

nexity

DOSSIER DE PRESSE

Déjeuner de rédaction

Dispositif Jeanbrun : ce que les chiffres ne disent pas encore

Depuis son lancement en février dernier, l'efficacité du statut du bailleur privé suscite de nombreux débats. **Sur le terrain, Nexity constate une réalité claire** : des ventes qui accélèrent, des profils d'investisseurs plus larges qu'on ne le dit, et un mécanisme financier solide même dans un marché tendu.

EDITO



Paul Lassalle,

Directeur commercial,
marketing et offre
de Nexity

Depuis son lancement en février dernier, le dispositif Jeanbrun suscite autant d'attentes que de débats. Chez Nexity, nous regardons ses débuts avec lucidité, mais aussi avec conviction. Les premiers chiffres, bien qu'encore modestes, traduisent une dynamique claire.

Un dispositif fiscal ne se juge pas à ses six premiers mois. Le Pinel lui-même a mis du temps à trouver son rythme. **Le Jeanbrun, plus structurant et durable, demande surtout à être expliqué, accompagné, distribué.** C'est précisément le travail que nous menons depuis février, avec nos équipes, nos partenaires bancaires et nos réseaux de conseillers.

Ce que nous voyons sur le terrain nous conforte : une mécanique fiscale robuste, un territoire d'application large, et une demande locative qui reste, partout, structurellement forte. Ce dossier a pour vocation de partager ces constats, chiffres à l'appui, et d'ouvrir le débat sur ce que le Jeanbrun peut réellement changer pour les Français qui souhaitent investir.

Le dispositif Jeanbrun répond à un besoin clair des investisseurs immobiliers : « comment ne pas être imposé sur ses revenus locatifs ? ». Faire le choix d'investir en Jeanbrun, c'est avoir la capacité de se constituer un patrimoine immobilier même à partir de 150€/mois. Que l'on soit primo-investisseur ou multi-propiétaire, le statut du bailleur privé offre des opportunités pour tous les profils.

Chaque semaine avec mes équipes, nous faisons le même constat : les Français n'ont pas perdu le goût d'investir dans la pierre. Les investisseurs sont toujours là, mais ils veulent des repères, de la sécurité et du sens avant de se lancer. Ils veulent savoir si leur bien trouvera preneur, si l'emplacement tiendra dans le temps, si le projet a du sens.

Le Jeanbrun, en misant sur l'amortissement plutôt que sur la seule réduction d'impôt, oblige à revenir à l'essentiel : la qualité du produit, la tension locative réelle, la solidité du projet patrimonial. Chez Nexity GFI, nous accompagnons chacun de nos clients pour les orienter vers les meilleures opportunités de marché.

Ce dossier vous présente ce que nous observons concrètement sur nos territoires : ce que recherchent vraiment les investisseurs, et pourquoi le dispositif Jeanbrun, lorsqu'il est bien expliqué, trouve déjà son public.



