

Pour une relance durable de l'investissement locatif

Rapport remis à la demande du Gouvernement

Marc-Philippe Daubresse, ancien Ministre, Vice-Président de la
commission des lois du Sénat, Sénateur du Nord

Mickaël Cosson, Vice-président de la Commission du développement
durable et de l'aménagement du territoire, député des Côtes-d'Armor

Juin 2025

Sommaire

INTRODUCTION	4
CHIFFRES-CLEFS	5
SYNTHESE DES PROPOSITIONS.....	6
1. DES FACTEURS STRUCTURELS ET CONJONCTURELS PESENT SUR L'INVESTISSEMENT LOCATIF, UN DES MOTEURS DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS EN FRANCE.....	7
1.1. Les bailleurs privés logent 25 % des Français et 58 % des locataires	7
1.2. L'investissement locatif permet de se constituer un petit patrimoine et de disposer d'un complément de revenus à la retraite	7
1.3. L'effondrement de la construction neuve et des transactions dans l'ancien depuis la fin de l'année 2022 a fait reculer l'offre locative	8
1.3.1. <i>On n'a jamais aussi peu construit depuis les années 1950.....</i>	<i>8</i>
1.3.2. <i>Les transactions dans l'ancien sont à leur plus bas niveau depuis 2013</i>	<i>8</i>
1.4. La chute de l'investissement locatif, dans le neuf comme dans l'ancien, a des conséquences graves sur tout le parcours résidentiel.....	9
1.4.1. <i>La chute de l'investissement locatif a un effet d'entraînement sur toute la production neuve</i>	<i>9</i>
2. NOTRE SYSTEME EST INCOHERENT ET DESINCITATIF A LA MISE EN LOCATION DE LOGEMENTS DE LONGUE DUREE	11
2.1. Trop de facteurs désincitent aujourd'hui à investir pour la location d'un bien en longue durée	11
2.1.1. <i>Les prix de l'immobilier, les loyers et les salaires ne progressent plus au même rythme.....</i>	<i>11</i>
2.1.2. <i>De nombreux facteurs affectent la rentabilité de l'investissement locatif</i>	<i>11</i>
2.1. La location nue est moins intéressante que la location meublée de courte durée.	12
2.2. Les récentes évolutions n'ont pas permis d'améliorer la rentabilité de la location nue.....	12
3. RECONNAITRE SUR LE PLAN FISCAL L'IMPORTANCE DES INVESTISSEURS PARTICULIERS POUR FAVORISER L'INVESTISSEMENT ET AUGMENTER STRUCTURELLEMENT L'OFFRE DE LOGEMENTS.....	14
3.1. Les investisseurs particuliers sont des agents économiques nécessaires à notre pays et ses locataires	14
3.2. La mission a auditionné les principaux acteurs de l'écosystème autour de quatre principes.....	14
3.3. La mission formule cinq propositions pour relancer durablement l'investissement locatif	15
3.3.1. <i>Proposition n°1 : pour toutes les mutations intervenant à compter de décembre 2025, ouvrir l'amortissement des biens mis en location de longue durée, sans distinction du caractère nu ou meublé, et rehausser à 50 % l'abattement pour le régime micro-foncier,</i>	<i>15</i>
3.3.2. <i>Proposition n°2 : offrir un bonus de rentabilité pour les logements proposés à un loyer abordable</i>	<i>16</i>

3.3.3.	<i>Proposition n°3 : augmenter à 40 000 € le plafond d'imputation du déficit foncier.....</i>	16
3.3.4.	<i>Proposition n°4 : exclure les biens mis en location de longue durée de l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI)</i>	16
3.3.5.	<i>Proposition n°5 : mettre en cohérence la durée de détention avant exonération de la plus-value avec la durée d'amortissement proposée</i>	17
3.4.	<i>Au-delà de la fiscalité, il est nécessaire d'améliorer plus globalement les déterminants de l'investissement locatif</i>	17
4.	POUR STIMULER LES DECISIONS D'INVESTISSEMENT ET AVOIR UN IMPACT POSITIF SUR LES FINANCES PUBLIQUES, LA REFORME NE DEVRAIT S'APPLIQUER QU'AUX MUTATIONS INTERVENANT A COMPTER DU DERNIER MOIS DE 2025.....	18
4.1.	<i>Le nouveau cadre fiscal serait ouvert aux seules mutations intervenant à partir du dernier mois de 2025</i>	18
4.2.	<i>L'examen par le Conseil d'Etat de ce projet de réforme permettra de conforter la constitutionnalité du dispositif</i>	18
4.3.	<i>La mise en place de ce nouveau cadre fiscal serait bénéfique pour les finances publiques dès 2026.....</i>	18
4.3.1.	<i>La mission projette une hausse annuelle de la production de l'ordre de 90 000 logements neufs et anciens d'ici 2030</i>	19
4.3.2.	<i>Une réforme qui réduit le déficit public : + 0,5 Md€ en 2026, + 1,9 Md€ par an en moyenne sur 2026-2032</i>	20
	CONCLUSION	22

Introduction

La crise historique que traverse le marché du logement est une réalité quotidienne, que nous affrontons quotidiennement avec les élus locaux et nationaux, enracinés dans leur territoire. Pour nombre de nos concitoyens, notamment les étudiants, les jeunes actifs, les familles monoparentales, trouver un logement à louer est devenu très difficile voire impossible ; il n'est pas rare qu'un bien mis en location fasse l'objet de centaines de dépôts de dossiers. Si la crise que connaît conjoncturellement le secteur depuis 2023 renforce les difficultés, celles-ci sont profondes et structurelles : elles nécessitent donc plus que des solutions de court terme.

Notre mission part d'un constat simple, presque tautologique mais essentiel : il y aurait plus de logements à louer s'il y avait plus de propriétaires prêts à investir et louer leur bien. Or les représentants des propriétaires et les professionnels du secteur, qui sont à leur contact chaque jour, sont unanimes : loin de la caricature que l'on en fait souvent, mettre en location son bien sur une longue durée est souvent peu rentable, parfois risqué, ce qui fait peser une vraie incertitude sur l'attractivité de l'investissement locatif.

Partant de ce constat, notre conviction est claire : il s'agit reconnaître le rôle économique et social tenu par les propriétaires-bailleurs, qui logent près du quart des Français. Les propriétaires-bailleurs sont des acteurs économiques et sociaux importants et c'est pour cette raison que le cadre dans lequel ils interviennent doit être cohérent avec cette activité. De même, certains propriétaires souhaitent s'engager à proposer des loyers plus bas que ceux du marché mais ont besoin d'être accompagnés dans ce service qu'ils rendent. C'est pour cette raison que depuis de nombreuses années, de nombreux acteurs du secteur du logement appellent de leurs vœux la création d'un « statut du bailleur privé », qui n'est rien d'autre qu'un cadre propice à l'augmentation du nombre de logements en location.

C'est pour répondre durablement à ces difficultés et à cette demande que le ministre de l'économie et des finances, la ministre chargée des comptes publics et la ministre chargée du logement nous ont confié une mission visant à proposer des évolutions pour accroître structurellement l'offre locative de logements abordables et de longue durée pour les Français.

