

CHAPITRE 8

Comment élargir l'offre locative ?

JEAN BOSVIEUX, BERNARD COLOOS ET LE GROUPE
LOGEMENT DE TERRA NOVA

MARS 2026



Chapitre 8

Comment élargir l'offre locative ?

Jean Bosvieux, Bernard Coloos et le groupe logement de Terra Nova

Résumé

La politique française du logement vise notamment un équilibre entre les statuts d'occupation. A la différence d'autres pays, elle a évité de privilégier outrageusement l'accession à la propriété, les slogans du type « une France de propriétaires » relevant plus de la rhétorique que d'une intention réelle. Cet équilibre suppose notamment l'existence d'un parc locatif privé important, un atout notamment pour permettre l'accès des jeunes à un premier logement.

C'est toutefois au prix d'avantages fiscaux à l'investissement que l'offre locative privée a pu se maintenir à un niveau acceptable. Le régime dérogatoire, qui a perduré sous des formes diverses durant une quarantaine d'années, permettait de compenser, pour les nouveaux investisseurs, l'excessive lourdeur de la fiscalité locative. Il a toutefois été supprimé à la fin de 2024 et le risque est grand qu'en l'absence de mesures appropriées cette suppression se traduise par une diminution de l'offre.

Pour une taxation obéissant à la logique économique

Pour mettre fin aux effets délétères d'une fiscalité confiscatoire et inéquitable, nous proposons de créer un statut fiscal du bailleur privé qui reconnaisse la location de logements comme une activité économique à part entière – la production du service de logement – plutôt que d'assimiler les bailleurs à des rentiers. Concrètement, il s'agit d'introduire l'amortissement des investissements immobiliers, de poser le principe, pour les locations de longue durée, du droit à l'imputation des déficits fonciers sur le revenu global dans le calcul du revenu fiscal et de réviser le mode de calcul des plus-values immobilières.

Cette voie de réforme doit, pour des raisons évidentes de coût, être progressive et ne s'appliquer qu'aux flux entrants, aussi bien aux logements neufs qu'aux logements existants.

S'agissant du régime de taxation des plus-values, la logique consisterait à généraliser le régime des plus-values professionnelles (soit prix de cession – valeur d'origine du bien moins amortissements) avec toutefois, en s'inspirant du modèle allemand, une exonération des plus-values de cession après une certaine durée de détention. Cela revient à considérer que les plus-values de long terme ne sont pas imposables. S'agissant enfin du droit à l'imputation des déficits fonciers sur le revenu global, compte tenu du barème progressif et pour éviter de trop favoriser les hauts revenus, l'instauration d'une réduction d'impôt à un taux à déterminer du montant du déficit imputable paraît l'option à retenir.

Élargir l'offre de logements en acclimatant le statut des coopératives

Le recul de la part des propriétaires occupants, qui n'est pas spécifique à la France, traduit la difficulté accrue d'accéder à la propriété pour les ménages modestes, s'ils ne sont pas en mesure de bénéficier d'une aide familiale pour constituer leur apport personnel.

Les coopératives de logement, aujourd'hui totalement absentes en France, constituent une réponse adaptée. Il existe, certes, dans notre pays des organismes dénommés coopératives. Leur rôle dans l'offre locative est cependant marginal, contrairement à celui, très significatif, des coopératives allemandes, suisses ou autrichiennes. Le développement d'un secteur coopératif pourrait contribuer à créer un secteur locatif intermédiaire important en mobilisant l'épargne des particuliers.

L'originalité principale du financement, incongrue pour les Français, réside dans la participation conséquente des coopérateurs, dont l'apport représente une part importante (environ 10 %) du coût total des opérations. Ils apportent ainsi l'essentiel des fonds propres. En contrepartie, ils bénéficient d'un bail perpétuel à loyer maîtrisé.

Ce schéma présente un double avantage. Il permet au ménage de se loger durablement à un coût abordable, alors qu'à localisation identique, il n'aurait pas les moyens d'accéder à la propriété et devrait payer un loyer plus élevé et croissant dans le secteur libre. De plus, il fonctionne avec un minimum d'aide publique.

L'implantation en France d'un modèle analogue pourrait apporter une solution durable au développement de l'offre locative intermédiaire.

