'engagement de location. Le bien pourra en effet être amorti jusqu'à ce que le cumul des amortissements pratiqués atteigne 80% du prix d'acquisition.

- Pour un logement loué dans le secteur intermédiaire, amorti au taux de 3,5% par an, la période d'amortissement maximale est égale à 28 ans ;
- Pour un logement loué dans le secteur social, amorti au taux de 4,5% par an, la période d'amortissement maximale est égale à 22 ans ;
- Pour un logement loué dans le secteur très social, amorti au taux de 5,5% par an, la période d'amortissement maximale est égale à 18 ans.



# 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 optimisant fiscalement.

## **HYPOTHÈSE JEANBRUN EN LOCATION :**

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 :  $8\,000\text{ €} / 3,5\% = 228\,571\text{ €}$

Or, en pratique, environ 80 % seulement du bien est amortissable (hors terrain)

Donc :  $228\,571\text{ €} \div 80\% = 285\,714\text{ €}$

## **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'OPERATIONS

**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 pertinent, d'un point de vue fiscal, d'acquérir plusieurs logements dont les amortissements cumulés excéderaient ces limites.

## Spécificité majeure

Contrairement au LMNP, le déficit foncier généré par les logements dont le prix d'acquisition a été amorti est imputable dans les conditions de droit commun.

Ainsi, les déficits fonciers résultant des dépenses (hors intérêts d'emprunt) déductibles des revenus fonciers (en particulier des déductions au titre des amortissements) s'imputent sur le revenu global dans la limite annuelle de 10.700 euros.



# EXEMPLE DE FONCTIONNEMENT FISCAL

REVENU SALARIAL DU FOYER FISCAL

**50K€**

LOYER PERCUS : 9 600€

CHARGES REELLES : 11 000€

AMORTISSEMENT : 3 200€

## RESULTAT FONCIER

LOYER PERCUS : 9 600€

- CHARGES REELLES : 11 000€

- AMORTISSEMENT : 3 200€

---

DEFICIT : - 4 600€

DEFICIT JEAN BRUN

**-4.6K€**

## IMPUTATION SUR LE REVENU GLOBAL

REVENU SALARIAL : 50 000€

DEFICIT JEAN BRUN : - 4 600€

---

BASE IMPOSABLE : 45 600€

NOUVEAU REVENU IMPOSABLE

**45.4k€**

## POUR UN TMI DE 30%

REDUCTION D'IMPOT DE 1 380€  
SUR LE FOYER FISCAL

# REGLES RELATIVES AU DÉFICIT JEANBRUN



**RÉGIME RÉEL OBLIGATOIRE (PAS DE MICRO-FONCIER)**



**LA QUOTE-PART DU DÉFICIT FONCIER EXCEDANT LE PLAFOND ANNUEL DE 10.700 EUROS EST DEDUCTIBLE DES REVENUS FONCIERS DES 10 ANNES SUIVANTES**



