Novembre 2026

GENERATION LIBRE
THINK TANK



NOTE

Minuit moins une pour le logement : la bombe de l'encadrement des loyers

Une fausse solution à la crise du logement

Bertrand Moine et Quentin de Gryse

Génération Libre
est un **think tank**
indépendant qui vise
à promouvoir les libertés.
Toutes les libertés.

NOTE : L'ENCADREMENT DES LOYERS

Table des matières

La note en un coup d'oeil 4

Les chiffres à retenir 5

Introduction 6

01 I. Une pénurie historique sur le marché locatif français 8

02 II. Du rapport parlementaire à la proposition de loi : une fuite en avantpolitique 9

03 III. L'offre locative asphyxiée : la preuve en image 10

04 IV. Les justifications avancées pour pérenniser le dispositif 12

05 V. Le rapport Fack-Chapelle : ce que la première évaluation indépendanterévèle vraiment 13

06 VI. Leçons internationales : un scénario de l'échec systématiquementrépété 14

07 VII. Le consensus économique : une mesure aux effets pervers démontrés 17

Conclusion : Pour une politique du logement fondée sur la réalité 18

Les auteurs 19

LA NOTE EN UN COUP D'OEIL

Une fausse solution à la crise du logement

La pénurie locative s'aggrave. L'encadrement peut modérer les loyers des occupants, mais ne fait pas apparaître les logements manquants. Les effets sur l'investissement, la mobilité et l'accès des nouveaux entrants restent au coeur du problème.

La volonté de prolonger l'expérimentation du contrôle des loyers est une mauvaise décision. Elle ne passe pas le test de l'évaluation de cette politique publique et des leçons que nous apportent les expériences internationales.

Cette note condense notre première étude sur le sujet, publiée le 28 mai 2026 : crise française, réponse politique, contraction de l'offre, évaluation Fack-Chapelle et leçons internationales.

Pour une politique du logement fondée sur la réalité

Construire davantage, libérer le foncier, simplifier les règles et redonner confiance aux bailleurs privés : la priorité est de réduire la pénurie, plutôt que d'en administrer les prix.

LES CHIFFRES À RETENIR

-47%

Annnces locatives à Paris

2022-2025 - Variation du nombre d'annonces[1]

181M€/an

Recettes fiscales et sociales en moins

Perte estimée liée à l'encadrement · territoires étudiés
Fack–Chapelle, mai 2026, tableau 11, p. 61[2]

120 000

Logements supplémentaires à Austin

Ville d'Austin · 2015-2024 · logements[3]

12 sur 16

Études constatant une baisse de l'offre

Corpus international · périodes variables · revue IEA, août 2024[4]

[1]BFM TV, 9 septembre 2025, 1 256 candidatures pour un 2-pièces, une offre en chute de 37 à 52 %. Données PriceHubble sur les annonces estivales, été 2022-été 2025. Paris : −47 % ; Nice : −52 % ; Toulouse : −47 % ; Lyon : −38 %.

[2]Gabrielle Fack et Guillaume Chapelle, L'encadrement des loyers : effets économiques et redistributifs, mai 2026, p. 41-46 (loyers et offre), p. 52-66 (redistribution et fiscalité), p. 69-71 (instruments). Chiffre clé : perte annuelle estimée de recettes fiscales et sociales de 181 M€, calculée par addition des pertes du tableau 11, p. 61 imprimée (p. 66 du PDF), panel C « Ensemble des logements » : Paris −118 M€, petite couronne couverte par l'encadrement −14 M€, villes encadrées hors Île-de-France −49 M€. La somme 118 + 14 + 49 = 181 M€ n'est pas un total expressément imprimé. Simulation calibrée sur la situation de 2022, avec une réduction relative des loyers de 5 % (méthode p. 60). Le périmètre inclut recettes d'imposition et prélèvements sociaux, et ne se limite pas au budget de l'État ; il ne s'agit pas d'une dépense de fonctionnement de l'administration.

[3]Liz Clifford, Seva Rodnyansky et Dennis Su, « Austin's Surge of New Housing Construction Drove Down Rents », Pew Charitable Trusts, 18 mars 2026. 120 000 logements, soit 30 % du parc, ville d'Austin, 2015-2024.

