

CHRONIQUE «ECONOMIQUES»

# Contrôle des loyers : l'apport des «données massives»

Par Pierre-Yves Geoffard, Professeur à l'École d'économie de Paris,  
directeur d'études à l'EHESS([http://www.liberation.fr/auteur/5127-  
pierre-yves-geoffard](http://www.liberation.fr/auteur/5127-pierre-yves-geoffard)) — 19 février 2018 à 18:56

L'étude approfondie de larges bases de données permet de mesurer l'effet de politiques publiques. Exemple avec l'encadrement des loyers à San Francisco, qui profite moins qu'espéré aux locataires.

En économie comme dans d'autres disciplines, de plus en plus de questions classiques sont revisitées par l'exploitation de données massives, portant sur des populations de très grande taille. Ces données sont souvent d'origine «administrative» : des informations ont été recueillies pour gérer des dossiers individuels ; rassemblées, ces informations peuvent constituer des bases de données très utiles, complémentaires aux enquêtes spécifiques. Compte tenu de leur origine, ces données ne contiennent souvent que peu d'informations sur chaque individu, au contraire des données d'enquête où de nombreuses questions permettent de dresser un profil très détaillé de chaque situation individuelle, au moins en ce qui concerne l'objet de l'enquête. Toutefois, les données «administratives» compensent cette lacune par la taille des populations qu'elles couvrent. Qu'on songe par exemple, en France, aux systèmes de gestion de l'assurance maladie, qui enregistrent chaque dépense de soins pour plus de 60 millions d'assurés vivant en France. Le jour où ces

données seront aisément disponibles pour des travaux de recherche, elles permettront de reposer de nombreuses questions, de l'analyse des parcours de soins à celle des inégalités de santé et de l'accès aux soins.

Bien d'autres sujets sont sous le radar des données massives. Ainsi, le contrôle des loyers. Vieille et importante question. Dans de nombreuses villes, la pression immobilière est telle que les loyers augmentent très fortement, chassant de certaines zones très prisées les populations devenues trop pauvres, contraintes de déménager, parfois loin de leur travail. Il est donc tentant, pour garder aux villes une réelle mixité sociale, de protéger les locataires contre des hausses excessives des loyers. Le plus souvent, cette garantie ne prend pas la forme d'une assurance qui indemniserait les locataires en cas d'augmentation des loyers, mais s'appuie sur l'encadrement de la hausse elle-même. C'est donc en pénalisant les propriétaires qu'elle protège les locataires.

A priori, un tel choix n'est pas illégitime, et conduit à une redistribution de la rente immobilière, créée par la situation de rareté de l'offre par rapport à une demande soutenue. Mais l'analyse complète de ces effets redistributifs est rarement conduite, par manque de données fiables. C'est là la contribution d'un article récent (1), qui montre la puissance que l'on peut tirer de données massives. En 1979, la ville de San Francisco imposa un contrôle des loyers, mais ce contrôle ne s'appliqua pas aux immeubles de moins de quatre appartements dont l'un était occupé par les propriétaires eux-mêmes. Au contraire des grands propriétaires fonciers, ces «petits propriétaires» restèrent autorisés à augmenter les loyers, jusqu'en 1994 où la réglementation s'appliqua également à leurs propriétés si l'immeuble était construit avant 1979. Ces éléments spécifiques permettent de comparer l'évolution des logements soumis ou non au contrôle des loyers, et donc d'identifier les effets de ce contrôle. En combinant diverses sources d'information, les auteurs ont constitué une base de données permettant de suivre l'ensemble des résidents de San Francisco, et leurs changements d'adresse. Ils montrent tout d'abord que les occupants d'appartements au loyer encadré déménagent bien moins souvent, afin de conserver le bénéfice d'un loyer inférieur au prix de marché, notamment lorsque les loyers augmentent fortement. Quant aux propriétaires, ils décident plus fréquemment de vendre les logements lorsqu'ils sont soumis au contrôle des loyers, réduisant ainsi l'offre locative de 6 % à long terme ; la faible mobilité des locataires «en titre» contribue également à cette diminution, et vient nourrir la

hausse des loyers «libres». Celle-ci pénalise les locataires concernés comme les nouveaux habitants de la ville, qui trouvent plus difficilement un logement à louer.

Dans un exercice héroïque de chiffrage, les auteurs estiment le gain, pour les locataires payant un loyer inférieur au prix de marché, et pour les propriétaires d'appartements aux loyers libres, à près de 7 milliards de dollars ; quant au coût pour les autres, locataires victimes d'une réduction de l'offre et de loyers plus élevés, ou propriétaires «encadrés», il serait supérieur à 6 milliards. Le bilan net est légèrement positif, mais le contrôle des loyers opère surtout un transfert massif de la rente foncière, des propriétaires vers les locataires les plus installés.

(1). Rebecca Diamond & Timothy McQuade & Franklin Qian, 2018. «The Effects of Rent Control Expansion on Tenants, Landlords, and Inequality : Evidence from San Francisco» NBER Working Papers24181, National Bureau of Economic Research, Inc.

Pierre-Yves Geoffard Professeur à l'Ecole d'économie de Paris, directeur d'études à l'EHESS(<http://www.liberation.fr/auteur/5127-pierre-yves-geoffard>)

## CONTENUS SPONSORISÉS

PUBLICITÉ ([ht](#))

[.http://self-booking.ligatus.com/?utm\\_source=ligatus-de&utm\\_medium=placement&utm\\_content=text&utm\\_campaign=branding](http://self-booking.ligatus.com/?utm_source=ligatus-de&utm_medium=placement&utm_content=text&utm_campaign=branding)). [.http://self-booking.ligatus.com/?utm\\_source=ligatus-de&utm\\_medium=placement&utm\\_content=logo&utm\\_campaign=branding](http://self-booking.ligatus.com/?utm_source=ligatus-de&utm_medium=placement&utm_content=logo&utm_campaign=branding)

**Propriétaire de maison ?  
Découvrez  
l'Aérothermique, le  
chauffage financé par  
l'état !  
Votre chauffage gratuit**

**Marine Élégant Col rond  
Longueur des Manche :  
Mi-Manche, Polyester  
100% Décoration: Casc...  
Blouse manche  
papillon...**

**MONOPRIX KIDS  
Sweat imprimé**

**Votre mutuelle spéciale +  
55 ans à partir de 39  
euros / mois  
Mutuelle Senior**

**Quel est le prix d'un  
Monte-Escalier ? Faites  
un devis, c'est gratuit !  
Devis gratuit !**

**Après son vendredi noir,  
le cours du bitcoin  
remonte - Formation Avec  
Nos experts gratuite  
FORMATION GRATUIT**

**Loi Pinel 2018 : 50 000  
Français vont enfin  
pouvoir investir dans  
l'immobilier  
Meilleur Placement**

**Changez la vie d'une  
petite fille. Demandez  
votre brochure gratuite et  
sans engagement  
Je parraine une fille**