**AINSI, 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€**

# PLUS-VALUES & AMORTISSEMENTS

## PRINCIPE GENERAL

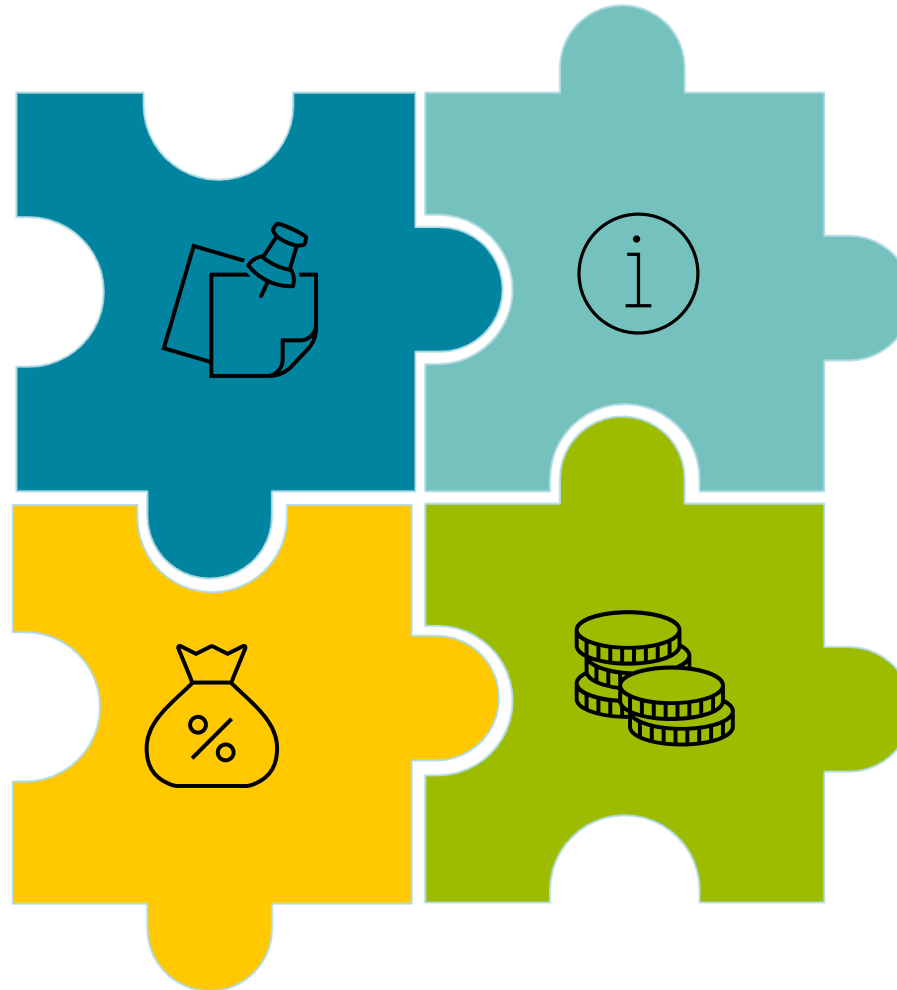
Lors de la vente d'un bien immobilier (hors RP), la plus-value est imposée, après abattement pour durée de détention :

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

## IMPÔT SUR LE REVENU (19 %)

**0%** d'abattement jusqu'à la 5<sup>e</sup> année incluse  
**6%** par an de la 6<sup>e</sup> à la 21<sup>e</sup> année  
**4%** la 22<sup>e</sup> année

Soit une exonération totale d'IR après 22 ans



## RÉINTÉGRATION

Les **amortissements** devront être réintégrés pour déterminer la **plus-value taxable à l'impôt sur le revenu**. Impact limité toutefois lorsque l'immeuble est détenu sur une longue durée, par le jeu des abattements pour durée de détention.

## PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX (17,2 %)

**0%** jusqu'à la 5<sup>e</sup> année incluse  
**1,65%** par an de la 6<sup>e</sup> à la 21<sup>e</sup> année  
**1,60%** la 22<sup>e</sup> année

**9%** par an de la 23<sup>e</sup> à la 30<sup>e</sup> année  
Soit une exonération totale après 30 ans

# EXEMPLE POUR 45M<sup>2</sup>

**732€**

**LOCATION INTERMEDIAIRE**

LOYER MENSUEL MAXIMUM

**SURFACE UTILE**

=

**SURFACE HABITABLE + 50% DES  
ANNEXES ( PLAFOND 8m<sup>2</sup>)**

**576€**

**LOCATION SOCIAL**

LOYER MENSUEL MAXIMUM

**LOYER MAXIMAL**

=

**PLAFOND DE ZONE ( €/m<sup>2</sup>)  
x SURFACE UTILE x COEFFICIENT**

**413€**

**LOCATION TRES SOCIAL**

LOYER MENSUEL MAXIMUM

**COEFFICIENT**

**0,7 + ( 19 / SURFACE)  
PLAFONNÉ A 1,2**

# BOOSTER DU CUMUL BAILLEUR PRIVE + LLI

**TOUS LES AVANTAGES DU STATUT DU BAILLEUR PRIVE (AMORTISSEMENTS) + DU STATUT LLI (PRIX PLUS BAS DE 10% + EXO TAXE FONCIERE). CUMUL DES DISPOSITIFS A CONFIRMER**

