

LOI JEANBRUN

Dispositif Bailleur Privé — Le Guide Complet 2026

Amortissement Fiscal · Conditions · 7 Erreurs à Éviter · Exemple Chiffré

12 000 €

d'amortissement max/an

9 ans

d'engagement minimum

45 %

de réduction de loyer max

SOMMAIRE

01	Qu'est-ce que la Loi Jeanbrun ?	3
02	Les Avantages Fiscaux — Le Mécanisme d'Amortissement	4
03	Les Conditions d'Éligibilité	5
04	Comparatif Pinel vs Jeanbrun & Exclusions	6
05	Les 7 Erreurs Fatales à Éviter	7
06	Où Investir en France ?	8
07	Exemple Concret : Simulation Chiffrée	9
08	Pourquoi Faire Appel à un Expert CGP ?	10

Ce guide est votre boussole. La loi Jeanbrun, entrée en vigueur en 2026, introduit un mécanisme radicalement différent du Pinel. Elle repose sur l'**amortissement fiscal** — un outil puissant, mais technique. Chaque chapitre vous révèle une clé pour maximiser votre avantage fiscal et éviter les pièges qui coûtent cher.

01 — Qu'est-ce que la Loi Jeanbrun ?

La **loi Jeanbrun**, entrée en vigueur en 2026, est un dispositif fiscal d'investissement locatif destiné à **remplacer la loi Pinel**, qui a pris fin en décembre 2024. Elle vise à encourager la production de logements locatifs tout en offrant aux bailleurs privés un levier d'optimisation fiscale attractif.

Contrairement aux anciens dispositifs, la loi Jeanbrun s'applique sur **l'ensemble du territoire français, sans zonage**. Elle concerne les logements neufs (ou en VEFA) et les logements anciens avec travaux, à condition d'atteindre une performance énergétique élevée (DPE A ou B).

Son principe repose sur un **amortissement fiscal du bien immobilier** : chaque année, vous déduisez une fraction de la valeur du logement de vos revenus fonciers — et même, dans certains cas, de votre **revenu global**. Ce mécanisme se distingue fondamentalement de la réduction forfaitaire Pinel.

■ Appellation	Loi Jeanbrun / Dispositif Relance Logement / Statut Bailleur Privé → 3 noms, 1 seul dispositif
■ En vigueur	2026 – 2028 (sous réserve adoption définitive PLF 2026)
■ Territoire	Tout le territoire français — sans condition de zonage
■ Biens éligibles	Logements neufs / VEFA + Anciens avec travaux ≥ 30 % (DPE A ou B)
■ Engagement	9 ans de location minimum, résidence principale du locataire
■ Avantage clé	Amortissement fiscal jusqu'à 12 000 €/an, imputable sur le revenu global

02 — Les Avantages Fiscaux : L'Amortissement

La loi Jeanbrun repose sur un **mécanisme d'amortissement fiscal** : chaque année, vous déduisez une partie de la valeur du bien de vos revenus fonciers. Si l'amortissement génère un déficit, celui-ci peut être **imputé directement sur votre revenu global** — une innovation majeure par rapport aux dispositifs précédents.

Logements neufs ou en VEFA

Type de location	Taux amortissement/an	Plafond amortissement/an
Loyer intermédiaire	3,5 %	8 000 €
Loyer social	4,5 %	10 000 €
Loyer très social	5,5 %	12 000 €

Si plus de 50 % des revenus du foyer proviennent de la location sociale/très sociale, les plafonds peuvent être majorés de 2 000 € (social) ou 4 000 € (très social).

Logements anciens avec travaux (≥ 30 % du prix d'achat)

Type de location	Taux amortissement/an	Plafond amortissement/an
Loyer intermédiaire	3,0 %	10 700 €
Loyer social	3,5 %	10 700 €
Loyer très social	4,0 %	10 700 €

L'atout décisif : L'amortissement non absorbé par les revenus fonciers génère un **déficit foncier imputable sur le revenu global** du foyer fiscal. C'est l'un des rares dispositifs permettant de réduire directement votre tranche marginale d'imposition — particulièrement avantageux pour les TMI à 30 %, 41 % ou 45 %.

03 — Les Conditions d'Éligibilité

Avant de vous lancer, chaque condition doit être scrupuleusement respectée. Un seul manquement peut remettre en cause l'intégralité de l'amortissement.