Alexandre Benucci,

Directeur général
de Nexity Général
Foy Investissement

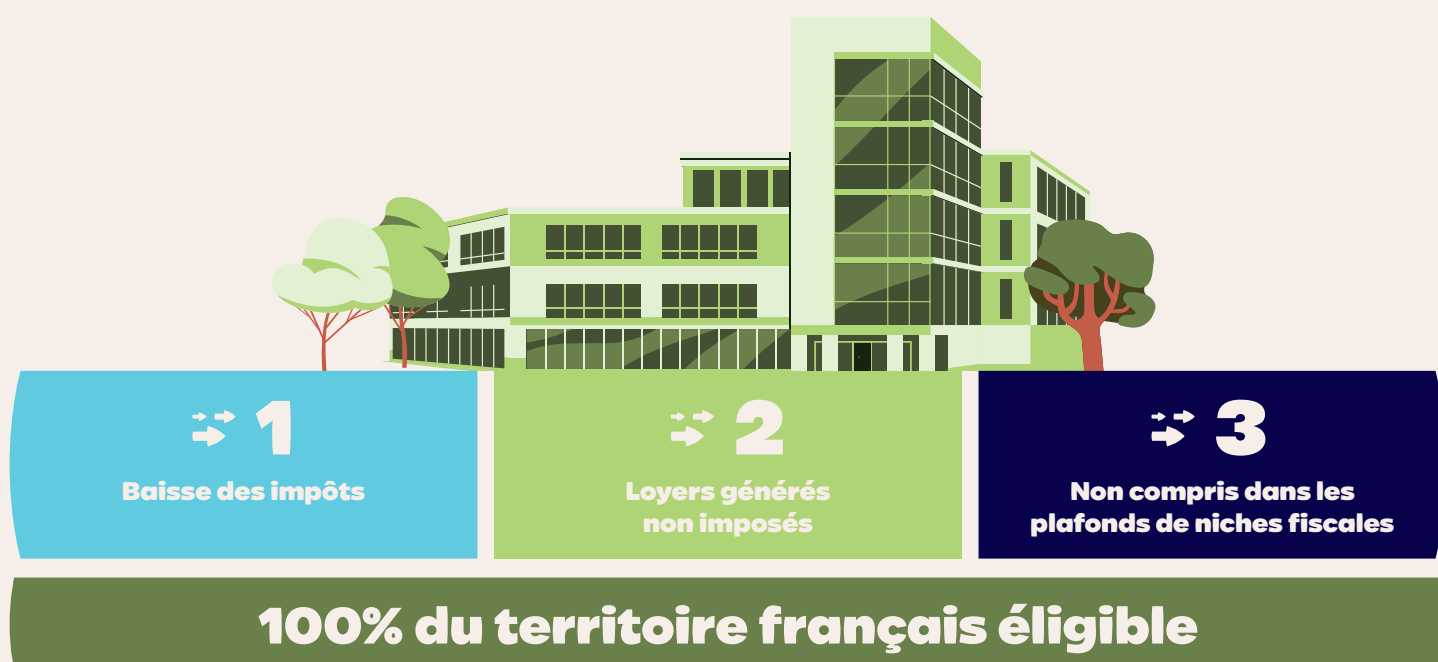
SOMMAIRE

- 4** Seulement 6 mois après son lancement, le Jeanbrun commence déjà à faire son effet
- 6** Un retour aux fondamentaux de l'immobilier locatif
- 7** Nexity, spécialiste de l'investissement immobilier
- 10** La demande locative : ce que les investisseurs veulent vraiment aujourd'hui
- 12** La conception du produit : critère de préférence des investisseurs en Jeanbrun
- 13** Un dispositif à la portée de tous les foyers fiscaux

Les principes du dispositif Jeanbrun

- ▶ Achat d'un logement collectif, neuf ou ancien avec travaux*, destiné à la location nue.
- ▶ Logement occupé en résidence principale par le locataire.**
- ▶ Engagement de location d'au minimum 9 ans.
- ▶ Respect des plafonds de loyers et de ressources fixés.
- ▶ Respect des conditions de performance énergétique. (pour l'ancien uniquement)

Les avantages fiscaux clés



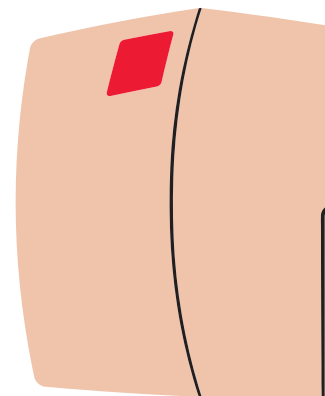
* minimum 30% du prix d'achat.

** à noter que dans le cadre du dispositif, il n'est pas possible de louer le bien à un membre de son foyer fiscal et parent ou allié jusqu'au 2^{ème} degré inclus.