**LOYERS IDENTIQUES ENTRE LES DEUX STATUTS (LOYERS PLAFONDS LLI)**

**PRINCIPAL DEFAT DU CUMUL DES DEUX STATUTS = INCONVENIENTS DU LLI : DETENTION DE 16 ANS REVOLUS ET OBLIGATION DE CONSTITUTION D'UNE SOCIETE**

**COMPTE TENU DU STATUT DU BAILLEUR PRIVE, FORT INTERET DANS TOUS LES CAS D'UNE DETENTION LONGUE DUREE POUR MINIMISER L'IMPACT DE LA REINTEGRATION DES AMORTISSEMENTS LORS DU CALCUL DE L'IMPOT SUR LE REVENU SUR LA PLUS VALUE DE CESSON DE L'IMMEUBLE, GRACE AUX ABATTEMENTS POUR DUREE DE DETENTION.**

# CAS PRATIQUE : ACQUISITION À 250 000€

Découvrez les détails d'une opportunité d'investissement immobilier avec ICADE, optimisée pour un rendement et des avantages fiscaux attractifs.

## Prix d'acquisition : 250 000€

Appartement de 45m<sup>2</sup> avec 4,39m<sup>2</sup> de balcon, situé en zone A.

Exemple réel d'un lot sur Villeneuve La Garenne

Prêt à 100% sur 250 000€ = 1450€/mois à 3,10% + assurance à 0,25%

## Revenus Locatifs

Loyer mensuel Libre: 990€

Loyer mensuel JEANBRUN : 751€

Loyer mensuel PINEL: 751€

## Comparatif declaration revenus fonciers

	PINEL sur 9 ans (2024)	PINEL sur 9 ans (jusqu'à 2022)	LMNP (basique version 2025)	Jeanbrun	Jeanbrun + LLI aux particuliers
	12%	18%	3%	3,50%	3,50%
Loyers bruts (12 mois)	9 012 €	9 012 €	11 880 €	9 012 €	9 012 €
Frais de notaires + Frais d'agence en charges			6000 (uniquement la 1ère année)		
Interets	7 750 €	7 750 €	7 750 €	7 750 €	6 950 €
Assurance	625 €	625 €	625 €	625 €	562 €
Taxe foncière	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	0 €
Amortissement	—	—	6 000 €	7 000 €	6 300 €
Revenu foncier taxable	-363 €	-363 €	-3 495 €	-7 363 €	-4 800 €



# CAS PRATIQUE (SUITE)

## Comparatif de gains sur la fiscalité (TMI à 30%)

	PINEL sur 9 ans (2024)	PINEL sur 9 ans (jusqu'à 2022)	LMNP (basique version 2025)	Jeanbrun	Jeanbrun + LLI aux particuliers
	12%	18%	3%	3,50%	3,50%
IR + PS (30 % + 17,2 %) en cas de bénéfices foncier, sinon 30% en cas de déficit foncier				2209	1440
Économie d'impôt	3 400 €	5 100 €			
<b>gain fiscal</b>	<b>3 400 €</b>	<b>5 100 €</b>	<b>0 €</b>	<b>2209</b>	<b>1440</b>

## Comparatif de cashflow annuel (sur la 1ère année)

	PINEL sur 9 ans (2024)	PINEL sur 9 ans (jusqu'à 2022)	LMNP (basique version 2025)	Jeanbrun	Jeanbrun + LLI aux particuliers
	12%	18%	3%	3,50%	3,50%
loyer annuel	9 012 €	9 012 €	11 880 €	9 012 €	9 012 €
Taxe foncière	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	0 €
mensualité	17 400 €	17 400 €	17 400 €	17 400 €	15 660 €
impôts sur les loyers	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
gain defiscalisation	3 400 €	5 100 €	0 €	2 209 €	1 440 €
<b>CASH FLOW REEL annuel</b>	<b>-5 988 €</b>	<b>-4 288 €</b>	<b>-6 520 €</b>	<b>-7 179 €</b>	<b>-5 208 €</b>



