



Erreur manifeste d'appréciation ou volonté délibérée d'anéantir définitivement la production de logements ?

Le vote intervenu au Sénat dimanche 30 novembre au soir sur le « statut du bailleur privé » laisse l'ensemble des acteurs du logement stupéfaits. L'architecture des amendements déposés à la fois par le groupe Union Centriste, notamment Amel Gacquerre et Hervé Marseille, ainsi que par des sénateurs Les Républicains, dont Marc-Philippe Daubresse, Sophie Primas, Mathieu Darnaud... répondait parfaitement à la nécessité de relancer l'investissement locatif et, avec lui, la production de logements dont notre pays a cruellement besoin.

En choisissant de sous-amender ce dispositif jusqu'à le vider de sa substance, le Gouvernement a transformé une réforme structurante en coquille vide. Il l'a fait subrepticement, en déposant trois sous-amendements quelques minutes avant leur examen, privant les sénateurs d'un examen préalable de leur incidence sur le dispositif proposé et en annonçant des chiffres pour le moins critiquables.

Les sous-amendements du Gouvernement : un sabotage méthodique

En empilant les contraintes et en vidant le statut de sa substance, les sous-amendements du Gouvernement ont rendu le système totalement inopérant :

- Baisse du taux d'amortissement de 5% à 3,5% ;
- Disparition de la possibilité de louer à tous nos concitoyens ;
- Plafonnement de l'amortissement à 8 000 € ;
- Plafonds de déficit foncier inchangé (10 700 €) ;
- Et, surtout, suppression de la faculté d'imputation du déficit foncier sur le revenu global.

Pris isolément, chacun de ces points amenuise l'équilibre économique de l'investissement. Leur cumul annule purement et simplement l'effet incitatif du statut, voire, dans certains cas, crée un effet négatif.

La démonstration est claire : pour l'achat d'un logement locatif neuf de 240 000 €, l'effort d'épargne mensuel passe de 400 € (avec les seuls amendements parlementaires) à 700 € avec la version sous-amendée par le Gouvernement.

À 400 €, le dispositif était déjà à la limite de la capacité d'endettement du particulier investisseur. À 700 €, aucun ménage ciblé ne pourra se lancer dans un investissement.

CONTACT PRESSE

Sophie Mazoyer

Directrice de la Communication

Fédération des Promoteurs Immobiliers de France

Mobile : 06 76 16 07 01

E-mail : s.mazoyer@fpifrance.fr

[@fpi_fr](https://twitter.com/fpi_fr) www.fpifrance.fr

Un dispositif qui ne produira pas un logement de plus

Ce statut vidé de son contenu ne relancera pas l'investissement locatif. Il ne permettra aucun redémarrage significatif de la production neuve (y compris pour l'accession et le social), donc aucune amélioration de l'accès au logement pour nos concitoyens.

Tout ça pour ça : des mois de travaux, des dizaines d'auditions, un rapport parlementaire documenté et chiffré... pour aboutir à un dispositif qui ne produira pas un logement de plus. Depuis l'arrêt du dispositif Pinel (31 décembre 2024), nous avons divisé par 6,5 le nombre de logements vendus à des investisseurs particuliers par rapport à une année habituelle.

Nous en appelons à la responsabilité du Parlement et du Premier ministre

Le Premier ministre doit désormais faire preuve d'autorité en envoyant des messages clairs et les parlementaires doivent se ressaisir. Il est indispensable que la commission mixte paritaire (CMP) rétablisse le statut du bailleur privé tel qu'il a été conçu initialement. À défaut, nous ne sortirons pas de cette catastrophe, cette crise du logement s'aggravera encore, avec toutes les conséquences que nous dénonçons depuis longtemps sur le PIB, sur les recettes de TVA, sur l'emploi, sur le logement des étudiants et celui de leurs aînés, sur les salariés qui dorment dans leur véhicule...

***Pour Pascal Boulanger, président de la FPI :** « Ce qui s'est passé dimanche soir est un déni de réalité. On vient d'inventer un statut qui n'existe pas et qui n'existera jamais. Le sujet n'est pas de savoir si les promoteurs mettront la clé sous la porte ; le vrai sujet, c'est que les habitants ne pourront pas ouvrir la porte de leur futur logement... puisqu'il ne sera pas construit. Cela va au-delà de nos pires cauchemars ! ».*

À PROPOS DE LA FÉDÉRATION DES PROMOTEURS IMMOBILIERS

La Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) est l'unique instance professionnelle représentant les promoteurs immobiliers du secteur privé en France, dont elle négocie les accords de branche. Le volume d'activités annuel de la promotion privée s'élève à 30,2 milliards d'euros H.T., elle emploie 25 700 actifs (données rapport de branche 2024).

La FPI rassemble plus de 600 sociétés de promotion adhérentes via 17 chambres régionales, en métropole et outre-mer. Interlocutrice privilégiée des pouvoirs publics sur la production immobilière (logement, immobilier d'entreprise et résidences services), la FPI promeut les intérêts de la profession. Dans cette optique, elle échange avec l'ensemble des acteurs du secteur de l'immobilier et participe activement à l'élaboration des textes législatifs et réglementaires.

La FPI met à disposition des décideurs publics son Observatoire Statistique National du logement neuf, élaboré à partir de la production et des ventes de ses adhérents et représentant 90 % du marché.

La FPI intervient également auprès des instances européennes via Build Europe dont elle a assuré la présidence de 2018 à 2023.

Pour les adhérents de la FPI, l'acte de construire est nécessaire, utile et noble.

Depuis le 1er juillet 2021, la FPI est présidée par Pascal Boulanger.

CONTACT PRESSE

Sophie Mazoyer

Directrice de la Communication
Fédération des Promoteurs Immobiliers de France

Mobile : 06 76 16 07 01

E-mail : s.mazoyer@fpifrance.fr

[@fpi_fr](https://twitter.com/fpi_fr) www.fpifrance.fr