

otaree

DISPOSITIF BAILLEUR PRIVÉ

Jeanbrun / Relance Logement

Valable pour une durée de 3 ans



NOTE D'INTENTION

Cette fiche présente les principes et modalités d'application du statut du bailleur privé (aussi appelé dispositif Jeanbrun / Relance Logement) dans le cadre de l'investissement locatif pour l'immobilier neuf.

Décret d'application prévu mi-février 2026.

[Lien info.gouv.fr](https://www.info.gouv.fr)

! *De nombreux professionnels pensent que ce dispositif pourrait avoir une durée de vie limitée compte tenu des élections présidentielles et pourrait être remis en cause dans le cadre du projet de loi de finances 2028.*

Sommaire

• Objectif du dispositif	01
• Conditions d'éligibilité	02
○ Type de biens	02
○ Zonage territorial	03
○ Plafond du prix du bien	03
○ Nombre d'opérations	04
○ Conditions diverses	04
• Règles du dispositif	05
○ Durée d'engagement	05
○ Amortissement du bien	06
○ Spécificité majeure sur l'amortissement	07
○ Règle d'imputation des charges et de l'amortissement	09
○ Calcul du plafond de loyer	10
○ Exemple en location intermédiaire	10
○ Réintégration de l'amortissement dans la plus-value	11
○ Cas concret et informations diverses	13
• Conclusion	15



Objectif du dispositif

Le statut du bailleur privé, dispositif Jeanbrun ou Relance Logement, **a pour objectif de relancer l'investissement locatif privé en France**, à la suite de l'extinction du dispositif Pinel.

Il repose sur l'octroi d'avantages fiscaux significatifs, en contrepartie :

- d'un **engagement de location sur une durée minimale**,
- du **respect de plafonds de loyers et de ressources des locataires**,
- et du **respect de critères de performance énergétique**.

Base juridique

Le dispositif relève de [l'article 31 du BOFiP](#).

Il ne s'agit pas d'une réduction d'impôt, mais d'une **déduction fiscale** (issue de la réduction de l'assiette imposable grâce à un **mécanisme d'amortissement**).

Conditions d'éligibilité

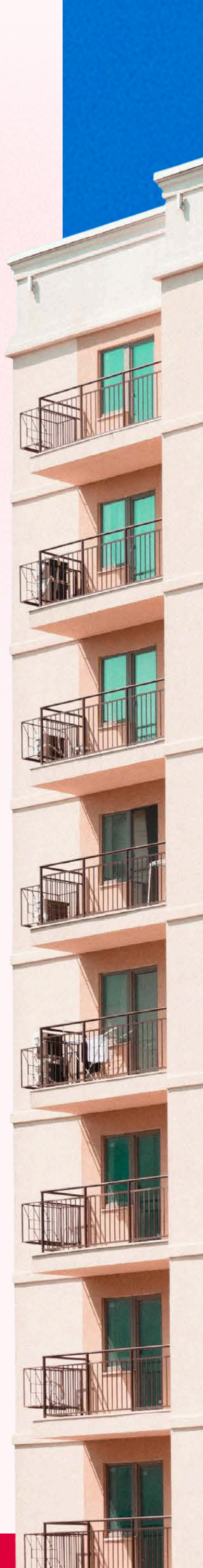
Type de biens

Biens éligibles

- **Logements neufs** (neuf ou VEFA), destinés à la location nue (non meublée) et à la résidence principale du locataire ;
- **Logements collectifs** uniquement ;
- **Anciens ou nouveaux permis de construire.**
- **Respect des conditions de performance énergétique** en vigueur (RE2020) dans la construction au moment de l'achat mais pas d'exigence comme la RT2025.

Biens non éligibles

- **Location meublée** (LMNP / LMP), qui reste soumise aux régimes BIC classiques ;
- **Biens acquis avant l'entrée en vigueur du dispositif** (prévue à compter de 2026 selon la loi adoptée) ;
- **Les maisons individuelles neuves / VEFA** ne sont pas citées comme éligibles à ce jour dans les informations disponibles.



Zonage territorial

Contrairement au dispositif Pinel, **le dispositif bailleur privé / Jeanbrun ne repose pas sur un zonage restrictif**. Il est applicable sur l'ensemble du territoire français, sans exclusion géographique (zones A, Abis, B1, B2, C, DOM-TOM).

