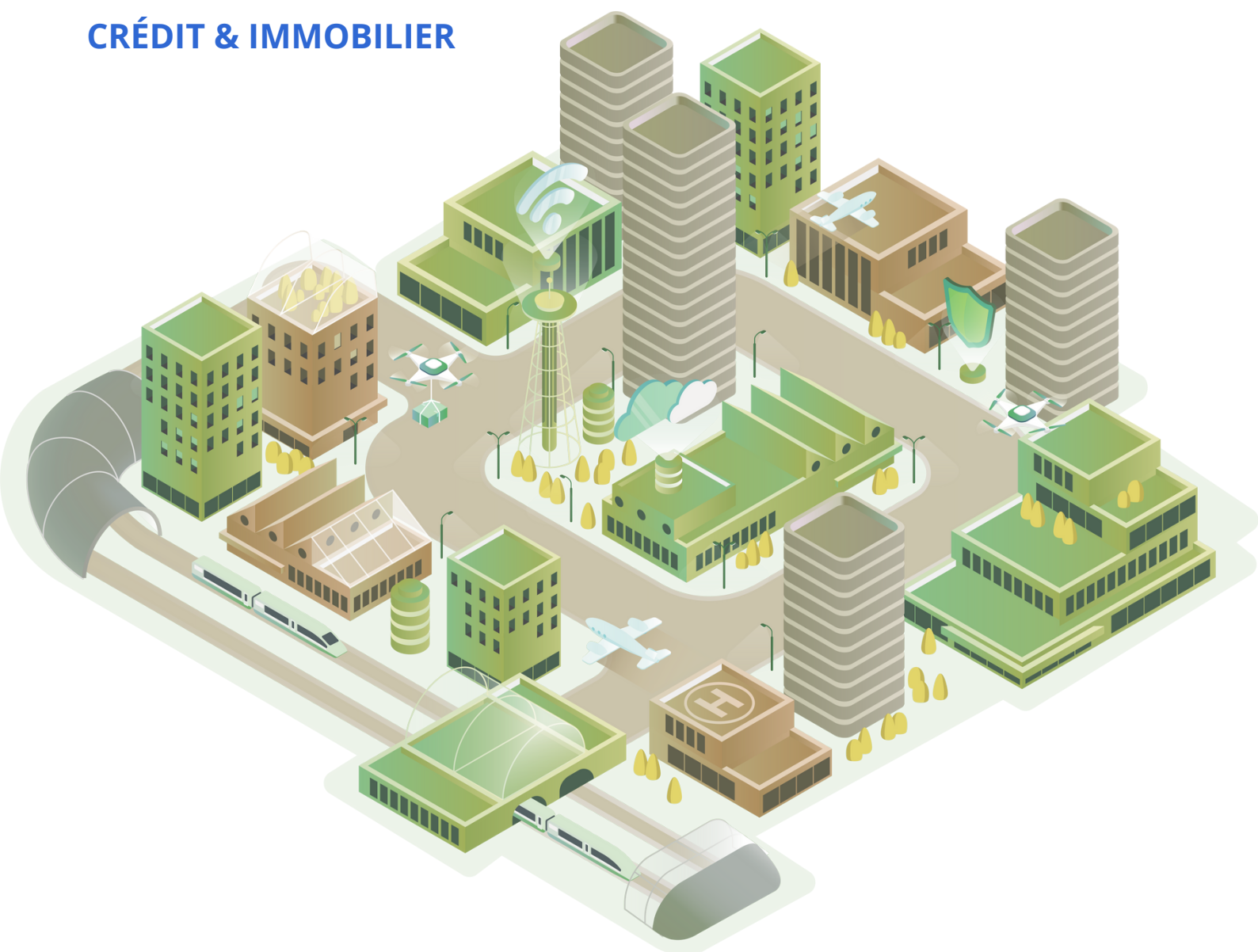


4ème trim. 2025

Note de conjoncture

CRÉDIT & IMMOBILIER



#7

mic.

La crise du logement n'est pas une fatalité : elle est le symptôme d'un pays qui doit réapprendre à investir dans sa confiance.

Le mot est lâché : « *catastrophique* ». C'est ainsi que le nouveau ministre en charge du Logement, Vincent Jeanbrun, qualifie la situation du marché immobilier français. Une crise sans précédent, où se loger est devenu un défi quotidien pour des millions de Français — familles, étudiants, jeunes actifs — contraints d'attendre un logement social ou de repousser leur projet d'achat.

Face à cette réalité, le ministre appelle à un « plan d'urgence » pour le logement, promettant un ensemble de mesures fiscales destinées à relancer l'investissement locatif et à accroître l'offre disponible. L'idée : redonner de l'attractivité à la pierre, restaurer la confiance des investisseurs particuliers et créer un « appel d'air » sur un marché asphyxié par la remontée des taux et la raréfaction du crédit.

Toutefois, les marges de manœuvre sont étroites. Alors que le gouvernement prépare la mise en place d'un statut fiscal du bailleur privé (voir en page 22), jugé trop timide par la profession, la question centrale demeure : comment recréer les conditions d'un équilibre durable entre offre et demande, sans alourdir davantage les finances publiques ? L'ambition affichée — jusqu'à 40 000 logements nouveaux dans une première version du dispositif — reste modeste au regard de l'ampleur du déficit. Et si le ministre évoque également la possibilité de plafonner certains loyers, le secteur redoute que la régulation ne prenne le pas sur la relance.

Entre urgence sociale et fragilité économique, le logement est un enjeu national majeur. Car sans redressement du marché, sans redéfinition claire du rôle des investisseurs privés et sans stabilité des règles fiscales, la crise du logement continuera d'être le miroir des déséquilibres français.



Eric DEBESE

CEO de Made in Courtage

Chaque trimestre, Made in Courtage décrypte les grandes tendances économiques, financières et immobilières pour éclairer les professionnels du courtage et leurs partenaires. Au-delà des chiffres, cette note propose une lecture engagée de la conjoncture, une analyse indépendante des dynamiques du marché, et un regard terrain sur les réalités du financement en France.

Sommaire

Contexte économique

4

- Dette publique : la France face à la réalité
- Opinion : un climat budgétaire et politique sous tension
- Comprendre : les salaires dans le secteur privé en 2024 : le pouvoir d'achat se redresse enfin selon l'INSEE

Crédit

10

- Une reprise qui reste timide
- Les durées d'emprunt à des niveaux élevés
- La part des primo-accédants en léger recul
- Des taux d'emprunt qui ont légèrement remonté
- Perspectives économiques et conditions de financement
- Une évolution qui reflète aussi la prudence retrouvée des établissements bancaires.

Immobilier neuf

17

- Un léger rebond des perspectives, en réalité porté par le locatif social

Immobilier ancien

19

- Une reprise progressive, mais encore fragile

Décryptage : le statut du bailleur privé

22

Contexte économique

Dette publique : la France face à la réalité

La question de la dette française continue d'occuper le devant de la scène, alors que le projet de loi de finances pour 2026 peine à se construire. Le Conseil d'analyse économique (CAE), organisme rattaché à Matignon, nous propose une note aussi dense que technique : 44 pages, 170 mesures, et une ambition simple à formuler, complexe à atteindre : réduire la dette sans étouffer la croissance.



