



nexity

Dispositif Jeanbrun : Le guide pour investir dans le neuf en 2026





Investir dans l'immobilier est une valeur sûre pour construire son patrimoine, préparer l'avenir et sécuriser un complément de revenus pour sa retraite.

L'investissement immobilier s'envisage comme un projet à long terme, qui doit être préparé en fonction des objectifs et de la situation personnelle de chaque investisseur.

Ces dernières années, le cadre de l'investissement locatif a évolué, notamment avec la disparition du dispositif Pinel, qui a conduit les investisseurs à repenser leurs projets.

C'est pour vous accompagner dans ce nouveau contexte que Nexity met à votre disposition ce guide.

Il vous aide à comprendre le dispositif Jeanbrun et la manière dont cette nouvelle approche d'investissement locatif peut répondre à vos objectifs et parfaitement s'intégrer à votre projet patrimonial.



COMPRENDRE LE DISPOSITIF JEANBRUN

Le dispositif Jeanbrun, aussi appelé statut du bailleur privé, est un nouveau dispositif fiscal dédié à l'investissement immobilier locatif.

Il s'adresse aux particuliers qui souhaitent se constituer un patrimoine tout en optimisant durablement leur fiscalité liée aux loyers perçus.

L'avantage fiscal est fondé non pas sur une réduction d'impôt ponctuelle, mais sur l'amortissement du bien dans le temps.

Optimisation de la fiscalité



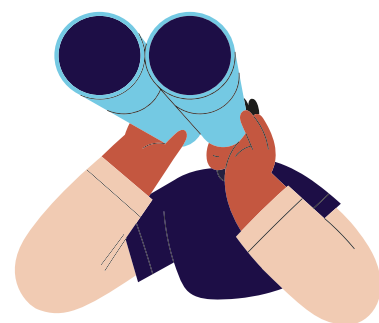
Vision patrimoniale à long terme

Le principe

- ▶ Achat d'un **logement collectif**, neuf ou ancien avec travaux (minimum 30% du prix d'achat), destiné à la location nue.
- ▶ Logement occupé en **résidence principale par le locataire** (à noter que dans le cadre du dispositif, il n'est pas possible de louer le bien à un membre de son foyer fiscal et parent ou allié jusqu'au 2ème degré inclus).
- ▶ Engagement de location d'au **minimum 9 ans**.
- ▶ Respect des **plafonds de loyers** et de **ressources fixés**.
- ▶ L'**imposition sur les loyers perçus est réduite** grâce au mécanisme de l'amortissement du bien.

Selon le niveau de loyer pratiqué, le taux d'amortissement annuel, calculé sur la valeur du bien, peut atteindre :

- ▶ **3,5 %** en loyer intermédiaire
- ▶ **4,5 %** en loyer social
- ▶ **5,5 %** en loyer très social



Plus le loyer est modéré, plus l'avantage fiscal est important.

| Niveau de loyer | Amortissement annuel | Plafond annuel |
|---------------------|----------------------|------------------|
| Loyer intermédiaire | 3,5 % | Jusqu'à 8 000 € |
| Loyer social | 4,5 % | Jusqu'à 10 000 € |
| Loyer très social | 5,5 % | Jusqu'à 12 000 € |



Une fiscalité allégée pendant la période de location

Le dispositif Jeanbrun agit sur la base imposable, et non sur l'impôt final.

Il repose sur le principe de l'amortissement qui consiste à étaler le coût d'un bien immobilier dans le temps afin de diminuer chaque année les revenus soumis à l'impôt.

En complément, les charges liées à la location (intérêts d'emprunt, taxe foncière, frais de gestion, assurance...) restent déductibles.



Concrètement :

Vous percevez des loyers,

L'imposition sur les loyers perçus est réduite grâce au mécanisme de l'amortissement du bien,

Le déficit foncier généré est déductible soit d'autres revenus fonciers soit du revenu global dans un plafond de 10 700 € par an.

Comment ça fonctionne ?

Pour un logement neuf acheté 250 000 €, destiné à la location intermédiaire :

Base amortissable : 80% du prix d'acquisition du bien soit **200 000 €**
(les 20% restants correspondent au foncier, qui n'est pas amortissable).



Amortissement annuel : **3,5%** de 200 000 €,
soit jusqu'à **7 000 €** par an déductibles de vos revenus fonciers



Cet amortissement vient en déduction des revenus fonciers.

Le dispositif Jeanbrun : une nouvelle logique d'investissement

Pendant des années, le Pinel a été la principale référence des investisseurs particuliers. Il reposait sur une logique simple : réduire son impôt pendant 6, 9 ou 12 ans.