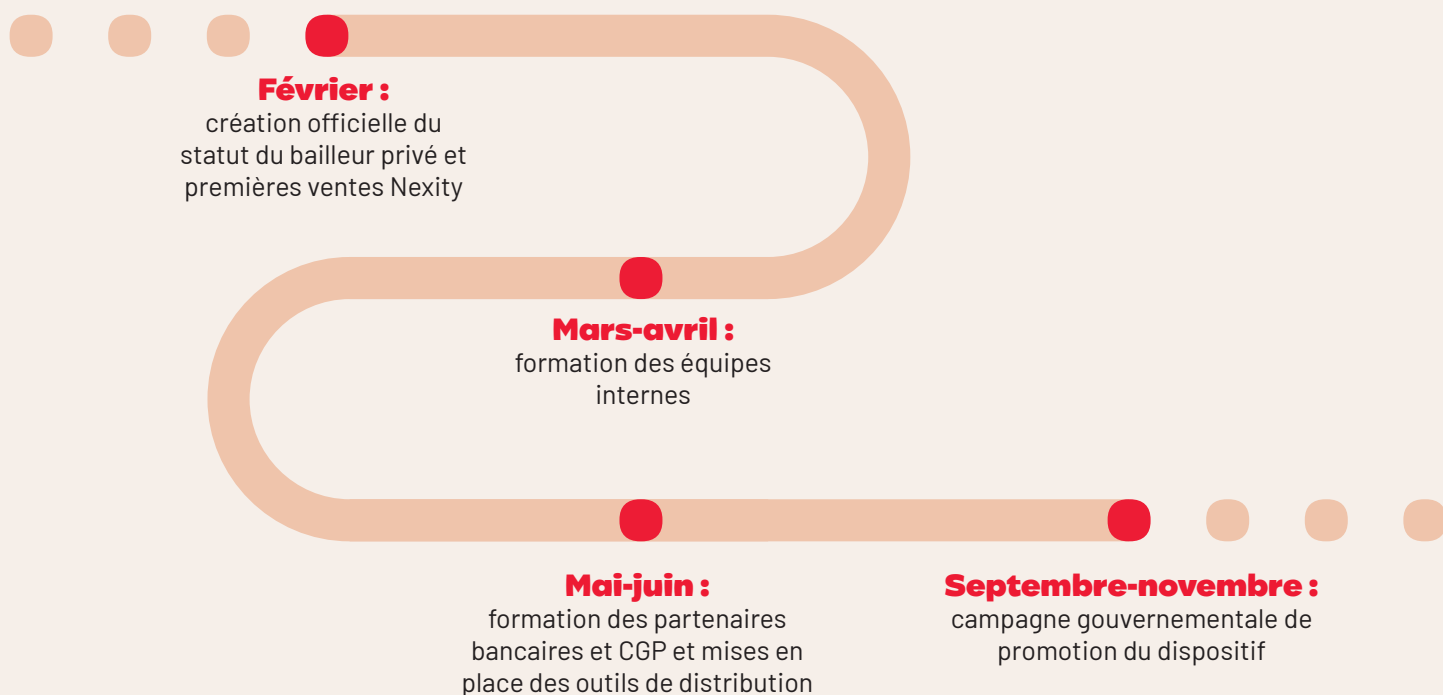
Seulement 6 mois après son lancement, le Jeanbrun commence déjà à faire son effet

Au lendemain de la promulgation de la loi de finances pour 2026, le gouvernement français votait la mise en place du statut fiscal de bailleur privé, en vigueur depuis le 21 février. Seulement six mois plus tard, la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) annonçait dans son observatoire de l'immobilier* **une hausse des ventes aux investisseurs particuliers au premier semestre 2026** (+19,4% vs S1 2025).

À travers ce dispositif, l'État remet clairement l'investissement locatif privé à l'agenda des Français. Le statut du bailleur privé, dit « Jeanbrun », s'affirme comme un levier de marché conçu pour redonner de la rentabilité et une perspective de long terme aux investisseurs particuliers.



Retour sur le lancement du dispositif Jeanbrun en 2026 chez Nexity





« Le démarrage progressif du dispositif Jeanbrun correspond à une phase normale d'appropriation pour un statut fiscal récent. »

Paul Lassalle,
Directeur commercial,
marketing et offre de Nexity

Le cadre a été voté et mis en application fin février 2026, les équipes et les réseaux de distribution (banques, conseillers en gestion de patrimoine) ont ensuite dû être formés au mécanisme, avant qu'une véritable dynamique commerciale ne s'installe à la rentrée.

Sur le fonctionnement lui-même, le changement de paradigme (amortissement du bien vs réduction d'impôt immédiate) peut donner une impression de complexité. En réalité, **le dispositif n'est pas plus complexe que d'autres avant lui.** Ses spécificités d'application sont clairement maîtrisées par les experts et partenaires de Nexity, en capacité d'accompagner et de conseiller chaque profil d'investisseur.



75%

D'après le sondage Odoxa-BFM-Capital-Nexity réalisé en mai 2026, **3/4 des Français se disent favorables au dispositif Jeanbrun**, qu'ils soient locataires ou propriétaires.

Un retour aux fondamentaux de l'immobilier locatif

Dans un contexte de fluctuation boursière, l'investissement dans la pierre demeure le choix d'investissement le plus sûr. Dans de nombreuses villes, le nombre de logements disponibles reste largement insuffisant pour répondre aux besoins des candidats à la location. D'après le réseau Foncia*, la pression sur le marché locatif atteint un niveau inédit en 2026. **La demande de logements à louer reste ainsi structurellement forte** : la tension locative crée un volume de demande croissant rendant l'investissement locatif encore plus sécurisant.

