

L'essentiel du Dispositif Jeanbrun (Statut du Bailleur Privé)

Le dispositif Jeanbrun, ou statut du bailleur privé, a été instauré par la loi de finances pour 2026, promulguée le 19 février 2026, et est entré en vigueur le lendemain de sa publication. Porté par Vincent Jeanbrun, ministre de la Ville et du Logement, dans le cadre du plan « Relance Logement », il constitue le successeur du dispositif Pinel, dont la fin progressive avait laissé un vide pour l'investissement locatif neuf.

Voyons le contexte de sa création, le principe de l'amortissement fiscal pour la location nue, les conditions d'éligibilité, les plafonds de loyers et de ressources, les plafonds d'amortissement et le déficit foncier, une simulation chiffrée, les obligations du bailleur, la comparaison avec le statut LMNP et d'autres dispositifs, les risques et points de vigilance, comment se lancer, et les termes fréquemment utilisés.

LE CONTEXTE : POURQUOI CE NOUVEAU DISPOSITIF

Le dispositif Pinel, mis en place en 2014, s'est progressivement éteint : sa dernière version prenait fin au 31 décembre 2024, laissant les investisseurs privés sans outil incitatif dédié au logement locatif neuf intermédiaire, alors que la construction neuve traversait une crise marquée par la baisse des mises en chantier.

Le plan Relance Logement : Porté par le ministère de la Ville et du Logement, ce plan vise à relancer l'investissement locatif privé tout en réorientant l'effort vers le logement intermédiaire et social, via un mécanisme jugé plus incitatif qu'une simple réduction d'impôt forfaitaire.

Le choix de l'amortissement plutôt que la réduction d'impôt : Contrairement au Pinel, le dispositif Jeanbrun s'inspire du mécanisme d'amortissement déjà utilisé en LMNP, jugé plus efficace pour inciter à un investissement de long terme et pour lisser l'avantage fiscal sur toute la durée de détention plutôt que sur une période fixe et limitée.

LE PRINCIPE : UN AMORTISSEMENT FISCAL POUR LA LOCATION NUE

Contrairement au Pinel, qui offrait une réduction d'impôt forfaitaire, le dispositif Jeanbrun repose sur un mécanisme d'amortissement fiscal, jusqu'ici réservé à la location meublée (LMNP, LMP) : il permet de déduire chaque année une fraction de la valeur du bien des revenus fonciers imposables.

Le taux d'amortissement : Compris entre 3,5 % et 5,5 % par an selon le type de logement (intermédiaire ou social), appliqué sur 80 % de la valeur d'acquisition du bien.

La durée d'application : Le dispositif s'applique aux investissements réalisés entre le 21 février 2026 et le 31 décembre 2028, pour des logements neufs en état futur d'achèvement ou anciens fortement rénovés.

L'engagement de location : Le bailleur doit s'engager à louer le logement nu, à usage de résidence principale du locataire, pendant une durée minimale de 9 ans.

LE MÉCANISME FISCAL EN DÉTAIL

Le cumul avec les charges déductibles : L'amortissement Jeanbrun se cumule avec la déduction des charges réelles habituelles du régime foncier (intérêts d'emprunt, taxe foncière, charges de copropriété, assurances, frais de gestion), ce qui accentue l'effet de neutralisation fiscale des loyers perçus.

La durée totale possible : L'engagement initial de 9 ans peut, selon les modalités fixées par décret d'application, faire l'objet d'un renouvellement par périodes supplémentaires, prolongeant d'autant la durée de l'amortissement déductible tant que les conditions de loyer et de ressources restent respectées.

L'articulation avec le déficit foncier : Lorsque les charges déductibles et l'amortissement excèdent les loyers perçus, le déficit constaté est imputable sur le revenu global dans la limite du plafond majoré propre au dispositif (voir plus loin), le surplus étant reportable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

LES CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ

Le type de bien : Seuls les logements situés dans un immeuble d'habitation collectif sont éligibles ; les maisons individuelles en sont exclues.

Le neuf ou l'ancien rénové : Pour un bien ancien, des travaux représentant au moins 30 % du prix d'acquisition sont exigés, avec obtention d'une classe énergétique A ou B après rénovation (les classes C à G ne sont pas éligibles).

