SupInvest
PAR DORIC GROUPE

GUIDE PRATIQUE · LOI DE FINANCES 2026

Loi Jeanbrun 2026 : le Statut du Bailleur Privé (Plan Relance Logement)

Statut du Bailleur Privé — Amortissement fiscal 3,5 à 5,5%/an sur 80% du prix

Supinvest · SAS DORIC GROUPE, courtier en immobilier neuf · Carte CPI 1401 2015 000 001 726 · 12 rue Pierre Aimé Lair, 14000 Caen · www.supinvest.fr

Informations générales à jour de la loi de finances 2026, sans valeur de conseil personnalisé. Étude gratuite : www.supinvest.fr/etude-gratuite-defiscalisation-investissement

DISPOSITIF FISCAL 2026

Loi Jeanbrun 2026 : le Statut du Bailleur Privé (Plan Relance Logement)

DG Par **DORIC GROUPE**, courtier en immobilier neuf · Mis à jour le 18 novembre 2026 · loi de finances 2026 ·

Lecture ~17 min

Statut du Bailleur Privé — Amortissement fiscal 3,5 à 5,5%/an sur 80% du prix

80%	3,5-5,5%	8-12 000€	9 ans
base amortissable	/an selon loyer	plafond /an /foyer	engagement min

EN RÉSUMÉ

Le Jeanbrun (Statut du Bailleur Privé / Plan Relance Logement) est un mécanisme d'amortissement fiscal applicable aux logements neufs collectifs en location nue, acquis entre le 21 février 2026 et le 31 décembre 2028. Base 80% du prix, taux 3,5%/an en intermédiaire (4,5% social, 5,5% très social) ; plafond d'amortissement par foyer fiscal de 8 000€/10 000€/12 000€ selon le loyer. Hors plafond des niches fiscales. Applicable partout en France sans zonage restrictif.

Mis à jour le 18 novembre 2026 · ⏱️ Lecture 8 min · Par l'équipe fiscale Supinvest

Avantage fiscal sous conditions d'éligibilité. Les montants, taux et simulations présentés sur cette page sont indicatifs, à jour de la loi de finances 2026, et ne constituent pas un conseil personnalisé. Un audit fiscal de votre situation est indispensable avant toute décision d'investissement. L'équilibre de l'opération dépend notamment du bien, du marché locatif local et de votre taux marginal d'imposition.

RÉPONSE RAPIDE · En 30 secondes

Qu'est-ce que le Jeanbrun 2026 et à qui s'adresse-t-il ?

Le Jeanbrun (Statut du Bailleur Privé / Plan Relance Logement) est un mécanisme d'amortissement fiscal applicable aux logements neufs collectifs en location nue, acquis entre le 21 février 2026 et le 31 décembre 2028. Base 80% du prix, taux 3,5%/an en intermédiaire (4,5% social, 5,5% très social) ; plafond d'amortissement par foyer fiscal de 8 000€/10 000€/12 000€ selon le loyer. Hors plafond des niches fiscales. Applicable partout en France sans zonage restrictif.

Le Jeanbrun 2026 : pour qui ?

TMI 30% à 45%

Contribuables qui veulent neutraliser leurs revenus fonciers via amortissement plafonné à 8 000€/an. L'efficacité fiscale est maximale en TMI 41-45%.

Investisseurs en location nue

Profil 35-60 ans qui privilégient la location nue (bail 3 ans, gestion classique) sur le meublé. Compatible avec une stratégie de revenus fonciers existants à neutraliser.

Stratégie patrimoniale long terme

Investisseurs visant horizon 15-30 ans (durée d'amortissement total ~28-29 ans en intermédiaire) pour saturer la base amortissable et préparer la transmission.

Pourquoi choisir le Jeanbrun 2026 en 2026 ?

Amortissement fiscal puissant

Base 80% du prix × 3,5%/an en intermédiaire (4,5% social, 5,5% très social) = jusqu'à 8 000€/an (intermédiaire), 10 000€ (social) ou 12 000€ (très social) déductibles des revenus fonciers, plafond par foyer fiscal. Excédent reportable. Hors plafond des niches fiscales.