Nous avons auditionné les principaux acteurs et représentants du secteur du logement, autour de principes clairs :

- ◆ Réintroduire de la rationalité économique dans l'investissement locatif en améliorant la rentabilité de la location nue, sans dégrader celle de la location meublée de longue durée ;
- ◆ Proposer un régime pérenne, afin de donner de la stabilité et de la visibilité aux investisseurs, et les inciter à s'engager à long terme ;
- ◆ Proposer un régime couvrant à la fois le neuf et l'ancien : il est en effet essentiel de reconquérir des logements dans le parc ancien, en même temps que l'on construit de nouveaux logements pour les mettre en location ;
- ◆ Assurer l'équilibre pour les finances publiques, et même générer des recettes par cette création de richesse.

Ce rapport présente les pistes d'évolutions que la mission propose pour le projet de loi de finances pour 2026. Elle appelle l'attention du Gouvernement sur la nécessité d'agir vite, dès le prochain texte financier, de manière à relancer dès 2026 l'investissement locatif et, partant, la construction de logements, qui est à son plus bas niveau depuis les années 1950. Cette action est d'autant plus nécessaire qu'elle réduira le déficit public dès 2026 ce qui, dans le contexte difficile pour nos finances publiques, renforce l'intérêt d'une réforme qui est depuis trop longtemps attendue. Elle créera des dizaines de milliers d'emplois dans le secteur du bâtiment, qui connaît l'une de ses pires crises depuis les trente dernières années.

Chiffres-clefs

Un investissement locatif dans le neuf à son plus bas niveau : 15 000 logements en 2025, soit - 80 %.

Des pertes de recettes fiscales importantes pour les finances publiques depuis 2020 : - 15 Md€.

La part des investisseurs particuliers dans le parc locatif résidentiel : 99 %.

70 % des propriétaires bailleurs n'ont qu'un seul logement et en assurent seuls la gestion locative

Le parc locatif privé loge 25 % des ménages et 58 % des locataires

7,8 millions de logements locatifs privés

+ 500 k demandeurs d'un logement social depuis 2017

Propositions centrales :

- 5 % d'amortissement pour le neuf ;
- 4 % d'amortissement dans l'ancien, sous condition de 15 % de travaux ;
- 50 % d'abattement pour la location nue de longue durée ;
- Bonus d'amortissement de 0,5-1,5 % pour les loyers abordables ;
- Pour toutes les mutations intervenant à compter de décembre 2025

...

Un gain pour les finances publiques : +0,5 Md€ en 2026, +1,9 Md€ par en moyenne sur 2026-2032.

100 000 emplois pour la filière à horizon 2030

Synthèse des propositions

Proposition n°1 :

Pour le régime foncier réel :

- Mise en place d'un amortissement fiscal forfaitaire annuel du bien pour les logements loués en longue durée. Le pourcentage d'amortissement serait fixé à :
 - 5 % par an de la valeur pour un logement neuf ;
 - 4 % pour un logement ancien, sous condition de travaux représentant 15 % de la valeur du bien.

Pour le régime « micro » foncier :

- Hausse à 50 % (au lieu de 30 % aujourd'hui) du plafond d'abattement pour les locations nues, dans la limite d'un plafond de 30 000 € (au lieu de 15 000 € aujourd'hui).

Dans les deux cas, le nouveau cadre fiscal serait ouvert aux seules mutations intervenant à partir du mois de décembre 2025.

Proposition n°2 :

Pour le régime foncier réel :

- Mise en place d'un bonus d'amortissement de 0,5 à 1,5 % pour les biens loués avec un loyer abordable, selon le segment intermédiaire (amortissement de respectivement 5,5 % et 4,5 % dans le neuf et l'ancien), social (amortissement de respectivement 6 % et 5 % dans le neuf et l'ancien) ou très social (amortissement de respectivement 6.5% et 5,5 % dans le neuf et l'ancien).
- ◆ Pour le régime « micro » foncier :
 - Mise en place d'un bonus d'abattement de 5 à 15 % pour les biens loués avec un loyer abordable, selon le segment intermédiaire (abattement de 55%), social (abattement de 60%) ou très social (abattement de 65%).

Proposition n°3 :

- Rehaussement du plafond d'imputation du déficit foncier sur le revenu global à 40 000 € (contre 10 700 € aujourd'hui).

Proposition n°4 :

- Suppression des biens loués à titre de résidence principale de l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).

Proposition n°5 :

- Mise en cohérence de la durée de détention avant exonération de la plus-value avec la durée d'amortissement proposée, soit une exonération totale après 20 ans de détention (impôts sur le revenu et prélèvements sociaux).

1. Des facteurs structurels et conjoncturels pèsent sur l'investissement locatif, un des moteurs de la production de logements en France

L'investissement locatif est en crise profonde. La conjoncture économique, en premier lieu, met en grande difficulté la construction neuve et les transactions dans l'ancien. Mais au-delà des difficultés rencontrées depuis la sortie de la crise sanitaire, notre système fiscal pénalise l'investissement locatif de longue durée alors que les prix et charges de gestion ont augmenté plus vite que les loyers. Cette crise, structurelle, a des conséquences sur l'offre de logements à louer, en particulier dans les zones tendues.

1.1. Les bailleurs privés logent 25 % des Français et 58 % des locataires

Le parc de logements est constitué d'environ 38 millions de logements, dont 30 millions de résidences principales, réparties en :

- ◆ 17,8 millions de logements occupés par leurs propriétaires ;
- ◆ 7,8 millions de logements privés ;
- ◆ 5,6 millions de logements sociaux.

Ainsi, le parc locatif privé loge 25 % des ménages et 58 % des locataires. S'agissant des propriétaires, ce sont près de 5,9 millions de foyers fiscaux qui mettent en location au moins un logement, soit environ 10 millions de propriétaires.

1.2. L'investissement locatif permet de se constituer un petit patrimoine et de disposer d'un complément de revenus à la retraite

Le patrimoine locatif des bailleurs est très largement composé d'un logement : 70 % des propriétaires bailleurs n'ont qu'un seul logement.

La durée moyenne de détention du patrimoine locatif est de 14 ans, donnée qui évolue peu depuis 20 ans. Les ménages bailleurs sont en moyenne plus âgés que le reste des ménages : près de 30 % d'entre eux sont âgés de plus de 65 ans.