[4]Konstantin Kholodilin, Rent Control: Does it work?, Londres, Institute of Economic Affairs, 16 août 2024, section « Findings ». Offre : 12 baisses, 3 résultats nuls, 1 hausse sur 16 ; loyers encadrés : 56 baisses sur 65 ; mobilité : 25 baisses sur 26. Corpus international, périodes variables ; décomptes, non ampleur des effets.

INTRODUCTION

Notre première étude sur le sujet, publiée le 28 mai 2026, examinait les conséquences de l'encadrement des loyers[5]. Le débat a depuis changé de nature. Après l'adoption en première lecture, le 11 décembre 2025, d'une proposition de loi visant à pérenniser, renforcer et étendre le dispositif, le rapport de la Cour des comptes du 14 octobre 2026 éclaire à nouveau le choix d'en faire une politique durable[6] [7].

L'actualité fournit un parallèle éclairant. Le 7 octobre 2026, Sébastien Lecornu annonce la mobilisation de dix millions de barils de gazole des stocks stratégiques, cédés au prix de revient pour réduire le coût d'approvisionnement et les prix à la pompe[8]. Rendre des volumes disponibles, plutôt que se contenter d'administrer la rareté : cette logique doit aussi guider le logement. L'abondance crée de l'accessibilité, pas l'organisation de la pénurie. Il faut construire et remettre des logements sur le marché.

Fack et Chapelle mesurent une modération des loyers généralement comprise entre 2 et 4 % relativement à une situation sans encadrement, et non une baisse uniforme des loyers payés. Mais le ciblage demeure imparfait, notamment à Paris, et les effets de long terme sur l'offre restent mal mesurés. Quelques euros économisés par les locataires installés ne règlent pas la difficulté des ménages qui cherchent un logement[9].

La Cour des comptes met aussi en cause la construction des références. À Paris, l'OLAP fait converger les médianes vers la référence antérieure indexée sur l'IRL, selon une méthode qui n'avait été ni communiquée au comité scientifique ni publiée dans les documents de référence. Elle relève les fragilités des données et du groupe de comparaison de l'évaluation APUR. Le recul disponible reste insuffisant pour isoler précisément l'effet français sur l'offre : une baisse d'annonces ne démontre pas, à elle seule, une causalité[10].

[5]Bertrand Moine et Quentin de Gryse, L'encadrement des loyers (étude longue), GenerationLibre, 28 mai 2026, parties I et III, graphiques descriptifs de l'offre. Sources indiquées : Loctracker, OLAP, SeLoger, observatoires des loyers et OLL34. Les séries ne sont pas une estimation causale.
[6]Assemblée nationale, adoption en première lecture, 11 décembre 2025, dossier législatif. Mission flash : Le Monde, 24 septembre 2025, citation reprise de l'étude longue.
[7]Cour des comptes, L'encadrement des loyers, 14 octobre 2026, 194 p.
[8]Gouvernement, « Baisse du prix du gazole : ce qui va changer à la pompe », publié le 7 octobre 2026, mis à jour le 9 octobre 2026. Transcription de l'allocution de Sébastien Lecornu du 7 octobre : dix millions de barils de gazole mobilisés, cession au prix de revient des stocks pour réduire le coût d'approvisionnement. Baisse annoncée de 12 à 18 centimes par litre pendant trois mois, non une estimation des effets sur le
[9]Gabrielle Fack et Guillaume Chapelle, L'encadrement des loyers, op. cit., p. 41-46 (loyers et offre).
[10]Cour des comptes, L'encadrement des loyers, op. cit., p. 54 (OLAP), p. 83-84 (APUR), p. 85-86 (offre).

La Cour expose deux scénarios sans choisir entre eux : prolonger l'expérimentation à périmètre constant sous réserve d'une réforme profonde, ou y mettre fin en renforçant le cadre préexistant fondé sur l'IRL. Elle souligne la nécessité d'accroître l'offre, de simplifier les procédures et de rendre la fiscalité cohérente. Notre orientation est claire : sortir du plafonnement et restaurer les conditions de l'investissement locatif[11].

Notre première étude du 28 mai 2026 documentait ce décalage : contenir les loyers des occupants ne suffit pas à loger les candidats. Cette note en reprend les enseignements[12].

[11]Ibid., p. 12-13 (deux scénarios), p. 94-95 (offre et fiscalité).
[12]Bertrand Moine et Quentin de Gryse, op. cit., parties I et III.