1 — Engagement de location : 9 ans minimum

- ✓ Location **continue** pendant au moins 9 ans
- ✓ Le bien doit constituer la **résidence principale** du locataire
- ✓ Interdiction de louer à un **membre de sa famille** ou un associé du foyer fiscal
- ✓ Investissement en **SCI à l'IR uniquement** (SCI soumise à l'IS exclue) — les parts doivent être conservées 9 ans

2 — Types de biens éligibles

- ✓ **Logements neufs** ou en état futur d'achèvement (VEFA)
- ✓ **Logements anciens avec rénovation** : travaux $\geq 30\%$ du prix d'acquisition, classés DPE A ou B après travaux
- ✓ Le bien doit être situé dans un **bâtiment d'habitation collectif**

3 — Plafonds de loyers et de ressources des locataires

Type de location	Plafond de loyer vs marché	Référentiel
Intermédiaire	15 à 20 % en dessous du marché	Loc'Avantages
Social	30 % en dessous du marché	Loc'Avantages
Très social	45 % en dessous du marché	Loc'Avantages

■ **Note importante** : Le dispositif Jeanbrun est soumis à l'adoption définitive du projet de loi de finances 2026. Les données présentées reposent sur la version adoptée par l'Assemblée nationale en janvier 2026 et restent susceptibles d'évoluer. Un conseiller en gestion de patrimoine suit ces évolutions en temps réel pour sécuriser votre investissement.

04 — Comparatif Pinel vs Jeanbrun & Exclusions

Pinel vs Jeanbrun : ce qui change vraiment

Critère	Dispositif Pinel	Dispositif Jeanbrun
Type d'avantage fiscal	Réduction d'impôt forfaitaire	Amortissement fiscal
Zonage	Zones A, A bis, B1 uniquement	Tout le territoire français
Logements éligibles	Neuf uniquement	Neuf et ancien avec travaux (DPE A ou B)
Durée d'engagement	6, 9 ou 12 ans	9 ans
Imputation	Réduction directe de l'impôt	Déductible du revenu global
Période d'application	Terminé le 31/12/2024	2026 – 2028

Logements et situations exclus du dispositif

- ✗ Immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques
- ✗ Immeubles labellisés par la Fondation du patrimoine
- ✗ Biens bénéficiant déjà du dispositif Denormandie ou Cosse (non cumulable pour un même bien)
- ✗ Location à un membre de la famille ou à un associé du foyer fiscal
- ✗ Investissement via une société soumise à l'impôt sur les sociétés (IS)

05 — Les 7 Erreurs Fatales à Éviter

La loi Jeanbrun est exigeante. Ces 7 erreurs, commises par des investisseurs non accompagnés, peuvent invalider l'amortissement ou générer un redressement fiscal.

1

Choisir un bien non éligible

Investir dans une maison individuelle, un bien classé Monument Historique ou sans atteindre le DPE A/B pour l'ancien. Résultat : zéro amortissement possible. Vérifiez l'éligibilité avant toute signature.

2

Sous-estimer le coût des travaux dans l'ancien

Le seuil de 30 % du prix d'acquisition est un minimum légal. Des travaux insuffisants ou mal budgétés privent le bien de l'éligibilité au dispositif. Un audit technique et fiscal en amont est indispensable.

3

Ne pas atteindre le DPE A ou B après travaux

C'est la condition sine qua non pour l'ancien. Des travaux d'isolation mal exécutés ou insuffisants peuvent faire basculer le DPE en C. Faites réaliser une simulation énergétique avant les travaux.

4

Fixer un loyer non conforme au référentiel Loc'Avantages

Un loyer supérieur aux plafonds Loc'Avantages, même d'un euro, suffit à déclencher un redressement fiscal. Les plafonds sont revus régulièrement — une vérification annuelle est obligatoire à chaque renouvellement de bail.

5

Louer à un proche ou à un associé

La loi interdit formellement de louer à un membre de la famille ou à un associé du foyer fiscal. Cette erreur entraîne la reprise de l'intégralité des amortissements déduits.

6

Croire que le dispositif est cumulable avec Denormandie ou Cosse

Pour un même bien, la loi Jeanbrun ne peut pas être cumulée avec d'autres dispositifs fiscaux immobiliers. Si vous bénéficiez déjà d'un avantage fiscal sur un bien, Jeanbrun est exclu pour ce bien.

7

Ne pas anticiper la déclaration fiscale spécifique

Les revenus fonciers sous Jeanbrun se déclarent via la liasse 2044 ou 2044 spéciale, en intégrant loyers, charges déductibles ET amortissement. Une erreur de déclaration peut déclencher un contrôle. Sans accompagnement comptable ou fiscal, le risque est réel.

06 — Où Investir en France ?

La grande nouveauté de la loi Jeanbrun par rapport au Pinel : **aucun zonage n'est imposé**. Vous pouvez investir n'importe où en France. Mais liberté totale ne signifie pas liberté de choisir n'importe quel bien. La demande locative locale reste le critère n°1 de rentabilité.