Applicable partout en France

Aucun zonage restrictif (contrairement au Pinel) : zone A, B, C, Corse, DOM, tout le territoire est éligible. Permet d'optimiser sur les marchés à forte rentabilité brute.

Compatible déficit foncier

L'amortissement peut générer un déficit foncier imputable sur le revenu global jusqu'à 10 700€/an (régime classique des revenus fonciers).

SCI à l'IR éligible

Détention possible via SCI familiale à l'IR : transmission optimisée (donation de parts en démembrement) tout en conservant le bénéfice de l'amortissement Jeanbrun.

Mécanisme fiscal du Jeanbrun 2026 en détail

Le statut du Bailleur Privé, dit "loi Jeanbrun" ou "Plan Relance Logement", s'applique aux logements neufs ou en VEFA acquis à compter de 2026. Il s'agit d'un mécanisme

d'amortissement fiscal (et non d'une réduction d'impôt) qui s'applique aux revenus fonciers de la location nue. Conditions : logement neuf collectif uniquement, location nue à usage de résidence principale du locataire, engagement minimum 9 ans, respect des plafonds de loyers et de ressources des locataires, normes énergétiques en vigueur. Mécanisme : la base amortissable est de 80% de la valeur du bien (terrain exclu). Le taux d'amortissement annuel dépend du niveau de loyer choisi : 3,5%/an en intermédiaire (durée d'amortissement ~28-29 ans), 4,5%/an en social, 5,5%/an en très social. L'amortissement est plafonné par foyer fiscal et non par opération : 8 000€/an en intermédiaire, 10 000€/an en social, 12 000€/an en très social. L'excédent d'amortissement non utilisé est reportable. Ordre des déductions : 1) intérêts d'emprunt, 2) autres charges, 3) amortissement (en dernier). L'amortissement peut générer un déficit foncier imputable sur le revenu global dans la limite de 10 700€/an. Pas de plafond réglementaire de prix (mais optimum fiscal autour de 285 700€ en intermédiaire pour saturer les 8 000€). Pas de zonage restrictif : le dispositif est applicable sur tout le territoire français. Compatible avec une détention via SCI à l'IR. Calcul du loyer plafond : plafond de zone (€/m²) × surface utile × coefficient (formule identique à Pinel/Denormandie, surface utile = surface habitable + 50% des annexes plafonnées à 8 m², coefficient = 0,7 + 19/surface plafonné à 1,2). Exemple zone A, T2 de 45m² ≈ 732€/mois en intermédiaire. À la revente, les amortissements pratiqués minorent le prix d'acquisition fiscal (impact sur la plus-value imposable).

Comment investir en Jeanbrun 2026 en 5 étapes

Procédure complète pour un investissement Jeanbrun 2026 réussi, de l'identification du bien à l'optimisation fiscale.

1

Acquérir un logement neuf collectif

Achat d'un logement neuf ou en VEFA, en immeuble collectif uniquement (les maisons individuelles ne sont pas éligibles). Acquisition à compter de 2026.

2

Mise en location nue

Location nue (non meublée) à usage de résidence principale du locataire. Respect des plafonds de loyers (selon zone et niveau choisi : intermédiaire, social, très social) et plafonds de ressources des locataires.

3

Choisir le régime réel

Option obligatoire pour le régime réel des revenus fonciers (le micro-foncier à 30% d'abattement n'est pas compatible avec l'amortissement).

4

Engagement minimum 9 ans

Engagement de louer pendant 9 ans minimum dans les conditions Jeanbrun. Interdiction de louer à un membre du foyer familial jusqu'au 2e rang.

5

Déduire l'amortissement chaque année

Ordre des déductions : 1) intérêts d'emprunt, 2) autres charges, 3) amortissement (en dernier). Plafond 8 000€/an en intermédiaire (foyer fiscal). Excédent reportable.

