



Encadrement des loyers : une fausse bonne idée aux effets dévastateurs sur le logement

Par Jérôme Revy

**Directeur de l'Observatoire Immobilier de l'Institut Sapiens,
Arnaud Viallaneix, Arnaud Syoën, Benoit Tezenas, Bernard Cadeau,
Yann Jéhanno, Christophe Veyrieres, Henry Buzy-Cazaux,
Jean-ùMarc Torrollion, Norbert Fanchon, Sacha Boyer et Sylvain Bogeat,
Experts de l'Observatoire Immobilier de l'Institut Sapiens**

Spécial : Elections municipales

Note de l'Institut Sapiens – Février 2026

Résumé

Face à une crise du logement d'une ampleur inédite, certains responsables locaux envisagent l'encadrement des loyers comme un outil de justice sociale et de protection des ménages. Cette note vise à alerter les maires et décideurs publics : **l'encadrement des loyers ne résout pas la crise du logement, il l'aggrave durablement.**

S'appuyant sur les travaux économiques les plus robustes, dont une méta-analyse internationale portant sur près de 200 études empiriques, et les dernières études de l'observatoire des loyers Clameur, l'Institut Sapiens montre que ces dispositifs produisent partout les mêmes effets : **raréfaction de l'offre, dégradation du parc, baisse de la mobilité résidentielle, exclusion des nouveaux entrants et hausse des loyers dans le parc non régulé.**

À l'approche des municipales de 2026, il est impératif de sortir de l'illusion réglementaire et de redonner aux maires une boussole fondée sur les faits, le réel économique et l'intérêt général.

Une crise réelle, des réponses illusoires

Ce que dit la science économique : un consensus rare et ancien

Le rejet économique de l'encadrement des loyers n'est ni récent ni conjoncturel. Il s'inscrit dans une **continuité intellectuelle de plus d'un demi-siècle**, fondée sur l'observation empirique et l'analyse microéconomique.

Dès **1972**, l'Institute of Economic Affairs publiait l'ouvrage collectif *Verdict on Rent Control*¹, réunissant certains des plus grands économistes du XXe siècle — **Friedrich Hayek, Milton Friedman, George Stigler, Bertrand de Jouvenel**, entre autres. Cette étude comparait les effets du contrôle des loyers dans **cinq pays** et aboutissait à une conclusion sans ambiguïté : partout, le contrôle des loyers a produit **davantage de dommages que de bénéfices**, tant pour le marché du logement que pour l'économie dans son ensemble.

Les auteurs identifiaient déjà les mécanismes aujourd'hui encore observés : pénuries chroniques, rigidification des parcours résidentiels, dégradation accélérée du parc, détournement des logements de leur usage optimal et échec manifeste de l'objectif de justice sociale, les bénéfices étant captés de manière aléatoire par les ménages en place, indépendamment de leurs revenus ou de leurs besoins.

Ce diagnostic ancien est aujourd'hui pleinement confirmé par la recherche contemporaine.

Le débat sur l'encadrement des loyers n'est pas idéologique : **il est largement tranché par la recherche empirique, ancienne comme contemporaine.**

Une revue exhaustive de la littérature internationale², couvrant près de 60 ans de politiques publiques et **196 études empiriques**, met en évidence un constat sans ambiguïté :

- **100 % des études** analysant l'allocation du logement concluent à une **mauvaise allocation** sous encadrement des loyers ;
- **96 %** observent une **baisse de la mobilité résidentielle**, pénalisant l'accès au logement et l'emploi ;
- **75 %** constatent une **réduction de l'offre locative** et une **dégradation de la qualité du parc** ;
- une large majorité met en évidence une **hausse des loyers dans le parc non encadré**.

Le seul effet positif identifié est une baisse des loyers **pour les locataires déjà en place**, à court terme. Ce gain est toutefois obtenu au prix d'un appauvrissement global du marché et d'une exclusion accrue des nouveaux entrants.

¹ *Verdict on Rent Control – Essays on the economic consequences of political action to restrict rents in five countries* – F.A. Hayek, Milton Friedman, George J. Stigler, Bertrand de Jouvenel, F.W. Paidsh, Sven Rydenfelt – 1972

² *Rent Control : does it works ? – Institute of Economic Affairs – Dr Konstantin A. Kholodilin – August 2024*

Et encore, selon une étude du 18 novembre 2025 de l'observatoire des loyers Clameur³ réalisée sur plusieurs grandes communes, l'encadrement n'a eu aucun effet sur les loyers, confirmant d'autres études⁴ menées en 2008, 2018 et 2020 à Paris, Oslo et Lagos.