Sébastien LECORNU - Source : Wikipedia Commons

L'objectif est clair

112 milliards d'euros d'ajustement à trouver, pour stabiliser la dette et se prémunir de la prochaine crise. Et le temps presse : les dépenses publiques, qui atteignent 1 718 milliards d'euros en 2025, grimperaient à 1 769 milliards dès 2026 sans correction de trajectoire.

Mais comment ajuster sans casser la croissance ? C'est toute la question du tempo.

Trop vite, la rigueur plombe l'activité. Trop lentement, la dette s'emballe. Le CAE recommande un chemin intermédiaire : six ans pour ramener le déficit dans les clous, soit une réduction annuelle d'environ 27 milliards – proche de la ligne budgétaire défendue par le gouvernement Lecornu.

Ce diagnostic tombe dans un contexte où la France emprunte désormais plus cher que l'Espagne, le Portugal ou la Grèce, et au même niveau que l'Italie. Une alerte symbolique, mais lourde de sens : notre signature financière perd de sa superbe.

Le rapport du CAE ne choisit pas entre politique de l'offre et politique de la demande : il quantifie.

Sur les 170 mesures listées, 108 milliards viendraient d'économies, 111 milliards de recettes nouvelles, et 45 milliards de réformes structurelles à horizon 2030. Soit 264 milliards d'euros de "consolidation" potentielle — un chiffre vertigineux.

Concrètement, cela passerait par un gel partiel des dépenses de l'État (7 milliards dès 2026), une rationalisation des dépenses de santé (près de 10 milliards), un ajustement des retraites (2,6 milliards) et une refonte de certaines aides sociales.

Et côté recettes, le CAE ose tout : hausse de la CSG (+1 point = 14,6 milliards), révision des niches fiscales, retour de la taxe d'habitation, voire rétablissement de l'ISF.

Le message est limpide : il n'existe pas de solution indolore. Réduire la dette, c'est choisir entre effort collectif, redistribution, et efficacité économique.

Réformes structurelles

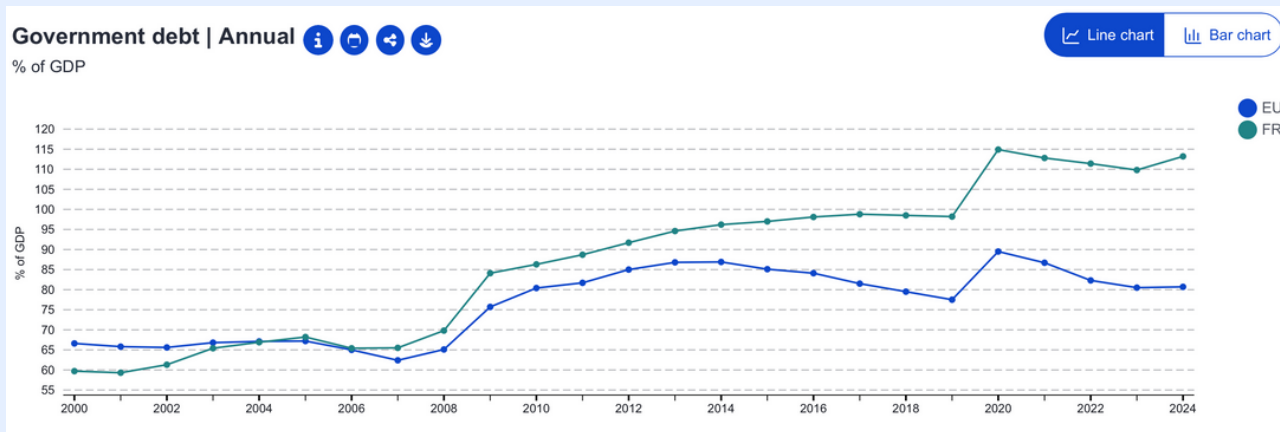
En filigrane, le rapport évoque aussi une voie plus positive : les réformes structurelles. Une baisse du chômage, une hausse du taux d'emploi des seniors et des gains de productivité pourraient générer 45 milliards d'euros supplémentaires d'ici 2030 — autrement dit, la croissance comme alliée du désendettement.

Le CAE ne prône ni austérité aveugle, ni relance coûteuse. Il appelle à un réalisme budgétaire, fondé sur des choix assumés et une trajectoire lisible.

Un équilibre délicat, mais vital à l'heure où la confiance des marchés et des ménages se joue sur un même fil : celui de la crédibilité.

Dettes publiques : l'écart se creuse entre la France et la moyenne européenne

Le graphique d'Eurostat (voir page suivante) illustre, sur près d'un quart de siècle (2000–2024), une tendance aussi constante qu'inquiétante : la dette publique de la France progresse plus vite, plus haut, et plus durablement que celle de l'ensemble de l'Union européenne.



Une divergence amorcée après la crise de 2008

Jusqu'en 2007, la France et l'Union européenne évoluaient dans une zone comparable, autour de 65 % du PIB. Puis la crise financière mondiale marque une rupture nette. Tandis que la dette française bondit au-delà de 80 % du PIB dès 2009, la moyenne européenne mettra trois ans de plus à atteindre ce niveau. Autrement dit, la France a creusé l'écart dès le premier choc, et n'a jamais réussi à le combler depuis.

Un décrochage structurel depuis 2010

De 2010 à 2019, la tendance se fige : la dette française s'installe autour de 95 à 100 % du PIB, quand la moyenne européenne se stabilise plus bas, entre 80 et 85 %.

L'écart d'une quinzaine de points s'est ainsi transformé en écart structurel, traduisant un modèle français fondé sur un haut niveau de dépenses publiques et une difficulté chronique à dégager des excédents budgétaires.

Le choc de la pandémie : un accélérateur brutal

L'année 2020 agit comme un révélateur. La dette française bondit d'un coup à près de 115 % du PIB, quand celle de l'Union grimpe autour de 90 %. Cet écart de près de 25 points ne s'est jamais refermé depuis. Malgré la reprise post-Covid et la remontée de la croissance européenne, la France reste accrochée à un plateau élevé : 115 % du PIB en 2024, contre 81 % pour la moyenne européenne.

Un signal de vulnérabilité

Cette divergence traduit un désalignement croissant avec la trajectoire budgétaire européenne. Alors que de nombreux pays (Espagne, Portugal, Grèce) ont profité de la croissance et de la discipline budgétaire pour amorcer une décrue, la France, elle, peine à inverser la courbe.

Résultat : une prime de risque accrue sur les marchés, confirmée par les récentes dégradations de notation et la hausse du rendement des OAT.

La prime de risque française se creuse

La dégradation de la note souveraine par Fitch puis S&P – de AA- à A+ – est plus qu’un symbole : c’est un signal adressé aux marchés.

Celui d’un pays dont la crédibilité budgétaire s’érode, minée par une dette record, un déficit persistant et une instabilité politique qui inquiète les investisseurs.

Quelques jours après ces annonces, le rendement des OAT à 10 ans s’est installé autour des 3,4 %.

À titre de comparaison, le Bund allemand reste ancré autour de 2,6 %, confirmant un écart de 80 points de base— un “spread” qui place désormais la France sur la même ligne de risque que l’Italie.

Cette remontée n’est pas anodine : elle renchérit le coût du financement de l’État, mais agit aussi, en cascade, sur le coût du crédit pour les entreprises et les ménages.

Les OAT servent en effet de référence de marché : lorsque leur rendement grimpe, les taux de crédit suivent, même si le canal de transmission n’est pas immédiat.

