

Paris, le 13 novembre 2025

LE PARC LOCATIF PRIVÉ SERA-T-IL SAUVÉ CETTE SEMAINE DU MARASME POLITIQUE ?

Alors que l'Assemblée nationale s'apprête à discuter du statut du bailleur privé, l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers (UNPI) appelle les parlementaires à agir. Le sort du parc locatif privé se joue maintenant...

Les bailleurs privés sont en première ligne du logement des Français. Ces acteurs logent nos concitoyens et nos entreprises, font travailler toute la filière du bâtiment et des services de l'immobilier et participent à la vitalité des territoires. Ils pourraient être des protagonistes clés de la sortie de crise du logement — à condition que le législateur reconnaisse enfin leur rôle social économique et environnemental dans un cadre fiscal et juridique idoine.

Le parc locatif privé : un pilier du logement français

En 2023, la France comptait 36,8 millions de logements, dont 55 % de maisons et 45 % d'appartements. Le parc locatif privé, lui, loge 23 % des ménages, contre 18 % pour le parc social. Derrière ces chiffres, 5,09 millions de bailleurs, dont 76 % de particuliers. Ensemble, ils génèrent 60 milliards d'euros de loyers bruts chaque année. Il faut enfin rappeler que plus de la moitié du patrimoine des Français, toutes classes d'actifs confondus, est constitué d'immobilier d'usage et locatif (8500 milliards d'euros). L'immobilier est ainsi l'investissement privilégié de nos concitoyens et il serait destructeur pour l'économie française de continuer à l'affaiblir.

La proposition de l'UNPI : un outil pour relancer le logement

Face à une situation devenue critique, l'UNPI propose son statut du bailleur privé, renommé Dispositif Fiscal Universel des Revenus Locatifs.

Présenté dans un rapport remis en avril 2025 à la Ministre Valérie Létard, il vise à rétablir la confiance et la lisibilité dont les bailleurs ont besoin pour investir durablement. Le rapport est consultable sur le site de l'UNPI.

Le Dispositif fiscal universel en bref

- Amortissement de **80 % de la valeur du bien** : 2 % par an pendant 40 ans ;
- Amortissement des **gros travaux sur 20 ans** (5 % par an) ;
- Réintégration de l'amortissement dans le prix de revient après 10 ans de location ;
- Déduction des **charges courantes**, des **petits travaux** et des **intérêts d'emprunt** ;
- Report illimité des **déficits** sur les revenus courants ;
- Coût pour l'État inférieur de **500 millions d'euros** à celui des dispositifs fiscaux actuels ;

- **Suppression des aides** pour les bailleurs intégrant le dispositif ;
- **Rendement accru** de 0,8 à 1 point pour les propriétaires.

Un principe clé : l'universalité de l'amortissement

L'UNPI défend un amortissement universel, simple et juste, **applicable à tous les biens immobiliers - neufs et existants**.

Les dispositifs actuels, notamment l'amendement gouvernemental déposé après l'article 12 du PLF 2026, se limitent aux logements neufs ou aux rénovations globales. Une approche inéquitable qui laisse de côté la majorité du parc, alors même qu'il faudrait privilégier celui qui est immédiatement disponible et en souffrance à cause de la loi Climat et Résilience (rénovation énergétique). Cette solution permettrait par ailleurs d'éviter l'étalement urbain en favorisant la rénovation de l'existant mais aussi des solutions de densification douce pour le neuf (surélévation, dents creuses...).

L'UNPI propose donc un amortissement à 2 % sur 40 ans calculé sur 100 % du prix du bien (soit 80% de la valeur du bien), garantissant une incitation stable et efficace pour relancer l'investissement locatif dans le neuf et l'existant.

Les propositions concrètes de l'UNPI

Pour le logement existant

- Le doublement du déficit foncier peut constituer une base de travail, mais son plafond doit être relevé à 30 000 € ;
- Le montant pourrait être progressif, en fonction du gain énergétique obtenu, avec une prime spécifique pour les rénovations permettant un saut d'au moins deux classes énergétiques et atteignant au minimum la classe D ;
- Conditionner l'amortissement à un pourcentage minimal de travaux créerait des effets de seuil injustes, notamment pour les propriétaires qui réalisent eux-mêmes leurs rénovations (avec la seule possibilité de déduire le coût des matériaux) ou pour les copropriétés dotées d'un chauffage collectif (avec des classes énergétiques défavorables pour les logements).

Pour le logement neuf

Le plafond d'amortissement proposé par le gouvernement, limité à 5 000 € par foyer fiscal, est trop faible pour avoir un effet incitatif. À ce niveau, le dispositif risque, au surplus, d'encourager la production quasi exclusive de petites surfaces, au détriment des logements familiaux et de la mobilité professionnelle.



A PROPOS DE L'UNPI

L'UNPI, association loi 1901, œuvre depuis plus de 130 ans pour représenter, accompagner et défendre les intérêts des propriétaires privés, qu'ils soient petits ou plus dimensionnés. Comptant plus de 100 000 adhérents et représentant pas moins de 700 000 logements, l'association est forte de l'engagement de ses 76 chambres locales réparties sur l'ensemble du territoire. L'UNPI, seul acteur local et national au service de la propriété, veille à défendre les propriétaires privés auprès des pouvoirs publics. Chaque mois, la revue « 35 millions de propriétaires », portée et soutenue par l'UNPI, informe et relaie une information de qualité, entièrement dédiée à LA PROPRIÉTÉ.

Contact presse : Anne-Sandrine Di Girolamo, presse@unpi.fr / 06 58 91 74 69