

DISPOSITIF JEANBRUN

Guide Complet du Dispositif Relance
Logement

2026

Tout savoir sur le nouveau statut fiscal du bailleur privé
Amortissement • Déficit foncier • Déduction des charges

SOMMAIRE

1. COMPRENDRE LE DISPOSITIF JEANBRUN

Le contexte de la crise du logement

Qu'est-ce que la loi Jeanbrun ?

Pinel vs Jeanbrun : les différences clés

2. FONCTIONNEMENT DU MÉCANISME

Le principe de l'amortissement fiscal

Les taux d'amortissement

Les plafonds et limitations

3. AVANTAGES FISCAUX

L'amortissement du bien

Le déficit foncier

La déduction des charges

Les intérêts d'emprunt

4. CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ

Conditions sur le bien immobilier

Conditions sur le locataire

Plafonds de loyers et ressources

5. MISE EN PRATIQUE

Les étapes pour bénéficier du dispositif

Exemples de calculs

Erreurs à éviter

6. FAQ - QUESTIONS FRÉQUENTES

1. COMPRENDRE LE DISPOSITIF JEANBRUN

Le contexte : une crise du logement sans précédent

La France traverse une crise du logement d'une ampleur inédite depuis plusieurs décennies. Les chiffres sont éloquents et illustrent l'urgence de la situation :

Chiffres clés de la crise

- **28% des revenus** : Part moyenne du budget des ménages français consacrée au logement
- **-15% en 5 ans** : Chute de l'offre locative privée
- **-22%** : Baisse des mises en chantier entre décembre 2024 et novembre 2025
- **2,9 millions** : Nombre de dossiers en attente de logement social
- **-63%** : Effondrement de la part des investisseurs dans le logement neuf entre 2021 et 2024

Face à cette situation critique, le gouvernement a mobilisé des moyens inédits depuis 10 ans, avec notamment le lancement du plan "Relance Logement" dont le dispositif Jeanbrun constitue le pilier central.

Qu'est-ce que la loi Jeanbrun ?

Le **dispositif Jeanbrun**, inscrit dans la loi de finances pour 2026, est le nouveau cadre fiscal pour investir dans l'immobilier locatif en France. Porté par Vincent Jeanbrun, ministre délégué au Logement, ce dispositif marque un tournant dans la politique de soutien à l'investissement locatif privé.

Définition : Le dispositif Jeanbrun permet aux bailleurs privés de bénéficier d'un amortissement fiscal sur leurs investissements locatifs, complété par la déduction des charges et un régime de déficit foncier avantageux.

Les objectifs du dispositif

1. **Relancer la construction** : Stimuler l'investissement locatif privé pour redynamiser le secteur de la construction
2. **Augmenter l'offre locative** : Créer davantage de logements disponibles à la location
3. **Favoriser les loyers accessibles** : Encourager les bailleurs à pratiquer des loyers modérés grâce à un système de taux incitatifs
4. **Reconnaître le bailleur privé** : Valoriser le rôle économique et social du propriétaire-bailleur

Pinel vs Jeanbrun : les différences clés

Le dispositif Jeanbrun se distingue nettement de son prédecesseur, le Pinel, qui a expiré en 2025 :

Critère	Dispositif Pinel (expiré)	Dispositif Jeanbrun (2026)
Type d'avantage	Réduction d'impôt directe	Amortissement fiscal + déficit foncier
Zonage	Zones A, A bis, B1 uniquement	Tout le territoire français
Type de bien	Uniquement logement neuf	Neuf ET ancien rénové (travaux $\geq 30\%$)
Type d'habitat	Collectif et individuel	Collectif uniquement
Plafond annuel	Limité par la réduction	12 000€ d'amortissement par bien
Déficit foncier	10 700€ maximum	21 400€ maximum
Flexibilité	Engagement rigide	Plus de souplesse géographique et typologie

Le changement de paradigme

Contrairement au Pinel qui offrait une réduction d'impôt "clé en main", le dispositif Jeanbrun favorise une approche patrimoniale de long terme. Il s'adresse davantage à des investisseurs avertis, capables d'optimiser leur fiscalité foncière globale.

