anil
Agence Nationale pour l'Information sur le Logement

ÉTUDE
OCTOBRE 2026

L'essor de la LOCATION MEUBLÉE DE LONGUE DURÉE, un facteur de recomposition du parc locatif privé ?

Remerciements

Cette étude a été réalisée en collaboration avec leboncoin immo et le Groupe SeLoger.

L'ANIL remercie chaleureusement ces deux partenaires pour leur contribution à ces travaux et pour avoir permis la mobilisation de leurs données d'annonces locatives habituellement exploitées pour la réalisation par l'ANIL de la Carte des loyers sous l'égide du ministère en charge du logement. La mise à disposition de ces données a ainsi permis d'enrichir les analyses conduites dans le cadre de cette étude.

L'ANIL souhaite également adresser des remerciements aux personnes qui, par leurs échanges, leur expertise et leurs éclairages, ont contribué à enrichir les réflexions et à approfondir les résultats présentés dans cette étude. Nous remercions tout particulièrement Anne-Claire Davy et Emmanuel Trouillard, chargés de projets habitat et géographe au sein de l'Institut Paris Région ; Jack Dupé, directeur de l'ADIL du Maine-et-Loire ; ainsi que Pierre-Olivier Faure et Clara Wolf, respectivement adjoint à la cheffe de bureau et cheffe du bureau des études économiques au sein de la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages.

Leurs contributions et leurs regards ont permis d'éclairer utilement les analyses développées dans le cadre de ce travail.

Sommaire

Introduction 4

Les meublés, un objet juridique et fiscal aux évolutions récentes 6
Les meublés dans la loi 6
Un statut d'abord relativement peu encadré et avantagé par des baux de courte durée 6
Un statut plus contraint depuis son entrée dans le champ de la loi de 1989 7
Une fiscalité spécifique de plus en plus avantageuse 8
Un écart favorable et qui se creuse avec la location nue 9
Une réforme récente plus propice aux meublés de longue durée qu'aux meublés de tourisme « non classés » 9
Un cadre locatif qui reste composite 11

Le parc locatif des meublés en chiffres clés 12
Un parc relativement récent 14
Un stock de petites surfaces 14
Des emménagés récents dans près de la moitié des cas 15
Des locataires plus jeunes et plus souvent étudiants 15

Un parc en forte croissance et particulièrement polarisé 17
Une croissance marquée 17
Un développement facilité par la prédominance des particuliers dans la propriété du parc locatif privé 18
Une croissance portée par une meilleure rentabilité 18
Une tendance haussière sous-tendue par une demande croissante ? 21
Une forte polarisation spatiale 22
Un parc urbain à près de 90 % 22
Un poids dans le locatif privé qui croît avec la tension sur le marché 22
Une progression parfois accompagnée du recul du parc de logements loués vides 24

Une offre de logements meublés en croissance, avec des loyers majorés 26
Une géographie de l'offre proche de celle du stock 27
Une part croissante de l'offre locative meublée 28
Des niveaux de loyers spatialement très hétérogènes 30
Un différentiel de loyer marqué avec la location nue mais très variable selon les marchés locaux 32

Références bibliographiques 34

Table des illustrations 35

Annexes 36

INTRODUCTION

La location meublée a une longue histoire. Autrefois associée aux « garnis et hôtels meublés », solutions d'hébergement temporaire et transitoire offertes aux nouveaux venus de l'exode rural et de l'immigration, elle s'est progressivement vue renouvelée en faveur de logements plus conventionnels accueillant des publics mobiles aux profils moins précaires.

La location meublée s'est également diversifiée, allant, au sein même du parc de résidences principales, jusqu'à constituer une véritable « nébuleuse » (Lévy-Vroélant, 2016), entre logements diffus, résidences étudiantes, foyers, coliving, etc. Surtout, elle s'est considérablement développée. Sa croissance, dont le rythme tend encore à s'accélérer, constitue un puissant facteur de recomposition du parc locatif privé. Aux côtés de la location de courte durée à vocation touristique dont la progression peut être associée à l'attrition du parc de résidences principales selon les marchés immobiliers locaux (CGEDD, IGA et IGF, 2022), la location meublée de longue durée alimente un vif débat sur l'avenir du marché locatif.

Un parc dont la croissance rapide pose question

Le débat interroge : le développement des meublés répond-il à une demande croissante (IGEDD et ICG, 2016) ou suit-il une logique d'offre (Le Meur, 2024) ? Contribue-t-il au repli de la location nue ? Nourrit-il le renchérissement du logement ? Produit-il des effets d'éviction ?

La présente étude entend contribuer au débat en faisant la lumière sur la location meublée à titre de résidence principale (également dite « de longue durée »), par comparaison aux différents régimes locatifs existants : la location nue, dans l'ancien et dans le neuf, notamment dans le cadre des dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement locatif, ainsi que la location meublée touristique, classée et non classée.

L'étude dresse un portrait qui évoque le rôle et les caractéristiques historiques des meublés de longue durée : celui d'un parc de (très) petites surfaces occupées pendant une durée d'occupation sensiblement inférieure à la location nue, au début de la trajectoire résidentielle, à l'entrée dans un territoire ou encore comme « filet de sécurité résidentiel » (Trouillard, 2014) en cas d'aléas professionnels ou personnels.

L'étude parcourt également la progression des meublés sur plus de vingt ans et en explore les ressorts. À partir de la revue juridique et fiscale du cadre locatif, elle revient d'abord, tel qu'on l'admet communément, sur le triple avantage de la location meublée de longue durée : des contrats plus courts que ceux de la location nue et, du point de vue du propriétaire bailleur, des loyers majorés et une fiscalité favorable. En matière de fiscalité en particulier, l'analyse pointe des évolutions qui non seulement confortent la location meublée relativement à la location nue mais tendent à réduire l'intérêt comparatif de la location meublée touristique, notamment non classée, en faveur de la location meublée de longue durée.

Trois hypothèses interprétatives de cette croissance

L'analyse est complétée d'au moins trois hypothèses plus interprétatives liées aux pratiques des propriétaires bailleurs et des locataires.

Premièrement, l'essor des meublés loués à titre de résidence principale est potentiellement alimenté par la concentration progressive du parc locatif privé entre les mains de propriétaires particuliers. Historiquement nourrie par les dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement locatif dans le nu (Taffin, 2025 ; Duros, 2025), cette tendance paraît de nature à faciliter le basculement de la location nue vers la location meublée, lors de l'extinction de l'avantage fiscal puis au terme du bail. Les propriétaires particuliers, contrairement aux bailleurs institutionnels qui ont des contraintes de gestion de masse, disposent en effet d'une plus grande latitude pour mettre en œuvre des stratégies individuelles tirant parti de la flexibilité d'usage du logement, levier qui leur permet d'accroître la rentabilité de leur investissement locatif.

Deuxièmement, si la fiscalité locative appliquée aux meublés s'avère plus avantageuse que celle appliquée classiquement aux revenus fonciers issus de la location de logements nus, elle rivalise également avec des fiscalités plus spécifiquement avantageuses associées à des dispositifs de soutien à l'investissement locatif dans le neuf. Comme nous le verrons, ces dispositifs ont pu devenir relativement moins incitatifs avec le temps, renforçant l'intérêt comparatif du statut de loueur en meublé.

Troisièmement, le développement de la location meublée répond à la croissance de la demande. Les transformations des modes de vie, la diminution de la taille des ménages et l'augmentation des besoins de mobilité résidentielle à des étapes de plus en plus nombreuses du parcours de vie ont pu renforcer l'attrait pour ce type de logement.

Un facteur de recomposition du parc locatif privé ?

Pour autant, le parc de meublés occupés à titre de résidence principale croît plus rapidement que la demande (Le Meur, 2024) et sa progression peut contribuer à accentuer les difficultés d'accès au logement. La location meublée en effet est réputée pour afficher des loyers plus élevés que ceux de la location nue et pour opposer ainsi une contrainte de prix plus forte aux candidats à la location. L'étude étaye ce constat à partir d'une mesure inédite des loyers pratiqués dans la location meublée relativement à ceux de la location nue. Elle confirme un différentiel de 10 % en moyenne mais pas seulement : elle met en avant des distorsions plus marquées encore dans les marchés, tendus pour la plupart, dans lesquels l'offre se concentre.

Par ailleurs, l'étude nuance le discours sur le recul de la location nue. Elle fait le constat, non pas d'une tendance baissière mais d'un rythme de croissance inférieur à celui de l'ensemble du parc de résidences principales et, ce faisant, d'une décorrélation progressive avec l'évolution des besoins.

L'analyse permet aussi de s'arrêter sur deux dynamiques distinctes : le repli de la location nue dans le parc de quelques villes-centres caractérisées par une forte tension et, à l'inverse, des tendances haussières en périphérie. L'attention est également portée sur l'offre et son recul récent dans un contexte de crise marqué par une moindre rotation notamment.

Finalement, l'étude apporte au débat des éléments comparés de caractérisation du parc et de l'offre de locations meublées de longue durée. Elle repose sur la production de chiffres clés et restitue à la fois les résultats d'une analyse attentive aux effets de localisation en France métropolitaine et dans les DROM. De quoi s'arrêter sur la diversité des marchés locaux du logement et rappeler la sensibilité à la localisation des effets de valorisation immobilière.

Les meublés dans le parc locatif privé : un objet, trois approches

La location meublée à titre de résidence principale constitue un objet aux contours multiples. Pour la cerner, cette étude emprunte trois approches : une approche juridique et fiscale d'abord ; une approche statistique du parc ensuite ; une approche de l'offre enfin, à partir des données de portails d'annonces immobilières.

1. Approche juridique et fiscale

La location meublée est encadrée par la loi et traitée de façon spécifique sur le plan fiscal. La première partie de cette étude restitue son cadre réglementaire. Elle en parcourt l'évolution, entre contraintes plus fortes et avantages comparatifs confortés, voire accentués avec le temps.

2. Approche statistique du parc de meublés

La location meublée est intégrée à une catégorie du recensement de la population de l'Insee. Une approche statistique à façon en a été construite pour la circonscrire plus étroitement. Elle sous-tend des exploitations qui, restituées dans la seconde et la troisième partie de l'étude, permettent d'appréhender le parc, ses caractéristiques, son occupation et son évolution pendant la période 2006-2022.

3. Approche de l'offre à partir de l'exploitation originale de données d'annonces locatives

La présente étude repose également sur l'analyse des données de deux portails d'annonces : leboncoin et SeLoger qui centralisent à eux deux environ 60 % des annonces locatives mises en ligne par des professionnels et des particuliers, ce qui en fait les leaders du marché.

Ces données, qui alimentent la Carte des loyers dont le pilotage est assuré par l'ANIL, sont utilisées ici pour décrire l'offre, principalement dans le segment de l'ancien, en gestion indirecte (par des professionnels) comme en gestion directe (de particuliers à particuliers). Elles incluent des informations sur les biens disponibles, leurs caractéristiques principales (surface, nombre de pièces, type de bien, mois et année de l'annonce, etc.), leurs loyers (caractère chargé du loyer ou non) et leur localisation (à la commune).

Ces données permettent non seulement de cerner l'offre de logements locatifs et sa distribution dans l'ensemble du territoire français mais aussi de mesurer le différentiel qui distingue les loyers pratiqués dans le nu, des loyers pratiqués dans le meublé. C'est l'objet de la quatrième et la dernière partie de l'étude.

On notera que l'exploitation des données de leboncoin et de SeLoger s'inscrit dans une série de travaux académiques encore relativement peu nombreux ayant permis d'établir la bonne représentativité des données de portails d'annonces et leur intérêt pour la recherche sur les marchés immobiliers (voir notamment : Bléhaut, M., Coulondre, A., Juillard, C. 2022 et 2024).

LES MEUBLÉS, UN OBJET JURIDIQUE ET FISCAL AUX ÉVOLUTIONS RÉCENTES

Il existe trois catégories de baux pour la location meublée : le bail meublé ordinaire à titre de résidence principale, le bail mobilité, le bail relatif à la location meublée de tourisme. Cette étude porte sur les logements objets d'un bail meublé ordinaire à titre de résidence principale et d'un bail mobilité. Les baux mobilité cependant ne font pas l'objet de développements spécifiques car les données ne permettent pas de les isoler et leur usage reste vraisemblablement marginal depuis leur instauration par la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ÉLAN.

La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, a fait entrer la location meublée à titre de résidence principale dans le champ de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. En ceci, elle a aligné la plupart des dispositions qui lui sont applicables sur les dispositions appliquées à la location nue et a contribué à encadrer plus étroitement la location meublée. Pour autant, la location meublée continue de bénéficier d'au moins trois spécificités qui soutiennent vraisemblablement le développement du parc : un bail de courte durée, un loyer plus élevé ainsi qu'une fiscalité non seulement favorable mais qui a évolué dans le sens d'avantages croissants depuis environ dix ans.

Les meublés dans la loi

Un statut d'abord relativement peu encadré et avantagé par des baux de courte durée

Avant la loi ALUR, la location meublée ordinaire à titre de résidence principale était soumise à l'article L. 632-1 du Code de la construction et de l'habitation. Cet article, dont certaines dispositions ont été précisées par la loi en 2005[1] et en 2009[2] dans le sens d'une réglementation plus stricte, prévoyait alors :

- la durée du bail, fixée à un an reconductible tacitement (ou 9 mois, sans reconduction tacite, pour les locations consenties aux étudiants), contre trois ans dans le nu (lorsque le bailleur est une personne physique ou une SCI familiale) ;
- les modalités de révision du loyer, celles-ci ne pouvant pas dépasser la variation de l'Indice de référence des loyers (IRL)[3] ;
- la fin du bail, celle-ci devant être motivée par le bailleur soit par sa décision de reprendre, sans condition quant au bénéficiaire de la reprise, ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant ;
- la durée du préavis, fixée à un mois pour le locataire à tout moment, contre trois mois dans le nu[4] et à trois mois avant la fin du bail pour le bailleur, contre six mois dans le nu.

Pour le reste, la rédaction du bail était libre et dans le silence du contrat, il convenait donc de se référer au droit commun applicable aux baux civils. La pratique prévalait par ailleurs, telle que celle tendant à fixer un montant du dépôt de garantie à deux mois, plutôt qu'un mois dans la location nue.

[1] Loi du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale.
[2] Loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.
[3] Lorsque le contrat de location la prévoyait, la révision du loyer par ailleurs ne pouvait intervenir, selon les termes du contrat, qu'à la date convenue entre les parties ou au terme de chaque année du contrat.
[4] Ce délai est réduit à un mois lorsque le logement est situé en zone tendue ou lorsque le locataire justifie de certaines situations, notamment liées à l'emploi.

Un statut plus contraint depuis son entrée dans le champ de la loi de 1989

La loi ALUR a modifié la réglementation. Elle a soumis la location meublée à titre de résidence principale à un titre spécifique de la loi de 1989 et par ailleurs aligné la plupart des dispositions applicables aux contrats de location meublée à titre de résidence principale sur celles appliquées à la location nue. Aux obligations auxquelles les meublés étaient déjà soumis, la loi ajoute et précise les règles de forme, telles que celles applicables au montant du dépôt de garantie et à la durée du préavis avant congé. Elle apporte par ailleurs une définition du meublé, explicite les obligations du bailleur et du locataire et instaure l'application aux meublés des principes d'encadrement des loyers en zone tendue. Le cadre de la location meublée en est plus étroitement formalisé.

Ce qu'est un meublé au titre de la loi aujourd'hui

Avant la loi ALUR, aucune définition légale ne précisait la notion de local meublé. Depuis, la loi définit le meublé loué à titre de résidence principale comme « un logement décent équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante » (loi du 6.7.89 : art. 25-4).

> « La loi ALUR a renforcé et précisé les obligations du bailleur et du locataire tout en conservant des baux plus courts et des durées de préavis réduites en meublé »

Pris en application de la loi ALUR, le décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015 fixe la liste des éléments de mobilier que doit comporter tout logement meublé. Pour les baux conclus depuis le 1er septembre 2015, cette liste comprend 11 éléments, notamment la literie, les plaques de cuisson, la vaisselle, des étagères de rangement, des luminaires, etc.

En l'absence de certains de ces éléments, le contrat peut être requalifié en contrat de location vide. L'absence de certains éléments de mobilier peut également donner lieu à l'indemnisation du locataire.

Des obligations renforcées pour le bailleur et le locataire

Depuis la loi ALUR, le bailleur a vu ses obligations renforcées et précisées. Il est ainsi obligé de délivrer au locataire un logement décent (au sens du décret du 30 janvier 2002) ainsi qu'en bon état d'usage et de réparation. Il doit également assurer au locataire la jouissance paisible du logement, entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état.

La loi a progressivement ajouté à ces obligations des dispositions relatives à la performance énergétique pour parvenir à la définition suivante liant performance et décence : en Hexagone, « le niveau de performance d'un logement décent est compris (…) : à compter du 1er janvier 2025, entre la classe A et la classe F ; à compter du 1er janvier 2028, entre la classe A et la classe E ; à compter du 1er janvier 2034, entre la classe A et la classe D » (loi du 6.7.89 : art. 6).

Quant au locataire, il est obligé, notamment, de payer le loyer et les charges aux termes convenus, d'user paisiblement des locaux loués, de répondre des dégradations et pertes qui surviennent dans le logement, de prendre à sa charge l'entretien courant du logement et de ses équipements et de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire.

Des loyers encadrés au même titre que les loyers des logements loués vides

Avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR, le montant du loyer était fixé de façon entièrement libre et sa révision en cours ou au terme du bail, on l'a vu, était autorisée, lorsqu'elle était prévue au contrat, à condition qu'elle ne dépasse pas la variation de l'Indice de référence des loyers (IRL[5]). Depuis, les loyers des logements meublés sont soumis aux mêmes dispositions que la location nue. Au titre de ces dispositions communes inscrites dans la loi du 6 juillet 1989, les locations meublées sont désormais également soumises à l'ajustement du loyer au stade du renouvellement du bail et en cas d'augmentation, à l'obligation faite au bailleur d'apporter des éléments de justification.

En zone tendue (au sens du zonage établi par le ministère en charge du logement[6]), c'est l'encadrement de l'évolution des loyers qui s'applique, si bien que l'évolution possible entre deux baux est limitée à l'IRL.

L'expérimentation de l'encadrement du niveau des loyers instaurée par la loi ÉLAN s'applique également aux meublés. Au titre de ce dispositif expérimental entré en vigueur à partir de 2019[7], le niveau de loyer est fixé librement entre les parties, dans la limite d'un loyer de référence majoré[8]. Pour les logements meublés, le loyer de référence majoré fait l'objet d'une correction par rapport à celui applicable aux logements loués nus, au moyen d'un coefficient. Cette correction vise à tenir compte des écarts de niveaux de loyers observés entre les deux modes de location et constitue ainsi une reconnaissance, dans le dispositif d'encadrement, de la spécificité du marché locatif meublé. Dans les territoires concernés, elle peut contribuer à préserver l'attractivité relative de la location meublée pour les bailleurs.