La France s'enorgueillit, à juste titre selon nous, des effets bénéfiques d'un bon équilibre entre les statuts d'occupation¹, un atout notamment pour permettre l'accès des jeunes à un

¹ En 2024, on dénombrait 57 % de propriétaires, près de 23 % de locataires dans le parc privé et un peu plus de 17 % dans le parc social. Ces proportions sont stables depuis le début du siècle même si le phénomène majeur est l'accroissement de la propriété occupante, au détriment du locatif privé et des « autres statuts », notamment des ménages logés gratuitement. Contrairement à certains de ses voisins, comme le Royaume-Uni ou l'Espagne, qui ont longtemps misé sur le « tous propriétaires », la France met en œuvre une politique tendant à préserver la diversité de l'offre de logements. Si l'effort porte prioritairement sur le locatif social, le parc locatif privé, qui avait régressé à partir des années 1970, en raison du retrait des investisseurs institutionnels, a retrouvé grâce aux incitations fiscales une

premier logement. Cet avantage repose notamment, pour ne pas dire principalement, sur l'existence d'un parc locatif privé important. Ce parc est pour sa quasi-totalité détenu par des particuliers puisque, dans l'hexagone comme partout ailleurs, les investisseurs institutionnels ont déserté ce segment de marché depuis les années 1990². Parce qu'elle impacte le rendement locatif, la fiscalité sur la propriété immobilière joue un rôle important dans les décisions d'investissement ou de désinvestissement. Depuis 1984, l'action de l'État dans ce domaine s'est concentrée sur les flux entrants (somme principalement³ des achats et transformations de logements en locaux non résidentiels), par le biais d'avantages fiscaux accordés aux investissements en logements neufs. Ce régime dérogatoire a aussi permis de soutenir l'activité de la promotion immobilière et la part de logements neufs destinés à la location a ainsi fini par atteindre une part considérable des ventes des promoteurs. Ces avantages, accordés aux investisseurs personnes physiques, étaient censés corriger les effets négatifs d'une fiscalité vue comme trop lourde et de la faiblesse des rendements du locatif résidentiel par rapport à d'autres investissements (par exemple en actions). Ils ont en effet permis de quasiment compenser les importants flux de sortie (somme principalement⁴ des ventes à des propriétaires occupants et des transformations de logements en locaux non résidentiels) et ont favorisé le développement de l'offre locative dans son ensemble⁵. Cependant, cette politique a fait l'objet de critiques de plus en plus vives, en raison de son coût élevé (alors qu'à la fin de la durée minimale de location, une part importante de ces logements change de statut), du niveau trop élevé des loyers des logements concernés (alors que le dispositif était censé alimenter l'offre de logements à loyers intermédiaires) et de sa contribution à la hausse des prix fonciers. Elle a pris fin avec l'arrêt du « Pinel » en décembre 2024.

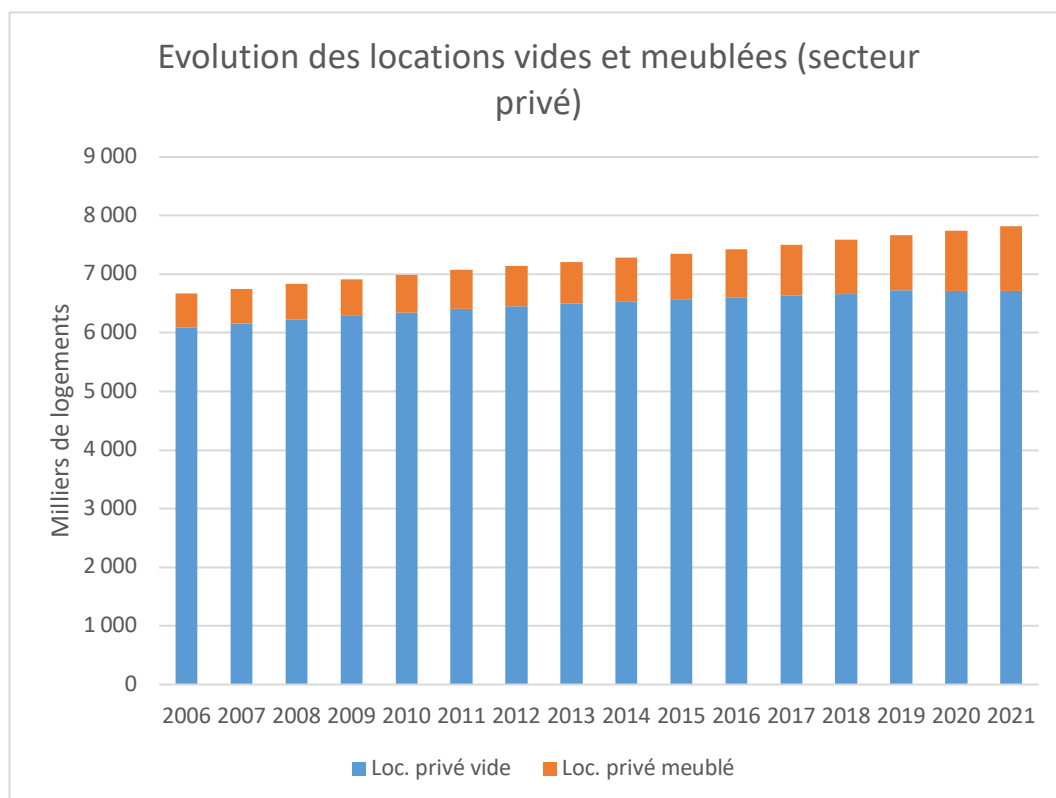
place conforme aux besoins des ménages mobiles et de ceux dont les ressources ne leur permettent pas d'envisager d'accéder à la propriété.

