dispositif

BAILLEUR PRIVÉ

Jeanbrun – Relance Logement

Cette fiche ne concerne que l'immobilier neuf

Le dispositif Bailleur Privé (dit Jeanbrun / Relance Logement) vise à relancer l'investissement locatif en France. Il repose sur un mécanisme puissant d'amortissement fiscal permettant de réduire le revenu imposable, en contrepartie d'un engagement locatif et du respect de plafonds réglementaires.

Définition

Le statut du bailleur privé (Jeanbrun) est un dispositif destiné aux investisseurs en immobilier locatif.

Mis en place pour soutenir la production de logements, il permet de bénéficier d'une déduction fiscale par amortissement, sous réserve :

- d'un engagement de location,
- du respect de plafonds de loyers,
- du respect des plafonds de ressources des locataires,
- et des normes énergétiques en vigueur.

Objectifs & Avantages

- Mécanisme d'amortissement fiscal réduisant le revenu imposable.
- Possibilité de générer un déficit imputable sur le revenu global.
- Applicabilité sur tout le territoire français (sans zonage restrictif).
- Plafonds d'amortissement par foyer fiscal et non par bien.
- Compatible avec une stratégie patrimoniale long terme.
- Possibilité d'investissement via une SCI à l'IR.
- Outil adapté aux investisseurs fiscalisés.

Fonctionnement

// Acquisition :

- Achat d'un logement neuf ou en VEFA.
- Location nue obligatoire (non meublée).
- Logements collectifs uniquement.
- Biens acquis à compter de l'année 2026.
- Pas de plafond réglementaire du prix du bien.
- Mais optimisation fiscale maximale autour de ~285 700 € en locatif intermédiaire.

// Engagement locatif :

- Engagement minimum : 9 ans.
- Résidence principale du locataire.
- Respect des plafonds de loyers.
- Respect des plafonds de ressources.
- Interdiction de louer à un membre du foyer familial jusqu'au 2e rang.

// Sortie du dispositif :

À la revente, les amortissements pratiqués minorent le prix d'acquisition fiscal.

Amortissement fiscal

- Base amortissable : 80 % de la valeur du bien.
- Taux selon le niveau de loyer :
  - Intermédiaire : 3,5 % / an
  - Social : 4,5 % / an
  - Très social : 5,5 % / an
- Durée théorique d'amortissement en intermédiaire : ~28–29 ans

Calcul du loyer

Trois niveaux :

- Loyer intermédiaire (type Pinel / Denormandie)
- Loyer social (base Loc'Avantages)
- Loyer très social (base Loc'Avantages)

Formule de calcul
(identique à celle du Pinel / Denormandie) :

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

Avec :

- Surface utile = surface habitable + 50 % annexes (max 8 m²)
- Coefficient = 0,7 + (19 / surface), plafonné à 1,2

Exemple zone A – 45 m² :
≈ 732 € / mois en intermédiaire.

Informations non contractuelles, données à titre indicatif.

Plafonds annuels d'amortissement

- 3 niveaux :
  - Intermédiaire : 8 000 € / an
  - Social : 10 000 € / an
  - Très social : 12 000 € / an
- Plafond par foyer fiscal. Et non par opération immobilière.
- Excédent d'amortissement reportable.

Fiscalité pendant la détention

Ordre des déductions :

1. Intérêts d'emprunt
2. Autres charges
3. Amortissement (en dernier)

L'amortissement peut créer un déficit foncier imputable sur le revenu global dans la limite de 10 700 € / an.

Mise à jour du 23/02/2026

LES INFORMATIONS INDIQUÉES DANS CETTE FICHE PRATIQUE SONT DESTINÉES À PRÉSENTER UN DISPOSITIF. ELLES N'ENGAGENT EN AUCUN CAS LE CONSEILLER QUI NE SAURAIT ÊTRE TENU RESPONSABLE DE SON UTILISATION.