

DISPOSITIF JEANBRUN — FICHE INVESTISSEUR 2026

Investir dans l'immobilier locatif avec un avantage fiscal lié à l'amortissement

Le dispositif Jeanbrun, issu de la loi de finances pour 2026, permet à un investisseur qui acquiert un logement éligible destiné à la location nue de déduire chaque année une partie de la valeur du logement de ses revenus fonciers.

L'objectif est de réduire la fiscalité des revenus locatifs tout en favorisant l'offre de logements à la location.

1. Les principales conditions

- Acquisition éligible entre le **21 février 2026 et le 31 décembre 2028**.
- Logement situé dans un **immeuble collectif**.
- Location **nue**, comme résidence principale du locataire.
- Engagement de location pendant **au moins 9 ans**.
- Respect des plafonds de loyers et de ressources du locataire.
- Mise en location dans les 12 mois suivant l'achèvement ou l'acquisition, selon le cas.
- Dans l'ancien, les conditions de travaux sont particulièrement importantes : les travaux d'amélioration doivent notamment représenter au moins **30 % du prix d'acquisition** et le logement doit satisfaire aux critères de réhabilitation prévus par le texte.

2. Comment fonctionne l'amortissement ?

Pour un logement neuf en location intermédiaire :

Amortissement = 3,5 % × valeur hors foncier

Le foncier est forfaitairement exclu à hauteur de 20 %.

Ainsi :

Base amortissable = prix d'acquisition × 80 %

Exemple pour un logement acheté 250 000 € :

$250\,000\text{ €} \times 80\% = 200\,000\text{ €}$

$200\,000\text{ €} \times 3,5\% = 7\,000\text{ € d'amortissement annuel}$

Le plafond annuel de déduction au titre des amortissements est de **8 000 € par foyer fiscal**, porté à 10 000 € lorsque les conditions de location sociale sont remplies et jusqu'à 12 000 € dans le cadre très social prévu par le dispositif.

Pour l'ancien avec travaux, le taux de base est de **3 %**, majoré à 3,5 % en social et 4 % en très social.

3. SIMULATION FINANCIÈRE

Hypothèses communes

Pour comparer les trois investissements :

- financement : **100 % du prix du bien**
- durée du crédit : **25 ans**
- taux nominal indicatif : **3,20 %**
- assurance emprunteur : non intégrée dans la mensualité ci-dessous
- location intermédiaire
- location nue
- TMI de l'investisseur : **30 %**
- prélèvements sociaux : **17,2 %**
- gestion locative : **7 % des loyers**
- autres charges non récupérables + assurance + provisions : environ **0,30 % du prix/an**
- loyer hypothétique : **5 % du prix/an**

Ces hypothèses sont uniquement destinées à illustrer le fonctionnement. Le loyer réel doit impérativement être vérifié par rapport au marché local et au plafond Jeanbrun.

Prix du bien	200 000 €	250 000 €	300 000 €
Base amortissable 80 %	160 000 €	200 000 €	240 000 €
Amortissement théorique à 3,5 %	5 600 €	7 000 €	8 400 €
Amortissement retenu*	5 600 €	7 000 €	8 000 €
Loyer mensuel hypothétique	833 €	1 042 €	1 250 €
Loyer annuel	10 000 €	12 500 €	15 000 €
Crédit / mois	≈ 969 €	≈ 1 212 €	≈ 1 454 €

* Plafond général de 8 000 € d'amortissement annuel.

4. Exemple détaillé — appartement à 250 000 €

Acquisition

Prix d'achat : **250 000 €**

Base amortissable :

$$250\,000 \times 80 \% = \mathbf{200\,000\ €}$$

Amortissement annuel :

$$200\,000 \times 3,5 \% = \mathbf{7\,000\ €}$$

Financement

Emprunt : **250 000 €**

Durée : **25 ans**

Taux : **3,20 %**

Mensualité hors assurance :

$$\approx \mathbf{1\,212\ €/mois}$$

Soit environ :

$$\mathbf{14\,540\ €/an}$$

Revenus locatifs

Loyer hypothétique :

$$\mathbf{1\,042\ €/mois}$$

Loyer annuel :

$$\mathbf{12\,500\ €}$$

Charges estimatives

Gestion locative 7 % :

$$\mathbf{875\ €/an}$$

Autres charges non récupérables + assurance/provisions :

$$\approx \mathbf{750\ €/an}$$

Intérêts d'emprunt : environ **7 900 à 8 000 € la première année**, selon le calendrier exact du prêt.

5. Fiscalité

Le principe est :

Loyers

- charges déductibles
- intérêts d'emprunt
- amortissement Jeanbrun

= **revenu foncier imposable**

Dans notre exemple simplifié :

12 500 €

– 875 €

– 750 €

– environ 8 000 €

– 7 000 €

= résultat fiscal négatif ou proche de zéro.

Le résultat exact dépend du calendrier du crédit, des charges effectivement déductibles et de la situation fiscale du contribuable.

Le dispositif peut donc permettre de réduire fortement, voire dans certains cas d'annuler, l'impôt sur les revenus locatifs.

Les règles générales du déficit foncier restent applicables aux déficits provenant des dépenses déductibles, avec notamment une limite de 10 700 € pour la part imputable sur le revenu global dans les conditions prévues par la loi.

