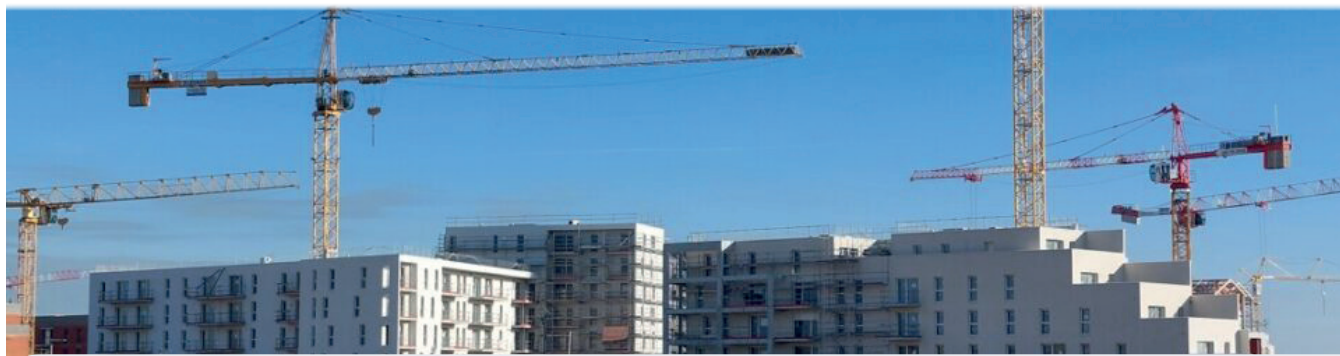


LE DISPOSITIF JEANBRUN : UN NOUVEAU CADRE POUR L'INVESTISSEMENT LOCATIF PRIVÉ



Dans un **contexte de crise du logement dans le neuf** (baisse des ventes, conditions du crédit qui se durcissent), la fin du dispositif Pinel a laissé un vide important dans les mécanismes de soutien à la production immobilière.

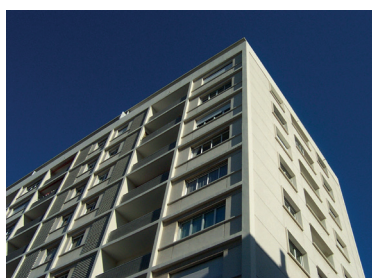
Afin de relancer l'investissement résidentiel et de renforcer l'offre locative privée, le législateur a instauré, en 2026, le **dispositif Jeanbrun, également appelé « statut du bailleur privé »**. Reposant sur une logique d'amortissement fiscal plutôt que sur une réduction d'impôts, ce nouveau mécanisme marque une évolution des politiques de défiscalisation immobilière. Ce nouvel opus de « Qu'en savons-nous » présente le contexte de son apparition, ses principales caractéristiques, ainsi que ce qu'il implique pour les investisseurs, les acteurs de l'immobilier et les pouvoirs publics.

HISTORIQUE DE LA DÉFISCALISATION IMMOBILIÈRE

Les dispositifs de défiscalisation immobilière sont apparus au début du XXe siècle afin de soutenir la préservation et la restauration du patrimoine bâti, notamment à travers ceux dédiés aux monuments historiques.

Progressivement, leur champ s'est élargi en intégrant le secteur du logement neuf.

À partir des années 1980, ces mécanismes se sont fortement développés dans le secteur résidentiel. Leurs objectifs : mobiliser l'investissement privé et soutenir la construction neuve.