Le dispositif Jeanbrun offre une solution pour investir sur le long terme. Ce nouveau dispositif permet d'amortir un bien locatif pouvant aller jusqu'à 28 ans.

Jeanbrun : ce qui change vraiment par rapport au Pinel

| | Pinel | Dispositif Jeanbrun |
|----------------------|----------------------------|---|
| Nature de l'avantage | Réduction d'impôt | Base imposable réduite et économie d'impôt. |
| Logique | Avantage fiscal temporaire | Fiscalité optimisée sur la durée quel que soit la durée de détention. |
| Zonage | Zones limitées | Toute la France |
| Après la période | Fin de l'avantage fiscal | Poursuite possible de l'avantage fiscal tant que le bien reste loué et que les conditions sont respectées, dans la limite d'une durée pouvant aller jusqu'à 28 ans. |

De plus, contrairement au Pinel, le dispositif Jeanbrun peut se cumuler avec d'autres dispositifs, comme le LLI (Logement Locatif Intermédiaire), permettant notamment de bénéficier d'une TVA réduite à 10 %.

Après 9 ans : un investissement qui s'inscrit dans la durée

À l'issue de la période d'engagement minimum, vous retrouvez une liberté totale sur votre bien.

Votre investissement peut alors évoluer selon vos objectifs :

- ▶ **Conserver le logement**, avec la possibilité de poursuivre la location, soit dans le cadre du dispositif Jeanbrun (la durée de 9 ans constituant un engagement minimum), soit en optant pour un autre dispositif adapté à votre situation,
- ▶ **Le vendre**,
- ▶ **Ou l'inscrire dans une stratégie patrimoniale à plus long terme.**

Dans cette continuité, le dispositif Jeanbrun peut s'intégrer dans une stratégie de transmission, notamment via la donation.

La donation permet de :

- ▶ **Transmettre un patrimoine immobilier**,
- ▶ **Tout en bénéficiant des abattements fiscaux en vigueur, renouvelables tous les 15 ans (jusqu'à 100 000 € par parent et par enfant).**



À retenir

1

Pour qui ?

Particuliers souhaitant investir dans l'immobilier locatif et optimiser leur fiscalité.



2

Quels biens ?

- ▶ Logements neuf ou VEFA
- ▶ Logement ancien avec travaux (>30% du prix d'acquisition)



3

Où ?

- ▶ Toute la France
- Aucun zonage géographique



4

Durée ?

- ▶ Engagement de 9 ans
- ▶ Location à usage de résidence principale
- ▶ Avec plafonds de loyers



5

Avantage fiscal

- ▶ Amortissement de l'immobilier
Dédution annuelle d'une fraction de la valeur du bien.
- ▶ Plafonds d'amortissement attractifs
Jusqu'à 12 000 € / an
- ▶ Déficit foncier possible



6

Type de location

- ▶ Intermédiaire
 - ▶ Sociale
 - ▶ Très sociale
- Plus le loyer est abordable, plus l'avantage fiscal est élevé.



7

Résultat

- ▶ Moins d'impôts
 - ▶ Constitution d'un patrimoine immobilier
- Un investissement locatif fiscalement optimisé.



Dispositif instauré par la loi de finance pour 2026 permettant à l'acquéreur, personne physique ou société non soumise à l'impôt sur les sociétés, faisant l'acquisition de logements, situés en France dans un bâtiment d'habitation collectif au sens du 6° de l'article L. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, neufs ou en état futur d'achèvement, de bénéficier d'une déduction sur l'assiette de son impôt sur le revenu, au titre de l'amortissement de 80 % du prix d'acquisition du logement net de frais. Cet amortissement est conditionné à l'engagement du propriétaire de les louer pendant une durée minimale de neuf ans, sous réserve de respecter des plafonds de loyer et de ressources. Le taux et les plafonds d'amortissement dépendent des plafonds de loyers et de ressources ciblés. Les conditions de ce dispositif et les sanctions du non-respect des engagements sont définies à l'article 31.I.1° du code général des impôts.

Choisir Nexity pour investir avec le dispositif Jeanbrun

Trouvez votre futur logement neuf parmi + de **3 500 biens partout en France**,
avec le **promoteur immobilier n°1 en France**,
leader de la construction de bâtiments bas carbone.

Nous vous accompagnons à chaque étape de votre projet :



Sélection du logement
le plus adapté



Accompagnement
personnalisé



Construction d'un projet d'investissement
cohérent avec vos objectifs



Google



4,6



116 avis

Rendez-vous sur [nexity.fr](https://www.nexity.fr) pour échanger avec un conseiller.