Pays	Taux à 10 ans	Écart vs Allemagne	Dernière notation	Agence
Allemagne	2,63%	—	AAA	S&P
France	3,43%	+0,80 pt	A+ (dégradée)	S&P / Fitch
Espagne	3,16%	+0,53 pt	A	S&P
Italie	3,42%	+0,79 pt	BBB	S&P
Portugal	3,13%	+0,50 pt	A-	Fitch
Grèce	3,30%	+0,67 pt	BBB-	S&P
États-Unis	4,02%	+1,39 pt	AA+	S&P

Taux d’emprunt à 10 ans — au 24 octobre 2025

Un climat budgétaire et politique sous tension

Les agences pointent du doigt un cocktail à haut risque :

- Croissance molle, autour de 1 %,
- Dépenses publiques record (57 % du PIB),
- Incertitude politique, avec un gouvernement affaibli,
- Et une trajectoire de réduction du déficit jugée “peu crédible”.

En miroir, les pays du Sud – Espagne, Portugal, Grèce – affichent une discipline nouvelle.

Leur dette baisse, leurs budgets se resserrent, et leur signature regagne la confiance des marchés.

L'ironie, c'est que ces anciens “maillons faibles” empruntent aujourd'hui parfois moins cher que la France.

Une onde de choc qui dépasse Bercy

Pour les entreprises et les ménages, la conséquence se lit déjà entre les lignes des grilles de taux.

Les banques, confrontées à un coût de refinancement plus élevé, vont être enclin à répercuter ce coût sur les taux auxquels elles prêtent.

Le crédit immobilier, déjà ralenti, pourrait connaître une nouvelle phase de tension si les OAT se maintiennent durablement au-delà de 3,40 %.

À court terme, la France devra convaincre : par la rigueur, la lisibilité et la stabilité. Car dans un monde où la confiance se chiffre en points de base, chaque dixième de pourcent compte.

Les salaires dans le secteur privé en 2024 : le pouvoir d'achat se redresse enfin selon l'INSEE

Après deux années marquées par l'érosion du pouvoir d'achat liée à l'inflation, les salaires du secteur privé renouent en 2024 avec une légère progression réelle.

Selon l'Insee, le salaire net moyen en équivalent temps plein (EQTP) s'élève à 2 733 euros par mois, soit +0,8 % en euros constants, après une baisse de 1,0 % en 2023. Ce redressement tient principalement au reflux de l'inflation, limitée à +2,0 % en 2024 (contre +4,9 % l'année précédente).

La moitié des salariés perçoivent moins de 2 190 euros nets par mois, et un sur dix gagne plus de 4 334 euros. Pour la première fois depuis trois ans, la hausse des salaires bénéficie de manière homogène à l'ensemble des catégories, du bas au haut de la distribution. Les revalorisations automatiques du Smic, qui avaient surtout soutenu les bas revenus pendant la période inflationniste, ne creusent plus les écarts : les disparités salariales se stabilisent, avec un rapport interdécile (D9/D1) de 2,91, le plus bas depuis dix ans.

Les écarts entre femmes et hommes continuent de se réduire : les femmes gagnent en moyenne 13 % de moins, soit une baisse de 0,3 point en un an et de 5,1 points sur la décennie. Leur salaire net augmente de 1,0 % en euros constants, contre +0,7 % pour les hommes. L'écart reste toutefois concentré en haut de l'échelle : les femmes ne représentent que 24 % du 1 % des salariés les mieux rémunérés.

Les hausses salariales varient selon les secteurs : +1,1 % dans l'industrie, +0,7 % dans le tertiaire et +0,4 % dans la construction. Les ouvriers bénéficient de la plus forte progression (+1,1 %), tandis que les cadres enregistrent une quasi-stagnation (+0,1 %), pénalisés par la baisse de la prime de partage de la valeur (PPV).

Enfin, pour les personnes en place — salariées dans la même entreprise sur deux années consécutives — le salaire net progresse de 2,6 % en euros constants, reflétant les effets d'ancienneté et de carrière. À l'inverse, l'arrivée sur le marché du travail de jeunes salariés, souvent en apprentissage, tire mécaniquement la moyenne vers le bas.

En somme, 2024 signe la fin de la perte de pouvoir d'achat, sans marquer pour autant un réel rattrapage : le salaire réel moyen retrouve à peine son niveau de 2019.

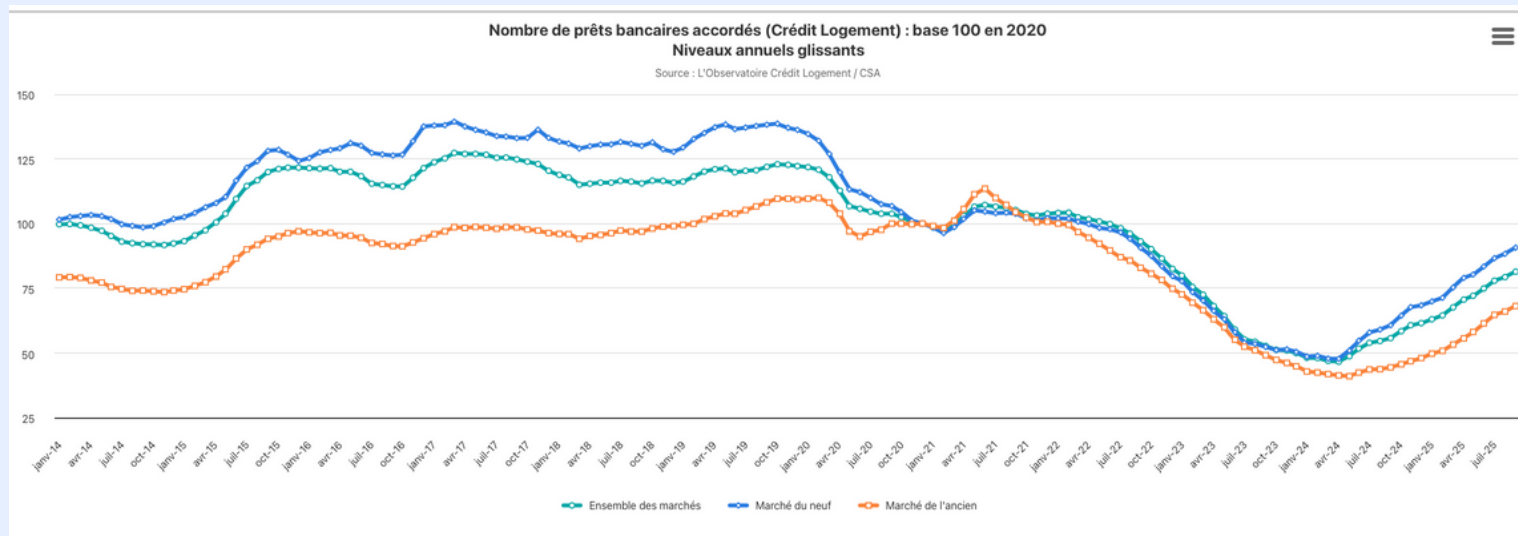
Crédit immobilier

Une reprise qui reste timide

Depuis le début de 2025, l'activité du marché du crédit immobilier a confirmé son regain de dynamisme, après un début d'année 2024 particulièrement dégradé. Toutefois, cette embellie repose en partie sur un effet de base favorable : les comparaisons se font avec une période de forte contraction. Dans les faits, le rythme de progression s'essouffle.

