



DOSSIER

LE MONDE • ARGENT
MARDI 19 MAI 2026

L'Etat à la rescousse de l'investissement locatif

Après un désengagement dû notamment à la baisse de la rentabilité, les investisseurs retrouvent peu à peu de l'intérêt pour l'immobilier

Faire en sorte que les propriétaires bailleurs continuent à louer, que de nouveaux investisseurs entrent sur le marché pour permettre à la population de se loger constitue une priorité des pouvoirs publics ces derniers mois. Les propriétaires bailleurs ont, en effet, progressivement quitté le marché. En avril, le site d'annonces Bien'ici établissait ainsi que le nombre de biens à louer a été divisé par 2,5 depuis l'été 2021. Les bailleurs avancent, comme raison de leur désengagement, la baisse de la rentabilité liée à des charges en augmentation (taxe foncière, travaux à réaliser...) et des contraintes importantes telles que l'interdiction de louer des logements énergivores.

Le 23 avril, le premier ministre, Sébastien Lecornu, a annoncé qu'un projet de loi logement serait présenté avant l'été avec des mesures favorables aux bailleurs. Les propriétaires pourraient, par exemple, relouer un bien noté F ou G dans le diagnostic de performance énergétique. Rappelons que les logements notés G ne peuvent plus être loués sans travaux au départ du locataire depuis le 1^{er} janvier 2025 et que ce sera aussi le cas pour les logements classés F dès le 1^{er} janvier 2028.

S'engager sur des travaux

En échange de cet assouplissement, les propriétaires devront s'engager sur la réalisation de travaux dans les trois ans pour une maison individuelle et dans les cinq ans pour une copropriété. «*Cet assouplissement, demandé de longue date, est un bon signal pour les bailleurs, nous attendons la suite*», se réjouit Olivier Princivalle, président de la Fédération nationale de l'immobilier du Grand Paris, un syndicat du secteur. Certains propriétaires, qui avaient l'intention de vendre leur logement, pourraient finalement se raviser. Au total, le gouvernement espère le maintien de 700 000 logements sur le marché, même si les associations de locataires dénoncent un retour en arrière avec des factures de chauffage insoutenables pour les locataires les plus modestes.

Autre frein à l'investissement locatif : la peur des impayés de loyers, d'où la difficulté pour récupérer son logement et la crainte que celui-ci soit dégradé. Pour trouver des solutions, le gouvernement a récemment confié une mission sur l'équilibre entre les droits des propriétaires et ceux des locataires, comprenant un volet sur les loyers impayés, à Sylvain Grataloup, président de l'Union nationale des propriétaires immobiliers. Enfin, un projet de loi baptisé «*Ripost*» avec un volet logement, qui vise à durcir les règles en cas de loyer impayé, sera examiné au Parlement dans les mois à venir.

Autre signal positif pour l'investissement locatif : le dispositif «*Jeanbrun*» commencerait à produire ses effets, même s'il est trop tôt pour donner des chiffres précis. Issu de la réflexion sur le statut du bailleur privé, menée par les

parlementaires Mickaël Cosson (MoDem) et Marc-Philippe Daubresse (Les Républicains), le dispositif permet aux propriétaires de déduire des loyers perçus une part d'amortissement entre 3,5 % et 5,5 % sur 80 % de la valeur du bien. Il peut s'agir d'un logement neuf ou ancien fortement rénové (au moins 30 % du prix d'acquisition) loué au moins neuf ans avec loyer et ressources encadrés. L'investisseur peut ainsi déduire cet amortissement de son revenu global et faire baisser significativement son imposition. «*Ce n'est pas un raz de marée, mais le "Jeanbrun" suscite un réel intérêt*», se réjouit Pierre-Emmanuel Jus, directeur général de Maslow, spécialiste de l'investissement locatif, qui estime que cela représente 10 % de son activité actuellement. Même son de cloche pour Charles-Emmanuel Kuhne, directeur général du promoteur Icade, qui se réjouit du regain d'attractivité provoqué par le dispositif «*Jeanbrun*».

Mais l'intérêt pour l'investissement locatif est fragile. Tout d'abord, la rentabilité n'est pas toujours assurée. «*En dépit des baisses récentes, qui redonnent de l'intérêt à certaines opérations, les prix d'achat restent élevés par rapport aux loyers, qui, eux, sont encadrés dans les grandes villes*», constate Grégory Beurrier, président du réseau de mandataires Expertimo.

La rentabilité à Paris ou dans les autres grandes villes se situe aux alentours de 2 % à 4 % bruts, mais avec les diverses charges, le placement n'est pas intéressant, sauf pour les investisseurs qui visent le très long terme et une approche patrimoniale. «*Il faut atteindre une rentabilité brute à 6 % ou 7 % pour que l'investissement locatif soit rentable*», estime Grégory Beurrier.

