

GUIDE OFFERT - ÉDITION 2026

Le Dispositif Jeanbrun

Bailleur Privé / Relance Logement

Tout ce que vous devez savoir sur le nouveau dispositif
de défiscalisation immobilière en vigueur depuis 2026

Un service de

ROCHA INVESTISSEMENT

Cabinet en gestion de patrimoine

*Votre situation fiscale n'est pas celle de vos voisins ou de vos amis !
Ce guide a un caractère informatif et ne constitue pas un conseil en investissement.*

Sommaire

Ce que vous allez découvrir dans ce guide

- 01** **Qu'est-ce que le dispositif Jeanbrun ?**
Définition, objectifs et profil des investisseurs concernés
 - 02** **Le mécanisme d'amortissement fiscal**
Base amortissable, taux et plafonds annuels par foyer
 - 03** **Les conditions d'éligibilité**
Acquisition, engagement locatif, sortie du dispositif
 - 04** **Calcul du loyer - la formule réglementaire**
Zones, surface utile, coefficient et exemple chiffré
 - 05** **Fiscalité pendant la détention**
Ordre des déductions, déficit foncier, impact sur le revenu global
 - 06** **Exemple concret d'optimisation**
Simulation chiffrée et économies réelles sur 9 ans
 - 07** **Les erreurs à éviter**
Les pièges qui coûtent cher aux investisseurs
 - 08** **Pourquoi se faire accompagner ?**
Le rôle clé du conseiller en gestion de patrimoine
 - 09** **Votre diagnostic fiscal offert**
Obtenez votre analyse personnalisée
-

CHAPITRE 01

Qu'est-ce que le dispositif Jeanbrun ?

Le **dispositif Bailleur Privé**, communément appelé **Jeanbrun** ou **Relance Logement**, est un mécanisme fiscal introduit pour relancer l'investissement locatif en France. En vigueur depuis 2026, il remplace progressivement les anciens dispositifs Pinel et Denormandie en proposant une approche plus puissante : l'amortissement fiscal du bien immobilier.

Le mécanisme en un coup d'œil

Le principe central : plutôt qu'une réduction forfaitaire d'impôt, le dispositif Jeanbrun permet de **déduire chaque année une fraction de la valeur de votre bien** de vos revenus fonciers -voire de votre revenu global -grâce à l'amortissement. Résultat : une économie fiscale pouvant atteindre **80 % du montant d'achat** sur la durée.

Objectifs du dispositif

Ce dispositif répond à plusieurs enjeux simultanément :

- Relancer la construction et l'investissement locatif privé en France
- Encourager la mise sur le marché de logements à loyers modérés (intermédiaire, social, très social)
- Offrir aux investisseurs un outil d'optimisation fiscale puissant et légal
- S'inscrire dans une stratégie patrimoniale long terme

Pour quel profil d'investisseur ?

Le dispositif Jeanbrun est particulièrement adapté aux contribuables :

- Fortement fiscalisés (taux marginal d'imposition à 30 %, 41 % ou 45 %)
- Souhaitant se constituer un patrimoine immobilier tout en réduisant leurs impôts
- Capables de s'engager sur une durée d'au moins 9 ans
- À la recherche d'un investissement tangible, hors marchés financiers
- Pouvant investir via une SCI à l'IR

LE SAVIEZ-VOUS ?

Avec une base amortissable de 80 % de la valeur du bien, un investisseur acquérant un bien à 285 700 € peut déduire jusqu'à 228 560 € de son revenu imposable sur la durée du dispositif. À un TMI de 30 %, cela représente plus de **68 000 € d'économies fiscales**.

CHAPITRE 02

Le mécanisme d'amortissement fiscal

L'amortissement est le cœur du dispositif Jeanbrun. Il permet de déduire chaque année une fraction de la valeur du bien immobilier de vos revenus, réduisant ainsi votre assiette fiscale. Voici comment il fonctionne en détail.

Base amortissable

80 % de la valeur du bien constitue la base amortissable.

Exemple : pour un bien acquis à 285 700 €, la base amortissable est de **228 560 €**.

