Nouveau statut du bailleur privé : une première étape structurante, pour relancer durablement l'investissement locatif

Paris, le 23 janvier 2026.

L'APIC, première association des courtiers en crédits en France, salue la création du nouveau statut du bailleur privé dans le budget 2026, attendu de longue date pour soutenir l'investissement locatif dans un marché du logement en crise. Ce nouveau cadre fiscal constitue un signal positif, mais sa complexité technique et la baisse de puissance par rapport aux annonces initiales risquent de le limiter à un cercle restreint d'investisseurs patrimoniaux très aguerris, loin d'un véritable choc d'offre.

Un dispositif structurant mais d'une grande technicité

Le statut du bailleur privé repose sur un amortissement fiscal du prix d'acquisition, avec des taux différenciés selon que le logement est intermédiaire, social ou très social, dans le neuf comme dans l'ancien, et un engagement de location de 9 ans. S'y ajoutent des plafonds annuels d'avantage fiscal, des conditions de travaux importantes dans l'ancien et des règles spécifiques d'imputation du déficit foncier sur les revenus globaux.

Cette architecture, si elle permet en théorie d'optimiser finement la fiscalité, demeure particulièrement complexe à appréhender pour le grand public : elle suppose de maîtriser les notions d'amortissement, de déficit foncier, de plafonds et d'arbitrages entre neuf, ancien, niveau de loyers et travaux. Dans les faits, ce sont surtout les investisseurs patrimoniaux très expérimentés, entourés de conseillers spécialisés, qui seront en mesure d'en exploiter pleinement le potentiel, alors que de nombreux ménages investisseurs occasionnels risquent de rester à l'écart.

Un texte final moins puissant que les scénarios annoncés

La version inscrite dans le budget 2026 diffère sensiblement des paramètres plus généreux évoqués avec la filière : les taux d'amortissement ont été abaissés et les seuils de travaux relevés dans l'ancien, entraînant une baisse nette de l'attractivité fiscale. Cette révision à la baisse réduit les gains pour les investisseurs et pourrait limiter l'ampleur du rebond attendu sur l'investissement locatif.

L'APIC comprend les contraintes budgétaires qui ont guidé ces arbitrages, mais rappelle que, dans un contexte de pouvoir d'achat contraint et de conditions de crédit plus strictes, une incitation fiscale de « demi-mesure » ne suffira pas à faire revenir massivement les investisseurs privés vers le neuf. Là encore, seuls les profils les mieux dotés, capables de supporter la complexité et la durée de l'engagement, seront réellement en position de tirer parti du dispositif.

Un outil utile, mais insuffisant pour relancer la construction

Le nouveau statut constitue un progrès par rapport au vide post-Pinel, en apportant un référentiel lisible aux professionnels du financement comme aux opérateurs immobiliers. Il pourra contribuer à sécuriser certaines opérations, notamment dans les zones tendues, et à orienter de l'épargne privée vers la rénovation de logements anciens, en particulier lorsqu'une amélioration énergétique est réalisée.

Mais la profondeur de la crise du logement neuf – chute des mises en chantier, hausse des coûts, contraintes réglementaires, accès au crédit dégradé – impose une réponse globale, dépassant largement le seul levier fiscal. En l'état, ce statut risque davantage d'amortir la chute que de déclencher une véritable reprise de la construction, d'autant qu'il ne sera pleinement utilisé que par une minorité d'investisseurs maîtrisant déjà les montages patrimoniaux complexes.

Le rôle clé des courtiers en crédits et les demandes de l'APIC

Face à la sophistication du dispositif, le rôle des courtiers en crédits devient central :

- pour traduire ces règles techniques en décisions concrètes de financement compréhensibles par les ménages ;
- pour vérifier la soutenabilité à long terme de projets combinant amortissement, déficit foncier, travaux et exigences bancaires ;
- pour sécuriser la relation entre emprunteurs, banques et acteurs immobiliers dans un environnement réglementaire dense.

Pour que ce statut ne reste pas un outil réservé à quelques investisseurs très aguerris, l'APIC appelle les pouvoirs publics à :

- simplifier autant que possible les modalités d'application et en garantir la stabilité sur plusieurs années ;
- adapter les conditions d'octroi de crédit afin que les projets éligibles puissent réellement être financés ;
- inscrire ce nouveau statut dans une stratégie globale de relance du logement, combinant fiscalité, financement, simplification des normes et accélération des procédures.

L'APIC réaffirme sa volonté de participer activement aux travaux avec les pouvoirs publics, les banques et l'ensemble de la filière pour rendre ce dispositif plus lisible, plus accessible et réellement efficace au service du logement des Français.



Contacts Presse : secretariatgeneral@apicfrance-asso.fr / site web : https://www.apicfrance.asso.fr/

Association régie par la Loi du 1er juillet 1901 et par le décret du 16 août 1901, dont le siège social est situé au 111 avenue de France 75013 PARIS, enregistré auprès de la préfecture sous le numéro W751206285

Première association des courtiers en France, l'APIC continue de rassembler l'ensemble de la profession, des grands groupes nationaux aux courtiers indépendants, autour d'une vision commune : un courtage responsable, reconnu et durable, au service des emprunteurs et de l'économie réelle.