

Vincent Jeanbrun, ministre de la ville et du logement : **L'urgence d'abonder l'offre locative privée**

Tribune de Danielle DUBRAC

Présidente de l'UNIS

Le nouveau ministre de la Ville et du logement, Vincent Jeanbrun, a été **maire** d'une commune de région parisienne **L'Haÿ-les-Roses**, dans le Val de Marne, et **député** de cette ville et de sa circonscription. Il connaît d'autant mieux les difficultés des ménages français à se loger qu'il était l'élu jusqu'à sa nomination hier soir d'un territoire attractif qui pâtit d'un fort décalage entre l'offre de logements et la demande, un territoire en tension comme l'essentiel du pays désormais. Lorsqu'il siégeait à l'Assemblée nationale, il avait déposé une **proposition de loi** qui avait soulevé des passions, remettant en question des fondamentaux du logement HLM, tels le droit au maintien dans les lieux ou la destination définitive des logements sociaux, ou encore le seuil de 30% de logements HLM, transformé en plafond. Son initiative parlementaire exprimait en tout cas, sans prendre ici position sur les solutions imaginées, la conscience de l'insuffisance criante du parc locatif privé.

Dans ce contexte, et alors que le **projet de loi de finances pour 2026** va être déposé sur le bureau des deux Chambres par le gouvernement, l'urgence de l'action publique consiste à **instaurer un statut fiscal de l'investisseur en immobilier résidentiel attrayant et équitable**, pour le neuf et l'existant avec travaux. Les achats de logements à construire, en vente à l'état futur d'achèvement, ou à livrer, et destinés à la location représentent à peine plus d'un dixième du marché depuis la suppression du dernier dispositif fiscal disponible, le Pinel. Dans l'existant, de l'ordre de 40% des investissements locatifs enregistrés au cours des dernières années, représentant 20% des achats naguère, ont disparu. La reprise de ce marché doit tout à l'accession à la propriété, et rien à **l'investissement locatif, en baisse franche et constante**.

Le statut qui avait été préfiguré par le rapport signé de **Marc-Philippe Daubresse**, ancien ministre du logement, sénateur, et **Mickaël Cosson**, député, avait inspiré le projet d'article pour la copie budgétaire du gouvernement. Il importe que ce **dispositif d'amortissement, avec les taux variables selon le niveau du loyer** et les durées qui avaient été suggérées, soit repris par le ministre Vincent Jeanbrun, sans altération. Il ne s'agit pas pour lui de considérer cette disposition comme marquée du sceau de sa prédécesseure : **Valérie Létard** avait elle-même repris les propositions unanimes de toute la filière, que plusieurs chantiers avaient mise en forme. On rappellera ainsi les travaux du **Conseil national de la refondation pour le logement** ou encore ceux du **Conseil national de l'habitat** sur ce sujet, pilotés par Loïc Chapeaux, directeur des affaires économiques et internationales de la Fédération française du bâtiment.

En outre, la création de cet amortissement va débloquent les programmes de promotion qui ne voient pas le jour : sans un taux de précommercialisation minimum, légitimement exigé des

banques pour financer les opérations, aucun projet de construction d'immeuble collectif ne peut être engagé. Or, ce sont les **ménages investisseurs** qui assurent cette base de ventes et garantissent que les programmes sortent de terre. On rappellera d'ailleurs que les promoteurs privés produisent plus de la moitié des logements HLM : **la relance de la promotion privée conditionne l'abondement de l'offre locative sociale.**

L'UNIS sera attentive à ce que le statut du bailleur soit mis à la disposition des ménages dans le projet de loi de finances pour 2026. Les Français n'attendent que cet encouragement et cette reconnaissance économique pour mobiliser leur capacité d'endettement et investir pour loger des locataires.

Danielle DUBRAC

À propos de l'UNIS

L'UNIS est la première organisation de professionnels de l'immobilier qui représente tous les métiers du secteur : agents immobiliers, mandataires indépendants, gestionnaires locatifs, administrateurs de biens, experts, promoteurs-rénovateurs. Partout en France, les 6.000 entreprises affiliées à l'UNIS (indépendants, réseaux et groupes), 22 000 salariés et 35 000 mandataires, font le choix de rejoindre une communauté de vision et de mettre en pratique une approche différente de l'immobilier : éthique, experte, engagée, afin de remplir pleinement leur rôle de conseil et de tiers de confiance auprès des Français. L'UNIS accompagne ses adhérents dans l'exercice de leur métier, en leur offrant une formation initiale et/ou continue, de qualité et met également à leur disposition un conseil juridique pertinent qui prend en compte les dernières évolutions réglementaires et numériques. Force de proposition et de réflexion sur les enjeux et problématiques de l'immobilier en France, l'UNIS collabore auprès des pouvoirs publics et siège au sein des principales instances dont le CNTGI (Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières).

Contact presse

Charlotte Eckerl – 01 55 32 01 14 – presse@unis-immo.fr