Taux d'amortissement selon le niveau de loyer

Le taux annuel appliqué à la base amortissable dépend du niveau de loyer pratiqué. Trois paliers existent :

Niveau de loyer	Taux annuel	Base amortissable	Durée théorique
Intermédiaire (type Pinel / Denormandie)	3,5 % / an	80 % du bien	~28–29 ans
Social (base Loc'Avantages)	4,5 % / an	80 % du bien	~22–23 ans
Très social (base Loc'Avantages)	5,5 % / an	80 % du bien	~18–19 ans

Plafonds annuels d'amortissement

Les plafonds d'amortissement sont fixés **par foyer fiscal** -et non par opération immobilière. Cela signifie que si vous possédez plusieurs biens éligibles, l'ensemble des amortissements est mutualisé dans ce plafond commun.

Niveau de loyer	Plafond annuel d'amortissement
Intermédiaire	8 000 € / an
Social	10 000 € / an
Très social	12 000 € / an

Bon à savoir : L'excédent d'amortissement non utilisé une année (si vos revenus fonciers sont insuffisants) est **reportable sur les années suivantes**, sans limite de durée.

CHAPITRE 03

Les conditions d'éligibilité

Pour bénéficier du dispositif Jeanbrun, l'investissement et la gestion locative doivent respecter un ensemble de conditions précises.

// Acquisition

- Achat d'un logement **neuf** ou en **VEFA** (Vente en l'État Futur d'Achèvement)
- Location nue obligatoire (la location meublée est exclue du dispositif)
- **Logements collectifs uniquement** (immeubles d'habitation)
- Biens acquis à compter de l'année **2026**
- Pas de plafond réglementaire du prix du bien
- Optimisation fiscale maximale autour de **~285 700 €** en locatif intermédiaire

// Engagement locatif

- Engagement de location **minimum 9 ans**
- Le logement doit constituer la **résidence principale du locataire**
- Respect obligatoire des **plafonds de loyers** réglementaires
- Respect obligatoire des **plafonds de ressources** des locataires
- Interdiction de louer à un membre du foyer familial jusqu'au **2e rang**
- Possibilité d'investir via une **SCI à l'IR**

Applicabilité territoriale : Contrairement à l'ancien dispositif Pinel qui était limité aux zones tendues, le dispositif Jeanbrun s'applique sur **tout le territoire français**, sans zonage restrictif. Cela ouvre des opportunités d'investissement dans des villes de taille intermédiaire à des prix d'acquisition plus abordables.

// Sortie du dispositif

La sortie du dispositif mérite une attention particulière sur le plan fiscal :

Point de vigilance

Impact fiscal à la revente :

À la revente du bien, les amortissements pratiqués pendant la durée de détention **minorent le prix d'acquisition fiscal**. Cela augmente la plus-value imposable calculée lors de la cession. Il est donc essentiel d'intégrer cet effet dans la stratégie globale de l'investissement, notamment en choisissant la durée de détention optimale.

CHAPITRE 04

Calcul du loyer : la formule réglementaire

Le loyer maximal autorisé dans le cadre du dispositif Jeanbrun est calculé selon une formule réglementaire identique à celle utilisée pour les dispositifs Pinel et Denormandie. Elle intègre la zone géographique, la surface et un coefficient multiplicateur.

La formule de calcul

$$\text{Loyer maximal mensuel} = \text{Plafond de zone (€/m}^2\text{)} \times \text{Surface utile} \times \text{Coefficient}$$

Surface utile = Surface habitable + 50 % des annexes (plafonné à 8 m²)

Coefficient = 0,7 + (19 / surface utile), plafonné à 1,2

Exemple concret - Zone A, appartement 45 m²

Prenons l'exemple d'un appartement de 45 m² situé en Zone A :

Paramètre	Valeur	Détail
Surface habitable	45 m ²	Surface principale
Annexes (balcon)	5 m ² × 50% = 2,5 m ²	Plafonnées à 8 m ² après calcul
Surface utile	47,5 m ²	45 + 2,5
Coefficient	1,10 (plafonné 1,2)	0,7 + (19/47,5) = 1,10
Plafond Zone A	14,03 €/m ²	Valeur 2026 (indicative)
Loyer mensuel max (intermédiaire)	≈ 732 €/mois	14,03 × 47,5 × 1,10

Les trois niveaux de loyer

En pratique, plus le loyer est bas (social ou très social), plus le taux d'amortissement est élevé. L'investisseur choisit son niveau en fonction de ses objectifs : rendement locatif vs. optimisation fiscale maximale.

