



## Dispositif Jean Brun : Investir simplement, payer moins d'impôts, construire son patrimoine

Le dispositif Jean brun permet d'investir dans l'immobilier locatif partout en France, tout en bénéficiant d'un allègement important de l'impôt sur le revenu.



### Principe

Son principe est simple : les loyers perçus, les charges du bien et l'amortissement annuel sont pris en compte pour réduire fortement le revenu imposable.

### Valable dans toute la France

Contrairement à l'ancien Pinel, le dispositif Jean brun est applicable dans toutes les communes françaises, sans zonage.

*C'est un avantage majeur pour investir là où le marché locatif est porteur !*

### Loyers au m<sup>2</sup> selon la zone géographique

Zone géographique	Loyer indicatif / m <sup>2</sup>
Paris / grandes métropoles	17 à 19 € / m <sup>2</sup>
Grandes villes régionales	13 à 15 € / m <sup>2</sup>
Villes moyennes	10 à 12 € / m <sup>2</sup>
Communes patrimoniales / rurales attractives	8 à 10 € / m <sup>2</sup>





## Montant de l'amortissement

Le dispositif permet de déduire chaque année une partie du prix du logement

### Le grand avantage fiscal

Les charges et l'amortissement viennent diminuer les revenus imposables  
Autrement dit : Plus les charges sont importantes (crédit, taxe foncière, entretien, assurance, travaux) plus le revenu imposable diminue  
Et avec l'amortissement annuel, cette baisse est encore plus forte.

🔗 Résultat : Moins d'impôt sur le revenu

### Dans le neuf

- 3,5 % : location intermédiaire
- 4,5 % : location sociale
- 5,5 % : location très sociale

### En rénovation / ancien avec travaux

Dans le cadre d'une rénovation, les taux sont les suivants :

- 3 % : : location intermédiaire
- 3,5 % : location sociale
- 4 % : location très sociale

Les travaux doivent représenter au minimum 30 % du prix du bien.

Le dispositif JB permet un amortissement de 80% de la valeur du bien sur 20 années avec une obligation de louer pendant 9 années au minimum.

## Un investissement Morgane patrimoine permet:

- Des loyers réguliers et sécurisés
- La construction d'un patrimoine immobilier durable
- D'investir partout en France
- De baisser ses d'impôts pendant toute la durée de l'investissement
- D'investir dans le neuf ou la rénovation

