



**MINISTÈRE
DE L'AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE ET
DE LA DÉCENTRALISATION**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

L'effet inflationniste des aides personnelles au logement demeure à évaluer, rien ne prouve qu'il soit prononcé

Rapport n° 007987-04

**établi par
Jacques Friggit**

Août 2025



CGEDD

CONSEIL GÉNÉRAL DE
L'ENVIRONNEMENT ET DU
DÉVELOPPEMENT DURABLE

L'auteur atteste qu'aucun des éléments de ses activités passées ou présentes n'a affecté son impartialité dans la rédaction de ce rapport

Statut de communication	
<input type="checkbox"/>	Préparatoire à une décision administrative
<input type="checkbox"/>	Non communicable
<input type="checkbox"/>	Communicable (données confidentielles occultées)
<input checked="" type="checkbox"/>	Communicable

Sommaire

Résumé.....	5
1 Préalables : inflation et effet inflationniste.....	6
1.1 L'inflation des loyers n'est pas la variation du loyer moyen, mais la variation du loyer à structure du parc de logements constante	6
1.2 L'inflation ressentie peut être très différente de l'inflation réelle,	6
1.3 La question de l'effet inflationniste des aides personnelles au logement, comme de toute aide publique, et plus généralement de toute politique, peut légitimement être posée	7
1.4 La réponse à la question de l'effet inflationniste des aides personnelles au logement n'est pas binaire, elle est continue	7
1.5 Certaines caractéristiques des aides personnelles au logement peuvent a priori accroître l'ampleur de leur effet inflationniste	7
1.5.1 Les aides personnelles au logement ont vocation à être affectées au logement ..	7
1.5.2 Le montant des aides personnelles au logement dépend parfois du loyer.....	8
1.5.3 Les aides personnelles au logement sont souvent versées en tiers payant	8
1.6 A contrario, d'autres facteurs peuvent a priori réduire l'ampleur de l'effet inflationniste des aides personnelles au logement.....	8
1.6.1 L'élasticité de l'offre au prix, qui influe sur l'ampleur de l'effet inflationniste, n'est pas nécessairement faible	8
1.6.2 Le caractère de marché à terme du marché locatif tend a priori à réduire l'effet inflationniste des aides personnelles au logement.....	9
1.7 Au-delà des considérations théoriques sur la possibilité d'un effet inflationniste, seule l'étude de cas réels permet de répondre à la question importante, celle de son ampleur	10
2 Revue de la bibliographie, hors travaux de l'IGEDD.....	11
2.1 Les publications relatives à des cas étrangers aboutissent à des résultats divergents	11
2.1.1 Sur huit publications étudiant l'effet d'une hausse d'aide, quatre concluent à un effet inflationniste marqué et trois à l'absence d'effet inflationniste marqué	13
2.1.2 Quatre publications étudiant l'effet d'une baisse d'aide aboutissent également à des conclusions divergentes.....	13
2.1.3 Synthèse.....	14

2.2	Trois travaux relatifs à des cas français ne permettent pas de conclure quant à l'ampleur de l'effet inflationniste.....	14
2.2.1	Travaux d'A. Laferrère et D. le Blanc.....	14
2.2.2	Travaux de G. Fack.....	14
2.2.3	Travaux de C. Grislain-Letremy et C. Trevien.....	15
2.3	Travaux menés dans le cadre de la préfiguration du revenu universel d'activité.....	16
3	Travaux de l'IGEDD	17
3.1	Incidence des effets de structure sur la surcroissance du loyer des locataires à bas revenu du parc privé de 1973 à 2013 et conséquences quant à l'effet inflationniste des aides personnelles au logement.....	17
3.2	Test de l'effet haussier de la partie progressive par rapport au loyer du barème des aides personnelles au logement.....	17
3.3	Test sur les petits logements en zone « tendue ».....	17
3.4	Effet du relèvement du plancher de ressources applicable aux étudiants non boursiers.....	18
4	Conclusion : l'ampleur de l'effet inflationniste des aides personnelles au logement reste à estimer	19
4.1	Dans le cas général, rien ne permet de conclure que les aides personnelles au logement aient un effet inflationniste plus prononcé que celui d'autres aides publiques ; certaines politiques publiques ont été beaucoup plus inflationnistes.....	19
4.2	Des travaux supplémentaires sont nécessaires.....	20
	Annexe.....	21

Résumé

L'ampleur, faible ou forte, de l'effet inflationniste des aides personnelles au logement demeure à évaluer. Rien ne prouve qu'il soit plus prononcé que celui d'autres aides. Certaines politiques publiques ont été beaucoup plus inflationnistes.

Le présent rapport, après des considérations préalables sur l'inflation et l'effet inflationniste (§ 1), examine la bibliographie hors travaux de l'IGEDD (§2), présente les travaux de l'IGEDD (§ 3), puis conclut (§ 4).

1 Préalables : inflation et effet inflationniste

1.1 L'inflation des loyers n'est pas la variation du loyer moyen, mais la variation du loyer à structure du parc de logements constante

Considérons un exemple : supposons que, d'une année à l'autre, le loyer de chaque logement est constant mais que la proportion de petits logements, dont le loyer (par logement, non par m²) est plus faible que celui des grands logements, augmente. Le loyer moyen sur l'ensemble des logements diminue donc d'une année à l'autre, alors que le loyer de chaque logement considéré individuellement est inchangé (l'inflation des loyers est donc nulle). Pour calculer l'inflation des loyers, il faut expurger de la variation du loyer moyen l'« effet de structure » que constitue cette déformation de la taille du parc.