2. FONCTIONNEMENT DU MÉCANISME

Le principe de l'amortissement fiscal

Le cœur du dispositif Jeanbrun repose sur un mécanisme d'**amortissement fiscal** qui permet aux bailleurs de déduire annuellement une fraction de la valeur du bien de leurs revenus fonciers.

Comment ça marche ?

L'amortissement agit sur votre **base imposable**. Vous ne payez pas moins d'impôts directement, mais vous réduisez le montant des revenus sur lesquels vous êtes imposé.

Exemple pratique

Situation : Vous achetez un logement neuf à 200 000€ et vous vous engagez à pratiquer un loyer intermédiaire.

Calcul :

- Taux d'amortissement applicable : 3,5%
- Amortissement annuel : $200\ 000\text{€} \times 3,5\% = 7\ 000\text{€}$
- Sur 9 ans : $7\ 000\text{€} \times 9 = 63\ 000\text{€}$ de revenus fonciers non imposés

Résultat : Si vous êtes dans la tranche marginale d'imposition à 30%, cela représente une économie fiscale de $63\ 000\text{€} \times 30\% = 18\ 900\text{€ sur 9 ans}$ (hors prélèvements sociaux).

Les taux d'amortissement

Le taux d'amortissement varie selon **deux critères** :

1. Le type de bien (neuf ou ancien rénové)

2. Le niveau de loyer pratiqué

Plus vous vous engagez à pratiquer des loyers accessibles, plus le taux d'amortissement est avantageux.

Type de loyer	Logement neuf	Ancien rénové	Description
Loyer intermédiaire	3,5%	3,0%	Loyer légèrement inférieur au marché (environ -15%)
Loyer social	4,5%	3,5%	Loyer aligné sur les plafonds du logement social
Loyer très social	5,5%	4,0%	Loyer très accessible pour les ménages modestes

Les plafonds et limitations

Plafond annuel d'amortissement



Important : L'amortissement est plafonné à 12 000€ par an et par logement.

Exemple : Pour un bien de 400 000€ avec un taux de 3,5% :

- Calcul théorique : $400\ 000\text{€} \times 3,5\% = 14\ 000\text{€}$
- Amortissement effectif : **12 000€** (plafonné)

Autres limitations

- **Durée d'engagement** : Minimum 9 ans de location
- **Type d'habitat** : Uniquement immeubles collectifs (pas de maisons individuelles)
- **Report possible** : Les amortissements non utilisés peuvent être reportés sur les années suivantes

3. AVANTAGES FISCAUX

Le dispositif Jeanbrun offre un ensemble complet d'avantages fiscaux qui peuvent se cumuler pour optimiser significativement la rentabilité de votre investissement locatif.

1. L'amortissement du bien

Comme détaillé précédemment, l'amortissement constitue l'avantage central du dispositif.



Économies potentielles sur 9 ans

Prix du bien	Taux (loyer social)	Amortissement total	Économie fiscale (TMI 30%)
200 000€	4,5%	81 000€	24 300€
250 000€	4,5%	101 250€	30 375€
300 000€	4,5%	108 000€ (plafonné)	32 400€

TMI = Tranche Marginale d'Imposition. Calculs hors prélèvements sociaux (17,2% supplémentaires).

2. Le déficit foncier amplifié

Le dispositif Jeanbrun **double le plafond du déficit foncier** par rapport au régime de droit commun :

Régime	Plafond annuel	Durée de report
Régime classique (hors Jeanbrun)	10 700€	10 ans
Dispositif Jeanbrun	21 400€	10 ans

Qu'est-ce que le déficit foncier ?

Le déficit foncier se crée lorsque vos charges déductibles (travaux, intérêts d'emprunt, charges de copropriété, etc.) dépassent vos revenus locatifs. Ce déficit peut être déduit de votre revenu global dans la limite de 21 400€ par an avec le dispositif Jeanbrun.