Conditions d'éligibilité Jeanbrun 2026

- ✓ Acquisition d'un logement neuf ou en VEFA à compter de 2026
- ✓ Logement collectif uniquement (immeuble en copropriété)
- ✓ Location nue (non meublée) en résidence principale du locataire
- ✓ Engagement minimum de 9 ans
- ✓ Respect des plafonds de loyers et de ressources des locataires
- ✓ Régime réel des revenus fonciers obligatoire (micro-foncier exclu)
- ✓ Interdiction de louer à un membre du foyer familial jusqu'au 2e rang
- ✓ Aucun zonage restrictif : applicable sur tout le territoire français

Cas concret chiffré

Cas concret chiffré : Julie, cadre 38 ans, TMI 41% — Jeanbrun intermédiaire

Programme neuf collectif à Lyon	**285 700€ (optimum plafond intermédiaire)**
Type de location	**Nue, résidence principale du locataire**
Niveau de loyer	**Intermédiaire (3,5%/an)**
Engagement	**9 ans minimum**
Base amortissable (80%)	**228 560€**
Amortissement annuel théorique	**8 000€ (228 560 × 3,5%)**
Plafond foyer fiscal intermédiaire	**8 000€/an (saturé)**
Économie d'impôt annuelle (TMI 41%)	**3 280€/an**
Économie cumulée sur 9 ans	**29 520€**
Loyer mensuel plafonné (T2 ~45m² zone A)	**~732€/mois**

Exemple chiffré non contractuel, donné à titre illustratif. Les résultats réels varient selon votre situation fiscale, vos revenus, le bien retenu et l'évolution de la réglementation. Une étude personnalisée est nécessaire pour chiffrer votre projet.

Quels sont les risques d'un investissement en Jeanbrun 2026 ?

Comme tout investissement immobilier, le Jeanbrun 2026 comporte des risques qu'il faut évaluer avant de s'engager :

Perte en capital

La valeur du bien peut baisser selon le marché local. Le prix de revente n’est jamais garanti.

Vacance locative

Un logement vide ne produit ni loyer ni avantage fiscal plein. La tension locative de la ville est déterminante.

Liquidité

Un bien immobilier se revend en plusieurs mois. Ce n’est pas un placement mobilisable rapidement.

Évolution réglementaire

Les dispositifs fiscaux peuvent être modifiés par les lois de finances successives. Seules les opérations déjà signées conservent en principe leur régime.

Ces risques se maîtrisent par la sélection du bien, l'analyse du marché locatif local et le dimensionnement du financement — c'est précisément l'objet de l'étude personnalisée gratuite. Voir aussi les erreurs à éviter ci-dessous.

Les 4 erreurs à éviter en Jeanbrun 2026

Notre expérience de 10 ans en accompagnement d'investisseurs nous a montré ces pièges récurrents. Anticiper ces erreurs, c'est sécuriser votre opération.

Confondre Jeanbrun et Pinel

Le Pinel a pris fin le 31/12/2024. Jeanbrun n'est PAS son successeur direct : c'est un mécanisme totalement différent (amortissement fiscal sur revenus fonciers vs réduction d'impôt). Les calculs et la stratégie patrimoniale n'ont rien à voir.

Confondre Jeanbrun et LMNP

Jeanbrun = location NUE, revenus fonciers, amortissement plafonné à 8 000€/an par foyer. LMNP = location MEUBLÉE, BIC, amortissement non plafonné mais ne peut pas créer de déficit imputable sur revenu global.

Oublier que le plafond est par foyer fiscal

Le plafond de 8 000€/an d'amortissement (intermédiaire) s'applique au foyer fiscal, pas par bien. Acheter 3 logements Jeanbrun ne triple pas la déduction.

Investir dans une maison individuelle

Le dispositif est réservé aux logements collectifs. Une maison individuelle ou un bien en lotissement pavillonnaire n'est pas éligible.

Choisir le régime micro-foncier

Le statut Jeanbrun nécessite obligatoirement le régime réel pour les revenus fonciers. Le micro-foncier (abattement 30%) n'est pas compatible avec l'amortissement.