Plafond du prix du bien

Il n'existe pas de plafond réglementaire sur le prix d'acquisition du bien. Cependant, la mécanique de l'amortissement induit un seuil économique au-delà duquel l'investissement devient moins optimisé fiscalement.

Hypothèse en location intermédiaire

- Taux d'amortissement : **3,5 %/an**
- Plafond annuel d'amortissement déductible : **8 000 € par foyer fiscal**
- **Amortissement calculé sur la valeur du bien hors terrain**

Calcul

Prix maximal économiquement utile : $8\,000\text{ €} / 3,5\% = 228\,571\text{ €}$

Or, en pratique, environ 80 % seulement du bien est amortissable (hors terrain)

Donc : $228\,571\text{ €} \div 80\% = 285\,714\text{ €}$

Conclusion

Au-delà d'environ 285 700 €, **l'amortissement théorique excède**

le plafond annuel :

- la fraction excédentaire n'est pas utilisable fiscalement ;
- elle est perdue.

Nombre d'opérations

Le plafond d'amortissement de 8 000 €, 10 000 € ou 12 000 € (selon le type de location) s'applique par foyer fiscal et non par opération immobilière.

Il n'est donc pas possible de réaliser deux opérations distinctes dont le cumul des amortissements dépasserait, par exemple, 8 000 € dans le cadre du locatif intermédiaire.

Conditions diverses

- **Respect des plafonds** de loyers et des plafonds de ressources des locataires ;
- Mise en **location nue obligatoire** ;
- Interdiction de louer à un membre du **cercle familial jusqu'au 2^e rang**.



Règles du dispositif

Durée d'engagement

- Engagement minimum de location : 9 ans ;
- Aucune durée maximale juridique.

Cependant, l'avantage fiscal étant lié à l'amortissement, celui-ci est implicitement limité dans le temps par sa mécanique comptable. La **durée maximale est donc fiscale/comptable**, et non juridique.

Amortissement du bien

Base amortissable : 80 % de la valeur du bien

Taux d'amortissement selon le type de loyer

- Location intermédiaire : 3,5 %/an
- Location sociale : 4,5 %/an
- Location très sociale : 5,5 %/an

(Taux appliqués sur 80 % de la valeur du bien)

Le pourcentage d'amortissement est figé et ne peut être modifié à la baisse par l'acquéreur qui souhaiterait par exemple diminuer son montant d'amortissement annuel afin d'en profiter plus longtemps.



Exemple d'amortissement pour une location intermédiaire

Dans le cadre d'une location intermédiaire, le taux de 3,5 % est appliqué à la base amortissable, soit 80 % de la valeur du bien.

Dans cette configuration, la durée théorique d'amortissement complet de la base amortissable est donc : **$100 \% \div 3,5 \% = 28,57$ ans.**

La durée théorique d'amortissement de la base amortissable est donc d'environ 28 à 29 ans.

Exemple d'amortissement pour un multi-investissement

Dans le cadre d'un multi-investissement combinant plusieurs types de location, **une disposition spécifique permet d'accéder à la tranche d'amortissement la plus favorable**, sous réserve que celle-ci corresponde à plus de 50 % des revenus locatifs bruts annuels.

À titre d'exemple, dans le cadre d'un double investissement comprenant un logement en locatif intermédiaire et un logement en locatif social, si plus de 50 % de revenus locatifs proviennent du logement loué en locatif social, alors le montant annuel d'amortissement retenu sera celui applicable à cette catégorie, soit 10 000 €.

Spécificité majeure

Contrairement au LMNP, **l'amortissement n'est pas limité aux seuls revenus fonciers**. Il permet également de réduire le revenu imposable global, dans la limite des plafonds applicables.

Plafonds annuels de déduction par foyer fiscal :

- 8 000 €/an pour la location intermédiaire
- 10 000 €/an pour la location sociale
- 12 000 €/an pour la location très sociale

Si l'amortissement théorique calculé est supérieur à ce plafond, le fonctionnement est identique à celui de la location meublée : **si la fraction excédentaire n'est pas imputable cette année, elle devient un amortissement reportable.**

Ce report n'est donc pas perdu, mais il est stocké pour les années suivantes, dans la limite de la durée fiscale du dispositif.

