

LE MOT DU PRESIDENT

La Taxe foncière

Dans un pays où 63% de la population est propriétaire, 37% d'augmentation en dix ans -soit le double de l'inflation- n'est pas acceptable tant la pression fiscale sur les propriétaires est déjà forte. De plus, c'est un véritable barrage à l'accessibilité à la propriété pourtant souhaitée par une majorité de locataires.

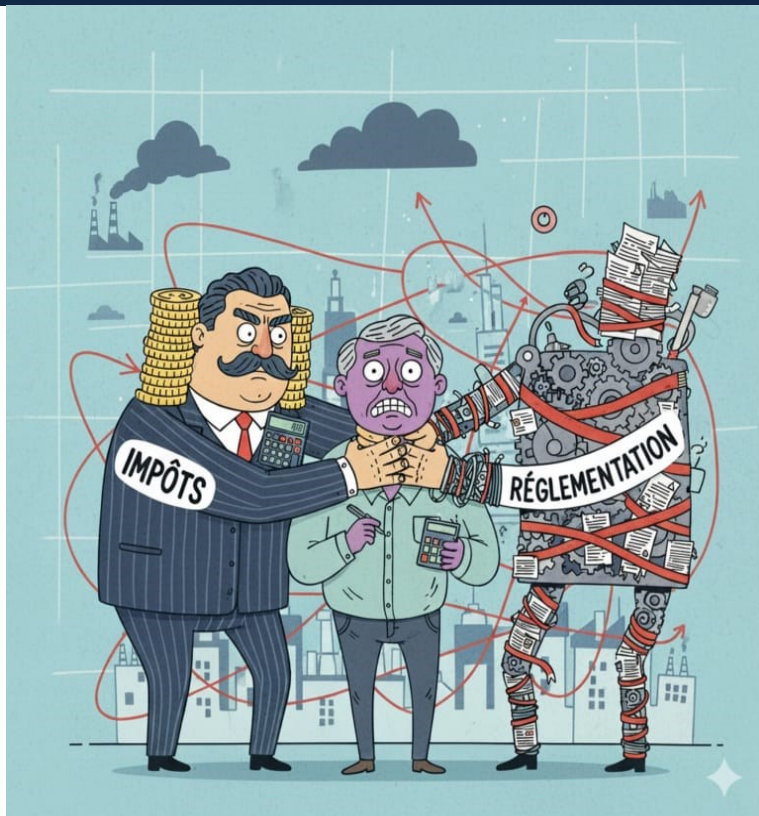
Même si l'approche des élections municipales a freiné l'augmentation de la taxe, les propriétaires restent inquiets en raison de la refonte des valeurs locatives cadastrales annoncées pour 2031 par le projet de loi de finance 2026.

Quand cessera cet incendie silencieux ?

L'UNPI s'y emploie farouchement, même si nous avons un nouveau ministre du logement qui, nous l'espérons, reprendra les avancées que nous avons réalisées avec Valérie Letard attentive past-ministre du logement.



M. Patrice VERNIER-ESNAULT
Président UNPI 49



Budget 2026 : le statut du bailleur privé menacé ?

Le projet de loi de finances pour 2026 prévoirait la non-mise en œuvre du « statut du bailleur privé », un dispositif attendu depuis plus de dix ans par les propriétaires et investisseurs en logement locatif.

Ce statut permettrait de déduire chaque année une part de la valeur de leur bien : 5 % pour les logements neufs et 4 % pour les logements anciens sous réserve de travaux, et ce pendant 20 ans. L'objectif était de rapprocher la fiscalité de la location nue de celle des locations meublées, déjà avantageuse.

Pour l'UNPI, cette non-mise en œuvre enverrait un signal négatif aux propriétaires, alors que l'investissement locatif est déjà freiné par la hausse de la taxe foncière, la fiscalité jugée punitive sur les revenus locatifs, et les contraintes réglementaires croissantes. La conséquence directe : réduction de l'offre locative et aggravation de la pénurie de logements.

Toutefois, tout n'est pas perdu, loin de là. Notre nouveau ministre du logement, M. Vincent JEANBRUN, déposera un amendement au projet de loi de finances pour 2026 sur le statut du bailleur privé.

Ce dispositif est un levier gagnant pour tous :

1. pour les propriétaires
2. pour les locataires
3. pour l'économie et l'emploi
4. pour l'environnement

[ACCEDER AU
COMMUNIQUE DE PRESSE](#)

L'UNPI reste pleinement mobilisée pour que ce coup de pouce fiscal attendu depuis longtemps bénéficie enfin aux propriétaires et relance l'investissement locatif, au bénéfice des bailleurs comme des locataires.