Car au-delà de l'amélioration des conditions de financement observée au premier trimestre, la conjoncture demeure peu propice à un rebond durable.

Le marché doit composer avec un environnement complexe : dégradation du marché de l'emploi, affaiblissement du climat politico-économique, resserrement de l'accès au crédit imposé par la Banque de France et recul des intentions d'achat immobilier.



Source : Observatoire Crédit Logement / CSA

Cette fragilité s'est particulièrement ressentie durant l'été. Le profil saisonnier du marché s'est dégradé, avec un mois d'août morose : le nombre de prêts accordés a reculé de 40,3 % sur l'ensemble du marché, et de 42,6 % sur le segment de l'ancien. Un repli plus marqué que les années précédentes.

La rentrée de septembre a néanmoins permis d'atténuer cette dépression estivale, confirmant le retour d'une activité soutenue à l'automne, mais sans l'élan du début d'année.

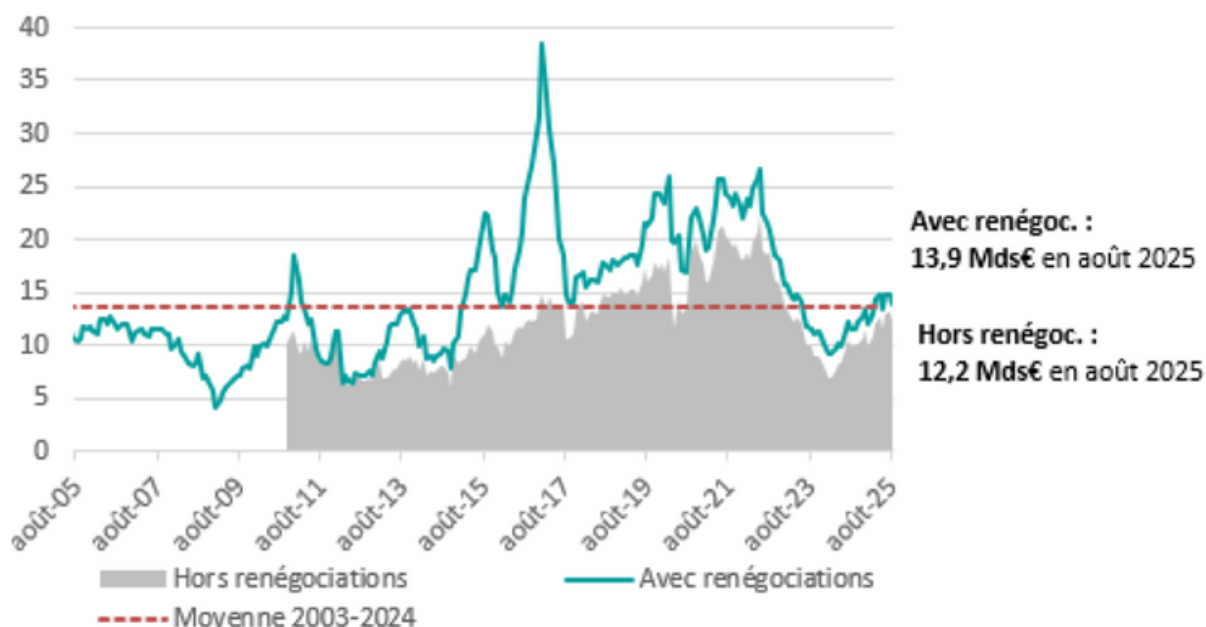
Sur un an, les indicateurs restent bien orientés : les volumes de prêts progressent encore de plus de 40 % en glissement annuel, reflétant la reprise engagée depuis fin 2024.

Pour autant, cette croissance relative masque une réalité plus nuancée : l'activité globale reste bien en deçà de ses niveaux d'avant-crise. Depuis janvier, le nombre de prêts accordés demeure inférieur de près de 30 % à la moyenne des années 2016-2019, et la production de crédits affiche encore un retard de 40 %.

Autrement dit, la reprise actuelle n'a pas effacé les stigmates de la crise immobilière entamée en 2020. Elle témoigne d'un marché qui tente de se redresser, mais dont les fondations restent fragiles, dépendantes à la fois du coût de l'argent, de la confiance des ménages et d'un environnement économique toujours incertain.

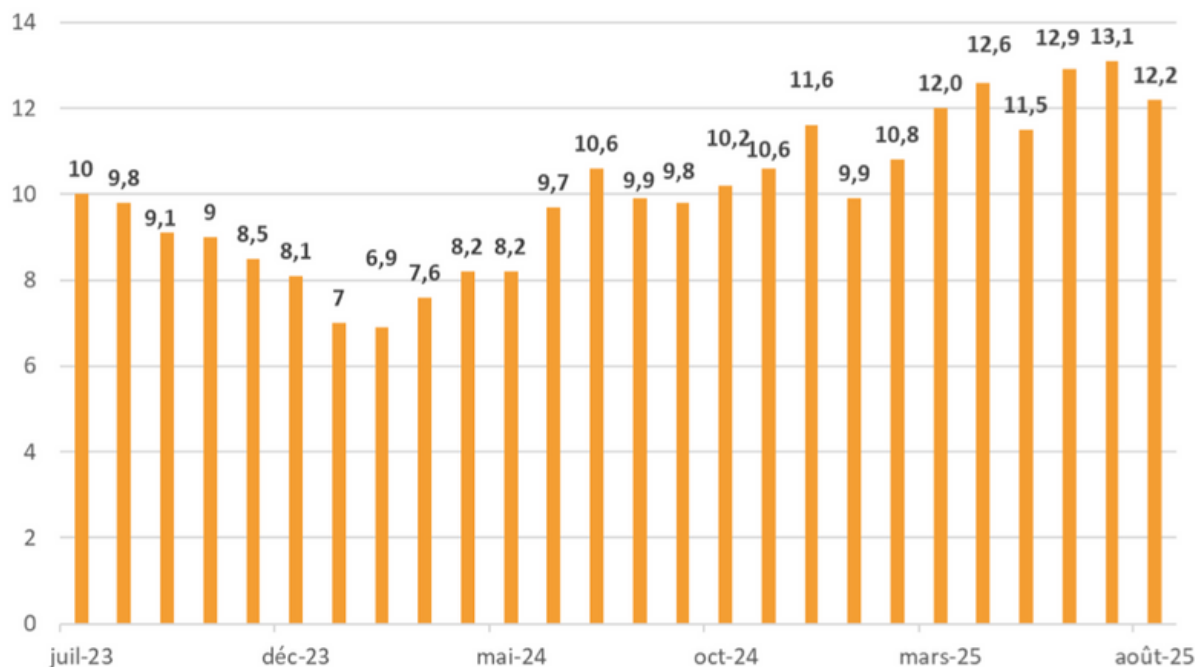
Production mensuelle des nouveaux crédits à l'habitat aux particuliers en France (flux CVS avec et hors renégociations, en milliards d'euros)