# CAS PRATIQUE (SUITE ET FIN)

## Comparatif de gains à la revente à 9 ans

		PINEL sur 9 ans (2024)	PINEL sur 9 ans (jusqu'à 2022)	LMNP (basique version 2025)	Jeanbrun	Jeanbrun + LLI aux particuliers
		12%	18%	3%	3,50%	3,50%
<b>Revente à 9 ans 10% plus cher soit à 275 000 €</b> <b>Capital restant du : 157 000 €</b> <b>(141000€ pour le LLI)</b>	régime de la plus value	Régime de la location nue		régime meublée avec réintégration des amortissements	Régime nu avec réintégration des amortissements	Régime nu avec réintégration des amortissements (possible après 16 ans)
	cash flow annuel sur 9 ans (attention bailleur privé devrait être sur 12 ans et 15 ans LLI)	-53 892 €	-38 592 €	-58 680 €	-64 612 €	-46 872 €
	Amortissement à réintégrer au calcul de la plus-value	0 €	0 €	54 000 €	63 000 €	56 700 €
	assiette de calcul du prix de revient: (prix initial - amortissement) * 1,175	293 750 €	293 750 €	230 300 €	219 725 €	197 753 €
	impôt sur la plus value : (Prix de revente - assiette de calcul) * 37,5%	0 €	0 €	11 700 €	14 500 €	24 674 €
	Gain financier pour le client à 9 ans (prix de revente - cash flow négatif - CRD)	64 108 €	79 408 €	47 620 €	38 888 €	62 454 €

calcul sur 9 ans pour le comparatif et non 16 ATTENTION

**Positionnement du statut bailleur privé + LLI au niveau d'un PINEL de 2024**



# Questions / Réponses

## Quels montants sont amortissables (logement, frais annexes) ?

Base de calcul uniquement sur le prix de l'appartement net de frais

## Que se passe-t-il après 9 ans ?

L'investisseur retrouve une liberté de gestion (conserver, revendre, adapter).

