



Juin 2026

## **Encadrement des loyers : le débat ne doit pas faire oublier l'urgence de relancer l'offre locative**

À quelques mois de la fin de l'expérimentation de l'encadrement des loyers dans 70 villes françaises, le débat sur son éventuelle pérennisation revient au premier plan. Pourtant, l'enjeu principal se situe ailleurs : face à une offre locative qui se contracte et à une demande toujours plus forte, la priorité doit être de remettre davantage de logements sur le marché.

Le rapport remis le 26 mai dernier par les économistes Chapelle et Fack apporte un éclairage sur les effets du dispositif. S'il confirme une modération effective des loyers dans les territoires concernés, il souligne néanmoins que les bénéfices sont inégalement répartis et peu ciblés vers les ménages les plus modestes. Le coût fiscal non négligeable pour les finances publiques lié à la baisse des revenus locatifs imposables est également souligné par les auteurs.

Quelques jours plus tard, devant l'Assemblée nationale, le ministre du Logement Vincent Jeanbrun a indiqué ne pas souhaiter la généralisation du dispositif d'encadrement des loyers, tout en reconnaissant la nécessité de laisser aux collectivités la possibilité de poursuivre les expérimentations engagées.

Pour ERA Immobilier, ce débat ne doit pas masquer la véritable question : comment recréer de l'offre locative dans un marché où la pénurie s'aggrave d'année en année ?

### **Une offre locative sous pression**

Le marché locatif français traverse aujourd'hui une période particulièrement tendue. Hausse des coûts de construction et de rénovation, durcissement des contraintes réglementaires, accélération des exigences liées à la transition énergétique, disparition du dispositif Pinel : autant de facteurs qui ont progressivement dégradé l'attractivité de l'investissement locatif privé.

Résultat : des propriétaires choisissent de retirer leurs biens du marché locatif, faute de perspectives suffisamment lisibles.



Une situation d'autant plus préoccupante que les bailleurs privés représentent près de 75 % de l'offre locative en France.

« Depuis plusieurs années, nous assistons à une accumulation de contraintes qui fragilise l'équation économique des bailleurs. Beaucoup ont le sentiment que l'on exige davantage d'eux tout en réduisant leur visibilité. Lorsqu'un investisseur doute de la rentabilité ou de la stabilité de son projet, il préfère souvent renoncer », analyse Eric Allouche, directeur exécutif du réseau ERA Immobilier.

Cette contraction de l'offre intervient alors même que les besoins continuent de progresser, notamment dans les grandes métropoles et les villes universitaires. À l'approche de la rentrée, des centaines de milliers d'étudiants vont encore une fois se retrouver confrontés à un marché particulièrement tendu.

## **Mobiliser les logements vacants : une réponse rapide et concrète**

Alors que la pénurie atteint des niveaux préoccupants, plusieurs millions de logements demeurent vacants ou insuffisamment mobilisés. La remise sur le marché de ces biens constituerait l'un des leviers les plus rapides à actionner.

Le réseau ERA Immobilier propose notamment la mise en place de mécanismes fiscaux simples et temporaires afin d'inciter les propriétaires à relouer des logements restés vacants pendant plusieurs années.

« Nous disposons d'un gisement important de logements qui pourraient être remis rapidement sur le marché. Une exonération temporaire des revenus locatifs pour les biens durablement vacants constituerait un signal fort. Cette mesure permettrait d'augmenter rapidement l'offre disponible tout en générant, à terme, de nouvelles recettes fiscales grâce au retour de ces logements dans le circuit économique », estime Eric Allouche.

## **Assouplir le dispositif Jeanbrun pour recréer de l'offre**

La relance de l'investissement locatif privé passe également par l'amélioration des dispositifs existants et naturellement du dispositif Jeanbrun.

Une proposition de loi prévoit notamment d'élargir le dispositif aux maisons individuelles dans l'ancien ainsi qu'aux opérations de transformation de bureaux en logements. Les conditions de rénovation seraient également assouplies.



Pour le réseau ERA, ces évolutions sont indispensables pour permettre au dispositif de remplir pleinement son rôle : soutenir l'investissement locatif, accélérer la rénovation du parc ancien et contribuer à la création de nouveaux logements.

« *Le dispositif Jeanbrun poursuit des objectifs pertinents, mais il n'a pas encore trouvé son public. Les assouplissements actuellement discutés vont dans le bon sens et pourraient permettre de redonner de l'attractivité à l'investissement locatif privé* », explique Eric Allouche.

## **Replacer l'offre au cœur de la politique du logement**

Dans ce contexte, la question de l'encadrement des loyers ne peut être traitée indépendamment de celle de l'offre disponible.

Dans un marché marqué par une pénurie structurelle de logements, la mobilisation du parc vacant, le soutien à l'investissement locatif privé et la simplification des dispositifs d'incitation apparaissent comme des conditions essentielles pour desserrer durablement la tension locative.

« *Si nous voulons répondre durablement aux besoins des Français, il est impératif de recréer un environnement favorable aux investisseurs et redonner confiance aux propriétaires bailleurs. C'est en augmentant le nombre de logements disponibles que nous parviendrons à détendre le marché* », conclut Eric Allouche.

## **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.