



INVESTISSEMENT

Le dispositif Jeanbrun

*Un nouveau cadre pour investir dans le neuf
avec des avantages fiscaux attractifs*



QU'EST CE QUE LE DISPOSITIF JEANBRUN ?

Adopté le 2 février 2026 dans le cadre du plan Relance logement, le dispositif Jeanbrun a été conçu pour encourager l'investissement locatif dans le neuf et répondre à la baisse de l'offre de logements disponibles grâce à des avantages fiscaux très attractifs.



LES CONDITIONS POUR BÉNÉFICIER DU DISPOSITIF

Pour être éligible au dispositif Jeanbrun, l'investissement doit respecter les conditions suivantes :



Location continue pendant 9 ans minimum



Location nue & au titre de la résidence principale du locataire



Immeuble collectif neuf (hors CMI) & conforme RE2020

- Mise en location dans les 12 mois suivant l'acquisition du bien
- Location à une personne physique ou à une SCI
- Respect de plafonds de ressources pour le locataire et de plafonds de loyers

LES AVANTAGES FISCAUX À RETENIR



Toute la France sans zonage



Amortissement du bien (calculé sur 80% de la valeur du prix d'achat)



Déduction de l'ensemble des charges et des intérêts d'emprunts



Déficit foncier généré imputable sur les revenus (plafond de 10 700€/an avec excédent reportable sur 10 ans)

Type de loyer	Amortissement		Éligibilité des locataires sous plafond de ressources	
	Taux d'amortissement	Plafond annuel	Seul	En couple
Intermédiaire	3.5%/an	8 000€/an	45 000€	67 000€
Social	4.5%/an	10 000€/an	32 000€	48 000€
Très social	5.5%/an	12 000€/an	24 000€	36 000€

Zone	PLAFOND DE LOYER/M²		
	Intermédiaire	Social	Très Social
Zone A bis	19,51€	13,68€	10,93€
Zone A	14,49€	10,17€	8,12€
Zone B1	11,68€	8,20€	6,55€
Zone B2	10,15€	7,12€	5,69€
Zone C	10,15€	6,15€	4,91€

Concrètement...

"Simulation-type" d'investissement pour profil :

Base acquéreur
Achat T2 de 45m² à Plérin (22)
Loyer intermédiaire

Base locataire
Loyer intermédiaire
Amortissement : 3,5%

DONNÉES DE DÉPART

Prix d'achat : 225 000 €
Apport personnel : 20 000 €
Frais de notaire : 4 500 €

Emprunt : 209 500 €
Taux 3.4% sur 20 ans
soit 1 264 € / mois
Loyer mensuel (appliqué pour zone B1) :
45m² x 11.68 € = 525,60 €

AVANTAGES FISCAUX (ANNÉE 1)

Base amortissement :
225 000 € - 20% = 180 000 €
Amortissement : 180 000 € x 3.5% = 6 300 €

Intérêts d'emprunt déductibles : 4 688,65 €
Charges déductibles : 4 900 € (taxe foncière,
eau, etc.)
Total Déductions : 9 588,65 €

REVENUS FONCIERS

Loyers perçus : 525,60 € x 12 = 6 307,20 €/an
Déductions : 4 900 € + 4 688,65 € + 6 300 € = 15 888,65 €
Déficit foncier : 6 307,20 € - 15 888,65 € = -9 581,45 €

IMPACT FISCAL

Economie IR (30%) : 9 581,45 € x 30% = 2 874,43 €
Economie PS (17.2%) : 9 581,45 € x 17.2% = 1 648 €
Total économie année 1 : 4 522,43 € soit un total estimatif de 90.000 euros d'économies sur 20 ans.

BILAN CASH-FLOW MENSUEL

	MONTANT ANNUEL
Mensualité emprunt	-1264
Loyer perçu	+525,60
Charges non récupérables	-408
Economie fiscale mensuelle	+376,90
Effort mensuel	-769,50 €

Nos programmes en cours

📍 SAINT-BRIEUC
RÉSIDENTE N38



📍 PERROS-GUIREC
VILLA ROZ



📍 PLÉRIN
VALLÉE D'EOLE



📍 LOUANNEC
PERLA ROSA



📍 SABLES D'OR LES PINS
VILLA TRIMARIE



📍 ERQUY
DOMAINE TERRA VERDE





Contact

Bureau administratif & commercial :
28 boulevard Waldeck Rousseau
22000 SAINT-BRIEUC • FRANCE

Siège :
3-5 rue Saint-Guillaume
22000 SAINT-BRIEUC • FRANCE

09 80 84 74 28 - 06 75 94 64 00
mc.hcpartnerspromotion@gmail.com