[5] Une exception est faite lorsque le bailleur entreprend des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les critères de décence ou lorsque le loyer est manifestement sous-évalué. Par ailleurs, si le logement est considéré comme énergivore au titre de son étiquette énergétique, un « gel des loyers » s'applique et l'IRL ne peut pas être appliqué.
[6] Ce zonage se rapporte à la Taxe sur les logements vacants (TLV) qui est amenée à fusionner en 2027 avec la Taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH), sans modification du périmètre actuel des zones tendues.
[7] Les mois à venir diront si l'encadrement du niveau des loyers est reconduit ou pas en zone tendue.
[8] Le loyer de référence majoré est supérieur de 20 % maximum au loyer de référence qui correspond au loyer médian calculé à partir des niveaux de loyers constatés par les Observatoires locaux des loyers (OLL), dont le réseau est piloté par l'ANIL. Le coefficient correcteur appliqué aux meublés est également établi à partir des données recueillies par les OLL.

Une fiscalité spécifique de plus en plus avantageuse

Le contribuable qui est propriétaire d'un ou de plusieurs biens qu'il met en location est redevable chaque année d'impôts auprès de l'administration fiscale. La fiscalité de la location meublée a toujours été plus favorable que celle de la location nue et cet avantage s'est renforcé au fil du temps. La différence de traitement entre la location nue et la location meublée est fondée sur une jurisprudence du Conseil d'État datée de 1925[9] qui, malgré le principe d'imposition des revenus de la propriété immobilière parmi les revenus fonciers, a classé ceux issus de la location meublée parmi les Bénéfices industriels et commerciaux (BIC) afin de prévenir toute distorsion de concurrence avec les exploitants hôteliers. Mais cet alignement a été modifié par deux mouvements contradictoires. Alors qu'en 1981, le législateur a exclu des BIC les loueurs occasionnels (les LMNP actuels) pour éviter tout effet d'aubaine, la loi de finances rectificative pour 2016 les a réhabilités afin d'apporter « une plus grande sécurité juridique, compte tenu de l'incertitude qui pouvait résulter de l'appréciation du caractère habituel ou non de ces locations. (…). Il est [donc] désormais accepté juridiquement que la location nue soit considérée comme une simple activité patrimoniale alors que la location de meublés, même accessoire, soit regardée comme une activité commerciale. Peu importe que le bailleur de meublé qui gère son patrimoine privé, soit finalement assez éloigné des préoccupations d'un commerçant. » (Le Meur, 2024).

Aujourd'hui, l'activité de loueur de meublé peut être exercée à titre non professionnel (LMNP ou Loueur de meublé non professionnel) ou à titre professionnel (LMP ou Loueur de meublé professionnel). Cette activité est considérée comme étant exercée à titre professionnel lorsque les deux conditions suivantes sont remplies simultanément (article 155, IV du code général des impôts) : les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal excèdent 23 000 € ; les recettes excèdent les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu (Le Meur, 2024).

Les revenus locatifs déclarés en régime LMNP (comme dans le cas des revenus fonciers) sont taxés au titre des prélèvements sociaux, fixés à 17,2 % de la base imposable. Les contribuables déclarant des revenus locatifs au titre des BIC avec le statut de LMP ne paient pas de prélèvements sociaux, mais des cotisations sociales en tant que professionnels. Les modalités de calcul des cotisations sociales sont alors rattachées à celles du régime social des indépendants et dépendent du montant des recettes déclarées et des options choisies.

Mais aussi, la location meublée est réputée faire « acte de commerce » et ses revenus entrent dans la catégorie des BIC, on l'a vu. Le calcul de la base d'imposition diffère selon que le contribuable est soumis au régime micro-BIC ou au BIC. La déclaration des revenus locatifs selon le régime réel des BIC peut s'avérer plus intéressante fiscalement parlant, notamment parce que l'amortissement du bien acquis peut être déduit des revenus locatifs (ENCADRÉ 1). Néanmoins, le micro-BIC correspond au régime le plus fréquent et souvent le plus avantageux pour les propriétaires bailleurs. Il est également plus simple à mettre en œuvre du point de vue comptable. Applicable depuis 1992, il permet de bénéficier d'un abattement forfaitaire sur les loyers perçus. Cet abattement s'applique lorsque le montant des revenus locatifs n'excède pas un plafond qui, de fait, a suivi une évolution favorable aux bailleurs ces dix dernières années.

Selon le rapport Le Meur, au final, 595 000 contribuables ont choisi de déclarer leurs revenus locatifs issus de la location meublée de longue durée selon le régime micro-BIC en 2021, quand 305 000 ont privilégié le régime réel des BIC. Pour la déclaration de revenus fonciers en location vide, 1 494 000 foyers fiscaux ont choisi le régime micro-foncier et 3 255 000 le régime réel en 2021.

Nombre de contribuables selon le régime fiscal en location meublée et en location nue

En location meublée en 2021 :

595 000
contribuables au régime micro-BIC

305 000
au régime réel des BIC

En location nue en 2021 :

1 494 000
contribuables au régime micro-foncier

3 255 000
au régime réel

Source : rapport Le Meur, d'après la Direction de la législation fiscale

[9] Conseil d'État, 10 juillet 1925, Dupont, n° 84803, Rec. p. 102 et Conseil d'État, 10 juin 1926, Dupont, Rec. p. 577.

Un écart favorable et qui se creuse avec la location nue

Dans le cas des meublés loués à titre de résidence principale, le plafond du régime micro-BIC est de 83 600 € au titre de l'imposition 2026 sur les revenus 2025 et l'abattement forfaitaire est de 50 %. Ces conditions sont plus avantageuses que celles qui s'appliquent à la location nue, sujette de son côté au régime du micro-foncier (FIGURE 1 ET FIGURE 2).

Depuis 2002, année d'actualisation de la fiscalité locative en lien avec le passage à l'euro, l'écart s'est même creusé. Alors que le plafond de revenus conditionnant le bénéfice de l'abattement est resté au niveau de 15 000 € pour la location nue, il est passé pour les meublés loués à titre de résidence principale de 27 000 à 77 000 € pour l'année d'imposition 2018 et a continué à progresser depuis (FIGURE 1).

Par ailleurs, alors que le taux d'abattement est passé de 40 % sur la période 2002-2006 à 30 % à partir de 2007 pour la location nue, il est resté au niveau plus favorable de 50 % pour les meublés loués à titre de résidence principale *(idem)*.

ENCADRÉ 1

Le régime réel des BIC

Le régime réel des Bénéfices industriels et commerciaux (BIC) permet à un contribuable de déduire des loyers perçus, les frais et charges qu'il supporte pour le ou les logements mis en location, ainsi que les montants provenant des amortissements. Il s'applique automatiquement dès lors que le montant des loyers perçus excède le plafond autorisé (83 600 € au titre de l'année d'imposition 2026). Le contribuable peut également opter pour ce régime si les loyers perçus sont inférieurs.

En cas de balance positive, l'amortissement est déductible. Après déduction, si la balance est négative, le bailleur n'est pas imposable au titre de ses revenus locatifs. Si la balance est positive en revanche, ses revenus sont soumis à des prélèvements sociaux en LMNP (18,6 % au titre de l'année d'imposition 2026) ou à des cotisations sociales en LMP, à l'impôt sur le revenu et, le cas échéant, à une contribution sur les revenus locatifs (2,5 %).

En statut LMNP, les amortissements pouvaient précédemment être déduits du calcul de la plus-value à la revente du bien, ce qui avait pour effet de réduire l'imposition sur la plus-value. La loi de finances pour 2025 a retiré cette possibilité, le contribuable en LMNP devant désormais réintroduire en totalité les déductions d'amortissement pour le calcul de la plus-value.

Une réforme récente plus propice aux meublés de longue durée qu'aux meublés de tourisme « non classés »

La fiscalité de la location meublée à titre de résidence principale est également à comparer avec la fiscalité de la location de meublés de tourisme, particulièrement instable depuis le début des années 2000.

Jusqu'à l'année d'imposition 2015 incluse, les revenus tirés de la location de meublés de tourisme, chambres d'hôtes et gîtes bénéficiaient d'un plafond de 82 200 € et d'un abattement de 71 % en régime micro-BIC (FIGURE 1 ET FIGURE 2). La loi de finances pour 2016 (art. 91) a opéré pour la première fois une distinction entre les meublés de tourisme dits « classés » et les meublés de tourisme dits « non classés », apparentés aux logements proposés sur la plateforme Airbnb notamment. Alors qu'elle n'a pas apporté de modification à la fiscalité des meublés classés, elle a significativement changé celle des meublés non classés, abaissant leur plafond de revenus et leur taux d'abattement en micro-BIC au niveau des meublés de longue durée, soit à 32 900 € contre 82 200 € antérieurement et à 50 % contre 71 %.

À leur tour, la loi de finances pour 2024 ainsi que la loi du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, dite loi Le Meur, ont apporté des modifications significatives à ces conditions à compter de l'imposition 2026. D'abord, les meublés de tourisme classés ont vu leur fiscalité s'aligner sur celle des meublés de longue durée et leur plafond, qui avait très significativement augmenté entre 2018 et 2024, diminuer de 188 700 à 83 600 €. Ensuite, les meublés de tourisme non classés ont vu leur fiscalité ramenée à celle de la location nue et leur plafond, qui avait également augmenté entre 2018 et 2024, diminuer de 77 000 à 15 000 €.

Au final, la location de meublés de tourisme a subi instabilité et coupes nettes, tandis que la location de meublés de longue durée a vu ses conditions suivre une dynamique favorable jusqu'à l'année d'imposition 2026 pour laquelle le plafond de revenus a encore été revu à la hausse, passant de 77 700 à 83 600 € on l'a vu.

ENCADRÉ 2

Fiscalité locative comparée. Plafonds de revenus et taux d'abattement selon le type de bail dans le locatif meublé et le locatif nu

FIGURE 1

Plafonds des régimes micro-BIC et micro-foncier
années d'imposition 2002 à 2026 / revenus locatifs 2001-2025

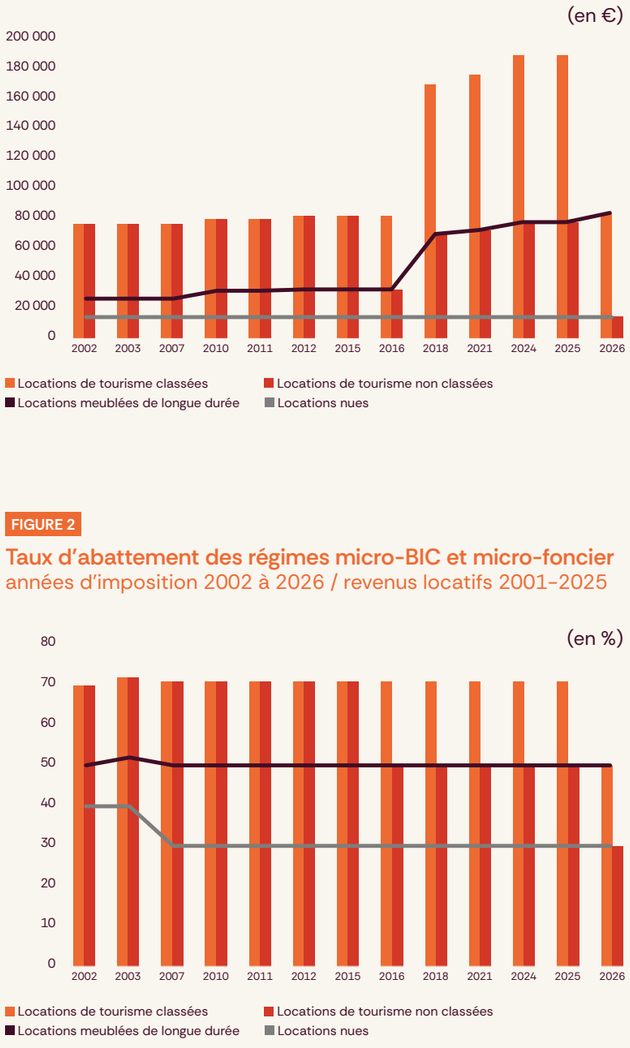


FIGURE 2

Taux d'abattement des régimes micro-BIC et micro-foncier
années d'imposition 2002 à 2026 / revenus locatifs 2001-2025

TABLEAU 1

Les catégories de logements selon la fiscalité locative et leur évolution depuis 2002

2002 - 2015 : 3 catégories	Catégorie
Locations nues	**1**
Locations de tourisme classées **Chambres d'hôtes** **Gîtes** **Locations de tourisme non classées**	**2**
Autres locations meublées (dont les meublés à titre de résidence principale)	**3**

2016* - 2025 : 4 catégories	Catégorie
Locations nues	**1**
Locations de tourisme classées **Chambres d'hôtes**	**2**
Gîtes **Locations de tourisme non classées**	**3**
Autres locations meublées (dont les meublés à titre de résidence principale)	**4**

* Loi de finances pour 2016 (art. 91)

En 2026** : 2 catégories	Catégorie
Locations nues **Locations de tourisme non classées**	**1**
Locations de tourisme classées **Chambres d'hôtes** **Gîtes** **Autres locations meublées** (dont les meublés à titre de résidence principale)	**2**

** Loi de finances pour 2026

N.B. : La fiscalité locative varie selon la catégorie de location. Les catégories ont évolué entre 2002 et 2026.
4 cas sont distincts dans les figures 1 et 2 de manière à suivre leur fiscalité indépendamment de leur catégorie d'appartenance.
Les tableaux à droite des figures restituent l'évolution de ces catégories en 3 périodes.

Source : ANIL, 2026.

Un cadre locatif qui reste composite

Les dernières évolutions apportées à la fiscalité des meublés sont relativement contemporaines de la séquence ouverte après la fin du Pinel au 31 décembre 2024. L'extinction de ce dispositif d'incitation fiscale à l'investissement dans la location nue de longue durée est alors « commentée comme l'avènement possible d'un statut du bailleur privé permettant de rompre avec la logique de niches fiscales [et d'aboutir à] un cadre plus général, plus stable, susceptible d'unifier et de simplifier la fiscalité de l'activité locative » (Kireche et Mikalef, 2026).

Marquée par un rapport au gouvernement visant à proposer des évolutions pour accroître structurellement l'offre locative de longue durée dans le neuf comme dans l'ancien (Cosson et Daubresse, 2025), la séquence débouche finalement sur l'instauration du dispositif « Relance logement », également dit « Jeanbrun » qui, bien que présenté comme « un statut de bailleur privé », constitue en réalité un nouveau dispositif destiné à encourager les particuliers à investir dans la location nue de longue durée.

> « Sur fond de débat sur le "statut de bailleur privé", le cadre locatif a en réalité évolué dans le sens d'une différenciation et d'une inégalité accrues entre les différents régimes »

Au final, le cadre locatif reste composite. En matière de meublés, le coup est surtout porté aux locations de tourisme dites « non classées », dont les conditions sont significativement durcies. Le recul manque pour envisager l'éventuel effet de report que l'abaissement du plafond et du taux d'abattement bénéficiant à ces locations pourrait avoir sur les autres régimes locatifs, voire sur le marché de la transaction en cas de revente.

En revanche, il ne fait pas de doute que la fiscalité des meublés loués à titre de résidence principale demeure globalement stable et continue d'offrir des conditions plus favorables que la location nue qui, pour sa part, n'a pas (encore ?) connu de réforme en dehors du champ de l'investissement locatif dans le neuf avec lequel la comparaison est faite plus loin dans l'analyse.

Le projet de loi de finances pour 2027 présenté par le Gouvernement prévoit une évolution du régime de la location meublée dans le sens d'un rapprochement avec la location nue. Les amendements discutés à l'Assemblée nationale au moment de la publication de la présente étude ciblent quant à eux les seules locations de meublés de tourisme.

LE PARC LOCATIF DES MEUBLÉS EN CHIFFRES CLÉS

Le parc de meublés représente plus d'un million de logements, soit 3,5 % de l'ensemble du parc de résidences principales et près de 14 % du parc locatif privé. Il a des caractéristiques qui le rapprochent du parc privé de logements loués vides et d'autres qui lui sont spécifiques.

Les analyses qui suivent portent sur le stock des meublés et son évolution, tels que les données du recensement de la population de l'Insee permettent de les couvrir entre 2006 et 2022 en France métropolitaine et dans les DROM[10] (ENCADRÉ 3).

TABLEAU 2

Répartition du parc de résidences principales par statut d'occupation

	Nombre	Part
Locataire d'un logement privé Dont :	**7 818 966**	**25,3 %**
◇ Locataire* d'un logement loué meublé	1 070 236	3,5 %
◇ Locataire* d'un logement loué vide	6 727 092	21,8 %
◇ Locataire* d'une chambre d'hôtel	21 638	0,1 %
Locataire* d'un logement HLM Dont :	**4 622 910**	**15 %**
◇ Locataire* d'un logement loué meublé HLM	114 823	0,4 %
◇ Locataire* d'un logement loué vide HLM	4 508 087	14,6 %
Propriétaire occupant	**17 768 188**	**57,5 %**
Logé gratuitement	**678 530**	**2,2 %**
Résidences principales (total)	**30 888 593**	**100 %**

* Ou sous-locataire.
Source : Insee, Recensement de la population 2022. Traitements ANIL.

[10] Pour mémoire, conformément à la définition adoptée ici, la catégorie « locataire d'un meublé du parc privé » recouvre les logements indépendants et en foyers occupés à titre de résidence principale mais pas les chambres d'hôtel, exclues des analyses du fait de leurs petits effectifs. Quant à la catégorie « locataire d'un logement HLM », elle recouvre les logements indépendants et en foyers. Enfin, l'ensemble des catégories inclut locataires et sous-locataires.

ENCADRÉ 3

Approche statistique : à la recherche des meublés de longue durée dans le recensement de la population de l'Insee

Dans le Recensement général de la population (RGP), l'Insee distingue cinq statuts d'occupation au sein du parc de résidences principales :

- propriétaire ;
- locataire ou sous-locataire d'un logement loué vide n'appartenant pas à un organisme HLM ;
- locataire ou sous-locataire d'un logement loué vide appartenant à un organisme HLM ;
- locataire ou sous-locataire d'un logement loué meublé ou d'une chambre d'hôtel ;
- logé gratuitement.

Tel que l'explicite son intitulé, la variable « locataire ou sous-locataire d'un logement loué meublé ou d'une chambre d'hôtel » comprend deux catégories de logements, les meublés et les chambres d'hôtel, que la tradition héritée du « système du garni » (Faure et Lévy-Vroélant, 2007) réunit mais que le périmètre de cette étude implique de distinguer. De fait, la catégorie mêle également les meublés n'appartenant pas à un organisme HLM, qui constituent l'objet de cette étude, et ceux que les ménages déclarent, par approximation, appartenir à un organisme HLM, qui restent hors de notre champ d'observation.

Pour isoler les meublés de longue durée n'appartenant pas à un organisme HLM, nous nous sommes appuyés sur deux autres variables de l'Insee : le type de logement, qui permet d'écarter les « chambres d'hôtel » et la variable « HLML », qui permet d'identifier les logements n'appartenant pas à un organisme HLM des logements appartenant à un organisme HLM.