L'absence de zonage géographique : À la différence du Pinel, limité aux zones tendues (A bis, A, B1), le dispositif Jeanbrun s'applique sur l'ensemble du territoire français, sans condition de zone pour l'éligibilité elle-même.

L'option irrévocable : Le bailleur exerce son option pour le dispositif lors de sa déclaration de revenus, de manière irrévocable pour la durée de l'engagement.

LES PLAFONDS DE LOYERS ET DE RESSOURCES

Le bénéfice de l'amortissement est conditionné au respect strict de plafonds de loyer et de ressources des locataires, qui varient selon la zone géographique du bien et la catégorie de location choisie.

Les trois niveaux de location : Intermédiaire (loyer environ 15 % sous le marché local), social (environ 30 % sous le marché) et très social (environ 45 % sous le marché), chacun avec son propre plafond de ressources pour le locataire.

Le moment d'appréciation : Les ressources du locataire s'apprécient à la date de conclusion du bail, sur la base du revenu fiscal de référence : une hausse ultérieure des revenus du locataire ne remet pas en cause l'avantage déjà acquis, mais les plafonds en vigueur devront être respectés lors de la conclusion d'un nouveau bail.

LES PLAFONDS D'AMORTISSEMENT ET LE DÉFICIT FONCIER

Les plafonds annuels d'amortissement : 8 000 € par an pour le logement intermédiaire, 10 000 € pour le logement social, et 12 000 € pour le logement très social.

Le déficit foncier majoré : Le plafond d'imputation du déficit foncier sur le revenu global est porté à 21 400 € par an (contre 10 700 € en régime de droit commun), un avantage prolongé jusqu'au 31 décembre 2027.

Le régime réel obligatoire : L'amortissement n'est déductible qu'au régime réel des revenus fonciers ; le régime micro-foncier, avec son abattement forfaitaire de 30 %, est incompatible avec le dispositif Jeanbrun.

SIMULATION CHIFFRÉE

Pour illustrer le mécanisme : un investisseur acquiert un logement collectif neuf de 200 000 € en catégorie intermédiaire, financé à crédit, et le loue nu au plafond de loyer intermédiaire applicable dans sa zone.

Le calcul de l'amortissement : Sur une base de 80 % de la valeur d'acquisition (160 000 €) à un taux de 3,5 % par an, l'amortissement annuel déductible s'élève à 5 600 €, dans la limite du plafond de 8 000 € applicable à ce niveau de location.

L'effet combiné : Ajouté aux intérêts d'emprunt et aux charges réelles déductibles, cet amortissement peut ramener le résultat foncier imposable de ce bien proche de zéro pendant plusieurs années, voire générer un déficit imputable sur le revenu global dans la limite du plafond majoré de 21 400 €.

Cette simulation est simplifiée à des fins pédagogiques : le calcul réel dépend du montant exact des charges, du taux d'emprunt, et de la situation fiscale globale de l'investisseur, à établir avec un professionnel.

LES OBLIGATIONS DU BAILLEUR PENDANT LA LOCATION

Le respect continu des plafonds : Le bailleur doit vérifier, à chaque nouveau bail conclu pendant la période d'engagement, que le loyer et les ressources du nouveau locataire respectent les plafonds en vigueur au moment de la signature.

L'interdiction de la sous-location : Comme pour la plupart des dispositifs incitatifs à la location nue, la sous-location par le locataire en titre n'est pas autorisée sans l'accord du bailleur, et ne doit pas contourner l'objectif de résidence principale du dispositif.

Les sanctions en cas de non-respect : Le non-respect des engagements (loyer excessif, locataire non éligible, cessation de la location avant le terme sans motif valable) entraîne la remise en cause de l'avantage fiscal, avec réintégration des amortissements déduits dans le revenu imposable de l'année de rupture.

JEANBRUN VS LMNP : LES DIFFÉRENCES CLÉS

Le mode de location : Le Jeanbrun concerne exclusivement la location nue (revenus fonciers), tandis que le LMNP concerne la location meublée (BIC), avec des loyers libres et sans condition de ressources pour le locataire.

Le sort de l'amortissement à la revente : Différence majeure : au Jeanbrun, l'amortissement déduit n'est pas réintégré dans le calcul de la plus-value à la revente, contrairement au LMNP où cette réintégration s'applique depuis le 15 février 2025.