Exemple :

- Revenus locatifs annuels : 12 000€
- Charges déductibles : 25 000€
- Déficit foncier : $25\ 000\text{€} - 12\ 000\text{€} = 13\ 000\text{€}$
- Déduction sur le revenu global : 13 000€ (< 21 400€, donc entièrement déductible)

3. La déduction des charges

Le dispositif Jeanbrun permet de déduire **100% des charges** liées à l'investissement locatif :

Charges déductibles

- **Intérêts d'emprunt** : 100% déductibles (voir section suivante)
- **Assurance emprunteur**
- **Frais de gestion locative** (agence, syndic)
- **Charges de copropriété** (hors quote-part du locataire)
- **Taxe foncière**
- **Frais de garantie** (GLI, garantie locative)
- **Primes d'assurance** (PNO, loyers impayés)
- **Frais de réparation et d'entretien**
- **Honoraires** (notaire, comptable)

4. Les intérêts d'emprunt

Point crucial du dispositif : les **intérêts d'emprunt sont déductibles à 100%**, sans limitation.

Exemple de déduction des intérêts

Investissement : 250 000€ à 3,5% sur 20 ans

Année	Intérêts payés	Déduction fiscale	Économie (TMI 30%)
Année 1	8 625€	8 625€	2 588€
Année 5	7 150€	7 150€	2 145€
Année 9	5 420€	5 420€	1 626€
Total 9 ans	62 800€	62 800€	18 840€

Cumul des avantages

Le grand atout du dispositif Jeanbrun est que tous ces avantages se **cumulent** :

Optimisation fiscale globale

En combinant amortissement, déduction des charges, intérêts d'emprunt et déficit foncier, un investisseur peut significativement réduire son imposition foncière, voire créer un déficit déductible de son revenu global.

4. CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ

Pour bénéficier du dispositif Jeanbrun, plusieurs conditions doivent être respectées concernant le bien, le locataire et les plafonds applicables.

Conditions sur le bien immobilier

1. Type de bien éligible

Biens éligibles :

- Logement neuf (ou en état futur d'achèvement - VEFA)
- Logement ancien avec **travaux importants** ($\geq 30\%$ de la valeur du bien)
- Logement réhabilité aux normes énergétiques actuelles

Biens exclus :

- Maisons individuelles
- Logements ne respectant pas les normes énergétiques (DPE minimum requis)
- Résidences de tourisme classées

2. Localisation

Avantage majeur : Contrairement au Pinel, le dispositif Jeanbrun s'applique sur **tout le territoire français**, sans restriction de zonage géographique.

- Métropole
- DOM-TOM
- Zones rurales comme urbaines

3. Type d'habitat



Restriction importante : Seuls les logements en immeuble collectif sont éligibles.

Les maisons individuelles sont exclues du dispositif, même neuves ou après rénovation lourde.

4. Performance énergétique

Le logement doit respecter les normes énergétiques en vigueur :

- **Neuf** : Conformité RE2020
- **Ancien rénové** : DPE minimal requis (classe énergétique à définir selon décret d'application)

Conditions sur le locataire

1. Plafonds de ressources

Le locataire doit respecter des **plafonds de ressources** qui varient selon la composition du foyer et le type de loyer pratiqué.

Composition du foyer	Loyer intermédiaire	Loyer social	Loyer très social
Personne seule	45 000€	32 000€	24 000€
Couple	67 000€	48 000€	36 000€
Famille (3 personnes)	80 000€	58 000€	44 000€
Famille (4 personnes)	95 000€	68 000€	52 000€
Famille (5 personnes+)	110 000€	79 000€	60 000€

Ressources = revenu fiscal de référence N-2. Plafonds indicatifs susceptibles d'ajustements selon décrets d'application.

2. Restrictions familiales

⚠️ Interdiction de louer à :

- Membre de votre foyer fiscal
- Ascendants (parents, grands-parents)
- Descendants (enfants, petits-enfants)

Plafonds de loyers

Le loyer mensuel charges non comprises ne peut pas dépasser certains plafonds, calculés au mètre carré de surface habitable.

Exemple de plafonds par zone (au m²)

Type de loyer	Paris & petite couronne	Grandes métropoles	Villes moyennes	Zones rurales
Intermédiaire	22,50€/m ²	16,80€/m ²	12,40€/m ²	9,90€/m ²
Social	18,00€/m ²	13,40€/m ²	9,90€/m ²	7,90€/m ²
Très social	14,40€/m ²	10,70€/m ²	7,90€/m ²	6,30€/m ²

Plafonds indicatifs susceptibles de variations selon la localisation précise et les décrets d'application.

