



LE DISPOSITIF JEANBRUN POUR RELANCER L'IMMOBILIER

✓ Enjeu ?

Le nombre de constructions de logements a baissé ces dernières années : en 2025, 379.222 logements ont été autorisés à la construction (+15,0 % par rapport à l'année 2024). Un nombre inférieur à la moyenne des cinq années précédentes (-8,8%). Le statut de **bailleur privé** ou « Dispositif Jeanbrun » (Loi de Finances 2026) veut répondre au manque de logements (50.000 par an). Un **cadre juridique et fiscal** pour les investisseurs qui s'inscrivent dans une logique de détention et de location sur le long terme.

✓ Les logements concernés

Le dispositif concerne les appartements non meublés neufs et les appartements anciens qui nécessitent d'importants travaux de réhabilitation. Pour ces derniers, les travaux devront représenter **au moins 30 % du prix d'acquisition**, avec un objectif de rénovation qualitative et énergétique (niveaux A ou B du DPE).

L'investisseur peut être à certaines conditions une société civile immobilière (soumise à l'impôt sur le revenu). Il doit louer le bien neuf ans, non meublé, comme résidence principale. Le locataire ne peut être un de ses ascendants, descendants ni être rattaché à son foyer fiscal.

✓ Fiscalité

La nouveauté est l'amortissement fiscal annuel appliqué à la valeur du bâti du bien (environ 80% de sa valeur d'acquisition) déductible des revenus fonciers. Un avantage jusqu'à présent réservé aux locations meublées non professionnelles en régime réel.

Pour **le neuf**, l'amortissement annuel serait le suivant : 3,5% plafonné à 8.000 € si loyer intermédiaire (LLI Pinel – 15 à 20% inférieur au loyer du marché local), 4,5% plafonné à 10.000 € si loyer social (30 % inférieur à celui du marché) ou 5,5% plafonné à 12.000 € si loyer très social (Loc'Avantages – 45% inférieur à celui du marché).

Pour **l'ancien réhabilité**, l'amortissement annuel serait le suivant : 3% si loyer intermédiaire (LLI Pinel), 3,5% si loyer social ou 4% si loyer très social (Loc'Avantages). Le plafond annuel est identique : 10.700 €.

Les investisseurs peuvent imputer **le déficit foncier** sur leur revenu global jusqu'à 10.700 € par an. On soustrait des revenus locatifs la somme des charges déductibles (travaux, intérêts d'emprunt, taxe foncière...) **et des amortissements de l'année**. Si le résultat est négatif, on peut l'imputer aux autres revenus dans la limite de 10.700 € par an.

Le déficit foncier non imputé l'année N est reportable 3 ans sous réserve de conserver le logement ayant généré ce déficit foncier. La **tranche marginale d'imposition** (elle est indiquée sur l'avis d'imposition) détermine le gain fiscal de l'imputation du déficit.

Rappel : le budget 2026 prolonge de deux ans **le doublement du déficit foncier imputable** sur le revenu global pour les travaux énergétiques (donc 21.400 € en 2026 et 2027).

✓ L'entrée en vigueur

Le dispositif concerne les biens acquis entre le lendemain de la publication de la loi de finances (le courant du mois de février) et la fin de 2028. Pour les logements que le contribuable fait construire, il faut retenir la date de la demande de permis de construire.



Les modalités du dispositif Jeanbrun sont conditionnées aux décrets d'application. Il faudra être vigilant sur les **conditions d'éligibilité** des bailleurs et des biens concernés, les **durées minimales d'engagement locatif** exigées, les **modalités d'amortissement** selon la nature du logement et les **plafonds de loyers** à respecter.

S.A.R.L au capital
de 10.000 euros
502 932 148
R.C.S. Créteil

N° TVA

intracommunautaire :
FR62502932148

Inscrit à l'ORIAS
(www.orias.fr) sous le
numéro 08042710
en qualité de :

. Courtier en assurance

. Conseiller en
Investissements

Financiers adhérent de
la Chambre Nationale des
Conseils en Gestion de
Patrimoine, association
agréée par l'Autorité
des Marchés Financiers

Activité de transactions
sur immeubles
et fonds de commerce
Carte professionnelle
numéro

CPI 94012018000023368

délivrée par la
CCI Paris Ile-de-France
Ne peut recevoir aucun
fonds ou valeur

Garantie Financière de
la compagnie
MMA IARD Assurances
Mutuelles / MMA IARD
sise au 14 boulevard
Marie et Alexandre Oyon
72030 Le Mans Cedex 9

Adhérent de la

CNCGP


Chambre Nationale des Conseils
en Gestion de Patrimoine