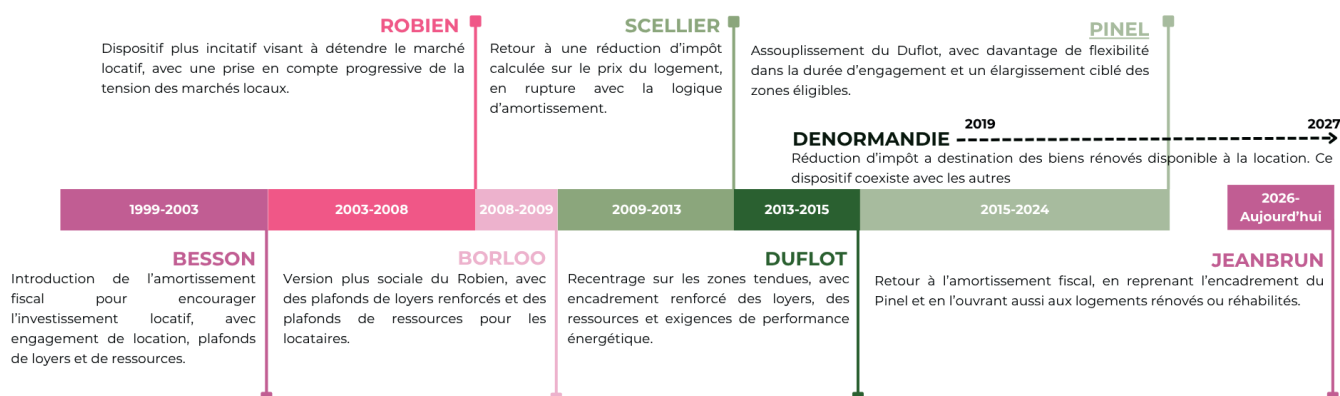
Le fonctionnement de ces dispositifs repose sur un principe d'**intérêt partagé entre plusieurs acteurs** :

- Pour **l'État**, il s'agit d'**encourager la production de logements** en mobilisant des investisseurs privés grâce à des avantages fiscaux. Ces mécanismes permettent ainsi de soutenir l'offre de logements tout en limitant une intervention publique directe dans la production immobilière.
- Pour **les investisseurs**, ils constituent un outil permettant de développer un patrimoine immobilier tout en bénéficiant d'un **avantage fiscal destiné à compenser l'engagement locatif**.
- Pour **les locataires**, certains dispositifs introduisent des **plafonds de loyers** et de **ressources**, visant à développer une offre locative intermédiaire entre le parc social et le marché libre.

Plusieurs dispositifs se sont ainsi succédés ou ont coexisté au fil des décennies. Compte tenu des avantages fiscaux qu'ils procurent, ils sont progressivement devenus des leviers majeurs pour les acteurs de la promotion immobilière.

Frise des principaux dispositifs de défiscalisation

(en rose : stratégie d'amortissement, en vert : stratégie de réduction d'impôt)



Entrée en vigueur du dispositif :

21 février 2026 jusqu'au 31 décembre 2028

Logements concernés :

logements collectifs neufs, en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) ou faisant l'objet d'une rénovation lourde

Mécanisme fiscal :

Amortissement du bien immobilier déductible des revenus fonciers et globaux.

Conditions principales :

- Location nue à usage de résidence principale,
- Plafonds de loyers et de ressources des locataires,
- Engagement locatif minimal de 9 ans.

Objectif :

Soutenir l'investissement locatif privé et renforcer l'offre locative intermédiaire.

Principale différence avec le Pinel :

Passage d'une logique de réduction d'impôt à une logique d'amortissement patrimonial.

Un dispositif déjà en cours de modification :

Le dispositif fait déjà l'objet de plusieurs ajustements :

- La suppression de la disposition visant à réaliser 30% du prix d'acquisition en travaux pour la rénovation ;
- les logements classés F ou G devront gagner au moins deux classes énergétiques . Les logements classés E devront gagner au moins une classe énergétique ;
- Réintégration des maisons individuelles.

LA FIN DU PINEL : QUELLES CONSÉQUENCES ?

La fin programmée du dispositif Pinel en 2024 a constitué un changement significatif pour le secteur de la promotion immobilière.

Au-delà de son rôle fiscal, le Pinel constituait également un outil de **sécurisation économique des programmes immobiliers** comme le souligne le rapport « d'Évaluation du dispositif d'aide fiscale à l'investissement locatif Pinel ». La réalisation d'une opération de logements nécessite généralement qu'une part certaine des logements soit précommercialisée avant le lancement effectif des travaux. Les investisseurs Pinel, dont la décision d'achat était principalement motivée par des considérations fiscales plutôt que par l'intention d'occuper le logement, contribuaient à atteindre plus rapidement le seuil de commercialisation.