Source : Banque de France

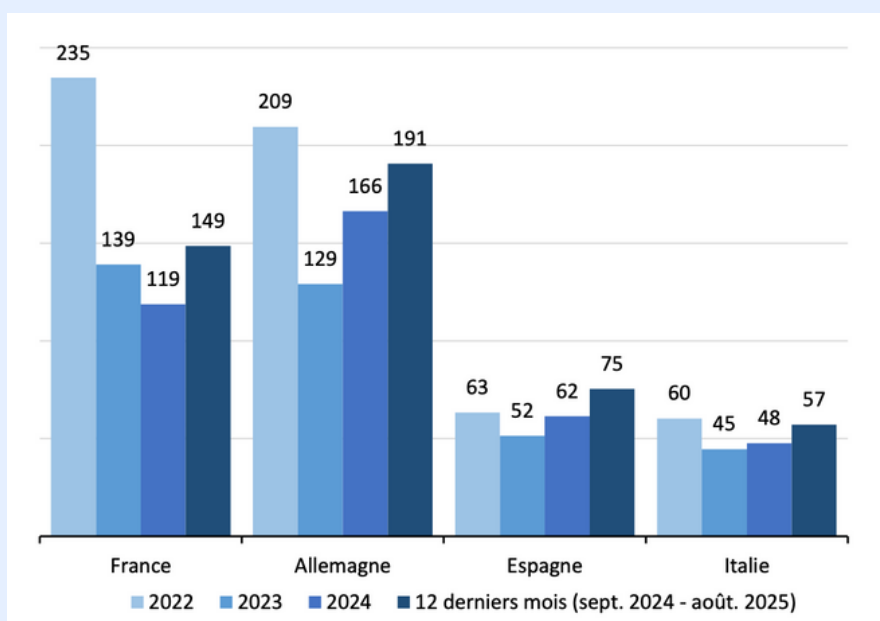


Production mensuelle des nouveaux crédits à l'habitat aux particuliers en France (hors renégociations, en milliards d'euros)

Source : Banque de France

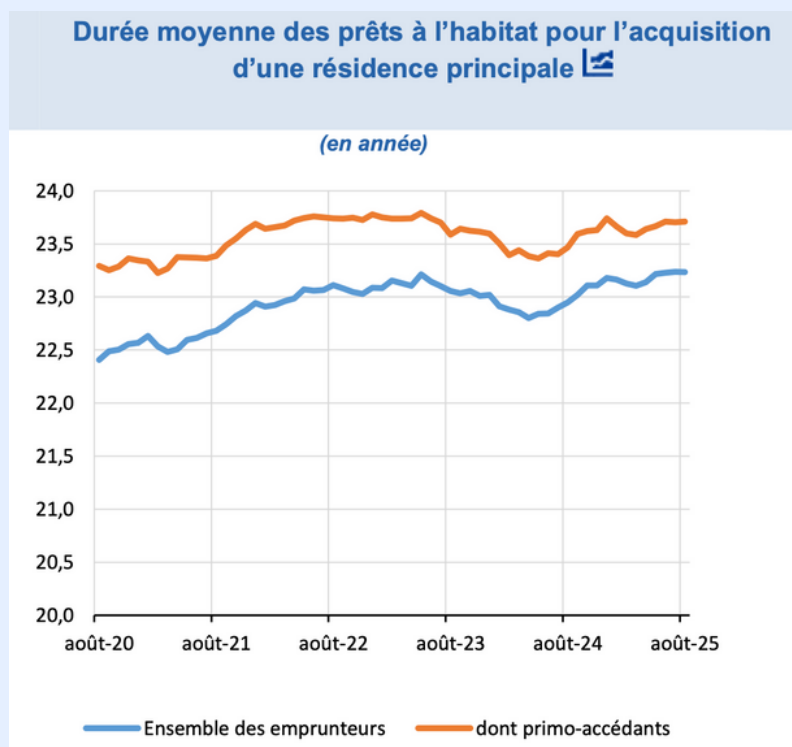


Le graphique ci-dessous montre que la France dépasse le rythme de 2023 avec une production sur un an glissant de 149 Md € (pour 139 Md € en 2023). Toutefois, nos voisins européens sont eux en passe de retrouver les niveaux de 2022, montrant le retard que nous avons : l'Espagne a même dépassé le volume de 2022.



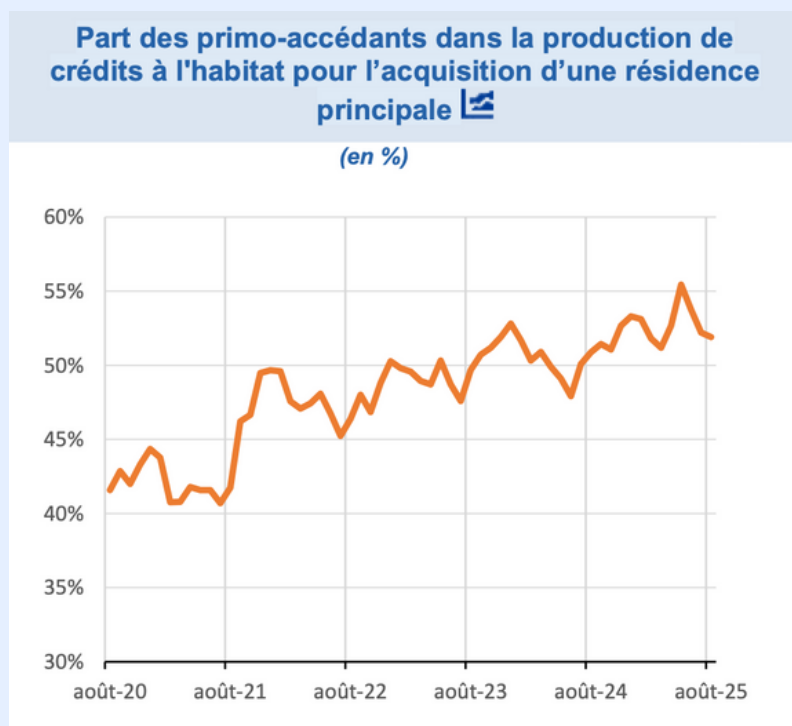
Production annuelle des nouveaux crédits à l'habitat aux ménages (hors renégociations, en milliards d'euros)
Source : Banque de France

Les durées d'emprunt restent à des niveaux élevés



Durée moyenne des prêts à l'habitat pour l'acquisition d'une résidence principale
Source : Banque de France

La part des primo-accédants en léger recul



Part des primo-accédants pour l'acquisition d'une résidence principale
Source : Banque de France

