

ACTION POLITIQUE

Note du 26/02/2026

LES ACQUIS DE L'UNPI EN 2025

Nous vous prions de trouver ci-après un bilan des acquis de l'UNPI en 2025.

Nous vous encourageons à joindre ce récapitulatif à vos appels de cotisations comme à vos appels aux dons.

Vous pouvez bien sûr annexer aussi les résultats obtenus pour l'année 2024.

Récapitulatif des acquis de l'UNPI en 2025

L'année 2025 a encore été marquée par un contexte politique chahuté : trois gouvernements se sont succédé et l'Assemblée nationale reste morcelée avec 11 groupes politiques.

Ce contexte a considérablement ralenti l'adoption de mesures législatives et réglementaires et empêché la définition d'un cap clair et stable.

Face à cette instabilité, l'UNPI a redoublé d'efforts pour faire entendre la voix des propriétaires immobiliers en multipliant les rendez-vous et les prises de position dans la presse et accentué sa participation à de nombreuses auditions parlementaires.

Encadrement des loyers : annulation de deux arrêtés à Paris et à Lyon

Après deux arrêts rendus en 2024 par le Conseil d'État donnant raison à l'UNPI, de nouvelles avancées majeures ont été obtenues en octobre 2025 dans le cadre des recours contre les arrêtés préfectoraux fixant des plafonds de loyers.

À Paris, l'arrêté du 30 mai 2023 a été annulé par le tribunal administratif en raison de l'absence de découpage en zones de loyers homogènes. Après une phase préalable d'analyse des conséquences d'une annulation rétroactive (10 juillet 2025), le jugement du 24 octobre 2025 a finalement limité les effets de cette annulation aux seuls recours engagés avant cette date, le tribunal invoquant la protection des locataires afin d'éviter des conséquences jugées « manifestement excessives ».

À Lyon, l'arrêté du 29 septembre 2023 a également été annulé, cette fois en raison de l'imprécision de la carte des secteurs, contraire à l'exigence constitutionnelle de clarté et d'intelligibilité de la norme. Contrairement à Paris, aucune limitation n'a été posée : l'arrêté est réputé n'avoir jamais existé, et les propriétaires ne peuvent donc pas être sanctionnés pour des loyers dépassant les plafonds qu'il fixait.

Baisse du coefficient primaire de l'électricité dans le DPE de 2,3 à 1,9

Le 9 juillet dernier, François Bayrou, alors Premier Ministre, a annoncé une réforme attendue du DPE : au 1^{er} janvier 2026, le coefficient de conversion de l'électricité passe de 2,3 à 1,9. Une évolution technique, mais essentielle : elle permet à 850 000 logements de sortir du statut de passoire énergétique.

Réclamée de longue date par l'UNPI auprès du cabinet de Michel BARNIER, alors premier Ministre fin 2024 et de l'Administration, cette mesure corrige une injustice : le précédent mode de calcul pénalisait l'électricité, pourtant largement décarbonée en France, par rapport au gaz ou au fioul.

L'UNPI, par la voix de son Président Sylvain GRATALOU, a salué ce signal positif mais a néanmoins rappelé qu'il ne remplace pas une stratégie globale et lisible pour encourager durablement la rénovation énergétique et valoriser les choix vertueux des propriétaires.

Clarification des obligations de rénovation énergétique des logements

L'UNPI a contribué à des avancées majeures avec la proposition de loi déposée par la sénatrice Amel Gacquerre (Union Centriste), visant à clarifier les obligations de rénovation énergétique et à sécuriser leur application en copropriété. Ce texte apporte plusieurs améliorations essentielles : les règles de décence énergétique ne s'appliqueraient aux baux en cours qu'à compter de leur renouvellement ou de leur tacite reconduction ; les propriétaires seraient exonérés lorsqu'ils ont réalisé l'ensemble des travaux possibles, même si les objectifs légaux ne sont pas atteints ; enfin, en copropriété, l'obligation serait suspendue dès lors que les travaux ont été votés.