OBSERVATOIRE DE LA TAXE FONCIERE 2025

L'UNPI a publié son 19ème rapport sur l'évolution de la taxe foncière. Entre 2014 et 2024, cette taxe a augmenté en moyenne de 37,3 %, une hausse bien supérieure à celle des loyers (+8,7 %) et de l'inflation (+19 %). Pour 2025, l'augmentation de 1,7 % résulte de la revalorisation des bases locatives par l'Etat.

L'UNPI souligne que la fiscalité locale devient de plus en plus déséquilibrée à l'égard des propriétaires, notamment depuis la suppression de la taxe d'habitation. Bien que l'État compense partiellement cette suppression auprès des collectivités, les locataires ne contribuent plus de manière équitable au financement des dépenses locales.

Pour rétablir un meilleur équilibre, nous proposons plusieurs solutions : une réforme globale de la fiscalité locale, la possibilité pour les bailleurs de récupérer une partie de la taxe foncière auprès de leurs locataires, une révision du mode de calcul des valeurs locatives, des allègements dans les zones où les loyers sont encadrés, ainsi que des avantages fiscaux pour encourager les travaux de rénovation énergétique.



[ACCEDER AU DOSSIER NATIONALE ET AUX ARTICLES DE LA PRESSE LOCALE](#)

REUNION DES NOTAIRES



La réunion des Notaires

Animée par Me Laurence BRETIN et

Me Marion DURAND

Le vendredi 7 novembre 2025 à 14h30

Thèmes :

- ⇒ Les documents à fournir pour la déclaration de succession
- ⇒ La constitution du dossier de vente d'un immeuble locatif
- ⇒ L'évolution des prix de l'immobilier dans le 49.

Vous pouvez vous inscrire avec le lien ci-dessous:

[RESERVER](#)

35 MILLIONS DE PROPRIETAIRES EN COLERE



Face à une pression fiscale et réglementaire toujours plus lourde, les 35 millions de propriétaires en France expriment leur ras-le-bol. Hausse continue des taxes, normes de plus en plus complexes, fiscalité injuste, stigmatisation: la situation devient intenable.

L'UNPI appelle les pouvoirs publics à reconnaître enfin le rôle central des propriétaires dans la politique du logement et à agir en faveur d'une fiscalité plus équitable, d'un cadre réglementaire allégé et d'un véritable statut du bailleur privé.

[COMMUNIQUE DE PRESSE](#)

ENCADREMENT DES LOYERS

Un rapport parlementaire de septembre 2025 souligne que l'encadrement des loyers, en place dans 69 villes et bientôt dans plusieurs communes ultramarines, limite les loyers trop élevés sans réduire l'offre de logements.

Cette mesure, prévue pour finir fin 2026, devrait être prolongée dans les zones tendues, avec les communes qui choisissent de l'appliquer.

Le rapport propose aussi de simplifier les règles, mieux encadrer certains types de contrats et renforcer les sanctions en cas de non-respect.

Mais l'encadrement pourrait décourager certains propriétaires d'investir, ce qui pose la question d'un équilibre à trouver entre protection des locataires et soutien aux propriétaires.

La décision finale dépendra du gouvernement et du futur ministre du logement, avec en parallèle un projet pour aider les bailleurs avec des avantages fiscaux.

MA PRIME RENOV'

Après trois mois de pause, le guichet MaPrimeRénov' ouvre pour les aides à la rénovation énergétique, mais dans des conditions plus strictes.

Seuls 13 000 nouveaux dossiers seront acceptés d'ici fin 2025, et les subventions sont réduites : les plafonds de travaux passent de 70 000 € à 40 000 €, et l'aide maximale pour les ménages très modestes chute de 63 000 € à 32 000 €.

Seuls les logements classés E, F ou G sont désormais éligibles.

L'enveloppe budgétaire de 2025 étant déjà presque épuisée, ces nouveaux dossiers ne seront financés qu'en 2026, sous réserve du vote du budget.

REMISE DES CLES ANTICIPEE: Préavis dû ?

La jurisprudence a établi que la simple remise anticipée des clés et la réalisation d'un état des lieux de sortie ne suffisent pas à prouver que le bailleur renonce au paiement des loyers jusqu'à la fin du préavis.

Pour que le bailleur renonce au préavis, il doit y avoir une **manifestation claire et non équivoque** de sa part, telle qu'une **restitution anticipée des clés acceptée sans réserve** ou une **relocation du logement avant la fin du préavis**.

En l'absence de ces éléments, le locataire reste redevable des loyers jusqu'à la fin du préavis, même si le logement est restitué avant terme.

INDICE IRL



L'INSEE a publié les valeurs de L'IRL

pour le 3^e trimestre 2025

Une variation annuelle de
+ 0.87 %

[Consulter les indices](#)

Retrouvez les supports des réunions et nos actualités sur l'espace adhérents de notre site :

www.unpi49.org

Mot de passe 2025: **25UNPI49**