

## Dispositif Jeanbrun : une relance attendue de l'investissement locatif... mais un mécanisme encore difficile à décrypter

***Adopté dans le cadre de la Loi de Finances 2026, le dispositif Jeanbrun ambitionne de redonner un souffle à l'investissement locatif privé, fragilisé depuis la fin du Pinel. Face à la crise du logement actuelle, cette mesure a le mérite de redonner un cadre incitatif aux bailleurs privés, aussi bien dans le neuf que dans l'ancien, et de replacer ainsi la location au cœur des stratégies patrimoniales. Pourtant, s'il constitue un signal positif pour le marché locatif sous tension, son fonctionnement technique pourrait toutefois limiter son appropriation par les particuliers, renforçant plus que jamais le besoin d'accompagnement.***

### Un dispositif salutaire pour relancer l'offre locative, dans le neuf comme dans l'ancien

Le principal atout du dispositif Jeanbrun réside dans son champ d'application élargi. Contrairement aux mécanismes précédents, encadrés géographiquement et parfois limités au neuf, il s'adresse aussi aux logements anciens sous conditions de travaux. Cette flexibilité est particulièrement pertinente dans les zones tendues, où la demande locative reste forte, mais l'offre insuffisante.

Dans ce contexte, le dispositif constitue un levier stratégique pour encourager le retour des investisseurs privés et stimuler la production de logements neufs ou rénovés. Selon le gouvernement, il pourrait permettre la construction d'environ 50 000 logements supplémentaires par an, contribuant à réduire progressivement la tension locative dans les zones les plus tendues. Du moins sur les petits logements, le dispositif Jeanbrun étant optimisé pour des opérations comprises, en moyenne, entre 230 000 et 330 000 suivant le niveau de loyers sélectionnés. Plus qu'un simple mécanisme fiscal, il s'inscrit dans une dynamique concrète de relance de l'offre locative, au bénéfice des bailleurs comme des locataires.

### Un dispositif salué... mais encore très technique pour les investisseurs particuliers

Dans un contexte de forte incertitude fiscale et réglementaire, ce dispositif constitue un compromis acceptable, apportant de la visibilité aux investisseurs et créant un cadre structurant pour relancer la location privée. Si l'intention est claire, la mise en œuvre apparaît cependant nettement plus complexe que les précédents dispositifs grand public.

En effet, contrairement au Pinel, fondé sur une réduction d'impôt relativement lisible, le dispositif Jeanbrun repose sur une mécanique d'amortissement et sur un ensemble de conditions techniques qui soulèvent déjà de nombreuses questions pour les particuliers. Parmi les principaux points difficiles à décrypter :

- Le mécanisme d'amortissement fiscal, moins intuitif qu'une réduction d'impôt directe. Déductible des revenus fonciers puis du revenu global de l'investisseur dans la limite de 10 700 € (21 400 € sous certaines conditions), son impact réel dépend du niveau d'imposition du bailleur ;
- Les critères d'éligibilité dans l'ancien, notamment la part de travaux exigée (30%) et la nature des rénovations prises en compte, pour le moment pas précisée ;

#### Relations Presse Immobilier - Galivel & Associés

- Les trois catégories (intermédiaire, social et très social) de plafonds de loyers et de ressources, qui nécessitent des simulations financières précises en fonction de la localisation du bien et de la fiscalité de l'investisseur ;
- La durée d'engagement de location minimale de 9 ans, avec des contraintes en cas de revente anticipée ;
- La réintégration des amortissements pratiqués dans la base imposable aux plus-values immobilières, ce qui en augmente le montant. Celle-ci relevant du régime des plus-values immobilières des particuliers, avec application des abattements pour une durée de détention, elle conduit à une exonération d'impôt sur le revenu après 22 ans et de prélèvements sociaux après 30 ans.

« *Le dispositif Jeanbrun marque un tournant : il repose sur une logique patrimoniale beaucoup plus technique et sophistiquée. Sans accompagnement, de nombreux investisseurs risquent de mal l'utiliser ou de passer à côté des bénéfices attendus. Sa complexité pourrait même limiter son appropriation par un public plus large* » souligne Grégory Beurrier, président d'EXPERTIMO.

## Accompagnement et gestion : le rôle clé des professionnels pour 2026

Sans accompagnement, le risque est réel que le dispositif soit mal utilisé, voire sous-exploité. Dans ce contexte, l'expertise des professionnels de l'immobilier devient essentielle. Gestion locative, suivi administratif et fiscal, conseils patrimoniaux : ces services permettent aux bailleurs de sécuriser leur investissement et de transformer la complexité du dispositif en opportunité concrète. Le retour des investisseurs sur le marché locatif représente une opportunité stratégique pour les professionnels, pour qui l'accompagnement et la gestion locative deviennent des leviers clés de diversification des revenus dans un marché plus cyclique et réglementé.

« *Avec la complexité croissante du marché et des mesures et dispositifs fiscaux de ces dernières années, nous avons anticipé le besoin d'accompagnement des investisseurs. Chez Expertimo, nous avons un service de gestion locative propre. Il a vocation à accompagner les propriétaires bailleurs dans la gestion quotidienne de leur bien, mais aussi dans la compréhension des mécanismes fiscaux liés à la location. Sans se substituer à un expert-comptable ou à l'administration fiscale, cet accompagnement permet d'aider les bailleurs à disposer des informations nécessaires pour effectuer leur déclaration de revenus dans les bonnes conditions, et à appliquer le régime fiscal correspondant à leur situation* » conclut Grégory Beurrier.

### À propos d'Expertimo

*Fondé en 2010 et présidé par Grégory Beurrier, Expertimo est un réseau immobilier en plein essor, réunissant plus de 1 000 professionnels – mandataires et agents immobiliers – en France et au Portugal. En 2025, l'enseigne a réalisé plus de 4.500 transactions, générant un chiffre d'affaires de 43 millions d'euros HT.*

*Son modèle innovant et différenciant repose sur un principe unique : 100 % des commissions sont reversées aux mandataires, en contrepartie d'une cotisation mensuelle fixe de 190 € HT et de frais de dossier de 150 € HT par vente. Ce fonctionnement leur permet d'optimiser leur rentabilité tout en bénéficiant d'un accompagnement sur-mesure du réseau (outils digitaux performants, assistance juridique et administrative, et formations reconnues) afin d'accompagner leurs clients pour l'estimation, la mise en valeur et même la gestion locative de leurs biens.*

*Grâce à une croissance continue et une présence renforcée sur le territoire, Expertimo s'affirme aujourd'hui comme un acteur majeur du secteur immobilier indépendant.*

## Relations Presse Immobilier - Galivel & Associés