

LE DISPOSITIF JEANBRUN

QU'EST-CE QUE LE DISPOSITIF JEANBRUN ?

Le dispositif Jeanbrun, aussi appelé statut du bailleur privé ou Relance Logement, est un nouveau mécanisme fiscal français destiné à relancer l'investissement locatif privé à partir de 2026. Il remplace les dispositifs classiques comme la loi Pinel et repose sur un système d'amortissement fiscal du bien immobilier plutôt que sur une réduction d'impôt forfaitaire.

👉 **Objectif principal** : augmenter l'offre de logements privés en encourageant les particuliers à investir dans l'immobilier locatif à loyers maîtrisés partout en France.

PRINCIPE ET FONCTIONNEMENT

◇ Amortissement fiscal

Le cœur du dispositif repose sur la possibilité pour l'investisseur de déduire chaque année une partie de la valeur du bien (hors terrain) de ses revenus fonciers, grâce à un mécanisme d'amortissement.

◇ Finance & fiscalité

- L'amortissement diminue la base imposable des revenus fonciers.
- Possibilité d'imputer un déficit foncier sur le revenu global dans certaines limites.

◇ Engagement de location

L'investisseur doit s'engager à louer nu le logement pour au moins 9 ans, avec loyers et ressources des locataires encadrés.

◇ Pas de zonage

Contrairement à Pinel, l'avantage fiscal s'applique sur tout le territoire français, sans distinction de zones géographiques.

TYPES DE BIENS ÉLIGIBLES

Le dispositif s'applique à deux grandes catégories :



Neuf

- Logements neufs ou en VEFA
- Loués nus à usage de résidence principale.



Ancien réhabilité

- Biens anciens avec travaux représentant un pourcentage minimum du prix d'achat et respectant des conditions techniques/rénovations.

AVANTAGES FISCAUX

Aspect	Détail
Réduction d'imposition	Amortissement annuel déductible des revenus fonciers
Déficit foncier	Permet d'imputer jusqu'à un certain plafond sur le revenu global
Sans zonage	Applicable partout en France
Eligible au neuf & ancien rénové	Offre plus de choix qu'avec la Pinel



Exemple de taux d'amortissement (indicatif)

Ils varient selon la nature du loyer (intermédiaire, social, très social) et la catégorie du bien :

- **Neuf** : ~3,5 % à ~5,5 % par an
- **Ancien rénové** : ~3 % à ~4 % par an

DURÉE & CONDITIONS

- ✓ **Durée minimale d'engagement** : 9 ans
- ✓ **Loyer et ressources locataires** : Plafonnés selon le niveau de loyer choisi
- ✓ **Location nue obligatoire**

COMPARAISON AVEC LA LOI PINEL

Élément	Dispositif Jeanbrun	Loi Pinel
Type d'avantage fiscal	Amortissement des revenus fonciers	Réduction d'impôt forfaitaire
Zonage	Aucun	Zone A/B1/B2 obligatoire
Ancien	Oui, sous conditions	Non
Engagement locatif	9 ans	6 à 12 ans

➡ Le Jeanbrun se veut plus souple, territorialement ouvert et lié à la performance réelle du projet.

POINTS D'ACTION

Le dispositif est technique et nécessite une bonne structuration fiscale et patrimoniale.

L'entrée en vigueur dépend toujours de la publication de texte d'application et précisions fiscales, malgré l'adoption dans la loi des finances.

➡ Il est recommandé de consulter un conseiller fiscal ou un expert immobilier pour optimiser le montage de votre projet sous Jeanbrun.

EN RÉSUMÉ

Le dispositif Jeanbrun constitue une évolution significative de la fiscalité de l'investissement locatif :

- ✓ Encourage l'investissement locatif privé
- ✓ Offre un avantage fiscal fondé sur l'amortissement
- ✓ S'applique au neuf et à l'ancien rénové
- ✓ Sans zonage et avec loyers encadrés
- ✓ Engagement locatif sur 9 ans minimum