Le plafond d'amortissement de 8 000 €, 10 000 € ou 12 000 € (selon le type de location) s'applique par foyer fiscal et non par opération immobilière.

Il n'est donc pas possible de réaliser deux opérations distinctes dont le cumul des amortissements dépasserait, par exemple, 8 000 € dans le cadre du locatif intermédiaire.

Exemple de fonctionnement fiscal

- 1 • Revenu salarial du foyer : 50 000 €
 - Loyers perçus : 9 600 €
 - Charges réelles : 11 000 €
 - Amortissement : 3 200 €

- 2 • Résultat foncier :
 - Loyers : + 9 600 €
 - Charges : – 11 000 €
 - Amortissement : – 3 200 €

- 3 • Imputation sur le revenu global :
 - Revenu salarial : 50 000 €
 - Déficit Jeanbrun : – 4 600 €

Nouveau revenu imposable : 45 400 €
soit, pour une TMI à 30 %, une
réduction d'impôt de 1 380 € sur le
foyer fiscal.

Résultat bailleur : déficit de **4 600 €**

Règle d'imputation des charges et de l'amortissement

Dans le cadre du dispositif, **les déductions fiscales suivent un ordre**, déterminant la formation éventuelle d'un déficit foncier imputable sur le revenu global. L'ordre de déductibilité est le suivant :

1) Les intérêts d'emprunt

Ils sont imputés en priorité sur les revenus fonciers. Ces charges ne peuvent pas générer de déficit imputable sur le revenu global. En cas d'excédent, ils sont uniquement reportables sur les revenus fonciers des années suivantes.

2) Les autres charges déductibles

Taxe foncière, frais de gestion, travaux d'entretien, etc., elles s'imputent ensuite sur le revenu foncier restant.

3) L'amortissement fiscal

Il intervient en dernier lieu. Contrairement aux intérêts d'emprunt, l'amortissement peut conduire à la création d'un déficit foncier.

Ainsi, lorsque les intérêts d'emprunt et les charges diverses ont déjà ramené le revenu foncier à zéro, **l'amortissement peut être déduit et générer un déficit foncier imputable sur le revenu global, dans la limite annuelle de 10 700 €.**

Le cas échéant, ce mécanisme permet à l'investisseur, sous réserve d'atteindre le plafond d'amortissement applicable, de constater chaque année un déficit foncier venant en diminution de son revenu global imposable. Tout déficit foncier généré par d'autres opérations pourra être cumulé avec celui issu d'une opération Jeanbrun, dans la limite de ce plafond de 10 700 €.

Calcul du plafond de loyer

Trois niveaux de loyers :

- **Loyer Intermédiaire** : plafond loyer au m² par zone A/A BIS / B1 / B2 et C comme le dispositif Denormandie
- **Loyer social** : plafond au m² par commune sur la base [Loc'avantages](#)
- **Loyer très social** : plafond au m² par commune sur la base [Loc'avantages](#)

La formule de calcul est identique à celle du Pinel / Denormandie :

Loyer maximal = Plafond de zone (€/m²) × Surface utile × Coefficient

Avec :

- Surface utile = surface habitable + 50 % des annexes (plafond 8 m²)
- Coefficient = $0,7 + (19 / \text{surface})$, plafonné à 1,2

Exemple en location intermédiaire

Zone A / Logement de 45 m² (sans extérieur)

- Coefficient : $0,7 + 19 / 45 = 1,122$

(Pour rappel, le coefficient est plafonné à 1,2)

- Loyer maximal : $14,49 \times 45 \times 1,122 = 731,75 \text{ € / mois}$
- Loyer maximal ≈ **732 € / mois (hors charges)**

Déclinaisons de loyer

- Social : ≈ 576 €
- Très social : ≈ 413 €

Réintégration de l'amortissement dans la plus-value

En l'état du texte issu de l'article 84 du PLF 2026 (notamment aux alinéas parlementaires autour de l'alinéa 32), le III de l'article 150 VB du CGI est modifié afin de prévoir que **le prix d'acquisition retenu pour le calcul de la plus-value est minoré du montant des amortissements admis en déduction en application du i du 1° du I de l'article 31.**

Même si le texte ne prévoit pas expressément une « réintégration des amortissements », la **minoration obligatoire du prix d'acquisition fiscal** a pour effet d'augmenter la plus-value imposable à hauteur des amortissements pratiqués pendant la période de détention.

