

**Tribune**

Paris, le 3 février 2026

Municipales 2026 en Île-de-France – Partie 3

Logement : sans maires bâtisseurs, l'Île-de-France va droit dans le mur

Par Olivier Princivalle, président de la FNAIM du Grand Paris.



Les maires de Paris et d'Île-de-France qui seront élu(e)s au mois de mars vont être confrontés à une situation catastrophique en matière de logements. Seul(e) celui ou celle qui est convaincu qu'un maire bâtisseur est un maire vainqueur pourra nous sortir de ce marasme !

Et il lui faudra agir sur tous les fronts pour y parvenir : construire davantage, faire baisser les prix, favoriser l'accession à la propriété, et pratiquer une fiscalité plus juste.

Face à l'effondrement des mises en chantier, construire devient un devoir politique

En Île-de-France, les mises en chantier ont chuté de 59 500 à 40 800 entre 2022 et 2025*, alors que nous devons produire 80 000 logements neufs par an pour répondre au besoin. Les prochains maires franciliens n'ont pas le choix, ils vont devoir construire plus. Pour pallier le manque de foncier, nous les encourageons à multiplier les projets de construction de la ville sur la ville. Surélevez les bâtiments, investissez l'espace aérien en construisant au-dessus du périphérique ou des voies ferroviaires, mobilisez les friches ! Cela accroît sans doute la complexité technique, mais les promoteurs savent relever les défis. Faites-leur confiance ! Certains bâtiments ou terrains municipaux, peu occupés ou sous-exploités, pourraient aussi être optimisés par les promoteurs.

Il ne faut plus sacrifier de projets à fort potentiel sur l'autel d'un ZAN interprété de façon trop stricte. Il est vrai que dans les hypercentres, intégrer aux nouvelles constructions 30 % de surface de pleine terre obère économiquement toute opération de construction. Mais cela peut être compensé, n'en faites pas un frein ! Demandez aux promoteurs d'aménager leur opération pour intégrer ces 30 % autrement, par exemple en installant une toiture végétalisée, ou en aménageant des espaces verts ailleurs dans la ville. Il est possible de concilier ZAN et densification à condition d'avoir une vision objective et globale.

Enfin, il faut aussi faciliter l'exécution des projets en allégeant les lourdeurs administratives et en accélérant les délais d'instructions, tant pour les opérations neuves que pour les rénovations énergétiques. L'urgence de l'accès au logement nécessite d'abandonner la technocratie excessive qui dissuade les projets.

Sans investisseurs et sans accédants, pas de logements pour tous

Depuis la fin du Pinel les investisseurs immobiliers particuliers ont déserté. Le dispositif Jeanbrun va sans doute restaurer légèrement la confiance perdue au cours de ces deux quinquennats, mais cela ne suffira pas à inverser la tendance en Île-de-France.

Contact presse – Galivel & Associés

Marie-Caroline Cardi / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@qgalivel.com – www.galivel.com

Il faut agir sur les prix, et en premier lieu réparer une injustice, en alignant les prix de vente aux bailleurs sociaux sur ceux pratiqués pour les autres acheteurs. Car aujourd’hui, pour vendre aux bailleurs sociaux, les promoteurs doivent baisser leurs prix. Et pour récupérer ce manque à gagner, ils vendent plus chers aux particuliers. Au-delà de faire payer le prix fort aux ménages, cette pratique génère mécaniquement une augmentation de la valeur des biens et donc des loyers. Si les finances des bailleurs sociaux ne suffisent pas pour créer du logement social, il leur est toujours possible de vendre une partie de leur parc à des locataires occupants. Ce n’est qu’en favorisant l’investissement immobilier et l’accession à la propriété que nous pourrons aider les dizaines de milliers de familles franciliennes à trouver le logement dont elles ont besoin.

D’ailleurs, pour favoriser l’accession à la propriété des ménages modestes, il faut également revoir le Bail Réel Solidaire (BRS). Ce dispositif permet à un ménage d’acquérir la propriété des murs et de louer le foncier en payant une redevance mensuelle à un organisme de foncier solidaire qui, lui, en a la propriété. Il vaudrait mieux qu’en échange de ce versement mensuel le particulier acquiert petit à petit la propriété du foncier, sur la base de 2 % par an par exemple. Le BRS deviendrait ainsi l’APS, l’accession à la propriété solidaire. En cas de vente du logement par le particulier, le prix inclurait la quote-part de propriété qu’il aura acquise avec le temps. Ce système reflèterait davantage notre appétence historique pour la pierre.

Taxer moins pour augmenter l’offre : la fiscalité doit redevenir un levier

Depuis la suppression de la taxe d’habitation, qui était également imposée aux locataires, la taxe foncière est devenue le seul levier fiscal à la main des collectivités locales. Ce qui signifie que seuls les propriétaires participent au financement des infrastructures locales, par le biais de la taxe foncière. Une totale injustice, d’autant qu’elle a bondi de 60 % en 2 ans à Paris.

Pour attirer de nouveaux investisseurs immobiliers et donc fluidifier l'accès au logement, il conviendrait d'exonérer les nouveaux propriétaires bailleurs, pendant 2 ans dans l'ancien, et pendant 3 ans dans le neuf. L'afflux d'investisseurs contribuera à faire sortir de terre davantage de programmes résidentiels, et générera, sur le long terme, plus de recettes fiscales.

Enfin, pour encourager massivement la rénovation énergétique en Île-de-France, les maires pourraient également exonérer de taxe foncière les propriétaires bailleurs vertueux, qui investissent dans des travaux de performance énergétique, comme le fait la Ville de Paris.

* Sources FFB Île-de-France

À propos de la FNAIM du Grand Paris :

L’organisation syndicale patronale regroupe tous les départements d’Île-de-France (hors Seine-et-Marne). Elle représente 1 000 établissements adhérents qui œuvrent chaque jour dans l’intérêt de leurs clients, et qui les accompagnent dans leurs projets ainsi que dans la valorisation et la sécurisation de leurs patrimoines immobiliers. 1 professionnel de la branche de l’immobilier sur 2 est adhérent à la FNAIM, syndicat professionnel créé en 1946. La Chambre FNAIM du Grand Paris représente et défend les professionnels de 13 métiers différents, comme la transaction (vente et location), l’administration de biens, et le syndic (métiers dont l'accès et l'exercice sont réglementés par la Loi dans l'intérêt de la protection du consommateur), mais aussi l’expertise, le diagnostic, la promotion et l'aménagement, etc. Dotée de nombreux outils d’analyse et d’une véritable expertise de terrain, la FNAIM du Grand Paris est une référence incontestée en matière d’informations et d’études économiques et juridiques des marchés immobiliers, appuyée par plus de 100 ans de pratique et d’actions en faveur la politique immobilière.

Depuis janvier 2023, Olivier Princivalle est président de la FNAIM du Grand Paris. Il est également membre du conseil d’administration et le bureau exécutif de la FNAIM Nationale.

Contact presse – Galivel & Associés

Marie-Caroline Cardi / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com – www.galivel.com

Site Internet : <https://www.fnaim-grand-paris.fr/> - Twitter : @fnaimidf

Contact presse – Galivel & Associés

Marie-Caroline Cardi / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com – www.galivel.com