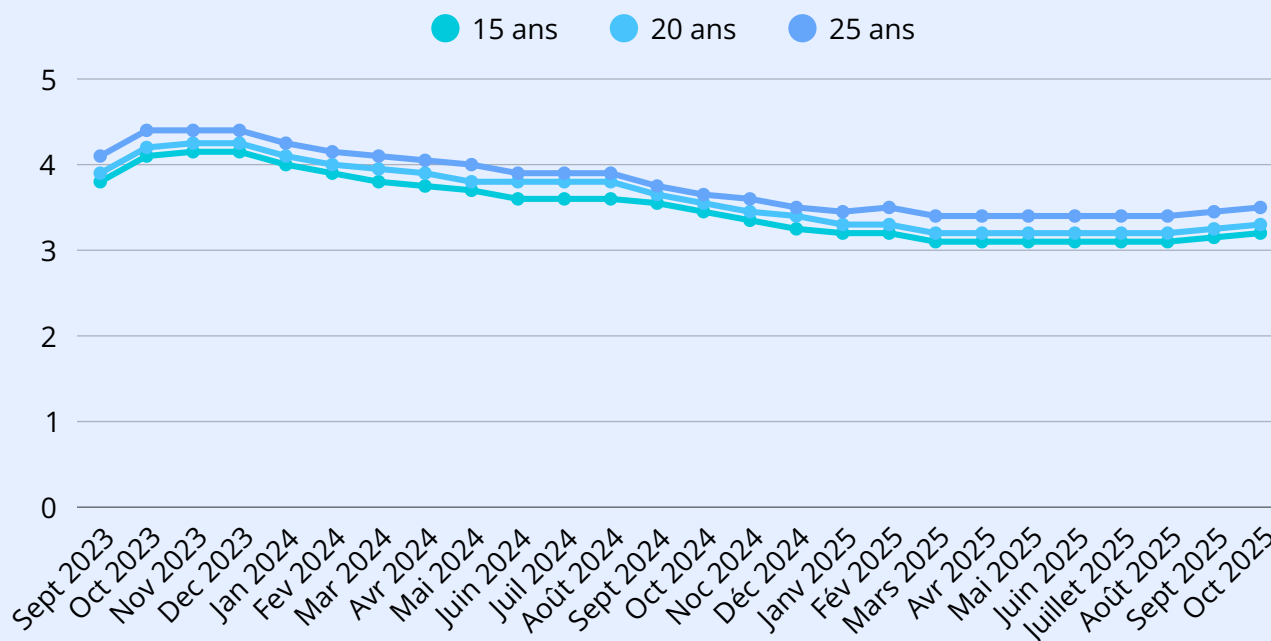
Des taux d'emprunt qui ont légèrement remonté

Selon l'Observatoire Crédit Logement - CSA, en septembre 2025, le taux moyen des crédits immobiliers du secteur concurrentiel s'est établi à 3,12 %.

Après une baisse marquée de 23 points de base au premier trimestre, les taux avaient ensuite connu une période de stabilité de près de cinq mois : en août, ils s'élevaient encore à 3,07 %.

Cette accalmie tenait à un contexte monétaire plus favorable, les banques profitant de la baisse des taux directeurs de la BCE pour maintenir des offres commerciales plus compétitives. Cependant, la dégradation du contexte macroéconomique au cours de l'été a changé la donne.

Face à un environnement plus incertain, les établissements bancaires ont renforcé leurs politiques prudentielles et réajusté leurs grilles de taux. **Résultat : après plusieurs mois de statu quo, le taux moyen est reparti légèrement à la hausse en septembre.**



Source : Made in Courtage - taux moyens observés, hors frais et hors assurance

Perspectives économiques et conditions de financement

L'économie française s'inscrit désormais sur un sentier de croissance modérée, sans risque immédiat de récession mais sans perspective d'expansion rapide non plus.

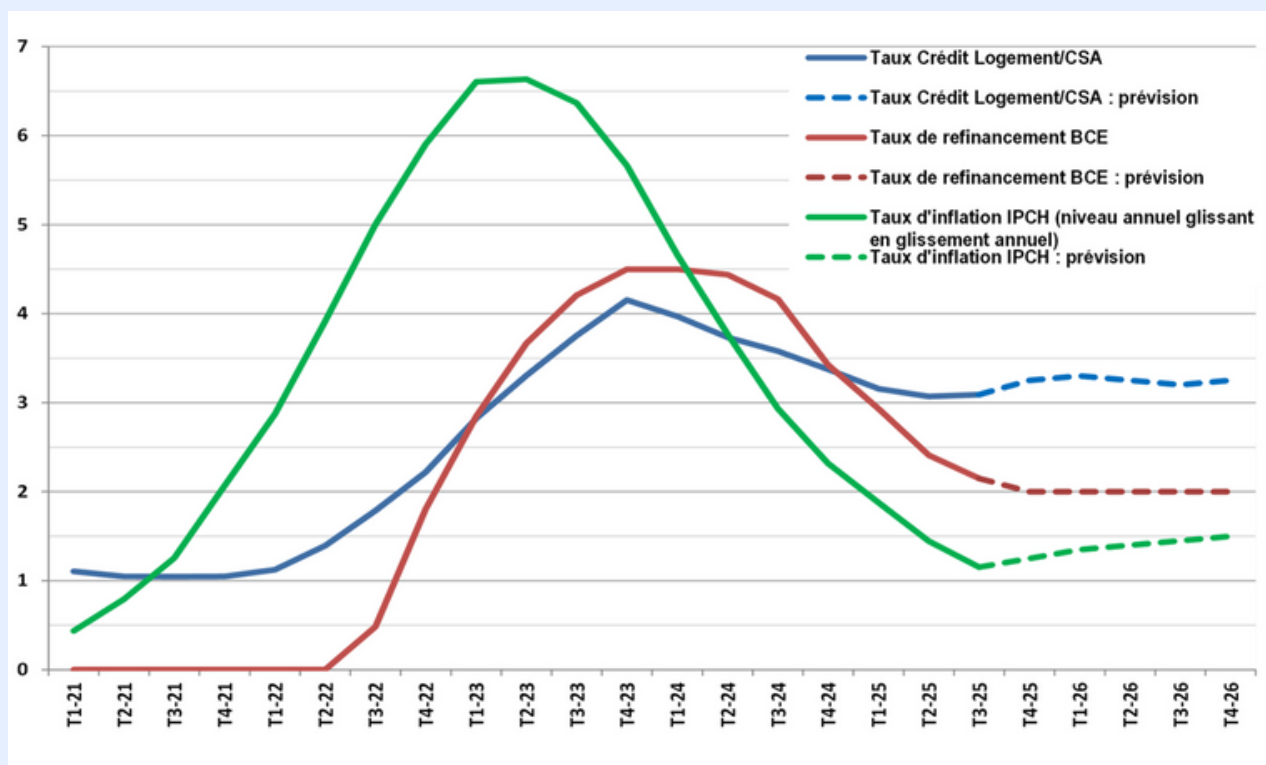
Cette croissance molle se traduit par une demande intérieure fragile et hésitante, qui pèse à la fois sur les projets d'investissement des entreprises et sur les intentions d'achat immobilier des ménages.

Le PIB ne devrait guère progresser de plus de 0,7 % en 2025, puis 0,6 % en 2026, selon les dernières projections.

Dans ce contexte, les conditions de financement de l'économie se détériorent. Les taux d'intérêt réels, désormais déconnectés des fondamentaux économiques, apparaissent incompatibles avec le financement soutenable des investissements industriels et résidentiels à moyen terme.

Cette situation pèse directement sur la rentabilité des projets, allonge les délais de décision et contribue à freiner la dynamique de reprise amorcée depuis début 2025. La fin de l'année 2025 s'annonce ainsi comme une période de transition.

Après plusieurs mois de détente sur les marchés financiers et une politique monétaire plus accommodante de la BCE, la remontée des taux des crédits immobiliers amorcée à l'automne devrait se prolonger encore quelque temps, avant de laisser place à une phase de stabilisation attendue fin 2026.



Source : Observatoire Crédit Logement / CSA

Une évolution qui reflète aussi la prudence retrouvée des établissements bancaires.

Après un été marqué par des efforts « promotionnels » sur les taux, destinés à soutenir la production de crédits, les banques ont, dès l'automne, resserré leurs conditions d'octroi.

Objectif : préserver la qualité de leur portefeuille et éviter une accumulation de risques de défaut à moyen terme.

Dans un environnement toujours incertain, la prudence l'emporte donc sur la conquête commerciale — signe d'un marché qui cherche encore son équilibre entre relance et vigilance.