«Faire des simulations»

Pour Lokimo, spécialiste de la donnée en immobilier, il est possible de trouver des villes où obtenir cette rentabilité en utilisant les dispositifs d'investissement locatifs existants comme le «*Jeanbrun*», le «*Denormandie*» ou Loc'Avantage.

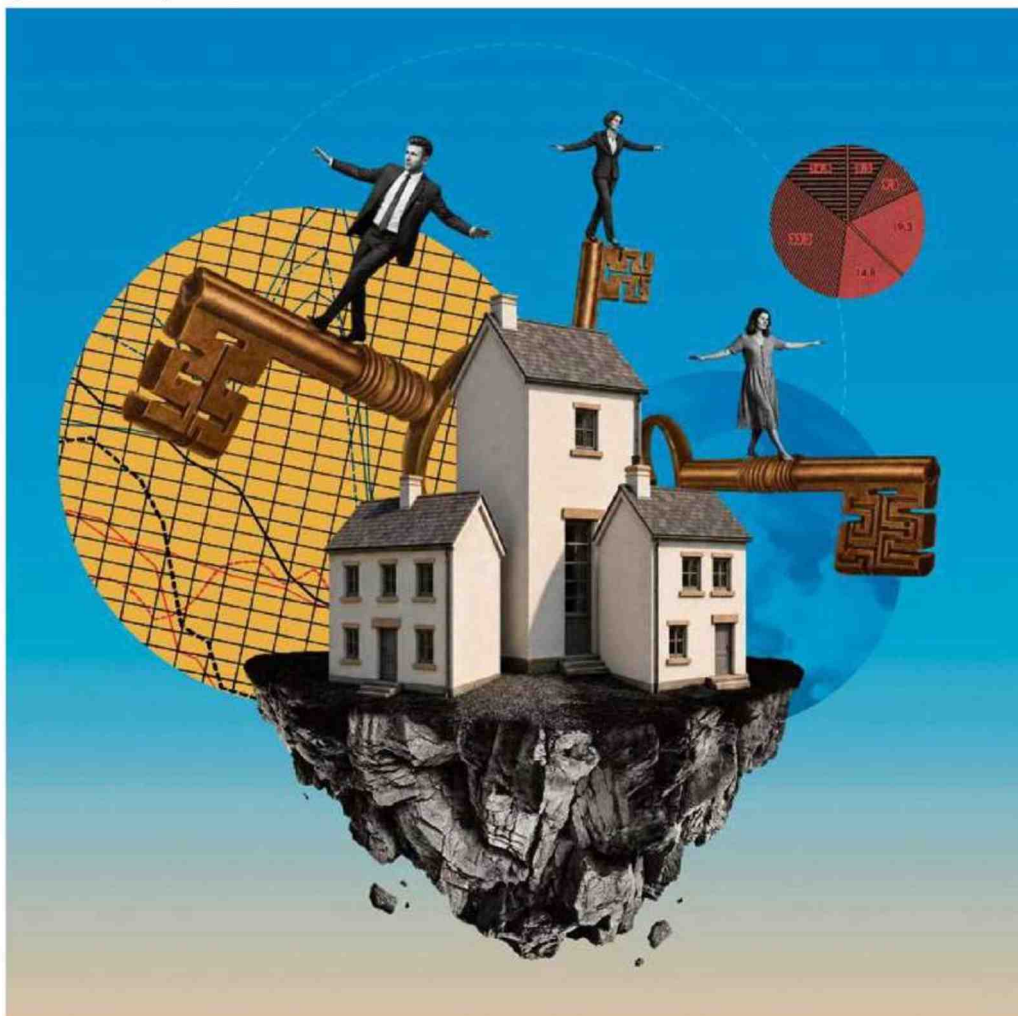
Le «*Denormandie*» et Loc'Avantage sont deux régimes consistant à réaliser des travaux, puis à louer à des ménages modestes sous condition de ressources et de loyer. «*A Creil [Oise], à Dieppe [Seine-Maritime], à Béziers [Hérault], à Nancy, la rentabilité brute peut alors atteindre 9 %*», affirme Martin Noël, cofondateur de Lokimo. Mais ce type d'investissement est complexe.

«*Avant de se lancer, il faut regarder si les loyers sont encadrés, calculer le risque de vacance locative et faire des simulations comprenant de nombreux paramètres, ce qui n'est pas à la portée de tout le monde*», assure Tanguy Chevalier, fondateur de Rivaria Capital, conseiller en gestion de patrimoine. Le nombre de propriétaires bailleurs en mesure de réaliser ce type d'investissement est donc réduit. Enfin, la dynamique de l'investissement locatif reste étroitement liée au coût du crédit : des taux élevés réduisent l'effet de levier de l'emprunt et pèsent directement sur la rentabilité nette des opérations. ■

NATHALIE COULAUD

« Les prix d'achat restent élevés par rapport aux loyers »

GRÉGORY BEURRIER
président d'Expertimo



JULIEN PACAUD