



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

Mise en œuvre des propositions du rapport Daubresse-Cosson

Question écrite n° 10736

Texte de la question

M. Roger Chudeau interroge M. le ministre de la ville et du logement sur les suites données au rapport parlementaire remis le 30 juin 2025 par M. Marc-Philippe Daubresse, sénateur, et M. Mickaël Cosson, député, intitulé « Pour une relance durable de l'investissement locatif ». Ce rapport souligne la contraction préoccupante du marché de l'investissement locatif privé, illustrée notamment par une baisse de plus de 40 % des réservations dans le logement neuf au premier trimestre 2025. Il formule plusieurs propositions fiscales et réglementaires destinées à redynamiser l'offre locative, parmi lesquelles : la création d'un dispositif d'amortissement fiscal pour les logements mis en location, le relèvement de l'abattement du régime micro-foncier et du plafond de déficit foncier, l'exclusion des logements loués de l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) et un allègement de la fiscalité sur les plus-values immobilières à long terme. Ces mesures visent à soutenir l'investissement locatif tout en favorisant la remise sur le marché de logements vacants et la rénovation énergétique du parc existant. Aussi, il souhaite connaître les intentions du Gouvernement quant à la mise en œuvre de ces recommandations. Il lui demande en particulier si un calendrier d'application a été arrêté, si certaines de ces mesures seront reprises dans le projet de loi de finances pour 2026 et quelles garanties sont envisagées pour assurer la soutenabilité budgétaire de ces dispositifs tout en préservant leur efficacité en faveur du logement locatif.

Texte de la réponse

L'accès au logement est une préoccupation forte des Français, à laquelle le Gouvernement entend répondre. L'extinction progressive du dispositif de réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif dit « Pinel » décidée en loi de finances pour 2021 a reposé notamment sur les recommandations d'un rapport d'évaluation qui mettait en évidence les limites de ce dispositif. Le constat d'un besoin de production supplémentaire de logements locatifs intermédiaires (LLI) a incité les pouvoirs publics à renforcer depuis 2021 le dispositif dit « LLI » à destination des investisseurs institutionnels. Ces mesures ont permis d'augmenter significativement la production de logements locatifs intermédiaires (LLI) au cours des dernières années en atteignant 37 534 logements déclarés en 2024, soit un triplement de la production depuis 2020. Pour autant, face à la baisse du nombre de logements à louer sur le territoire et à la crise du secteur du logement, les investisseurs individuels demeurent des acteurs essentiels pour relancer la production et accroître la disponibilité de logements en France. C'est pourquoi il est apparu nécessaire au Gouvernement d'agir structurellement pour la relance du logement, notamment par l'offre locative de logements abordables et de longue durée par un soutien à l'investissement locatif privé. À l'aune des réflexions menées depuis plusieurs mois par les parlementaires sur la fiscalité locative, le Gouvernement a souhaité porter dans le cadre du projet de loi de finances pour 2026 un dispositif inspiré des propositions du rapport parlementaire remis le 30 juin 2025 par le sénateur Marc-Philippe Daubresse et le député Mickaël Cosson. Un nouveau dispositif fiscal très ambitieux figure dans le projet de loi de finances pour 2026, avec deux avantages fiscaux majeurs : - Amortissement du bien : le ménage peut déduire chaque année de ses revenus locatifs, au-delà des charges (entretien et réparation, taxe foncières, intérêts d'emprunt...) une fraction du prix d'achat du logement, progressive en fonction des loyers appliqués. Cela signifie que le ménage peut déduire de ses revenus le prix d'achat du bien. Si l'ensemble des déductions conduit à un revenu foncier négatif, le surplus peut diminuer

l'ensemble des revenus imposables du foyer, dans la limite de 10 700 € par an. - Le dispositif est accessible à tous : les biens concernés peuvent se situer partout en France, sans zonage particulier puisque les zones détendues, essentiellement en ruralité, disposent de potentialités immobilières pouvant être aménagées pour répondre aux nouveaux modes de vie et vieillissement de la population. Il n'y a pas de plafond de revenu pour en bénéficier. Il concerne les biens neufs et les biens anciens sous condition de travaux, afin de rénover les « passoires thermiques » et les remettre très rapidement sur le marché. L'objectif est de produire 50 000 logements locatifs/an supplémentaires destinés à la location. Une première évaluation de ce dispositif sera réalisée dès 2026 afin de l'adapter si nécessaire. Il vient compléter les outils déjà déployés pour soutenir le logement, notamment la primo-accession, avec la réouverture du Prêt à taux zéro (PTZ) à l'ensemble du territoire depuis 2025.

Données clés

Auteur : [M. Roger Chudeau](#)

Circonscription : Loir-et-Cher (2^e circonscription) - Rassemblement National

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 10736

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : [Ville et Logement](#)

Ministère attributaire : [Ville et Logement](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [4 novembre 2025](#), page 8913

Réponse publiée au JO le : [3 février 2026](#), page 1059