Les effets du Pinel ont toutefois varié selon les territoires, contribuant à répondre à la demande locative dans certains marchés tendus. **Dans le même temps, la hausse des coûts de construction, le coût du crédit et les incertitudes économiques ont fortement fragilisé le marché du logement neuf.**

Ce recours à la demande issue de la **défiscalisation** a contribué à sécuriser les opérations des promoteurs, mais a également révélé une dépendance des promoteurs vis-à-vis du dispositif

Les évaluations du Pinel pointent également une production standardisée, centrée sur les investisseurs et l'avantage fiscal plutôt que sur les besoins locaux ou la rentabilité du bien à long terme. À cela s'ajoutent des difficultés de gestion dans certaines copropriétés détenues majoritairement par des investisseurs. À noter que de nombreux propriétaires envisagent de revendre leur logement à l'issue de la période d'engagement (Cour des comptes, 2024), ce qui témoigne d'une vision à court terme centrée autour de l'intérêt fiscal du bien et non patrimoniale, à plus long terme.

C'est dans ce contexte qu'a été créé le dispositif Jeanbrun. L'objectif est de remobiliser l'investissement privé afin de soutenir la production de logements et le développement d'une offre locative encadrée et structurée autour du statut de bailleur privé

PRÉSENTATION DU DISPOSITIF JEANBRUN

Entré en vigueur le 21 février 2026, le dispositif Jeanbrun , également désigné comme statut du « bailleur privé », instaure un **nouveau cadre fiscal**. Il est destiné à soutenir l'investissement locatif privé et à encourager la **détention durable d'actifs immobiliers** affectés à la location nue.

Le dispositif concerne les logements acquis entre le 21 février 2026 et le 31 décembre 2028. Il vise principalement les logements collectifs situés en France métropolitaine :

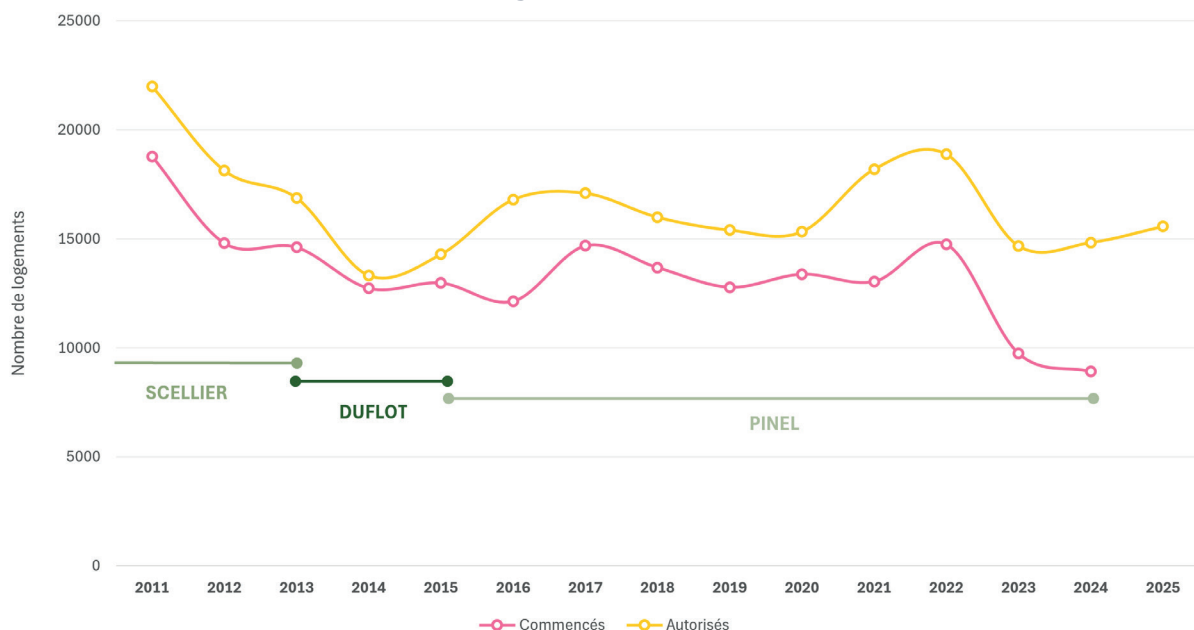
- acquis neufs ou en VEFA ;
- ou faisant l'objet d'une rénovation lourde ou d'une réhabilitation répondant aux conditions prévues par le dispositif.

