

Immobilier locatif 2026 :

Jeanbrun est-il plus intéressant que le Pinel ?



Logique générale du dispositif Jeanbrun

Le dispositif Jeanbrun, introduit par la loi de finances pour 2026, vise à relancer l'investissement locatif via un mécanisme **d'amortissement fiscal du bien immobilier**, en contrepartie :

- d'un engagement de location nue,
- d'un plafonnement des loyers,
- du respect de plafonds de ressources des locataires,
- et d'une durée minimale de location de 9 ans.

Il s'applique aux logements neufs et, sous conditions, à certains logements anciens rénovés.

Jeanbrun vs Pinel classique : différences structurantes

Nature de l'avantage fiscal

Pinel classique

- Réduction d'impôt calculée en pourcentage du prix d'acquisition.
- Taux dépendant de la durée d'engagement (6, 9 ou 12 ans).
- Avantage plafonné par le plafonnement global des niches fiscales (10 000 € par an).

Jeanbrun

- Accessible aux personnes physiques ou aux SCI
- Eligible pour les appartements neufs et anciens avec travaux sur l'ensemble du territoire français
- Amortissement annuel du bien
 - 3,5 % pour logement intermédiaire
 - 4,5 % pour loyer social
 - 5,5 % pour loyer très social)
- Base amortissable : 80% du prix d'acquisition
- Plafond d'amortissement annuel des logements :
 - Intermédiaire : 8.000 €
 - Social : 10.000 €
 - Très social : 12.000 €

- Déduction des revenus fonciers

Ce dispositif permet également de générer un déficit foncier imputable sur le revenu global jusqu'à 10.700 €. Le surplus restant reportable les années suivantes.

⇒ **Jeanbrun agit sur la base taxable des revenus fonciers**, tandis que le Pinel agissait directement sur l'impôt dû.

Durée d'engagement

Dispositif	Durée minimale	Modularité
Pinel classique	6, 9 ou 12 ans	Oui
Jeanbrun	9 ans minimum	Non

Jeanbrun impose un engagement plus structurant, moins flexible.

Plafonds de loyers

Le dispositif Jeanbrun reprend une logique comparable au Pinel mais avec trois niveaux :

- Intermédiaire (proche Pinel)
- Social ($\approx -15\%$)
- Très social ($\approx -30\%$)

Le Pinel classique ne proposait qu'un seul niveau intermédiaire.

⇒ **Jeanbrun introduit une graduation sociale plus marquée.**

Ressources des locataires

Les deux dispositifs imposent des plafonds de ressources. Mais les plafonds du dispositif Jeanbrun ne sont pas encore connus (décret à venir).

Type de bien éligible

Critère	Pinel classique	Jeanbrun
Logement neuf	Oui	Oui
Ancien avec travaux	Non (hors Denormandie)	Oui, sous conditions
Logement individuel	Oui (sous conditions)	Principalement collectif

Jeanbrun intègre plus directement la rénovation lourde.

- Amortissement étalé.
- Impact dépendant du niveau réel des revenus fonciers.
- Plus adapté aux contribuables fortement fiscalisés disposant de revenus fonciers.

Synthèse : Jeanbrun vs Pinel

	Pinel classique	Jeanbrun
Avantage fiscal	Réduction d'impôt	Amortissement
Flexibilité durée	Oui	Non
Impact fiscal	Direct sur l'IR	Sur revenus fonciers
Fonctionne sans revenus fonciers	Oui	Non (sauf déficit plafonné)
Public cible	Large	Investisseurs immobiliers
Effet "produit fiscal"	Fort	Faible
Logique patrimoniale	Moyenne	Forte
Plafond	Sur le revenu	Sur l'amortissement

Vous souhaitez contacter nos conseillers ?

✉ info@maubourg-patrimoine.fr

☎ 01.42.85.80.00