Le statut d'occupation « locataire ou sous-locataire d'un logement privé loué meublé » auquel nous aboutissons correspond à la différence entre le stock de résidences principales du statut d'occupation « locataire ou sous-locataire d'un logement loué meublé ou d'une chambre d'hôtel » d'une part, et le stock de résidences principales du type « chambres d'hôtel » et de la modalité « logements appartenant à un organisme HLM » d'autre part (TABLEAU 3).

Le stock des locations meublées est donc constitué de l'ensemble des ménages ayant déclaré avoir pour résidence principale un meublé mais n'habitant ni dans une chambre d'hôtel ni dans le parc des organismes HLM.

Parmi les résidences principales, 1 070 236 logements constituent en 2022 des logements loués meublés au sens convenu ici. Par ailleurs, les chambres d'hôtel, autrefois centrales dans la catégorie statistique, ne sont plus qu'au nombre de 21 638 et les meublés appartenant à un organisme HLM sont 114 823, ces derniers, du fait de leurs petits effectifs, étant agrégés dans les analyses qui suivent aux logements loués vides appartenant à un organisme HLM (TABLEAU 4).

Les meublés n'appartenant pas à un organisme HLM, autrement dit les meublés du parc privé, correspondent à des logements indépendants mais pas seulement. L'ensemble comprend également des logements en foyer (le recensement de la population permet d'en estimer le nombre à 73 195 en 2022), voire en coliving pour ceux qui, impossibles à dénombrer ici, sont l'objet de baux individuels, de contrats de colocation ou de sous-location, plutôt que de contrats relevant d'autres réglementations (comme dans le cas des modèles hôteliers par exemple).

Concernant les logements déclarés comme appartenant à un organisme HLM ou à un foyer, on rappellera que le questionnaire du recensement portant sur les logements est déclaratif et repose donc en partie sur la compréhension des questions par les ménages enquêtés.

TABLEAU 3

Le statut d'occupation des meublés de longue durée

Variables initiales	Sous-variables reconstituées	Variables finales reconstituées
Locataire* d'un logement HLM	Locataire* d'un logement loué vide HLM	Locataire* d'un logement loué vide ou meublé** HLM
	Locataire* d'un logement meublé HLM	
Locataire* d'un logement meublé ou d'une chambre d'hôtel	Locataire* d'un logement meublé non HLM	Locataire* d'un logement meublé non HLM
	Locataire* d'une chambre d'hôtel	Locataire* d'une chambre d'hôtel

* Ou sous-locataire.

TABLEAU 4

Nombre de meublés de longue durée par sous-catégorie de l'Insee

Recensement de la population (2022)	Nombre de logements
Statut d'occupation : locataire ou sous-locataire d'un logement meublé ou d'une chambre d'hôtel	1 206 696
Type de logement : chambre d'hôtel	-21 638
Logement meublé HLM : appartenant à un organisme HLM**	-114 823
Meublés de longue durée (variable reconstituée, logement-foyer compris)	= 1 070 236

** Au sens de la loi, les organismes HLM ne sont pas autorisés à louer meublé, sauf exception. Les logements ici décomptés soit appartiennent aux exceptions soit ont été l'objet de déclarations erronées par les ménages.

Un parc relativement récent

Les meublés constituent un parc relativement récent, qui compte en particulier une forte proportion de logements construits entre 1991 et 2005. C'est le cas à 21 %, contre 16 % dans le parc privé de logements loués vides et 15 % dans l'ensemble des résidences principales.

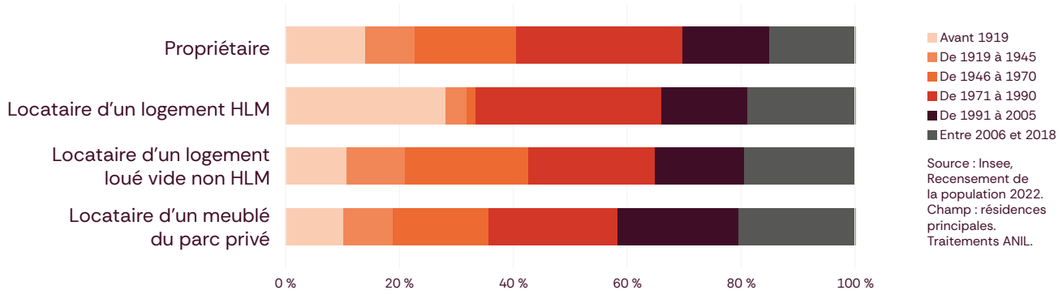
Les logements construits entre 2006 et 2018 y sont également en proportion relativement élevée, à 20 % contre 19 % dans la location nue et 17 % dans l'ensemble des résidences principales. À l'inverse, les logements construits avant 1919 ainsi qu'entre 1971 et 1990 sont sous-représentés dans le parc de meublés (FIGURE 3).

La relative jeunesse du parc de meublés évoque le rebond du parc locatif privé dans les années 1990 et 2000. Ce rebond a été sous-tendu par l'adoption de dispositifs incitatifs d'investissement locatif (Quilès en 1984, puis Méhaignerie en 1986 pour les premiers) en réponse au repli brutal du parc observé à la fin des années 1970 et dans la première moitié des années 1980.

On peut faire l'hypothèse qu'au sein du parc locatif construit entre 1991 et 2005 en particulier, les logements loués vides ont progressivement été loués meublés après leur sortie du dispositif incitatif. « La proximité entre les deux statuts d'occupation offre en effet la possibilité de passer sans coûts excessifs de l'un à l'autre » (Trouillard, 2014) et, une fois échu l'avantage fiscal de l'investissement locatif, d'arbitrer en faveur du meublé et des avantages fiscaux pérennes qui lui sont associés.

FIGURE 3

Statut d'occupation et période d'achèvement de la construction (en %)



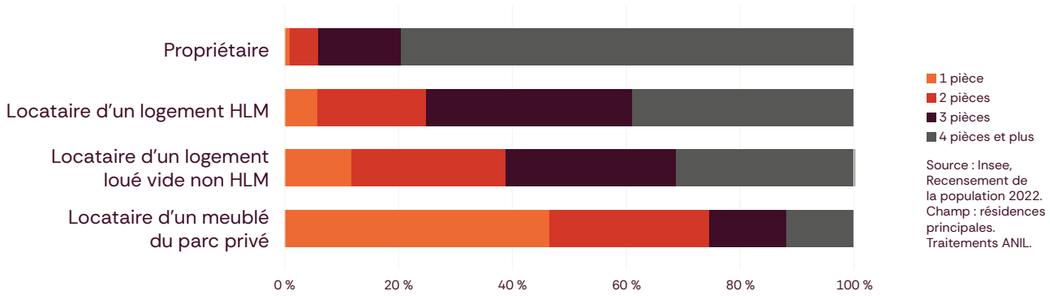
Source : Insee, Recensement de la population 2022. Champ : résidences principales. Traitements ANIL.

Un stock de petites surfaces

Le parc de meublés enregistre une proportion record de logements d'une pièce (T1) de 47 % contre 12 % dans le parc privé de logements loués vides et 6 % dans l'ensemble des résidences principales. À l'inverse, les meublés se signalent par une sous-représentation marquée des autres typologies de logement, y compris comparativement au parc privé de logements loués vides (FIGURE 4). Ces caractéristiques notamment sont typiques de la production de logements soutenue par les premiers dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement locatif adoptés au milieu des années 1980. La prégnance des très petites surfaces parmi les meublés renvoie également à l'histoire de ce segment, tourné vers l'accueil de ménages mobiles de petite taille.

FIGURE 4

Statut d'occupation et nombre de pièces (en %)



Source : Insee, Recensement de la population 2022. Champ : résidences principales. Traitements ANIL.

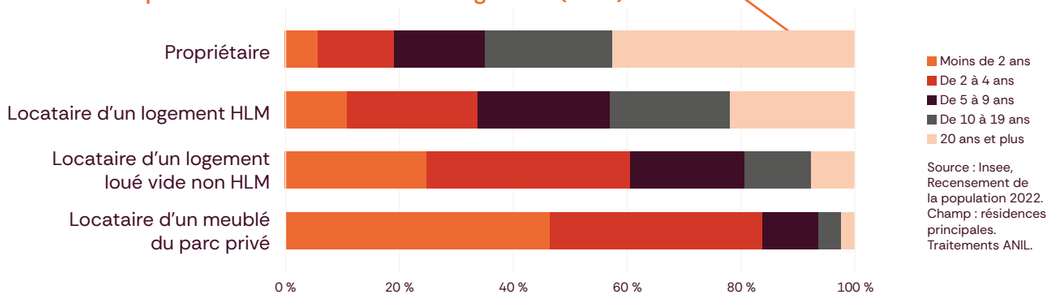
Des emménagés récents dans près de la moitié des cas

Les meublés jouent historiquement un rôle de « logements de passage » (Lévy-Vroélant, 2000). Les emménagés récents y demeurent aujourd'hui en proportion record.

46 % des locataires de meublés ont moins de deux ans d'ancienneté dans leur logement, contre 25 % des locataires de logements loués vides, 11 % en HLM et 6 % pour les propriétaires. Comme la location nue, le meublé affiche également la plus forte part de personnes dont l'ancienneté d'emménagement est de 2 à 4 ans (37,5 %) (FIGURE 5).

FIGURE 5

Statut d'occupation et ancienneté d'emménagement (en %)



Source : Insee, Recensement de la population 2022. Champ : résidences principales. Traitements ANIL.

Des locataires plus jeunes et plus souvent étudiants

Autrefois majoritairement occupé par des personnes précaires issues des classes populaires, le parc de meublés a vu le profil de ses occupants évoluer significativement (Trouillard, 2014). Les étudiants, apprentis et stagiaires s'y trouvent aujourd'hui surreprésentés. En ceci, ce parc joue un rôle spécifique relativement à la location nue, davantage tournée vers l'accueil d'actifs en emploi et de salariés en CDI.

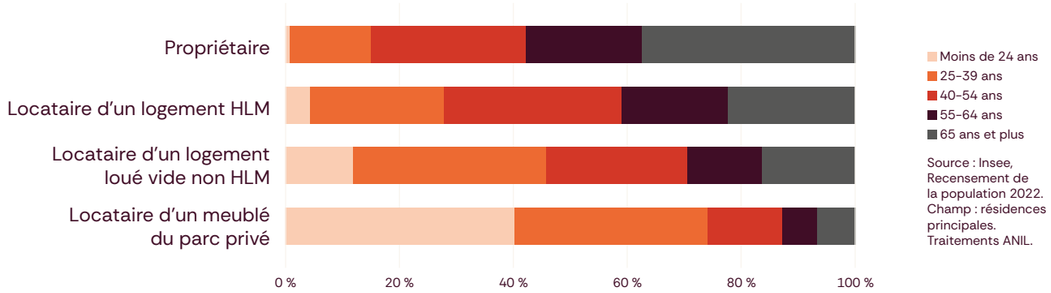
Ainsi, les locataires de meublés sont jeunes. Les moins de 24 ans sont en proportion record dans le parc de meublés, à 40 % contre 12 % parmi les locataires de logements loués vides et 16 % dans l'ensemble des résidences principales (FIGURE 6).

De la même manière, 23 % des locataires de meublés sont étudiants, contre 4 % parmi les locataires de logements loués vides et 2 % dans l'ensemble des résidences principales (FIGURE 7). 11 % sont apprentis, alternants ou stagiaires rémunérés, contre 3 % dans le parc de locations nues et 1,5 % dans l'ensemble des résidences principales (FIGURE 8).

À l'inverse, les personnes en CDI sont fortement sous-représentées parmi les locataires de meublés, à 59 % contre 72 % parmi les locataires de logements loués vides et 75 % dans l'ensemble des résidences principales *(idem)*.

FIGURE 6

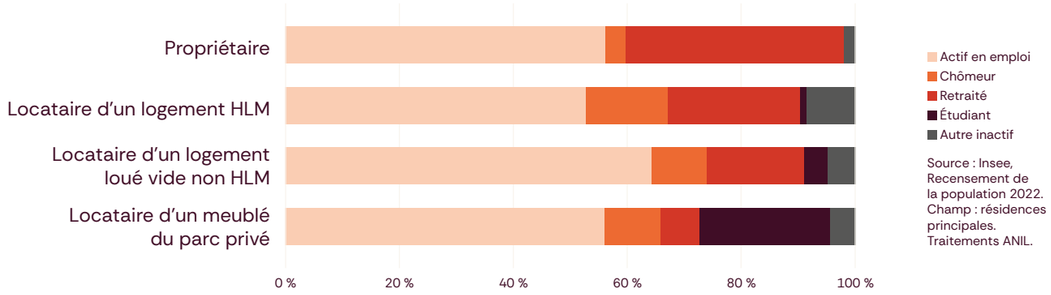
Statut d'occupation et âge de la personne de référence du ménage (en %)



Source : Insee, Recensement de la population 2022. Champ : résidences principales. Traitements ANIL.

FIGURE 7

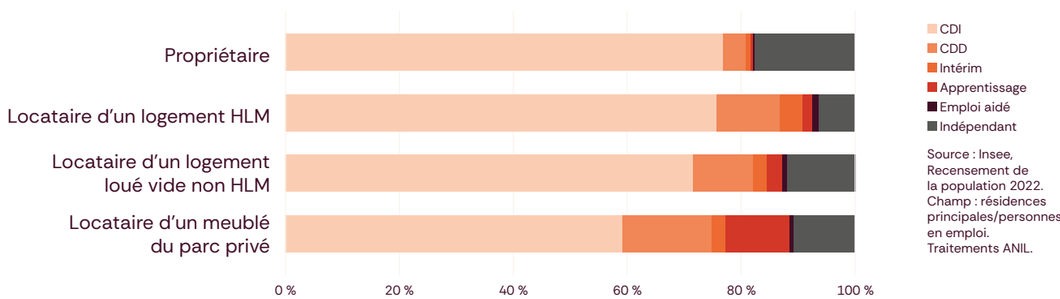
Statut d'occupation et activité de la personne de référence du ménage (en %)



Source : Insee, Recensement de la population 2022. Champ : résidences principales. Traitements ANIL.

FIGURE 8

Statut d'occupation et type d'emploi de la personne de référence du ménage (en %)



Source : Insee, Recensement de la population 2022. Champ : résidences principales/personnes en emploi. Traitements ANIL.

Catégories complètes : CDI, Fonction publique/CDD, emploi temporaire/Intérim/Apprentissage, alternance, stage rémunéré/Emploi aidé, aide familial/Indépendant, employeur.

UN PARC EN FORTE CROISSANCE ET PARTICULIÈREMENT POLARISÉ

Une croissance marquée

Non seulement le parc de meublés a crû de manière continue depuis 2006 mais sa croissance s'est accélérée de manière très significative entre 2014 et 2022. Il est ainsi passé d'un peu moins de 500 000 logements en 2006 à 630 000 en 2014 et 1 070 000 en 2022. Cette dynamique prolonge la forte progression déjà observée depuis le milieu des années 1970, années pendant lesquelles les meublés avoisinaient les 250 000 logements (CGEDD et IGF, 2016).

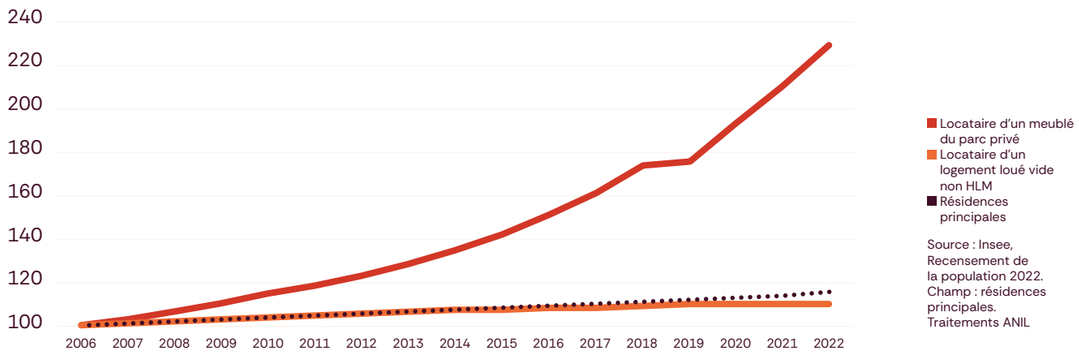
> « Le parc de meublés a plus que doublé entre 2006 et 2022 »

La tendance est à comparer à celle de la location nue qui progresse dans l'ensemble à un rythme lent et même inférieur à celui de l'ensemble des résidences principales (FIGURE 9). La location nue, ce faisant, n'apparaît pas en retrait comme le débat public peut l'entendre en référence à des phénomènes localisés d'attrition tels que Paris en fournit l'exemple le plus criant (voir plus bas) mais elle croît probablement trop peu pour suivre l'évolution de besoins croissants.

Dans l'agglomération parisienne dont le cas est le mieux documenté[11] et où les meublés se concentrent (voir plus bas également), la croissance récente des meublés prolonge le développement de ce parc à partir des années 1990. La tendance, forte, a contrebalancé la quasi-disparition des chambres d'hôtel meublées et débouché sur un renversement complet de la composition de la catégorie statistique regroupant meublés et chambres d'hôtel, constituée à Paris même à 90 % des premiers dès 2006, contre seulement 20 % en 1962 (Trouillard, 2014).

FIGURE 9

Progression comparée des parcs de logements entre 2006 et 2022 (Base 100 de 2006)



Source : Insee, Recensement de la population 2022. Champ : résidences principales. Traitements ANIL

[11] La dernière contribution en date a été réalisée par l'Institut Paris Région et s'inscrit dans une chronique, encore en cours, sur le locatif privé en Île-de-France : Davy, A.C., Trouillard, E. (2026). « Quelles recompositions de l'offre locative privée en Île-de-France ? Vers un modèle moins centré sur Paris », *Chronique du locatif privé*, Institut Paris Région : https://www.institutparisregion.fr/societe-et-habitat/habitat-et-logement/chroniques-du-parc-locatif-prive/le-parc-locatif-prive-francilien-vers-un-modele-moins-centre-sur-paris/

Un développement facilité par la prédominance des particuliers dans la propriété du parc locatif privé

La croissance des meublés s'inscrit dans l'évolution de l'ensemble du parc locatif dont le poids et la segmentation ont significativement changé depuis les années 1950. Elle évoque notamment la place croissante prise par les particuliers dans l'investissement locatif à partir de la fin des années 1980, sous l'effet de dispositifs fiscaux incitatifs.

La volonté politique d'impliquer davantage les particuliers dans le développement du parc locatif privé est alors motivée par deux tendances : premièrement, le repli chronique de l'offre, d'abord dans les années 1950 au profit de l'accession à la propriété et du locatif social, puis à la fin des années 1970, notamment sous l'effet d'un alourdissement fiscal ; deuxièmement, le retrait des investisseurs institutionnels à partir du milieu des années 1980 (Taffin, 2025) et plus encore, au moment de la grave crise immobilière de la première moitié des années 1990 (Duros, 2025).

