



**Réaction**  
Paris, le 16 avril 2026

## **À Paris, la crise du logement ne se résoudra pas à coups de taxes : elle exige une stratégie économique cohérente**

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



Pour enrayer la crise du logement, le nouveau maire de Paris annonce vouloir quasiment doubler la taxe sur les logements vacants : de 17 % à 30 % au bout d'un an, et de 34 % à 60 % au bout de deux ans. L'objectif affiché est clair : inciter les propriétaires à remettre sur le marché des dizaines de milliers de logements considérés comme inoccupés, au risque d'aggraver la crise.

Car cette mesure repose sur un diagnostic erroné. Le problème parisien n'est en réalité pas uniquement la vacance, mais une production largement insuffisante de logements neufs et un décrochage massif de l'investissement locatif privé.

Faire des propriétaires les responsables de la crise relève d'une lecture simpliste, voire contre-productive. Contrairement à certaines caricatures, il n'existe aucune logique économique à « garder » un logement vide par plaisir, comme un trésor que l'on accumulerait jalousement. Un bien immobilier est un actif coûteux : s'il a été acquis, c'est dans l'immense majorité des cas, pour être habité ou pour être loué.

Dès lors, la vraie question n'est pas : pourquoi les logements sont-ils vacants ? Mais plutôt : pourquoi ne peuvent-ils plus être loués ?

Les situations sont multiples : travaux de conformité énergétique coûteux et longs à initier en copropriétés, biens utilisés comme résidences secondaires, incertitudes réglementaires... Autant de réalités complexes auxquelles une taxe punitive ne répond en rien.

Pire : en augmentant massivement la fiscalité sur la vacance, on prend le risque d'accroître la défiance des investisseurs et d'accélérer leur retrait du marché locatif parisien. Or, rappelons-le, les bailleurs privés fournissent près de 60 % des logements locatifs.

La crise du logement à Paris ne se résoudra pas en opposant artificiellement propriétaires et locataires. Elle exige une approche économique lucide, équilibrée et incitative, fondée sur un objectif simple : créer les conditions pour attirer de nouveau les bailleurs privés.

Cela suppose d'abord de réduire les contraintes qui pèsent sur les bailleurs. L'encadrement des loyers, à défaut d'être supprimé, doit être ajusté pour mieux refléter la réalité des biens, en intégrant davantage leurs caractéristiques propres, et en bonifiant par exemple les logements les plus vertueux d'un point de vue énergétique. Une modulation plus fine, à l'échelle de l'immeuble, permettrait aussi d'éviter les effets de moyenne pénalisants.

---

**Contact presse – Galivel & Associés**

Marie-Caroline Cardi / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63

[galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com) – [www.galivel.com](http://www.galivel.com)

Ensuite, il faut restaurer la confiance des investisseurs. Et, puisque le dispositif Jeanbrun ne semble présenter en l'état aucun bénéfice pour le bailleur dans l'ancien, cela implique des mesures incitatives locales claires : par exemple, une exonération temporaire de fiscalité pour les nouveaux bailleurs, pendant deux ans dans l'ancien et trois ans dans le neuf.

Enfin, il est urgent de relancer la construction. En septembre 2025, seulement 3 200 logements ont été autorisés à Paris, soit une baisse de 2,9 % sur douze mois glissants\*. C'est un niveau dramatiquement insuffisant pour répondre aux besoins d'une métropole comme la nôtre. Paris doit retrouver une ambition en matière de production de logements : surélévation des bâtiments existants, valorisation des espaces aériens, mobilisation des friches... Les solutions existent, à condition de les assumer !

Doubler la taxe sur les logements vacants peut donner l'illusion d'une action rapide. En réalité, c'est une réponse simpliste à un problème structurel. Et c'est surtout une mesure contre-productive, qui détourne l'attention des véritables leviers de sortie de crise.

À Paris, le défi n'est pas de punir, mais de reconstruire.

\* Service des données et études statistiques (SDES)

**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.

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