I. Une pénurie historique sur le marché locatif français

Avant d'évaluer l'encadrement, il faut prendre la mesure de la tension qui caractérise le marché français. Les données de l'été 2025 décrivent une chute du nombre de biens proposés à la location sur trois ans, dans les villes encadrées comme dans celles qui ne le sont pas : moins 52 % à Nice, moins 47 % à Paris et Toulouse, moins 38 % à Lyon. Il ne s'agit plus seulement de logements trop chers, mais de logements introuvables[13].

Cette contraction transforme la recherche d'un appartement en compétition. Un studio parisien de 33 mètres carrés a recueilli une vingtaine de candidatures en moins d'une heure ; un deux-pièces à Lille, 1 256 dossiers en un mois. Ces exemples rapportés par la presse donnent un visage concret à la pénurie. Derrière chaque annonce se trouvent des étudiants, des familles et des actifs dont les projets dépendent d'un propriétaire qui acceptera leur dossier[14].

Quand les logements manquent, les garanties exigées prennent une importance croissante. Un loyer plafonné peut être accessible sur le papier sans que le logement le soit réellement. Les ménages qui disposent de revenus irréguliers ou de garanties insuffisantes ne gagnent rien à un prix réglementé s'ils restent à la porte. La crise de l'accessibilité devient ainsi une crise de la disponibilité.

Cette pénurie n'a pas une cause unique. Le crédit, la fiscalité, les contraintes de rénovation et le recul de la construction pèsent simultanément sur le marché. C'est justement dans ce contexte déjà dégradé qu'il faut examiner toute contrainte supplémentaire imposée à la location.

Le propriétaire qui renonce à louer n'est pas remplacé automatiquement par un autre investisseur. Quand les coûts et les risques s'accumulent, l'épargne peut se détourner du logement. La contraction de l'offre pénalise alors d'abord ceux qui doivent déménager : les jeunes qui quittent le foyer familial, les salariés qui changent de ville et les ménages dont la composition évolue.

[13]BFM TV, 9 septembre 2025, art. cité. Données PriceHubble, été 2022-été 2025 : Paris −47 % ; Nice −52 % ; Toulouse −47 % ; Lyon −38 %.
[14]Ibid. : 1 256 candidatures pour un deux-pièces à Lille en un mois.

II. Du rapport parlementaire à la proposition de loi : une fuite en avant politique

La mission flash parlementaire de 2025 reconnaît la crise, mais présente l'encadrement comme un dispositif vertueux à pérenniser. Sa défense tient en une idée : éviter les loyers excessifs sans être responsable de la baisse générale de l'offre. La proposition de loi adoptée en première lecture prolonge cette logique en voulant sortir le mécanisme de son cadre expérimental[15].

La FNAIM a dénoncé une « fuite en avant » et un rapport éloigné des réalités du terrain. Les professionnels voient les logements quitter la location, les dossiers s'accumuler et les propriétaires hésiter à investir. Leurs alertes rejoignent une question que la réponse politique laisse entière : pourquoi renforcer une contrainte sur un marché dont les acteurs se retirent déjà[16] ?

L'application du dispositif demeure elle-même difficile. Selon le baromètre relayé par Franceinfo en septembre 2025, 32 % des annonces observées dans les villes concernées dépassent les plafonds. Ce constat mesure les annonces du périmètre étudié, pas la totalité des baux signés. Il révèle néanmoins l'écart entre la règle affichée et les conditions de sa mise en œuvre[17].

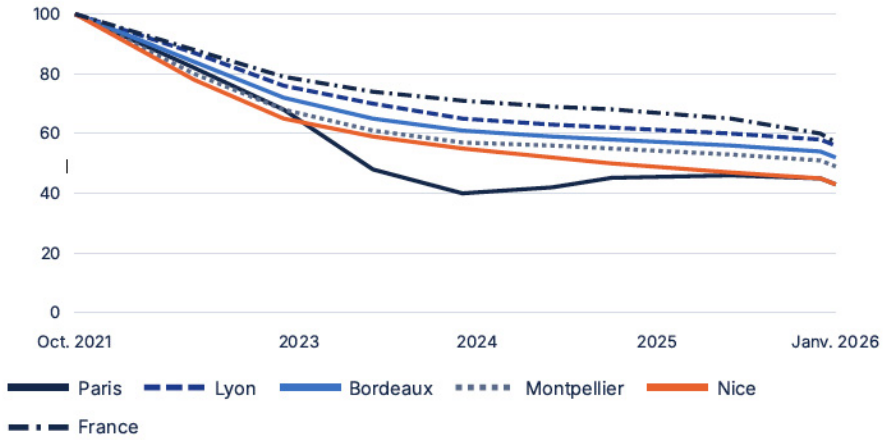
Pérenniser puis étendre le plafonnement ne fera pas apparaître les logements absents. La lisibilité électorale d'une mesure ne suffit pas à en faire une réponse à la pénurie. À force de concentrer l'action publique sur le prix autorisé, on relègue au second plan la décision de construire, d'acheter pour louer ou de maintenir un bien sur le marché.

