



Stéphane GALIBERT



Jean-Charles VALLEE



Aurélie JOURDAN

***Plan Relance logement, le Dispositif
JEANBRUN,
un outil patrimonial.***



Stéphane GALIBERT



Jean-Charles VALLEE



Aurélie JOURDAN

Historique de la politique du logement de 2017 à 2026 Chronique d'une crise annoncée

Dispositif Jeanbrun

L'article 47 de la Loi de finance N° 2026-103 pour 2026 crée le dispositif d'investissement locatif dit « JEANBRUN ».

Nouveau dispositif fiscal immobilier

Remplacement du dispositif Pinel (fin 2024)

Objectif : relancer l'investissement locatif

Contexte

Chute de l'offre locative

**Plan Relance logement
(2026)**

**Objectif : construire 2
millions de logements d'ici
2030**

Principe général

Logique d'amortissement
(et non réduction d'impôt)

Déduction des revenus
locatifs

Approche patrimoniale
long terme



**Biens
concernés**

**Logements en immeuble
collectif uniquement**

**Neuf ou ancien avec
travaux ($\geq 30\%$)**

**Applicable partout en
France (pas de zonage)**

**Investissements
éligibles
dans le neuf**

Le logement NEUF DOIT :

- Etre acquis neuf ou en état futur d'achèvement (VEFA) entre le 21 février 2026 et 31 décembre 2028

- Faire l'objet d'un dépôt de demande d'un permis de construire entre le 21 février 2026 et 31 décembre 2028

Investissements éligibles dans l'ancien

le logement doit cumulativement :

- Etre acquis entre le 21 février 2026 et 31 décembre 2028

- Faire (ou avoir fait) l'objet soit :

⇒ de travaux qui concourent à la production (ou à la livraison) d'un immeuble neuf,

⇒ de travaux d'amélioration représentant au moins 30% du prix d'acquisition

Investissements éligibles

Le logement ANCIEN:

Pour l'ancien, le logement doit cumulativement :

- Satisfaire les critères d'une réhabilitation pour atteindre un DPE A ou B**
- Ne pas être classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou avoir reçu le label délivré par la Fondation du Patrimoine.**



Conditions principales

Un engagement de location nue (exclusivement) pour une durée de 9 ans.

La location doit prendre effet dans les 12 mois de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure.

La location doit être effective et continue

La location doit respecter les plafonds de loyers et de ressources (intermédiaire, social et très social)

Conditions principales



LA LOCATION DOIT RESPECTER LES PLAFONDS DE LOYERS ET DE RESSOURCES (INTERMÉDIAIRE, SOCIAL ET TRÈS SOCIAL) :



- POUR LA LOCATION INTERMÉDIAIRE: IL S'AGIT DES PLAFONDS DE LOYERS ET DE RESSOURCES IDENTIQUES AU PINEL



- POUR LA LOCATION SOCIALE OU TRÈS SOCIALE: IL S'AGIT DES PLAFONDS DE LOYER ET DE RESSOURCES DU DISPOSITIF LOC'AVANTAGES.

Conditions principales

**Interdiction de louer à un
membre de sa famille
proche:**

La famille proche est
constituée de parents,
grands-parents, enfants,
petits-enfants, frères et
sœurs , ou de membre du
foyer fiscal du propriétaire.

Cette règle est applicable
pendant tous les dispositifs
d'engagement de location
de 9 ans.

**A qui
s'adresse
le
dispositif,**

- **Le bénéfice de la déduction au titre de l'amortissement est réservé aux personnes physiques qui réalisent des investissements locatifs, directement ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés (SCI, société transparente....) et dont les revenus locatifs sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers.**

Avantages fiscaux

- **La base amortissable :**
Elle correspond à 80% du prix d'acquisition, le terrain n'étant pas amortissable.

La valeur du terrain est estimée forfaitairement à 20 % du prix d'acquisition net de frais.

Les frais de Notaires, les frais d'intermédiation, les droits de mutations et la TVA sont exclus de la base amortissable.

Avantages fiscaux

Le taux d'amortissement et plafonds d'amortissements :

Le taux d'amortissement du type de logement (neuf ou ancien) et du type de loyer pratiqué (intermédiaire, social, très social) dans la limite d'un plafond déterminé.

Attention, l'option choisie l'est pour 9 ans et est irrévocable.

Niveau de loyer	Taux d'amortissement		Plafond annuel déductible
	NEUF	ANCIEN	
Intermédiaire	3,5 %	3 %	8 000 €
Social	4,5 %	3,5 %	10 000 €
Très social	5,5 %	4 %	12 000 €

Avantages fiscaux

Déficit foncier

Le dispositif est cumulable avec l'imputation du déficit foncier:

⇒ Maximum 10 700 € par an

⇒ Maximum 21 400 € par an pour les travaux de rénovation énergétique.

Ce doublement avait été institué par la loi de finances 2022 et est prolongé jusqu'au 31 décembre 2027.

Avantages du dispositif JEANBRUN

Pas de zonage

Des plafonds de loyers
et de ressources
accessibles.

Favorise la rénovation
énergétique

Puissant pour
contribuables imposés
(amortissement &
déficit foncier)

Vision long terme:
investissement
patrimonial.

Compatible pour les
SCI

Conclusion

**Un outil patrimonial
structurant**

**Moins immédiat
mais plus durable**

**Investissement sur
du long terme**



Stéphane GALIBERT



Jean-Charles VALLEE



Aurélie JOURDAN

Un grand merci de votre attention.