² Le parc locatif occupé comprend 5,2 millions de logements sociaux et 7,2 millions de logements du secteur libre. Au sein de ce dernier segment, la location par des bailleurs personnes physiques représente 7 millions de logements, soit 97,2 % du parc locatif libre. Le parc locatif des investisseurs institutionnels ne représente plus que 200 000 logements, situation qui résulte du désengagement massif intervenu à partir du début des années 1990. En 1992, les investisseurs institutionnels possédaient encore 13 % du parc locatif privé.

³ Y compris les divisions de logements

⁴ Y compris les fusions et destructions de logements

⁵ Cf. J. Bosvieux et B. Coloos, Réformer la fiscalité du logement locatif



Source : recensement de la population

Dans le même temps, comme le montre le graphique ci-dessus, la part des locations meublées dans l'ensemble de l'offre locative n'a cessé d'augmenter, indépendamment du développement de la location de courte durée de type Airbnb. Ce mouvement, qui s'est accéléré depuis 2015, est principalement motivé par des rendements plus élevés, une plus grande disponibilité du bien et un régime d'imposition des revenus locatifs beaucoup plus favorable. La stagnation de l'offre locative nue affecte les plus modestes et les mobiles, en particulier donc les jeunes ménages. Le renchérissement du prix des logements à l'achat, la réduction de la mobilité dans le parc social contribuent à aggraver cette situation. Le développement de l'offre locative en général et en direction des jeunes en particulier, si possible pour une large part à loyer abordable, doit être une priorité de la politique du logement.

Alors que l'on ne cesse de parler de pénurie d'offre locative, de déséquilibre structurel entre l'offre et la demande sur de nombreux territoires, ce constat conduit à s'interroger sur l'interaction (on pourrait même parler de cohérence) entre les objectifs de la politique du

logement et les dispositions qui régissent la location privée : le droit de louer, les règles de fixation du loyer et, bien sûr, la fiscalité du logement locatif.

La détermination de la rentabilité du placement locatif dépend de divers facteurs⁶, notamment la localisation, le niveau du loyer, le coût d'entretien et, le cas échéant, de l'amélioration du logement, les autres charges – dont la taxe foncière – et la fiscalité des revenus locatifs. Si les petites surfaces rapportent davantage que les grandes au mètre carré, les locataires changent plus souvent, ce qui génère davantage de vacance locative. Même si les bailleurs ne sont pas obnubilés par le rendement locatif, ces éléments jouent un rôle important dans la décision d'investir ou de maintenir ou non un logement en location.

A cet égard, l'interdiction progressive de la mise en location des logements les plus énergivores, qui s'applique progressivement de 2023 à 2034 en fonction de la performance énergétique des logements (cf. DPE, chapitre 10), aura – et a déjà – des conséquences négatives sur l'offre locative privée. Si le propriétaire souhaite maintenir un tel logement en location, il doit effectuer les travaux nécessaires pour obtenir un DPE D ou supérieur, au prix d'une réduction de la surface habitable si l'isolation par l'intérieur est incontournable. De tels travaux ne sont pas rentables, sauf à envisager une augmentation de loyer incompatible avec la réglementation. Les pouvoirs publics semblent avoir pris conscience du danger, au point que courant 2024, pour les logements de moins de 40 m², le gouvernement a annoncé une énième réforme du DPE visant à exclure massivement les petits logements du statut de passoire thermique. À Paris, l'agence parisienne du climat a calculé que 43 000 logements devraient automatiquement sortir du champ d'interdiction de la location et ne seront concernés par cette dernière qu'en 2034. L'effet immédiat de cette réglementation conduit donc à pénaliser à la fois le propriétaire et les candidats à la location.

Le rendement locatif est également pénalisé par l'encadrement des loyers. Institué par la loi ALUR et consolidé par la loi ELAN, l'encadrement est désormais facilité et renforcé. Le 11 décembre dernier l'Assemblée nationale a, en première lecture, adopté une loi visant à pérenniser ce dispositif appliqué jusqu'ici à titre temporaire dans 72 collectivités territoriales. Ce texte plafonne le complément de loyer à 20 % du loyer maximal et double les sanctions contre les propriétaires qui ne s'y conformeraient pas. Ce renforcement de l'encadrement

⁶ Les flux d'investissement dépendent aussi évidemment des rentabilités comparées. À cet égard la pierre offre un bon rapport risque/rentabilité surtout par comparaison avec les placements financiers peu risqués (comme par exemple les fonds en euros garantis à 100 %).

des loyers ne peut que décourager l'investissement immobilier puisqu'il en réduit la rentabilité et la prévisibilité. Ces effets ne se feront toutefois sentir que progressivement en pesant négativement à la fois sur le volume de l'offre et sur le niveau d'entretien. Il eût été bien préférable de maintenir un encadrement relativement souple, car on connaît – la littérature économique est à peu près unanime sur ce point – les effets délétères d'un contrôle strict. En outre, les expériences française et étrangères (cf. actuellement le cas de la Suède) montrent qu'il est d'autant plus difficile de sortir d'un contrôle qu'il s'exerce pendant plus longtemps.