[15] Assemblée nationale, dossier législatif, op. cit. ; mission flash parlementaire, 2025.
[16] FNAIM, 24 septembre 2025, réaction au rapport flash.
[17] Franceinfo, 4 septembre 2025, baromètre des annonces locatives dans les villes concernées : 32 % des annonces dépassent les plafonds.

III. L'offre locative asphyxiée : la preuve en image

À Paris, les annonces ont reculé de 47 % entre les étés 2022 et 2025[18]. Le graphique présente séparément l'indice historique estimé Loctracker pour cinq villes et la France, d'octobre 2021 à janvier 2026.[19] Malgré le plafonnement, les candidats se disputent un nombre réduit de logements[20] [21].

Évolution de l'offre locative : l'indice historique Loctracker
Octobre 2021 à janvier 2026 · base 100 en octobre 2021



Source : Loctracker[22]

La pénurie locative se comprend aussi en regardant le calcul du propriétaire, décrit par Loctracker pour Paris et Lyon. Un bailleur ne raisonne pas sur le seul loyer encaissé : il regarde ce qui lui reste après les charges, les impôts, l'entretien et les travaux. C'est cette équation que la succession des réformes a dégradée[23].

[18]BFM TV, 9 septembre 2025, art. cité. Données PriceHubble sur les annonces estivales, été 2022-été 2025.
[19]Loctracker, analyses de Paris et de Lyon, consultées le 3 novembre 2026. Chronologie des contraintes et arbitrages des bailleurs.
[20]Bertrand Moine et Quentin de Gryse, op. cit., partie III.
[21]DRIHL, Le dispositif d'encadrement des loyers à Paris, entrée en vigueur le 1er juillet 2019 ; Métropole de Lyon, S'informer sur l'encadrement des loyers, Lyon et Villeurbanne, baux concernés signés à partir du 1er novembre 2021.
[22]Loctracker, op. cit. : export CSV fourni par les auteurs, 10 dates et 6 séries. Indice composite historique estimé, non comptage de logements ni série homogène d'une plateforme. Les segments relient les points fournis ; ce graphique descriptif ne mesure pas un effet causal.
[23]Ibid. : analyses de Paris et de Lyon, arbitrages des bailleurs.

À Paris, l'encadrement est réintroduit le 1er juillet 2019 ; à Lyon et Villeurbanne, il entre en vigueur le 1er novembre 2021[24]. Les recettes sont plafonnées alors que les dépenses continuent d'évoluer. Le 24 août 2022 s'ajoute le gel des loyers des logements F et G pour les baux concernés. Le propriétaire doit préparer des travaux sans pouvoir augmenter le loyer tant que le bien reste soumis à ce gel[25].

La fiscalité locale accentue le décalage. À Paris, le taux communal de taxe foncière passe de 13,5 % à 20,5 % en 2023 : sept points de plus, soit près de 52 %d'augmentation du taux, auxquels s'ajoute l'évolution de la base imposable. Ce surcoût ne peut pas simplement être reporté sur un loyer plafonné[26].

Le calendrier énergétique modifie ensuite la décision de continuer à louer. Depuis 2025, en métropole, les logements G ne satisfont plus au critère de décence énergétique lors des nouveaux baux, renouvellements et reconductions concernés. Les F suivront en 2028[27]. Pour un logement à rénover, la question devient concrète : financer les travaux pour poursuivre la location, ou vendre. Pour l'investisseur, elle se pose avant même l'achat.

À Lyon, les prix et la fiscalité diffèrent, mais le raisonnement est le même : le plafonnement local s'ajoute aux contraintes nationales. Une mesure limite les recettes, une autre augmente la dépense, une troisième impose un nouvel investissement. Pour le bailleur, leur effet cumulé compte davantage que l'intention de chacune.