Sous-estimer la fiscalité à la revente

Les amortissements pratiqués pendant la détention minorent le prix d'acquisition fiscal lors de la revente, ce qui augmente la plus-value imposable. Bien anticiper sur 15-20 ans minimum.

Comment optimiser votre Jeanbrun 2026

4 leviers concrets pour maximiser le gain fiscal et patrimonial. Conseils issus de cas réels de nos clients.

Saturer le plafond annuel de 8 000€

L'optimum d'investissement en intermédiaire se situe autour de 285 700€ : avec 80% de base amortissable et 3,5%/an, on atteint 8 000€ d'amortissement (soit le plafond annuel exact). Au-delà, l'excédent est reportable mais ne génère pas de gain fiscal immédiat.

Reporter l'excédent d'amortissement

Si la base amortissable génère plus que 8 000€/an (cas d'un bien à 320 000€+), l'excédent est reportable sur les années suivantes. Utile en cas de baisse temporaire de revenus fonciers.

Cumuler avec un crédit in fine

Le crédit in fine maximise les intérêts d'emprunt déductibles (1ère ligne dans l'ordre des déductions). Combiné à l'amortissement Jeanbrun (en 3ème ligne), il optimise le déficit

Investir partout en France (pas que zones tendues)

Contrairement au Pinel, Jeanbrun n'a aucun zonage restrictif : il s'applique partout en France. Une stratégie pertinente est d'investir en zone

foncier imputable sur revenu global les 10 premières années.

B2/C où les prix sont bas et les rentabilités brutes plus fortes (5-7%) — l'amortissement vient s'imputer sur des loyers plus rentables.

Détenir via une SCI à l'IR

Une SCI familiale à l'IR conserve le bénéfice de l'amortissement Jeanbrun et permet en plus une transmission optimisée (donation de parts en démembrement, abattement 100 000€ par enfant tous les 15 ans).

Structurer en couple

En couple soumis à imposition commune, le plafond d'amortissement reste de 8 000€/an pour le foyer (un seul foyer fiscal). En revanche, le déficit foncier imputable sur revenu global de 10 700€/an reste applicable au foyer.

Jeanbrun vs autres dispositifs neufs 2026

Critère	Jeanbrun 2026	LMNP	Denormandie	Malraux
Mécanisme	Amortissement RF	Amortissement BIC	Réduction d'impôt	Réduction d'impôt
Type de location	Nue	Meublée	Nue	Nue (rénovation)
Type de bien	Neuf collectif	Neuf ou ancien	Ancien à rénover	Ancien SPR
Plafond fiscal	8 000€/an /foyer	Aucun (BIC)	10 000€ niches	Hors plafond niches
Zonage	Aucun (toute France)	Aucun	Action Cœur de Ville	Sites SPR/PSMV
Engagement	9 ans	Aucun obligatoire	6/9/12 ans	9 ans
Imputation revenu global	Oui (déficit 10 700€)	Non	Non	Non
TMI optimale	30-45%	11-45%	30-45%	41-45%

Pourquoi investir en Jeanbrun 2026 avec Supinvest ?

Investir en Jeanbrun 2026 est un projet patrimonial et fiscal qui mérite une expertise dédiée. Notre équipe de conseillers en gestion de patrimoine accompagne plus de 1 200 investisseurs chaque année dans le choix du dispositif optimal, la sélection de programmes éligibles parmi notre

catalogue de plus de 4 000 programmes issus de 200+ promoteurs partenaires, et le montage administratif jusqu'à la livraison du bien. Vous bénéficiez d'une étude personnalisée gratuite, d'un simulateur fondé sur les règles fiscales en vigueur, et d'un suivi sur 9 à 12 ans après votre investissement.

Sélection rigoureuse
Programmes audités juridiquement et fiscalement

Simulateurs experts
Calculs validés par expert-comptable

0€ de frais
Accompagnement gratuit jusqu'à signature

Réponse 48h
Étude personnalisée garantie

Principales villes Jeanbrun 2026

Voici les principales villes où nos clients investissent en Jeanbrun 2026. Cliquez pour voir les programmes disponibles.