## Les règles peuvent-elles évoluer ?

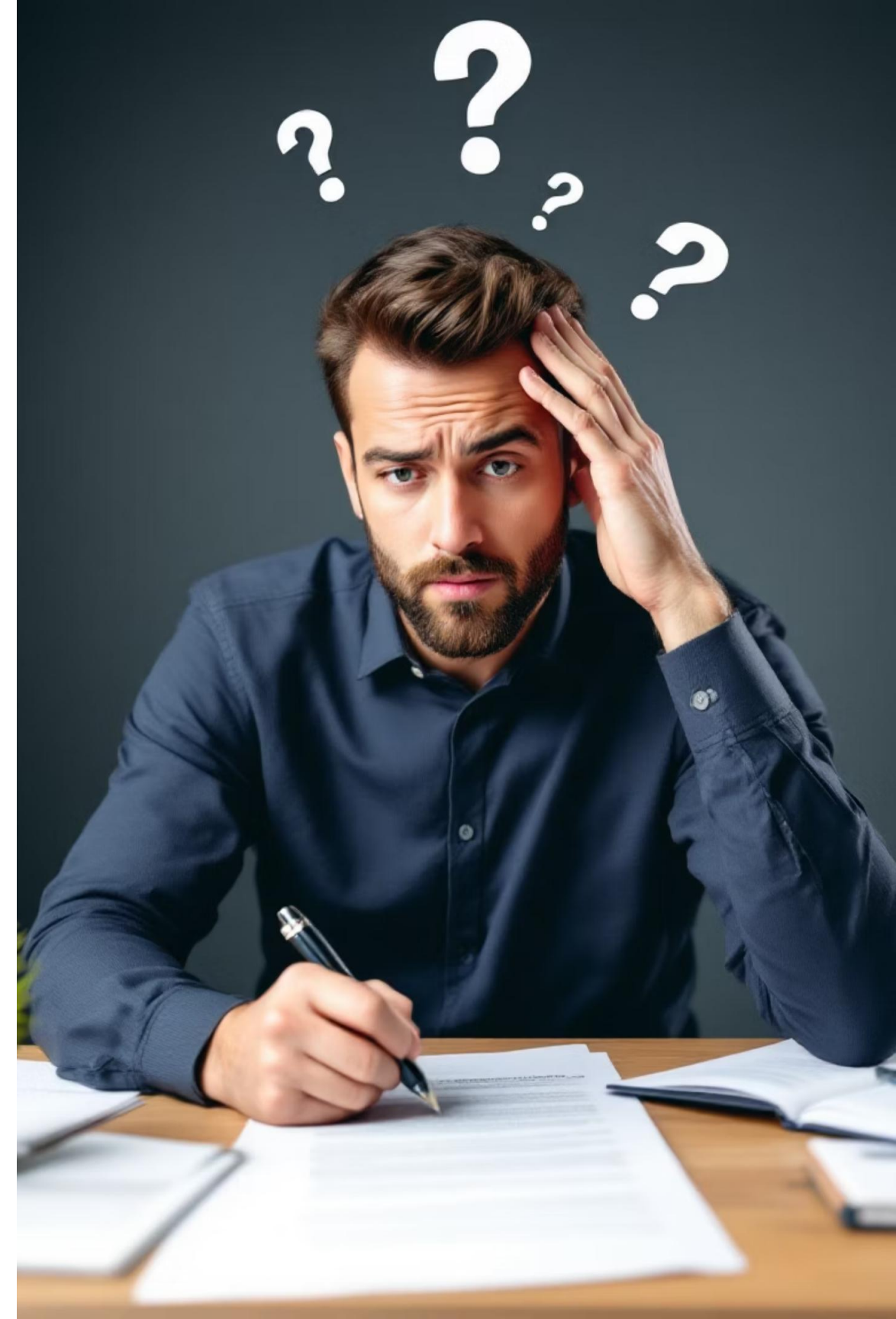
Oui, certaines modalités peuvent évoluer via les décrets d'application.

## Le statut peut-il être transféré en cas de vente ?

Non, le statut Jeanbrun est lié au propriétaire et non au bien.

## L'amortissement est-il limité ?

Oui – limitation à hauteur de 80% du prix d'acquisition.



# Questions / Réponses

## Quelles sont les conséquences en cas de non-respect des conditions ?

Remise en cause de l'avantage fiscal lié à la déduction des amortissements

## Comment est calculé l'amortissement ?

Il est calculé sur 80% du prix d'acquisition du bien. Le taux d'amortissement varie selon le secteur dans lequel le bien est loué

## Y a-t-il des plafonds de ressources pour les locataires ?

Les plafonds de ressources sont à apprécier en fonction du secteur locatif choisi

## Quels sont les ressources à prendre en considération ?

C'est le RFR N-2 des futurs occupants en fonction du nombre de personnes

## Sur quels revenus s'impute l'amortissement ?

L'amortissement vient en déduction des revenus fonciers. L'éventuel déficit ainsi créé s'impute sur le revenu brut global dans la limite de 10.700€ par an.