Le profil d'investisseur concerné : Le Jeanbrun devient compétitif pour les contribuables fortement imposés grâce à l'imputation du déficit foncier majoré sur le revenu global, tandis que le LMNP conserve un avantage structurel pour des patrimoines générant des loyers plus élevés, grâce à son plafond micro-BIC nettement supérieur.

JEANBRUN FACE AUX AUTRES DISPOSITIFS EXISTANTS

Le dispositif Denormandie : Réservé à l'ancien avec travaux dans des villes ciblées par le programme Action Cœur de Ville, il repose sur une réduction d'impôt (comme l'ancien Pinel) plutôt que sur un amortissement, et reste applicable en parallèle du Jeanbrun selon les projets.

Le dispositif Loc'Avantages (Cosse) : Fondé sur une convention avec l'Anah en contrepartie d'un loyer plafonné, il ouvre droit à une déduction fiscale spécifique sur les revenus fonciers, cumulable sous conditions avec certains travaux subventionnés, mais selon une mécanique différente de l'amortissement Jeanbrun.

Le dispositif Malraux et les Monuments Historiques : Destinés à la restauration de biens à forte valeur patrimoniale ou situés en secteur sauvegardé, ils reposent sur une déduction ou une réduction d'impôt liée aux travaux, sans lien avec les plafonds de loyer et de ressources du Jeanbrun.

LES RISQUES ET POINTS DE VIGILANCE

Un dispositif très récent : Entré en vigueur en février 2026, le Jeanbrun ne dispose pas encore de recul jurisprudentiel ni de retours d'expérience longs ; certaines modalités d'application (renouvellement de l'engagement, précisions sur les travaux éligibles) restent à préciser par décret.

Le risque de vacance locative en zone détendue : L'absence de zonage géographique pour l'éligibilité ne garantit pas une demande locative suffisante partout : investir dans une zone à faible tension locative expose à un risque de vacance, quel que soit l'avantage fiscal théorique.

La revente pendant l'engagement : Céder le bien avant la fin de la période d'engagement de 9 ans remet en cause l'avantage fiscal obtenu, sauf motifs légalement prévus (invalidité, décès, licenciement) ; ce point doit être anticipé avant de s'engager.

COMMENT SE LANCER : LES ÉTAPES

- 1. Vérifier l'éligibilité du bien :** S'assurer qu'il s'agit bien d'un logement collectif, neuf ou ancien rénové à au moins 30 % avec DPE A ou B après travaux.
- 2. Choisir le niveau de location visé :** Intermédiaire, social ou très social, selon le marché locatif local et la stratégie fiscale recherchée (plus le niveau est social, plus le taux d'amortissement et le plafond de déduction sont élevés, mais plus le loyer perçu est réduit).
- 3. Simuler l'ensemble des paramètres :** Loyer plafonné, amortissement, charges, crédit et fiscalité globale du foyer, pour vérifier la cohérence économique du projet avant de s'engager pour 9 ans.
- 4. Formaliser l'option fiscale :** Exercer l'option pour le dispositif lors de la déclaration de revenus suivant l'acquisition, en conservant tous les justificatifs (acte d'achat, DPE, bail, ressources du locataire).

LES TERMES FRÉQUENTS

- Dispositif Jeanbrun :** Statut du bailleur privé instauré par la loi de finances 2026, reposant sur un amortissement fiscal en location nue.
- Loyer intermédiaire, social, très social :** Trois niveaux de loyer plafonné (15 %, 30 % et 45 % sous le marché local) ouvrant chacun droit à un taux d'amortissement différent.
- Déficit foncier :** Excédent de charges déductibles sur les revenus fonciers, imputable sur le revenu global dans une certaine limite.
- Location nue :** Location d'un logement non meublé, dont les revenus relèvent de la catégorie des revenus fonciers.
- Régime réel foncier :** Régime d'imposition des revenus fonciers permettant la déduction des charges réelles et de l'amortissement, par opposition au micro-foncier forfaitaire.
- DPE :** Diagnostic de Performance Énergétique, classant un logement de A (performant) à G (peu performant).
- Plan Relance Logement :** Plan gouvernemental de 2026 visant à relancer l'investissement locatif privé et la construction neuve.