Autrement dit, **les amortissements déduits dans le cadre du dispositif sont économiquement neutralisés** lors de la cession.

Les règles d'exonération de la plus-value restent inchangées :

- **22 ans pour l'exonération de l'impôt sur la plus-value**
- **30 ans pour l'exonération des prélèvements sociaux**



Rappel de la règle du report

Principe général

Lors de la vente d'un bien immobilier (hors résidence principale), la plus-value est imposée :

- à 19 % au titre de l'impôt sur le revenu
- à 17,2 % au titre des prélèvements sociaux,

Détail des abattements

Pour l'impôt sur le revenu **(19 %)**

- 0 % d'abattement jusqu'à la 5^e année incluse
- 6 % par an de la 6^e à la 21^e année
- 4 % la 22^e année

Soit une exonération totale d'IR après 22 ans

Pour les prélèvements sociaux **(17,2 %)**

- 0 % jusqu'à la 5^e année incluse
- 1,65 % par an de la 6^e à la 21^e année
- 1,60 % la 22^e année
- 9 % par an de la 23^e à la 30^e année

Soit une exonération totale après 30 ans

Enfin il est possible de déduire de la plus-value imposable 15% du prix d'achat du bien au titre d'un forfait travaux sans justificatif à condition de le posséder depuis au moins 5 ans.

Il est aussi possible de déduire 7,5% du prix d'achat, y compris dans le neuf ou au réel si plus favorable.

Cas concret

Sur un horizon moyen terme de 12 ans :

- Bien acquis : 275 000 €
- Base amortissable : 80 %
- Loyer intermédiaire : amortissement 3,5 %/an (environ 7 700 €/an), soit 92 400 € amortis sur la période.

Étape 1 : Calcul de la valeur nette comptable (VNC).

Fiscalement, les amortissements viennent diminuer le prix d'acquisition :

☛ $275\,000\text{ €} - 92\,400\text{ €} = 182\,600\text{ €}$

Puis on majore ce prix de revient avec :

- forfait frais d'acquisition : +7,5 %
- forfait travaux (>5 ans) : +15 %

☛ $275\,000\text{ €} \times 22,5\% = 61\,875\text{ €}$

Soit une base fiscale corrigée de 244 475 € (182 600 € + 61 875 €).

Hypothèse 1

Revente au prix d'achat (275 000 €)

Plus-value fiscale : $275\,000\text{ €} - 244\,475\text{ €} = 30\,525\text{ €}$

Après abattements pour durée de détention (12 ans) : 42 % sur l'IR et 11,55 % sur les prélèvements sociaux

➡ Fiscalité totale (IR + CSG/CRDS) : $\approx 8\,008\text{ €}$

Hypothèse 2

Revente à un prix de 292 000 € soit une revalorisation du bien de 0,5% par année de détention.

Plus-value fiscale : $292\ 000\ € - 244\ 475\ € = 47\ 525\ €$

➔ Fiscalité totale (IR + CSG/CRDS) : $\approx 12\ 467\ €$

Or, dans cette hypothèse, le gain de marché réel est de 17 000 € (292 000 € - 275 000 €).

Donc, **la revalorisation du bien couvre intégralement l'imposition de sortie, et laisse même un gain net complémentaire** d'environ 4 500 €.

Autres informations diverses

- Il est possible d'investir au travers d'une SCI à l'IR.
- Il n'est pas possible de coupler fiscalement le dispositif bailleur privé / Jeanbrun avec du Loc'Avantages.

Conclusion

Le dispositif bailleur privé / Jeanbrun n'est pas un Pinel bis, c'est un **dispositif hybride**.

C'est un **outil patrimonial de haut niveau**, destiné à des **investisseurs** :

- **fiscalisés,**
- **structurés,**
- **patients,**
- capables de **raisonner en flux** et non en « carotte fiscale ».