# Questions / Réponses

**Une vacance locative remet-elle en cause le dispositif ?**

A priori non, si elle reste ponctuelle et justifiée

**Le logement doit-il respecter une RE avec un seuil minimum ?**

Non, pas de condition énergétique

**Existe-t-il un délai maximum entre l'acte et la date de livraison (cf. Pinel) ?**

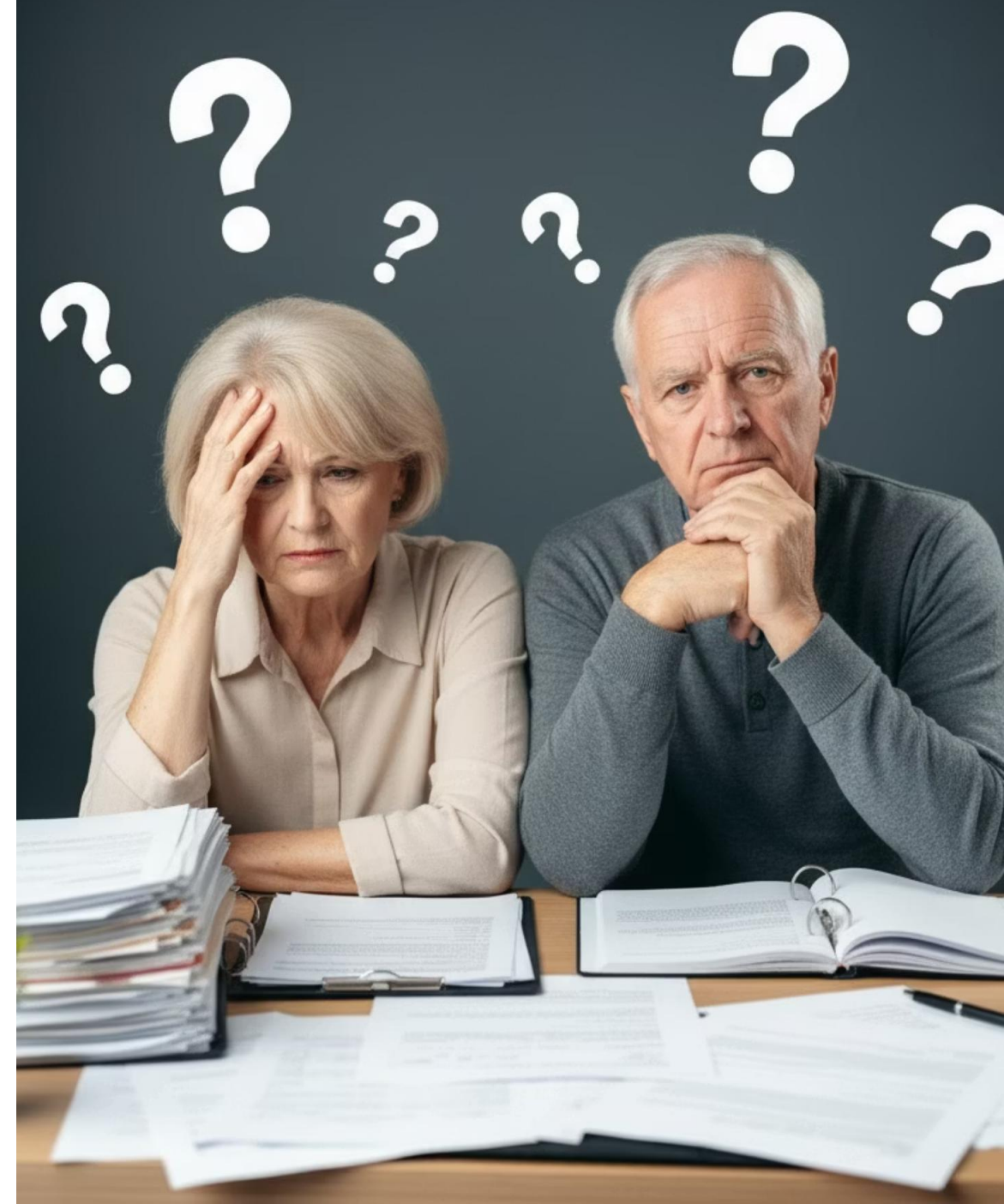
Non, pas de délai spécifique

**Le dispositif est-il pertinent pour les foyers fortement imposés**

Oui, le mécanisme d'amortissement est plus efficace pour les foyers à hauts revenus que la réduction d'impôt

**Le changement de locataire est-il autorisé ?**

Oui, tant que les plafonds de loyers et de ressources des locataires sont respectés.