Le coût du crédit et le rendement des autres placements modifient aussi cet arbitrage : ils relèvent du contexte économique, non de cette chronologie réglementaire. Louer peut devenir moins intéressant sans produire une perte comptable ; le résultat dépend du bien, de son financement et des travaux nécessaires.

Vendre ne fait pas disparaître le logement. Mais lorsqu'il est acheté par un occupant, il ne constitue plus une offre pour les ménages qui cherchent à louer. Une politique du logement ne peut pas durablement compter sur l'investissement des bailleurs tout en détériorant les conditions économiques de cet investissement.

---

[24]DRIHL et Métropole de Lyon, op. cit.

[25]Ministère chargé du logement, Location et gel des loyers des passoires énergétiques, mise à jour du 19 décembre 2025. En métropole, gel des loyers F/G pour les contrats conclus, renouvelés ou tacitement reconduits à compter du 24 août 2022.

[26]Ville de Paris, Une stratégie budgétaire 2024 marquée par un maintien des investissements sur fond de crise immobilière, mise à jour du 6 avril 2024. Taux communal de taxe foncière : 13,5 % à 20,5 % en 2023 ; hausse relative du taux de 51,85 %, distincte de la variation de la base imposable et de celle de la facture totale.

[27]Ministère chargé du logement, op. cit. Décence énergétique : classe F au minimum à partir du 1er janvier 2025, classe E au minimum à partir du 1er janvier 2028. Ces critères s'appliquent aux nouveaux contrats, renouvellements et reconductions tacites à compter de l'échéance correspondante, non immédiatement à tous les baux en cours.

IV. Les justifications avancées pour pérenniser le dispositif

Les défenseurs de l'encadrement invoquent d'abord la baisse de l'offre dans les villes non encadrées. Nice revient régulièrement dans le débat. Mais un marché peut être étranglé par plusieurs contraintes simultanées. La contraction niçoise montre que le plafonnement n'explique pas toute la crise ; elle ne démontre pas qu'il est sans effet ailleurs.

À Nice, la hausse de la fiscalité immobilière s'ajoute aux difficultés nationales du secteur. Le taux communal de taxe foncière sur le bâti est passé de 29,62 % à 35,30 % en 2024. Les contraintes énergétiques et le ralentissement de la construction pèsent également sur les arbitrages des propriétaires. L'enjeu est donc de desserrer les obstacles à l'offre, plutôt que d'utiliser leur accumulation pour innocenter chacun d'eux[28].

L'autre justification majeure repose sur l'étude de l'APUR consacrée à Paris. Celle-ci estime une modération des loyers d'environ 5 % entre juillet 2019 et juin 2025, relativement au scénario sans encadrement. Mais le groupe de comparaison associe à Paris des villes de province dont les marchés diffèrent sensiblement. La capitale se distingue par le niveau des loyers, l'ancienneté de son parc et le poids des meublés[29].

La question ne se limite pas au prix des annonces. La qualité des logements, les investissements différés et les biens retirés du marché restent essentiels. Un indicateur fondé sur les annonces ne décrit pas à lui seul le stock effectivement loué. La chaîne de collecte et de traitement des données doit également être accessible pour permettre la reproduction des résultats.

La modération observée ne règle donc pas la question posée au départ : le dispositif facilite-t-il durablement l'accès au logement ? Une économie pour les locataires déjà installés ne compense pas automatiquement les difficultés de ceux qui cherchent à entrer sur le marché.

[28]Ville de Nice, évolution des taux communaux, 2024, document officiel.
[29]APUR/CESAER, évaluation d'avril 2026, période juillet 2019-juin 2025. Résultat et réserves rapportés par la Cour des comptes, octobre 2026, p. 83-84.

V. Le rapport Fack-Chapelle : ce que la première évaluation indépendante révèle vraiment

L'évaluation confiée à Gabrielle Fack et Guillaume Chapelle constitue une étape importante du débat français. Elle apporte des résultats chiffrés sur les loyers, mais ne donne pas un blanc-seing à la pérennisation du dispositif. La modération qu'elle identifie doit être rapprochée de ses effets redistributifs et des changements possibles de l'offre[30].

Une grande partie de l'analyse mobilise les annonces locatives de Yanport. Les loyers affichés ne sont pas les loyers effectivement inscrits dans tous les baux. À Paris, les transformations du marché pendant la pandémie compliquent encore l'identification. Les auteurs soulignent aussi le manque de recul pour apprécier les effets structurels à moyen et long terme. Vendre, ne pas rénover ou renoncer à acheter pour louer sont des décisions dont les conséquences se déploient progressivement[31].