Engagement de location

Durée d'engagement minimum : 9 ans

Vous devez vous engager à :

- Louer le logement comme résidence principale du locataire
- Respecter les plafonds de loyers pendant toute la durée
- Vérifier l'éligibilité des locataires successifs
- Déclarer annuellement le respect des conditions

En cas de non-respect : Remise en cause des avantages fiscaux avec pénalités et intérêts de retard.

5. MISE EN PRATIQUE

Les étapes pour bénéficier du dispositif

Étape 1 : Achat du bien

Acquérir un logement éligible :

- Logement neuf ou ancien avec 30% minimum de travaux
- Situé dans un immeuble collectif en France
- Respectant les normes énergétiques

Étape 2 : Choix du type de loyer

Déterminer le niveau de loyer que vous pratiquerez :

- Intermédiaire (taux 3,5%)
- Social (taux 4,5%)
- Très social (taux 5,5%)

Étape 3 : Mise en location

Louer le bien dans les 12 mois suivant l'acquisition ou l'achèvement des travaux :

- Vérifier l'éligibilité du locataire (ressources)
- Bail de résidence principale
- Respect du plafond de loyer

Étape 4 : Déclaration fiscale

Compléter votre déclaration de revenus annuelle :

- Formulaire 2044 (revenus fonciers)
- Annexe spécifique Dispositif Jeanbrun
- Justificatifs d'éligibilité du locataire

Exemples de calculs détaillés

Cas n°1 : Investisseur primo-accédant

Profil : Cadre, TMI 30%, célibataire, revenus : 60 000€/an

Investissement :

- Appartement T2 neuf à Lyon : 220 000€
- Apport : 20 000€
- Emprunt : 200 000€ à 3,5% sur 20 ans
- Mensualité : 1 158€
- Type de loyer : Intermédiaire (3,5%)
- Loyer mensuel : 950€

Avantages fiscaux (année 1) :

- Amortissement : $220\ 000\text{€} \times 3,5\% = 7\ 700\text{€}$
- Intérêts d'emprunt déductibles : 6 900€
- Charges déductibles (taxe foncière, assurances, gestion) : 2 400€
- **Total déductions : 17 000€**

Revenus fonciers :

- Loyers perçus : $950\text{€} \times 12 = 11\ 400\text{€}$
- Déductions : -17 000€
- **Déficit foncier : -5 600€**

Impact fiscal :

- Économie IR (30%) : $5\ 600\text{€} \times 30\% = \mathbf{1\ 680\text{€}}$
- Économie PS (17,2%) : $5\ 600\text{€} \times 17,2\% = \mathbf{963\text{€}}$
- **Total économie année 1 : 2 643€**

Bilan cash-flow mensuel :

- Mensualité emprunt : -1 158€
- Loyer perçu : +950€
- Charges non récupérables : -200€

- Économie fiscale mensuelle : +220€
- Effort mensuel : -188€

Cas n°2 : Investisseur expérimenté avec travaux

Profil : Chef d'entreprise, TMI 41%, couple, revenus : 140 000€/an

Investissement :

- Appartement T3 ancien à Bordeaux : 180 000€
- Travaux de rénovation : 80 000€ (44% du prix)
- Coût total : 260 000€
- Apport : 60 000€
- Emprunt : 200 000€ à 3,8% sur 15 ans
- Mensualité : 1 465€
- Type de loyer : Social (3,5% pour l'ancien)
- Loyer mensuel : 1 150€

Avantages fiscaux (année 1) :

- Amortissement : $260\ 000\text{€} \times 3,5\% = 9\ 100\text{€}$
- Intérêts d'emprunt déductibles : 7 500€
- Charges déductibles : 3 200€
- Fraction travaux déductibles : 10 000€ (également possible)
- **Total déductions : 29 800€**

Revenus fonciers :

- Loyers perçus : $1\ 150\text{€} \times 12 = 13\ 800\text{€}$
- Déductions : -29 800€
- **Déficit foncier : -16 000€**

Impact fiscal :

- Économie IR (41%) : $16\ 000\text{€} \times 41\% = \mathbf{6\ 560\text{€}}$
- Économie PS (17,2%) : $16\ 000\text{€} \times 17,2\% = \mathbf{2\ 752\text{€}}$
- **Total économie année 1 : 9 312€**

Bilan cash-flow mensuel :

- Mensualité emprunt : -1 465€
- Loyer perçu : +1 150€
- Charges non récupérables : -250€
- Économie fiscale mensuelle : +776€
- **Cash-flow positif : +211€**

Erreurs à éviter

✖ Les erreurs fréquentes

1. Investir dans une maison individuelle

Seuls les logements collectifs sont éligibles. Vérifiez bien ce critère avant tout achat.