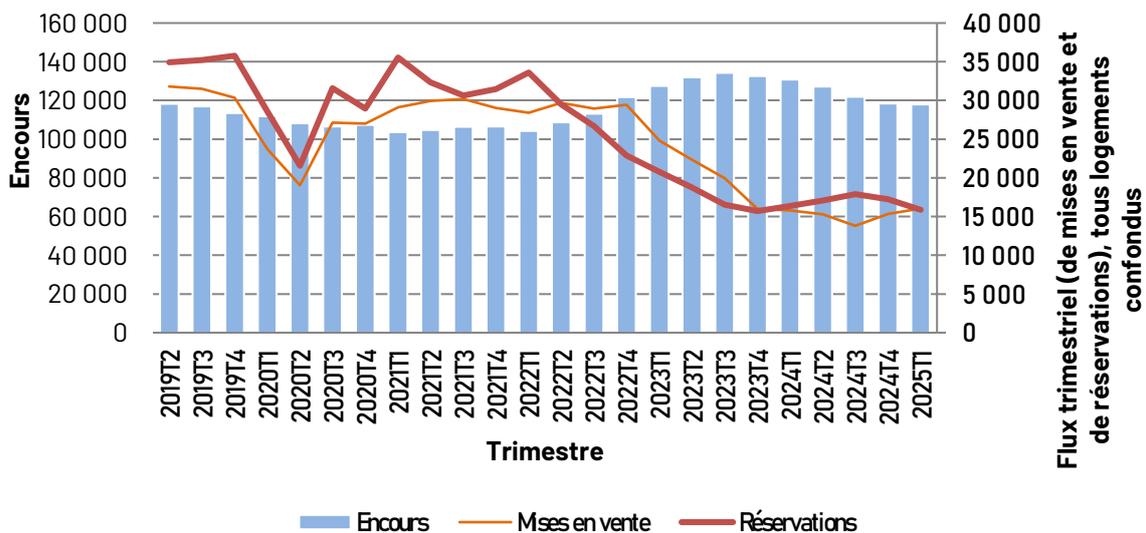
Les enquêtes montrent également que le revenu locatif ne représente qu'un revenu d'appoint – généralement un complément de retraite – pour la grande majorité des bailleurs. C'est aussi un moyen de loger son enfant pendant ses études. L'investissement privé dans le locatif résidentiel constitue le plus souvent une modalité d'épargne de long terme, utilisant l'effet levier de l'emprunt. Contrairement à des idées reçues, ce type d'investissement n'est pas réservé aux ménages aux revenus les plus élevés. En effet, le taux marginal moyen d'imposition tourne au tour de 20 %, bien inférieur aux tranches supérieures du barème de l'impôt sur le revenu.

1.3. L'effondrement de la construction neuve et des transactions dans l'ancien depuis la fin de l'année 2022 a fait reculer l'offre locative

1.3.1. On n'a jamais aussi peu construit depuis les années 1950

Comme en 2023, la construction neuve s'est fortement contractée en 2024, avec 329 200 logements autorisés à la construction et 284 800 logements mis en chantier¹, soit des niveaux inférieurs de 30 % à ceux constatés au cours des 12 mois précédant la crise sanitaire. En particulier, de plus en plus d'opérations sont abandonnées (30 % en 2024, à comparer à 3 % en 2022²). On n'a jamais livré aussi peu de logements depuis les années 1950.

Les premiers chiffres de 2025 montrent que l'effondrement des réservations dans le neuf se poursuit, en particulier du fait du retrait des investisseurs privés individuels : d'après les données présentées par la fédération des promoteurs immobiliers (FPI) au printemps 2025, les réservations de logements par des investisseurs particuliers ont baissé de 41 % au 1^{er} trimestre 2025 par rapport au 1^{er} trimestre 2024. Elles atteignent un niveau historiquement bas de 2 448 réservations au 1^{er} trimestre 2025 soit une perspective de moins de 10 000 réservations dans le neuf pour l'investissement locatif privé en 2025.



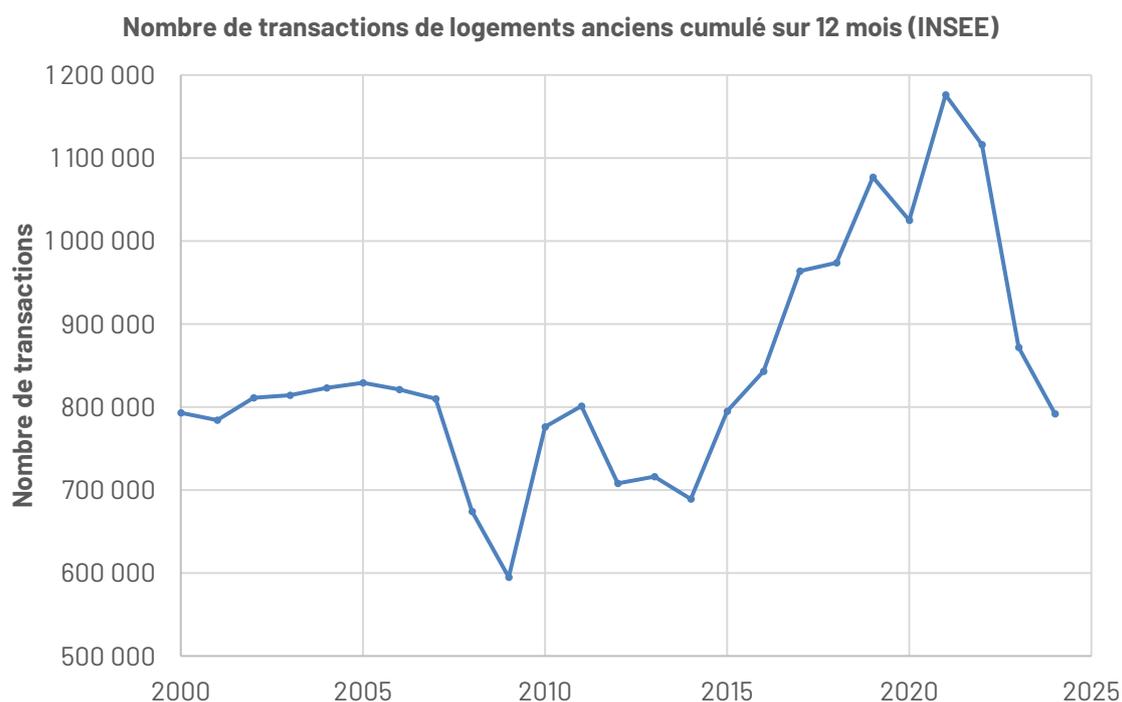
1.3.2. Les transactions dans l'ancien sont à leur plus bas niveau depuis 2013

Dans l'ancien, le volume de transactions s'est élevé à environ 845 000 unités en 2024, soit son plus bas niveau depuis 2015. C'est environ 250 000 logements de moins par rapport au niveau constaté en 2019, avant la crise sanitaire, et 400 000 logements de moins par rapport au niveau constaté en 2021.

S'il est plus difficile de mesurer finement l'attrition du parc locatif privé dans le parc existant, les professionnels du secteur attestent de la désaffection des investisseurs pour le locatif longue durée. Un sondage effectué par la FNAIM en 2023 auprès de ses adhérents révélait une baisse estimée à -34 % en 2023 par rapport à 2022 du nombre de biens mis en location.

¹ Données SDES

² Données FPI



Que ce soit dans le neuf ou dans l'ancien, la hausse des taux d'intérêt a fortement réduit le pouvoir d'achat des accédants à la propriété. Par ailleurs, la hausse des coûts de construction dans le secteur du bâtiment a également contribué à la hausse des prix et au recul de l'activité.

Si aucune aide n'est apportée au secteur, le marché de l'immobilier résidentiel restera atone pour plusieurs années, aucun événement conjoncturel ne permettant d'envisager une reprise significative des transactions et de la construction neuve. Le niveau d'abandon des opérations aujourd'hui ainsi que l'arrêt de la prospection par les promoteurs pour de nouvelles opérations ne donnent pas de perspectives d'amélioration du nombre de logements neufs livrés avant trois ou quatre ans et ne retrouvera pas le niveau d'avant crise.