Avec le mécanisme de l'amortissement, le statut du bailleur privé apparaît particulièrement pertinent pour les investisseurs qui perçoivent déjà des revenus fonciers. De nombreux investisseurs détenant des biens en location nue, imposés au régime des revenus fonciers, ainsi que les investisseurs Pinel arrivant au terme de leur engagement, sont aujourd'hui à la recherche de solutions leur permettant d'optimiser la rentabilité et la gestion de leur patrimoine. Mais si l'avantage fiscal croît mécaniquement avec la tranche d'imposition, il ne résume pas à lui seul l'intérêt du dispositif.

Pour une large part des foyers français, la motivation d'investir dans la pierre reste patrimoniale. Chez Nexity, nous observons chez nos prospects un retour aux fondamentaux de l'investissement locatif, souvent éclipsés ces dernières années par le seul réflexe de défiscalisation.

*Foncia, bilan locatif du 1er semestre 2026, "Locations : un bilan Foncia contrasté au 1er semestre 2026", actus.foncia.com (juillet 2026)

Le dispositif Jeanbrun remet au centre de l'équation ce qui a toujours fait la force de l'investissement immobilier :

- ▶ **Profiter de l'effet de levier du crédit : faire financer son bien par un tiers (la banque) et le faire rembourser par un autre (le locataire)**
- ▶ **Préparer sa retraite en s'assurant un complément de revenus**
- ▶ **Se constituer un patrimoine à transmettre**
- ▶ **Protéger sa famille via l'assurance du crédit.**



« **Le statut du bailleur privé permet à n'importe quel investisseur de percevoir des revenus locatifs non imposables, en toute simplicité, et de se créer un patrimoine immobilier en toute sérénité.** »

Alexandre Benucci,
Directeur général de Nexity Général
Foy Investissement

Nexity, spécialiste de l'investissement immobilier

Avec **80% de son offre résidentielle éligible au dispositif Jeanbrun**, Nexity dispose du plus grand volume de lots disponibles dans toute la France (environ 4.500 lots*). Depuis l'entrée en vigueur du statut du bailleur privé, nous avons formé près de 80 collaborateurs experts en investissement immobilier pour conseiller, accompagner et vendre le dispositif aux investisseurs particuliers.

La force commerciale de Nexity repose aussi sur **un réseau de partenaires bancaires et de conseillers en gestion de patrimoine historique**, structuré, et consolidé au fil des dispositifs successifs. Seulement six mois après sa mise en vigueur, plus de mille conseillers ont été formés par nos équipes au fonctionnement du dispositif. Les conseillers en gestion de patrimoine ont été les premiers acteurs à s'en saisir.



ANGLE NEUF
FILIALE IMMOBILIÈRE UCL

AFEDIM

ARKEA
Immobilier Conseil

BPCE
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

CA
CRÉDIT AGRICOLE

LOUVRE
BANQUE
PRIVÉE
IMMOBILIER
CONSEIL

SG SOCIÉTÉ
GÉNÉRALE

En développant son système de distribution, Nexity continue d'accroître son accompagnement et sa performance afin d'être représentés plus encore sur l'ensemble du territoire.

 **Nex' One**

En octobre 2026, **Nexity lance Nex'One**, une plateforme digitale enrichie à l'intelligence artificielle pour simplifier et accélérer la distribution immobilière de ses produits. Le site se présente comme une solution clé-en-main pour son réseau de partenaires – banquiers, conseillers en gestion de patrimoine et distributeurs immobiliers – avec une expérience simplifiée, augmentée, et adaptée à chaque profil.