Il est accessible aux particuliers, dans toute la France ainsi qu'à certaines sociétés civiles immobilières (SCI). Il impose notamment une **durée minimale d'engagement locatif (9 ans), une location nue à usage de résidence principale.**

Le dispositif reprend également **trois principes du Pinel** :

- L'encadrement des loyers ;
- Le plafond de ressources des locataires ;
- La différenciation entre plusieurs catégories de logements locatifs (intermédiaires, sociaux et très sociaux).

Livraison de logements entre 2011 et 2025



Source : SITADEL 2025

Toutefois, contrairement au dispositif Pinel, fondé sur une réduction directe d'impôt sur le revenu, le Jeanbrun repose principalement sur un mécanisme d'amortissement fiscal du bien immobilier. Il permet au propriétaire bailleur de déduire chaque année une fraction de la valeur du logement de ses revenus fonciers imposables. L'assiette imposable des revenus fonciers s'en retrouve donc réduite.

L'objectif n'est donc plus de proposer principalement une réduction d'impôts immédiate, mais d'améliorer la fiscalité globale d'un investissement locatif conservé dans une logique patrimoniale de long terme.

Cela renforce également le **statut d'acteur économique des bailleurs privés** en leur donnant la possibilité d'amortir leur actif immobilier. Il vient donc conforter les particuliers disposant d'un portefeuille immobilier déjà constitué.

Par ailleurs, lorsque les conditions du déficit foncier sont réunies, une partie de ce dernier peut être imputée sur le revenu global du contribuable selon les plafonds prévus (10 700 € pour le neuf et 21 400 € pour la rénovation). Cette logique vise également à orienter l'épargne des ménages les plus fortement imposés vers l'investissement locatif, afin de soutenir la production de logements.



Photo : Zac de Fleury-sur-Orne

UN DISPOSITIF DONT L'INTÉRÊT FISCAL CROÎT AVEC LE NIVEAU D'IMPOSITION

Le dispositif Jeanbrun semble donc davantage adapté aux **investisseurs recherchant une stratégie patrimoniale de long terme** plutôt qu'un avantage fiscal immédiat. À l'inverse du Pinel qui pouvait davantage attirer des investisseurs à la recherche d'une réduction d'impôt directe, parfois plus déterminante dans leur décision d'investissement que la rentabilité liée au patrimoine.

Les premières simulations de montages immobiliers montrent que l'efficacité du dispositif **pourrait engendrer des conséquences variables** :

- ▶ L'intérêt fiscal du Jeanbrun apparaît très fortement limité pour les ménages faiblement imposés, notamment ceux relevant d'un Taux Marginal d'Imposition (TMI) de 11 %.
- ▶ Pour les contribuables avec un TMI à 30%, les résultats apparaissent plus contrastés dépendant de la stratégie des particuliers et du marché immobilier.
- ▶ Le dispositif prend **tout son sens pour les contribuables relevant des tranches supérieures, notamment au-delà d'un TMI de 41 %**.
- ▶ Les logements de grande taille du segment intermédiaire présentent les meilleurs résultats à l'issue d'une détention de neuf ans (revente incluse).
- ▶ Dans une logique à plus long terme, les conclusions sont nuancées dépendant de nombreux facteurs exogènes au dispositif (écart entre loyer plafonné et loyer de marché, prix de revente ...)

Le dispositif apparaît donc particulièrement intéressant pour :

- ▶ **les contribuables fortement imposés**, pour lesquels le mécanisme d'amortissement peut permettre de réduire l'assiette imposable de leurs revenus fonciers et, dans certains cas, de leur revenu global en présence d'un déficit foncier imputable ;
- ▶ **les multipropriétaires disposant déjà de revenus fonciers importants**, pour lesquels la déduction fiscale peut contribuer à limiter la fiscalité applicable à ces revenus.

L'objectif apparent est de favoriser la professionnalisation des acteurs déjà présents sur le marché tout en attirant de nouveaux investisseurs disposant d'une capacité d'investissement très importante.

