



Plan de relance du logement, des mesures fortes et positives pour la construction de logement Point de vigilance : l'encadrement des loyers, une fausse bonne idée

Réaction de Marc GEDOUX, président du Pôle Habitat FFB Grand Paris

Après des années d'inaction pour arrêter l'effondrement de la construction de logements, toutes catégories confondues, le gouvernement a annoncé vendredi 23 janvier un plan de relance. Reconnaissant que le logement est « l'une des premières préoccupations des Français » et une des « grandes urgences dans le pays », le premier Ministre affiche une ambition claire : la construction d'ici 2030 de 2 millions de logements.

Quelques jours auparavant, le gouvernement, avec l'engagement du ministre du Logement et de la Ville Vincent Jeanbrun, a intégré le nouveau statut du bailleur privé dans le texte du 49-3 de la Constitution dans le cadre du vote du Budget 2026. Ce dispositif vise à restaurer la confiance des investisseurs privés, indispensable à la relance de la construction de logements neufs, mais il est aussi étendu au parc ancien toutefois pour ce dernier sous conditions de réalisation de travaux importants et d'atteinte de performance énergétique exigeante. Il devrait contribuer à desserrer la tension particulièrement forte qui pèse sur le marché du logement locatif avec pour objectif affiché la construction de 50 000 logements de plus par an. Cette démarche s'appuie sur les travaux du sénateur Marc-Philippe Daubresse et du député Mickaël Cosson qui ont remis en juin 2025 leur rapport très argumenté à la Ministre Valérie Létard qui a servi de socle aux débats parlementaires.

Toutefois, ces mesures attendues et positives, que tous les acteurs de l'immobilier saluent vivement, pourraient voir leur efficacité fortement limitée par la fin anticipée de l'expérimentation de l'encadrement des loyers et de sa généralisation à l'ensemble du territoire.

Encadrement des loyers : attendre les résultats de l'évaluation économique

Alors que les parlementaires envisageraient une généralisation de l'encadrement des loyers, cela risquerait d'assécher davantage le marché locatif privé, déjà en situation d'urgence. Dans les faits, cette mesure ne « protège » pas durablement les locataires : elle réduit le nombre de logements disponibles et accélère la sortie des biens du parc locatif.

« Pour faire baisser durablement les loyers, il faut produire et remettre des logements sur le marché. Or l'encadrement des loyers fait exactement l'inverse : il décourage l'investissement et raréfie l'offre », alerte Marc Gedoux, président du Pôle Habitat FFB Grand Paris.

Il est donc indispensable d'attendre les conclusions du rapport d'évaluation confié aux économistes Gabrielle Fack et Guillaume Chapelle sur ses effets réels, notamment en matière d'offre.

Il est également urgent de déconstruire un préjugé tenace : les propriétaires bailleurs ne sont pas, dans leur immense majorité, de riches rentiers. Selon l'ANIL, 84 % des bailleurs particuliers détiennent un ou deux logements. Ces ménages investissent avant tout pour compléter une retraite fragilisée par le vieillissement démographique et l'évolution défavorable des régimes de pension.

Pour conclure, il est primordial d'encourager les propriétaires qui investissent, entretiennent et rénovent leur patrimoine participant indirectement à répondre aux objectifs de rénovation énergétique des logements.

Contact Presse

Galivel & Associés - Doriane Fougères - Carol Galivel – 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com

A propos du Pôle Habitat FFB Grand Paris

Le Pôle Habitat FFB Grand Paris est une chambre syndicale régionale affiliée à la Fédération Française du Bâtiment Grand Paris et à l'Union de métiers nationale Pôle Habitat FFB.

Le Pôle Habitat FFB constitue la première organisation représentative de la construction immobilière privée en France. Au sein de la Fédération Française du Bâtiment, il rassemble les grands métiers de la maîtrise d'ouvrage privée, qui sont au cœur de la politique du logement et de l'habitat : constructeurs de maisons, promoteurs immobiliers, aménageurs fonciers et rénovateurs globaux. Des métiers complémentaires et solidaires réunis pour développer leur intelligence collective et répondre à la diversité des besoins en logements qui s'expriment dans tous les territoires. Le Pôle Habitat FFB représente auprès des pouvoirs publics, des instances nationales et des organismes spécialisés plus de 1 000 entreprises qui agrègent plus de 1 500 opérateurs exerçant dans les différents marchés de l'habitat résidentiel.

Contact Presse

Galivel & Associés - Doriane Fougères - Carol Galivel – 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com