* au 15/09/2026



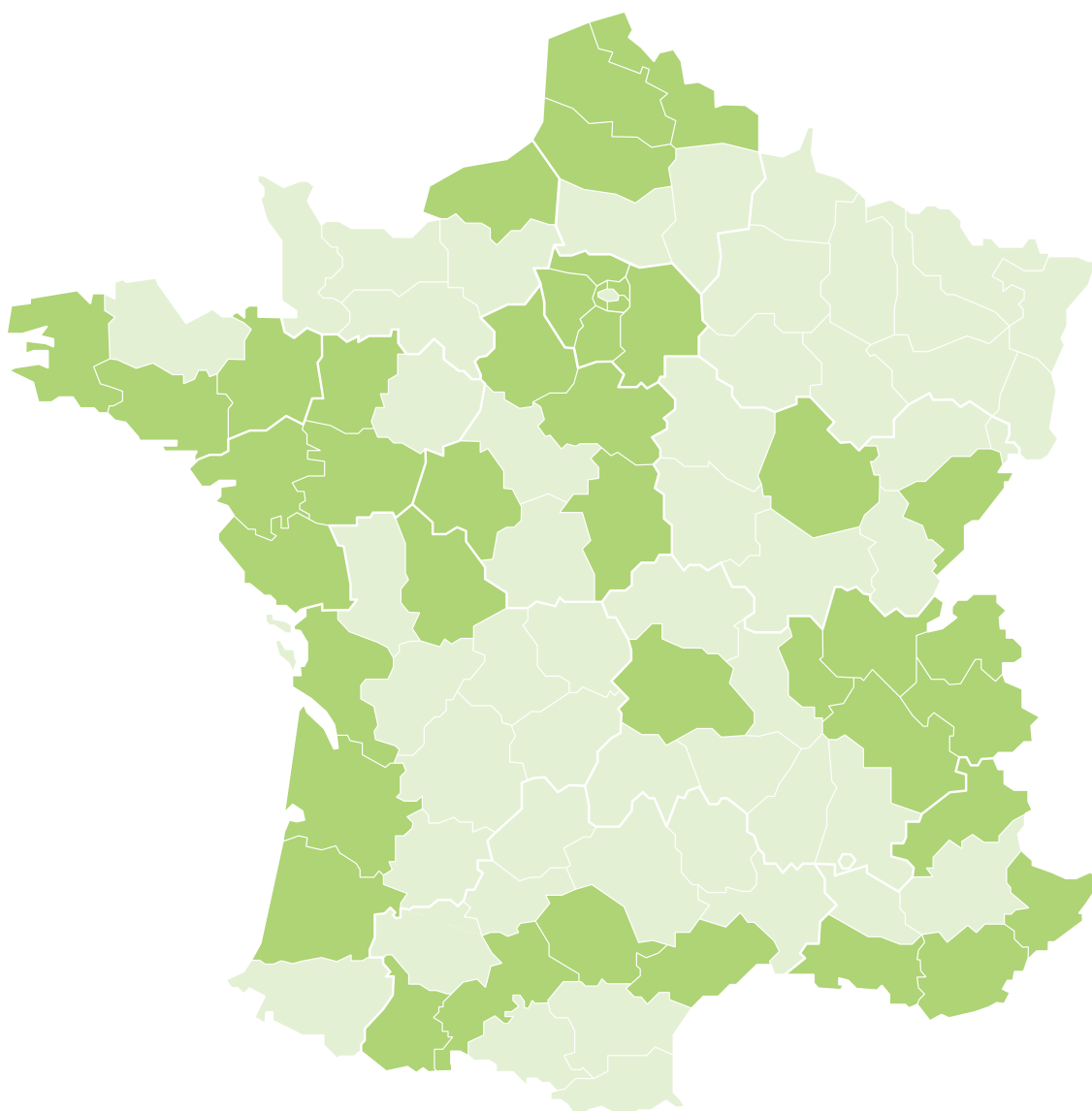
Les ventes réalisées via le dispositif progressent depuis son lancement et dynamisent l'activité commerciale du Groupe.

Nos réservations aux investisseurs particuliers ont ainsi augmenté de 27%* au S1 2026 vs S1 2025.





**Des réservations en Jeanbrun
dans toute la France**



La demande locative : ce que les investisseurs veulent vraiment aujourd'hui

Avec l'arrivée du dispositif Jeanbrun, l'intérêt des investisseurs particuliers pour l'immobilier locatif est conditionné à des critères plus exigeants qu'auparavant.

La question de l'optimisation fiscale, longtemps première, cède désormais le pas à un critère de fond : la certitude de trouver preneur. Sur les zones où se concentre l'offre Nexity, la tension locative s'exprime fortement, offrant aux investisseurs une visibilité locative particulièrement favorable.

« **Chez Nexity GFI, notre travail est de trouver les meilleures opportunités foncières sur le territoire afin de développer des résidences à taille humaine, et proposer à nos clients des biens de qualité à fort potentiel.** »

Alexandre Benucci,
Directeur général de Nexity Général
Foy Investissement

L'investisseur particulier ne recherche plus un produit immobilier, mais un produit patrimonial. **En tant que premier promoteur français, Nexity offre la garantie d'un investissement serein.** L'investisseur est rassuré par les avantages que propose l'offre Nexity, tels que les différentes garanties du neuf (biennales, décennales), le DPE A ou B, le conseil juridique et l'accompagnement tout au long du projet jusqu'à la mise en location.