2. Ne pas vérifier l'éligibilité du locataire

Vous devez impérativement demander et conserver les justificatifs de ressources (avis d'imposition N-2).

3. Dépasser les plafonds de loyer

Un dépassement, même minime, entraîne la perte des avantages fiscaux. Prenez une marge de sécurité.

4. Négliger les déclarations annuelles

Chaque année, vous devez déclarer le respect des conditions. Un oubli peut remettre en cause le dispositif.

5. Sous-estimer les charges

Taxe foncière, charges de copropriété, assurances, gestion locative... Intégrez tous ces coûts dans votre simulation.

6. Louer à un membre de la famille

Interdit, même si le membre est éligible en termes de ressources.

7. Travaux insuffisants pour l'ancien

Les travaux doivent représenter au minimum 30% de la valeur du bien. Conservez tous les justificatifs.

8. Revendre avant 9 ans

La revente prématurée entraîne la reprise des avantages fiscaux perçus, avec intérêts et pénalités.

Conseils d'optimisation

Bonnes pratiques

- **Faites-vous accompagner** par un expert-comptable spécialisé en fiscalité immobilière pour optimiser vos déclarations
- **Conservez tous les justificatifs** pendant au moins 10 ans : factures de travaux, contrats de location, avis d'imposition des locataires, etc.
- **Simulez plusieurs scénarios** avant d'investir : type de loyer, localisation, neuf vs ancien, pour trouver le meilleur équilibre rentabilité/effort d'épargne
- **Privilégiez les zones dynamiques** où la demande locative est forte pour limiter les risques de vacance
- **Anticipez la vacance locative** dans vos calculs (1 à 2 mois par an en moyenne)
- **Souscrivez une garantie loyers impayés (GLI)** pour sécuriser vos revenus
- **Optez pour le loyer social** si le marché le permet : meilleur taux d'amortissement avec un loyer souvent proche du marché dans certaines villes

6. FAQ - QUESTIONS FRÉQUENTES

Puis-je cumuler plusieurs investissements Jeanbrun ?

Oui. Il n'y a pas de limite au nombre de biens que vous pouvez acquérir sous le dispositif Jeanbrun. Chaque bien bénéficie d'un plafond d'amortissement de 12 000€/an.

Le dispositif est-il compatible avec un investissement en SCPI ?

Non. Le dispositif Jeanbrun s'applique uniquement aux investissements en direct. Les SCPI et autres véhicules d'investissement collectif ne sont pas éligibles.

Que se passe-t-il si je vends mon bien avant 9 ans ?

Remise en cause. Les avantages fiscaux perçus devront être restitués, avec application d'intérêts de retard et de pénalités. Sauf cas de force majeure (décès, invalidité, licenciement).

Puis-je changer le type de loyer en cours d'engagement ?

Oui, à la baisse uniquement. Vous pouvez passer d'un loyer intermédiaire à un loyer social, mais pas l'inverse. Le taux d'amortissement sera ajusté en conséquence.

Les parkings et caves sont-ils pris en compte ?

Oui. Les annexes (parking, cave) vendues avec le logement sont intégrées dans le calcul de l'amortissement, dans la limite d'un emplacement de stationnement par logement.

Comment déclarer mes revenus fonciers Jeanbrun ?

Formulaire 2044. Vous devez déclarer vos revenus fonciers via le formulaire 2044 avec l'annexe spécifique au dispositif Jeanbrun, disponible sur impots.gouv.fr.

Le dispositif concerne-t-il la location meublée ?

Non. Le dispositif Jeanbrun s'applique uniquement à la location nue (non meublée). Pour la location meublée, d'autres régimes fiscaux existent (LMNP, LMP).

Puis-je bénéficier du dispositif si je suis non-résident fiscal français ?

Sous conditions. Les non-résidents peuvent bénéficier du dispositif sous réserve de percevoir des revenus fonciers de source française imposables en France. Consultez un fiscaliste.