À retenir

Jeanbrun ne verse pas 7 000 € à l'investisseur.

Il permet de **déduire 7 000 € de revenus fonciers imposables.**

C'est une différence essentielle dans la présentation commerciale du dispositif.

6. Cash-flow mensuel

Le cash-flow mesure ce que l'investisseur doit réellement ajouter chaque mois après les loyers et les principales charges.

Pour notre exemple à 250 000 €

Loyer :

+ 1 042 €

Gestion :

– 73 €

Charges/provisions :

– 63 €

Crédit :

– 1 212 €

Fiscalité sur les revenus fonciers :

≈ 0 € dans cette simulation simplifiée

Cash-flow estimatif

≈ –306 €/mois

Soit environ :

–3 670 €/an

Cela signifie que l'investisseur doit prévoir environ **306 € d'effort d'épargne mensuel**.

7. Pourquoi Jeanbrun reste intéressant malgré un cash-flow négatif ?

C'est un point important à expliquer au client.

Un cash-flow négatif ne signifie pas nécessairement que l'opération est mauvaise.

Une partie importante de la mensualité de crédit correspond au **remboursement du capital**.

L'investisseur transforme donc une partie de son effort mensuel en constitution de patrimoine.

Il faut distinguer :

Effort d'épargne

≈ 306 €/mois

de

Création de patrimoine

Le remboursement du capital augmente progressivement la part du bien réellement détenue par l'investisseur.

À cela peuvent s'ajouter :

- l'évolution de la valeur du bien ;
- l'évolution des loyers ;
- l'amortissement fiscal ;
- l'effet de levier du crédit ;
- la constitution d'un patrimoine financé en partie par les loyers.

8. Rendement

Rendement brut

Formule :

loyer annuel / prix d'acquisition

Pour 250 000 € :

$12\,500 / 250\,000 = 5,0 \text{ \% brut}$

Mais ce chiffre ne suffit pas.

Rendement net avant fiscalité

Il faut retirer notamment :

- charges non récupérables ;
- gestion ;
- assurance ;
- taxe foncière ;
- éventuels travaux ;

- périodes de vacance ;
- frais divers.

Le rendement net réel sera donc inférieur aux 5 % bruts.

Rendement net après fiscalité

Jeanbrun peut améliorer le rendement après fiscalité parce qu'il diminue le revenu foncier imposable.

C'est particulièrement intéressant pour un investisseur ayant une TMI élevée.

9. Tableau de synthèse

Indicateur	200 000 €	250 000 €	300 000 €
Loyer mensuel hypothétique	833 €	1 042 €	1 250 €
Crédit / mois	969 €	1 212 €	1 454 €
Amortissement Jeanbrun	5 600 €	7 000 €	8 000 €
Rendement brut hypothétique	5,0 %	5,0 %	5,0 %
Fiscalité locative estimée	faible / nulle*	faible / nulle*	faible / nulle*
Cash-flow indicatif	≈ -250 à -300 €	≈ -300 à -350 €	≈ -350 à -450 €

* Avant prise en compte de l'ensemble des paramètres personnels du contribuable.

10. Le véritable intérêt pour l'investisseur

Le dispositif Jeanbrun doit être analysé avec quatre indicateurs simultanément :

① Rendement immobilier

Le bien doit être correctement acheté.

② Fiscalité

Plus la fiscalité personnelle de l'investisseur est importante, plus la déduction peut avoir un impact.

③ Effort d'épargne

Il faut vérifier que l'investisseur peut supporter le cash-flow négatif éventuel.

④ Patrimoine créé

Il faut regarder le capital remboursé par le locataire au fil des années.

11. Le piège à éviter

Ne jamais vendre Jeanbrun comme une simple "réduction d'impôt".

Le mécanisme est différent.

L'investisseur achète d'abord :

un emplacement + un logement + un rendement locatif + un potentiel patrimonial.

Jeanbrun vient ensuite améliorer la fiscalité de l'opération.

Un logement trop cher avec un loyer faible reste une opération fragile, même avec Jeanbrun.

Le plafond de loyer fiscal doit également être comparé au **loyer réellement pratiqué sur le marché local** : si le plafond est inférieur au marché, l'investisseur peut perdre une partie du rendement potentiel.

12. Conclusion pour l'acquéreur

Jeanbrun peut être pertinent pour un investisseur qui :

- souhaite investir à long terme ;
- accepte un engagement locatif de 9 ans ;
- possède une fiscalité suffisamment importante pour profiter des déductions ;
- souhaite utiliser le crédit pour constituer un patrimoine ;
- recherche un investissement locatif plutôt qu'un placement à court terme.

La question à poser n'est pas :

"Combien vais-je économiser d'impôt ?"

mais :

"Quel patrimoine vais-je constituer pour quel effort d'épargne mensuel et avec quelle fiscalité ?"

C'est cette approche qui permet de mesurer réellement la qualité de l'investissement.

Simulation indicative — hors frais de notaire, garantie bancaire, frais de dossier, assurance emprunteur, taxe foncière exacte, vacance locative, travaux exceptionnels et évolution des

loyers. Une étude personnalisée doit être réalisée à partir du bien, de sa localisation et de la situation fiscale de l'investisseur.