Avec le dispositif Jeanbrun, l'économie d'impôt peut être adaptée en fonction des objectifs de l'investisseurs et des différents plafonds de loyers (social, très social...). Nous accompagnons chaque client en fonction de ses objectifs d'investissement et besoins. **Que ce soit pour un premier achat immobilier ou pour l'optimisation patrimoniale d'un multi-propriétaire, les experts Nexity et leurs partenaires s'adaptent à chaque profil pour trouver la meilleure offre d'investissement locatif.**





KOLLECTION

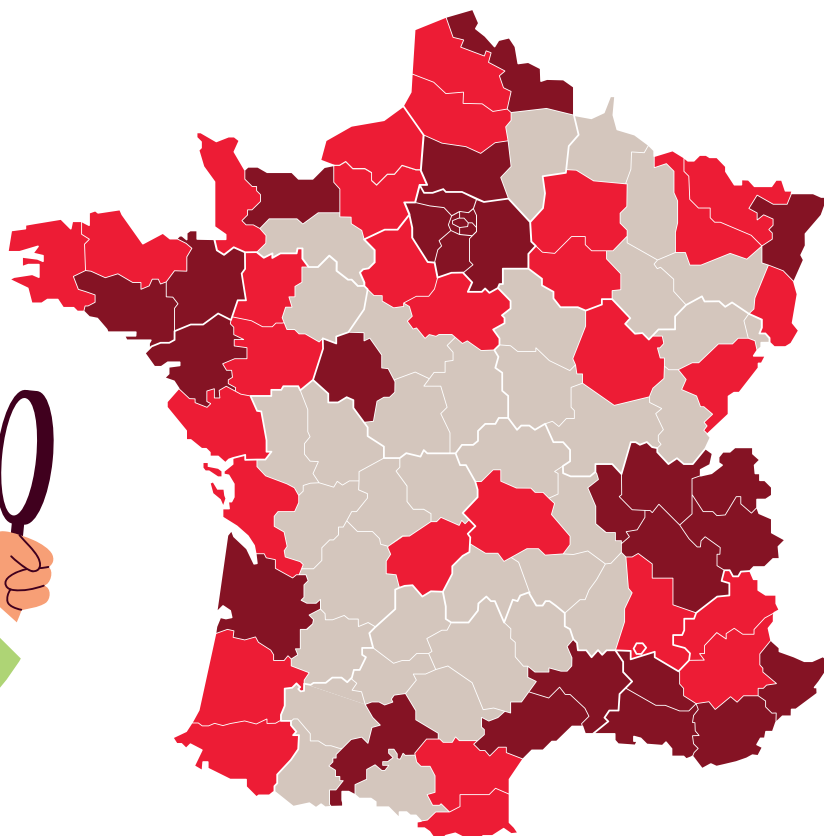
Quimper (29)

À Quimper, dans le secteur de Kervalguen, Nexity GFI développe un programme de 121 logements, du T1 au T3, avec balcons et terrasses. À dix minutes du centre-ville de Quimper et à moins de vingt minutes des plages de Bénodet, l'opération bénéficie d'un cadre de vie recherché dans un marché en tension locative forte.

Éligible à la TVA à 5,5 % pour les primo-accédants (sous conditions), le programme a été lancé commercialement à la rentrée 2026, avec une livraison prévue au premier semestre 2028. Les premières commercialisations affichent déjà un intérêt confirmé de la part des clients, avec un effort d'épargne moyen de 230 € par mois pour un investissement avec le dispositif Jeanbrun.

La tension locative en France

Carte des départements ayant la plus grande proportion de communes situées en zone tendue (A, Abis, B1)



La conception du produit : critère de préférence des investisseurs en Jeanbrun

La réussite d'un investissement en Jeanbrun ne repose pas uniquement sur le mécanisme fiscal : elle se joue tout autant sur le choix de la localisation et sur la conception du produit.

En tant que promoteur spécialiste de l'investissement locatif, Nexity sélectionne ses opérations pour répondre à une demande de marché forte et permettre d'avoir un locataire dès le premier jour après la livraison. Les dernières tendances démographiques* montrent par

exemple que l'attractivité résidentielle des régions de l'Ouest et de l'Occitanie se renforce. De manière générale les espaces périurbains gagnent aussi des habitants du fait des mobilités résidentielles. L'arc Atlantique représente ainsi un potentiel de développement significatif pour l'investissement locatif, porté par une tendance migratoire durable.