1.4. La chute de l'investissement locatif, dans le neuf comme dans l'ancien, a des conséquences graves sur tout le parcours résidentiel

1.4.1. La chute de l'investissement locatif a un effet d'entraînement sur toute la production neuve

La baisse de l'investissement locatif a un impact sur l'ensemble des opérations neuves, y compris celles prévues pour le logement social et l'accession à la propriété. En effet, les investisseurs privés sont ceux qui interviennent le plus en amont dans les réservations de logements neufs, ce qui permet aux promoteurs de lancer les opérations en atteignant un taux suffisant de commercialisations. Avec le retrait des investisseurs locatifs, la commercialisation des logements neufs est aujourd'hui insuffisante et 30 % des opérations sont abandonnées, alors que ces opérations, mixtes, prévoyaient également du logement social, du logement locatif intermédiaire et de l'accession à la propriété.

Les difficultés rencontrées conduisent certains propriétaires à se tourner vers la location de courte durée. Le rapport *Propositions de réforme de la fiscalité locative* d'Annaïg Le Meur de mai 2024 indiquait ainsi que « *la chute des ventes immobilières a conduit à une baisse importante des mises en location, spécifiquement des locations nues de longue durée. Parallèlement, on observe une part croissante des offres de location meublée, à la fois de longue durée (à des loyers plus élevés que les locations nues) et pour des locations de tourisme. [...].* » Cette tendance est particulièrement marquée dans les grandes métropoles (Paris, Lyon, Bordeaux, Marseille) et contribue à une réduction du nombre de logements disponibles à la location.

Il est de plus en plus difficile pour un locataire de trouver un logement à la location. Ce sont les ménages modestes, les étudiants et les jeunes actifs qui en souffrent le plus. Les propriétaires et les agences immobilières reçoivent un afflux massif de demandes dès la publication d'une annonce – on peut compter plusieurs centaines de demandes par annonce publiée en zone tendue. Beaucoup d'étudiants et jeunes travailleurs se retrouvent sans solution, au risque de renoncer à un cursus universitaire ou un emploi.

La difficulté à se loger dans le parc privé pousse par ailleurs de plus en plus de ménages à déposer une demande de logement social. Le nombre de nouvelles demandes déposées étant chaque année supérieur au nombre d'attributions, le stock de demandes actives ne cesse d'augmenter. Il y a aujourd'hui plus de 2,6 millions de demandeurs d'un logement social, contre 2,1 millions en 2017 et près de 1 million au début des années 2000.

2. Notre système est incohérent et désincitatif à la mise en location de logements de longue durée

2.1. Trop de facteurs désincitent aujourd'hui à investir pour la location d'un bien en longue durée

2.1.1. Les prix de l'immobilier, les loyers et les salaires ne progressent plus au même rythme

Depuis une vingtaine d'années, la rentabilité des investissements locatifs fait face à un effet ciseau, les prix de l'immobilier augmentant nettement plus vite que les loyers. Le phénomène de concentration des activités a fait augmenter les prix dans les centres urbains. Les taux bas sur les prêts immobiliers – 1 % voire moins – permis par la politique monétaire mise en place par les banques centrales pour soutenir la croissance et l'économie ont conduit à une forte hausse des prix de l'immobilier. Ce contexte a provoqué une rupture avec la tendance de très long terme qui faisait progresser le prix de l'immobilier au même rythme que le revenu des ménages. Sur les 25 dernières années, les prix ont été multipliés par plus de deux alors que le revenu disponible brut n'a augmenté que de 30 %³.

2.1.2. De nombreux facteurs affectent la rentabilité de l'investissement locatif

Les déterminants de la rentabilité d'un investissement locatif sont nombreux :

- ◆ L'encadrement des loyers dans les grandes villes limite la rentabilité attendue, surtout pour des biens chers à l'achat. Les effets plus précis de ce dispositif sur les loyers, la mobilité des locataires et l'offre locative sont en cours d'évaluation dans le cadre d'une mission *ad hoc* conduite par le Gouvernement ; par ailleurs, l'encadrement de la revalorisation du loyer entre deux locataires, issu de la loi ALUR de 2014, a également limité la rentabilité dans les zones tendues, creusant l'écart entre l'évolution des prix d'acquisition et celle des niveaux de loyers ;
- ◆ Les obligations réglementaires telles que les obligations de rénovation énergétique dans l'ancien pour respecter les critères de décence et la RE2020 dans le neuf sont de nature à augmenter les coûts ;
- ◆ La hausse des impayés, estimée à 4 % des locataires en 2025 contre 2,5 % en 2022 et 1,25 % en 2019 selon la Compagnie européenne de garantie et de caution (CEGC) ;
- ◆ La hausse de la taxe foncière sur les propriétés bâties, qui pèse sur les seuls propriétaires, accentuée par la suppression de la taxe d'habitation ;
- ◆ La fin du dispositif Pinel en 2024 a privé les investisseurs et les promoteurs d'un outil de soutien à l'investissement locatif dans le neuf.

De façon générale, la fiscalité locative⁴ pèse de plus en plus lourdement sur l'investissement.

Par ailleurs, les rapports locatifs (revalorisation des loyers, récupération des charges, gestion des impayés et du squat) sont régulièrement évoqués comme freins à l'investissement. Si les mesures de protection des locataires sont justifiées, elles entretiennent un niveau de risque qui n'est pas compensé par la rentabilité financière de cet investissement.

³ Sénat, commission des affaires économiques, rapport d'information sur la crise du logement, avril 2024.

⁴ Taxation des plus-values, taxe foncière, imposition au taux marginal des revenus fonciers et de la location meublée, non-revalorisation du déficit foncier, IFI sur le patrimoine locatif

Le retrait des investisseurs institutionnels du secteur résidentiel illustre les difficultés auxquelles doivent faire face les investisseurs dans le logement. Alors qu'ils possédaient près de 20 % du parc résidentiel dans les années 1980, ils n'en possèdent plus qu'environ 1 %. Malgré l'espoir suscité par les taux d'intérêt bas observés avant 2022, les investisseurs institutionnels n'ont pas opéré de retour vers le logement, contrairement aux attentes⁵.

2.1. La location nue est moins intéressante que la location meublée de courte durée

Il existe aujourd'hui deux régimes d'imposition au titre des revenus locatifs, selon que le logement mis en location soit nu ou meublé :

- ◆ Le code général des impôts assimile les bénéfices réalisés par les personnes qui proposent à la location des logements meublés à des bénéfices industriels et commerciaux (BIC)⁶ ;
- ◆ Les revenus tirés de la location nue sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers ;
- ◆ Dans chacun de ces deux régimes, on distingue un régime « micro » et un régime « réel ».

Sur 5,9 millions de foyers fiscaux déclarant des revenus locatifs, 4,8 millions sont en location nue et 1,2 million sont en location meublée, même si la part de cette dernière tend à augmenter. En location nue, 32% des foyers fiscaux sont au régime micro. En location meublée, cette part est de 69 %⁷.

Le constat partagé avec les professionnels est sans appel : la fiscalité est aujourd'hui nettement moins favorable à la location nue qu'à la location meublée. Le rapport d'Annaïg Le Meur de 2024 cité *supra* l'avait clairement démontré.

2.2. Les récentes évolutions n'ont pas permis d'améliorer la rentabilité de la location nue

Plusieurs rapports récents se sont penchés sur les pistes de réforme de la fiscalité locative⁸.

Tous ont souligné la nécessité de rééquilibrer les régimes de la location nue et de la location meublée. En outre, le développement important de l'offre touristique meublée de courte durée, qui vient soustraire des logements en résidence principale dans certains territoires en forte tension, est un sujet de tension récurrent. La rentabilité du régime de la location meublée par rapport à la location nue longue durée conduit ainsi certains investisseurs à se tourner vers la location meublée, sans que cela réponde à la demande de logements locatifs de longue durée.

La loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale et la loi de finances pour 2025 sont venues partiellement corriger les régimes fiscaux applicables par deux mesures principales :

- ◆ au régime « micro », baisse du taux d'abattement de 50 % à 30 % pour les locations meublées de courte durée en meublé ;
- ◆ au régime réel, réintégration des amortissements dans le calcul de la plus-value à la revente du bien pour les locations meublées, de courte et de longue durée.

⁵ Rapport de l'IGF et de l'IGEDD de 2021, intitulé « Développement de l'offre de logement locatif intermédiaire par les investisseurs institutionnels »

⁶ 5° bis de l'article 35 du code général des impôts.

⁷ Source : Fichier exhaustif des revenus 2022

⁸ Cf. rapport IGEDD/IGF/IGA de 2022 sur l'attrition des résidences principales en zones touristiques, rapport CPO 2023 et rapport Le MEUR 2024.

Ces évolutions, si elles ont servi à corriger des incohérences de notre système, n'ont pas permis d'améliorer en soi la rentabilité de la location nue. Or la réforme de la fiscalité de la location meublée ne résoudra en rien la moindre attractivité financière de la location nue. Au contraire, si la location meublée est prisée, c'est bien que la location nue doit pouvoir bénéficier d'avantages équivalents.

3. Reconnaître sur le plan fiscal l'importance des investisseurs particuliers pour favoriser l'investissement et augmenter structurellement l'offre de logements

3.1. Les investisseurs particuliers sont des agents économiques nécessaires à notre pays et ses locataires

Contrairement à la caricature qui en est souvent faite, l'investisseur particulier n'est pas un spéculateur ou un rentier. C'est un agent économique qui investit au service de la production de logements. Beaucoup de propriétaires, en offrant un loyer abordable, en assurant la qualité de leur logement, démontrent en outre leur engagement social et environnemental. Ces propriétaires ont par ailleurs souvent un niveau de revenus moyen. Pour autant, notre système, fiscal notamment, ne reconnaît pas suffisamment cet investissement et le risque pris.

Les investisseurs institutionnels privés ayant quitté le logement résidentiel, les investisseurs particuliers sont appelés à continuer d'être les principaux investisseurs dans le logement. Ils doivent être encouragés si l'on souhaite éviter qu'ils se détournent de l'investissement dans le logement au profit d'investissements plus rentables. De nombreux placements financiers sont aujourd'hui plus attractifs qu'un investissement locatif, d'autant plus que ces placements bénéficient d'une *flat tax* et ne sont pas soumis à l'impôt sur le fortune immobilière (IFI). Seul l'effet de levier peut encore constituer un avantage pour l'investissement dans le résidentiel, sous réserve de la fiscalité.

3.2. La mission a auditionné les principaux acteurs de l'écosystème autour de quatre principes

Auprès des acteurs rencontrés, la mission a d'emblée affiché les objectifs suivants :

- ◆ **Réintroduire de la rationalité économique en améliorant la rentabilité de la location nue,** sans dégrader celle de la location meublée de longue durée. Si nous avons besoin de logements loués nus, les meublés qui ne sont pas loués sur de courtes périodes peuvent répondre à un besoin sur certains segments (étudiants, jeunes en mobilité, etc.) ;
- ◆ **Proposer un régime pérenne,** afin de donner de la stabilité et de la visibilité aux investisseurs, et les inciter à s'engager à long terme. Les dispositifs limités dans le temps incitent à la revente à la fin du dispositif ce qui a un effet inflationniste sur l'immobilier local. Nous avons au contraire besoin d'investisseurs de long terme ;
- ◆ **Proposer un régime couvrant à la fois le neuf et l'ancien :** il est en effet essentiel de reconquérir des logements dans le parc ancien, en même temps que l'on construit de nouveaux logements pour les mettre en location, afin de réinstaurer une dynamique positive dans le parc existant, notamment pour lutter, d'une part, contre la vacance et, d'autre part, contre le développement irraisonné de la location meublée de courte durée, principalement touristique. Relancer les transactions dans l'ancien est aussi un levier de mise à niveau du parc existant lors de l'acquisition, avec la réalisation de travaux, notamment de rénovation énergétique.
- ◆ **Assurer l'équilibre pour les finances publiques,** en rapportant même des recettes nouvelles par les investissements provoqués.

La mission a rencontré les principaux acteurs du secteur, qui ont contribué de manière constructive et concertée aux travaux. Les constats sont non seulement partagés mais les solutions le sont aussi largement.

3.3. La mission formule cinq propositions pour relancer durablement l'investissement locatif

- 3.3.1. Proposition n°1 : pour toutes les mutations intervenant à compter de décembre 2025, ouvrir l'amortissement des biens mis en location de longue durée, sans distinction du caractère nu ou meublé, et rehausser à 50 % l'abattement pour le régime micro-foncier,

Proposition n°1 : ouvrir la possibilité de déduire l'amortissement à tous les biens mis en location de longue durée

L'amortissement de l'actif constitue un principe de base de la comptabilité des activités économiques. En matière immobilière, tous les agents économiques amortissent les biens qu'ils ont à l'actif. C'est aussi bien le cas des foncières privées que des organismes de logement social.

Le législateur a permis la déduction de l'amortissement du bien s'agissant de la location meublée, car il assimilait cette activité à une activité économique, sans tirer pleinement les conséquences de ce raisonnement : la location nue est tout autant une activité économique, ce qui justifie pleinement la déduction de l'amortissement du bien hors foncier (soit 80 % de la valeur du bien).

La mission propose de permettre de déduire l'amortissement d'un bien immobilier qui est mis en location nue pour tous les logements faisant l'objet d'une mutation à compter de décembre 2025.

Pour la construction neuve, dont la relance est prioritaire, la mission propose de retenir un taux d'amortissement de 5 % de la valeur du bien hors valeur du foncier, correspondant à l'amortissement du bien sur vingt ans, ce qui correspond à l'horizon d'investissement d'un particulier qui prépare sa retraite.

Compte tenu de l'écart de prix entre un logement neuf et un logement ancien, la mission propose de retenir un taux inférieur pour les logements anciens, soit 4 %, avec une condition de travaux représentant 15 % de la valeur du bien.

Dans un souci de simplicité, la mission souhaite que l'amortissement soit un amortissement fiscal donc forfaitaire, sur la base de la valeur du bien hors foncier, augmentée des éventuels travaux. Ceci exclurait la nécessité d'une immatriculation SIREN et de recours à une liasse fiscale, comme c'est le cas pour la location meublée, ce qui est source d'une trop grande complexité administrative.

Proposition n°1 bis : au régime micro-foncier, augmenter à 50 % le niveau d'abattement forfaitaire pour les biens mis en location nue

Le régime « micro », que ce soit pour la location nue ou pour la location meublée, est un élément de simplicité et de confort pour un certain nombre de particuliers. Il permet d'éviter d'entrer dans une déclaration de revenus qui peut être à bien des égards fastidieuse. Ainsi, près de 39 % de l'ensemble des propriétaires bailleurs optent pour un régime micro (micro-BIC ou micro-foncier). Parmi les bailleurs déclarant des revenus au régime LMNP, 69 % optent pour un régime micro. Cette part s'établit à 32 % pour les bailleurs déclarant des revenus au régime foncier.