Cette initiative intervient après le retrait regretté du texte Echaniz–Marchive, décision à laquelle le président Sylvain Grataloup avait vivement réagi en dénonçant « une occasion manquée en raison de querelles politiques ». Elle s'inscrit également dans la continuité du travail parlementaire engagé dès 2024 par le député Guillaume Vuilletet sur ce même sujet. Les discussions au Sénat ont eu lieu fin mars, sans qu'une inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée nationale n'ait, à ce stade, été programmée. L'UNPI a obtenu l'intégration de plusieurs avancées importantes dans le texte, notamment :

- la reconnaissance des contraintes architecturales et patrimoniales, en plus des contraintes techniques ;
- la prise en compte du coût disproportionné des travaux.

Loi de finances pour 2026 et notamment l'instauration d'un statut du bailleur privé

Début 2025, alors que la ministre Valérie Létard annonçait le lancement imminent d'une mission flash sur le statut du bailleur privé, sujet central depuis plusieurs mois, l'UNPI s'est immédiatement mobilisée. Depuis plus de vingt ans, elle alerte sur la dégradation de l'image des propriétaires et sur l'alourdissement constant d'une législation qui fragilise pourtant un acteur essentiel du logement : le bailleur privé, qui met des logements sur le marché et contribue à l'entretien du patrimoine national.

Pour répondre à ces enjeux, l'UNPI a constitué un groupe de travail chargé d'imaginer un dispositif permettant de loger tous les Français sans recourir aux finances publiques, afin de permettre à l'État de se concentrer sur ses missions régaliennes, notamment l'hébergement des plus vulnérables. Ce travail a conduit à la création du Dispositif fiscal universel des revenus locatifs. Inspiré du modèle allemand fondé sur l'amortissement, il propose un mécanisme simple, universel (applicable aux meublés comme aux locations nues) et neutre fiscalement entre le neuf et l'ancien.

Cette proposition a fait l'objet d'une conférence de presse de l'UNPI, largement relayée dans les médias et une stratégie d'influence a été déployée.

Lors de l'examen du Projet de loi de finances pour 2026, de nombreux échanges ont porté sur le statut du bailleur privé. Initialement absent du texte, le dispositif a fait l'objet de multiples modifications au fil des débats. Il figure désormais dans la version finale adoptée par le recours à l'article 49-3 et validée par le Conseil constitutionnel.

Désormais intitulé dispositif « Jeanbrun », il privilégie principalement le logement neuf. Toutefois, il intègre également le parc ancien — qui ne figurait pas dans la version initiale — grâce à la mobilisation de l'UNPI, qui a activement défendu sa prise en compte.

Au-delà de son périmètre d'application, ce dispositif marque une évolution importante : il reconnaît enfin le propriétaire bailleur comme un véritable acteur économique. À travers le mécanisme d'amortissement, il consacre le principe selon lequel le logement locatif constitue un investissement productif, impliquant des charges, des risques et une gestion active, et doit à ce titre bénéficier d'un traitement fiscal adapté.

Si ce mécanisme demeure perfectible, notamment en raison des contraintes liées à l'atteinte des étiquettes énergétiques A ou B dans l'ancien, il constitue néanmoins une première étape significative. Celle-ci devra être consolidée et améliorée dans les prochains mois, à travers d'autres vecteurs législatifs.

Projet de loi simplification économique : action contre la fin de la refacturation de la taxe foncière dans le cadre des baux commerciaux

L'UNPI s'est pleinement mobilisée contre l'article 8 ter du projet de loi de simplification économique qui visait à interdire la refacturation de la taxe foncière dans le cadre des baux commerciaux. Aux côtés des principales fédérations du secteur, l'UNPI a alerté les parlementaires sur les effets dévastateurs d'une telle mesure : rupture de l'équilibre contractuel issu de la loi Pinel, déstabilisation des actifs tertiaires, blocage des transactions en cours, baisse de valeur des immeubles, fragilisation du financement des bailleurs, et impact direct sur des millions d'épargnants, notamment via les SCPI et l'assurance-vie. Cette disposition aurait créé en outre une ingérence sans précédent dans les relations contractuelles privées, contraire aux pratiques européennes et pénalisant l'investissement dans l'immobilier, pourtant essentiel pour financer les transitions énergétiques et les transformations d'usage. L'UNPI a donc demandé avec fermeté la suppression de cet article lors de la commission mixte paritaire de janvier 2026, demande qui a été suivie.