À cette approche territoriale s'ajoute un travail sur la conception des produits. Les résidences de taille moyenne (40 à 50 lots) permettent

par exemple de maîtriser les charges de copropriété. La production de bâtiments conçus pour un confort été/hiver avec un choix de matériaux spécifiques réduit les charges énergétiques dans la durée. Les T2 et T3 sont souvent privilégiés, ainsi que les studios dans les villes universitaires. La maison individuelle reste aussi plébiscitée par les investisseurs, avec un taux de rotation locative très faible et une rareté appelée à s'accroître avec la mise en œuvre du Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Les appartements les plus vendus en Jeanbrun chez Nexity



Appartement T2

- ▶ Surface moyenne de 42 m²
- ▶ Prix moyen de 200 000 €



55% de nos ventes en Jeanbrun toutes zones confondues



Appartement T3

- ▶ Surface moyenne de 62 m²
- ▶ Prix moyen de 245 000 €



30% de nos ventes en Jeanbrun toutes zones confondues



Un dispositif à la portée de tous les foyers fiscaux

« Réduire le dispositif Jeanbrun à un dispositif réservé aux multi-investisseurs reviendrait à confondre les premiers acquéreurs d'un dispositif jeune avec sa cible réelle. »

Paul Lassalle,

Directeur commercial,
marketing et offre de Nexity

La part de multi-investisseurs observée sur la base des toutes premières ventes correspond à une phase de lancement caractéristique de tout nouveau dispositif fiscal. Il est naturel que les acteurs les plus avertis s'en saisissent en premier.

La cible réelle du statut du bailleur privé est en réalité bien plus large. Elle s'étend du primo-investisseur qui prépare sa retraite, à l'actif qui souhaite protéger sa famille grâce à l'assurance emprunteur intégrée au crédit, jusqu'au multi-investisseur qui optimise un

patrimoine locatif existant. Ce vivier représente, à l'échelle nationale, plusieurs dizaines de millions de foyers fiscaux potentiellement concernés.

Pour répondre à cette diversité de profils, l'offre doit évoluer. Un prix-enveloppe maîtrisé, un effort d'épargne soutenable et des délais de livraison adaptés aux différents horizons d'investissement constituent désormais des critères aussi déterminants que le mécanisme fiscal lui-même.

Quel effort d'épargne pour quelle TMI pour un achat en Jeanbrun?

Exemple pour l'achat d'un T2 Nexity d'environ 160.000 € en Zone B1*

TMI 11%	➡	300 € d'effort d'épargne
TMI 30%	➡	250 € d'effort d'épargne
TMI 41%	➡	210 € d'effort d'épargne
TMI 45%	➡	190 € d'effort d'épargne

L'ampleur de l'avantage fiscal du dispositif varie mécaniquement selon la tranche marginale d'imposition de chaque foyer. Cependant, la part réellement supportée par l'investisseur dépend de la combinaison de plusieurs leviers : le financement bancaire, les loyers perçus et l'économie d'impôt.

Dans les configurations observées par Nexity, **cette combinaison permet de ramener l'effort d'épargne réel à près d'un quart du coût total de l'opération.** Cette mécanique, applicable à des profils de tranches marginales d'imposition variées, illustre la capacité du dispositif à s'adresser à un public plus large que celui habituellement associé à l'investissement locatif défiscalisé.

*intégrant les frais de gestion locative, de copropriété et de taxe foncière

Inès et Nathan investissent dans un :



2 pièces neuf à Toulouse

Pour un montant de

228 000 €

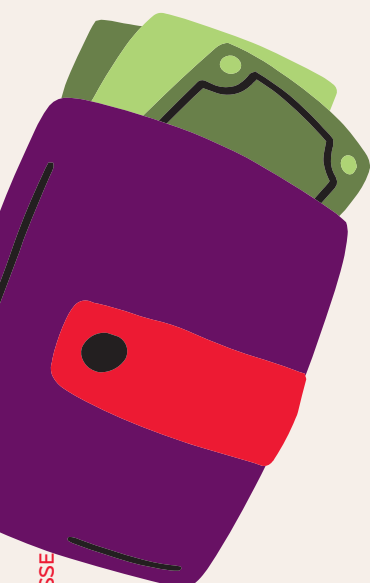
qu'ils louent à **titre de résidence principale**.

Grâce à cet investissement, chaque année Inès et Nathan ne seront pas imposés sur leur loyers générés grâce au système d'amortissement de leur bien.

