



LMNP, Jeanbrun, Denormandie... ce que rapportent vraiment ces dispositifs d'investissement locatif



PLACEMENTS IMMOBILIERS - Avec la montée en puissance du dispositif Jeanbrun, l'arsenal pour investir dans la pierre tout en allégeant la facture s'est renforcé, aux côtés du Denormandie et du LMNP. Le choix doit se faire au cas par cas pour éviter toute déconvenue.

Flop ? Lancée en février 2026, l'aide fiscale à l'investissement locatif Jeanbrun n'a généré que quelques centaines de ventes dans le neuf au premier trimestre alors que le gouvernement tablait sur 50 000 nouveaux logements cette année... Mais après un démarrage pénalisé par une promulgation tardive (le 20 février), la mayonnaise pourrait commencer à prendre. Dans leurs rapports d'activité de la mi-2026, Altarea et Nexity évoquent « une montée en puissance » du Jeanbrun : leurs ventes aux investisseurs augmentant respectivement de 8 et 16 %. « Sur ce marché, nos réservations progressent d'environ 20 % », confie Hans Oswald, directeur commercial et marketing de Promogim.

Le Jeanbrun permet d'obtenir une déduction d'impôt en amortissant 80 % du prix d'un bien loué vide dans l'ancien ou le neuf. Dans le neuf, l'investisseur en location intermédiaire déduit chaque année des loyers perçus 3,5 % de la base amortissable, plafonnés à 8 000 euros. En location sociale et très sociale, cet amortissement passe à 4,5 % et 5,5 % pour des plafonds respectifs de 10 000 et 12 000 euros, tandis que dans l'ancien, les taux s'élèvent à 3 %, 3,5 % et 4 %. « Avec leurs loyers trop bas, les versions sociales ne sont pas rentables », avertit Michaël Dos Santos, directeur du conseil en patrimoine immobilier d'Evoriel.

Si l'ensemble des charges (amortissement, intérêts d'emprunt, taxe foncière, etc.) dépasse le montant des loyers, « l'investisseur crée un déficit foncier imputable sur son revenu global, et non plus seulement sur ses revenus fonciers, ce qui allège davantage sa fiscalité », détaille Édouard Fourniau, président de Consultim. Un 2-pièces neuf de 199 000 euros à Orléans génère ainsi 26 000 euros d'économies d'impôts et de prélèvements sociaux sur vingt-cinq ans pour une tranche marginale d'imposition (TMI) de 30 % et jusqu'à 32 500 euros pour une TMI à 41 %. « Plus le taux d'imposition est élevé, plus le Jeanbrun est efficace. Il donne toute sa mesure à partir de 30 % de TMI », relève Brigitte Hallart Theurel, dirigeante de Patrimoine & Vous.



« Un outil de création de capital sur le long terme »

Il favorise aussi les multi-investisseurs. Ceux qui louent plusieurs logements peuvent imputer les déficits fonciers sur tous leurs loyers. Pour un investisseur à 41 % de TMI qui perçoit 16 500 euros de loyers par an, un 2-pièces de 198 000 euros à Angers crée un déficit foncier de 3 712 euros, ramenant les loyers globaux à 12 788 euros. Résultat : une économie d'impôts de 2 160 euros la première année et de 38 000 euros sur vingt-cinq ans. « C'est une machine à défiscaliser les revenus fonciers », résume Cyril Reghem, directeur commercial de Parangon Patrimoine.

Attention cependant, car à la revente, les amortissements se réintègrent dans le calcul de la plus-value. « Mais vendre après quinze ans permet de profiter des abattements pour durée de détention, la plus-value étant exonérée, elle, d'impôts après vingt-deux ans », rassure Gauthier Martiny, directeur chez Valorissimo (Bouygues Immobilier). Moralité : « Le Jeanbrun reste un outil de création de capital sur le long terme, plus qu'un produit de rendement », résume Cyrille Reghem. Il rapporte en moyenne entre 3,1 et 4,2 % nets d'impôts.

Retrouvez tous les articles de notre dossier Placements immobiliers sur Challenges.fr

- SCPI, LMNP, Jeanbrun... ces placements immobiliers qui tirent leur épingle du jeu en 2026
- Loyers impayés, dégradations, squat... quelles garanties protègent vraiment les propriétaires ? - à paraître le 20/09
- Crowdfunding, immobilier fractionné... derrière les rendements jusqu'à 11 %, quels sont les risques de ces nouveaux placements ? - à paraître le 21/09
- SCPI : vos parts sont bloquées depuis des mois, quelles solutions pour enfin récupérer votre argent ? - à paraître le 22/09

Le super Jeanbrun, « un montage complexe »

Pour faire mieux, place au « super Jeanbrun », qui combine l'amortissement aux avantages du logement locatif intermédiaire neuf (LLI). « Le LLI offre une TVA réduite à 10 % et un crédit d'impôt sur la taxe foncière », rappelle Stéphane Aubay, président de Greencity. Avec cette TVA réduite, le prix de notre 2-pièces angevin passe à 181 500 euros pour 65 000 euros d'avantages fiscaux sur vingt-cinq ans, dans le cas d'un acheteur avec une TMI de 41 %. Soit un rendement net d'environ 4,70 %. Avec 16 500 euros de revenus fonciers existants, le gain monte alors à 76 000 euros et le rendement net à 4,90 %.

Ce montage technique exige toutefois de bien suivre les règles des deux dispositifs. « Il faut créer une SCI, s'engager sur au moins seize ans, acheter en zones A bis, A ou B1 et respecter des plafonds de loyers et de ressources du locataire », énumère Gauthier Martiny.