Plus généralement, l'inflation des loyers n'est pas la variation du loyer moyen, mais la variation du loyer à structure du parc de logements constante. Son calcul nécessite de disposer de bases de données suffisamment bien renseignées, et de leur appliquer des outils mathématiques permettant d'expurger les effets de structure.

1.2 L'inflation ressentie peut être très différente de l'inflation réelle,

La correction des effets de structure nécessaire à la mesure de l'inflation requiert des calculs complexes qui ne sont pas à la portée du cerveau humain seul. L'inflation ressentie par les individus peut donc être très différente de l'inflation réelle.

Ainsi, lors du passage à l'euro, la plupart des particuliers, lorsqu'on leur demandait s'ils constataient un effet inflationniste prononcé, répondaient affirmativement, citant des exemples vécus, comme l'augmentation du prix du café ou de la baguette dans le commerce voisin. Or l'Insee a estimé l'effet inflationniste instantané du passage à l'euro à 0,1% à 0,2% seulement¹.

De même, l'inflation tendancielle des loyers reflétée par l'indice Insee des loyers (<https://insee.fr/fr/recherche?q=ILH&debut=0>) est beaucoup plus faible, y compris dans l'agglomération parisienne², que la croissance des loyers mentionnée dans la presse (à partir d'autres sources moins exactes) et ressentie par les particuliers.

La mesure de l'inflation, et donc d'effets inflationnistes, doit donc être fondée non pas sur des ressentis, mais sur le recours aux bases de données et aux outils mathématiques nécessaires.

¹ Cf. « [Une inflation modérée depuis le passage à l'euro](https://www.insee.fr/fr/statistiques/2854085) », Marie Leclair et Vladimir Passeron, Insee Focus, mai 2017, <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2854085>.

² Cf. § 1.1 de la note en support d'une audition par la mission d'information du Sénat sur la crise du logement « [Loyers, prix des logements et revenu par ménage depuis les années 1960](https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/prix-immobilier-friggitt-senat-2024_cle568311.pdf) », J. Friggitt, janvier 2024, https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/prix-immobilier-friggitt-senat-2024_cle568311.pdf.

1.3 La question de l'effet inflationniste des aides personnelles au logement, comme de toute aide publique, et plus généralement de toute politique, peut légitimement être posée

Les aides personnelles au logement ont vocation à augmenter la dépense en logement, c'est-à-dire principalement en loyer³.

Une augmentation de la dépense en loyer, qu'elle soit spontanée ou provoquée par une aide ou une politique publique, se décompose en une augmentation de la quantité de logement consommée et une inflation des loyers. On ne peut faire l'hypothèse que cette dernière serait non nulle. La question de l'effet inflationniste des aides personnelles au logement peut donc légitimement être posée.

1.4 La réponse à la question de l'effet inflationniste des aides personnelles au logement n'est pas binaire, elle est continue

Les expressions « les aides personnelles au logement sont inflationnistes » ou « les aides personnelles au logement ne sont pas inflationnistes » peuvent laisser penser que la réponse à la question de l'effet inflationniste de ces aides est binaire : ou bien elles sont inflationnistes, ou bien elles ne le sont pas.

Ce n'est pas le cas : l'effet inflationniste est égal à la quantité d'inflation (montant de la hausse des loyers nette des effets de structure propres au parc) causée par les aides, rapportée au montant de ces aides. C'est un nombre positif, probablement non nul, qui est inférieur à 1 si l'inflation causée par les aides est inférieure à leur montant, mais qui peut aussi, a priori, être supérieur à 1, par exemple si une inflation du loyer supporté par les bénéficiaires de l'aide se transmet par contagion au parc occupé par les ménages qui n'en bénéficient pas. Il ne s'agit donc pas de savoir s'il y a un effet inflationniste, mais quelle est son ampleur, c'est-à-dire si la fraction de l'aide qui se dissipe en inflation est forte ou faible.

En d'autres termes, la réponse à la question de l'effet inflationniste des aides personnelles au logement n'est pas binaire, elle est continue.

Cela étant, l'expression « les aides sont inflationnistes » est souvent employée au sens de « les aides sont fortement inflationnistes ».

1.5 Certaines caractéristiques des aides personnelles au logement peuvent a priori accroître l'ampleur de leur effet inflationniste

1.5.1 Les aides personnelles au logement ont vocation à être affectées au logement

Une aide est affectée à un poste de dépense donné (logement, alimentation, santé, etc.) si une variation du montant de l'aide s'accompagne d'une variation égale de la dépense considérée.

Cette dernière variation se décompose en une variation en volume et une inflation du prix de la dépense. Une aide d'un montant donné affectée à un poste de dépense augmente donc a priori davantage, toutes choses égales par ailleurs, l'inflation du prix des biens et services composant ce poste de dépense qu'une aide non affectée.

³ Le complément étant constitué des charges. En France, les aides personnelles au logement ne sont plus attribuées aux propriétaires, sauf exceptions marginales.

Par ailleurs, si le producteur du bien ou service considéré sait que le ménage perçoit une aide affectée à l'achat de ce bien ou service, il peut être incité à en augmenter le prix.

