

TRIBUNE

Investisseur locatif privé La semaine décisive

12 novembre 2025



Et si dans le marasme politique du moment l'investissement locatif faisait figure de sujet consensuel entre les responsables de tous bords, sans arrière-pensée, avec pour seul objectif de satisfaire les Français qui cherchent à se loger ?

Danielle Dubrac, présidente de l'UNIS



Pour persuader le gouvernement et le parlement de voter un statut fiscal honorable du bailleur privé, on pourrait arguer d'années de travail de conviction, avec force rapports officiels, au Conseil national de la refondation pour le logement, au Conseil national de l'habitat ou d'autres instances : peut-on fouler aux pieds tant d'efforts d'intelligence déployés par des dizaines d'acteurs majeurs, organisations professionnelles, associations, experts ? On pourrait aussi invoquer les promesses de plusieurs gouvernements successifs...mais cela a-t-il encore du sens dans une France politique aussi déséquilibrée ? On pourrait bien sûr parler des finances publiques éprouvées par la réduction des rentrées fiscales parce que les achats de logements neufs ou existants à destination locative ont baissé drastiquement, entraînant une réduction d'encaissement de TVA pour l'État et de droits de mutation à titre onéreux pour les collectivités locales. Ce serait au fond ne pas parler de l'essentiel.

L'essentiel, c'est l'impérieuse nécessité d'abonder l'offre de locations dans notre pays, sur tout le territoire. La situation des ménages qui cherchent à louer un logement tourne au cauchemar et on ne le dénonce pas assez. Pour une annonce de bien à louer, entre 50 et 200 demandes dans nos métropoles et dans la plupart des villes moyennes les plus attractives. Bien sûr le logement HLM vit à l'unisson, avec près de 3 millions de demandeurs, chiffre historique : les ménages qui n'ont pas de réponse dans le parc privé, pour l'essentiel éligibles au parc social, se reportent sur le service public du logement. Le gouvernement a-t-il une pleine conscience de la situation ? Le projet de loi de finances initiale pour 2026 est silencieux quant au statut fiscal de l'investisseur tant attendu, mais le ministre de la Ville et du logement, naguère maire d'une ville de la couronne de Paris, encore conseiller régional d'Ile de France, a compris **l'urgence d'agir** : un amendement du gouvernement propose finalement un amortissement, mais sans puissance – réduit à 2% par an et limité au logement neuf.

Dans le même temps, des députés de diverses sensibilités ont déposé leur propre amendement, s'inspirant du rapport parlementaire commandé par Valérie Létard, précédente ministre du logement, cosigné du sénateur Marc Philippe Daubresse et du député Mickaël Cosson. Ce que propose l'amendement parlementaire, qui est moins ambitieux que le Rapport, est un **amortissement de 3,5% pour le neuf et de 3% pour l'existant**, assortis de boni en cas de location à des loyers inférieurs au marché. De nature à relancer l'investissement locatif privé, cet amendement doit être impérativement voté, parce qu'il a le souffle nécessaire pour redonner envie aux Français d'acheter des logements pour loger des locataires. L'examen de ces deux amendements aura lieu à la fin de cette semaine, qui s'avère décisive.

Le début du parcours du projet de budget pour 2026 a témoigné par plusieurs gestes que l'Assemblée nationale avait la préoccupation de réhabiliter l'investissement privé. Une réduction de 22 ans à 17 ans de la durée de détention d'un bien locatif pour être exonéré de taxation de plus-value, l'extension à l'ancien de l'exonération de droits de donation jusqu'à 100000€ ou encore la création d'un impôt sur la fortune improductive, qui reconnaît l'utilité économique et sociale de l'investissement locatif privé. Certes, des sous-amendements contrarié l'intention initiale, mais le Sénat saura rendre à la disposition sa forme première.

Cette semaine peut sauver le logement locatif dans notre pays. Ce faisant, elle sauvera aussi la production de logements collectifs neufs : sans les investisseurs, qui leur assurent un taux de pré commercialisation avancé et la confiance des prêteurs, les promoteurs ne relanceront pas d'opérations et l'avenir de la production de logements sera hypothéqué pour des années.

Et si dans le marasme politique du moment l'investissement locatif faisait figure de sujet consensuel entre les responsables de tous bords, sans arrière-pensée, avec pour seul objectif de satisfaire les Français qui cherchent à se loger ?

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 13.700 entreprises affiliées à l'UNIS (indépendants, réseaux et groupes), 29 000 salariés et 40 000 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
presse@unis-immo.fr