En matière de fiscalité, il faut souligner une spécificité française : une fiscalité de droit commun parmi les plus élevées du monde, accompagnée de la multiplication d'aides fiscales à l'efficacité douteuse⁷. C'est pourquoi la proposition avancée est la création d'un régime fiscal stable et à portée systémique, s'adressant aussi bien au neuf qu'au parc existant, aux locations nues comme aux meublés.

Ce renforcement de l'efficacité de la fiscalité sur le logement locatif a pour objectif d'améliorer la rentabilité de l'investissement dans l'immobilier résidentiel sans privilégier indûment tel mode de location au détriment de tel autre. Il doit prendre en compte deux contraintes : obéir à une rationalité économique et respecter l'équité entre contribuables.

Au-delà du développement quantitatif du secteur locatif privé, les gouvernements successifs ont également cherché à promouvoir l'offre de logements abordables, en favorisant la construction dans les zones chères de logements à loyers « intermédiaires », c'est-à-dire inférieurs aux loyers de marché mais supérieurs à ceux du logement social. Le succès de cette politique n'est pas vraiment au rendez-vous, faute d'une rentabilité suffisante pour les investisseurs privés. En conséquence, la production se limite à celle des investisseurs « parapublics » – filiales de la Caisse des dépôts ou d'Action logement – et des organismes de logement social. Le besoin de fonds propres pour assurer l'équilibre financier des opérations fait que la production de locatif intermédiaire est, de fait, en concurrence avec celle des logements sociaux. Or un autre mode de production de logements abordables fonctionne avec succès dans certains pays européens : les coopératives de logement. Il serait temps d'envisager son acclimatation en France.

⁷ Voir pour plus de détails Jean Bosvieux et Bernard Coloos, « Logement, sortir de la jungle fiscale », *Economica*, 2016.

Toutefois, avant d'examiner en détail les propositions de réforme, il est nécessaire de donner quelques éléments d'éclairage sur la fiscalité du logement locatif, notamment au regard des pratiques en vigueur chez certains de nos voisins.

1 – Éléments de contexte sur la fiscalité du logement locatif en France

Sur un total de 15,8 Mds€ d'aides fiscales au secteur du logement, selon le compte du logement, les aides fiscales à l'investissement locatif privé (le Pinel et ses prédécesseurs) représentaient, en 2023, 2,4 Mds €.

L'efficacité de ces dispositifs suscite des interrogations. Malgré un succès quantitatif indéniable, ils génèrent certains effets pervers, notamment un effet à la hausse sur les prix des logements. Leur localisation n'est pas toujours adaptée au regard de la demande et les plafonds de loyers pour les logements qualifiés d'intermédiaires sont fixés selon un zonage trop sommaire pour épouser les contours des marchés locaux. Ajoutons que les investisseurs qui bénéficient de ces avantages fiscaux, parfois abusés par des arguments commerciaux discutables, ne font pas toujours de bonnes affaires. Pour répondre à ces critiques, des mesures de correction ont été prises. La suppression du Pinel marque néanmoins de ce point de vue une rupture dans la politique, engagée en 1984, de soutien au développement de l'offre locative privée, qu'il sera difficile d'abandonner complètement.

Le montant des prélèvements sur le logement en général, et le locatif privé en particulier, est plus lourd dans l'hexagone que dans la plupart des autres pays de l'OCDE, mais « ceci reflète moins une structure de la fiscalité défavorable au secteur qu'un poids global important des prélèvements obligatoires »⁸. Il faut toutefois insister sur le fait que la fiscalité française défavorise les bailleurs par rapport aux propriétaires occupants (cf. chapitre 9).

Ainsi près de la moitié des pays étudiés dans le rapport du Conseil des prélèvements obligatoires (CPO) déjà cité ne recourt pas à une imposition des revenus locatifs de droit commun mais plutôt à des régimes ad hoc ou optionnels plus favorables aux bailleurs⁹. Sans surprise, compte tenu de la forte progressivité de l'impôt sur le revenu français, la France présente le cinquième plus haut taux marginal d'imposition et le troisième le plus élevé de

⁸ « Pour une fiscalité plus cohérente », CPO, décembre 2023, page 25.