Les aides personnelles au logement ayant vocation à être affectées au logement, leur effet inflationniste sur les loyers⁴ est a priori plus élevé que celui d'une aide non affectée.

Néanmoins en pratique elles ne sont pas totalement affectées au logement, comme on en donne des exemples plus loin (cf. § 1.6.2), ce qui atténue le risque. Par ailleurs, l'effet inflationniste d'une aide non affectée, s'il est plus faible sur un poste de dépense donné, est réparti sur l'ensemble des postes de dépense.

1.5.2 Le montant des aides personnelles au logement dépend parfois du loyer

Toujours a priori, indexer, même partiellement, le montant de l'aide sur le loyer peut conduire les bailleurs à augmenter les loyers demandés et peut diminuer l'incitation des locataires à rechercher le coût de logement le plus faible, puisqu'une hausse du loyer est rendue en partie⁵ « indolore » pour le locataire par la hausse d'aide qu'elle engendre.

Néanmoins, la hausse de loyer est a priori d'autant plus prononcée que la proportion de bénéficiaires dont le loyer est inférieur au loyer plafond de l'aide (loyer au-delà duquel l'aide est indépendante du loyer) est élevée. Or cette proportion est aujourd'hui particulièrement faible en France sur le parc privé, qui est le plus sujet à effet inflationniste⁶ : de l'ordre d'un sur dix⁷. Cela réduit le risque d'effet inflationniste de la dépendance de l'aide par rapport au loyer.

Par ailleurs ce risque ne semble pas s'être réalisé en pratique (cf. § 3.2).

1.5.3 Les aides personnelles au logement sont souvent versées en tiers payant

Le versement en tiers payant des aides au logement renforce la capacité des bailleurs à identifier la disposition des locataires à payer et donc, a priori, l'ampleur de leur effet inflationniste.

Néanmoins, ce risque ne semble pas non plus s'être réalisé en pratique : une comparaison du montant des aides versées en tiers payant et en paiement direct, après correction des effets de structure, conclut que le tiers-payant n'a pas d'effet inflationniste significatif (cf. § 3.1).

1.6 A contrario, d'autres facteurs peuvent a priori réduire l'ampleur de l'effet inflationniste des aides personnelles au logement

1.6.1 L'élasticité de l'offre au prix, qui influe sur l'ampleur de l'effet inflationniste, n'est pas nécessairement faible

Lorsque la dépense en loyer augmente, si l'offre est très élastique elle s'ajuste et l'inflation des loyers est faible par rapport à l'augmentation de la dépense en loyer ; si l'offre est peu élastique, elle augmente

⁴ On néglige ici la dépense des locataires en logement hors loyer.

⁵ Soit totalement lorsque la hausse d'aide est égale à la hausse de loyer ; ce cas est cependant rare.

⁶ Les loyers du parc social ne sont pas régis par des mécanismes de marché et sont très encadrés.

⁷ Cette proportion, après avoir beaucoup diminué, est actuellement de l'ordre d'un sur quatre : un sur dix dans le parc privé (qui regroupe six bénéficiaires sur dix) et un sur deux dans le parc social (qui en regroupe quatre sur dix).

peu et l'inflation des loyers est forte par rapport à l'augmentation de la dépense en loyer.

Cela appelle deux remarques.

D'une part, l'offre se caractérise par le nombre des logements et par leur qualité. Son élasticité par rapport au prix est donc la somme de l'élasticité du nombre des logements et de celle de leur qualité. La construction de logements nécessite de lourds investissements et de nombreuses autorisations, ce qui réduit l'élasticité du nombre de logements, surtout à court terme. Néanmoins, l'amélioration du confort des logements (par l'installation de WC intérieurs, la pose de doubles vitrages, etc.) est beaucoup plus facile, ce qui accroît l'élasticité de la qualité des logements. La qualité des logements en France a considérablement augmenté au cours des dernières décennies⁸.

D'autre part, et par comparaison avec des pays comparables, l'élasticité du nombre de logements par rapport au prix ne semble pas particulièrement faible en France⁹, contrairement à ce qui a parfois été argué sur la base de (Sanchez & Johansson, 2011)¹⁰ et de (Cavalleri, Cournède & Özsögüt)¹¹.

1.6.2 Le caractère de marché à terme du marché locatif tend a priori à réduire l'effet inflationniste des aides personnelles au logement

Contrairement au marché de la vente de logements, qui est un marché au comptant, le marché locatif est un marché à terme, où les prix se forment presque uniquement lors de la signature de nouveaux baux. Cela amoindrit l'effet inflationniste que l'on peut a priori attendre d'une augmentation de l'aide personnelle au logement.

En effet, pour un locataire en cours de bail, une augmentation de l'aide au logement ne peut avoir aucun effet sur le loyer puisque ce dernier est prédéterminé par les clauses du bail : elle ne finance donc pas une hausse de loyer, mais d'autres postes du budget du ménage, et n'est par conséquent pas affectée au poste logement, sauf si elle est affectée à la dépense de logement hors loyer.

Le loyer variant peu en pratique lors des renouvellements de baux, c'est presque uniquement lors des nouvelles locations qu'une augmentation d'aide peut avoir un effet sur lui.

