



Courtier en immobilier neuf

Le guide de la loi Jeanbrun



“

LE NOUVEAU MOTEUR DE L'IMMOBILIER LOCATIF

.....

Face à l'urgence de la relance du logement, le dispositif Jeanbrun (statut du bailleur privé) s'impose comme le levier majeur de l'investisseur. Il conjugue une puissance fiscale inédite à une liberté géographique totale.

SOMMAIRE

.....

<i>POURQUOI INVESTIR EN 2026 ?</i>	<i>04</i>
<i>LE MÉCANISME DE L'AMORTISSEMENT.....</i>	<i>05</i>
<i>LE CADRE RÉGLEMENTAIRE ET GÉOGRAPHIQUE</i>	<i>06</i>
<i>ZONES ET PLAFONDS 2026.....</i>	<i>07</i>
<i>ÉTUDE DE CAS : T3 À TOULOUSE (ZONE A).....</i>	<i>08</i>
<i>LE «SUPER JEANBRUN» (LLI + JEANBRUN).....</i>	<i>09</i>
<i>L'EXPERTISE IMMO9.....</i>	<i>11</i>

Le dispositif Jeanbrun : un nouveau paradigme fiscal

Le dispositif Jeanbrun offre un cadre fiscal stable pour bâtir un patrimoine immobilier pérenne. Il repose sur un principe simple : utiliser les charges et l'amortissement du bien pour gommer votre fiscalité actuelle et future.

- **Revenus nets d'impôts :** L'amortissement de la valeur bâtie neutralise la fiscalité de vos loyers. Vous percevez des revenus fonciers sans impôts ni prélèvements sociaux pendant près de 20 ans.
- **Déficit foncier immédiat :** Le cumul des charges et de l'amortissement permet de déduire jusqu'à 10 700 € par an de votre revenu global. Le gain fiscal est effectif dès la première année.
- **Valeur patrimoniale :** Le ciblage exclusif du collectif neuf ou réhabilité garantit un actif conforme aux normes de décence locative, sans risque d'obsolescence thermique.



COMMENT ÇA MARCHE ?

Contrairement au Pinel qui offrait une remise d'impôt forfaitaire, le dispositif Jeanbrun vous permet de comptabiliser le coût de votre logement comme une dépense déductible. Ce levier fiscal « gomme » l'imposition de vos loyers : vous encaissez des revenus nets d'impôts pendant près de 20 ans, tout en réduisant vos impôts sur les salaires jusqu'à 10 700 € par an.



LE MÉCANISME DE L'AMORTISSEMENT

Amortir pour ne plus être imposé

Imaginez que chaque année, l'administration fiscale considère que votre logement perd une partie de sa valeur. Cette «perte» théorique vient s'imputer sur vos loyers perçus, et réduit d'autant le revenu sur lequel vous êtes imposé. C'est le principe de l'amortissement.

01. Sur quelle somme calcule-t-on cet amortissement ?

L'amortissement ne porte pas sur la valeur totale de votre investissement : le terrain sur lequel repose le bâtiment (soit 20 % du prix) n'entre pas en compte. La base de calcul retenue est donc :

- **Dans le neuf :** 80 % du prix de revient total, frais de notaire inclus.
- **Dans l'ancien réhabilité :** le prix d'achat majoré des travaux, sous réserve qu'ils représentent au moins 25 % du coût total et améliorent la performance énergétique du bien.

02. Les taux d'amortissement annuel selon le loyer

Chaque année, le montant amorti vient grossir vos charges déductibles. La somme de ces charges et de l'amortissement dépasse souvent vos loyers : vous êtes alors en déficit foncier. Ce déficit se soustrait directement de votre revenu global imposable, et l'économie d'impôt est immédiate : déficit × votre TMI. À 30 % de TMI, 10 000 € de déficit = 3 000 € d'impôt en moins.

03. Les taux d'amortissement annuel selon le loyer

L'investisseur détermine la puissance de sa déduction annuelle en fonction de la convention locative choisie et de la nature du bien. Le dispositif Jeanbrun favorise le secteur neuf par des taux supérieurs, reflétant la performance énergétique et technique des bâtiments récents.