La place aujourd'hui centrale des particuliers dans la propriété du parc locatif privé facilite le basculement de la location vide à la location meublée. Les changements d'usage que les propriétaires bailleurs opèrent, ainsi que la possibilité de combiner plusieurs usages pour un même logement, participent à la transformation du parc locatif privé au profit du meublé de longue durée. Ces pratiques contribuent également au développement de la location meublée de courte durée via les plateformes numériques, au premier rang desquelles Airbnb (Aguilera, Artioli et Colomb, 2021).

À la différence des bailleurs institutionnels dont la gestion de portefeuille est relativement contrainte en effet, les particuliers ont de plus grandes facilités à tirer parti de la flexibilité d'usage du logement en fin de bail et à revoir leurs arbitrages, en fonction de l'évolution de la fiscalité et de la conjoncture immobilière par exemple. Des considérations plus pratiques peuvent également entrer en ligne de compte. Par exemple, lorsqu'un bailleur envisage de reprendre son logement pour un motif autorisé par la loi, la durée du bail et du préavis plus courte en location meublée peut constituer un élément d'arbitrage. Dans les cas prévus par la réglementation, le bailleur peut en effet mettre fin au bail à son échéance en donnant congé avec un préavis de trois mois en location meublée, contre six mois en location nue.

Une croissance portée par une meilleure rentabilité

On peut formuler l'hypothèse que le parc meublé est alimenté pour partie par le transfert de logements locatifs vides vers des logements meublés du fait d'arbitrages économiques de bailleurs. En effet, la location meublée présente dans l'ensemble une meilleure rentabilité que la location nue du fait d'une fiscalité plus avantageuse et de niveaux de loyers supérieurs.

La comparaison de simulations de mise en location d'un bien déjà détenu entre meublé (régime micro-BIC) et nu (régime micro-foncier) confirme l'avantage de la location meublée (TABLEAU 5). Pour un T1 de 25 m² situé dans le centre d'Arles, la location meublée permettrait de générer environ 10 000 € de loyers nets d'impôts supplémentaires par rapport à la location nue après 15 années de location. Cet écart résulte d'un abattement forfaitaire sur les revenus locatifs plus favorable (pour mémoire, 50 % contre 30 % dans le nu) et de loyers plus élevés. Pour des logements comparables, l'écart de loyer entre location meublée et location nue est, en effet, d'environ 10 %, comme le montrent les données issues des annonces locatives présentées en dernière partie de cette étude.

Le parc de meublés peut aussi être alimenté par l'achat dans le neuf. La comparaison avec les dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement locatif tend effectivement à faire la démonstration de l'intérêt de la location meublée. Si les dispositifs de soutien à l'investissement locatif ont pu offrir des conditions fiscales avantageuses pour la location nue dans le neuf, ils ont également pu devenir progressivement moins incitatifs. On notera en particulier que les plafonds de loyers que les propriétaires bailleurs doivent respecter ont non seulement fluctué avec les dispositifs mais ont nettement diminué à partir de 2013, avec l'instauration du Duflot puis du Pinel (FIGURE 10). Conjuguée à l'obligation de louer pendant une durée déterminée comprise entre 6 et 12 ans et à l'obligation de sélectionner des locataires sous plafonds de ressources, la contrainte du plafonnement de loyers a pu contribuer à émousser l'intérêt de ces dispositifs malgré un avantage fiscal particulièrement marqué.

TABLEAU 5

Simulations comparées de rentabilité pour la mise en location d'un logement de 25 m² situé dans le centre d'Arles déjà détenu sans prêt en cours en régime micro-BIC (meublé) et en régime micro-foncier (vide)

Taux marginal d'imposition du propriétaire fixé à 11 %

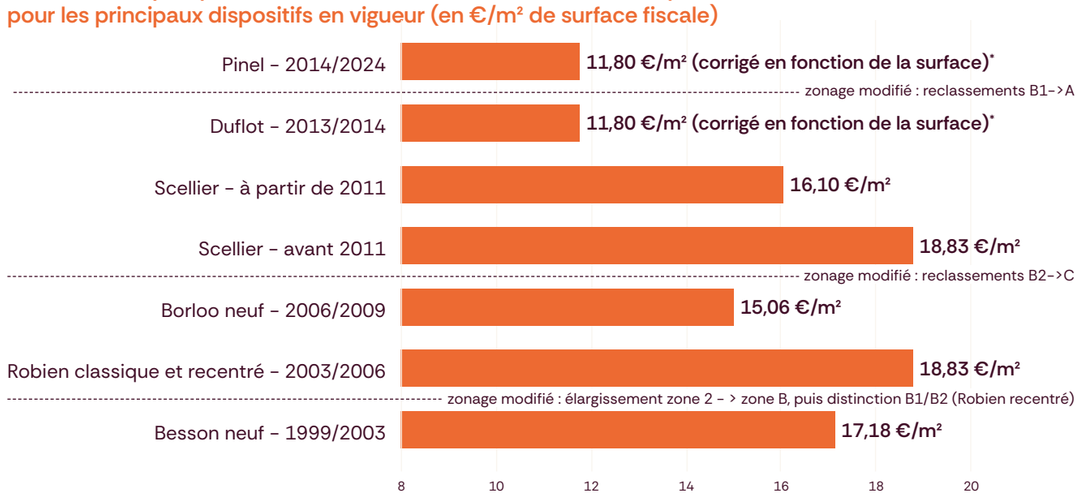
	Location nue régime micro-foncier (loyer de 16,9 €/m²*)	Location meublée (LMNP) régime micro-BIC (loyer de 18,6 €/m²*)
Loyers perçus sur 15 ans	76 050 €	83 700 €
Impôt sur les revenus locatifs	5 856 € (sur 70 % des revenus fonciers)	4 604 € (sur 50 % des revenus micro-BIC)
Prélèvements sociaux	9 156 € (17,2 % sur 70 % des revenus fonciers)	7 784 € (18,6 % sur 50 % des revenus micro-BIC)
Imposition totale sur les revenus locatifs (IR + prélèvements sociaux)	15 012 €	12 388 €
Total des loyers perçus nets d'impôt après 15 ans	**61 038 €**	**71 312 €**

* Estimation de loyer établie à partir des données de l'OLL des Bouches-du-Rhône.

Voir détails en annexes.

FIGURE 10

Plafonds de loyers pour les baux conclus ou renouvelés en 2025 pour la zone B1 pour les principaux dispositifs en vigueur (en €/m² de surface fiscale)



* Un coefficient correcteur de la surface (S) est appliqué au loyer plafond dans la limite de 1,2 : (0,7 + 19/S).

Source : BOFIP.

La comparaison entre le Pinel[12] auquel il était possible de souscrire entre 2014 et 2024 et le Scellier[13], qui s'appliquait aux biens neufs acquis entre 2009 et 2012, illustre cette évolution (TABLEAU 6)[14]. Elle montre que le Scellier génère des revenus locatifs nets d'impôt plus élevés que le Pinel. Ce résultat s'explique notamment par des loyers plafonds plus proches des loyers de marché : 16,1 €/m² en Scellier en 2025, contre 16,9 €/m² sur le marché libre selon l'Observatoire local des loyers des Bouches-du-Rhône, et 14,2 €/m² en Pinel après application du coefficient de surface. Il tient également à une réduction d'impôt plus importante, pouvant atteindre 25 % du prix d'acquisition en Scellier, contre 18 % en Pinel pour un engagement de 9 ans.

Une seconde simulation montre l'avantage comparatif que le meublé a pu en tirer sur la location nue. Cette simulation porte, comme précédemment, sur un T1 neuf de 25 m² acquis pour 80 000 € à Arles (zone B1). Elle compare, après 15 années de location, les loyers nets d'impôt tirés de la location, d'une part d'un meublé en LMNP au régime réel des BIC et, d'autre part, les loyers issus d'investissements dans le nu bénéficiant des dispositifs respectivement Scellier et Pinel. L'imposition de la location meublée est ici simulée au régime réel car la simulation suppose l'achat d'un logement neuf dont les amortissements pourront ainsi être déduits des revenus. Les résultats mettent en évidence un affaiblissement progressif des avantages associés aux dispositifs d'incitation à l'investissement locatif dans le neuf dans le parc de locations nues.

Dans le cas étudié, en effet, un investissement dans un bien neuf avec mise en location en meublé en LMNP au régime réel des BIC s'avère plus rentable qu'un investissement en Pinel. D'une part, les loyers nets d'impôt tirés des deux régimes sont comparables jusqu'à l'extinction de l'avantage fiscal en Pinel, ici à 9 ans. D'autre part, les loyers en Pinel deviennent inférieurs à ceux du LMNP ultérieurement. Le propriétaire ne bénéficie alors plus de l'avantage fiscal et ne peut revaloriser le loyer pour l'ajuster au marché tant que le bail est en cours. Dans la simulation, la déduction de l'amortissement génère en LMNP un déficit fiscal pendant 11 ans qui permet de neutraliser l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux sur la période (voir les annexes pour plus de détails). Au final, après 15 années de location, le différentiel de loyers nets générés atteint environ 10 000 € en faveur du meublé.

Les simulations restituées ici ne sont pas généralisables à l'ensemble des marchés. D'abord, elles dépendent de paramètres variables, tels que le niveau de revenus, le financement, la durée de détention ou encore le montant des travaux effectués. Ensuite, les dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement dans le nu peuvent présenter une rentabilité plus favorable dans d'autres conditions, notamment dans les territoires affichant des loyers de marché proches des plafonds. On notera par ailleurs leur rôle dans le développement de la location nue et leur contribution à son maintien, en particulier dans les territoires enregistrant les plus fortes progressions de la location meublée.

[12] https://www.anil.org/votre-besoin/acheter/investissement-locatif/reduction-dimpot-pinel/
[13] https://www.anil.org/votre-besoin/acheter/investissement-locatif/reduction-dimpot-scellier/
[14] Le dispositif Jeanbrun, du fait de son instauration très récente, n'a pas pu être intégré à l'analyse visant à expliquer la croissance des meublés dans les vingt dernières années.

TABLEAU 6

Simulations comparées de rentabilité pour la mise en location d'un logement neuf de 25 m² situé dans le centre d'Arles d'une valeur de 80 000 € avec prêt en cours en régime réel des BIC (meublé), en régime Pinel et en régime Scellier

Taux marginal d'imposition du propriétaire fixé à 11 %

	Scellier (zone B1, plafond = 16,1 €/m²) location nue - régime réel - engagement de 9 ans	Pinel (zone B1, plafond = 12,8 €/m² : 14,2 €/m²*) location nue - régime réel - engagement de 9 ans	Location meublée (LMNP) - régime réel des BIC (loyer de 18,6 €/m²**)
Loyers perçus sur 15 ans	72 450 €	63 720 €	83 700 €
Charges déductibles	15 450 €	15 450 €	15 450 €
Intérêts d'emprunt	22 943 €	22 943 €	22 943 €
Amortissement			34 110 €
Impôt sur les revenus locatifs	3 746 € (après déduction des charges déductibles et des intérêts)	2 786 € (après déduction des charges déductibles et des intérêts)	903 € (après déduction des charges déductibles, des intérêts et de l'amortissement)
Réduction d'impôt	20 000 € (25 % du prix du bien)	14 400 € (18 % du prix du bien)	
Variation d'IR (IR – réduction d'impôt)	-16 254 €	-11 614 €	903 €
Prélèvements sociaux	5 858 € (17,2 % sur loyers déduits des charges et des intérêts d'emprunt)	4 356 € (17,2 % sur loyers déduits des charges et des intérêts d'emprunt)	1 837 € (18,6 % sur loyers déduits des charges, des intérêts d'emprunt et de l'amort.)
Imposition totale sur les revenus locatifs (IR + prélèvements sociaux)	-10 396 €	-7 258 €	2 740 €
Total des loyers perçus nets d'impôt après 15 ans	**82 846 €**	**70 978 €**	**80 960 €**

* Après application d'un coefficient de surface de 1,2 : pour plus de détails, cf. https://www.anil.org/votre-besoin/acheter/investissement-locatif/reduction-dimpot-pinel/
** Estimation de loyer établie à partir des données de l'OLL des Bouches-du-Rhône.
Voir détails en annexes.

Une tendance haussière sous-tendue par une demande croissante ?

On peut également concevoir que le développement de l'offre de logements meublés réponde à une demande croissante de flexibilité. Les transformations des modes de vie, la diminution de la taille des ménages et l'augmentation des besoins de mobilité résidentielle à des étapes toujours plus nombreuses du parcours (études supérieures, entrée dans la vie active, mobilité professionnelle, séparations, etc.) ont effectivement pu renforcer l'attrait pour les meublés.

Dans les métropoles, *a fortiori*, la croissance de la population par le jeu des flux migratoires est de nature à conforter la croissance de la demande potentielle.

Elle s'alimente en particulier de flux d'étudiants et d'entrants sur le marché de l'emploi, surreprésentés dans le meublé, on l'a vu, ainsi que de cadres en mobilité professionnelle (Collet, Cusin, Juillard, 2011).

Il n'en reste pas moins que l'offre de meublés de longue durée croît vraisemblablement plus vite que la demande (Le Meur, 2024), ce qui conduit certains ménages à opter pour le meublé de façon plus subie que choisie. Ce phénomène est particulièrement marqué dans les marchés les plus tendus où, non seulement les meublés se concentrent et croissent le plus rapidement, on le verra, mais où les choix résidentiels sont plus contraints.

> « L'offre de meublés de longue durée croît vraisemblablement plus vite que la demande, ce qui conduit certains ménages à opter pour le meublé de façon plus subie que choisie »

Une forte polarisation spatiale

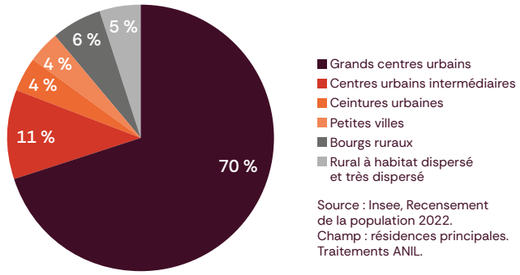
Un parc urbain à près de 90 %

Le parc de meublés est très fortement polarisé spatialement : il se concentre à 89 % dans les communes urbaines (au sens de la grille de densité de l'Insee). Plus particulièrement, 70 % des meublés sont localisés dans les grands centres urbains et 19 % dans les centres urbains intermédiaires (FIGURE 11).

Mais aussi, à l'échelle infra-urbaine comme dans le cas de l'agglomération parisienne par exemple, la location meublée est « un statut d'occupation fondamentalement central » dont l'importance tend à diminuer à mesure que s'accroît la distance au centre (Trouillard, 2014).

FIGURE 11

Répartition du parc de meublés par catégorie de la grille de densité de l'Insee (en %)



Source : Insee, Recensement de la population 2022.
Champ : résidences principales.
Traitements ANIL.

À noter : les classes 6 et 7 de la grille de densité en 7 classes de l'Insee ont été regroupées ici (rural à habitat dispersé et rural à habitat très dispersé) compte tenu du très faible nombre de meublés dans les territoires correspondant à ces classes.

Un poids dans le locatif privé qui croît avec la tension sur le marché

Location nue et location meublée se complètent. Elles forment l'essentiel du locatif privé à usage de résidence principale. Leur rapport, qui dessine ainsi la structure du parc locatif privé, varie selon les marchés immobiliers locaux.

La part des meublés dans le parc locatif privé s'établit à 14 % mais cette moyenne, notamment tirée par quelques territoires densément peuplés au sein desquels la part de meublés dans le parc locatif privé dépasse les 15 %, masque d'importantes disparités géographiques.

Sans surprise, les marchés métropolitains se signalent par une surreprésentation des meublés. En particulier, la part des meublés s'établit entre 20 et 25 % dans les unités urbaines de Paris, Montpellier, Grenoble et Clermont-Ferrand et à près de 20 % à Lyon, Rennes, Lille, Toulouse et Nice (CARTE 1). Dans ces territoires aux fonctions métropolitaines de brassage de publics mobiles (Collet, Cusin, Juillard, 2011), les meublés jouent notamment le rôle d'accueil d'étudiants et de nouveaux entrants.

Une plus forte surreprésentation encore s'enregistre dans les Alpes, dans des unités urbaines à forte vocation touristique. C'est le cas à Chamonix-Mont-Blanc et au Grand-Bornand dont respectivement 44 % et 42 % du parc locatif privé est constitué de meublés. Suivent Morzine à 36 %, Saint-Maurice à 28 %, Chambéry à 24 % et Annecy à 23 % *(idem)*.

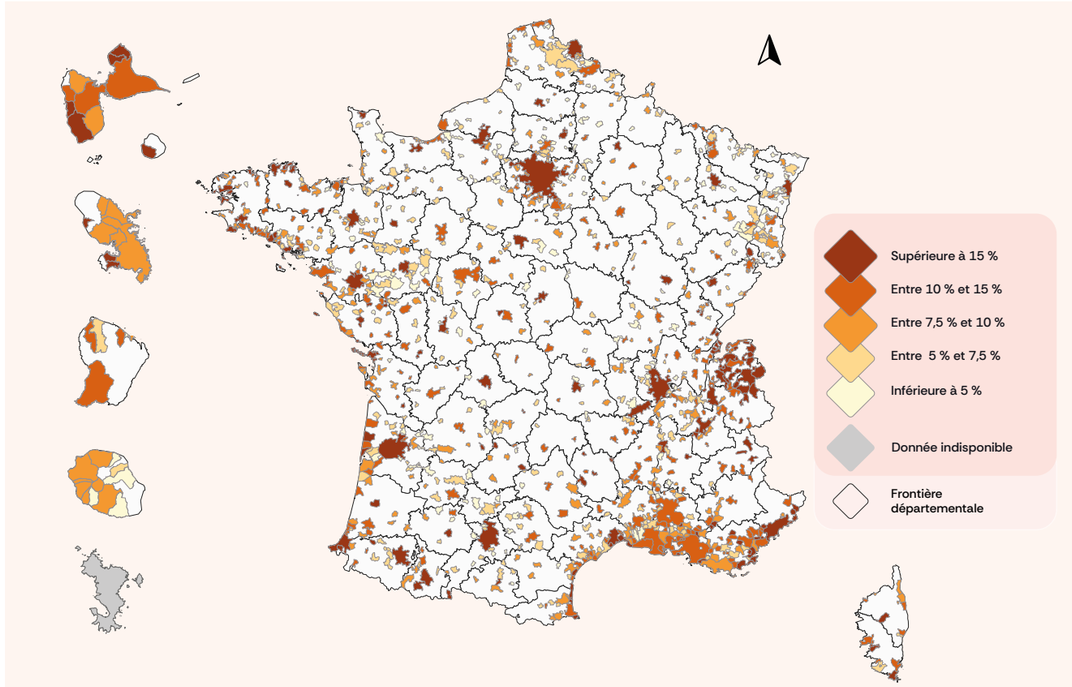
> « Les métropoles, les littoraux méditerranéen et atlantique et le frontalier franco-suisse concentrent le parc de meublés »

Les littoraux méditerranéens et atlantiques sont également marqués par une forte emprise des meublés. Par exemple, Le Grau-du-Roi et Palavas-les-Flots à proximité de Montpellier ainsi que Lacanau autour de Bordeaux et La Rochelle enregistrent environ 30 % de meublés *(idem)*.

