

Vous explique le

Dispositif Jeanbrun

QUEL OBJECTIF ?

L'INVESTISSEMENT LOCATIF

Il s'agit de **relancer l'offre locative** en avantageant **fiscalement** les investisseurs privés dans leur création patrimoniale immobilière.



QUEL STATUT ?

BAILLEUR PRIVÉ

Le dispositif permet aux particuliers d'obtenir **un statut d'investisseur locatif**, sans être assimilés à des exploitants professionnels.

QUELLE LOCATION ?

NUE ET AU MOINS 9 ANS

Le logement doit être loué **nu** et comme **résidence principale**, durant au minimum 9 ans**.



POUR QUI ?

PROFIL D'INVESTISSEUR

Dispositif de long terme, idéal pour **les profils patrimoniaux** aux TMI élevés et recherchant un levier fiscal post-Pinel.

QUEL LOGEMENT ?

COLLECTIF NEUF OU À RÉNOVER

Sont éligibles **les immeubles collectifs partout en France**, neufs ou anciens, sous condition de travaux de rénovation (représentant au moins 30% du prix d'achat)*.



QUELS LOYERS ?

PLAFONNÉS




Les loyers appliqués sont réglementés et doivent répondre aux barèmes des dispositifs de **location intermédiaire, sociale ou très sociale**.

*Logements acquis entre le 21 février 2026 et le 31 décembre 2028.

**Le logement ne peut pas être loué à un membre du foyer fiscal ou à un parent.

Principe de l'amortissement

Le **dispositif Jeanbrun** permet au **baillieur privé** de déduire, de ses revenus locatifs annuels imposables, **un pourcentage de la valeur d'achat du logement**. Le taux et le plafond d'amortissement dépendent du type de loyer pratiqué :

	Loyer intermédiaire	Loyer social	Loyer très social
			
Taux applicables			
Dans le neuf	3,5 %	4,5 %	5,5 %
Dans l'ancien	3 %	3,5 %	4 %
Plafonds	8 000 €	10 000 €	12 000 €



À noter : La valeur d'achat du logement, utilisée dans le calcul de l'amortissement, correspond à 80 % de son coût d'acquisition, 20 % étant attribués à la valeur foncière du bien.

Conditions d'éligibilité

Sous quelles conditions **un investisseur locatif** peut-il prétendre aux avantages fiscaux du **dispositif Jeanbrun** ?

Quelle période ?

Du 21 février 2026 au 31 décembre 2028.

Quoi ?

Logement en immeuble **collectif**

**Neuf ou
achat en VEFA**

**Ancien impliquant
rénovations***

Comment ?

Loué nu comme **Résidence Principale**.

Quand ?

Mise en location dans les 12 mois suivant l'acquisition**.

Quelle durée ?

9 ans minimum

Combien ?

Loyers plafonnés en LLI, social ou très social.

Où ?

Partout en France

Pour qui ?

Locataire sans lien fiscal ou familial***.

*Travaux de rénovation devant représenter un minimum de 30 % du prix d'achat du logement.

**Ou suivant la date d'achèvement de l'immeuble en VEFA.

***Autre qu'un membre du foyer fiscal et qu'un parent (jusqu'au 2e degré inclus).

Les atouts du dispositif Jeanbrun

Après le vide laissé par l'arrêt du **dispositif Pinel** le 31 décembre 2024, le statut de bailleur privé se présente comme **un relais évident offert aux investisseurs pour développer leur patrimoine**, tout en participant à la relance du parc immobilier locatif.



INVESTISSEMENT DANS LE NEUF

- Construction de qualité
- Performances énergétiques
- Valorisation patrimoniale
- Attractivité locative



OPTIMISATION FISCALE

- Amortissement annuel
- Déduction des Intérêts d'emprunt
- Charges déductibles
- Allègement fiscal des loyers



VISION À LONG TERME

- Engagement locatif de 9 ans, zéro contraintes au-delà
- Avantage important pour les TMI élevés
- Transmission

LMNP vs Jeanbrun

Le **statut de bailleur privé** est-il plus avantageux pour les investisseurs privés que la location en **Loueur Meublé Non Professionnel (LMNP)** ?

BAILLEUR PRIVÉ

Neuf ou Ancien avec
rénovation

Location nue

9 ans minimum

Plafonnés

Régime réel

Revenus fonciers

Oui

Non

Non

Faible

Logement

Type de location

Engagement

Loyers

Régime fiscal

Imposition

Amortissement

TVA récupérable

CFE

Rotation locative

LMNP

Tous

Location meublée

Aucun

Libres (selon les villes)

Micro BIC / Régime réel

BIC

Oui (régime réel)

Sous conditions

Oui

Élevée

Vision patrimoniale.
Réduire l'IR des TMI élevés.
Peu de contraintes.



Rentabilité rapide.
Cadre flexible.
Revenus peu imposés.

Super Jeanbrun le combo gagnant

Bonne nouvelle pour l'investissement locatif ! Le **Jeanbrun** peut se combiner au **dispositif LLI** (Logement Locatif Intermédiaire) et cette association change complètement la donne.



Super Jeanbrun **»»** **FISCALITÉ** réduite et coût d'**ACQUISITION** diminué.

Conditions : Acheter en SCI à l'IR, un logement neuf en collectif situé en zone A bis, A ou B1. Louer le bien de 15 à 20 ans, nu et en résidence principale. Respecter les plafonds de loyers et de ressources.

Prenez contact avec notre conseiller spécialiste de l'investissement immobilier.

En savoir plus sur les dispositifs

Zelaia Immobilier vous propose gratuitement ses conseils en investissement locatif. Bénéficiez de l'accompagnement de notre expert pour optimiser votre projet.



Contactez-nous

05 59 57 78 32