De plus, une fois une augmentation d'aide survenue, pour un locataire changeant de logement l'aide ne change en général pas puisque le loyer est en général supérieur au loyer plafond. Si ce locataire choisit de payer un loyer plus élevé pour son nouveau logement que pour l'ancien, il devra réduire d'autant

⁸ Cf. par exemple le § 5.4. de la note « [Les ménages et leurs logements depuis 1970, quelques résultats sur longue période extraits des enquêtes logement](https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/menage-logement-friggitt_cle03e36d.pdf) », J. Friggitt, IGEDD, mai 2018, https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/menage-logement-friggitt_cle03e36d.pdf.

⁹ Cf. annexe 2 « A propos de (Sanchez & Johansson, 2011) » du rapport n° 014978-01 « [Fragilité des comparaisons internationales en matière de logement](https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/014978-01_rapport_public_cle54a7ac.pdf) », J. Friggitt, IGEDD, septembre 2023, https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/014978-01_rapport_public_cle54a7ac.pdf. Par ailleurs, (Cavalleri, Cournède & Özsögüt) fait état d'une élasticité beaucoup plus faible en France qu'au Royaume-Uni, ce qui n'est pas crédible eu égard au rythme de construction beaucoup plus élevé dans le premier pays que dans le second sur les cinquante dernières années pour des croissances démographiques et des conditions économiques voisines.

¹⁰ Sánchez, A. C. and Å. Johansson (2011), "The Price Responsiveness of Housing Supply in OECD Countries", OECD Economics Department Working Papers, No. 837, OECD Publishing.

¹¹ Cavalleri M. C., Cournède B. and Özsögüt (2019), "How responsive are housing markets in the OECD? National level estimates", OECD Economics Department Working Papers, No. 1589, OECD Publishing.

ses autres postes de dépense, ce qui réduit encore la possibilité d'effet haussier sur les loyers¹². L'effet sur les loyers d'une hausse d'aide devrait donc être sensible surtout pour les nouvelles locations par des ménages qui auparavant n'étaient pas locataires ; or elles ne représentent qu'une faible proportion de l'ensemble des nouvelles locations (qui certes peut être élevée sur certains segments du marché, comme le parc occupé par des jeunes qui décohabitent de chez leurs parents).

1.7 Au-delà des considérations théoriques sur la possibilité d'un effet inflationniste, seule l'étude de cas réels permet de répondre à la question importante, celle de son ampleur

Les modèles prédictifs des économistes sont notoirement déficients, en matière d'effets inflationnistes comme ailleurs : l'économie n'est pas une discipline prédictive comme peuvent l'être des sciences exactes telles que la physique ou la statistique, et les prévisions des économistes sont souvent divergentes¹³ et infirmées par les faits¹⁴.

Ce n'est donc pas parce que les considérations théoriques qui précèdent permettent de penser qu'un effet inflationniste prononcé des aides personnelles au logement est susceptible d'exister qu'un tel effet existe réellement : seules des mesures effectuées sur des cas réels permettent de le déterminer.

¹² L'augmentation d'aide au logement, même si elle n'est pas immédiatement affectée au loyer (déterminé à court terme par le bail en cours), permet au ménage de déboursier davantage, y compris pour son logement lors de son déménagement suivant. Cette augmentation de la dépense de logement peut s'accompagner d'un certain effet inflationniste. Néanmoins, comme l'augmentation de dépense est répartie sur l'ensemble des postes du budget du ménage, l'effet inflationniste potentiel sur le loyer est plus faible. Il n'est pas plus prononcé que pour toute aide non affectée comme, par exemple, le revenu de solidarité active.

¹³ Ainsi l'effet inflationniste du plan de relance mis en oeuvre par M. Biden après son élection a fait l'objet en son temps d'anticipations très divergentes. Cf. également « I once put the problem to a small group of highly respected academic economists who had gathered at Basel for a dialogue with central bankers. What did they think would be the effect of a reduced deficit on the direction of the dollar ? Half said it would go up, and half said it would go down » (« Changing Fortunes », Volcker & Toyo, Times Books, 1992).

¹⁴ Ainsi aux Etats-Unis à la fin des années 2010, la relation historique négative entre taux de chômage et taux d'inflation observée sous des formes diverses par de nombreux auteurs (Phillips, Modigliani, Tobin, etc.) conduisait la plupart des économistes à prévoir que la diminution à très bas niveau du taux de chômage aurait un effet inflationniste sur les prix à la consommation, or un tel effet n'a pas été constaté.

2 Revue de la bibliographie, hors travaux de l'IGEDD

Les études disponibles, qu'elles portent sur la France ou sur d'autres pays, considèrent toutes des cas particuliers. A ce titre elles ne sont pas généralisables. Aucune d'entre elles ne permet donc de conclure dans le cas général que les aides personnelles sont fortement inflationnistes, ou qu'elles ne le sont pas.

2.1 Les publications relatives à des cas étrangers aboutissent à des résultats divergents

Les articles¹⁵ mentionnés dans l'encadré 1 examinent l'effet inflationniste des aides personnelles au logement hors de France : en Nouvelle-Zélande, au Royaume-Uni, aux États-Unis, en Israël, en Finlande et en Scandinavie. Ils utilisent différents modèles économétriques pour étudier des variations d'aides exogènes. Afin d'isoler, au sein des variations de loyer attribuables aux aides au logement, la part qui résulte des variations de la structure du parc et l'inflation des loyers proprement dite, ils contrôlent également par le niveau de qualité des logements (effets de structure), mais à des degrés variables (les données n'étant pas toujours disponibles, notamment s'agissant de la qualité intrinsèque hors taille). Ils aboutissent à des résultats divergents.