⁹ Rapport particulier N° R CPO 2023. 20 des 39 pays étudiés ne recourent pas à une imposition des revenus progressive et de droit commun. Seuls le Japon, la Corée du Sud et 2 pays européens (l'Autriche et le Danemark) présentent des taux supérieurs plus élevés.

l'UE¹⁰. Le rapport particulier n°5 du CPO juge que l'existence de niches, en particulier celles dédiées à l'investissement locatif, joue de facto un rôle d'équilibrage¹¹. La suppression du Pinel et plus généralement des aides à l'investissement locatif privé rend caduc cet argument. On attend avec impatience les justifications que les experts mandatés par le CPO pourront avancer à l'avenir dans un éventuel futur rapport pour tenter de justifier un niveau élevé de fiscalité sur les revenus locatifs¹².

2 – Une fiscalité complexe et inefficente des revenus locatifs

Le régime actuel d'imposition des revenus locatifs¹³ diffère selon que le bien est loué nu ou meublé ; il existe également des sous-régimes au sein de chacun des deux régimes.

Les locations de biens nus¹⁴ relèvent du régime du micro-foncier si elles génèrent un revenu brut de moins de 15 000 € par an. Dans ce cas, le propriétaire bénéficie d'un abattement de 30 %, les 70 % restants font l'objet d'une taxation à l'impôt sur le revenu. Au régime réel, applicable dans les autres cas, les charges déductibles sont les frais de gestion et de garde, les dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration, les dépenses locatives à la charge du bailleur, les primes d'assurance, la taxe foncière et les intérêts d'emprunt. Le revenu net est également soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %. Enfin, les déficits fonciers résultant de dépenses autres que les intérêts d'emprunt peuvent s'imputer sur le revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros. Les autres déficits peuvent s'imputer sur les revenus fonciers des dix années suivantes. Enfin les plus-values de cession (prix de vente moins prix d'acquisition) sont taxées au taux de 19 % et soumises aux prélèvements sociaux. La plus-value imposable est toutefois diminuée d'abattements en fonction de la durée de détention. Sans qu'on en voie la raison, le rythme des abattements diffère pour l'IR et pour les prélèvements sociaux.

Durée de détention	Taux d'abattement par année de détention
--------------------	--

¹⁰ Pour une présentation complète, il conviendrait de faire la distinction entre location nue et meublée, entre LMP et LMNP, réel et microfoncier etc.

¹¹ Idem. Étonnamment ce point n'est guère traité dans le rapport général du CPO

¹² Voir par exemple Jean Bosvieux et Bernard Coloos, « Logement : sortir de la jungle fiscale », *Economica*, 2016, pages 147 et suivantes.

¹³ ou plus largement des revenus fonciers, qui intègrent les immeubles bâtis et non bâtis

¹⁴ y compris ceux des SCPI.

	Assiette pour l'impôt sur le revenu	Assiette pour les prélèvements sociaux
Jusqu'à la 5 ^e année	0 %	0 %
De la 6 ^e à la 21 ^e année	6 %	1.65 %
22 ^e année révolue	4 %	1.6 %
Au-delà de la 22 ^e année	Exonération	9 %
Au-delà de la 30 ^e année	Exonération	Exonération

Pour les meublés, les revenus entrent dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) et non dans celle des revenus fonciers. Comme pour les revenus fonciers, il existe un régime dit du micro-BIC, encore appelé loueurs de meublés non professionnels (LMNP). Modifiée par la loi du 19 novembre 2024, la loi fiscale distingue néanmoins toujours trois cas que résume le tableau ci-après.

Taux d'abattement sur les revenus locatifs et plafond pour en bénéficier

Type de location	Régime applicable aux loyers perçus en 2024	Régime applicable aux loyers perçus en 2025
Meublés de longue durée (non touristiques)	50 % / 77 700 €	50 % / 77 700 €
Meublés de tourisme non classés	50 % / 77 700 €	30 % / 15 000 €
Meublés de Tourisme classés	71 % / 188 700€	50 % / 77 700€

Le statut de loueur de meublés professionnel (LMP)¹⁵ est ouvert aux bailleurs percevant des recettes locatives supérieures à 23 000 € TTC/an et pour lesquels les recettes de la location sont supérieures aux revenus des autres activités du ménage. Le LMP bénéficie de la déduction des mêmes charges que le loueur de locaux nus auxquelles s'ajoutent un droit à l'amortissement du mobilier et des améliorations sur une période 5 à 10 ans et un amortissement de la valeur du ou des locaux (hors foncier) en fonction de sa durée de vie (2 % l'an soit 50 ans). Les revenus nets sont soumis à l'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur les sociétés si la location se fait via une SCI non translucide. Dans tous les cas, le statut de LMP permet d'imputer le déficit foncier sur le revenu global et de ne pas intégrer les biens concernés dans l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).

Le régime de taxation des plus-values de cession diffère selon le niveau du chiffre d'affaires. L'exonération est totale lorsque les recettes de location sont inférieures à 90 000 € au cours des deux années précédant la cession et que l'activité a commencé depuis au moins 5 ans. L'exonération est partielle si les recettes sont comprises entre 90 000 et 126 000 €. Dans les autres cas, c'est le régime des plus-values professionnelles qui s'applique : la différence entre le prix de vente et la valeur nette comptable¹⁶ est imposée si le bien est détenu depuis au moins 2 ans au taux de 30 % (12,8 % au titre de l'IR et 17,2 % au titre des prélèvements

¹⁵ Le LMP paye la CVAE si son CA est supérieur à 500 000€ et la CFE sauf exceptions.