- **Loyer intermédiaire** -Type Pinel / Denormandie : loyer légèrement en dessous du marché. Taux 3,5 % / an. Plafond 8 000 €/an.
- **Loyer social** -Basé sur la grille Loc'Avantages. Taux 4,5 % / an. Plafond 10 000 €/an.
- **Loyer très social** -Loyer très en dessous du marché. Taux 5,5 % / an. Plafond 12 000 €/an.

CHAPITRE 05

Fiscalité pendant la détention

La mécanique fiscale du dispositif Jeanbrun repose sur un ordre précis de déduction, qui permet de maximiser l'impact de l'amortissement sur le revenu imposable.

Ordre des déductions

Les déductions s'appliquent dans l'ordre suivant sur les revenus fonciers :

Ordre	Déduction	Commentaire
1	Intérêts d'emprunt	Déductibles en premier
2	Autres charges	Charges de copropriété, taxe foncière, assurances...
3	Amortissement (en dernier)	Appliqué uniquement si résultat encore positif

Le déficit foncier imputable sur le revenu global

L'une des spécificités les plus puissantes du dispositif Jeanbrun est la possibilité de créer un **déficit foncier imputable sur le revenu global** -et pas seulement sur les revenus fonciers.

Déficit foncier -imputation sur le revenu global

Lorsque l'amortissement et les charges dépassent les loyers perçus, le déficit créé peut être imputé sur le **revenu global du foyer fiscal**, dans la limite de **10 700 € par an**.

Concrètement, cela signifie que l'effet défiscalisant du Jeanbrun ne se limite pas à vos revenus immobiliers : il réduit directement votre **impôt sur le revenu global**.

Rappel sur le plafonnement des niches fiscales

Le dispositif Jeanbrun, étant un mécanisme d'amortissement et non une réduction d'impôt directe, ne rentre pas dans le plafond global des niches fiscales de 10 000 € (ou 18 000 € en DOM-TOM). Il peut donc être librement combiné avec d'autres dispositifs.

CHAPITRE 06

Exemple concret d'optimisation

Voici une simulation chiffrée pour illustrer l'impact réel du dispositif Jeanbrun sur la fiscalité d'un investisseur.

Profil de l'investisseur

- Couple marié, 2 enfants - **3 parts fiscales**
- Revenus nets imposables : **90 000 €**
- Taux marginal d'imposition (TMI) : **30 %**
- Impôt initial : environ **8 500 €/an**

L'investissement

- Achat d'un appartement neuf en VEFA : **285 700 €**
- Zone B1 : loyer intermédiaire pratiqué
- Financement à crédit sur 20 ans -intérêts annuels : **~5 200 €**
- Charges annuelles (copropriété, assurances, taxe foncière) : **~2 000 €**
- Loyers perçus annuellement : **~8 760 €** (730 €/mois)

Calcul de l'amortissement annuel

Élément	Calcul	Montant
Base amortissable	$80 \% \times 285\,700 \text{ €}$	228 560 €
Amortissement annuel (3,5 %)	$3,5 \% \times 228\,560 \text{ €}$	7 999 €/an
Plafond intermédiaire	-	8 000 €/an
Amortissement retenu	$\min(7\,999, 8\,000)$	7 999 €/an

Impact sur le revenu imposable -Année type

Poste	Montant
Loyers perçus	+ 8 760 €
- Intérêts d'emprunt	- 5 200 €
- Autres charges	- 2 000 €
- Amortissement	- 1 560 € (solde restant)
Déficit foncier imputable	0 € (loyers = charges + amort)
Économie d'impôt annuelle estimée (TMI 30 %)	≈ 2 500 – 3 000 €

Sur 9 ans d'engagement minimum : économie fiscale cumulée estimée entre **22 000 € et 27 000 €**, tout en constituant un patrimoine immobilier net.
(Ceci est un exemple indicatif -les résultats varient selon votre situation personnelle)

CHAPITRE 07

Les erreurs à éviter

Le dispositif Jeanbrun est puissant, mais mal utilisé, il peut coûter plus cher qu'il ne rapporte. Voici les pièges les plus fréquents.