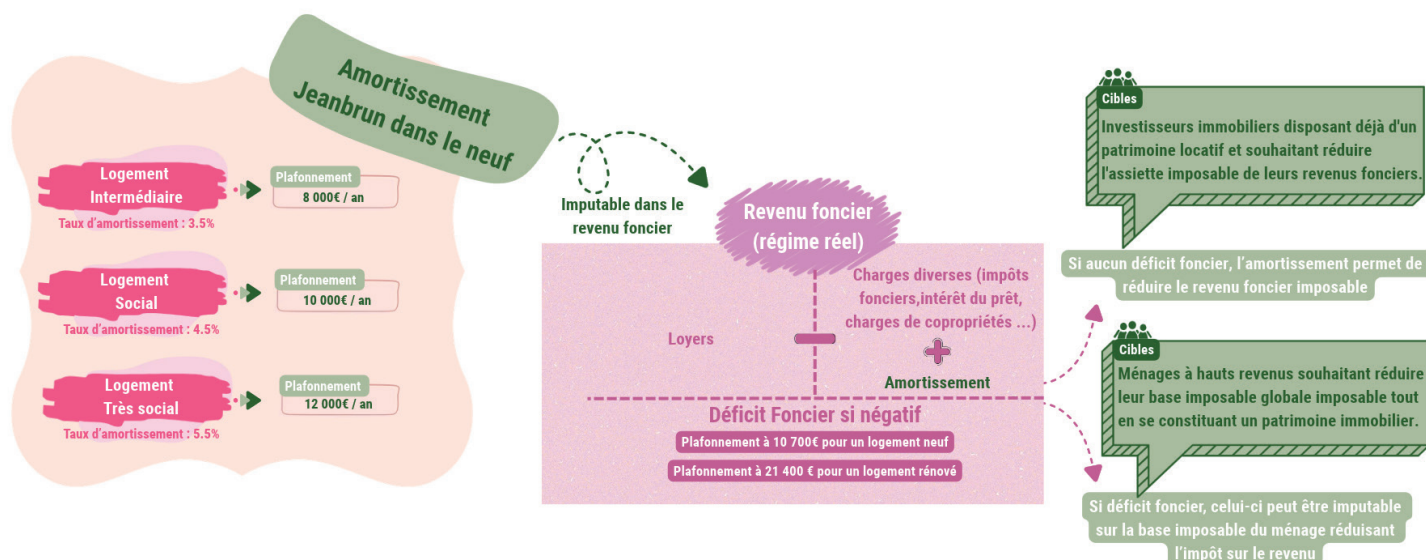
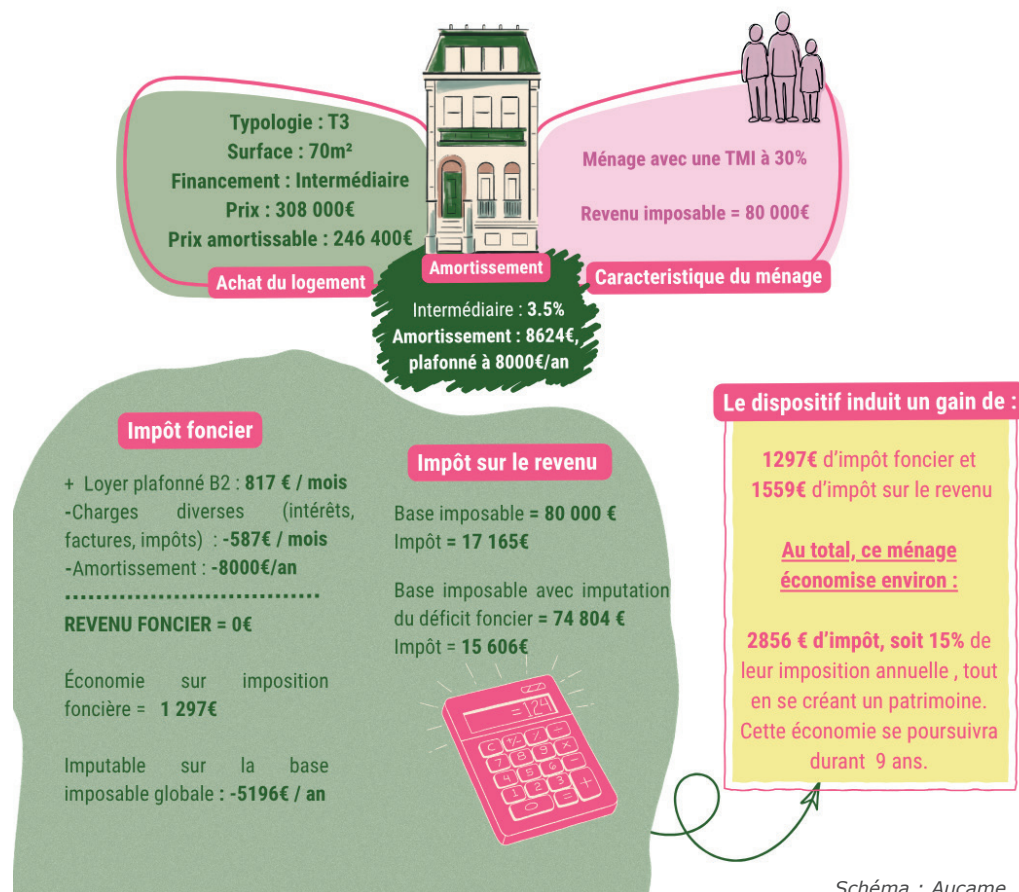