Des effets observés partout, sans exception

Les expériences internationales confirment systématiquement ces résultats :

- **Berlin** : l'instauration du *Mietendeckel* (2020) a entraîné une chute de près de 60 % de l'offre locative en un an, avant son annulation par la Cour constitutionnelle.
- **Stockholm** : plus d'un siècle de contrôle des loyers a conduit à une situation de rationnement extrême, avec des délais d'attente dépassant 9 ans.
- **San Francisco** : l'extension du contrôle a réduit l'offre locative d'environ 15 % et provoqué une hausse des loyers sur le reste du marché.

Ces exemples illustrent une mécanique connue, décrite dès les années 1970 : **contraindre les prix décourage l'investissement, raréfie l'offre et aggrave la pénurie.**

En France on rappellera utilement qu'en zone tendue, indépendamment de l'encadrement des loyers, les bailleurs ne peuvent augmenter librement les loyers entre deux changements de locataires.

Une impasse politique pour les maires

Contrairement à une idée répandue, l'encadrement des loyers :

- Ne protège pas durablement les plus modestes, sans leur favoriser l'accès au logement
- Favorise les ménages déjà installés au détriment des jeunes et des actifs,
- Alimente les discriminations à l'entrée,
- Pousse au contournement des règles (marchés parallèles, dégradation, retrait du marché, baux civils, airbnb) au détriment des baux de logements nus à usage de résidence principale.
- Bloque la rénovation énergétique du parc

Pour les maires, il s'agit d'un **outil politiquement séduisant mais structurellement contre-productif**, qui conduit à administrer la pénurie plutôt qu'à la résorber.

³ L'état des lieux du marché locatif, 18 novembre 2025, Clameur. <https://clameur.fr/actualite/conference-de-presse-clameur-novembre-2025/>

⁴ Malard, L., & Poulhes, M. (2020). Encadrement des loyers à Paris: les logements à petites pièces plus contraints que les autres. *Économie & prévision*, 217(1), 1-41. Morin, Yoann, Regnaud, Martin, Breuillé, Marie-Laure and Le Gallo, Julie, "PARIS2019: The impact of rent control on the Parisian rental market", *Journal of Housing Economics*, 70: 2025. Oni, A. O. (2008). An empirical study of the Lagos State Rent Edict of 1997. Oust, A. (2018). The end of Oslo's rent control: Impact on rent level. Simon, Arnaud, Toussaint, Guillaume (2025), "Does rent control increase rental returns? A causal analysis of the French rent control", SSRN

Ce que les maires peuvent – et doivent – faire

La seule réponse durable à la crise du logement repose sur une **politique de l'offre**, à l'échelle locale :

- **Libérer le foncier** et permettre la densification raisonnée des zones déjà urbanisées ;
- **Simplifier drastiquement les règles d'urbanisme** et de construction ;
- **Restaurer la visibilité et la stabilité fiscales** et réglementaires pour l'investissement locatif, en favorisant la location nue à usage de résidence principale ;
- **Cesser d'opposer propriétaires et locataires**, et reconnaître l'investissement privé comme un maillon essentiel de la chaîne du logement.
- Dresser le plus rapidement possible la **cartographie de l'indécence énergétique programmée** des logements de sa commune et en particulier celles des logements locatifs.
- **Circonscrire un éventuel permis de louer aux zones identifiées** comme accueillant des marchands de sommeil.
- **Favoriser les transformations** d'usage et les conversions de bureaux en logement

Comme le rappelait l'économiste Assar Lindbeck : « *Après les bombardements, le contrôle des loyers est le moyen le plus efficace de détruire une ville.* »

Conclusion : un choix de responsabilité pour 2026

Depuis plus de cinquante ans, de Hayek à Friedman, puis des travaux fondateurs des années 1970 jusqu'aux méta-analyses les plus récentes, **le verdict économique est constant** : l'encadrement des loyers est une politique de rationnement qui échoue à protéger durablement les plus fragiles et détruit les conditions mêmes de l'accès au logement.