L'analyse redistributive montre un transfert globalement progressif entre des propriétaires en moyenne plus aisés et des locataires moins aisés. Mais elle met également en évidence un ciblage imparfait, particulièrement à Paris. Le gain dépend du logement occupé et de l'écart entre le loyer réglementé et celui qui aurait prévalu sans dispositif, pas seulement des ressources du ménage. Un locataire aisé peut donc bénéficier d'une économie importante tandis qu'un ménage modeste sans logement n'en reçoit aucune.

Le coût collectif ne se réduit pas davantage aux dépenses de contrôle. Une diminution des revenus fonciers entraîne une perte de recettes fiscales. Le rapport intègre ce mécanisme dans ses simulations : une partie du transfert a ainsi une contrepartie pour les finances publiques. Ce n'est pas une aide budgétaire directement versée aux locataires, mais ce n'est pas non plus un transfert sans incidence fiscale.

Enfin, les auteurs examinent d'autres instruments de redistribution, notamment la taxation de la rente foncière et les aides ciblées. Pour protéger les ménages modestes, plafonner indistinctement les loyers n'est pas la seule voie. Ce rapport ne clôt donc pas le débat en faveur d'une extension : il met au jour les limites d'une protection attachée au logement occupé plutôt qu'au besoin de son occupant.

[30] Gabrielle Fack et Guillaume Chapelle, op. cit.
[31] Ibid., p. 41-46.

VI. Leçons internationales : un scénario de l'échec systématiquement répété

L'histoire du contrôle des loyers est jalonnée du même arbitrage : protéger des occupants à court terme, au risque de réduire les possibilités offertes aux suivants. Berlin, Stockholm et San Francisco éclairent ce mécanisme ; Buenos Aires et Austin montrent, à l'inverse, ce qui peut se produire lorsque l'offre retrouve de la liberté.

Berlin : l'effondrement brutal du Mietendeckel (2020-2021).

Le gel et le plafonnement instaurés en 2020 visaient une large partie du parc ancien. L'ifo documente une forte contraction des annonces du segment concerné, tandis que le marché se scinde entre logements régulés et logements exemptés. L'annulation du dispositif en 2021 n'a pas effacé immédiatement cette désorganisation. Faire baisser un prix administré ne garantit pas que les biens continueront d'être proposés[32].

Stockholm : un siècle de pénurie organisée.

Dans la capitale suédoise, les loyers négociés et la file d'attente pour obtenir un contrat de première main illustrent une autre forme de rationnement. L'attente peut se compter en années, voire en décennies dans les secteurs recherchés. Les nouveaux arrivants se tournent vers la sous-location, tandis que les titulaires d'un bail avantageux hésitent à le quitter. Le prix bas bénéficie à celui qui a obtenu le logement, pas à celui qui attend encore[33].

San Francisco : l'étude de référence de l'American Economic Review.

Rebecca Diamond, Tim McQuade et Franklin Qian étudient l'extension du contrôle intervenue en 1994. Les locataires concernés restent davantage dans leur logement et sont protégés contre le déplacement. Mais les propriétaires traités réduisent leur offre locative de 15 %, notamment par des ventes et des transformations. Ce résultat concerne le groupe étudié, pas l'ensemble du parc de la ville. La protection des occupants s'accompagne ainsi d'un retrait de logements accessibles aux futurs locataires[34].

---

[32]ifo Institute, « Berlin's Rent Cap Drastically Shrank Supply of Rental Properties », 12 avril 2022 ; Philipp Sagner, « Supply side effects of the Berlin rent freeze », International Journal of Housing Policy, 2023.
[33]BBC, « The city with 20-year waiting lists for rental homes », 17 mai 2016. Stockholm ; ne pas confondre les inscrits à une file régionale avec la population municipale.
[34]Rebecca Diamond, Tim McQuade et Franklin Qian, « The Effects of Rent Control Expansion on Tenants, Landlords, and Inequality: Evidence from San Francisco », American Economic Review, vol. 109, n° 9, 2019, p. 3365-3394. Réforme de 1994, suivi 1995-2012 ; baisse de 15 % de l'offre des propriétaires concernés.

Buenos Aires : quand la dérégulation fait revenir l'offre.