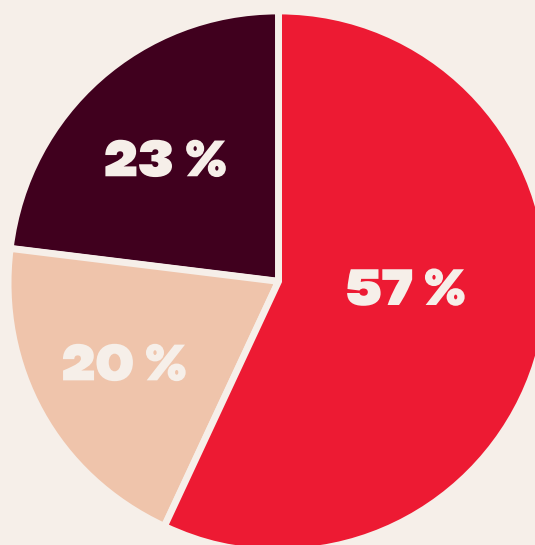
Ils verront leurs impôts baisser d'environ **3 000 €** par an pendant toute la durée de leur investissement, soit par exemple :

- ▶ **27 000 € sur 9 ans**
- ▶ **81 000 € sur 27 ans**

Au terme d'investissement immobilier



-  Effort d'épargne d'Inès et Nathan
-  Revenus locatif
-  Gain fiscal



* Exemples calculés pour une mise en location de 9 ans sur la base du plafond maximum de déduction de 8 000 € par an et par foyer fiscal, pour un contribuable à la tranche marginale d'imposition de 45 %. L'économie d'impôt réelle dépend de la situation fiscale personnelle de chaque investisseur. Dispositif soumis à conditions.

Guillaume investit dans un :

2 pièces neuf à Tours

Pour un montant de

179 000 €

qu'il loue à **titre de résidence principale**.

Grâce à cet investissement, chaque année Guillaume ne sera pas imposé sur ses loyers générés grâce au système d'amortissement de son bien.

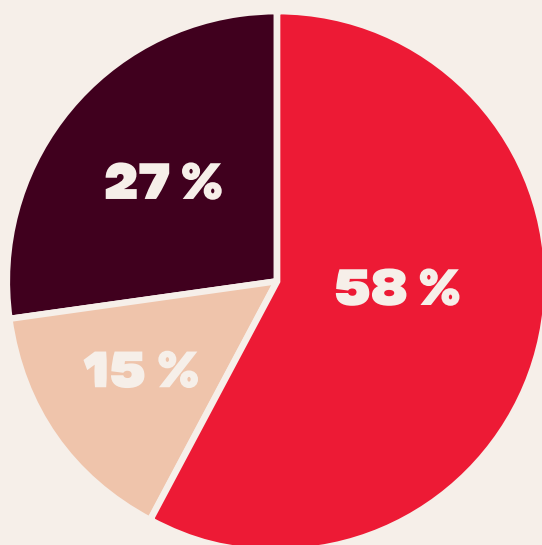
Il verra ses impôts baisser d'environ

1 500 € par an pendant toute la durée de son investissement, soit par exemple :

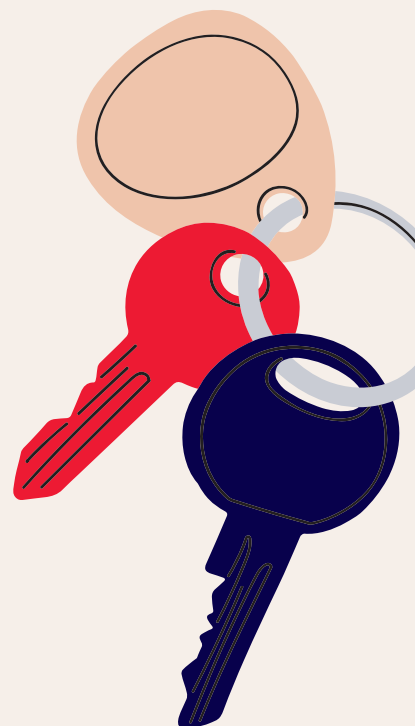
- ▶ **13 500 € sur 9 ans**
- ▶ **40 500 € sur 27 ans**



Au terme d'investissement immobilier



- Effort d'épargne de Guillaume
- Revenus locatif
- Gain fiscal



*Exemples calculés pour une mise en location de 9 ans sur la base du plafond maximum de déduction de 8 000 € par an et par foyer fiscal, pour un contribuable à la tranche marginale d'imposition de 30 %. L'économie d'impôt réelle dépend de la situation fiscale personnelle de chaque investisseur. Dispositif soumis à conditions.

nexity

la vie
ensemble



67, rue Arago
93400 Saint-Ouen-sur-Seine

Contacts presse

Nicolas Réhel

Responsable relations presse et social media
+33 (0)6 59 06 66 46

Emma Durel

Responsable des relations presse régionale
+33 (0)6 99 14 09 28

presse@nexity.fr