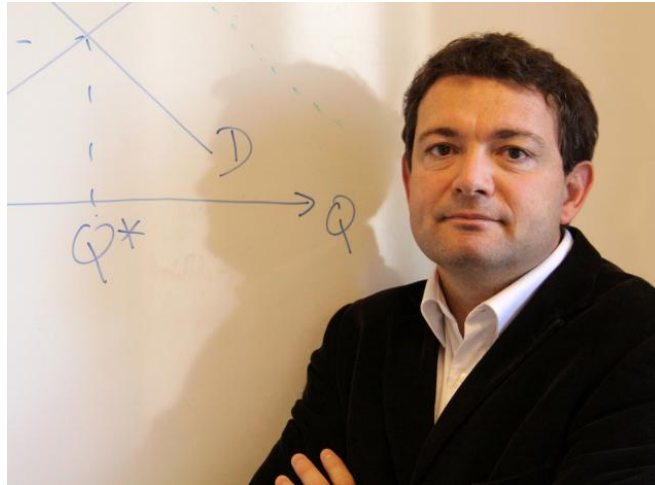


## Encadrement des loyers. La nécessité d'une évaluation du dispositif

Fabien Moizeau, Professeur de sciences économiques,  
Université de Rennes 1, CREM CNRS, UMR 6211



Le logement est une priorité du gouvernement Ayrault. La refonte de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs figure à l'agenda 2013 du gouvernement. L'encadrement des loyers devrait être renforcé. Dénonçant une situation d'urgence, la Ministre de l'égalité des territoires et du logement, Cécile Duflot, a obtenu la publication cet été d'un décret limitant la hausse des loyers à la seule hausse de l'indice de référence des loyers dans 38 agglomérations en France Métropolitaine et d'Outre Mer.

Par ces mesures, le gouvernement souhaite répondre à une situation qui n'a cessé de se dégrader pour les locataires depuis plus de 10 ans. La hausse des loyers entre 1998 et 2010 a atteint en moyenne en France 33%. Les couches modestes ont été les plus touchées. En 2010, dans le secteur locatif privé, un ménage sur deux consacre au moins 27% de ses revenus en loyers et charges locatives nets des aides. Ce chiffre s'élève à 34% pour les plus modestes contre 19% pour les plus aisés.

### Que peut-on attendre de l'encadrement des loyers ?

Du point de vue de l'efficacité économique, l'argument récurrent est que cette mesure obère la rentabilité des biens loués. Les propriétaires sont amenés à compenser cette baisse de rendement en rognant sur les dépenses d'entretien des logements. Le parc locatif privé s'en trouvera dégradé. C'est d'ailleurs le constat que l'on a pu dresser pour les logements concernés par l'encadrement des loyers de la loi de 1948. Second argument à l'encontre du contrôle des loyers, la mobilité des locataires tend à être réduite. Les occupants, voyant leur situation s'améliorer, sont moins enclins à déménager et à devenir propriétaires. Il sera encore plus difficile pour de nouveaux locataires qui sont le plus souvent des ménages jeunes débutant leur vie active et n'ayant pas accès à la propriété de trouver un appartement à louer. Il ne faut cependant pas tirer de conclusion hâtive sur l'inefficacité de l'encadrement des loyers. L'offre de logements s'avère être extrêmement hétérogène. Chaque bien immobilier présentant des caractéristiques propres de qualité de l'habitat, de voisinage, de localisation, etc., est de fait unique. La concurrence moins forte entre des biens différents confère aux propriétaires un pouvoir de marché. L'encadrement des loyers est théoriquement un moyen de réduire la rente incorporée dans le loyer qui limite les échanges sur le marché.

### Vers plus de mixité ou ségrégation ?

Du point de vue de l'équité et plus particulièrement de la mixité sociale, les effets de l'encadrement des loyers ne sont pas clairs. Certes, cette mesure permet à des ménages modestes de continuer à vivre dans des quartiers chers. C'est d'ailleurs ce qu'on observe à New York où l'expérience de contrôle des loyers a duré presque 50 ans et s'est achevée fin des années 90. Mais le contrôle des loyers peut au contraire renforcer la ségrégation. Tout dépend de la façon dont sont échangés les biens immobiliers lorsque les prix ne peuvent plus légalement monter pour combler la demande excédentaire. Les propriétaires qui sont face à de nombreux demandeurs peuvent décider d'offrir leur bien à ceux qui présentent les meilleures garanties financières. Il n'est alors pas certain que les franges les plus modestes de la population accèdent plus facilement à un logement.

L'encadrement des loyers n'est peut-être pas « la façon la plus efficace, après un bombardement, de détruire une ville » selon la formule d'Assar Lindbeck, ancien président du comité Nobel en économie. Mais avant toute application, il serait souhaitable d'avoir une idée précise de l'ampleur des effets en jeu. Ce qui est sûr, c'est que cette mesure ne peut être le seul levier d'action d'une politique du logement à la hauteur des ambitions du gouvernement.