Sur ces quatorze articles, huit étudient l'effet de hausses d'aides et quatre l'effet de baisses d'aides. Il n'est pas certain que les effets de hausses et de baisses d'aides soient symétriques. Deux autres articles n'étudient pas des cas spécifiques mais sont cités parce qu'ils incluent des revues critiques de la bibliographie : (Khadduri Burnett & Rodda, 2003), (Olsen, 2003).

¹⁵ Nous reprenons ici l'annexe 3 du rapport n° 014978-01 « [Fragilité des comparaisons internationales en matière de logement](https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/014978-01_rapport_public_cle54a7ac.pdf) », J. Friggit, IGEDD, septembre 2023, https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/014978-01_rapport_public_cle54a7ac.pdf.

Encadré 1. Liste de quatorze articles qui examinent l'effet d'aides personnelles au logement sur les loyers dans des pays autres que la France

- **(Beatty, Cole et al., 2014).** « *Monitoring the impact of changes to the Local Housing Allowance system of Housing Benefit* ». Beatty, C., Cole, I. & al. UK Department for Work and Pensions, 2014
- **(Braakman & McDonald, 2020).** « *Housing Subsidies and Property Prices, Evidence from England* ». Braakmann, N., McDonald, S. Newcastle University, 2020.
- **(Brewer, Brown et al., 2019).** « *The curious incidence of rent subsidies: Evidence of heterogeneity from administrative data* ». Brewer, M., Brown, J., Emmerson, C., Hood, A. & Robert, J. Journal of Urban Economics, 2019.
- **(Collinson & Ganong, 2018).** « *How Do Changes in Housing Voucher Design Affect Rent and Neighborhood Quality?* ». Collinson, R., & Ganong, P. American Economic Journal : Economic Policy, 2018.
- **(Eriksen & Ross, 2015).** « *Housing Vouchers and the Price of Rental Housing* ». Eriksen, M. D., & Ross, A., American Economic Journal: Economic Policy, 2015.
- **(Gibbons & Manning, 2006).** « *The incidence of UK housing benefit: Evidence from the 1990s reforms* ». Gibbons, S. & Manning, A., Journal of Public Economics, 2006.
- **(Hyslop & Rea, 2019).** « *Do housing allowances increase rents? Evidence from a discrete policy change* ». Hyslop, D.R., & Rea, D., Journal of Housing Policy; 2019.
- **(Kangasharju, 2010).** « *Housing Allowance and the Rent of Low-income Households* ». Kangasharju, A., The Scandinavian Journal of Economics, 2010.
- **(Khadduri Burnett & Rodda, 2003).** « *Targeting Housing Production Subsidies, Literature Review* », Khadduri, J, Burnett, K., Rodda, D., Abt Associates Inc., prepared for US Department of Housing and Urban Development, 2003.
- **(Olsen, 2003).** « *Housing Programs for Low-Income Households* », Olsen, E., In « Means-Tested Transfer Programs in the United States », edited by Robert A. Moffitt, 365–442. Chicago: University of Chicago Press, 2003, <https://www.nber.org/system/files/chapters/c10259/c10259.pdf>.
- **(Rydell, Neels & Barnett, 1982).** « *Price Effects of a Housing Allowance Program, a Final Report of the Housing Assistance Supply Experiment* ». Rydell, C. Peters, Neels, K., Barnett, C. Lance, Rand corporation, sponsored by the Office of Policy Development and Research, US Department of Housing and Urban Development, 1982.
- **(Sayag & Zussman, 2015).** « *The Distribution of Rental Assistance Between Tenants and Landlords: The Case of Students in Central Jerusalem* ». Sayag, D. & Zussman, N., Bank of Jerusalem, 2015.
- **(Susin, 2002).** « *Rent vouchers and the price of low-income housing* ». Susin, S., Journal of Public Economics, 2002.
- **(Viren, 2013).** « *Is the housing allowance shifted to rental prices?* ». Viren, M., Empirical Economics, 2013.

2.1.1 Sur huit publications étudiant l'effet d'une hausse d'aide, quatre concluent à un effet inflationniste marqué et trois à l'absence d'effet inflationniste marqué