La location nue bénéficie aujourd'hui d'un abattement forfaitaire de 30 % quand la location meublée de longue durée bénéficie d'un abattement de 50 %. Cette différence de traitement est défavorable à la location nue au regard des différences de charges supportées par les bailleurs entre les deux types de location.

Par ailleurs, l'abattement forfaitaire pour la location nue est permis dans la limite de 15 000 € de revenus annuels, quand ce même plafond est de 77 700 € pour la location meublée de longue durée.

La mission propose par conséquent d'augmenter à 50 % l'abattement forfaitaire pour la location nue, dans la limite d'un plafond de revenus de 30 000 € par an.

3.3.2. *Proposition n°2 : offrir un bonus de rentabilité pour les logements proposés à un loyer abordable*

Les propositions 1 et 1 bis constituent le socle universel de la réforme que porte la mission, pour tous les logements privés, quels que soient les engagements que prend le bailleur. **Sur ce socle, il est essentiel de bâtir un deuxième étage qui compense et récompense les bailleurs qui souhaitent proposer un loyer inférieur au marché.**

Notre système fiscal actuel applique déjà cette philosophie, avec le dispositif « Loc'Avantages ». Il s'agit d'une réduction d'impôt, évolutive en fonction du caractère intermédiaire, social ou très social du loyer. Cette réduction d'impôt demeure pour l'heure trop confidentielle, ce qui s'explique notamment par son calibrage, son caractère de réduction d'impôt plutôt que de crédit d'impôt et la complexité liée au conventionnement à conclure avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah).

La mission propose en conséquence :

- ◆ **Pour le régime des revenus fonciers au « réel », d'offrir un bonus d'amortissement de 0,5 %, 1,0% et 1,5 % suivant que le loyer corresponde aux loyers intermédiaires, sociaux ou très sociaux appliqués au titre du dispositif Loc'Avantages ;**
- ◆ **Pour le régime micro- foncier, d'offrir un bonus d'abattement forfaitaire de 5 %, 10 % et 15 % suivant que le loyer corresponde aux loyers intermédiaires, sociaux ou très sociaux ;**
- ◆ **De supprimer l'obligation de conventionnement avec l'agence nationale de l'habitat (ANAH) dans le cas d'un investissement avec travaux.**

3.3.3. *Proposition n°3 : augmenter à 40 000 € le plafond d'imputation du déficit foncier*

Le plafond du déficit foncier reportable sur le revenu global est aujourd'hui de 10 700€, non revalorisé depuis 25 ans, malgré la hausse continue des loyers et charges, mais aussi la hausse des prix de l'immobilier, en particulier dans le neuf. Ce plafond n'est aujourd'hui majoré à titre provisoire qu'en cas de travaux de rénovation énergétique (21 400€). Ces niveaux sont insuffisants au regard des investissements consentis.

La mission préconise de rehausser le plafond d'imputation du déficit foncier à 40 000 €.

3.3.4. *Proposition n°4 : exclure les biens mis en location de longue durée de l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI)*

Si la mise en place de l'impôt sur la fortune immobilière visait à taxer les situations de rente, elle n'aurait pas dû s'appliquer aux biens mis en location de longue durée, nue ou meublée, car ils contribuent à la richesse nationale et au dynamisme de notre économie. Les propriétaires-bailleurs, qui sont des entrepreneurs, prestataires de service de logement, se trouvent ainsi pénalisés par cette imposition indue de leur patrimoine.

La mission propose d'exclure les biens mis en location de longue durée de l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).

3.3.5. Proposition n°5 : mettre en cohérence la durée de détention avant exonération de la plus-value avec la durée d'amortissement proposée

Afin d'inciter à la détention de longue durée, la mission ne propose pas, pour le régime foncier réel, la réintégration de l'amortissement dans le calcul de l'assiette de l'imposition sur la plus-value de cession.

En cohérence avec la durée d'amortissement proposée (20 ans), la mission propose de ramener à 20 ans la durée de détention avant exonération de la plus-value, qu'il s'agisse de l'impôt sur le revenu (durée de 22 ans aujourd'hui) ou des prélèvements sociaux (durée de 30 ans aujourd'hui).

Cette durée est plus cohérente avec le projet d'un investissement immobilier en vue de préparer sa retraite et aurait pour avantage de limiter la rétention foncière, sans pour autant inciter à une quelconque spéculation.

3.4. Au-delà de la fiscalité, il est nécessaire d'améliorer plus globalement les déterminants de l'investissement locatif

Les déterminants de l'investissement locatif sont nombreux et les leviers de politique publique à mobiliser pour stimuler l'offre de logements locatifs ne se limitent pas à la fiscalité.

Compte tenu du délai imparti à ses travaux, la mission a pris le parti de citer les principaux chantiers de travail à conduire en complément de la réforme de la fiscalité.

- Décret charges :

La liste des charges locatives récupérables a été fixée dans un décret de 1987, valable dans le parc privé comme le parc social. La liste des équipements étant obsolète, ce décret nécessiterait une actualisation, qui représenterait un travail technique d'une part et de concertation d'autre part. La mission signale à ce titre les propositions de mise à jour de la réglementation des charges locatives récupérables dans le logement formulées par l'institut de la performance et de l'innovation dans l'immobilier (IP2I).

- Garantie des loyers impayés :

Les professionnels du secteur mentionnent le risque d'impayés, et plus particulièrement les difficultés pour un propriétaire bailleur de faire face à une situation d'impayés comme un élément particulièrement dissuasif.

Ce sujet a déjà donné lieu à de nombreuses initiatives, notamment la mise en place de la garantie Visale par Action Logement qui permet déjà pour un nombre important de locataires une protection du propriétaire en cas de dégradations locatives ou de loyers impayés.

Plus généralement, la mission renvoie sur ce point au rapport au Premier ministre intitulé « Louer en confiance », rendu par Mickaël Nogal en 2019, qui formulait des préconisations pour sécuriser la location d'un bien, au bénéfice du propriétaire comme du locataire.

- Encadrement des loyers

Comme déjà mentionné *supra*, le Gouvernement a lancé une mission d'évaluation de l'encadrement des loyers, dont l'expérimentation prévue par la loi ELAN arrive à son terme en 2026.

4. Pour stimuler les décisions d'investissement et avoir un impact positif sur les finances publiques, la réforme ne devrait s'appliquer qu'aux mutations intervenant à compter du dernier mois de 2025

4.1. Le nouveau cadre fiscal serait ouvert aux seules mutations intervenant à partir du dernier mois de 2025

Afin d'assurer l'effet incitatif sur de nouveaux investissements et éviter ainsi tout effet d'aubaine, la **mission propose de n'ouvrir le nouveau cadre fiscal que pour les transactions et mutations intervenant à compter du 1^{er} décembre 2025**. Cette date est retenue de manière à relancer rapidement le secteur tout en évitant un exercice 2025 catastrophique pour la profession, le risque étant que les investisseurs diffèrent au 1^{er} janvier 2026 leur acte. Cette entrée en vigueur « en flux » aura également pour effet d'assurer un impact positif pour les finances publiques et contribuer ainsi à l'effort de redressement des comptes publics dès le PLF pour 2026.

