

STATUT DU BAILLEUR PRIVÉ : ENCORE DES CADEAUX FISCAUX POUR LE PRIVÉ !

dimanche 13 juillet 2025



La Confédération Nationale du Logement (CNL) alerte sur les orientations dangereuses du rapport parlementaire remis le 30 juin 2025 par Marc-Philippe Daubresse et Mickaël Cosson à la ministre du Logement Valérie Létard. Ce rapport, qui propose cinq mesures fiscales dites « chocs », préconise notamment : un **amortissement fiscal des biens locatifs** de 4 à 5 % sur 20 ans, l'**exclusion des biens loués de l'IFI**, une **augmentation du plafond de déficit foncier à 40 000 €** (déduction fiscale sur les loyers perçus), des **bonus d'abattement** pour loyers dits "abordables" et la **réduction à 20 ans de la durée de détention pour l'exonération de plus-value**.

Ces propositions ne sont assorties d'aucune exigence sur le niveau des loyers, la performance énergétique, la qualité du logement ou la durée réelle de mise en location. Comment justifier de telles largesses fiscales à l'heure où le logement social est chroniquement sous-financé ? Seul le bonus d'abattement pour les loyers abordables est réellement incitatif, mais le rapport dit lui-même que ces cas "ne devraient concerner qu'une partie limitée du flux d'investissement annuel". L'**exclusion de l'investissement**

locatif de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), constitue un signal très préoccupant : on exonère les plus aisés sous prétexte qu'ils "logent", alors qu'ils profitent de hausses de loyers et de plus-values spéculatives. De l'aveu même des rapporteurs, aucun chiffrage n'a été proposé pour cette mesure, ce qui jette un doute sur la fiabilité des projections du rapport, qui promettent un gain de 0,5 Md€ en 2026 pour les finances publiques.

Instrumentalisant la figure d'un petit propriétaire accablé par la fiscalité et les normes, ce rapport avance que « 70 % des bailleurs n'ont qu'un seul logement ». Or, selon l'Insee, **3,5 % des ménages propriétaires bailleurs détiennent à eux seuls la moitié du parc locatif privé !**

Le rapport évacue la question du coût d'opportunité de ces dispositifs. En 2023, les avantages fiscaux en faveur de l'investissement locatif privé atteignaient 2,3 milliards d'euros... pour seulement 15 000 logements construits. Soit **plus de 150 000 € d'aide publique par logement !** La CNL appelle donc à un audit complet des niches fiscales existantes avant d'en créer de nouvelles, et s'insurge contre la financiarisation du logement.

Enfin, la CNL déplore que le rapport n'évoque pas la régulation des locations courte durée, alors qu'elles représentent une cause majeure de retrait de logements du parc locatif traditionnel. Aucun mot non plus sur l'encadrement des loyers, la vacance spéculative, ou les besoins de régulation du marché locatif. Ces angles morts sont révélateurs. Face à cette fuite en avant, la CNL exige :

- **Tout gain fiscal doit contenir des contreparties sociales ;**
- **Une évaluation indépendante des dispositifs, anciens et actuels, d'aide à l'investissement locatif ;**
- **Un plan massif de relance du logement social et très social ;**
- **L'encadrement national des loyers, immédiat et non expérimental ;**
- **La régulation des locations meublées touristiques de courte durée.**

Montreuil, le 9 juillet 2025