En juillet 2020, la loi durcit les règles : baux d'au moins trois ans, indexation annuelle réglementée. En pleine inflation, les revenus attendus se dégradent ; certains propriétaires retirent leur bien de la location traditionnelle[35].

En décembre 2023, Javier Milei abroge cette loi. Durée, monnaie et révision du loyer se négocient plus librement. Le calcul des bailleurs change : des logements existants reviennent, sans attendre de nouveaux immeubles[36].

Elfert et Thomsen estiment une hausse immédiate d'environ 46 % des annonces à Buenos Aires au point de rupture de la réforme, dans leur spécification linéaire locale. C'est un effet de court terme, non une progression annuelle[37]. La leçon vaut pour la France : on ne remédie pas à la pénurie en décourageant ceux qui proposent les logements.

Austin : quand l'abondance fait baisser les loyers sans encadrement

En 2021, l'arrivée de nouveaux habitants et de télétravailleurs fait bondir la demande. Les loyers s'envolent. Plutôt que de plafonner, Austin laisse construire davantage, notamment des logements collectifs. Engagée sur plusieurs années, cette réponse par l'offre finit par changer la donne[38].

[35]Martin Elfert et Stephan L. Thomsen, The Impact of the Chainsaw-Liberation on the Rental Housing Market in Buenos Aires, IZA Discussion Paper n° 18107, septembre 2025, p. 2 (loi de juillet 2020).
[36]Ibid. DNU 70/2023, publié le 21 décembre 2023 : art. 249, abrogation de la loi 27551 ; art. 256, durée librement convenue, à défaut deux ans pour la résidence permanente ; art. 257, monnaie et ajustement convenus. Narration adaptée du post de Bertrand Moine sur l'Argentine.
[37]Ibid., p. 8 imprimée (p. 11 du PDF), section 4.2 et tableau 2. Données hebdomadaires Zonaprop 2023-2024 ; spécification linéaire locale sur 39 semaines de chaque côté de la réforme : hausse immédiate estimée d'environ 46 %, soit 2 670 annonces au point de rupture. Effet de court terme, non variation annuelle ; le saut immédiat n'est pas statistiquement significatif dans la spécification quadratique.
[38]Liz Clifford, Seva Rodnyansky et Dennis Su, art. cité ; Justin Sheil, « How Has the Rental Market Changed Since 2019? A Renter's Guide », Apartment List, 20 octobre 2026.

Les livraisons inversent le rapport de force. Les locataires ont davantage de choix ; les propriétaires doivent désormais les attirer. Ce ne sont plus seulement les candidats qui se disputent les appartements, mais les bailleurs qui se disputent les candidats. La concurrence apporte ce qu'un prix administré ne peut pas créer : des logements disponibles et une pression à la baisse sur les loyers[39].

Selon Apartment List, le loyer médian des nouveaux baux dans l'aire métropolitaine d'Austin a reculé de 20,6 % entre son pic d'août 2022 et septembre 2026[40]. La ville d'Austin a, de son côté, ajouté 120 000 logements entre 2015 et 2024, selon Pew. La baisse bénéficie aussi aux immeubles anciens moins chers[41].

Ces expériences mettent en évidence les choix qui s'offrent à une politique du logement. D'un côté, répartir des biens devenus rares par l'ancienneté, les garanties ou la file d'attente. De l'autre, permettre à l'offre de répondre à la demande. Austin rappelle que le meilleur encadrement des loyers reste la concurrence entre bailleurs.

[39]Justin Sheil, art. cité ; HUD, Austin–Round Rock Comprehensive Housing Market Analysis, situation au 1er juillet 2024, p. 3 : production d'appartements, hausse de la vacance et pression à la baisse sur les loyers.
[40]Justin Sheil, art. cité, tableau des données de septembre 2026 : aire métropolitaine d'Austin, loyers médians des nouveaux baux, −20,6 % depuis le pic d'août 2022. Narration adaptée du post de Bertrand Moine sur Austin.
[41]Liz Clifford, Seva Rodnyansky et Dennis Su, art. cité : 120 000 logements, soit 30 % du parc, ville d'Austin, 2015-2024.

VII. Le consensus économique : une mesure aux effets pervers démontrés

Au-delà des expériences nationales, la littérature économique documente les mêmes mécanismes : retrait de logements, entretien différé, mobilité réduite et mauvaise allocation du parc. La synthèse publiée par Konstantin Kholodilin à l'Institute of Economic Affairs en août 2024 permet d'en mesurer la récurrence[42].

