

L'ETUDE DU LIEPP SUR L'EVOLUTION DES LOYERS DANS LES GRANDES VILLES

Les chercheurs du LIEPP n'ont pour le moment pas étudié l'impact du contrôle des loyers sur le marché locatif parisien

Dans le cadre d'un partenariat avec Se Loger, le LIEPP réalise une série d'études sur les dynamiques des marchés immobiliers locaux en mesurant l'impact de la conjoncture, des cycles financiers et des mesures de politiques publiques.

Une note du LIEPP datée du 18 mars 2019 a étudié l'évolution des loyers dans les principales villes françaises et des loyers parisiens, sans implications sur l'impact de l'encadrement des loyers.

PRINCIPALES CONCLUSIONS :

Conformément au [communiqué de presse](#) de Se Loger, la note du LIEPP ne porte pas sur l'impact du contrôle des loyers mais seulement sur les évolutions des loyers observées à Paris. Il est encore trop tôt pour se prononcer sur les causes de ces évolutions. En l'état actuel de nos connaissances, il est impossible de déterminer si l'encadrement des loyers a eu un impact sur les loyers. Les seules conclusions sont que :

- 1) Dans les départements de la petite couronne non-soumis à l'encadrement, les loyers sont restés comme à Paris assez stables jusqu'au dernier semestre 2017 puis ont connu une légère augmentation à partir de second semestre 2018. Cette dynamique reste difficile à interpréter : il est possible que les loyers de la petite couronne soient influencés par les loyers parisiens.
- 2) Dans d'autres grandes villes de France, on constate que Paris semble rattraper l'évolution de Marseille et Lille au cours de l'année 2018.

Au regard de ces dynamiques très contrastées entre la petite couronne et les autres grandes villes françaises, il est difficile de conclure que l'encadrement des loyers et son annulation expliquent les mouvements des prix des annonces sur Paris.

Pour établir un lien de causalité, il est nécessaire de trouver une zone dont le comportement est proche de celui de l'Île de France mais qui n'est pas soumis ni influencé par le contrôle des loyers. Si la petite couronne peut sembler un bon candidat, on observe également un rebond au début de 2018 sans que ces départements aient été directement concernés par l'encadrement. Un autre phénomène conjoncturel commun à l'ensemble de l'Île de France (revenus, production, confiance etc.) pourrait donc être à l'origine de ces dynamiques. Si les autres grandes villes dynamiques peuvent aussi être regardées comme comparables, il n'est pas certain qu'elles partagent la même conjoncture immobilière que Paris étant donné leur éloignement et la spécificité de la capitale qui perd des habitants depuis de nombreuses années.

MEMBRES DE L'EQUIPE :

L'équipe de recherche est coordonnée par Guillaume Chapelle (post-doctorant en économie au LIEPP, spécialiste de l'économie urbaine) et composée également de Jean-Benoît Eyméoud (docteur en économie, chercheur affilié au LIEPP) et d'Etienne Wasmer (fondateur du LIEPP).

LIENS :

[Note synthétique des résultats](#) du 18 mars 2019

[Page du projet](#)

A propos du LIEPP

Le Laboratoire interdisciplinaire d'évaluation des politiques publiques (LIEPP) est un laboratoire d'excellence (Labex) de Sciences Po. Il bénéficie du soutien apporté par l'ANR et l'Etat au titre du programme d'investissements d'avenir. Le LIEPP a pour objectif d'étudier et d'évaluer des politiques publiques, dans une perspective résolument interdisciplinaire.

Contacts :

Guillaume Chapelle, économiste, chercheur postdoctoral au LIEPP : guillaume.chapelle@sciencespo.fr