



Janvier 2026

## **Budget 2026 : dispositif de défiscalisation dans l'investissement locatif, des mesures positives, mais encore insuffisantes**

Le gouvernement vient de réintroduire, dans le cadre du budget 2026, la création d'un nouveau dispositif d'incitation à l'investissement locatif des particuliers. Cette annonce envoie un signal politique positif et traduit, enfin, la volonté de reconnaître l'urgence de mettre en place des mesures d'incitation en faveur de l'immobilier. Un secteur aujourd'hui fortement fragilisé, en particulier concernant la construction neuve, déjà mise à mal par plusieurs années de contraintes réglementaires et fiscales.

### **Une reconnaissance du rôle des bailleurs privés**

Inscrit parmi les amendements retenus dans la partie « recettes » du projet de loi de finances, ce nouveau dispositif constitue une reconnaissance du rôle central des bailleurs privés dans la production de logements locatifs. Il acte notamment la fin du zonage, longtemps décrié pour sa complexité, et introduit une mesure attendue de longue date par les investisseurs : la possibilité d'imputer le déficit foncier sur le revenu global, permettant ainsi d'abaisser la base imposable. Une avancée réelle, qui va dans le bon sens.

### **Le dispositif pour le neuf**

Pour le logement neuf, le dispositif prévoit un mécanisme d'amortissement fiscal annuel modulé selon la vocation sociale du logement. L'amortissement atteindrait 3,5 % par an pour un logement à loyer intermédiaire, dans la limite de 8 000 euros, 4,5 % pour un logement social plafonné à 10 000 euros, et 5,5 % pour un logement très social avec un plafond de 12 000 euros. L'ensemble est conditionné à un engagement de location de neuf ans, applicable sur tout le territoire.

### **Des mesures encourageantes, mais limitées**

*« Si ces mesures sont adoptées, elles constitueront un signal encourageant mais leur capacité à provoquer durablement un véritable choc de l'offre reste incertaine. Les niveaux d'incitation proposés apparaissent encore modestes au regard des contraintes économiques, financières et réglementaires qui pèsent aujourd'hui sur l'investissement locatif privé. »* tempère Eric Allouche, directeur exécutif du réseau ERA Immobilier.

### **Le parc ancien reste insuffisamment soutenu**

Ainsi, le traitement réservé au parc ancien soulève de fortes interrogations. A la lecture du texte, il apparaît que l'accès au statut y est conditionné à la réalisation de travaux représentant 30 %



du montant de l'acquisition, avec un amortissement plafonné à 10 700 euros, variant selon la nature du logement : 3 % pour un logement intermédiaire, 3,5 % pour un logement social et 4 % pour un logement très social. Ainsi, à Paris, alors que le prix moyen est d'environ 9 700 € du m<sup>2</sup>, une surface de 40 m<sup>2</sup> devra justifier de 116 400 € de travaux. *« Cette condition préalable d'un montant très élevé de travaux exclura totalement, de fait, de nombreux bailleurs qui ne bénéficieront d'aucune incitation s'ils n'atteignent pas ce minimum. Cela risque d'être insuffisant pour encourager une part significative des investisseurs dans un contexte de hausse des coûts de rénovation et de durcissement des conditions de financement. »* ajoute Eric Allouche

## Un dispositif encore insuffisant

En l'état, cette nouvelle version d'incitation à l'investissement locatif demeure trop restrictive dans l'ancien avec un montant de travaux doublé au regard des 15% minimum et des 40 000 € d'imputation du déficit foncier sur le revenu global que préconisait le rapport Daubresse-Cosson. Si la fin du zonage et l'imputation du déficit foncier sur le revenu global vont dans le bon sens, le niveau d'exigence imposé dans l'ancien et l'insuffisance globale des incitations limitent fortement la portée du dispositif.

*« Le signal est positif, mais le dispositif ne va pas assez loin. Pour répondre efficacement à la crise du logement et relancer de manière urgente et durable l'investissement locatif privé, le statut du bailleur privé devra être renforcé, pérennisé, et davantage aligné avec les besoins actuels du terrain. »* conclut Eric Allouche.

## À PROPOS DE ERA IMMOBILIER

Créé en 1971 aux Etats-Unis, ERA Immobilier est l'un des plus importants réseaux de franchise d'agences immobilières dans le monde. Présent dans 37 pays, il emploie plus de 43 000 collaborateurs dans plus de 2 300 agences. En Europe, le réseau est présent dans 20 pays avec 1 100 agences, dont 425 en France. ERA Immobilier est certifié par le Bureau Veritas pour ses services et ses engagements envers ses franchisés. Le réseau est membre de la FFF (Fédération Française de la Franchise) et adhère à la FNAIM (Fédération Nationale de l'Immobilier). François Gagnon est Président de ERA Europe et ERA France.