Dans les Alpes comme sur les littoraux, on peut faire l'hypothèse, pour expliquer cette surreprésentation, d'usages multiples des logements, entre locations touristiques en haute saison et locations meublées à titre de résidence principale le reste de l'année.

CARTE 1

Part des logements meublés dans le parc locatif privé en 2022 par unité urbaine



Source : Insee, Recensement de la population 2022. Champ : résidences principales.
Base des unités urbaines 2020. Traitements ANIL.
N.B. : Les unités urbaines au sein desquelles le parc locatif meublé s'établit à moins de 30 logements sont retirées pour éviter des effets de seuil.

Une progression parfois accompagnée du recul du parc de logements loués vides

La carte de la France métropolitaine et des départements d'outre-mer illustre également une tendance à l'accentuation de la concentration des meublés.

De manière générale, en effet, les plus fortes progressions des meublés s'enregistrent dans les territoires où ce parc est déjà fortement concentré. C'est le cas dans les unités urbaines d'envergure métropolitaine, comme celles de Paris, Lyon, Rennes, Toulouse et Bordeaux dont le taux de croissance des meublés est supérieur à 200 % (CARTE 2). C'est également le cas sur les littoraux, en particulier sur le pourtour méditerranéen et dans les zones frontalières, à commencer par le franco-allemand et par le franco-belge, dans la zone d'influence de Lille notamment *(idem)*.

En comparaison avec l'évolution du parc privé de logements loués vides, deux cas sont à souligner en particulier (CARTE 3).

Le premier cas est le plus fréquent. Il regroupe des marchés locaux au sein desquels la croissance des meublés se conjugue avec une croissance du parc privé de logements loués vides. La croissance de la location nue y est certes plus modérée que la croissance de la location meublée mais elle reste significative. C'est le cas dans les unités urbaines des métropoles de Paris, Aix-Marseille, Lyon, Lille, Strasbourg, Montpellier, Toulouse, Bordeaux, Nantes et Rennes. La tendance touche également des unités urbaines de taille moyenne comme Rouen, Avignon, Tours ou Caen et, de manière plus diffuse, le transfrontalier franco-allemand et franco-suisse ainsi que les littoraux méditerranéen et atlantique (CARTE 2, CARTE 3 ET CARTE 10 EN ANNEXES).

Dans ces territoires cependant, la tendance globale peut masquer des phénomènes localisés d'attrition du parc locatif loué vide. C'est le cas dans l'unité urbaine de Paris, dont la ville-centre voit la location nue régresser de 18 % entre 2006 et 2022 tandis que la location meublée y progresse de 160 %. À Bordeaux même également, le nu baisse de 3 % alors que le meublé fait un bond de près de 230 %.

Les exemples de Paris et de Bordeaux illustrent un point important : le nu ne régresse pas seulement sous le coup de la progression de la location saisonnière, au cœur du débat public, mais également sous l'effet de la croissance forte de la location meublée de longue durée.

> « Les plus fortes progressions des meublés s'enregistrent dans les territoires où ce parc est déjà fortement concentré »

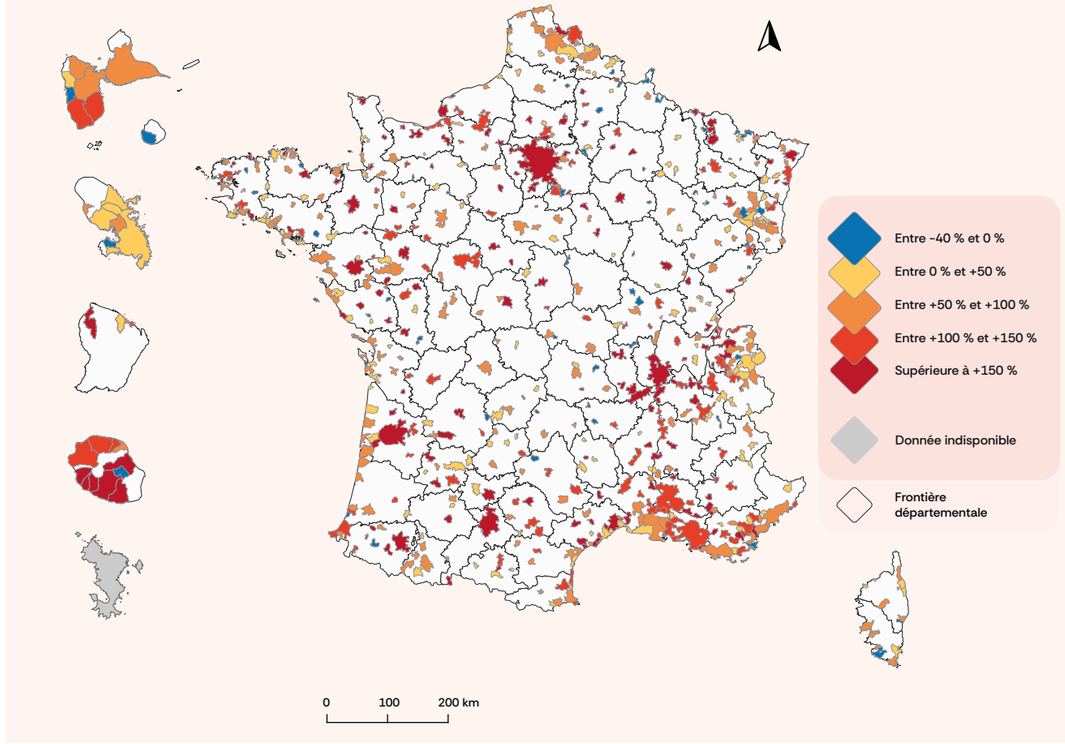
Le second cas concerne des unités urbaines au sein desquelles la location nue s'avère globalement en retrait, contrairement à la location meublée qui suit une croissance modérée à forte. Ce cas regroupe plusieurs catégories d'unités urbaines :

- des unités de taille significative, telles que Nice, Grenoble, Saint-Étienne et Clermont-Ferrand ;
- des unités de taille moyenne, telles que Bourges dans le centre de la France, Pau dans les Pyrénées, Cherbourg en Normandie, Valence dans la Drôme, Belfort dans le territoire éponyme et Montbéliard dans le Doubs ainsi que Dunkerque, Boulogne-sur-Mer, Béthune et Douai-Lens dans le Nord.

Cette seconde catégorie regroupe des unités urbaines qui affichent des profils différents, entre pôles économiques régionaux, fonctions liées à l'économie résidentielle et/ou touristique et villes étudiantes notamment. Elle illustre des phénomènes d'attrition observables à l'échelle même de l'unité urbaine, et pas seulement de la commune, contrairement au cas de Paris ou de Bordeaux, on l'a vu, dont les villes-centres accusent un recul significatif de la location nue, mais pas sa périphérie, où elle continue de progresser, même modérément.

CARTE 2

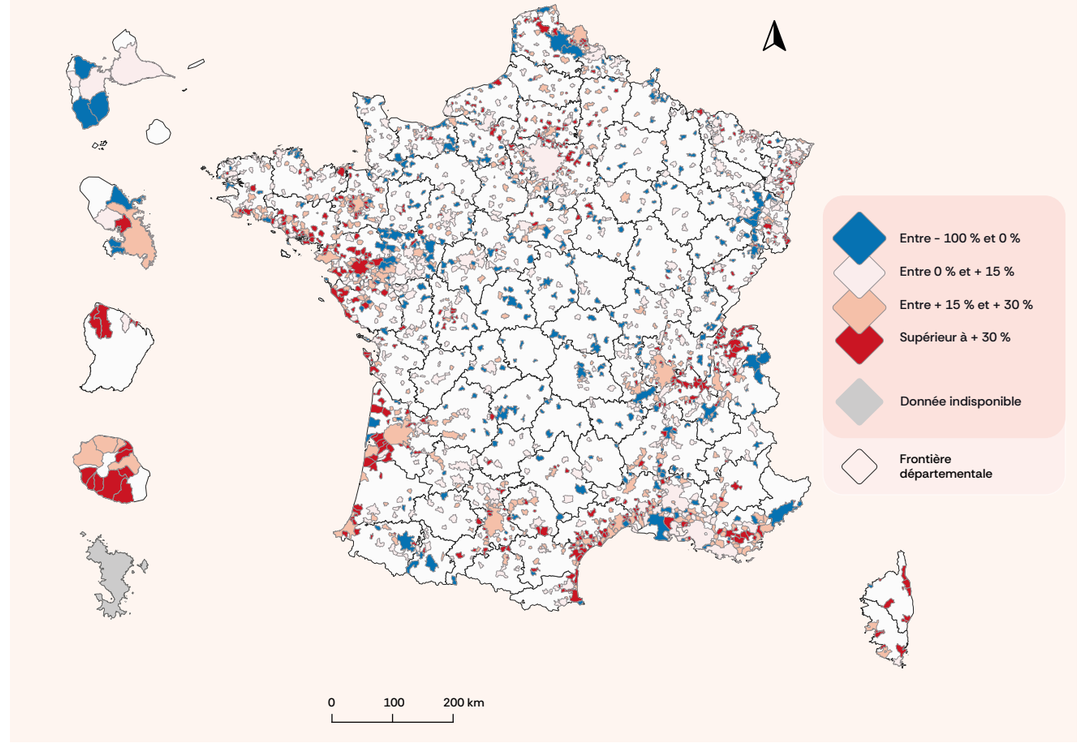
Évolution du volume de logements meublés dans le parc de résidences principales entre 2006 et 2022 par unité urbaine



Source : Insee, Recensement de la population 2022. Champ : résidences principales. Base des unités urbaines 2020. Traitements ANIL.
N.B. : Les unités urbaines au sein desquelles le parc locatif meublé s'établit à moins de 30 logements sont retirées pour éviter des effets de seuil.

CARTE 3

Évolution du volume de logements loués vides dans le parc de résidences principales entre 2006 et 2022 par unité urbaine



Source : Insee, Recensement de la population 2022. Champ : résidences principales. Base des unités urbaines 2020. Traitements ANIL.
N.B. : Les unités urbaines au sein desquelles le parc locatif meublé s'établit à moins de 30 logements sont retirées pour éviter des effets de seuil.

UNE OFFRE DE LOGEMENTS MEUBLÉS EN CROISSANCE, AVEC DES LOYERS MAJORÉS

Les analyses qui suivent s'appuient sur les données d'annonces locatives tirées des portails leboncoin et SeLoger auxquelles l'ANIL a accès dans le cadre de la mission de portage de la Carte des loyers qui lui est confiée par le ministère en charge du logement (ENCADRÉ 4). Ces données ont permis non seulement de suivre la croissance de l'offre sur la période 2022-2025, mais de construire deux types d'indicateurs inédits dans le champ de l'observation des loyers du parc privé :

- des niveaux de loyers d'annonces à l'échelle des unités urbaines ;
- des différentiels de loyers entre location meublée et location nue, à caractéristiques comparables, aux mêmes échelles géographiques.

Les résultats mettent en évidence une croissance forte de l'offre et un niveau de loyer systématiquement supérieur pour les logements meublés, avec des écarts particulièrement marqués dans les grandes métropoles et dans les départements et régions d'outre-mer.

ENCADRÉ 4

Données non conventionnelles : une catégorie sans définition mais des observations fraîches et nombreuses sur l'offre de meublés

leboncoin et SeLoger sont les leaders du marché de la location en ligne. Selon Yanport, ils font jeu égal avec LogicImmo concernant les annonces locatives publiées par des professionnels. En janvier 2026, ils affichaient 150 000 annonces chacun, soit près de la moitié du marché à eux deux.

leboncoin et SeLoger captent par ailleurs la quasi-totalité des annonces locatives postées par des particuliers. leboncoin est très largement le média privilégié, avec environ 175 000 annonces actives en janvier 2026 (soit environ 80 % du nombre total des annonces postées sur les différents portails). Suit SeLoger avec environ 25 000 annonces actives à la même période.

Au final, environ 60 % des annonces locatives (de professionnels et de particuliers) sont postées sur les portails leboncoin et SeLoger.

Dans les bases de données transmises par leboncoin et SeLoger à l'ANIL, les meublés à titre de résidence principale constituent une variable à part entière. Aucune définition propre n'en est fournie en revanche et l'enregistrement de cette caractéristique est à la main de la personne qui dépose l'annonce.

On notera qu'à la différence des données issues de la statistique publique, les données d'annonces sont du « prêt-à-porter » (« readymade ») (Salganik 2017). Ces données dites « non conventionnelles » ne sont pas construites à des fins statistiques mais dans une démarche commerciale. Habituellement considérées comme non représentatives, elles s'avèrent ici très cohérentes avec les données sur le stock produites par l'Insee. Par ailleurs, l'analyse tire parti de la « profondeur » des données (le nombre très élevé d'observations) qui permet d'aller « au-delà de l'effet moyen et d'étudier l'hétérogénéité des phénomènes » (Vidal 2021). Elle profite également du fait que « les systèmes qui génèrent ces données sont pour la plupart en permanence en fonctionnement et produisent donc des données en continu », ce qui permet de saisir l'offre « sur le vif » *(idem)*.

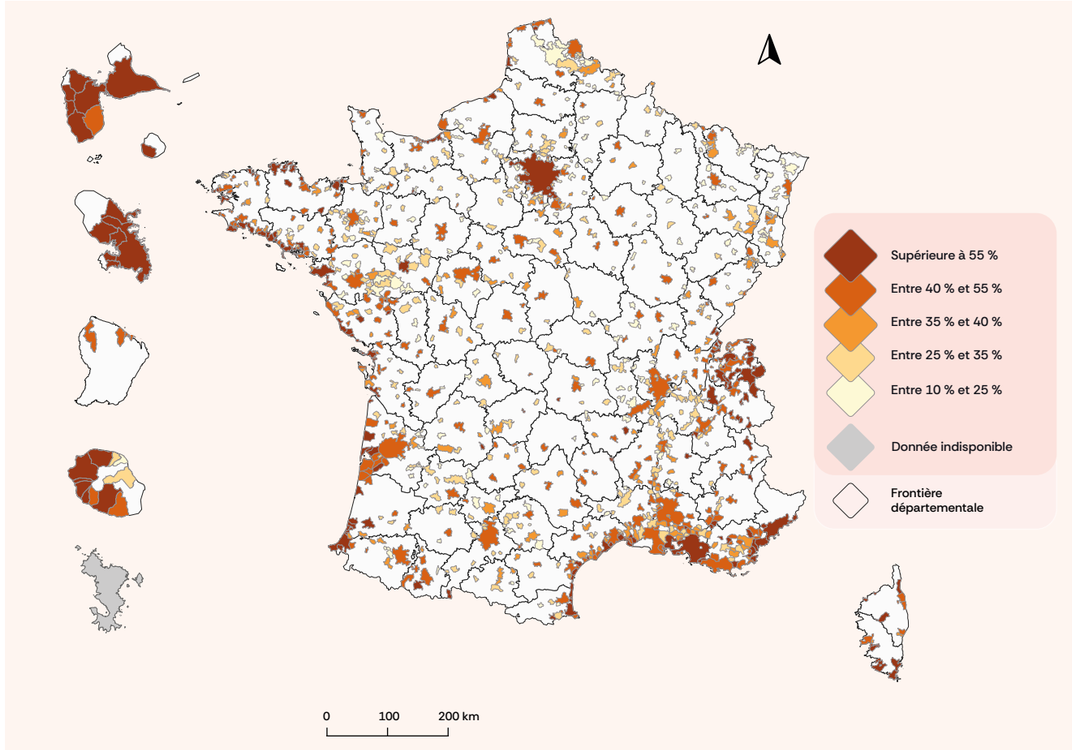
Les données exploitées ici sont arrêtées au premier trimestre 2026 et couvrent une période s'ouvrant au premier trimestre 2022. Leur profondeur permet de couvrir quelque 3 millions d'annonces de locations meublées à titre de résidence principale sur la période. Quant à leur fraîcheur, elle permet de suivre les dernières évolutions de l'offre de meublés et de leurs loyers (en flux).

Une géographie de l'offre proche de celle du stock

La répartition géographique des annonces de location meublée publiées sur leboncoin et SeLoger reflète globalement celle du parc de logements meublés. Elle s'avère également assez proche de celle des annonces de locations nues (CARTE 11 EN ANNEXES). Les parts les plus élevées de locations meublées dans le parc locatif privé se concentrent ainsi logiquement là où le stock est déjà polarisé : dans les grandes métropoles, les Alpes, les espaces à forte vocation touristique, les littoraux méditerranéen et atlantique, les départements d'outre-mer ainsi que les territoires frontaliers avec la Belgique, le Luxembourg et la Suisse (CARTE 4).

CARTE 4

Part des meublés dans les annonces locatives sur les portails d'annonces leboncoin et SeLoger en 2025 par unité urbaine



Source : leboncoin, SeLoger. Traitements ANIL.
N.B. : Les unités urbaines au sein desquelles le nombre d'annonces de logements meublés s'établit à moins de 30 logements sont retirées pour éviter des effets de seuil.

Une part croissante de l'offre locative meublée

Pendant la période 2022-2025, un peu plus de 3 millions d'annonces de locations meublées ont été publiées sur les sites leboncoin et SeLoger[15]. En comparaison, 4,35 millions d'annonces proposaient des logements vides à la location. L'ensemble de ces 7,35 millions d'annonces couvre environ 60 % du marché locatif (ENCADRÉ 4).

Pour la seule année 2025, près de 885 000 annonces de logements meublés ont été publiées, pour 1 045 000 annonces de logements loués vides.

La part des logements meublés dans l'offre de locations a atteint 46 %, contre 34 % trois ans auparavant. Cette évolution traduit un « effet ciseau » : tandis que le volume d'annonces de logements loués vides recule, celui des logements meublés continue de progresser. Entre 2022 et 2025 en effet, l'offre de locations nues a baissé d'environ 150 000 annonces au plan national, quand l'offre de locations meublées a augmenté de plus de 163 000 annonces.