Sur 16 études consacrées à l'offre locative, 12 trouvent une diminution, trois aucun effet et une une augmentation. Sur 26 études relatives à la mobilité, 25 constatent une baisse. Le bénéfice sur les loyers encadrés est lui aussi largement observé : 56 études sur 65 identifient une diminution. Ce sont des décomptes de résultats, non une mesure de l'ampleur des effets ni une probabilité applicable à la France.

La logique est constante. Lorsque le loyer autorisé réduit le rendement attendu, louer peut devenir moins intéressant que vendre ou changer d'usage. Quand l'avantage dépend du maintien dans un logement, déménager devient coûteux, même après une naissance, une séparation ou un changement d'emploi. Le parc s'adapte moins facilement aux besoins des ménages.

Les conséquences ne se limitent pas au nombre de logements. L'entretien peut devenir une variable d'ajustement et la sélection des dossiers se durcir. Les locataires déjà protégés conservent un avantage, tandis que les nouveaux entrants affrontent un marché plus étroit. C'est cette opposition entre les occupants et les candidats que masque souvent la seule comparaison des loyers.

L'encadrement agit donc sur le symptôme le plus visible de la pénurie, son prix, sans supprimer la rareté. Il peut procurer un gain à certains ménages tout en réduisant les incitations nécessaires pour loger les autres. La récurrence de ces effets dans la recherche justifie de placer l'offre au centre de la réponse publique.

Une politique sociale attachée au seul statut d'occupant laisse ainsi de côté une partie de ceux qu'elle prétend protéger. Les ménages modestes qui arrivent sur le marché n'ont pas moins besoin d'un logement que ceux qui bénéficient déjà d'un bail réglementé. Leur situation impose de regarder au-delà des économies immédiates, vers la disponibilité et la qualité du parc dans la durée.

[42]Konstantin Kholodilin, op. cit., section « Findings ».

Conclusion : Pour une politique du logement fondée sur la réalité

L'encadrement des loyers ne traite pas la cause de la crise du logement : il en administre politiquement les symptômes. Dans un marché frappé par la raréfaction de l'offre, contenir certains loyers à court terme ne suffit pas à restaurer l'accès. Le risque est de décourager l'investissement, de rigidifier les parcours et de rendre la recherche plus difficile pour ceux qui ne sont pas déjà installés.

Les expériences étrangères montrent les coûts de ce choix. Elles montrent aussi une autre voie. Austin a laissé l'offre répondre à la demande ; Buenos Aires a vu des logements revenir après l'assouplissement de ses règles. La protection des locataires ne passe pas nécessairement par la compression administrative du revenu des bailleurs.

En France, les évaluations identifient une modération des loyers, sans démontrer que pérenniser le plafonnement résoudrait la pénurie. Notre choix est d'en sortir progressivement. La prochaine étape consiste à fixer un calendrier de sortie, préciser le traitement des baux en cours et prévoir un accompagnement transitoire des ménages modestes. Ces modalités doivent être évaluées juridiquement et budgétairement avant leur adoption.

Construire davantage, libérer le foncier, simplifier les règles et redonner confiance aux bailleurs privés est moins spectaculaire qu'un plafond administratif, mais plus utile pour remettre des logements sur le marché. C'est à cette condition qu'une politique du logement pourra cesser de gérer la pénurie pour commencer à la réduire.

LES AUTEURS



Bertrand Moine

Expert en immobilier et analyse économique, Bertrand Moine s'intéresse aux liens entre marché du logement, politiques publiques et dynamiques démographiques.



Quentin de Gryse

Co-auteur du rapport, Quentin de Gryse apporte son expertise sur les politiques de régulation du marché locatif et leurs effets économiques.

Génération Libre
est un **think tank**
indépendant qui vise
à promouvoir les libertés.
Toutes les libertés.

GENERATION LIBRE
THINK TANK

Soutenir de nouvelles idées.

Génération Libre est un think tank libéral fondé en 2013. Le think tank propose une nouvelle approche pour mener ses projets d'influence pour disséminer et faire la pédagogie des idées de liberté en France. Son financement repose exclusivement sur la générosité de ses donateurs, seule garantie de sa liberté de ton et de son indépendance. Il refuse toute subvention publique et n'effectue aucune activité de conseil.

Nous écrire, nous rencontrer.



www.generationlibre.eu