Sur les huit articles qui étudient l'effet de hausses d'aide,

- quatre concluent à un effet inflationniste marqué, estimé selon les études à un pourcentage de 30% à 80% de la hausse, sous la réserve cependant que la correction des effets de structure est en général partielle : (Collinson & Ganong, 2018), qui corrige dans une large mesure des effets de structure, (Kangasharju, 2010), qui corrige de la localisation, de l'année de construction et en partie de la durée d'occupation, (Sayag & Zussman, 2015), qui corrige de la localisation, et (Viren, 2013), qui corrige de la taille et de l'âge des logements ;
- un autre, (Susin, 2002), conclut à un effet inflationniste marqué, y compris sur les loyers des ménages non bénéficiaires des aides, et supérieur globalement à 100%¹⁶ ; néanmoins, s'il corrige de la taille et de la localisation, il ne corrige pas du confort et été très critiqué dans la littérature, les résultats pouvant être biaisés par les déterminants non observés des loyers et de leur variation comme le relèvent (Olsen, 2003), (Khadduri Burnett & Rodda, 2003) et (Eriksen & Ross, 2015) ; il souffre notamment de ce que le R² de la régression de la variation du loyer sur 19 ans (1974-1993) sur laquelle il repose n'est que de 0,32¹⁷ ; nous ne retenons donc pas ses résultats ;
- trois concluent à l'absence d'effet inflationniste marqué, c'est-à-dire de hausse de loyer marquée nette d'effets qualité : (Rydell, Neels & Barnett, 1982) (« The housing allowances caused only small price increases, even in the short run »), (Eriksen & Ross, 2015) (« We do not find a statistically or economically meaningful impact of the increase in the supply of housing vouchers on overall rents ») et (Hyslop & Rea, 2019) (« We also find that the rent increases were concentrated among families with children, and present some evidence that this reflected increased spending on housing (which may have reduced over-crowding), rather than a wider increase in rental prices »).

2.1.2 Quatre publications étudiant l'effet d'une baisse d'aide aboutissent également à des conclusions divergentes

Les quatre articles de l'encadré 1 qui étudient l'effet de baisses d'aide aboutissent à des conclusions divergentes.

La baisse d'aide ressort supportée :

- - à hauteur de 60 à 66% par le bailleur dans un cas (Gibbon & Manning, 2006),
- - à hauteur de 90% par le locataire dans un autre cas (Beatty, Cole et al., 2014),
- - et de manière hétérogène dans le dernier cas (Brewer, Brown et al., 2019).

(Braakmann & McDonald, 2020) étudie l'effet d'une baisse d'aide - la même que celle étudiée par (Beatty, Cole et al., 2014) - non pas sur les loyers mais sur les prix de vente et conclut à une baisse des prix, causée semble-t-il par le départ de bénéficiaires des aides qui ne peuvent plus payer les loyers du voisinage (pour savoir s'il s'agit d'un effet déflationniste il faudrait savoir si les logements moins chers où ils ont déménagé sont de moindre qualité et comment les prix y ont évolué).

¹⁶ « [V]ouchers have caused a \$8.2 billion increase in the total rent paid by low-income non-recipients, while only providing a subsidy of \$5.8 billion to recipients] ».

¹⁷ L'absence de correction du confort peut avoir réduit notablement le R², a fortiori s'agissant d'évolutions sur 20 ans ; dans le cas étudié par G. Fack (cf. § 2.2.2) puis par nous-même (cf. § 3.1), l'incidence des variations du confort sur les variations du loyer est déterminante.

2.1.3 Synthèse

En conclusion, cette bibliographie conduit à des résultats divergents et ne permet donc pas de conclure à un effet inflationniste prononcé général des aides personnelles au logement dans ces pays.

2.2 Trois travaux relatifs à des cas français ne permettent pas de conclure quant à l'ampleur de l'effet inflationniste

Trois travaux publiés, hors ceux mentionnés au § 3 ci-dessous, traitent de l'effet inflationniste des aides personnelles au logement en France, mais aucun ne fournit une estimation robuste de son ampleur.

2.2.1 Travaux d'A. Laferrère et D. le Blanc

Les travaux d'A. Laferrère et D. le Blanc¹⁸ concluent que le « bouclage » des aides personnelles au logement (c'est-à-dire l'extension des aides personnelles à tous les ménages sous seule condition de revenu, de taille de ménage et de loyer) a eu un effet inflationniste significativement non nul, mais ne concluent pas quant à son ampleur¹⁹ : cet effet, en proportion de l'augmentation d'aide, peut être par exemple de 10% avec un écart type de 3% ou de 90% avec un écart type de 30%. Ils ne répondent donc pas à la question principale qu'est l'ampleur de l'effet.

C'est donc par erreur que ces travaux ont souvent été présentés comme concluant à un effet inflationniste prononcé des aides personnelles au logement (cf. § 4.1 ci-dessous).

2.2.2 Travaux de G. Fack

Les travaux de G. Fack²⁰ concluent que le « bouclage » des aides personnelles au logement a engendré une augmentation des loyers sans contrepartie en termes de qualité des logements équivalente à 50% à 80% de l'augmentation d'aide. Néanmoins, comme le signale le [rapport n°007987-03](#)²¹ du CGEDD mentionné au § 3.1 ci-dessous, l'étude souffre d'erreurs méthodologiques qui suffisent à en invalider le résultat. Les deux principales sont d'une part la correction des effets de structure par un modèle

¹⁸ (Laferrère & le Blanc., 2002). « *Comment les aides au logement affectent-elles les loyers ?* ». Laferrère, A., le Blanc, D., Economie et Statistique, n°351, Insee, 2002. Également en anglais : (Laferrère & le Blanc, 2004). « *How do housing allowances affect rents? An empirical analysis of the French case* », Laferrère, A., le Blanc, D., Journal of Housing Economics, Volume 13, pp 36-67, 2004.

¹⁹ Cf. notamment à la fin du résumé : « L'étude ne permet cependant pas de mesurer exactement l'impact des aides sur le niveau général des loyers ».