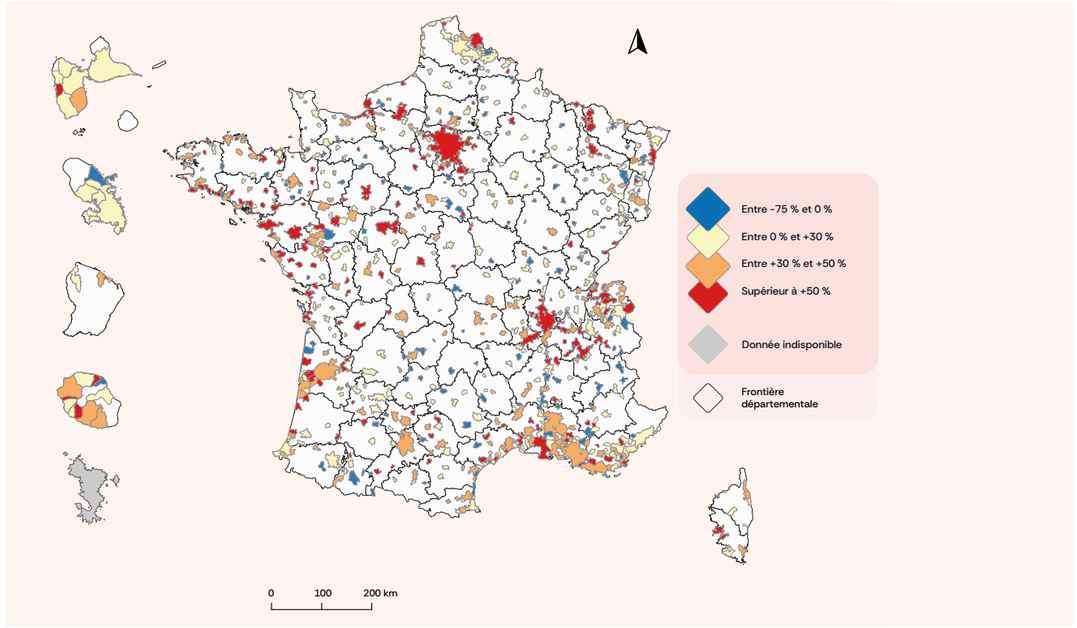
Nombre d'annonces locatives sur les portails leboncoin et SeLoger (période 2022-2025)

4 353 773 locations nues	**3 005 464** locations meublées
-150 000 locations nues entre l'année 2022 et l'année 2025	**+163 000** locations meublées entre l'année 2022 et l'année 2025

Source : leboncoin, SeLoger 2026. Traitements ANIL.

CARTE 5

Évolution du volume d'annonces de logements meublés sur les portails leboncoin et SeLoger entre 2022 et 2025 par unité urbaine



Source : leboncoin, SeLoger. Traitements ANIL.
N.B. : Les unités urbaines au sein desquelles le nombre d'annonces de logements meublés s'établit à moins de 30 logements sont retirées pour éviter des effets de seuil.

[15] Concernant les statistiques portant sur le nombre d'annonces, attention, la somme des annonces enregistrées sur les deux portails peut impliquer la présence de doublons qui ne font pas l'objet de traitement spécifique ici faute de moyens de les identifier.

Le repli de l'offre de locations nues sur la période 2022-2025 peut être associé à une tension accrue sur le parc locatif privé qui s'explique notamment par les impacts de la crise de l'immobilier survenue à la sortie de la crise sanitaire au début des années 2020 et générant une crise locative. Le basculement a alors été déclenché par l'augmentation soudaine des taux d'intérêt des prêts immobiliers, qui a grevé la capacité des ménages à accéder à la propriété. Le cas échéant, de nombreux locataires en ont différé leur projet d'accession à la propriété et prolongé la durée d'occupation de leur logement. Combiné à la difficulté structurelle des ménages à accéder au parc locatif social, cet attentisme a contribué à faire baisser le taux de rotation au sein du parc locatif privé et à en restreindre l'accès.

Le repli de l'offre de locations nues est plus ou moins marqué selon les territoires. Il s'observe plus particulièrement sur une large partie du littoral méditerranéen ainsi qu'à la frontière franco-allemande et franco-suisse (CARTE 6). La tendance s'enregistre également à l'échelle même de l'unité urbaine à Paris, Toulouse, Lyon, Marseille-Aix-en-Provence, Lille, Nice ou encore Montpellier.

Parallèlement, l'offre de locations meublées a crû de manière significative malgré le contexte de crise locative évoqué ci-avant. Sa progression résulte de deux facteurs complémentaires. D'une part, on l'a vu, le parc locatif meublé connaît une croissance nettement plus rapide que le parc locatif loué vide du fait, notamment, d'un basculement de locations vides vers des locations meublées.

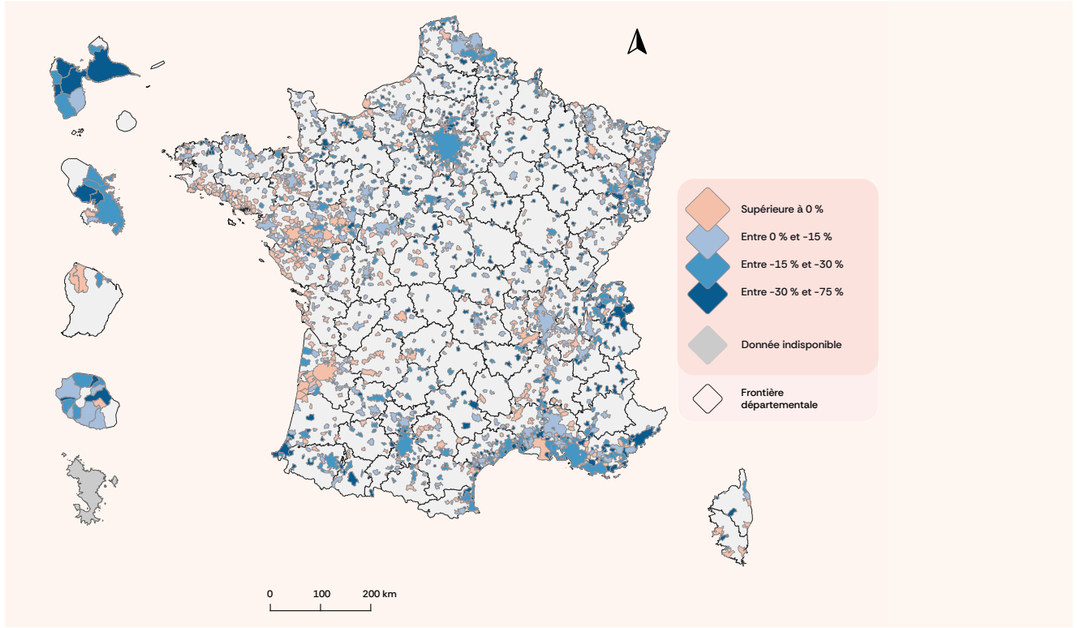
D'autre part, les logements meublés se caractérisent par une rotation plus élevée des locataires (46 % des locataires de meublés en effet ont moins de deux ans d'ancienneté dans leur logement, contre 25 % des locataires de logements loués vides), ce qui accroît mécaniquement le flux d'annonces publiées. Ce faisant, alors que le parc locatif meublé ne représente que 14 % du parc locatif privé, il concentre 46 % de l'ensemble des annonces locatives.

> « La part des logements meublés dans l'offre de locations a progressé et atteint 46 % en 2025, contre 34 % trois ans auparavant »

Là aussi, la tendance globale à la croissance de l'offre de meublés masque des évolutions contrastées au sein du territoire (CARTE 5). L'offre s'est très nettement accrue dans les unités urbaines de Paris (le nombre d'annonces de meublés y a enregistré une croissance de +51 %), mais plus encore dans des métropoles régionales telles que Nantes (+115 %), Saint-Étienne (+74 %), Lyon (+67 %), Lille (+59 %), Rouen (+57 %). Les progressions du nombre d'annonces de meublés ont été plus modérées à Nice (+13 %), Toulon (+32 %), Montpellier (+33 %), Toulouse (+34 %) ou Bordeaux (+41 %). Dans ces unités urbaines où le parc de meublés a augmenté sensiblement entre 2006 et 2022, la moindre progression du nombre d'annonces pourrait être le signe d'une très forte tension sur ce segment engendrant un assèchement plus rapide de l'offre.

CARTE 6

Évolution du volume d'annonces de logements loués vides sur les portails leboncoin et SeLoger entre 2022 et 2025 par unité urbaine



Source : leboncoin, SeLoger. Traitements ANIL.
N.B. : Les unités urbaines au sein desquelles le nombre d'annonces de logements meublés s'établit à moins de 30 logements sont retirées pour éviter des effets de seuil.

Des niveaux de loyers spatialement très hétérogènes

Les niveaux de loyers des appartements meublés estimés ici à partir des données d'annonces illustrent des prix de relocation (et non des prix de stock du parc locatif). À l'échelle de la France métropolitaine et des DROM, et en isolant les territoires ruraux, ils oscillent très fortement entre l'unité urbaine la moins chère et l'unité urbaine la plus chère, soit de 9,6 €/m² dans l'unité urbaine de Flers (Orne) à 40,6 €/m² dans l'unité urbaine de Saint-Tropez au premier trimestre 2026 (CARTE 7). Leur distribution dans le territoire met en évidence une organisation spatiale proche de celle des loyers des logements loués vides (CARTE 8), qui s'apparente elle-même à la géographie de la tension immobilière.

« Les niveaux de loyers des appartements meublés oscillent de 9,6 €/m² à 40,6 €/m² selon les unités urbaines »

Sans surprise, les loyers parmi les plus chers sont enregistrés dans l'unité urbaine de Paris (29,1 €/m²). La zone d'influence de l'unité urbaine de Paris affiche elle aussi des niveaux de loyers élevés. C'est le cas en Seine-et-Marne (unités urbaines de Bailly-Romainvilliers, de Brie-Comte-Robert, de Fontainebleau, de Meaux), dans l'Oise (unités urbaines de Chantilly et de Senlis), dans les Yvelines (unité urbaine de Rambouillet) et en Essonne (unité urbaine d'Étampes).

Les principales métropoles régionales enregistrent également des loyers soutenus, généralement proches de 20 €/m². C'est notamment le cas dans les unités urbaines de Nice, Marseille-Aix-en-Provence, Lyon, Bordeaux et Strasbourg.

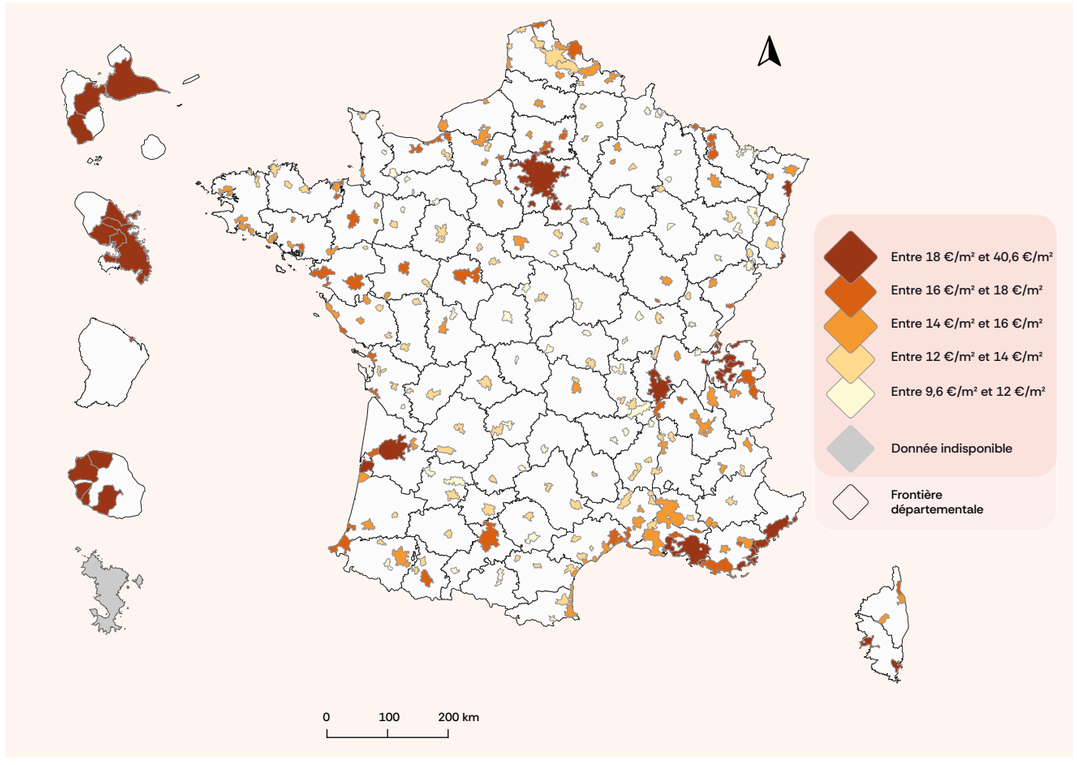
Sur le littoral méditerranéen, l'unité urbaine de Saint-Tropez, on l'a vu, affiche un niveau de loyer record, tandis que d'autres unités urbaines, à l'instar de Menton et de Cassis, enregistrent des loyers supérieurs à 20 €/m². Cette situation se retrouve également en Corse-du-Sud, dans les unités urbaines de Porto-Vecchio et de Grosseto-Prugna.

Des niveaux de loyers comparables sont observés dans le Genevois, en particulier dans les unités urbaines de Divonne-les-Bains, de Genève (pour sa partie française) et de Gex, ainsi que dans plusieurs unités urbaines de Haute-Savoie situées à proximité de la frontière suisse, telles que Cluses, Annecy et Fillière.

Enfin, les départements et régions d'outre-mer se distinguent eux aussi par des loyers élevés pour les appartements meublés. Dans plusieurs unités urbaines, les loyers dépassent 20 €/m², notamment à La Réunion (Saint-Paul, L'Étang-Salé, Saint-Leu, Saint-Pierre et Saint-Denis), en Martinique (Les Trois-Îlets, Fort-de-France, Sainte-Marie et Le Lamentin), en Guyane (Cayenne) et en Guadeloupe (Pointe-à-Pitre–Les Abymes).

CARTE 7

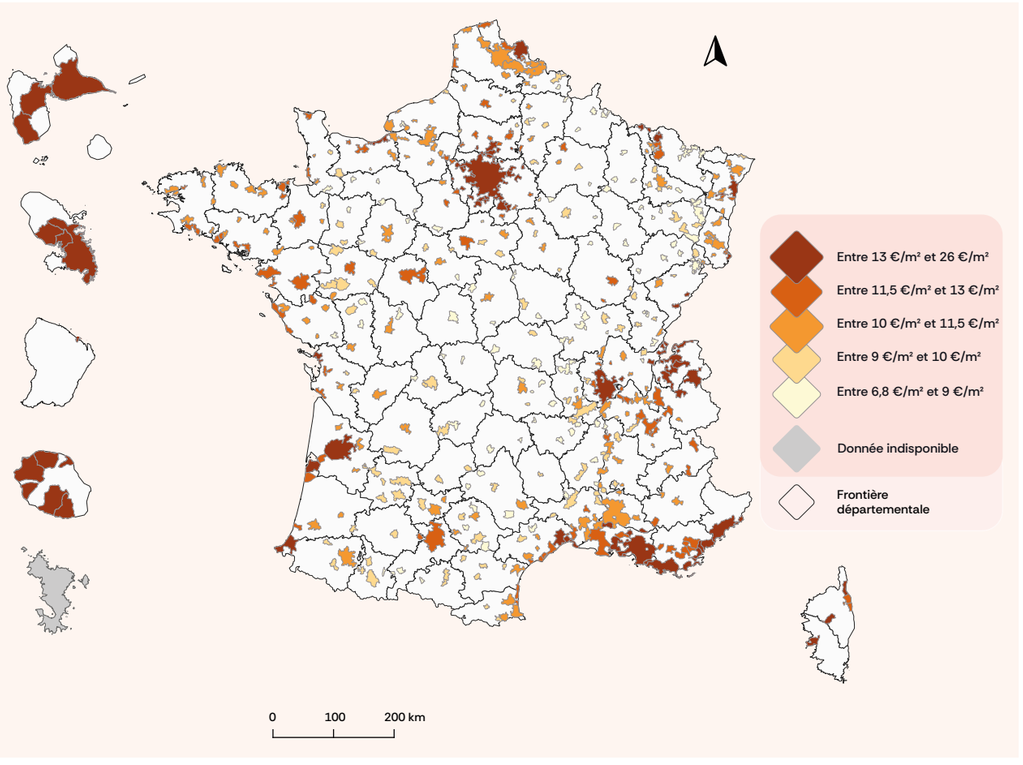
Loyers des appartements meublés en annonce au T1 2026 par unité urbaine



Source : leboncoin, SeLoger. Traitements ANIL.
N.B. : Les unités urbaines au sein desquelles le nombre d'annonces de logements meublés entre le T1 2022 et le T1 2026 s'établit à moins de 500 logements sont retirées pour assurer une meilleure robustesse statistique.

CARTE 8

Loyers des appartements loués vides en annonce au T1 2026 par unité urbaine



Source : leboncoin, SeLoger. Traitements ANIL.
N.B. : Les unités urbaines au sein desquelles le nombre d'annonces de logements vides entre le T1 2022 et le T1 2026 s'établit à moins de 500 logements sont retirées pour assurer une meilleure robustesse statistique.

Un différentiel de loyer marqué avec la location nue mais très variable selon les marchés locaux

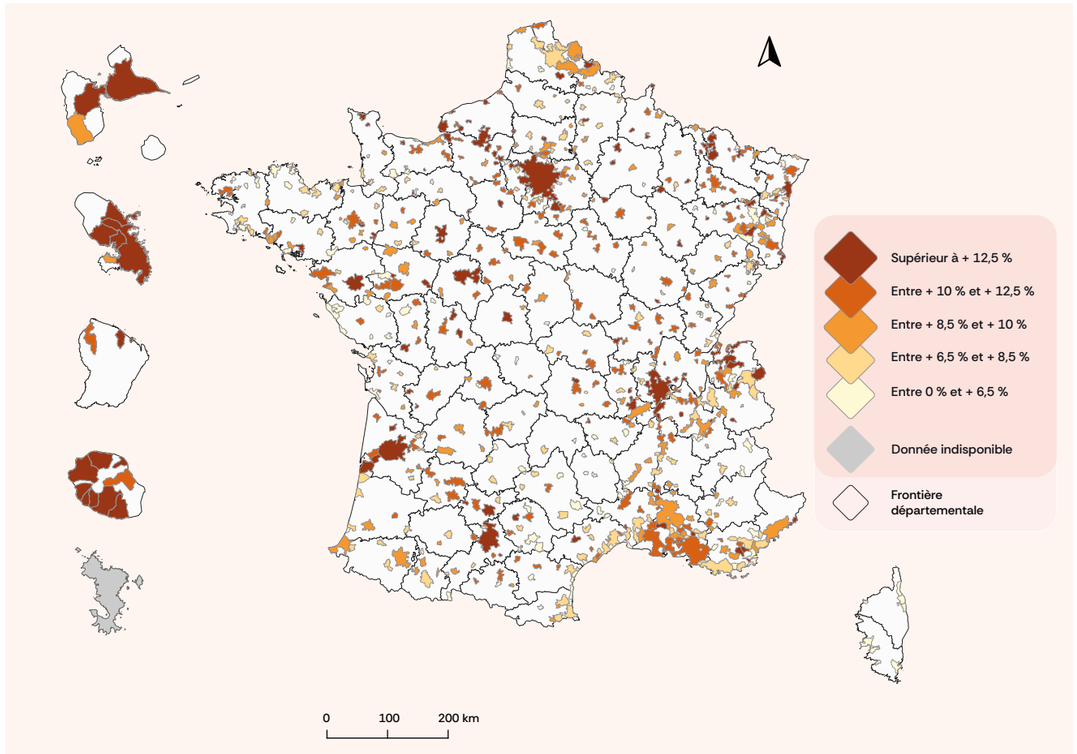
Les loyers des meublés sont réputés plus élevés que les loyers des logements loués vides. Cela est vrai toutes choses « inégales » par ailleurs, c'est-à-dire sans contrôle des caractéristiques des logements. Quand les loyers d'annonces des meublés affichent une moyenne nationale de 15,6 € par m², les loyers d'annonces des locations nues atteignent en moyenne 11,2 € par m², soit un écart de près de 40 %.

