

Guide

INVESTIR DANS LE NEUF EN 2026 :



TOUT SAVOIR SUR
LE DISPOSITIF
JEANBRUN

nexity.fr

nexity

Investir pour construire l'avenir



▲ **Paul Lassalle**
Directeur commercial France
- Groupe Nexity

Partout en France, **la demande locative reste forte : étudiants, jeunes actifs, familles, seniors...**

les candidats sont là.

Ce qui manque, ce sont des **logements adaptés, accessibles, bien situés, et disponibles dans la durée.**

Dans ce contexte, **l'investissement privé est un levier majeur :**

il soutient la production de logements, renforce l'offre locative et permet de répondre à une demande forte, sur l'ensemble du territoire.

Entre la tension sur le logement et l'évolution des règles, une question revient pourtant souvent: **comment sécuriser un projet immobilier rentable, utile et durable ?**

Pour investir, il faut un **cadre simple, lisible et stable. C'est l'objectif du dispositif Jeanbrun.**

Nouvelle approche de l'investissement locatif pensé pour un **projet patrimonial de long terme**, il vous permet d'**investir dans le neuf** tout en répondant à un besoin concret de logements.

Concrètement, le dispositif repose sur un principe clair : **mettre à disposition des logements à loyers maîtrisés en offrant un cadre fiscal avantageux aux investisseurs.** Il s'adresse aux particuliers qui veulent se constituer un patrimoine, préparer l'avenir et donner du sens à leur investissement.

Chez Nexity, nous accompagnons au quotidien sur tout le territoire des investisseurs comme vous, du choix du bien à la mise en location, avec une approche simple : un projet sécurisé, des décisions éclairées.

Dans ce guide, nous vous proposons des repères pratiques pour vous familiariser avec le dispositif : fonctionnement, bénéfices concrets, conditions d'éligibilité, niveau d'engagement (durée, loyer), etc.

J'espère qu'il vous sera utile et vous permettra d'avancer sereinement dans votre réflexion d'investissement.



Comprendre le dispositif Jeanbrun

Investissement préféré des Français, l'immobilier est une valeur sûre pour construire son patrimoine, préparer l'avenir et sécuriser un complément de revenus pour sa retraite.

Ces dernières années, le cadre de l'investissement locatif a évolué : **le dispositif Pinel a été remplacé par le dispositif Jeanbrun, aussi appelé statut du bailleur privé**, qui permet à nouveau aux investisseurs de repenser leurs projets d'investissement immobilier locatif.

Il s'adresse aux particuliers qui souhaitent se constituer un patrimoine tout en optimisant durablement leur fiscalité liée aux loyers perçus.

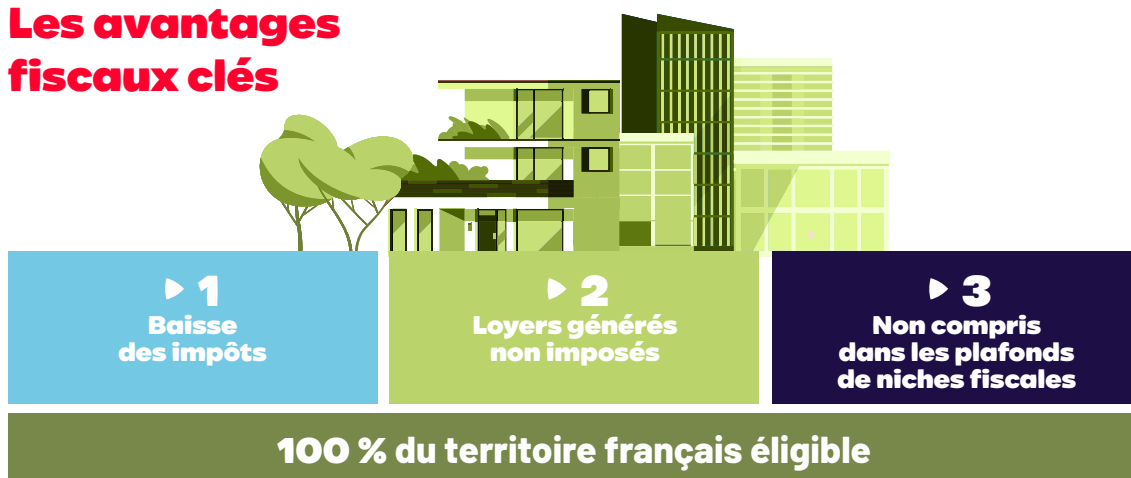
L'avantage fiscal est fondé non pas sur une réduction d'impôt ponctuelle, mais sur **l'amortissement du bien dans le temps.**



Le principe

- 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.

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.

Les **5** bénéfices concrets pour votre investissement

Le dispositif Jeanbrun

Le **dispositif Jeanbrun** vous permet d'**investir dans un logement neuf**, d'en **percevoir des loyers** et d'**optimiser leur fiscalité**, année après année.