²⁰ (Fack, 2006), « *Are housing benefit an effective way to redistribute income? Evidence from a natural experiment in France* », Fack G., Labour Economics, Volume 13, pp 47-771, 2006. Cet article fait suite à un premier article (Fack, 2005) « *Pourquoi les ménages à bas revenu paient-ils des loyers de plus en plus élevés ? L'incidence des aides au logement en France (1973-2002)* », Fack, G., Economie et Statistique, n°381-382, 2005, pages 17 à 40, http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/es381-382b.pdf.) et a été suivi d'une thèse (Fack, 2007) « *Formation des inégalités, politique du logement et ségrégation résidentielle* », Fack, G., thèse, Ecole des Hautes Etudes en Sciences Sociales, 2007, <http://www.theses.fr/2007EHES0085>.

²¹ « [L'incidence déterminante des effets de structure sur la surcroissance du loyer des locataires à bas revenu du parc privé, 1973-2013, conséquences quant à l'effet inflationniste des aides personnelles au logement](#) », Jacques Friggit, CGEDD, n°007987-03, mai 2019, https://igedd.documentation.developpement-durable.gouv.fr/documents/Affaires-0009280/007987-03_rapport_public.pdf.

linéaire appliqué au loyer et non à son logarithme ou à une autre forme fonctionnelle du loyer comme la transformée de Box-Cox, qui fournissent une bien meilleure approximation, et d'autre part l'omission de certains effets de structure.

Pour n'avoir pas su détecter ces erreurs, de nombreux travaux, issus particulièrement du monde académique, se sont appuyés sur la thèse de G. Fack pour conclure à un effet inflationniste prononcé des aides personnelles au logement (cf. § 4.1).

2.2.3 Travaux de C. Grislain-Letremy et C. Trevien

Les travaux successifs de C. Grislain-Letremy et C. Trevien²² examinent le différentiel d'aide et de loyer entre les zones II et III de l'allocation logement. A l'origine, ces travaux visaient à comparer des variations dans le temps (avant / après l'application de barèmes différenciés selon la zone) entre zone 2 et zone 3, mais, cela s'étant avéré impossible, ils reposent sur une comparaison dans l'espace de niveaux de loyer entre ces deux zones.

Nous examinons ici le plus récent de ces travaux, (Grislain-Letremy & Trevien, 2022). Il conclut que dans les grandes agglomérations un différentiel d'aide de l'ordre de 18 euros par mois a engendré un différentiel de loyer de l'ordre de 25 euros par mois non seulement pour les locataires bénéficiaires des aides mais aussi pour les autres, sans contrepartie en termes de qualité (l'effet inflationniste serait donc supérieur à 100%).

Ce travail souffre de plusieurs faiblesses.

Les premières concernent la revue de bibliographie :

- la crédibilité de l'article est fortement affectée par l'absence de mention, presque vingt ans après la publication des travaux de G. Fack, de leurs failles mentionnées au § 2.2.2 ci-dessus, failles qui les invalident ;
- l'article cite les travaux d'A. Laferrère et D. le Blanc (« [...] find a positive effect of housing subsidies on rents in the 1990s ») sans mentionner que ces derniers ne concluent pas quant à l'ampleur de l'effet inflationniste, qui peut être faible comme forte ; or comme rappelé au § 1.4 la question n'est pas le caractère significativement non nul ou non de l'effet inflationniste, mais son ampleur ; la citation est donc incomplète et biaisée ;
- non seulement l'article cite ces deux références, mais il se fonde sur elles pour confirmer l'interprétation de certains de ses propres résultats²³ ;
- la revue de la bibliographie internationale est incomplète²⁴, ce qui conduit à la faire apparaître

²² (Grislain-Letremy & Trevien, 2014), "The Impact of Housing Subsidies on the Rental Sector: the French Example", Grislain-Letremy, C., Trevien, C., Document de travail INSEE, n°G2014/08. Cet article a été suivi d'une thèse (Trevien, 2016) " Four Essays in Empirical Urban Studies », Trevien, C., Institut d'Etudes Politiques, 2016, et d'un nouvel article (Grislain-Letremy & Trevien, 2022), "The Long-Term Impact of Housing Subsidies on the Rental Sector: the French Example", Grislain-Letremy, C., Trevien, C., working paper, Banque de France, September 2022.

²³ Page 15: « This impact of important magnitude had already been evidenced in the context of a rapid increase in the total amount of aid during the 1990s (Fack 2006; Laferrère and Blanc 2004b) ».

²⁴ Parmi les travaux figurant dans l'encadré 1, (Grislain-Letremy & Trevien, 2022) ne cite pas (Rydell, Neels & Barnett, 1982) et (Brewer, Brown et al., 2019) ainsi que les critiques à l'encontre de (Susin, 2002) figurant dans (Olsen, 2003), (Khadduri Burnett & Rodda, 2003) et (Eriksen & Ross, 2015). Par ailleurs, sa citation de (Eriksen & Ross, 2015) mentionne, outre le résultat global (« We do not find a statistically or economically meaningful impact of the increase in the supply of housing vouchers on overall rents »), l'effet haussier sur les loyers les plus élevés mais non l'effet inverse sur les loyers plus faibles. La comparaison internationale s'en trouve biaisée. Cf. 4) de l'annexe 3 du rapport n° 014978-01 « [Fragilité des comparaisons internationales en matière de logement](https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/014978-01_rapport_publie_cle54a7ac.pdf) », J. Friggit, IGEDD, septembre 2023, https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/014978-01_rapport_publie_cle54a7ac.pdf .

comme conclusive en faveur d'un effet inflationniste marqué des aides personnelles au logement, alors qu'elle ne l'est pas (cf. § 2.1).