En définitive, la France avance sur une ligne de crête : une économie qui résiste, mais sans élan, et un marché du crédit qui se stabilise sans véritable relance.

Entre prudence bancaire et confiance encore fragile des ménages, la reprise immobilière demeure suspendue à la normalisation durable des taux et au retour d'une visibilité économique plus nette.

Immobilier neuf



Un léger rebond des perspectives, en réalité porté par le locatif social

En octobre 2025, les perspectives de mises en chantier enregistrent un rebond, soutenu avant tout par la reprise du segment locatif, principalement social. Du côté des promoteurs, le solde d'opinion associé repasse au-dessus de sa moyenne de long terme, atteignant même son plus haut niveau depuis janvier 2022 selon l'INSEE.

Les projets de logements destinés à la vente progressent également, mais dans une moindre mesure : la reprise reste fragile et encore en deçà des standards historiques.

Depuis le début de l'année, le redressement du moral des promoteurs est perceptible, sans pour autant se traduire par un véritable redémarrage de l'activité. Un peu plus nombreux qu'au trimestre précédent, ils déclarent envisager la mise à l'étude de nouveaux programmes avec des architectes ou bureaux d'études. Cette hausse reste toutefois symbolique : les niveaux demeurent très bas, loin des moyennes observées avant la crise du logement neuf.

Côté demande, les signaux sont légèrement plus favorables.

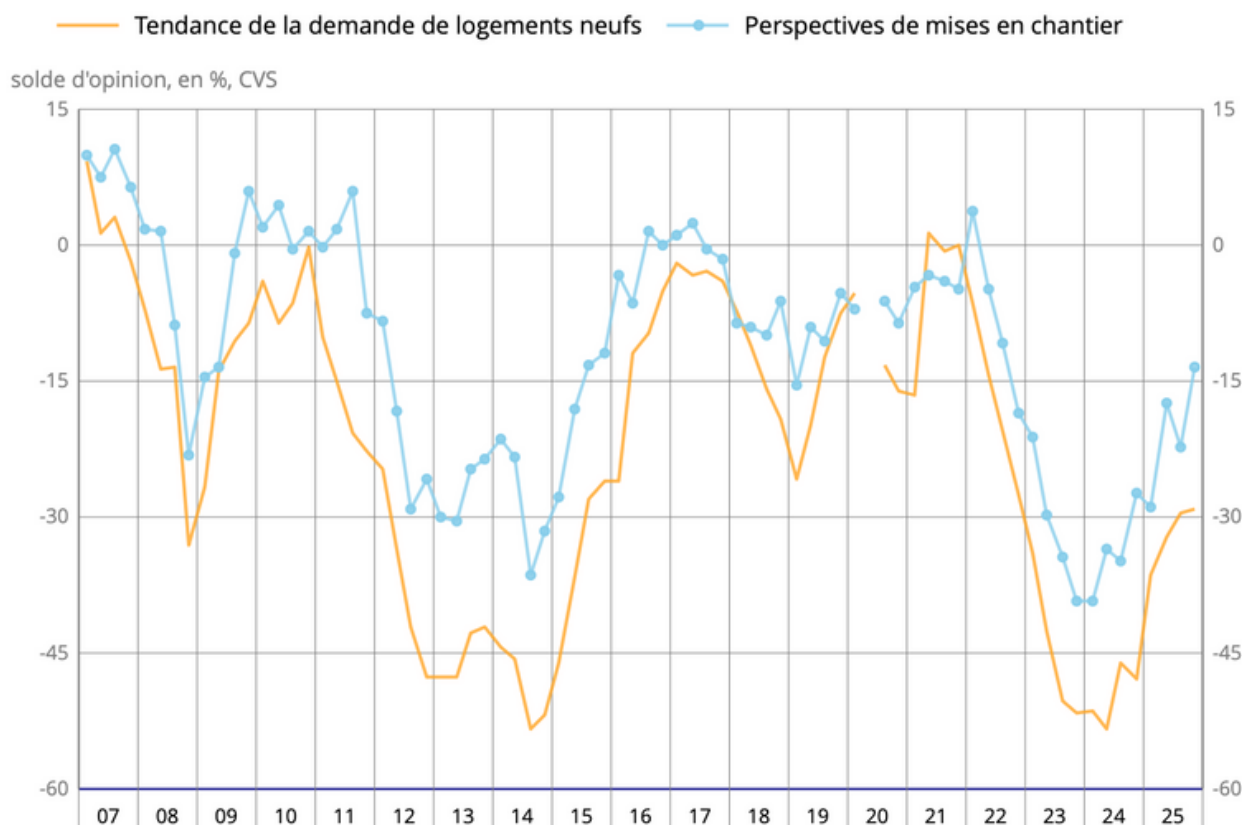
Les promoteurs se montrent un peu moins pessimistes sur le volume de demandes reçues, un indicateur qui retrouve des niveaux inédits depuis début 2023, sans pour autant signaler un redémarrage solide.

L'appétit des ménages reste freiné par le coût du financement et le manque de visibilité sur les prix.

Enfin, le stock de logements invendus s'alourdit à nouveau.

Cette accumulation traduit une tension persistante entre une offre qui peine à s'écouler et une demande encore insuffisamment stimulée. La reprise passe actuellement davantage par le logement social que par la relance du secteur privé, encore paralysé par les coûts, les stocks et la prudence des investisseurs.

Tendance de la demande de logements neufs et perspectives de mises en chantier



Source : INSEE

Immobilier ancien



Une reprise progressive, mais encore fragile

Selon le site [notaires.fr](https://www.notaires.fr), à fin avril 2025, le volume de transactions dans l'ancien s'établit à 892 000 ventes sur douze mois glissants.

Un chiffre qui confirme la remontée lente mais régulière du marché depuis l'automne 2024. Pour le deuxième mois consécutif, la tendance annuelle redevient positive (+2,5 %), une première depuis juin 2022.

Après deux années de repli marqué, le marché immobilier entre ainsi dans une phase de transition : soutenue par la détente monétaire engagée depuis mi-2024, mais toujours freinée par un environnement économique et géopolitique incertain. Cette reprise des échanges traduit un regain d'intérêt des ménages, encouragés par une stabilisation des prix et, dans certaines zones, un léger rebond.