Ainsi, la réforme serait structurellement financée en début de période :

- ◆ Dès la première année, la TVA perçue avec l'accroissement de la production de logements neufs (20 %) est supérieure au coût de l'amortissement ;
- ◆ Dès la première année, les DMT0 perçus, notamment grâce aux transactions dans l'existant (près de 7%) sont supérieurs au coût de l'amortissement.

Il est à noter que tous les contribuables n'auront pas recours à l'amortissement et que la mesure a vocation à provoquer des investissements qui n'auraient pas eu lieu en son absence, évalués à environ 90 000 logements par an en 2030.

4.2. L'examen par le Conseil d'Etat de ce projet de réforme permettra de conforter la constitutionnalité du dispositif

Comme pour tout dispositif fiscal, il est nécessaire d'être particulièrement attentif aux principes constitutionnels, et notamment au principe d'égalité. Par le passé, les divers dispositifs de soutien à l'investissement locatif ont pu concerner le neuf et l'ancien sous conditions de travaux, sans difficulté sur le plan juridique. En tout état de cause, la mission estime que la réforme a vocation à être expertisée par le Conseil d'Etat dans le cadre de l'examen de cette réforme. Le Conseil d'Etat pourrait, si une difficulté apparaissait, garantir la sécurité juridique indispensable à cette réforme en faisant évoluer les modalités de son application.

4.3. La mise en place de ce nouveau cadre fiscal serait bénéfique pour les finances publiques dès 2026

La proposition formulée par la mission a vocation à relancer l'investissement locatif et augmenter le nombre de transactions par rapport à la tendance observée sur les dernières années.

La mission a chiffré l'impact fiscal occasionné par :

- ◆ L'alignement des régimes au foncier réel, avec un amortissement de 5 % dans le neuf et 4 % dans l'ancien, pour les locations longue durée, sur 80 % de la valeur du bien, avec condition de travaux (15 % de la valeur du bien) ;
- ◆ L'augmentation à 50 % de l'abattement pour les locations de longue durée en micro-foncier, dans la limite de 30 000 € de revenus ;
- ◆ La hausse des transactions dans l'ancien, comme dans le neuf.

4.3.1. La mission projette une hausse annuelle de la production de l'ordre de 90 000 logements neufs et anciens d'ici 2030

Un retour progressif de la production neuve aux niveaux d'avant-crise d'ici à 2030, soit 40 000 logements supplémentaires par an

Sur la période d'avant-crise, le nombre de logements neufs achetés par des investisseurs particuliers était d'environ 70 000 par an. Ce chiffre devrait poursuivre sa chute entamée en 2023 à environ 15 000 unités en 2025. A politique inchangée, les professionnels estiment probable que ces ordres de grandeur soient encore valables en 2026 et 2027, avant une timide remontée à 30 000 unités d'ici à 2030.

La mission a pris l'hypothèse centrale d'une hausse des transactions de 8 000 logements neufs en investissement locatif par an, jusqu'à atteindre un « plateau » en 2030, soit 40 000 logements neufs supplémentaires par an à horizon 2030 par rapport à 2025, pour atteindre 70 000 logements par an.

Un effet induit sur la production de logements hors investissements locatifs estimé à 20 000 logements par an supplémentaires

Les investissements locatifs privés jouent un rôle de déclencheur pour les opérations en collectif. En effet, une opération dans le collectif compte classiquement un tiers de logements en accession, un tiers de logements sociaux, un tiers d'investissements locatifs. La chute de l'investissement locatif entraîne donc un blocage des opérations auxquelles ils sont associés. C'est pourquoi la mission estime nécessaire de tenir compte d'un effet induit sur le reste de la production par les logements construits pour des investissements locatifs.

Il serait donc logique de considérer un effet induit de 80 000 logements produits grâce aux 40 000 logements faisant l'objet d'un investissement locatif. Par souci de grande prudence dans ses chiffreages, la mission n'a pris en compte cet effet qu'à hauteur de 25 %, soit 20 000 logements supplémentaires.

Une augmentation de l'investissement locatif dans l'ancien par rapport aux niveaux d'avant-crise sanitaire d'ici à 2030, soit 30 000 logements supplémentaires

Dans le parc existant, les investissements locatifs dans l'ancien sont estimés à environ 20 % du flux des transactions dans l'ancien ; le quart de ces investissements locatifs donne par ailleurs lieu à des travaux importants. La mission considère donc qu'avant-crise, on avait au maximum annuellement 50 000 logements donnant lieu à travaux importants, avec un point bas à environ 40 000 en 2024-2025 du fait de la base des transactions. En l'absence de réforme, on reviendrait à un niveau d'environ 45 000 investissements locatifs avec travaux importants, du fait notamment de la sortie du parc de nombreuses passoires thermiques, qui basculent vers des propriétaires occupants.

Compte tenu du caractère incitatif du dispositif proposé, on peut estimer le nombre de transactions après réforme à environ 70 000 par an d'ici 2030 : en effet, à l'issue de la réforme, le parc ancien bénéficiera d'une fiscalité allégée par rapport à celle dont il bénéficiait avant alors que la production neuve a toujours été soutenue dans l'histoire récente, jusqu'au Pinel. On estime donc qu'environ 30 000 transactions supplémentaires par an en 2030 sont possibles dans l'ancien à des fins d'investissement locatif.

En synthèse, la mission table donc sur 90 000 logements supplémentaires par an 2030 :

- ◆ **40 000 investissements locatifs dans le neuf ;**
- ◆ **30 000 investissements locatifs dans l'ancien ;**
- ◆ **20 000 logements neufs débloqués par l'investissement locatif dans le neuf.**

		Avant la crise (annuel)	Point bas	2030 - Sans la réforme	2030 - Avec la réforme	Impact réforme
Locatif	Neuf	70 000	15 000	30 000	70 000	40 000
	Ancien - Travaux	50 000	40 000	45 000	75 000	30 000
	Total	120 000	55 000	75 000	145 000	70 000
Accession + LLS	Neuf				20 000	20 000
	Total					90 000

4.3.2. Une réforme qui réduit le déficit public : + 0,5 Md€ en 2026, + 1,9 Md€ par an en moyenne sur 2026-2032

Avec les évolutions proposées, la mission évalue l'impact sur les finances publiques de la manière suivante :

◆ **Coûts (-) de la réforme :**

- la mission considère que le nouveau cadre fiscal génère un coût (impôt sur le revenu, prélèvements sociaux) sur tous les investissements qui auraient été réalisés chaque année même en l'absence de réforme, soit environ 75 000 logements par an ;
- en revanche, les investissements qui n'auraient pas eu lieu en l'absence de cette réforme (soit 90 000 logements supplémentaires) ne génèrent par construction aucun coût ;

◆ **Gains (+) de la réforme :**

- les investissements qui auraient eu lieu même en l'absence de réforme ne génèrent aucune recette propre à cette réforme (IR, TVA, DMT0) ;
- les investissements qui n'auraient pas eu lieu en l'absence de cette réforme génèrent des gains de quatre types :
 - des recettes de TVA de 20 % pour les logements neufs en investissement et 10 % pour les logements neufs induits ;
 - des recettes de DMT0 d'environ 6 % en moyenne pour les logements anciens faisant l'objet de travaux ;
 - des recettes de TVA de 5,5 % pour les travaux réalisés dans l'ancien (il s'agit toutefois d'un minorant car nombre de travaux seront éligibles à la TVA à 10 %) ;
 - des recettes d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux pour tous les nouveaux investissements, dont la réintégration des amortissements de la plus-value à la revente ;
 - des recettes de taxe d'aménagement pour les logements neufs.