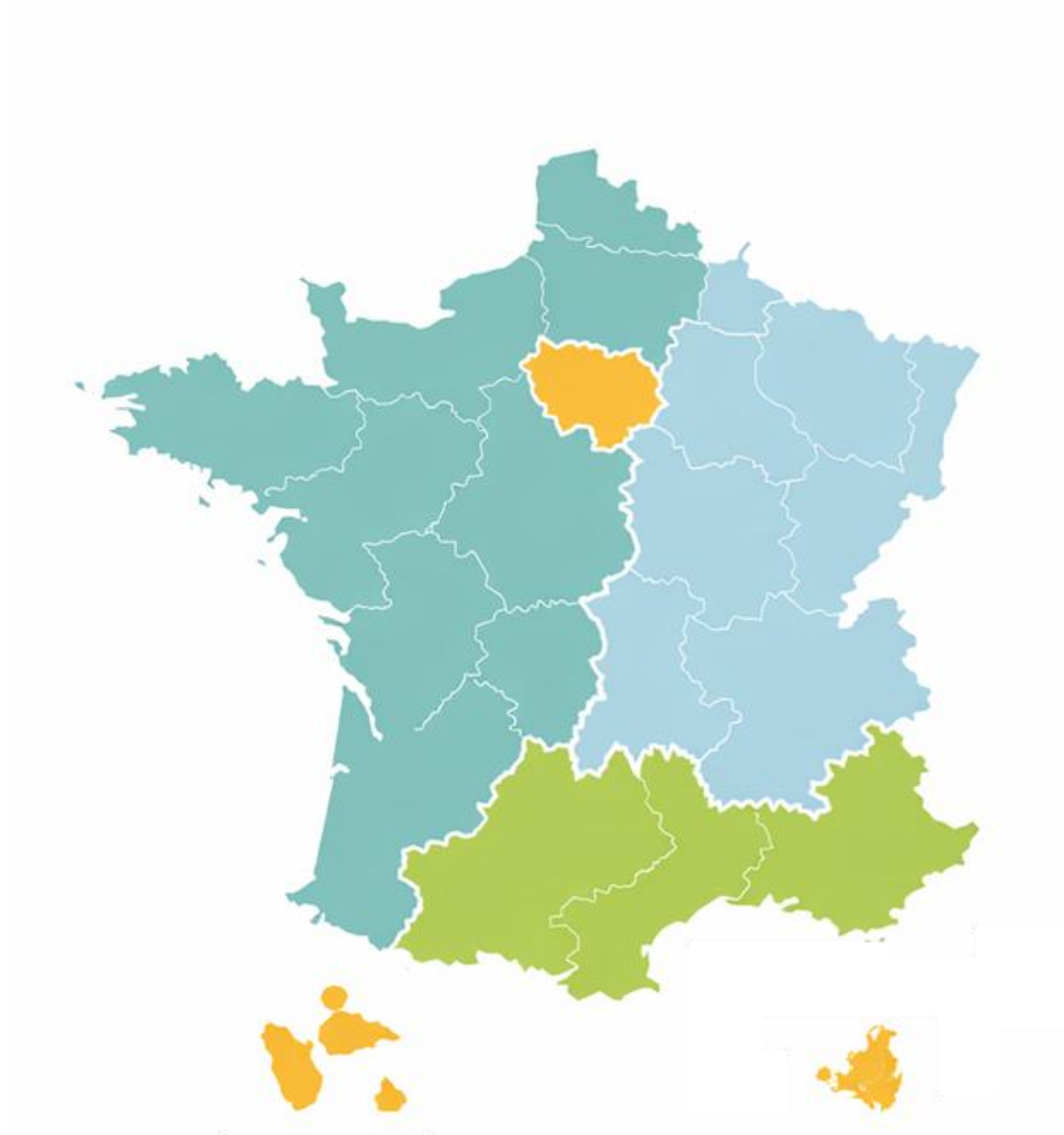
# CONCLUSIONS

## PAS UN PINEL BIS

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

## RAISONNER EN FLUX

Fiscalisés, structurés, patients



## BAILLEUR PRIVE JEAN BRUN

Une opportunité concrète pour vos clients investisseurs

## ICADE A VOS COTES

Icade Promotion vous accompagne pour mettre en place ce process sur l'ensemble de vos dossiers



Contactez votre interlocuteur Icade Promotion pour échanger sur vos dossiers en cours et identifier les opportunités d'application de ce dispositif.