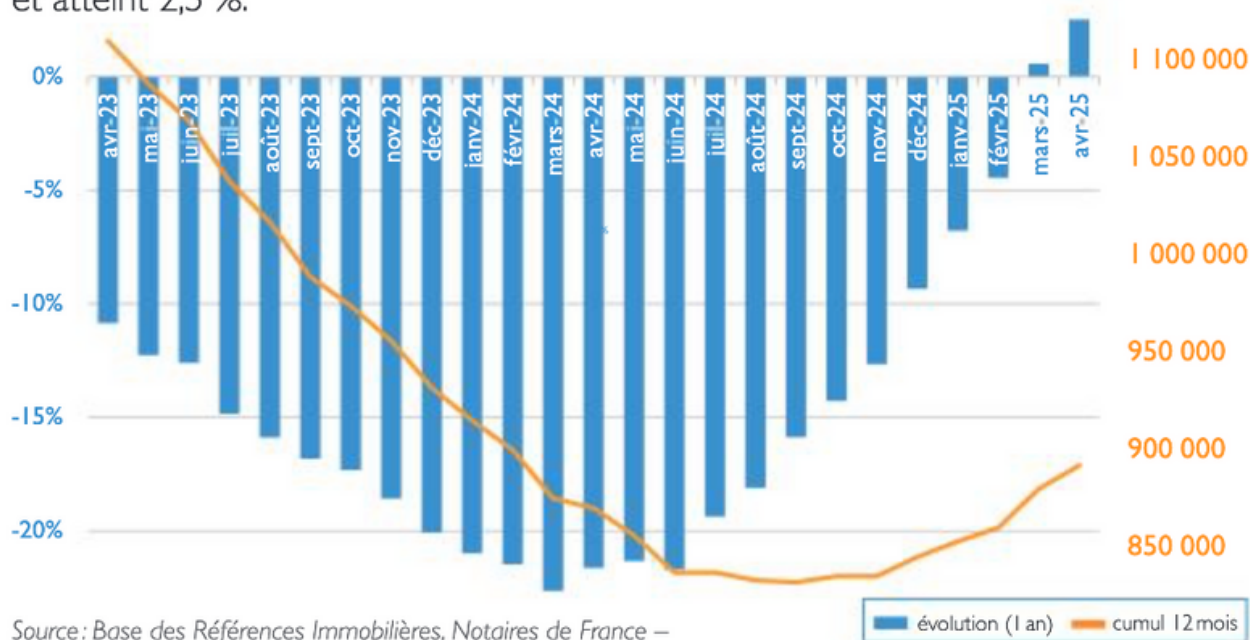
Volumes de transactions cumulés sur 12 mois en France (hors Mayotte) Période : janvier 2006 à avril 2025



Source : Base des Références Immobilières, Notaires de France – ADSN, DGFIP (MEDOC) ; calculs Insee

Focus sur les volumes de transactions cumulés sur 12 mois et les évolutions annuelles en France (hors Mayotte). Période : avril 2023 à avril 2025

À fin avril 2025, l'évolution annuelle est positive pour le deuxième mois consécutif et atteint 2,5 %.



Source : Base des Références Immobilières, Notaires de France – ADSN, DGFIP (MEDOC) ; calculs Insee

Selon l'indice Notaires de France-Insee, les prix des logements anciens progressent de 0,4 % sur un an, après six trimestres consécutifs de baisse. Cette embellie reste toutefois contenue : la hausse est plus marquée pour les appartements (+0,7 %) que pour les maisons (+0,3 %).

Autrement dit, le marché se consolide sans pour autant amorcer un véritable redémarrage.

La politique monétaire plus accommodante de la Banque centrale européenne (huit baisses consécutives de taux directeurs depuis mi-2024, portant le taux principal à 2 % en juin 2025) commence à produire ses effets sur le crédit immobilier.

Les incertitudes macroéconomiques continuent cependant de peser sur les perspectives : ralentissement européen, tensions commerciales et volatilité des marchés entretiennent un climat d'attente.

En France, le marché reste à deux vitesses : certaines grandes métropoles et zones littorales renouent avec une dynamique modérée, quand les villes moyennes et les territoires ruraux peinent encore à redresser prix et volumes.

La confiance des ménages, en léger recul au printemps, témoigne de cette fragilité. Dans ce contexte, la prudence reste de mise.

Les acteurs du marché devront accompagner cette reprise encore naissante et inégale, sans surestimer son ampleur. Les notaires observent d'ailleurs que la reprise se concentre sur les biens à prix accessibles, tandis que le cœur du marché demeure atone.

Pour maintenir la fluidité des échanges, les vendeurs doivent désormais aligner leurs attentes sur la réalité du marché, plutôt que sur un rebond hypothétique encore fragile.

Statut du bailleur privé — Une réforme minimale, présentée comme un point de départ

Face à la grogne des acteurs du logement, le gouvernement tente de calmer le jeu autour de son amendement au projet de loi de finances 2026, qui prévoit la création d'un statut fiscal du bailleur privé. Présenté par le ministère du Logement comme « un point de départ » avant débat parlementaire, le texte a été accueilli avec déception par la filière immobilière, qui attendait depuis plus de dix ans une réforme de fond.

Le dispositif proposé permettrait aux investisseurs réalisant un achat locatif neuf à partir du 1er janvier 2026 de déduire 2 % du prix du bien chaque année de leurs revenus locatifs, à condition de louer le logement nu pendant au moins neuf ans.

Ce taux d'amortissement est jugé insuffisant par les professionnels : il est deux fois inférieur aux 5 % recommandés par le rapport parlementaire Daubresse-Cosson, remis en juin dernier à la ministre alors en charge du Logement, Valérie Létard.

De plus, le gouvernement prévoit un plafonnement de la déduction à 5 000 euros par an, afin d'éviter ce qu'il qualifie d'« avantage fiscal déraisonnable ».

Autre point de crispation : le dispositif ne concerne que le logement neuf, alors que le parc ancien représente le principal levier de mobilisation immédiate de logements.

La Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM) dénonce ainsi un « contresens total », estimant que la mesure passe à côté de la réalité du marché. Le gouvernement justifie cette approche prudente par un contexte budgétaire tendu, reconnaissant que l'amendement a été « rédigé à 90 % par Bercy ».

Pour les logements anciens, le texte se limite à prolonger de deux ans le dispositif temporaire de doublement du déficit foncier imputable sur le revenu global pour les travaux de rénovation énergétique, soit jusqu'à fin 2027. Un signal jugé insuffisant, alors même que la rénovation du parc existant constitue un enjeu central de la politique du logement.

Face à ces critiques, le ministère du Logement assure vouloir trouver un compromis entre rigueur budgétaire et relance de l'investissement locatif.

Le débat parlementaire s'annonce donc décisif : plusieurs députés de différents groupes (Liot, Horizons, Les Républicains, Démocrates) ont déjà déposé des amendements alternatifs, plus ambitieux, proposant des taux d'amortissement de 3,5 % à 5 % dans le neuf et de 3 % à 3,5 % dans l'ancien, avec des bonus pour les loyers inférieurs au marché, conformément aux recommandations du rapport Daubresse-Cosson.

En somme, l'amendement gouvernemental ne constitue qu'une première pierre, loin d'un statut fiscal structurant attendu par les bailleurs depuis des années.

Reste à savoir si la discussion parlementaire permettra de transformer cette proposition a minima en un outil réellement incitatif pour relancer l'investissement locatif en France.

En bref – Statut du bailleur privé : un dispositif encore en chantier

- Un dispositif jugé minimaliste : le gouvernement propose un amortissement de 2 % par an sur le prix du logement neuf, dans la limite de 5 000 € déductibles par an, à condition d'une location nue sur 9 ans minimum.
- Un texte centré sur le neuf : aucune mesure équivalente pour l'ancien, malgré les recommandations du rapport Daubresse-Cosson, qui préconisait un amortissement de 4 à 5 % et l'intégration du parc existant.
- Un débat encore ouvert : plusieurs amendements parlementaires plus ambitieux ont été déposés, visant à relever les taux d'amortissement et à introduire des bonus pour les loyers inférieurs au marché.

Le gouvernement parle d'un "point de départ", mais la profession attend une véritable relance de l'investissement locatif, à la hauteur des enjeux du logement en France.



Made in Courtage
1er réseau de courtage indépendant



hello@madeincourtage.fr



<https://madeincourtage.fr>

Contact presse

Evelyne LESCLIDE

hello@madeincourtage.fr