Compte tenu de la méthodologie de chiffrage retenue, la mission a minoré le gain permis par cette réforme car sa simulation :

- ◆ n'intègre pas de plafonnement du déficit foncier ;
- ◆ impute la totalité de l'amortissement en déficit, ce qui ne sera jamais le cas en pratique du fait de l'existence de revenus fonciers en face.

Par ailleurs, ces évaluations n'intègrent pas :

- ◆ Le surcoût de la majoration du taux d'amortissement ou du taux d'abattement dans le cas de locations à loyers intermédiaires, sociaux ou très sociaux, qui ne devrait concerner qu'une partie limitée du flux d'investissement annuel ;
- ◆ La modification à 20 ans de la durée de détention pour exonération de la plus-value qui n'a de toute façon d'impact qu'à l'issue de la période de détention (l'hypothèse est prise ici d'une durée de détention moyenne à 13 ans) ;
- ◆ L'impact de l'exclusion des logements mis en location longue durée de l'assiette de l'IFI.

En conséquence, la mission évalue à environ :

- ◆ **+ 0,5 Md€ l'impact en 2026 pour les finances publiques ;**
- ◆ **+ 1,1 Md€ l'impact en 2027 pour les finances publiques ;**
- ◆ **+ 1,9 Md€ l'impact en moyenne par an sur 2026-2036 pour les finances publiques.**

Impact annuel sur les finances publiques (M€)	2026	2027	2028	2029	2026-2032 (moyenne)
Coût IR et prélèvements sociaux - régime réel	-197	-238	-279	-320	-457
Gain IR et prélèvements sociaux - régime micro	1	3	6	8	11
TVA sur le neuf - nouveaux investissements locatifs	384	768	1152	1536	1371
TVA sur le neuf - effet d'entraînement	148	296	444	592	528
TVA dans l'ancien - gain sur les travaux	10	19	29	38	34
DMTO sur l'ancien - nouveaux investissements locatifs	86	173	259	345	308
DMTO sur l'ancien - effet d'entraînement	7	14	20	27	24
Taxe d'aménagement	20	41	61	82	73
Total	459	1 076	1 692	2 309	1 894

L'effet global de cette réforme est donc positif pour les finances publiques, sans comptabiliser les retombées économiques dans la filière. Les effets positifs de la réforme sur la production de logements neufs mais aussi sur la réalisation de travaux, notamment de rénovation énergétique, dans le parc existant, permettront la création d'emplois dans la filière, estimé à plus de 100 000 emplois créés à horizon 2030, générant plus de 1 Md€ de recettes de cotisations sociales.

Conclusion

Les échanges conduits au cours de cette mission ont montré que la mise en place d'un cadre favorable à l'investissement locatif pouvait permettre d'atteindre trois objectifs :

- ◆ Augmenter structurellement l'offre de logements offerts à la location, de l'ordre de 90 000 logements par an d'ici 2030 ;
- ◆ Générer des recettes publiques qui contribueront à réduire le déficit public : + 0,5 Md€ en 2026, + 1,1 Md€ en 2027, + 1,9 Md€ par an en moyenne sur 2026-2032 ;
- ◆ Relancer un secteur de la construction qui connaît l'une de ses pires crises depuis trente ans, avec des impacts désastreux sur l'emploi (50 000 emplois menacés en 2025), en recréant près de 100 000 emplois à échéance 2030.

Les préconisations formulées par la mission ne nécessitent pas une revue générale de notre système fiscal. En effet, par souci d'opérationnalité, la mission a veillé à s'inscrire dans le cadre existant ; à titre d'illustration, l'amortissement que la mission propose d'ouvrir à la location nue de longue durée existe déjà pour la location meublée.

Dans le cadre de la préparation du prochain projet de loi de finances, il appartiendra à l'administration fiscale d'affiner l'évaluation des impacts, que la mission a évalués sur la base d'hypothèses prudentes. Il appartiendra également au Conseil d'Etat de consolider la sécurité juridique du dispositif, de manière à permettre une mise en œuvre du nouveau cadre dès le 1^{er} janvier 2026, pour toutes les mutations intervenues depuis décembre 2025.

En conclusion, la mission estime qu'aucun argument raisonnable ne pourrait justifier de ne pas donner, dès 2026, un cadre pérenne et propice à l'investissement locatif, au bénéfice des trop nombreux Français qui ont des difficultés à accéder à un logement aujourd'hui. La mission s'est efforcée de proposer un cadre de bon sens, efficace et qui saura rassembler autour de lui les professionnels et les élus.

Annexe

Tableau : modalités d'imposition suivant le type de location

	Location meublée non professionnelle courte durée		Location meublée non professionnelle longue durée		Location nue	
Régime fiscal	Micro-BIC	BIC réel	Micro-BIC	BIC réel	Micro-foncier	Foncier réel
Plafond de revenus pour régime micro	≤ 15 000 € ou ≤ 77 700 € si classée / chambre d'hôtes		≤ 77 700 €		≤ 15 000 €	
Abattement pour charges	30 % ou 50 % si classée / chambre d'hôtes	Charges réelles et amortissement (immeuble compris)	50 %	Charges réelles et amortissement (immeuble compris)	30 %	Charges réelles (hors amortissement)
Déductibilité des intérêts d'emprunt	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui
Déduction des amortissements	Non	Mobilier/équipements, travaux d'amélioration et immobilier (hors terrain d'assiette par définition non amortissable). Les amortissements ne peuvent pas générer de déficit. Les amortissements non déduits sont reportables sur les années suivantes sans limitation de temps.	Non	Mobilier/équipements, travaux d'amélioration et immobilier (hors terrain d'assiette par définition non amortissable). Les amortissements ne peuvent pas générer de déficit. Les amortissements non déduits sont reportables sur les années suivantes sans limitation de temps.	Non	Non
Imputation du déficit	Non	Oui - sans limite - sur les seuls revenus tirés des locations meublées et non sur les autres catégories ni sur le revenu global	Non	Oui - sans limite - sur les seuls revenus tirés des locations meublées et non sur les autres catégories ni sur le revenu global	Non	Oui - sur les revenus fonciers - puis sur le revenu global, à l'exception des intérêts d'emprunt, et dans la limite de 10 700€ par an (21 400 € si rénovation énergétique globale)
Report pluriannuel de déficit	Non	Oui, pendant 10 ans	Non	Oui, pendant 10 ans	Non	Oui - pendant 10 ans sur les revenus fonciers - pendant 6 ans sur le revenu global (hors intérêts d'emprunt)

	Location meublée non professionnelle courte durée		Location meublée non professionnelle longue durée		Location nue	
Régime fiscal	Micro-BIC	BIC réel	Micro-BIC	BIC réel	Micro-foncier	Foncier réel
Régime d'imposition des plus-values de cession du bien loué	Régime des plus-values des particuliers avec réintégration des amortissements déduits en cours d'exploitation dans le calcul de la plus-value imposable		Régime des plus-values des particuliers avec réintégration des amortissements déduits en cours d'exploitation dans le calcul de la plus-value imposable		Régime des plus-values des particuliers	