¹⁶ La loi de Finances pour 2025 a réduit l'avantage accordée aux loueurs de longue durée en meublé non professionnel, en réintégrant la déduction de l'amortissement dans le calcul de la plus-value. Toutefois les résidences services (séniors ou étudiants) ne sont pas concernées par la mesure !

sociaux). En cas de plus-values immobilières de long terme, s'applique toutefois un abattement pour durée de détention de 10 % au-delà de la 5^e année. En pratique, les plus-values réalisées pour des biens détenus plus de 15 ans sont totalement exonérées.

3 – Pour une taxation obéissant à la logique économique

La logique d'ensemble de toutes ces dispositions ne saute pas aux yeux. On retiendra toutefois que le régime des revenus fonciers qui s'applique à la location nue est nettement moins favorable que ceux de la location meublée alors que le bail est moins souple. C'est pourquoi, à l'initiative des acteurs professionnels¹⁷, s'est inscrite petit à petit dans le paysage l'idée de créer un statut fiscal du bailleur privé, qui se veut la traduction de la reconnaissance de la location privée de longue durée comme une activité économique génératrice de richesse¹⁸. Concrètement, il s'agit d'introduire l'amortissement des investissements immobiliers, de poser le principe¹⁹ du droit à l'imputation des déficits fonciers sur le revenu global dans le calcul du revenu fiscal et de réviser le mode de calcul des plus-values immobilières. Ces propositions se fondent sur le régime fiscal en vigueur en Allemagne.

Après une analyse très peu approfondie de cette proposition, le CPO considère le statut proposé comme dérogatoire à la norme fiscale (qui n'est pas explicitée), alors qu'il s'agit dans l'esprit de la proposition de la mise en place d'une nouvelle norme conforme au traitement fiscal des activités de production et qui aurait pour conséquence de faire disparaître nombre de dépenses fiscales. La location de logements s'analyse en effet comme la production d'un service, nécessitant des investissements qui devraient, comme pour toute autre activité de production, être amortis. Le CPO se contente d'évoquer, sans la chiffrer, l'incidence d'une telle réforme sur le produit de l'impôt et d'exprimer des doutes, sans pratiquement d'argumentation, quant à son impact sur le marché.

Cette voie de réforme doit, pour des raisons évidentes de coût, être progressive et ne s'appliquer qu'aux nouveaux investissements ou nouvelles acquisitions (à titre onéreux ou pas), aussi bien dans le neuf que dans l'existant²⁰. Un tel choix permettrait d'atténuer puis de

¹⁷ Les parlementaires se sont également saisis du sujet. Voir « Pour une relance durable de l'investissement locatif »f, par Marc -Philippe Daubresse et Michel Cosson. Rapport au Gouvernement. Juin 2025

¹⁸ Trop souvent a contrario les bailleurs sont assimilés à des rentiers.

¹⁹ Ou a minima de majorer le montant du déficit imputable sur le revenu global, par exemple de 10 700 à 40 000 comme le préconisent dans un rapport parlementaire de juin 2025 MP Daubresse et M Cosson. Voir Claire Ané, « Des "Mesures-chocs" proposées pour relancer l'investissement locatif », *Le Monde*, 1^{er} juillet 2025

²⁰ A titre d'incitation, l'amortissement pourrait évidemment être à un taux accéléré pour le neuf.

supprimer à terme la distinction entre location nue et meublée, que rien ne justifie. Autre avantage du système fiscal proposé, il permet de moduler le taux d'amortissement en fonction du loyer proposé, soit un taux plus ou moins majoré en cas de loyer intermédiaire, loyer social ou très social. L'effort fait en matière de loyer pourrait ainsi donner lieu à une contrepartie fiscale.

Cette simplification pourrait éventuellement se faire autour de deux régimes : un régime simplifié, dit micro-foncier, avec un abattement au taux unique de 30 %²¹, pour les propriétaires percevant des revenus bruts inférieurs à un plafond de 15 000 €²² et un régime de droit commun dit au réel (le revenu imposable est alors égal aux revenus bruts moins les charges fiscalement déductibles, y compris l'amortissement). On peut et doit se demander si ce seuil de 15 000 € ne devrait pas être relevé²³ et si l'instauration d'une *flat tax* (ou plus exactement d'un prélèvement forfaitaire unique) au taux de 30 % ne serait pas préférable au régime de l'abattement²⁴. Pour le régime de droit commun, s'agissant du régime de taxation des plus-values, à la proposition vise à généraliser le régime des plus-values professionnelles (soit prix de cession – valeur d'origine du bien moins amortissements) avec toutefois, en s'inspirant du modèle allemand, une exonération des plus-values de cession après une durée de détention à déterminer²⁵. Cela revient à considérer que les plus-values

²¹ Majoré là encore en cas d'effort de loyer consentie par le bailleur

²² Dans ce cas, le propriétaire ne déduit pas ces charges mais bénéficie d'un abattement de 30 %. Ce taux est porté à 50 % pour les locations en meublé non professionnel, dans le cadre du régime du micro BIC. Divers amendements ont été déposés pour harmoniser les deux régimes.

