

Quel avenir pour le dispositif d'encadrement des loyers ?



© 2026 Les Echos Publishing

Adopté par environ 70 communes, l'encadrement des loyers est un dispositif destiné à maîtriser le montant des loyers dans les zones où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement. En pratique, dans les zones concernées, les bailleurs doivent fixer leur loyer dans une fourchette (comprise entre -30 % et +20 % d'un loyer de référence) définie chaque année par arrêté préfectoral. Fourchette qui tient compte notamment du type de logement, du nombre de pièces et du quartier. Dans certains cas, le bailleur peut aller au-delà de cette fourchette et demander un complément de loyer.

En vigueur depuis plusieurs années maintenant, le dispositif de l'encadrement des loyers est en réalité toujours en phase d'expérimentation. Une expérimentation qui doit prendre fin le 23 novembre 2026. À quelques mois de l'échéance, les pouvoirs publics doivent donc décider du sort de ce système plutôt controversé. Dans le but d'éclairer leur lanterne, un rapport commandé sur cette question par Matignon en février 2025 a été publié récemment.

Un dispositif aux effets contrastés

Dans les grandes lignes, ce rapport (le rapport « Chapelle – Fack »), mêlant effets positifs et négatifs, laisse entendre que le dispositif a globalement raté sa cible et n'a pas produit les effets escomptés.

Au rang des points positifs, on note que l'encadrement des loyers a produit une modération effective de la croissance des loyers. Par rapport aux villes ayant des marchés immobiliers similaires, l'évolution des loyers dans les villes sous encadrement a été plus faible d'environ 2 à 4 % dans les 2 années qui ont suivi la mise en place du contrôle des loyers, et jusqu'à 5 % en fin de période. À noter toutefois que ces baisses de loyer représentent un transfert de revenu vers les locataires, estimé à environ 600 M€, dont deux tiers proviennent des propriétaires, majoritairement aisés, et un tiers est supporté par l'État et la Sécurité sociale via la baisse des prélèvements fiscaux et sociaux.

Viennent ensuite les points négatifs : l'encadrement des loyers est une mesure difficile à mettre en œuvre, car l'effet redistributif n'est pas ciblé vers les ménages les plus modestes. Typiquement, à Paris, une part substantielle des gains bénéficie à des ménages appartenant aux centiles élevés de revenu. Ainsi, le caractère redistributif du dispositif dépend étroitement de la structure locale de la population locataire. L'encadrement des loyers redistribue donc bien de la rente foncière, mais il ne le fait pas toujours au bénéfice prioritaire des ménages les plus modestes.

Autre bémol, l'offre locative, appréhendée à travers le volume d'annonces, tend à se contracter nettement dans les communes de province soumises à l'encadrement. Les auteurs du rapport restent toutefois prudents sur les leçons à tirer de cette baisse de l'offre de logements. Plusieurs facteurs peuvent expliquer ce phénomène : une réduction effective de l'offre

locative, un allongement de la durée d'occupation des logements, ou encore un déplacement vers d'autres canaux de mise en location tels que les réseaux sociaux ou les colocations avec services.

Précision : cas très particulier, Paris a enregistré, en raison de dynamiques spécifiques liées à la période post-Covid, une augmentation relative du volume d'annonces dans les 2 ans qui ont suivi la mise en place du contrôle des loyers. Un phénomène qui s'explique, en partie, par le comportement d'un certain nombre de ménages qui ont fui la capitale après les confinements pour chercher plus d'espace et de verdure.

Enfin, le rapport juge que l'efficacité du dispositif est entravée par un pilotage institutionnel fragmenté et un appareil statistique lacunaire, rendant difficile une évaluation fiable.

Un dispositif qui divise la classe politique

Alors que le gouvernement pourrait remettre en question le bien-fondé de l'encadrement des loyers, une proposition de loi visant à pérenniser le dispositif a été adoptée en décembre dernier. Et d'autres textes visent même à l'étendre notamment aux résidences avec services et aux dispositifs de coliving. Récemment, une cinquantaine de maires ont même publié une tribune pour tenter de convaincre le gouvernement de faire perdurer l'encadrement des loyers.

Parallèlement, Vincent Jeanbrun, ministre de la Ville et du Logement, s'est exprimé sur le sujet : « Compte tenu des alertes présentées par le rapport, généraliser l'expérimentation dans sa forme actuelle ne serait pas responsable. [...] L'encadrement des loyers produit des effets limités sur les prix mais des effets négatifs beaucoup plus importants sur l'offre. Qui peut croire qu'on peut résoudre

une pénurie en administrant les prix plutôt qu'en augmentant l'offre ? ».

La balle est maintenant dans le camp du gouvernement, qui devra trancher dans les prochains mois. Prolonger l'expérimentation ? La réformer ? L'arrêter et lui substituer un nouveau dispositif ? Affaire à suivre, donc...

© 2026 Les Echos Publishing