



GRAND PARIS

Tribune
Paris, le 20 janvier 2026

Municipales 2026 en Île-de-France – Partie 1

« Encadrement des loyers, une faute politique majeure décorrélée des réalités et besoins réels du marché locatif en Île-de-France »

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



La tension locative ne cesse de croître sur le territoire francilien et particulièrement à Paris, entraînant une situation plus qu'alarmante. Et pour cause, à l'instar de tous les dispositifs qui reposent sur la contrainte, l'encadrement des loyers est contre-productif, notamment dans les zones où on ne construit pas assez. Car c'est bien l'absence d'offre qui fait monter les prix !

Nous devons attendre le printemps prochain pour connaître les résultats des études d'impact commandées par le gouvernement. Mais, nous savons déjà, en tant que professionnels de l'immobilier, chaque jour sur le terrain, au contact des propriétaires bailleurs, des locataires, des acheteurs et des vendeurs, que la perte générée par des loyers plafonnés détourne du logement les investisseurs, et *in fine* appauvrit l'offre locative.

Paris est l'exemple même de l'échec de ce dispositif instauré depuis 10 ans. Personne ne trouve à se loger, la vacance locative n'a jamais été aussi forte et le parcours résidentiel est complètement atrophié. Les locataires ne déménagent plus de peur de ne pas retrouver un nouveau logement et les jeunes ne peuvent plus s'installer pour faire leurs études. Pourquoi ? Parce que les loyers perçus ne permettent plus aux bailleurs de rembourser leur crédit immobilier, de s'acquitter de leurs impôts et de faire face aux travaux d'entretien et de rénovation notamment énergétique. Les bailleurs fuient donc la capitale, d'autant plus qu'ils sont soumis à une taxe foncière qui a fait un bond de près de 60 % en 2 ans.

D'ailleurs, même la sélection des critères de l'encadrement des loyers pose un problème. En l'état actuel, elle fait abstraction de caractéristiques pourtant essentielles au calcul de la valeur d'un bien, à l'instar de ses qualités intrinsèques, de celles de l'immeuble (standing, ascenseur, revêtements intérieurs, qualité des meubles...), ou encore de sa performance énergétique affichée par le DPE. Ainsi, deux logements, l'un classé D et l'autre F, dotés de caractéristiques identiques (surface, situation géographique, époque de construction...), seront soumis au même plafond de loyer. Un constat flagrant qui met en lumière un écueil majeur : le dispositif ne valorise ni les travaux réalisés, ni les investissements des propriétaires bailleurs. Pire, pour une même surface habitable, le nombre de pièces n'est pas pris en compte : si un T1 et un T2 disposent de la même surface habitable, par exemple 40 m², le T1 bénéficiera d'un plafond de loyer plus élevé que le T2, faisant ainsi abstraction du confort apporté par une pièce servant de chambre. Résultat : les bailleurs sont incités à transformer leur T2 en studio, appauvrissant ainsi le parc locatif de T2.

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

La décision d'une majorité de députés de prolonger, d'étendre et de renforcer l'encadrement des loyers, est donc incompréhensible. Pourquoi perpétuer un dispositif qui échoue là où il est déjà appliqué ? D'autant plus que la loi ALUR a déjà établi, depuis 2014, un encadrement des loyers entre deux locations.

La FNAIM du Grand Paris regrette un vote politique qui ne répond aucunement aux besoins du marché. Donner à davantage de maires la possibilité de plafonner les loyers, c'est surtout, à l'approche des municipales de 2026, leur offrir un levier électoral pour séduire les locataires déjà en place. Ce n'est pas une politique du logement, c'est une politique de circonstance qui sacrifie l'offre locative et les ménages en recherche de logements.

Que les maires ne s'y trompent pas ! Ce dispositif a aussi un effet néfaste sur la construction de logement social. Avec des prix d'acquisition plus élevés dans le neuf que dans l'ancien, et faute de dispositif fiscal incitatif, les investisseurs dans l'immobilier neuf ne peuvent malheureusement s'attendre à aucun retour sur investissement. Pourtant, ils sont essentiels pour lancer avec succès les nouveaux programmes immobiliers qui permettent de créer du logement, qu'il soit à loyer libre, intermédiaire ou social. Sans eux, les maires ne pourront pas atteindre les quotas imposés par la loi SRU, ni même répondre aux besoins de leurs administrés.

Aucune politique du logement allant à l'encontre de ceux qui mettent des biens à disposition des ménages ne peut fonctionner. Avec cet encadrement reconduit et renforcé, quel propriétaire acceptera encore de louer ? Comment les Franciliens locataires pourront-ils se loger ? Or, c'est mathématique, s'il y a moins de bailleurs, il y aura donc moins de logements disponibles pour un même niveau élevé de demande, et toujours plus de mal-logés. Selon l'économiste suédois, Assar Lindbeck : « *L'encadrement des loyers est le moyen le plus efficace, à l'exception d'un bombardement, pour détruire une ville* », des propos repris par le Premier ministre, Edouard Philippe, lors du Congrès FNAIM IMMO 2025.

Afin de fluidifier le marché locatif en Île-de-France, la FNAIM du Grand Paris appelle les maires et candidats, à peser dans le débat politique pour :

- mettre en œuvre une véritable politique de soutien à l'offre locative (construction de logements neufs, mise sur le marché de nouveaux logements locatifs...),
- faire supprimer les interdictions :
 - o de mise en location liées à l'étiquette énergétique,
 - o de cumul des garanties apportées par le locataire avec celle du bailleur,
- revenir à un système de loyers libres fixés en fonction de l'offre, de la demande et de la qualité du logement, comme cela se faisait avant la loi ALUR de 2014.

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

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