<i>Catégorie de loyer</i>	<i>Immobilier neuf</i>	<i>Immobilier ancien</i>	<i>Plafond déductible / an</i>
<i>Loyer intermédiaire</i>	3,5 %	3 %	8 000 €
<i>Logement social</i>	4,5 %	3,5 %	10 000 €
<i>Logement très social</i>	5,5 %	4 %	12 000 €

L'amortissement non utilisé une année donnée n'est jamais perdu : il est reportable sans limite de temps sur les bénéfices futurs, sécurisant ainsi la rentabilité nette de votre patrimoine pour les décennies à venir.



LE CADRE RÉGLEMENTAIRE ET GÉOGRAPHIQUE

Un investissement encadré pour une sécurité optimale

Pour valider le dispositif Jeanbrun et profiter de l'avantage fiscal, l'investissement doit répondre à des critères précis.

01. Les conditions d'éligibilité du logement

Le dispositif distingue deux types d'actifs, mais impose une structure commune pour la sécurité du parc locatif :

- Typologie du bien : Le dispositif vise exclusivement les logements situés dans un bâtiment d'habitation collectif. Les maisons individuelles sont exclues du périmètre d'application.
- Logement Neuf : Concerne les logements acquis neufs, en l'état futur d'achèvement (VEFA), ou que le contribuable fait construire.
- Ancien avec travaux : S'applique aux logements faisant l'objet de travaux concourant à la production d'un immeuble neuf ou de travaux d'amélioration représentant au moins 30 % du prix d'acquisition. Le projet doit répondre aux critères de réhabilitation lourde.

02. Les obligations du bailleur

Le statut de bailleur privé impose une rigueur de gestion pour garantir l'avantage fiscal :

- Engagement locatif : Mise en location nue (non meublée) pendant une durée minimale de 9 ans.
- Usage : Le logement doit constituer la résidence principale du locataire.
- Délai : La location doit prendre effet dans les 12 mois suivant l'achèvement de l'immeuble ou des travaux.
- Cercle familial : Interdiction de louer à un membre du foyer fiscal, ainsi qu'aux parents et alliés jusqu'au 2e degré. Le démembrement de propriété est également exclu.

L'attractivité des métropoles en zones tendues

Bien que le dispositif s'applique sur l'ensemble du territoire national, l'investissement reste encadré par des plafonds de loyers et de ressources des locataires.

Depuis 2024, le zonage a évolué pour coller à la réalité du marché. Les grandes métropoles régionales bénéficient désormais de plafonds de loyers plus élevés.

<i>Zone</i>	<i>Villes principales</i>	<i>Loyer Intermédiaire</i>	<i>Loyer Social</i>	<i>Loyer Très social</i>
Abis	Paris et 1ère couronne	19,71€/m ²	16,22€/m ²	12,75€/m ²
A	Toulouse, Bordeaux, Nantes, Rennes, Montpellier...	14,64€/m ²	12,06€/m ²	9,47€/m ²
B1	Agglomérations de + 250 000 habitants	11,80€/m ²	9,72€/m ²	7,64€/m ²
B2 & C	Communes rurales	10,26€/m ²	8,45€/m ²	6,64€/m ²

LE CONSEIL DE L'EXPERT

Bien que le dispositif Jeanbrun ne soit pas soumis à un zonage spécifique, nous conseillons généralement d'investir dans des zones tendues Abis, A ou B1, afin de sécuriser la demande locative et de maintenir un niveau de loyer élevé.

Optimisation fiscale en secteur tendu

EXEMPLE CHIFFRÉ



**Achat sans
apport**



**T2 de 43m² à 220.000€,
frais de notaire inclus,
loyer intermédiaire**



**Financé sur 25 ans au
taux de 3.30% + 0.34%
d'assurance emprunteur**

Calcul basé sur une TMI à 30% :

	Dépenses	Recettes
Mensualité du crédit	-1.140€/mois	
Charges*	-200€/mois	
Loyer perçu (plafonné zone A)		+710€/mois
Économie d'impôt (TMI 30%)		+200€/mois
Effort d'épargne 430€/mois		

Économie d'impôt estimée à **23.760€** sur 9 ans

* Charges de copropriété, gestion locative, assurance locative.
Document d'information non contractuel



LE «SUPER JEANBRUN» (LLI + JEANBRUN)

L'alliance stratégique pour une rentabilité maximale

En couplant le dispositif Jeanbrun avec le mécanisme du Logement Locatif Intermédiaire (LLI), l'investisseur multiplie son gain fiscal et financier.