Par ailleurs, « le programme doit être explicitement éligible aux deux dispositifs, avec un contrat de réservation adapté », précise Hans Oswald. Plutôt réservé aux contribuables imposés à 41 % et plus, « le super Jeanbrun reste un montage complexe qui nécessite un accompagnement, notamment pour la SCI », prévient Stéphane Aubay.



L'ancien, trop complexe

Dans l'ancien, le Jeanbrun se montre encore plus exigeant, du moins actuellement. « Le logement doit être rénové pour atteindre un DPE A ou B, ce qui reste très difficile à réaliser », soupire Charles Ruven, PDG de Ruven Associés. Les travaux doivent compter pour au moins 30 % du prix d'achat, soit une rallonge de 52 500 euros pour un bien de 175 000 euros. Le Jeanbrun ne concernant que les appartements, la rénovation devra enfin obtenir l'aval de la copropriété si elle touche aux parties communes. Complexe. « Cette version n'a pas d'intérêt en l'état », tranche d'ailleurs Arnaud Hacquart, fondateur d'Imodirect.

Mais le projet de loi Relance logement voté cet été au Sénat pourrait changer la donne. Le seuil de travaux disparaîtrait d'abord au profit d'un simple gain de deux classes énergétiques. Le même 58-m² ne nécessiterait plus que 38 000 euros pour passer de F à D, faisant monter le rendement net de 3,4 % à 3,8 % (pour une TMI à 41 %). Les maisons deviendraient également éligibles au dispositif. « Les villas passoires thermiques soldées seront fortement valorisées grâce à la rénovation », avance Guillaume Fonteneau, conseiller en gestion de patrimoine. Reste à attendre l'adoption définitive du texte, espérée pour la fin 2026.

L'alternative Denormandie en centre-ville

En attendant, il reste une alternative dans l'ancien : le Denormandie. Cette réduction d'impôt de 12 à 21 % selon la durée d'engagement s'applique au prix d'acquisition plus travaux, dans la limite de 300 000 euros et 5 500 euros le mètre carré. Avec 48 000 euros de travaux, un 52-m² à Angers acquis 145 000 euros générera alors 34 740 euros de réduction d'impôts sur neuf ans pour un rendement net de 4,65 %.

« Les travaux dépassant 25 % du coût total peuvent basculer en déficit foncier », glisse Rodolphe Bauzet-Farina, responsable juridique et fiscal de la Compagnie immobilière de restauration (CIR). Plus rentable, ce dispositif se limite toutefois à 507 communes et implique un gros chantier. « Gare aux villes sans demande locative, mais aussi au coût et à la qualité des travaux », prévient Charles Ruven. Pour Jonathan Goueffon, responsable des partenariats à la CIR, « mieux vaut privilégier les immeubles historiques en centre-ville pour sécuriser la location et la valorisation, quitte à baisser un peu le rendement ».

Le LMNP, mais avec modération

Face à ces outils de location nue, le LMNP (loueur en meublé non professionnel) reste un sérieux rival. Avec lui, l'amortissement du bien et des meubles permet en effet souvent de neutraliser l'imposition des loyers pendant dix à quinze ans. « Les loyers et le choix du locataire sont libres, et en résidences services neuves, la TVA est récupérable », complète Édouard Fourniau. Le rendement net se situe souvent entre 3,8 et 4,6 %, avant réintégration des amortissements dans le calcul de la plus-value (sauf pour les résidences seniors et étudiantes).

Attention néanmoins à la demande. « Beaucoup d'investisseurs misent sur le meublé alors que les locataires veulent de plus en plus souvent louer des appartements vides », pointe Guillaume Fonteneau. À la revente, les biens, souvent des petites surfaces, peuvent ainsi avoir du mal à trouver preneur notamment sur les marchés saturés de studios et de T1... sauf à brader le prix.



Enfin, en résidences services, la gestion est confiée par bail commercial à un exploitant. « Il est donc indispensable de vérifier sa solidité financière et de décortiquer le bail pour savoir qui fait quoi, qui paie quoi, comment les loyers sont indexés et quelles sont les modalités de sortie », conseille Nicolas Grizard, directeur commercial de [MGM](#).

L'emplacement et le prix d'achat sont cruciaux

Avant de se lancer, « un audit patrimonial s'impose pour définir une stratégie », préconise Cyril Reghem. Le Jeanbrun convient surtout à ceux qui veulent protéger leurs revenus fonciers et préparer la retraite. Le super Jeanbrun maximise l'avantage fiscal pour les plus hauts revenus, tandis que Le LMNP privilégie la rente et la simplicité. Enfin, le Denormandie offre une réduction d'impôt immédiate dans l'ancien. Dans tous les cas, l'emplacement et le prix d'achat se révèlent cruciaux. « L'avantage fiscal ne compense jamais un prix d'achat trop élevé, insiste Brigitte Hallart Theurel. Il faut partir sur l'idée d'une revente facile et d'une plus-value à terme. »

Reste la question du financement. Les banques exigent un dossier robuste pour s'assurer de la viabilité du projet. Le loyer ne couvrant pas le crédit, « l'investisseur doit fournir un effort d'épargne de 300 à 450 euros par mois avant fiscalité », calcule Mickaël Dos Santos. Problème : le taux d'effort global ne doit pas dépasser 35 % des revenus toutes charges incluses, y compris le prêt de la résidence principale. « Bon nombre d'investisseurs se heurtent à cette limite, c'est l'un des principaux freins à la relance du locatif », regrette Norbert Fanchon, président du Groupe Gambetta.