Ce différentiel résulte pour partie de différences structurelles. En effet, les logements meublés sont notamment plus récents que les logements loués vides et plus petits puisqu'ils font en moyenne 38 m² contre 52 m² pour un appartement loué vide selon les annonces postées sur les portails leboncoin et SeLoger.

L'écart de loyer reste significatif toutes choses égales par ailleurs, c'est-à-dire pour des biens identiques, en termes de surface et de nombre de pièces notamment (ENCADRÉ 5 EN ANNEXES). Il se situe en moyenne autour de 10 % selon les calculs réalisés à partir des données des portails leboncoin et SeLoger. Ce surcoût peut s'interpréter tant du point de vue du propriétaire que du locataire. Du point de vue du propriétaire de toute évidence, il peut s'expliquer par les dépenses liées à l'ameublement, celles-ci justifiant à elles seules un surcroît de loyer estimé entre 5 % et 10 % par la mission conduite en 2016 par le CGEDD et l'IGF sur la location meublée (CGEDD et IGF, 2016). Il peut également tenir à la durée plus courte du bail, qui expose le propriétaire à un risque accru de vacance entre deux locataires et, par conséquent, à un taux d'occupation potentiellement plus faible. La rotation plus élevée par ailleurs peut également conduire à réaliser des petits travaux plus fréquemment et représenter ainsi un coût spécifique aux meublés.

CARTE 9

Différentiel de loyers entre location meublée et location nue (par unité urbaine)



Source : leboncoin, SeLoger. Traitements ANIL.
N.B. : les unités urbaines au sein desquelles le nombre d'annonces de logements meublés ou vides entre le T1 2022 et le T1 2026 s'établit à moins de 500 logements sont retirées pour assurer une meilleure robustesse statistique.

Du point de vue du locataire et, plus généralement, des conditions d'accès au logement, le surcoût associé aux meublés apparaît d'abord comme un frein. Il peut cependant être mis en regard des économies permises par l'absence ou la limitation des dépenses liées à l'ameublement et au déménagement.

Mais cela ne fait pas tout. L'écart de loyer résulte également de composantes davantage liées au fonctionnement des marchés locaux. La preuve en est : si l'organisation spatiale des niveaux de loyer dans le meublé et dans le nu est proche, les écarts de prix entre ces deux segments sont plus ou moins marqués selon les territoires. Ils varient de moins de 1 % à 24 %, révélant des conditions d'accès au parc locatif meublé très hétérogènes (CARTE 9).

D'un côté, les marchés relativement peu tendus sont nombreux à afficher un différentiel de loyer proche de la moyenne de 10 %. On peut faire l'hypothèse que cet écart dans ce cas tient essentiellement à l'ameublement et que la souscription à un contrat meublé est davantage choisie que subie par les locataires. L'essor de l'offre pourrait alors répondre de manière adéquate à la progression d'une demande portée par des ménages spécifiques tels que les étudiants et actifs en mobilité, on l'a vu.

Dans les marchés les plus tendus d'un autre côté, le différentiel entre les loyers des meublés et les loyers des vides dépasse largement la moyenne de 10 %. Dans les grandes métropoles régionales caractérisées par des niveaux de loyers élevés, il dépasse 15 % en faveur des meublés. C'est le cas dans les unités urbaines de Paris, Bordeaux, Strasbourg, Toulouse et Lyon.

> « À caractéristiques similaires, les meublés se louent en moyenne 10 % plus cher que les logements loués vides et jusqu'à 25 % plus cher dans certaines métropoles et dans les DROM »

Le différentiel est également marqué dans les départements d'outre-mer, en particulier à La Réunion, où il excède 15 % dans plusieurs unités urbaines présentant par ailleurs des niveaux de loyers élevés pour les logements meublés. C'est le cas de Saint-Paul, Saint-Leu, Saint-Pierre, Saint-Denis et L'Étang-Salé. Des écarts comparables sont également observés en Martinique, dans les unités urbaines de Sainte-Marie, Le Lamentin et Fort-de-France, ainsi qu'en Guyane, dans l'unité urbaine de Cayenne.

> « La part croissante de la location meublée dans le parc pourrait contribuer, dans certains territoires en tension, à renchérir le coût d'accès au logement et à en exclure certains ménages »

Dans les marchés les plus tendus, où l'offre de logements, notamment de petites surfaces, est particulièrement contrainte, on peut faire l'hypothèse qu'un différentiel de loyer plus marqué traduit des situations dans lesquelles le recours à la location meublée est cette fois davantage subi que choisi. Les taux d'effort des ménages s'en trouvent significativement affectés. Par exemple, un différentiel de 15 % sur le loyer représente plus de 1 000 € supplémentaires par an pour la location d'un studio à Paris.

Dans ces marchés par ailleurs, l'écart de loyer peut également être creusé par l'évolution même de l'offre locative dans son ensemble. La mise en location en proportion croissante de logements en colocation ou en coliving fait partie de ces facteurs de recomposition qui peuvent contribuer à l'essor des meublés et au renchérissement global des logements locatifs (Barazza et Trouillard, 2025).

La part croissante de la location meublée dans le parc de résidences principales pourrait donc contribuer, dans certains territoires en tension, à renchérir le coût d'accès au logement et à en exclure certains ménages, en particulier les étudiants et les jeunes actifs qui arrivent sur le marché locatif et disposent souvent de marges de manœuvre financières limitées. Ce risque mérite d'autant plus d'être pris en considération que le différentiel de loyer entre les deux segments semble s'être accru au cours de la période étudiée, de l'ordre de 2 points entre 2022 et 2025, tel que les données des Observatoires locaux des loyers permettent de l'estimer dans le cadre de la production des références de loyers alimentant les arrêtés d'application de l'encadrement des loyers dans les territoires concernés.

La question de l'équilibre entre le développement d'une offre répondant à des besoins spécifiques et le maintien d'une offre de logements abordables se pose dès lors avec une acuité particulière du point de vue des politiques publiques.

RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

Aguilera, T., Artioli, F., Colomb, C. (2021).
« Les villes contre Airbnb ? Locations meublées de courte durée, plateformes numériques et gouvernance urbaine », in Courmont A. et P. Le Galès (dir.) (2019), Gouverner les villes numériques, Paris, PUF-Vie des idées, p. 27-45.
https://hal.science/hal-03193222

Barazza, I., Trouillard, E. (2025).
L'essor du coliving pour les jeunes franciliens : idéal communautaire ou symptôme de la crise du logement ?,
Institut Paris Région, Note rapide Société-Habitat, n°1024.
https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/lessor-du-coliving-pour-les-jeunes-franciliens-ideal-communautaire-ou-symptome-de-la-crise-du-logement/

Bléhaut, M., Coulondre, A., Juillard, C. (2022).
Un exode urbain post-covid ? Rapport pour le POPSU et le Réseau rural français.
https://hal.science/hal-04181554

Bléhaut, M., Coulondre, A., Juillard, C.,
Lasserre-Bigorry, V., Vigouroux, S. (2024).
Habiter où ? Pas ! Demande et offre de logements à l'échelle locale en France, Idhéal.
https://idheal.fr/media/pages/etudes-actions/etudes/habiter-ou-pas/be8ab4327d-1732730471/habiter-ou-pas-synthese-vd.pdf

CGEDD, IGF (2016).
Mission d'évaluation de politique publique.
Le logement locatif meublé.
https://www.vie-publique.fr/files/rapport/pdf/174000118.pdf

CGEDD, IGF, IGA (2022).
Lutte contre l'attrition des résidences principales dans les zones touristiques en Corse et sur le territoire continental.
https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/lutte-contre-l-attrition-des-residences-a3493.html

Collet, A., Cusin, F., Juillard, C. (2011).
« La mobilité des cadres dans les dynamiques de peuplement des aires urbaines françaises »,
L'Observateur de l'immobilier du Crédit Foncier, n° 79.

Cosson, M., Daubresse, M.-P. (2025).
Pour une relance durable de l'investissement locatif. Rapport au gouvernement.
https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/25073_rapport-BailleurPrive.pdf

Davy, A.-C., Trouillard, E. (2026).
« Quelles recompositions de l'offre locative privée en Île-de-France ? Vers un modèle moins centré sur Paris »,
Chronique du locatif privé, Institut Paris Région :
https://www.institutparisregion.fr/societe-et-habitat/habitat-et-logement/chroniques-du-parc-locatif-prive/le-parc-locatif-prive-francilien-vers-un-modele-moins-centre-sur-paris/

Duros, M. (2025).
Immobilier hors sol. Comment la finance immobilière s'empare de nos villes, Paris, Raisons d'agir.

Faure, A. (2000).
« L'Hébergement du migrant à Paris au 19e siècle, ou les différentes façons de ne pas être dans ses meubles »,
in Lévy-Vroélant, C. (dir.), *Logements de passage,*
éd. L'Harmattan, Paris.

Faure, A. et Lévy-Vroélant, C. (2007).
Une chambre en ville, hôtels meublés et garnis à Paris 1860 - 1990, éd. Créaphis, 430 p.

Kireche, N., Mikalef, X. (2026).
« Le dispositif Jeanbrun : un tournant de la politique locative ou une option fiscale parmi d'autres ? »,
Politique du logement.
https://politiquedulogement.com/2026/04/le-dispositif-jeanbrun-tournant-de-la-politique-locative-ou-option-fiscale-parmi-dautres/

Le Meur, A. (2024).
Proposition de réforme de la fiscalité locative,
Assemblée nationale.
https://www.info.gouv.fr/rapport/remise-du-rapport-sur-la-fiscalite-locative

Lévy-Vroélant, C. (dir.). (2000).
Logements de passage, Paris, éd. L'Harmattan.

Lévy-Vroélant, C. (2003).
« Les avatars de la ville passagère. De la location meublée à l'hébergement incertain », *Les Annales de la recherche urbaine,* n° 94.

Lévy-Vroélant, C. (2016).
https://politiquedulogement.com/dictionnaire-du-logement/l/location-meublee/

Salganik, M. (2017).
Bit by Bit, Social Research in the Digital Age.
Princeton: Princeton University Press.

Taffin, C. (2025).
70 ans d'évolution du parc locatif privé -
Politique du logement
https://politiquedulogement.com/2025/07/70-ans-devolution-du-parc-locatif-prive/

Trouillard, M. (2014).
« La location meublée à Paris et en Petite Couronne : métamorphoses d'un statut d'occupation »,
Cybergeo : European Journal of Geography [En ligne], Espace, Société, Territoire, document 526.
https://journals.openedition.org/cybergeo/23564

Vidal, P. (2021).
Mécanismes d'appariement et de formation des prix sur le marché immobilier. Trois études empiriques basées sur les données d'une plateforme numérique.
Université Cergy Paris.
https://theses.hal.science/tel-03456764

TABLE DES ILLUSTRATIONS

FIGURE 1. Fiscalité comparée. Plafonds des régimes micro-BIC et micro-foncier (années d'imposition 2002 à 2026 / revenus locatifs 2001-2025) 10

FIGURE 2. Fiscalité comparée. Taux d'abattement des régimes micro-BIC et micro-foncier (années d'imposition 2002 à 2026 / revenus locatifs 2001-2025) 10

FIGURE 3. Statut d'occupation et période d'achèvement de la construction (en %) 14

FIGURE 4. Statut d'occupation et nombre de pièces (en %) 14

FIGURE 5. Statut d'occupation et ancienneté d'emménagement (en %) 15

FIGURE 6. Statut d'occupation et âge de la personne de référence du ménage (en %) 16

FIGURE 7. Statut d'occupation et activité de la personne de référence du ménage (en %) 16

FIGURE 8. Statut d'occupation et type d'emploi de la personne de référence du ménage (en %) 16

FIGURE 9. Progression comparée des parcs de logements entre 2006 et 2022 (Base 100 de 2006) 17

FIGURE 10. Plafonds de loyers pour les baux conclus ou renouvelés en 2025 pour la zone B1 pour les principaux dispositifs en vigueur (en €/m² de surface fiscale) 19

FIGURE 11. Répartition du parc de meublés par catégorie de la grille de densité de l'Insee (en %) 22

CARTE 1. Part des logements meublés dans le parc locatif privé en 2022 par unité urbaine 23

CARTE 2. Évolution du volume de logements meublés dans le parc de résidences principales entre 2006 et 2022 par unité urbaine 24

CARTE 3. Évolution du volume de logements loués vides dans le parc de résidences principales entre 2006 et 2022 par unité urbaine 25

CARTE 4. Part des meublés dans les annonces locatives sur les portails d'annonces leboncoin et SeLoger en 2025 par unité urbaine 27

CARTE 5. Évolution du volume d'annonces de logements meublés sur les portails leboncoin et SeLoger entre 2022 et 2025 par unité urbaine 28

CARTE 6. Évolution du volume d'annonces de logements loués vides sur les portails leboncoin et SeLoger entre 2022 et 2025 par unité urbaine 29

CARTE 7. Loyers des appartements meublés en annonce au T1 2026 par unité urbaine 30

CARTE 8. Loyers des appartements loués vides en annonce au T1 2026 par unité urbaine 31

CARTE 9. Différentiel de loyers entre location meublée et location nue (par unité urbaine) 32

CARTE 10. Part de logements loués vides dans le parc locatif privé en 2022 par unité urbaine 40

CARTE 11. Part des logements loués vides dans les annonces locatives en 2025 par unité urbaine 41

TABLEAU 1. Les catégories de logements selon la fiscalité locative et leur évolution depuis 2002 10

TABLEAU 2. Répartition du parc de résidences principales par statut d'occupation (en nombre et en %) 12

TABLEAU 3. Le statut d'occupation des meublés. Variables initiales du recensement de la population de l'Insee et variables reconstituées 13

TABLEAU 4. Nombre de meublés par sous-catégorie de l'Insee 13

TABLEAU 5. Simulations comparées de rentabilité pour la mise en location d'un logement de 25 m² situé dans le centre d'Arles déjà détenu sans prêt en cours en régime micro-BIC (meublé) et en régime micro-foncier (vide) 19

TABLEAU 6. Simulations comparées de rentabilité pour la mise en location d'un logement neuf de 25 m² situé dans le centre d'Arles d'une valeur de 80 000 € avec prêt en cours en régime réel des BIC (meublé), en régime Pinel et en régime Scellier 21

ENCADRÉ 1. Le régime réel des BIC 9

ENCADRÉ 2. Fiscalité locative comparée. Plafonds de revenus et taux d'abattement selon le type de bail dans le locatif meublé et le locatif nu 10

ENCADRÉ 3. Approche statistique : à la recherche des meublés dans le recensement de la population de l'Insee 13

ENCADRÉ 4. Données non conventionnelles : une catégorie sans définition mais des observations fraîches et nombreuses sur l'offre de meublés 26

ENCADRÉ 5. Les loyers des meublés et leur différentiel avec les loyers des logements loués vides. Une estimation à partir d'un modèle hédonique et des données d'annonces de leboncoin et SeLoger 42

ANNEXES

Annexe 1

Détail des simulations comparées de rentabilité pour la mise en location d'un logement de 25 m² situé dans le centre d'Arles déjà détenu sans prêt en cours en régime micro-BIC (meublé) et en régime micro-foncier (vide) et pour la mise en location d'un logement neuf de 25 m² situé à Arles d'une valeur de 80 000 € avec prêt en cours en régime réel des BIC (meublé), en régime Pinel et en régime Scellier.

Notes de lecture de ces simulations :

Les loyers et les charges ne sont pas revalorisés année après année, tandis qu'une hypothèse de revalorisation aurait dû être posée si on s'était intéressé au résultat de manière absolue et non relative.

Le taux marginal d'imposition est fixé à 11 %. Ces simulations supposent que l'impôt sur le revenu payé par le ménage peut absorber la totalité de la réduction d'impôt tous les ans le cas échéant.

Dans les simulations en régime réel, les charges déductibles retenues de 630 € intègrent des frais de gestion, une assurance loyers impayés, des charges de copropriété et des charges d'entretien non récupérables auprès du locataire, ainsi que la taxe foncière.

Dans les trois dernières simulations, un emprunt de 80 000 € est contracté pour une période de 15 ans au taux de 3,5 %.