Les frais de notaire sont-ils amortissables ?

Oui. Les frais de notaire et droits d'enregistrement peuvent être intégrés au prix d'acquisition pour le calcul de l'amortissement.

Que se passe-t-il si mon locataire dépasse les plafonds de ressources ?

Maintien possible. Si votre locataire dépasse les plafonds en cours de bail, vous pouvez maintenir la location jusqu'à la fin du bail en cours, mais vous devrez trouver un locataire éligible au prochain renouvellement.

Le dispositif Jeanbrun est-il cumulable avec d'autres avantages fiscaux ?

Non. Le dispositif Jeanbrun n'est pas cumulable avec d'autres dispositifs d'aide à l'investissement locatif (Pinel, Denormandie, Malraux, etc.) pour un même bien.

Comment est calculée la surface pour les plafonds de loyer ?

Surface habitable. La surface prise en compte est la surface habitable au sens de la loi Boutin, hors annexes (balcons, terrasses, caves).

Puis-je acheter un bien en indivision ou en SCI ?

Oui. L'achat en indivision ou via une SCI familiale à l'IS est possible. Chaque associé bénéficie de l'amortissement proportionnellement à ses parts, dans la limite du plafond de 12 000€.

Y a-t-il un délai pour commencer les travaux dans l'ancien ?

Oui. Les travaux doivent débuter dans les 12 mois suivant l'acquisition et être achevés dans un délai maximum de 30 mois.

Le dispositif est-il garanti dans le temps ?

Engagement 9 ans. Si vous remplissez les conditions à l'acquisition, le dispositif est garanti pendant 9 ans, même en cas de modification législative ultérieure.

CONCLUSION

Le **dispositif Jeanbrun** marque un tournant dans la politique de soutien à l'investissement locatif en France. Plus souple que son prédécesseur le Pinel, il offre une approche patrimoniale de long terme qui s'adresse particulièrement aux investisseurs avertis.

Points clés à retenir

- **Amortissement fiscal** jusqu'à 12 000€ par an et par logement
- **Déficit foncier** doublé à 21 400€/an
- **Déduction à 100%** des charges et intérêts d'emprunt
- **Tout le territoire** éligible, sans zonage restrictif
- **Neuf et ancien rénové** éligibles
- **Engagement 9 ans** avec loyers plafonnés

Pour qui est fait ce dispositif ?

Le dispositif Jeanbrun est particulièrement adapté si vous êtes :

- Contribuable avec **revenus fonciers ou hauts revenus**
- Investisseur cherchant une **stratégie patrimoniale** de long terme
- Propriétaire souhaitant **diversifier** son portefeuille immobilier
- Bailleur acceptant de **pratiquer des loyers modérés**
- Investisseur capable d'**immobiliser son capital** sur 9 ans minimum

Prochaines étapes

Comment démarrer votre projet ?

1. Simulez votre investissement

Utilisez notre simulateur en ligne sur loi-jeanbrun-gouv.com pour estimer vos avantages fiscaux et votre effort d'épargne mensuel.

2. Consultez un expert

Faites-vous accompagner par un conseiller en gestion de patrimoine ou un expert-comptable spécialisé en fiscalité immobilière.

3. Sélectionnez votre bien

Choisissez un logement éligible en privilégiant les zones à forte demande locative pour limiter les risques de vacance.

4. Vérifiez l'éligibilité

Assurez-vous que votre projet respecte toutes les conditions : type de bien, performance énergétique, plafonds de loyer.

5. Lancez votre investissement

Finalisez votre acquisition et mettez en location dans les 12 mois.

Ressources utiles

- **Site officiel** : loi-jeanbrun-gouv.com
- **Simulateur en ligne** : loi-jeanbrun-gouv.com/simulation
- **Textes officiels** : Loi de finances 2026 (Journal Officiel)
- **Administration fiscale** : impots.gouv.fr

Avertissement : Ce guide a un caractère purement informatif et ne constitue pas un conseil en investissement. Les informations contenues dans ce document sont susceptibles d'évoluer selon les décrets d'application et les mises à jour législatives. Consultez toujours un professionnel (conseiller en gestion de patrimoine, expert-comptable, avocat fiscaliste) avant tout investissement.

Version : Février 2026

Source : loi-jeanbrun-gouv.com