Paris · Lyon · Marseille · Bordeaux · Toulouse · Lille · Nantes · Strasbourg · Montpellier · Rennes · Nice · Caen · Reims · Tours · Saint-Étienne · Annecy · Aix-en-Provence · Grenoble · Dijon · Angers · Le Mans · Clermont-Ferrand · Limoges · Amiens · Le Havre · Rouen · Pau · La Rochelle

FAQ Jeanbrun 2026

Le Jeanbrun remplace-t-il le Pinel ? +

Comment fonctionne l'amortissement Jeanbrun ? +

Le Jeanbrun est-il applicable partout en France ? +

Quelle est la différence avec le LMNP ? +

Une maison individuelle est-elle éligible ?

+

Quel est le prix optimal pour saturer le plafond intermédiaire ? +

Peut-on cumuler Jeanbrun avec PTZ ? +

Faut-il créer une SCI ? +

Le Jeanbrun remplace-t-il le Pinel ? +

Quelle est la différence avec le LMNP ? +

Le Jeanbrun est-il applicable partout en France ? +

Une maison individuelle est-elle éligible ? +

Quel est le prix optimal pour saturer le plafond intermédiaire ? +

Faut-il créer une société pour bénéficier du Jeanbrun ? +

Peut-on investir en SCPI Jeanbrun ? +

Sources : Plan Relance Logement, Statut du Bailleur Privé (loi Jeanbrun), loi de finances applicable aux acquisitions 2026

Sources officielles Jeanbrun 2026

Ce guide s'appuie sur les textes de loi français en vigueur et la doctrine fiscale officielle. Consultez les sources primaires pour vérifier les conditions exactes applicables à votre situation.

- Loi de finances 2026 - Statut Bailleur Privé ↗
- BOFiP Statut Bailleur Privé ↗
- ANIL - Guide Statut Bailleur Privé Jeanbrun ↗
- Plafonds de loyers et ressources Jeanbrun 2026 ↗

Dispositifs complémentaires au Jeanbrun 2026

Selon votre profil et vos objectifs, ces autres dispositifs peuvent compléter ou être plus adaptés. Comparez avant de choisir.

Déficit Foncier

Hors plafond niches — jusqu'à 21 400€/an déductibles du revenu global

Découvrir →

Denormandie

12% à 21% de réduction d'impôt sur l'ancien rénové en zone tendue

Découvrir →

LLI

Logement Locatif Intermédiaire — TVA 10% et exonération taxe foncière

Découvrir →

Prêt à investir en Jeanbrun 2026 ?

Étude personnalisée gratuite, sélection de programmes, montage du dossier, suivi jusqu'à la livraison — accompagnement de A à Z, 0€ frais.

EXPERTISE · EXPÉRIENCE · AUTORITÉ · FIABILITÉ

Pourquoi faire confiance à Supinvest ?

Supinvest est développé par la **SAS DORIC GROUPE**, courtier en immobilier neuf titulaire de la carte professionnelle **CPI 1401 2015 000 001 726** délivrée par la CCI de Caen. Nous sommes membres du réseau **Doric Groupe** (5 sites spécialisés). DORIC GROUPE ne peut recevoir aucun fonds : les paiements transitent par le notaire.

Carte CPI
1401 2015 000 001 726 · CCI Caen

RC Pro
Sérénis Assurances

RGPD
Données protégées · DPO

Sources utilisées
DVF data.gouv.fr · INSEE · ANIL · SGFGAS

Mis à jour
Octobre 2026 · Relu par notre équipe

Siège social

Notre accompagnement est **entièrement gratuit** pour vous : rémunéré par les promoteurs via une commission incluse dans le prix de vente, comme dans toute l'industrie de la promotion immobilière neuve française. **Vous payez le même prix** qu'en achetant directement auprès du promoteur. Nous comparons les programmes de plus de 200 promoteurs pour vous présenter ceux qui correspondent à votre profil.

désigné

Loi Hoguet
Encadrement activité transaction

12 rue Pierre Aimé Lair · 14000 Caen

Contact
Contacter un conseiller · Service gratuit