Les types de marchés à privilégier



Grandes métropoles

Ex. : Lyon, Bordeaux, Nantes, Toulouse, Lille, Rennes

Demande locative : **Très forte** — Tension locative élevée, forte demande intermédiaire et sociale. Idéal pour maximiser l'amortissement social.



Villes moyennes en tension

Ex. : Tours, Montpellier, Grenoble, Dijon, Strasbourg

Demande locative : **Forte** — Marchés en essor avec des prix d'achat plus accessibles — meilleur ratio rendement/coût.



Zones rurales éligibles

Ex. : Communes labellisées Action Cœur de Ville

Demande locative : **Variable** — Potentiel très social fort, mais vérifier la demande avant tout investissement.



DOM (Guadeloupe, Martinique, Réunion, Guyane...)

Ex. : Guadeloupe, Martinique, La Réunion, Guyane, Mayotte

Demande locative : **Très forte** — Forte tension de logement social, rendements attractifs. Nécessite un accompagnement local spécialisé.

Conseil d'expert : Le choix du niveau de location (intermédiaire, social ou très social) doit être cohérent avec le tissu locatif local. Opter pour le très social dans une zone où la demande est faiblement sociale serait contre-productif. Un CGP dispose des données de marché qui vous permettent de trancher en toute connaissance de cause.

07 — Exemple Concret : Simulation Chiffrée

Profil : Thomas Renard, 38 ans, cadre supérieur à Bordeaux, **TMI à 41 %**. Il investit dans un T3 neuf de 58 m² à Bordeaux en **location intermédiaire**. Prix d'acquisition : **240 000 €**. Apport : 25 000 €. Crédit de 215 000 € à 3,6 % sur 20 ans — mensualité : **1 258 €**.

Critère	Sans dispositif Jeanbrun	Avec dispositif Jeanbrun
Prix d'acquisition	240 000 €	240 000 €
Base amortissable (85 % hors foncier)	—	204 000 €
Amortissement annuel (3,5 % plafonné)	0 €	7 140 €/an
Loyers perçus sur 9 ans*	99 799 €	99 799 €
Amortissement cumulé sur 9 ans	0 €	- 64 260 €
Intérêts déductibles sur 9 ans	- 63 450 €	- 63 450 €
Charges (TF, assurance, gestion)	- 21 197 €	- 21 197 €
Revenus fonciers imposables	15 152 €	- 49 108 €
Impôts sur revenus fonciers**	8 819 €	0 €
Imputation déficit sur revenu global (TMI 41 %)	—	- 20 134 €

* Revalorisation du loyer de 1,5 %/an | ** TMI 41 % + prélèvements sociaux 17,2 % | Simulation à titre indicatif, établie sur la base des règles fiscales en vigueur en 2026.

28 953 €

d'économies totales sur 9 ans

0 €

d'impôts sur les revenus fonciers

20 134 €

recupérés via le revenu global

08 — Pourquoi Faire Appel à un Expert CGP ?

La loi Jeanbrun offre de réelles opportunités. Mais elle repose sur des **règles techniques, des choix structurants** (neuf ou ancien, niveau de loyer, montage fiscal) et des engagements sur 9 ans. Voici pourquoi un conseiller en gestion de patrimoine n'est pas un luxe — c'est une nécessité.

■ **Analyse sur-mesure de votre situation**

Votre TMI, revenus fonciers existants, objectifs patrimoniaux et horizon d'investissement sont uniques. Un CGP calibre l'opération pour vous — pas un produit standard vendu en série.

■ **Choix stratégique du niveau de location**

Intermédiaire, social ou très social — chaque niveau offre un amortissement différent et suppose une adéquation avec le marché local. Ce choix engage votre rentabilité sur 9 ans.

■ **Sécurisation juridique et fiscale complète**

Il vérifie l'éligibilité DPE, les plafonds Loc'Avantages, la conformité des baux, la déclaration 2044 spéciale. En cas de contrôle fiscal, votre dossier est blindé.

■ **Optimisation globale de votre patrimoine**

Il coordonne la loi Jeanbrun avec vos autres placements (PER, assurance-vie, SCPI...) pour un optimum fiscal global — strictement impossible à réaliser seul.

■ **Suivi sur toute la durée des 9 ans**

Les plafonds évoluent, le marché change, votre situation personnelle se transforme. Votre CGP assure un suivi annuel, anticipe les changements législatifs et optimise en continu.

Prenez rendez-vous avec un expert Jeanbrun

Obtenez une simulation personnalisée gratuite et sans engagement.

www.loi-jeanbrun.fr

Ce guide est fourni à titre purement informatif et ne constitue pas un conseil en investissement. Le dispositif Jeanbrun est soumis à l'adoption définitive du PLF 2026. Les données sont issues des textes adoptés par l'Assemblée nationale en janvier 2026. Consultez un professionnel habilité avant toute décision.