Schéma : Aucame

Toutefois, plusieurs limites peuvent être relevées :

- ▶ Contrairement au dispositif Pinel, le dispositif Jeanbrun **apparaît peu attractif pour les investisseurs intermédiaires**. Pour rappel, seuls 6,5 % des investisseurs Pinel relevaient d'un TMI de 41 %. Le dispositif tend donc à toucher moins d'investisseurs, mais visent ceux avec un revenu plus important ;
- ▶ le recours à l'amortissement **tend à complexifier** les mécanismes de défiscalisation immobilière pour les investisseurs les moins expérimentés ;
- ▶ Le dispositif **peut encourager des logiques de court terme** et conduire à une production standardisée de logements dans des territoires où les besoins ne le justifient pas, avec un risque de surproduction de grands logements intermédiaires, ce segment devenant le plus rentable après neuf ans de détention.



Contrairement au dispositif Pinel, le dispositif Jeanbrun repose sur une mobilisation plus ciblée du capital privé en s'adressant principalement aux contribuables fortement imposés et aux bailleurs privés déjà structurés. Cette orientation peut contribuer à professionnaliser l'investissement locatif tout en soutenant la construction neuve et la rénovation énergétique. En revanche, elle risque d'exclure les petits propriétaires bailleurs et soulève des enjeux d'équité fiscale. Par ailleurs, comme les autres dispositifs de défiscalisation immobilière, il ne permet ni de prévoir ni de maîtriser efficacement l'offre de logements. De surcroît, la balance entre effet d'aubaine et effet de levier sur la création de logement est très difficilement objectivable en l'absence de ciblage géographique et de garde-fous efficaces.

47^e
rencontre
nationale
des agences
d'urbanisme

Sous le foncier, des sols vivants

7 au 9
OCTOBRE
2026
CAEN

SOURCES & LIENS UTILES :

- [L'aide fiscale à l'investissement locatif Pinel](#) - Cour des comptes, 2024
- [Évaluation du dispositif d'aide fiscale à l'investissement locatif Pinel](#) - Conseil général de l'environnement et du développement durable, 2019
- [Act'Urba #19 - Les dispositifs de défiscalisation immobilière](#) - AUCAME, novembre 2020



AUCAME
Caen Normandie

2006-2026
L'Aucame a **20** ans !

Réalisation et mise en page : AUCAME 2026
Illustrations : AUCAME, sauf mention contraire
Directeur de la publication : Patrice DUNY
Contact : julien.lopes@aucame.fr

Agence d'urbanisme de Caen Normandie
 21 rue de la Miséricorde - 14000 CAEN
 Tel : 02 31 86 94 00 / contact@aucame.fr
www.aucame.fr

Dépôt Légal : 4^e TRIMESTRE 2026
 ISSN : 1964-5155

Imprimé sur papier 100 % recyclé FSC
 fabriqué en France



LICENCE OUVERTE
OPEN LICENCE

Retrouvez nos publications
en flashant ce QR Code