Le bien est supposé non revendu au terme des simulations. En cas de revente, la reprise des amortissements en LMNP (régime réel des BIC) pour le calcul de la plus-value atténuerait le gain accumulé lié à la déduction des amortissements. L'amortissement calculé se décompose de la sorte :

Composant	Pourcentage	Montant	Durée d'amortissement (en années)	Valeur annuelle amortie
Terrain	25,00 %	20 000 €	0 (non amortissable)	0 €
Gros œuvre	35,00 %	28 000 €	50	560 €
Façade/Étanchéité	5,00 %	4 000 €	35	114 €
Installation générale	20,00 %	16 000 €	20	800 €
Agencement	15,00 %	12 000 €	10	1 200 € (les 10 premières années)

SIMULATION 1

Investissement dans l'ancien : régime micro-foncier (vide)

	Loyers perçus	Impôt sur les revenus fonciers	Réduction d'impôt	Variation d'IR	Variation de prélèvements sociaux	Imposition totale sur les revenus fonciers	Total des loyers perçus nets d'impôt	Total des loyers perçus nets d'impôt (cumul)
Année 1	5 070 €	390 €		390 €	610 €	1 001 €	4 069 €	**4 069 €**
Année 2	5 070 €	390 €		390 €	610 €	1 001 €	4 069 €	**8 138 €**
Année 3	5 070 €	390 €		390 €	610 €	1 001 €	4 069 €	**12 208 €**
Année 4	5 070 €	390 €		390 €	610 €	1 001 €	4 069 €	**16 277 €**
Année 5	5 070 €	390 €		390 €	610 €	1 001 €	4 069 €	**20 346 €**
Année 6	5 070 €	390 €		390 €	610 €	1 001 €	4 069 €	**24 415 €**
Année 7	5 070 €	390 €		390 €	610 €	1 001 €	4 069 €	**28 484 €**
Année 8	5 070 €	390 €		390 €	610 €	1 001 €	4 069 €	**32 553 €**
Année 9	5 070 €	390 €		390 €	610 €	1 001 €	4 069 €	**36 623 €**
Année 10	5 070 €	390 €		390 €	610 €	1 001 €	4 069 €	**40 692 €**
Année 11	5 070 €	390 €		390 €	610 €	1 001 €	4 069 €	**44 761 €**
Année 12	5 070 €	390 €		390 €	610 €	1 001 €	4 069 €	**48 830 €**
Année 13	5 070 €	390 €		390 €	610 €	1 001 €	4 069 €	**52 899 €**
Année 14	5 070 €	390 €		390 €	610 €	1 001 €	4 069 €	**56 969 €**
Année 15	5 070 €	390 €		390 €	610 €	1 001 €	4 069 €	**61 038 €**

SIMULATION 2

Investissement dans le neuf : régime micro-BIC (meublé, statut LMNP)

	Loyers perçus	Impôt sur les revenus fonciers	Réduction d'impôt	Variation d'IR	Variation de prélèvements sociaux	Imposition totale sur les revenus fonciers	Total des loyers perçus nets d'impôt	Total des loyers perçus nets d'impôt (cumul)
Année 1	5 580 €	307 €		307 €	519 €	826 €	4 754 €	**4 754 €**
Année 2	5 580 €	307 €		307 €	519 €	826 €	4 754 €	**9 508 €**
Année 3	5 580 €	307 €		307 €	519 €	826 €	4 754 €	**14 262 €**
Année 4	5 580 €	307 €		307 €	519 €	826 €	4 754 €	**19 017 €**
Année 5	5 580 €	307 €		307 €	519 €	826 €	4 754 €	**23 771 €**
Année 6	5 580 €	307 €		307 €	519 €	826 €	4 754 €	**28 525 €**
Année 7	5 580 €	307 €		307 €	519 €	826 €	4 754 €	**33 279 €**
Année 8	5 580 €	307 €		307 €	519 €	826 €	4 754 €	**38 033 €**
Année 9	5 580 €	307 €		307 €	519 €	826 €	4 754 €	**42 787 €**
Année 10	5 580 €	307 €		307 €	519 €	826 €	4 754 €	**47 542 €**
Année 11	5 580 €	307 €		307 €	519 €	826 €	4 754 €	**52 296 €**
Année 12	5 580 €	307 €		307 €	519 €	826 €	4 754 €	**57 050 €**
Année 13	5 580 €	307 €		307 €	519 €	826 €	4 754 €	**61 804 €**
Année 14	5 580 €	307 €		307 €	519 €	826 €	4 754 €	**66 558 €**
Année 15	5 580 €	307 €		307 €	519 €	826 €	4 754 €	**71 312 €**

SIMULATION 3

Investissement dans le neuf : régime réel (dispositif Scellier)

	Loyers perçus	Charges déductibles des loyers	Intérêts d'emprunt	Impôt sur les revenus fonciers	Réduction d'impôt	Variation d'IR	Variation de prélèvements sociaux	Imposition totale sur les revenus fonciers	Total des loyers perçus nets d'impôt	Total des loyers perçus nets d'impôt (cumul)
Année 1	4 830 €	1 030 €	2 734 €	117 €	2 222 €	-2 105 €	183 €	-1 922 €	6 752 €	**6 752 €**
Année 2	4 830 €	1 030 €	2 587 €	133 €	2 222 €	-2 089 €	209 €	-1 880 €	6 710 €	**13 462 €**
Année 3	4 830 €	1 030 €	2 435 €	150 €	2 222 €	-2 072 €	235 €	-1 837 €	6 667 €	**20 129 €**
Année 4	4 830 €	1 030 €	2 278 €	167 €	2 222 €	-2 055 €	262 €	-1 793 €	6 623 €	**26 752 €**
Année 5	4 830 €	1 030 €	2 115 €	185 €	2 222 €	-2 037 €	290 €	-1 747 €	6 577 €	**33 329 €**
Année 6	4 830 €	1 030 €	1 946 €	204 €	2 222 €	-2 018 €	319 €	-1 699 €	6 529 €	**39 859 €**
Année 7	4 830 €	1 030 €	1 771 €	223 €	2 222 €	-1 999 €	349 €	-1 650 €	6 480 €	**46 339 €**
Année 8	4 830 €	1 030 €	1 590 €	243 €	2 222 €	-1 979 €	380 €	-1 599 €	6 429 €	**52 768 €**
Année 9	4 830 €	1 030 €	1 402 €	264 €	2 222 €	-1 958 €	412 €	-1 546 €	6 376 €	**59 144 €**
Année 10	4 830 €	1 030 €	1 208 €	285 €		285 €	446 €	731 €	4 099 €	**63 243 €**
Année 11	4 830 €	1 030 €	1 007 €	307 €		307 €	480 €	788 €	4 042 €	**67 285 €**
Année 12	4 830 €	1 030 €	799 €	330 €		330 €	516 €	846 €	3 984 €	**71 269 €**
Année 13	4 830 €	1 030 €	583 €	354 €		354 €	553 €	907 €	3 923 €	**75 192 €**
Année 14	4 830 €	1 030 €	360 €	378 €		378 €	592 €	970 €	3 860 €	**79 051 €**
Année 15	4 830 €	1 030 €	128 €	404 €		404 €	632 €	1 036 €	3 794 €	**82 846 €**

SIMULATION 4

Investissement dans le neuf : régime réel (dispositif Pinel)

	Loyers perçus	Charges déductibles des loyers	Intérêts d'emprunt	Impôt sur les revenus fonciers	Réduction d'impôt	Variation d'IR	Variation de prélèvements sociaux	Imposition totale sur les revenus fonciers	Total des loyers perçus nets d'impôt	Total des loyers perçus nets d'impôt (cumul)
Année 1	4 248 €	1 030 €	2 734 €	53 €	1 600 €	-1 547 €	83 €	-1 464 €	5 712 €	**5 712 €**
Année 2	4 248 €	1 030 €	2 587 €	69 €	1 600 €	-1 531 €	109 €	-1 422 €	5 670 €	**11 382 €**
Année 3	4 248 €	1 030 €	2 435 €	86 €	1 600 €	-1 514 €	135 €	-1 379 €	5 627 €	**17 009 €**
Année 4	4 248 €	1 030 €	2 278 €	103 €	1 600 €	-1 497 €	162 €	-1 335 €	5 583 €	**22 592 €**
Année 5	4 248 €	1 030 €	2 115 €	121 €	1 600 €	-1 479 €	190 €	-1 289 €	5 537 €	**28 129 €**
Année 6	4 248 €	1 030 €	1 946 €	140 €	1 600 €	-1 460 €	219 €	-1 241 €	5 489 €	**33 618 €**
Année 7	4 248 €	1 030 €	1 771 €	159 €	1 600 €	-1 441 €	249 €	-1 192 €	5 440 €	**39 058 €**
Année 8	4 248 €	1 030 €	1 590 €	179 €	1 600 €	-1 421 €	280 €	-1 141 €	5 389 €	**44 447 €**
Année 9	4 248 €	1 030 €	1 402 €	200 €	1 600 €	-1 400 €	312 €	-1 088 €	5 336 €	**49 783 €**
Année 10	4 248 €	1 030 €	1 208 €	221 €		221 €	346 €	567 €	3 681 €	**53 464 €**
Année 11	4 248 €	1 030 €	1 007 €	243 €		243 €	380 €	624 €	3 624 €	**57 088 €**
Année 12	4 248 €	1 030 €	799 €	266 €		266 €	416 €	682 €	3 566 €	**60 654 €**
Année 13	4 248 €	1 030 €	583 €	290 €		290 €	453 €	743 €	3 505 €	**64 159 €**
Année 14	4 248 €	1 030 €	360 €	314 €		314 €	492 €	806 €	3 442 €	**67 601 €**
Année 15	4 248 €	1 030 €	128 €	340 €		340 €	531 €	871 €	3 377 €	**70 978 €**

SIMULATION 5

Investissement dans le neuf : régime réel des BIC (meublé, statut LMNP)

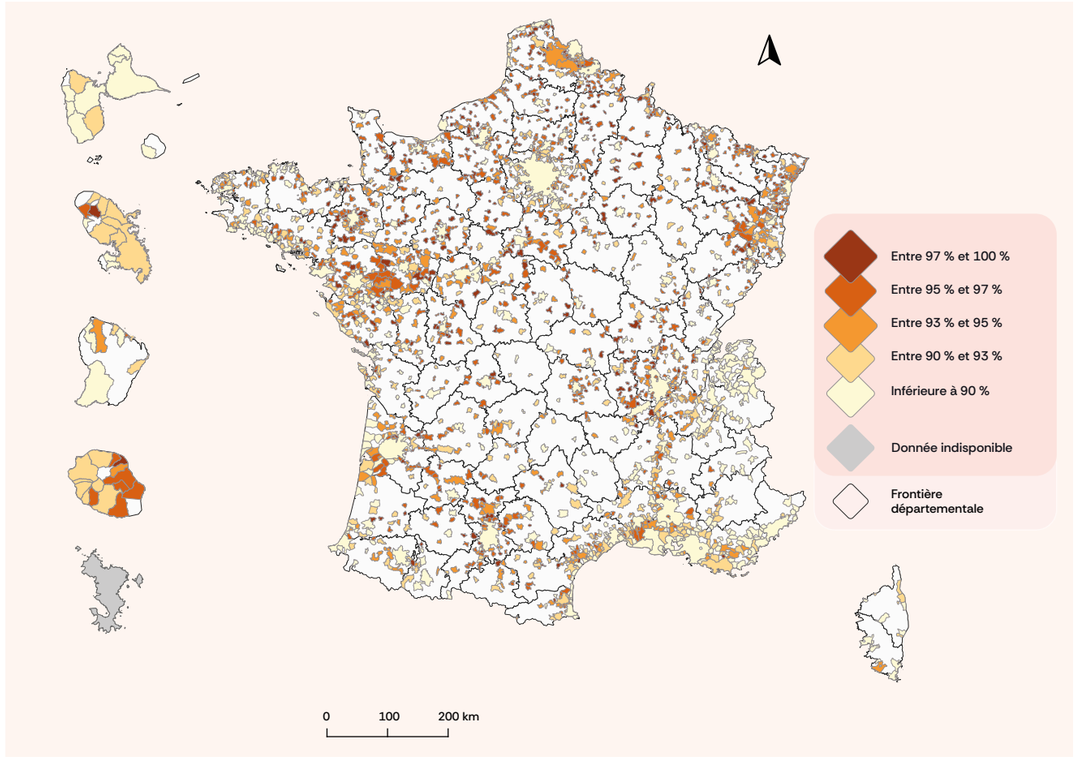
	Loyers perçus	Charges déductibles des loyers	Intérêts d'emprunt	Amortissement du bien	Impôt sur les revenus fonciers	Variation d'IR	Variation de prélèvements sociaux	Imposition totale sur les revenus fonciers	Total des loyers perçus nets d'impôt	Total des loyers perçus nets d'impôt (cumul)
Année 1	5 580 €	1 030 €	2 734 €	2 674 €	0 €	0 €	0 €	0 €	5 580 €	**5 580 €**
Année 2	5 580 €	1 030 €	2 587 €	2 674 €	0 €	0 €	0 €	0 €	5 580 €	**11 160 €**
Année 3	5 580 €	1 030 €	2 435 €	2 674 €	0 €	0 €	0 €	0 €	5 580 €	**16 740 €**
Année 4	5 580 €	1 030 €	2 278 €	2 674 €	0 €	0 €	0 €	0 €	5 580 €	**22 320 €**
Année 5	5 580 €	1 030 €	2 115 €	2 674 €	0 €	0 €	0 €	0 €	5 580 €	**27 900 €**
Année 6	5 580 €	1 030 €	1 946 €	2 674 €	0 €	0 €	0 €	0 €	5 580 €	**33 480 €**
Année 7	5 580 €	1 030 €	1 771 €	2 674 €	0 €	0 €	0 €	0 €	5 580 €	**39 060 €**
Année 8	5 580 €	1 030 €	1 590 €	2 674 €	0 €	0 €	0 €	0 €	5 580 €	**44 640 €**
Année 9	5 580 €	1 030 €	1 402 €	2 674 €	0 €	0 €	0 €	0 €	5 580 €	**50 220 €**
Année 10	5 580 €	1 030 €	1 208 €	2 674 €	0 €	0 €	0 €	0 €	5 580 €	**55 800 €**
Année 11	5 580 €	1 030 €	1 007 €	1 474 €	0 €	0 €	0 €	0 €	5 580 €	**61 380 €**
Année 12	5 580 €	1 030 €	799 €	1 474 €	189 €	189 €	320 €	509 €	5 071 €	**66 451 €**
Année 13	5 580 €	1 030 €	583 €	1 474 €	213 €	213 €	464 €	677 €	4 903 €	**71 354 €**
Année 14	5 580 €	1 030 €	360 €	1 474 €	237 €	237 €	505 €	743 €	4 837 €	**76 192 €**
Année 15	5 580 €	1 030 €	128 €	1 474 €	263 €	263 €	548 €	811 €	4 769 €	**80 960 €**

Annexe 2

Cartes complémentaires

CARTE 10

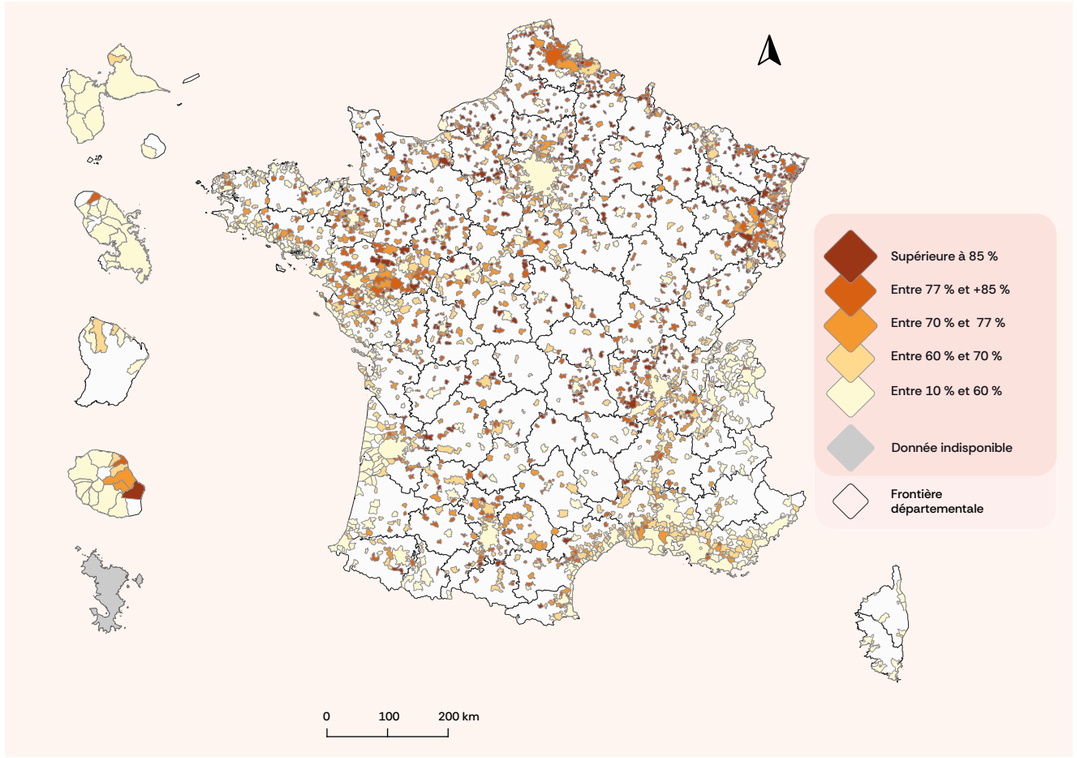
Part de logements loués vides dans le parc locatif privé en 2022 par unité urbaine



Source : Insee, Recensement de la population 2022. Champ : résidences principales. Base des unités urbaines 2020. Traitements ANIL. N.B. : Les unités urbaines au sein desquelles le parc locatif meublé s'établit à moins de 30 logements sont retirées pour éviter des effets de seuil.

CARTE 11

Part des logements loués vides dans les annonces locatives en 2025 par unité urbaine



Source : leboncoin, SeLoger. Traitements ANIL.
N.B. : Les unités urbaines au sein desquelles le nombre d'annonces de logements loués vides s'établit à moins de 30 logements sont retirées pour éviter des effets de seuil.

Annexe 3

ENCADRÉ 5

Les loyers des meublés et leur différentiel avec les loyers des logements loués vides. Une estimation à partir d'un modèle hédonique et des données d'annonces de leboncoin et SeLoger

Les données d'annonces locatives ont permis d'établir des modèles d'estimation de loyer à l'échelle des unités urbaines. Le modèle hédonique de loyer suivant est estimé dans chacune des unités urbaines :

$\ln(Loyer_i)=\alpha+\beta f(Surface_i)+\beta SurfMoyPièce_i+\beta Trim_i+\beta Année_i+\beta Base_i+\epsilon$ où :

- $Loyer$ est le loyer hors charges en euros du logement i ;
- α est la constante ;
- $f(Surface)$ est une fonction spline de la surface en m² (la fonction spline est une fonction polynomiale par morceaux permettant de capter un impact non-linéaire de la surface sur le loyer en fonction de l'intervalle des valeurs prises) ;
- $SurfMoyPièce$ est la surface moyenne par pièce en m² ;
- $Trim$ et $Année$ sont respectivement des indicatrices du trimestre et de l'année de parution de l'annonce ;
- $Base$ correspond à la source de données de laquelle est issue l'annonce pour le logement
- et ϵ est le terme d'erreurs supposées indépendantes et identiquement distribuées.

Une prédiction de loyer est réalisée à partir de cette modélisation en fixant des caractéristiques types pour un appartement. Pour les variables quantitatives (surface et surface moyenne par pièce), nous retenons la moyenne de la variable sur l'ensemble de l'échantillon (i.e., toutes unités urbaines confondues) pour les appartements (soit une surface de 38 m² et une surface moyenne par pièce de 21,3 m²). Les prédictions sont réalisées pour un logement proposé à la location au premier trimestre de l'année 2026.

Enfin, le différentiel de loyer entre meublés et vides est ici mesuré par le biais de la même modélisation hédonique appliquée à l'ensemble des annonces de logements loués vides et meublés à laquelle on ajoute une indicatrice sur le caractère meublé ou non du logement. Cette indicatrice permet d'interpréter directement un effet fixe meublé (c'est-à-dire le différentiel de loyer toutes choses égales par ailleurs).

N.B. : Certains éléments structurels ne sont cependant pas maîtrisés ici faute de données, notamment l'époque de construction du logement ou encore sa localisation à l'intérieur même de l'unité urbaine.

Direction d'étude et rédaction :
Claire JUILLARD, directrice des études
Clément PAVARD, responsable data et observation

Production statistique et cartographique :
Anaïs ABER, chargée d'études statistiques
Coriolan GOUT, géographe, chargé d'études statistiques
Wael JRADI, chargé d'études statistiques

Contributions juridiques :
Romain BONNY, chargé d'études juridiques
Cécile CAN, chargée d'études juridiques
Carine BOUKHARI, chargée d'études juridiques
Arthur PARENT, chargé d'études juridiques

Comité de relecture :
Roselyne CONAN, directrice générale
Caroline LADOUS, directrice adjointe
Louis du MERLE, directeur juridique

Direction de la publication :
Roselyne CONAN

Mise en page :
agencezebra.com

anil
Agence Nationale
pour l'Information
sur le Logement

E-mail : anil@anil.org
www.anil.org
www.observatoires-des-loyers.org