



Avril 2026

Crise du logement locatif : un appel à privilégier l'incitation plutôt que la coercition

Alors que la pénurie de logements atteint un niveau critique en France, des millions de biens restent paradoxalement vacants ou exclus du marché. Pour ERA Immobilier, cette situation révèle les limites d'une politique fondée sur la contrainte. Le réseau appelle à la mise en place de mesures incitatives, seules capables de relancer durablement l'offre locative.

Une pénurie aggravée par des paradoxes structurels

La crise du logement locatif en France continue de s'aggraver, dans un contexte marqué par une contradiction de plus en plus difficile à ignorer. Parallèlement le pays souffre d'un déficit estimé à 1,5 million de logements selon la Fondation pour le logement des défavorisés, une part importante du parc existant reste aujourd'hui indisponible.

Plus de 1,3 million de logements du parc locatif privé, soit près de 16 % des biens, sont considérés comme « indécents » en raison de leur mauvaise performance énergétique et progressivement exclus de la location. Dans le même temps, selon les données officielles (LOVAC) de 2025, 2,38 millions de logements demeurent vacants, représentant plus de 7 % du parc privé. Une situation paradoxale qui alimente la tension du marché.

Les politiques menées jusqu'à présent n'ont malheureusement pas permis d'inverser la tendance. « Depuis plusieurs années, la réponse publique repose essentiellement sur des mécanismes de contrainte. Mais cette approche montre aujourd'hui ses limites : la pénurie s'accroît et le nombre de biens disponibles diminue », souligne Eric Allouche, directeur exécutif du réseau ERA Immobilier.

Un assouplissement réglementaire salué

L'exécutif envisage d'assouplir les règles encadrant la location des logements les plus énergivores permettant à certains propriétaires de continuer à louer leur bien à condition de s'engager à réaliser des travaux dans un délai défini : 3 ans pour les maisons et 5 ans pour les appartements. Jusqu'ici, les biens classés G ne pouvaient plus être loués depuis janvier 2025, et ceux classés F devaient suivre en 2028.



Une mesure de bon sens : « *Permettre aux bailleurs de financer les rénovations grâce aux loyers est une approche pragmatique. Elle concilie l'exigence environnementale et la nécessité de maintenir une offre locative suffisante* », explique Eric Allouche.

Les propriétaires privés, pilier du marché locatif

Le rôle des propriétaires privés reste central : ils représentent à eux seuls près de 75 % de l'offre locative en France. Pourtant, beaucoup d'entre eux hésitent aujourd'hui à investir ou à maintenir leurs biens sur le marché.

En cause, une rentabilité en baisse, un cadre réglementaire jugé instable et des coûts de rénovation souvent élevés. « *Il est essentiel de se mettre à la place des bailleurs et de comprendre leurs arbitrages économiques. Sans visibilité et sans équilibre financier, certains préfèrent retirer leur bien du marché ou renoncer à investir* », regrette Eric Allouche.

Privilégier une logique d'incitation

Dans ce contexte, le réseau plaide pour un changement d'approche, en privilégiant des mesures incitatives plutôt que coercitives. L'objectif : restaurer la confiance et encourager la remise sur le marché de logements aujourd'hui vacants ou dégradés.

« *Il ne s'agit pas d'abandonner les objectifs, notamment en matière de transition énergétique, mais de créer les conditions pour qu'ils soient atteignables. Cela passe par des règles claires, stables et économiquement soutenables* », insiste Eric Allouche.

Parmi les pistes avancées, ERA Immobilier propose notamment de favoriser la remise sur le marché des logements vacants via des mécanismes fiscaux simples et lisibles. « *Une exonération temporaire des revenus locatifs pour les biens restés vacants plusieurs années pourrait constituer un levier efficace. Ce type de mesure permettrait de relancer rapidement l'offre tout en générant, à terme, de nouvelles recettes pour les finances publiques* », estime Eric Allouche.

Mais il est également nécessaire d'aller au-delà des dispositifs techniques, « *Nous avons besoin d'une stratégie cohérente et de long terme, qui aligne les objectifs environnementaux, économiques et sociaux. La situation actuelle montre clairement que l'empilement de contraintes ne suffit pas. Il est temps de mener une concertation entre pouvoirs publics, professionnels et représentants des propriétaires afin de construire un cadre plus équilibré et durable* » conclut Eric Allouche.

COMMUNIQUÉ DE PRESSE



À PROPOS DE ERA IMMOBILIER

Créé en 1971 aux Etats-Unis, ERA Immobilier est l'un des plus importants réseaux de franchise d'agences immobilières dans le monde. Présent dans 37 pays, il emploie plus de 43 000 collaborateurs dans plus de 2 300 agences. En Europe, le réseau est présent dans 20 pays avec 1 100 agences, dont 400 en France. ERA Immobilier est certifié par le Bureau Veritas pour ses services et ses engagements envers ses franchisés. François Gagnon est Président de ERA Europe et ERA France.

 **Contact presse Galivel & Associés**

Doriane Fougères – Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com – www.galivel.com

Galivel & Associés