Le Logement Locatif Intermédiaire (LLI) : un levier de prix

Le LLI (logement locatif intermédiaire) est un dispositif d'investissement locatif qui permet de profiter d'une TVA réduite à 10 % et, selon les opérations, d'une exonération de taxe foncière pouvant aller jusqu'à 20 ans.

En contrepartie, le bien doit être loué nu à loyer plafonné, à des locataires sous plafonds de ressources, et l'investissement doit se faire via une personne morale, en pratique le plus souvent une SCI, plutôt qu'en achat direct en nom propre.

Les bénéfices cumulés de l'alliance LLI + Jeanbrun

- TVA Réduite : Profitez d'une TVA à 10 % au lieu de 20 %. Cette économie substantielle dès l'acquisition réduit le prix de revient et le montant de l'emprunt.
- Exonération Foncière : Le dispositif octroie une exonération de taxe foncière (ou un crédit d'impôt équivalent) pendant une durée de 15 à 20 ans.
- Structure de détention : L'acquisition s'effectue via une personne morale (type SCI), facilitant la gestion et la transmission du patrimoine.

Simulation d'un investissement en Super Jeanbrun

EXEMPLE CHIFFRÉ



**Achat sans
apport**



**T2 de 43m² à 220.000€,
frais de notaire inclus,
loyer intermédiaire**



**Financé sur 25 ans au
taux de 3.30% + 0.34%
d'assurance emprunteur**

Gain de TVA

18.333€

Prix TTC 220 000 € → TVA 20 % (36 667 €)
TVA 10 % (18 333 €) → Nouveau TTC : 201 667 €

Gain d'exonération de taxe foncière

18.000€

900 € / an × 20 ans
Exonération totale sur la durée du dispositif

Gain d'impôt via le déficit foncier

26.000€

Estimation indicative sur 20 ans avec une TMI à 30 %

Calcul basé sur une TMI à 30% :

	Dépenses	Recettes
Mensualité du crédit	-1.040€/mois	
Charges*	-200€/mois	
Loyer perçu (plafonné zone A)		+710€/mois
Économie d'impôt mensuelle		+183€/mois
Effort d'épargne 347€/mois		

Économie totale estimée à **62.333€** sur 20 ans (TVA, taxe foncière et déficit foncier cumulés)

* Charges de copropriété, gestion locative, assurance locative.
Document d'information non contractuel

L'expertise IMMO9

La référence nationale de l'immobilier neuf local

Depuis 2009, le Groupe IMMO9 simplifie l'accès à l'immobilier neuf. Premier agrégateur régional multi-promoteurs, nous centralisons l'offre immobilière de votre ville pour vous faire gagner du temps.

De par nos partenariats avec la quasi-totalité des promoteurs nationaux, nous pouvons répondre aux demandes de nos clients sur l'ensemble de l'hexagone.

Implantés à Toulouse, Bordeaux, Nantes, Rennes et Montpellier, nos experts locaux en achat neuf vous accompagnent à chaque étape de votre projet : recherche, financement, réservation... jusqu'à la remise des clés.



**Contactez votre conseiller
IMMO9 dédié pour une étude
personnalisée**

► Service entièrement gratuit sans
frais d'agence ni de dossier

Notre réseau **national**



IMMO9 Toulouse - Siège Social

- 📍 38, quai de Tounis 31000 TOULOUSE
- 📍 9-11, avenue de la Garonnette 31000 TOULOUSE
- 📍 21, avenue Camille Pujol 31500 TOULOUSE

05 61 21 79 49
toulouseimmo9.com

IMMO9 Gestion Toulouse

05 62 19 14 35



IMMO9 Bordeaux

- 📍 45, rue Georges Bonnac
33000 BORDEAUX

05 35 54 82 33
bordeauximmo9.com

IMMO9 Gestion Bordeaux

05 62 19 14 35



IMMO9 Nantes

- 📍 2, rue de Jemmapes
44000 NANTES

02 85 52 80 36
nantesimmo9.com

IMMO9 Gestion Nantes

05 62 19 14 35



IMMO9 Rennes

- 📍 Parc Monier, 167 route de Lorient
35000 RENNES

02 30 96 48 60
rennesimmo9.com

IMMO9 Gestion Rennes

05 62 19 14 35



IMMO9 Montpellier

- 📍 418, rue du Mas de Verchant
34000 MONTPELLIER

04 11 93 73 34
montpellierimmo9.com

IMMO9 Gestion Montpellier

05 62 19 14 35