1

▶ **CONSTRUIRE SON PATRIMOINE**

Vous investissez dans un bien immobilier neuf, destiné à la location, et vous vous **constituez un patrimoine valorisable dans le temps**.

2

▶ **SE CONSTITUER UN COMPLÉMENT DE REVENUS**

Les loyers perçus génèrent des **revenus complémentaires réguliers**, avec une **fiscalité optimisée**.

3

▶ **PRÉPARER SA RETRAITE**

En réduisant la fiscalité sur vos loyers année après année, le dispositif Jeanbrun vous permet d'**anticiper votre retraite** et de **sécuriser des revenus futurs**.

4

▶ **RÉALISER UN INVESTISSEMENT IMMOBILIER UTILE ET RENTABLE**

Votre investissement répond à un besoin locatif réel tout en s'inscrivant dans une logique patrimoniale de long terme. Il peut accompagner des projets de vie importants, par exemple :

- Financer les études de vos enfants
- Soutenir un projet familial
- Préparer un achat futur
- Renforcer votre épargne sur le long terme

5

▶ **PRÉPARER LA TRANSMISSION DE VOTRE PATRIMOINE**

À l'issue de la période d'engagement, votre bien peut s'inscrire dans une démarche de transmission, notamment par le biais d'une donation à vos proches, et ainsi s'inscrire dans une stratégie patrimoniale et familiale de long terme.



Concrètement, comment le Jeanbrun se traduit pour vous ?

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.



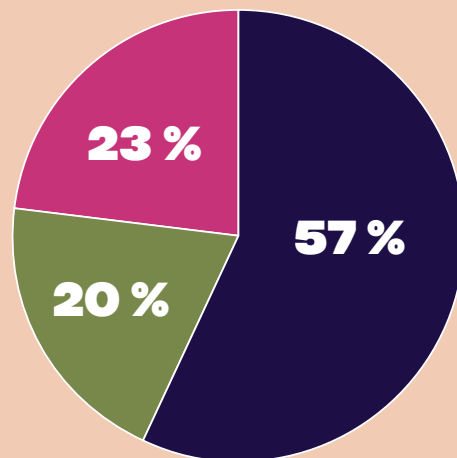
Grâce à cet investissement, chaque année Inès et Nathan ne seront **pas imposés sur leur loyers générés** grâce au **système d'amortissement de leur bien**.

De plus, ils verront leurs **impôts baisser de 3 016 €** par an, soit sur la **durée totale** de leur investissement, **27 144 €⁽¹⁾**.

**Au terme de
leur investissement
immobilier**



- Revenus locatifs
- Économies d'impôts
- Participation d'Inès et Nathan



(1) Exemple calculé 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 (location intermédiaire, 50 % minimum des revenus bruts concernés), 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.

Choisir Nexity, c'est investir avec l'acteur de référence, n°1 de l'immobilier neuf en France.

Leader de la construction bâtiments bas carbone

Nexity est n°1 dans la construction de bâtiments bas carbone et s'engage pour un immobilier plus durable.

Des logements partout en France

Plus de 5 000 logements et terrains disponibles partout en France, pour investir où vous le souhaitez. Et en plus, bénéficiez d'offres exclusives pensées pour l'investissement locatif.

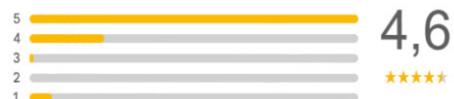
Un accompagnement personnalisé.

Vous êtes accompagné à chaque étape de votre projet, avec des conseils adaptés à vos objectifs d'investissement.

Nos clients en parlent pour nous

Top 5 du Palmarès 2026 de la relation client *LesEchos* HCG

Google
★★★★★



LE DISPOSITIF JEANBRUN

Rendez-vous sur [nexity.fr](https://www.nexity.fr)
pour échanger avec un conseiller
et concrétiser votre projet.



Dispositif instauré par la loi de finance pour 2026 permettant à l'acquéreur, personne physique ou société non soumise à l'impôt sur les sociétés, faisant l'acquisition de logements, situés en France dans un bâtiment d'habitation collectif au sens du 6° de l'article L. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, neufs ou en état futur d'achèvement, de bénéficier d'une déduction sur l'assiette de son impôt sur le revenu, au titre de l'amortissement de 80 % du prix d'acquisition du logement net de frais. Cet amortissement est conditionné à l'engagement du propriétaire de les louer pendant une durée minimale de neuf ans, sous réserve de respecter des plafonds de loyer et de ressources. Le taux et les plafonds d'amortissement dépendent des plafonds de loyers et de ressources ciblés. Les conditions de ce dispositif et les sanctions du non-respect des engagements sont définies à l'article 31.1.1° du code général des impôts.

nexity