1. Investir uniquement pour défiscaliser

L'économie d'impôt ne doit jamais être l'unique critère. Un mauvais emplacement ou un promoteur peu fiable restent de mauvais investissements, même avec un avantage fiscal. La rentabilité intrinsèque du projet prime toujours.

2. Négliger les contraintes de sortie

Les amortissements pratiqués viennent minorer le prix d'acquisition fiscal à la revente. Plus la durée de détention est courte, plus l'impact sur la plus-value peut être significatif. Anticipez la stratégie de sortie dès l'entrée dans le dispositif.

3. Mal calculer la surface utile et le loyer maximal

Un loyer supérieur au plafond réglementaire entraîne la perte du bénéfice de l'amortissement. Vérifiez systématiquement le calcul avec la formule officielle et les plafonds de zone en vigueur.

4. Louer à un proche du foyer familial

Le dispositif interdit formellement de louer à un membre du foyer familial jusqu'au 2^e rang (enfants, parents inclus). Une telle location entraînerait la remise en cause du bénéfice fiscal.

5. Se passer d'un expert

La fiscalité du Jeanbrun évolue chaque année. Sans veille permanente et expertise pointue, il est facile de commettre une erreur dans les déclarations ou de passer à côté d'optimisations complémentaires (PER, assurance-vie, combinaison de dispositifs...).

CHAPITRE 08

Pourquoi se faire accompagner par un CGP ?

Le dispositif Jeanbrun est techniquement accessible, mais son optimisation réelle nécessite une maîtrise fine de la fiscalité, du marché immobilier et de votre situation personnelle. C'est là qu'intervient le Conseiller en Gestion de Patrimoine (CGP).

- **Audit fiscal complet** -Le CGP analyse vos revenus, votre patrimoine, votre TMI et votre capacité d'investissement pour déterminer si le Jeanbrun est le dispositif le plus adapté à votre profil - et à quelle dose.
- **Sélection du bien et du promoteur** -Tous les programmes VEFA ne se valent pas. Le CGP a accès à l'ensemble du marché et sélectionne les biens offrant le meilleur couple rendement / potentiel de valorisation.
- **Calcul précis de l'optimisation** -Il calcule le montant exact d'amortissement, la déduction sur le revenu global, l'impact sur vos revenus fonciers et l'économie d'impôt réelle année par année.
- **Stratégie combinée** -Le Jeanbrun peut être combiné avec un PER, une assurance-vie ou d'autres dispositifs pour effacer l'intégralité de votre fiscalité. Le CGP orchestre cette stratégie globale.
- **Veille réglementaire permanente** -Les plafonds, les zones et les règles d'amortissement évoluent chaque année avec la loi de finances. Le CGP assure un suivi permanent et ajuste votre stratégie.

ROCHA INVESTISSEMENT est enregistré auprès de l'ORIAS

« Payer ses impôts est normal. Payer trop d'impôts par manque de conseil, c'est priver votre famille de certains revenus. »

CHAPITRE 09

Obtenez votre diagnostic fiscal offert

Vous connaissez maintenant les mécanismes essentiels du dispositif Jeanbrun. Mais chaque situation est unique. Combien pouvez-vous économiser concrètement ? Le Jeanbrun est-il le dispositif le plus adapté à votre profil ?

Rocha Investissement

Diagnostic fiscal 100% offert et sans engagement

Un conseiller expert vous rappelle sous 48h

Vos données restent confidentielles (RGPD)

Cabinet en gestion de patrimoine

07 67 60 50 09

contact@rochainvestissement.fr

<https://www.rocha-investissement.fr/>