

Le 27 novembre 2025

Projet de loi de finances pour 2026 : L'UNPI exhorte le Sénat à reconstruire les fondations d'un statut pérenne du bailleur privé

Alors que les discussions sur le projet de loi de finances pour 2026 s'ouvrent en séance au Sénat, l'UNPI regrette que la première pierre du statut du bailleur privé, patiemment élaborée à l'Assemblée nationale, ait été balayée à la suite du rejet du texte. Patience, expertise et propositions avaient permis de poser les contours d'un dispositif structurant à l'Assemblée nationale. Il revient donc désormais aux Sénateurs de reprendre ce chantier et de reconstruire les fondations de ce statut, indispensable pour relancer l'investissement locatif.

Un principe d'amortissement enfin consacré en première lecture à l'Assemblée nationale : une première étape saluée par l'UNPI

Si cette première pierre a été rejetée par l'Assemblée nationale, elle porte toutefois l'empreinte d'un signal fort : pour la première fois, l'Assemblée nationale reconnaît le principe de l'amortissement immobilier. Une avancée que l'UNPI salue, car elle marque l'entrée de cette notion — défendue de longue date par la première association de défense de la propriété en France, notamment à travers son Dispositif Fiscal Universel des Revenus Locatifs (DFURL) — dans la doctrine des pouvoirs publics. Cette reconnaissance constitue une étape fondatrice : elle confirme que l'investissement locatif mérite enfin un cadre fiscal stable et lisible par nos concitoyens.

Mais une équité toujours absente entre neuf et ancien

Si la reconnaissance de l'amortissement marque une avancée, elle reste incomplète : les règles votées à l'Assemblée nationale créent, en effet, une **rupture d'équité entre le logement neuf et le logement existant**. Les amendements examinés au Sénat ne corrigent pas cette injustice.

Une telle distinction, infondée et à l'opposé d'une relance du logement, suscite de sérieuses inquiétudes : elle fragilise l'investissement dans l'existant ainsi que sa conservation, pourtant **indispensable pour répondre rapidement à la demande de logements** et pleinement cohérent avec les objectifs du **Zéro Artificialisation Nette (ZAN)**.

Un dispositif trop contraignant pour inciter les propriétaires

Les différentes versions du statut du bailleur privé examinées par les parlementaires imposent des contraintes si lourdes qu'elles dissuaderont inévitablement les investisseurs au lieu de les encourager. Par exemple :

- **Une durée d'engagement locatif comprise entre 9, 10 et 12 ans selon les amendements**, rigide et déconnectée de la réalité des propriétaires, qui doivent pouvoir adapter leur projet immobilier face aux aléas de la vie. Immobiliser un bien si longtemps, sans possibilité de vendre ou de le reprendre, freine l'investissement.

• **Des loyers plafonnés à un niveau intermédiaire, social ou très social**, souvent insuffisants pour couvrir les coûts réels : travaux, charges, emprunts, entretien ou niveau de marché local. La rentabilité s'en trouve affaiblie, rendant de facto le dispositif peu attractif.

• **Des exigences de travaux fixées à un pourcentage du montant de l'opération**, arbitraires et déconnectées de l'objectif de performance énergétique.

L'UNPI propose une approche plus cohérente : conditionner l'avantage fiscal à l'atteinte d'un niveau de performance énergétique, ce qui serait plus juste, plus lisible et véritablement incitatif.

Résultat : le dispositif devient peu attractif et risque de décourager les bailleurs.

Des propositions pour un dispositif plus équitable, plus puissant et réellement efficace

Par ailleurs, l'UNPI regrette profondément que le dispositif voté soit limité à trois ans seulement, du 1^{er} janvier 2026 au 31 décembre 2028. Une telle temporalité revient à créer une énième loi de défiscalisation temporaire, sans visibilité pour les investisseurs et s'éloigne totalement du statut dont les vertus est la pérennité, l'universalité et la stabilité. Par essence, un statut ne peut être temporaire.

L'UNPI appelle à un statut pérenne du bailleur privé.

Pour l'UNPI, un véritable statut du bailleur privé doit être :

- simple,
- équitable entre neuf et ancien,
- durable et stable (surtout !), afin d'offrir aux propriétaires la confiance nécessaire pour investir.

L'UNPI appelle donc le Sénat à consolider ce statut, condition indispensable pour répondre à la crise du logement et redonner un cadre stable à l'investissement locatif privé.

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