

Quelle régulation du marché locatif privé ?

Etat des lieux et évaluation des dernières mesures gouvernementales

Responsables du programme :

Sabine LE BAYON, Pierre MADEC et Christine RIFFLART, Observatoire Français des Conjonctures Economiques (OFCE)

RÉSUMÉ

Le marché locatif privé est sujet à une crise profonde (hausse des loyers, paupérisation des locataires, mobilité résidentielle bloquée). Dans ce contexte, les pouvoirs publics ont récemment mis en place deux mesures (encadrement des loyers et dispositif Duflot). Après un état des lieux du marché locatif privé, nous nous proposons d'évaluer l'impact de ces mesures. Il ressort de cette étude que l'encadrement, s'il est pérennisé, pourrait stopper l'inflation des loyers dans les zones ciblées et avoir un impact positif sur le taux d'effort des ménages les plus modestes, notamment si plusieurs obstacles sont surmontés (maintien de l'offre, transparence de l'information). Le dispositif Duflot bénéficierait peu aux classes moyennes inférieures, alors même que son coût fiscal s'avère non négligeable. Le développement de l'offre locative sociale ou encore de l'accession sociale à la propriété, bien que coûteuses, paraissent être des solutions pérennes, qui permettraient de détendre durablement un marché locatif privé saturé.

Spécialité :

Economie

Etat d'avancement :

Achevé

PUBLICATION

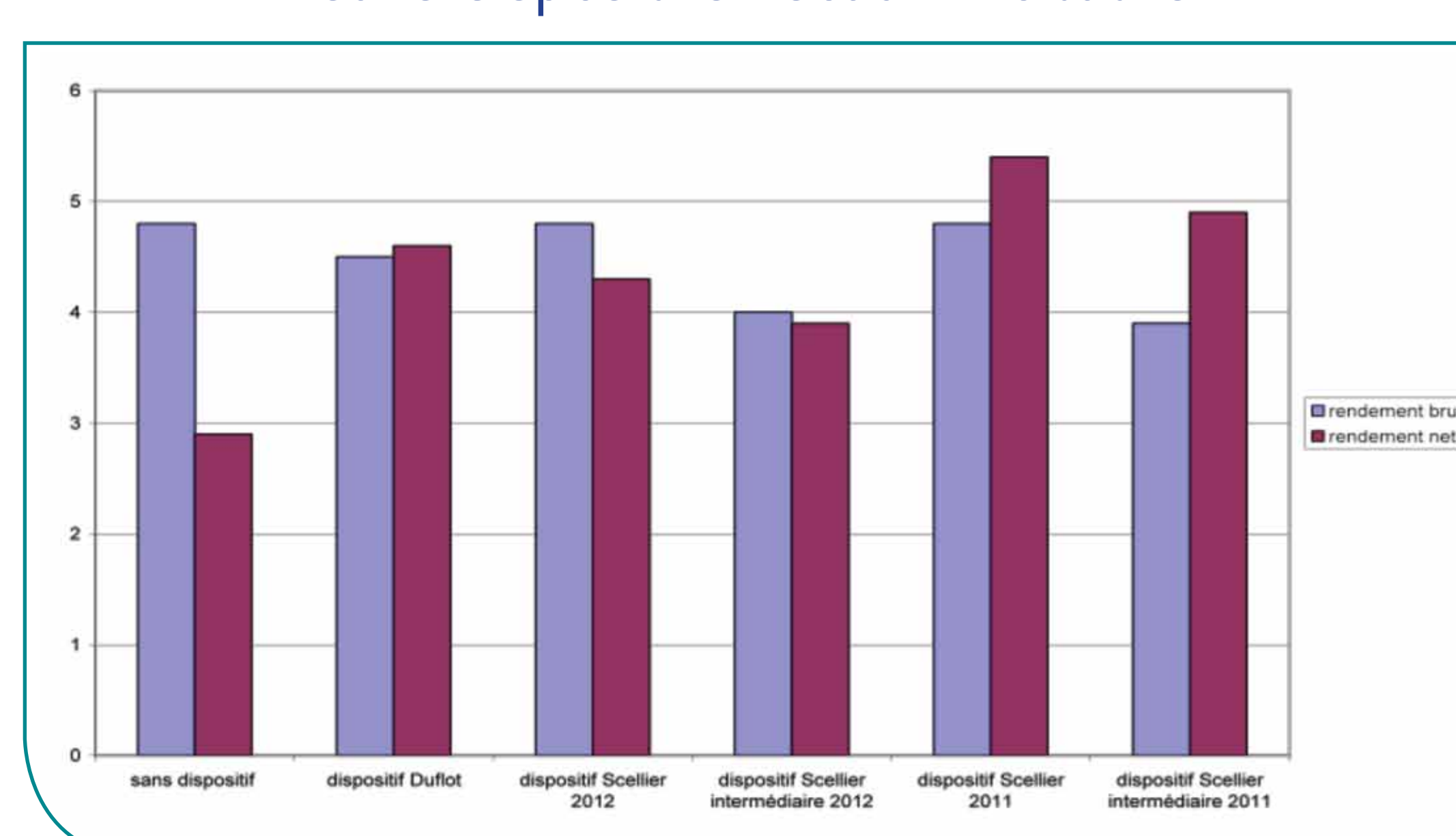
● Le Bayon S., P. Madec et C. Riffart (2013), Quelle régulation du marché locatif privé ? Etat des lieux et évaluation des dernières mesures gouvernementales, Revue de l'OFCE, Débats et Politiques, numéro spécial « Ville & Logement », n°128.

Les effets simulés du décret d'encadrement des loyers en 2011 si l'entrée en vigueur avait eu lieu le 1^{er} janvier 2008

Comportement des loyers à la relocation, 2008	Effet (en % des relocations)	Loyers après relocation en 2008 (euros/m²)	Loyers après relocation en 2011 (euros/m²)	Loyers effectivement observés à la relocation en 2011 (euros/m²)
Paris				
Baisse	6,3	21,9	21,5	23,2
Stabilité	10,2	21,1	22	
Indexation sur l'IRL	23,2	21,3	22,4	(soit 10 % de plus)
Autres hausses	53,6	19	20,2	
Travaux	6,7	16,6	21,6	
TOTAL	100	19,7	21,1	

Source : OLAP, calculs des auteurs

Rendements bruts et nets avec et sans dispositifs fiscaux incitatifs



Sources : calculs des auteurs.

Contact :

pierre.madec@ofce.sciences-po.fr
01 44 18 54 49



18 juin 2013

