

# Les politiques de contrôle des loyers en Europe 1914-2014

Rent regulation policies in Europe 1914-2014

ENS Lyon 13 juin 2017

# *Généralisation de l'encadrement des loyers après la guerre*

---

- ▶ En Europe, à New York : éviter des expulsions massives, protéger les locataires en place dans les quartiers anciens des grandes villes
- ▶ Grande diversité d'application, notamment dans la place qui est donnée aux communes par rapport à l'Etat et à la régulation par rapport à la réglementation.
- ▶ Le jugement contrasté des rapports du BIT : aurait permis de ne pas trop augmenter les salaires après la guerre mais aurait ralenti la construction, et ouvert la voie à un soutien public à la construction

## *Des modes de sortie différenciés*

---

- ▶ Evolution du contrôle des loyers très liée à l'inflation. Trois groupes de pays, avec des sorties plus ou moins tardives mais rarement totales.
- ▶ Entre-deux-guerres marque l'avènement du logement aidé et de l'intervention publique, mais le contrôle des loyers reste considéré comme une situation atypique

## *Une question résiduelle ?*

---

- ▶ Développement de l'accèsion à la propriété et du logement social : locatif privé laissé pour compte durant les trente glorieuses, développement d'un rapport plus patrimonial à l'habitat
- ▶ Critiques récurrentes du contrôle des loyers, souvent en lien avec des évolutions possibles de la réglementation

## *Situations contrastées en Europe*

---

- ▶ Quelques régularités : encadrement des loyers va de pair avec protection du bail, zones concernées des formes plus élaborées d'encadrement que par le passé
- ▶ Difficultés de comparaison
- ▶ Pas de lien évident entre le niveau de la réglementation et l'extension du parc locatif
- ▶ Pas de lien univoque entre le modèle d'Etat Providence et le degré d'encadrement des loyers. Lié aux régimes de marché ?

## *La redécouverte des enjeux liés à un parc locatif aux loyers abordables*

---

- ▶ France : constat années 80, GB années 90/début 2000 : déclin du locatif privé abordable
- ▶ Politiques d'incitation à l'investissement qui maintiennent en partie parc locatif mais sans enrayer son déclin dans les centres villes anciens en France
- ▶ Tentatives de retour au contrôle des loyers fruit de ces constats, mais sans toujours clarté des objectifs ni articulation avec d'autres politiques.

# Ouvertures, questions pour l'étude de l'encadrement des loyers

---

- ▶ Pourquoi l'intérêt pour l'investisseur /propriétaire bailleur apparait sous-estimé à plusieurs reprises depuis le début du XXe siècle
- ▶ Analyses souvent centrées sur les décisions d'investissement des propriétaires : ouvrir aux stratégies des locataires
- ▶ Quelle place réserver à la régulation, voire à la négociation
- ▶ (-quelle connaissance des marchés locatifs : données...)
- ▶ -prise en compte détaillée des effets pour remettre en perspective les effets pervers