²³ Déjà dans le cadre de feu cap22 ; publié en novembre 2018, l'idée d'un relèvement substantiel du micro foncier avait été avancée. Dans le rapport parlementaire de juin 2025 cité plus haut, il est proposé de relever le plafond de 15 000 à 30 000

²⁴ S'agissant des modalités de taxation des loyers hors régime du micro-foncier, deux options sont offertes. La première est l'impôt sur le revenu (auquel s'ajoutent des prélèvements sociaux au taux de 17,2 %), la seconde le prélèvement forfaitaire unique (PFU). Le choix de la seconde option conduirait logiquement à une taxation identique à celle des autres revenus du capital. Toutefois, force est de reconnaître que les dividendes taxés au PFU proviennent de revenus qui ont été déjà soumis à la TVA. Si nous considérons que « la location de logement est une activité économique de prestation de service comme une autre », cela conduirait à soumettre les loyers à la TVA, ce que le droit communautaire européen autorise (l'exonération est la règle mais les pays ont le droit d'opter pour l'assujettissement). L'acceptabilité de la réforme et sa lisibilité ne militent pas pour une telle option

²⁵ Les reprises d'amortissement sur le bâti pour le calcul des plus-values en cas de cession est le principe applicable pour les BIC et BNC. Toutefois, l'investissement immobilier a des spécificités. Son développement suppose que les détenteurs puissent arbitrer, donc sortir sans pénalisation trop forte. C'est d'ailleurs pourquoi dans le système allemand, au-delà de 10 ans détention, on réintègre les amortissements pour le calcul des plus-values mais le taux de taxation pour les particuliers est fixé à 0 % (au plan fiscal la mesure est plus favorable que la non reprise). Il est donc souhaitable qu'au-delà d'une durée de détention (15 ans plutôt que 10 ans), il n'y a plus de reprise d'amortissement (ce qui était jusqu'à une date récente le cas dans le régime du LMNP, dérogation comme par hasard supprimée récemment). A défaut une modulation des abattements pour durée de détention s'impose.

de long terme (15 ans paraît un délai politiquement acceptable compte tenu des délais en vigueur aujourd'hui) ne sont pas impossibles, les plus-values de court terme étant imposées au taux de 30 %. Une telle réforme devrait être assortie d'une unification du rythme des abattements pour durée de détention. De préférence à l'imputation des déficits fonciers sur le revenu global, compte tenu du barème progressif de l'impôt sur le revenu et pour éviter de trop favoriser les hauts revenus, l'instauration d'une réduction d'impôt²⁶ à un taux à déterminer, du montant du déficit imputable paraît l'option à retenir.

Le nouveau statut fiscal, dit abusivement « statut du bailleur privé », adopté le 14 novembre 2025, ne répond pas à ces conditions. Il ne s'agit en fait que d'un énième dispositif dérogatoire qui exclut les logements à loyer libre et souffre des mêmes défauts que ses prédécesseurs, notamment l'impossibilité de fixer de façon pertinente, en fonction de la localisation, le niveau maximum des loyers intermédiaires.

4 – Élargir l'offre de logements en acclimatant le statut des coopératives²⁷

Le recul de la part des propriétaires occupants, qui n'est pas spécifique à la France²⁸, traduit la difficulté accrue d'accéder à la propriété pour les ménages modestes, s'ils ne sont pas en mesure de bénéficier d'une aide familiale pour constituer leur apport personnel. Le montant de l'apport exigé pour pouvoir souscrire un emprunt a en effet augmenté parallèlement à la hausse des prix immobiliers, très soutenue à partir de la fin des années 1990. Le choix de l'accession dans le péri-urbain, où le foncier est relativement bon marché a, dans une certaine mesure, permis de contourner le problème, mais cette stratégie pourrait être mise en question par la politique de sobriété foncière, qui tend à inciter à densifier les zones déjà urbanisées pour limiter la consommation de terrains.

Parmi les ménages des classes moyennes exclues de l'accession à la propriété, beaucoup résident dans des métropoles où le marché locatif est tendu et les loyers privés élevés. Faute d'une offre locative adaptée à leurs revenus, certains, exclus de droit ou de fait de l'accès à un logement social, sont contraints à un choix cornélien entre un logement éloigné de leur lieu de travail et un logement mieux situé, mais exigu et/ou peu confortable. Or une part

²⁶ L'autre option serait d'instaurer un crédit d'impôt qui donne droit à remboursement si le montant de dernier dépasse celui de vos impôts.