À l'approche des élections municipales de 2026, le choix est clair :

- **Poursuivre l'encadrement des loyers en période de pénurie d'offres**, c'est choisir d'alimenter la pénurie, favoriser l'exclusion et l'aggravation de la crise ;
- **Changer de cap**, c'est assumer une politique courageuse, fondée sur les faits, visant à construire plus, mieux et durablement, favoriser la rénovation énergétique du parc existant, et fluidifier le marché.

L'Institut Sapiens appelle les élus locaux et nationaux à **renoncer à cette illusion réglementaire** et à engager une refondation pragmatique des politiques du logement, au service du bien commun et de l'avenir de nos villes.

ANNEXE – Les chiffres clefs du parc locatif privé

1. Un pilier central du logement des Français

- **23 % des ménages** résident dans le parc locatif privé, soit environ **7,4 millions de logements**.
- **73 %** de ces logements sont situés en **habitat collectif**, principalement dans les zones urbaines et métropolitaines.

Le parc locatif privé constitue ainsi un **maillon essentiel de l'offre de logement**, en particulier dans les territoires tendus.

2. Le moteur de la mobilité résidentielle et professionnelle

- Environ **1,2 million de logements** du parc privé **changent de locataire chaque année**.

Le parc locatif privé est le **principal « poumon de la mobilité résidentielle »** :

- il permet l'accès au logement des jeunes ménages ;
- il accompagne les mobilités professionnelles ;
- il absorbe les chocs démographiques et économiques.

Toute rigidification de ce parc a donc des **effets immédiats sur l'emploi, l'attractivité des territoires et la cohésion sociale**.

3. Une propriété très largement diffusée

Le parc locatif privé est détenu par **5,09 millions de bailleurs**, selon la répartition suivante :

- **76 %** des logements appartiennent à des **personnes physiques** ;
- **21 %** à des **sociétés** ;
- **3 %** à des **collectivités locales**.

Contrairement à une idée reçue, le parc locatif privé est **massivement détenu par des ménages**, et non par de grands acteurs institutionnels.

4. Un poids économique majeur

Le parc locatif privé représente :

- **21 % des dépenses courantes de logement**, soit **82,6 milliards d'euros** sur un total d'environ **400 milliards d'euros** ;
- **21 % des dépenses d'activité liées au logement**, soit **80 milliards d'euros** sur un total de **378 milliards d'euros**.

Il s'agit donc d'un **secteur économique structurant**, irrigant :

- le bâtiment,

- les services,
- l'entretien,
- la gestion,
- et les finances publiques locales et nationales.

5. Données fiscales : une réalité souvent méconnue

- **Loyers bruts annuels encaissés** : environ **60 milliards d'euros** ;
- **Loyers effectivement déclarés** (2022 – DGFIP) : **42,6 milliards d'euros** ;
- **Déficits fonciers déclarés** : **11,9 milliards d'euros** ;
- **Montant total des prélèvements** (IR, CSG, prélèvements sociaux...) : **8,539 milliards d'euros**.

Répartition des bailleurs selon l'imposition :

- **1 412 000 bailleurs non imposés**, soit **27,7 %** ;
- **3 679 000 bailleurs imposés**, soit **72,3 %**.

Une part significative des bailleurs dégage des **revenus faibles ou négatifs**, en raison des charges, travaux, vacances locatives et contraintes réglementaires.

Répartition des revenus par type d'imposition :

	Foyers	Revenus	Non imposés	Revenus	Imposés	Revenus
MICRO	1 502 000	8,673 M€	557 000	2,815M€	945 000	5,858M€
REELS	2 821 000	33,949M€	619 000	4,023M€	2 202 000	29,926M€
DEFICIT	768 000	11,9M€	236 000	3,836M€	532 000	8,067M€

6. Le bailleur : un agent économique à part entière

Le patrimoine locatif d'habitation représente une valeur estimée à **1 680 milliards d'euros**, répartie ainsi :

- **76 %** détenus par des personnes physiques ;
- **21 %** par des sociétés ;
- **3 %** par des collectivités locales.

Les bailleurs ne sont pas de simples détenteurs de capital :

- ils **investissent**,
- **entretiennent et rénovent** le parc,
- **assument le risque locatif**,
- et contribuent à l'offre de logement disponible.

Toute politique publique affectant leur rentabilité ou leur visibilité réglementaire a donc un **impact direct sur l'offre, la qualité et la fluidité du marché du logement**.