²⁷ Cette partie est tirée de Jean Bosvieux et Bernard Coloos, « Les statuts résidentiels atypiques : deux propositions pour une offre nouvelle (3) », *Politiquedulogement.com*, février 2025.

²⁸ On l'observe également, et même avec parfois une plus grande amplitude, dans d'autres pays, notamment au Royaume-Uni.

d'entre eux disposent d'une épargne qui pourrait leur permettre de se loger convenablement à un coût abordable, à condition que des formules adéquates leur soient proposées.

Les coopératives de logement, aujourd'hui totalement absentes en France, constituent une réponse adaptée. Il existe, certes, dans notre pays des organismes dénommés coopératives : les coopératives HLM, dont l'activité porte principalement sur l'accès sociale à la propriété, et les coopératives d'habitants, créées par la loi ALUR de 2014, qui ont pour but de promouvoir la production de logements participatifs. Leur rôle dans l'offre locative est marginal, contrairement à celui, très significatif, des coopératives allemandes, suisses ou autrichiennes. Par son ciblage social et le niveau des loyers, l'offre coopérative correspond, dans les deux premiers de ces pays, au logement locatif intermédiaire, dont le financement n'a pas trouvé dans notre pays de modèle réellement efficace. Le développement d'un secteur coopératif pourrait contribuer à créer un secteur locatif intermédiaire important en mobilisant l'épargne des particuliers.

Les caractéristiques du secteur coopératif portent sur le financement des investissements, la maîtrise des loyers et le caractère professionnel et non lucratif des acteurs, le tout étant défini par des législations spécifiques. Ces conditions ont favorisé leur développement, qui en fait des acteurs significatifs du marché du logement.

L'originalité principale du financement, incongrue pour les Français, réside dans la participation conséquente des coopérateurs, dont l'apport représente une part importante (environ 10 %) du coût total des opérations. Ils apportent ainsi l'essentiel des fonds propres. En contrepartie, ils bénéficient d'un bail perpétuel à loyer maîtrisé. Le principe est que le loyer doit couvrir les coûts : remboursement des emprunts, frais de gestion, d'entretien et d'amélioration. S'y ajoute une part plus ou moins importante destinée à la reconstitution des fonds propres, dans le but de pouvoir financer de nouvelles opérations. Les coûts diminuant au fil du temps, l'écart avec un loyer privé, obéissant à la loi du marché, tend à se creuser progressivement.

Ce schéma présente un double avantage. Il permet au ménage de se loger durablement à un coût abordable, alors qu'à localisation identique, il n'aurait pas les moyens d'accéder à la propriété et devrait payer un loyer plus élevé et croissant dans le secteur libre. De plus, il fonctionne avec un minimum d'aide publique. Celle-ci peut, dans certains cas, être plus élevée : elle s'accompagne alors de contraintes sociales renforcées.

Ces atouts sont particulièrement appréciables dans les marchés tendus. C'est ce qui explique que la demande de logements coopératifs y soit particulièrement forte et suscite d'importantes files d'attente dans des villes comme Berlin, Genève ou Zürich où, pourtant, la mise de fonds initiale est élevée (elle peut atteindre 40 000 €) et même en Autriche où les loyers privés sont pourtant modérés.

Il est bien évident qu'une telle mise de fonds doit bénéficier de solides garanties : d'une part quant à la récupération, en cas de départ du coopérateur, de sa participation, d'autre part quant à la qualité du bien, qui fait l'objet d'exigences élevées relatives aux normes de construction et à la maintenance. A cet égard, le rôle des fédérations professionnelles est essentiel, à la fois pour contrôler le respect des exigences légales, apporter un soutien technique, permettre l'accès à des financements adaptés et organiser les garanties financières adéquates.

Un autre élément essentiel est la réaffectation des éventuels surplus – constitués notamment par la part du loyer destinée à la reconstitution des fonds propres – à la production de nouveaux logements coopératifs. Il s'agit d'une condition nécessaire au développement du secteur coopératif. Faut-il en faire une obligation légale, comme en Autriche où les coopératives ont l'obligation de construire, ou se contenter d'incitations fiscales laissant une plus grande liberté aux coopératives ? La question est à étudier.

L'implantation en France d'un modèle analogue pourrait apporter une solution durable au développement de l'offre locative intermédiaire. La solution évoquée dans notre pays d'un financement porté par les investisseurs institutionnels se heurte à leur absence d'intérêt. Les opérateurs adéquats existent : il s'agit des organismes de logement social, rompus aux techniques de gestion locative. Le mode de financement coopératif leur permettrait d'affecter l'essentiel de leurs fonds propres à la production de l'offre sociale dont la nécessité ne cesse de s'amplifier²⁹.

²⁹ Cf. Michel Vivinis, « Combien faut-il construire de logements en France », politiquedulogement.com, mai 2024.