Une autre faiblesse est l'absence - inhabituelle dans des travaux de ce type - de mention des coefficients R^2 qui reflètent la qualité des modélisations linéaires sur lesquelles repose l'article²⁵. En leur absence, il n'est pas possible d'accepter ses résultats. Les modélisations des loyers sont notoirement difficiles et ces R^2 pourraient être faibles. Des R^2 faibles laissent de la place pour d'autres facteurs explicatifs de la différence de loyer que le zonage des aides. Cette critique est donc similaire à celle formulée à l'encontre de (Susin, 2002) (cf. § 2.1.1), qui d'ailleurs trouve comme (Gislain-Létrémy & Trevien, 2022) un effet inflationniste supérieur à 100%.

2.3 Travaux menés dans le cadre de la préfiguration du revenu universel d'activité

La question de l'effet inflationniste des aides personnelles au logement a été abordée lors des travaux interministériels sur le revenu universel d'activité (RUA)²⁶ menés sous la direction de Fabrice Lengart, rapporteur général à la réforme du revenu universel d'activité²⁷. Cf. l'annexe 7.3 du rapport qui en est résulté²⁸.

²⁵ Nous avons demandé aux auteurs la valeur de ces R^2 mais n'avons pas reçu de réponse.

²⁶ La présente note reprend certaines des contributions de l'IGEDD à ces travaux.

²⁷ F. Lengart a été nommé directeur général de l'Insee en juin 2025.

²⁸ « *Préfiguration sur le revenu universel d'activité – vers un système unifié de prestations de solidarité* », Fabrice Lengart, rapporteur général à la réforme du revenu universel d'activité, janvier 2022, rapport non publié à ce jour.

3 Travaux de l'IGEDD

Outre la synthèse de la bibliographie internationale sur l'effet inflationniste des aides personnelles au logement figurant en annexe 3 du rapport « [Fragilité des comparaisons internationales en matière de logement](#) »²⁹, et reprise au § 2.1 ci-dessus, l'IGEDD³⁰ a réalisé les travaux suivants sur l'effet des aides personnelles sur les loyers.

3.1 Incidence des effets de structure sur la surcroissance du loyer des locataires à bas revenu du parc privé de 1973 à 2013 et conséquences quant à l'effet inflationniste des aides personnelles au logement

Le [rapport n° 007987-03](#)³¹ du CGEDD examine l'incidence des effets de structure sur la surcroissance du loyer des locataires à bas revenu du parc privé de 1973 à 2013, qui inclut la période du « bouclage » des aides personnelles au logement. Il invalide notamment les résultats de (Fack, 2006) (cf. § 2.2).

Son § 5 et son annexe 25 comparent les montants unitaires des aides versées sur le parc privé en tiers-payant et en paiement direct, après correction des effets de structure. Il en ressort que le tiers-payant, du moins tel qu'il est pratiqué en France sur le parc privé, n'a pas d'effet inflationniste significatif.

3.2 Test de l'effet haussier de la partie progressive par rapport au loyer du barème des aides personnelles au logement

Lorsque le loyer est inférieur au loyer plafond de l'aide personnelle, une hausse de loyer est prise en charge en grande partie (en général à 91%, parfois davantage) par l'aide personnelle. Cela crée un risque d'effet inflationniste.

S'il se réalise, on doit observer une accumulation de bénéficiaires au voisinage du loyer plafond. Une [note du CGEDD](#)³², rédigée dans le cadre des travaux sur le revenu universel d'activité (cf. § 2.3), montre qu'on n'observe pas une telle accumulation. Le risque d'effet inflationniste ne se réalise donc pas.

3.3 Test sur les petits logements en zone « tendue »

En novembre 2021, la Cour des Comptes observait que l'« ampleur [de l'effet inflationniste des aides personnelles au logement] reste à évaluer, notamment sur les petits logements en zone tendue »³³.

²⁹ « [Fragilité des comparaisons internationales en matière de logement](#) », J. Friggit, IGEDD, n° 014978-01, septembre 2023, https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/014978-01_rapport_public_cle54a7ac.pdf.

³⁰ A compter du 1^{er} septembre 2022, le Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) est devenu l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD).

³¹ « [L'incidence déterminante des effets de structure sur la surcroissance du loyer des locataires à bas revenu du parc privé, 1973-2013, conséquences quant à l'effet inflationniste des aides personnelles au logement](#) », Jacques Friggit, CGEDD, n°007987-03, mai 2019, https://igedd.documentation.developpement-durable.gouv.fr/documents/Affaires-0009280/007987-03_rapport_publice.pdf.

³² « [Test de l'effet haussier de la partie progressive par rapport au loyer du barème des aides personnelles au logement](#) », J. Friggit, CGEDD, août 2020, https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/effet-haussier-apl_cle59af18.pdf.

³³ « Restaurer la cohérence de la politique du logement en l'adaptant aux nouveaux défis », Cour des Comptes, novembre 2021, page 16.

L'annexe 20 du [rapport n° 007987-03](#) du CGEDD cité au § 3.1 ci-dessus teste au niveau de l'ensemble de la France la présence d'une surinflation du loyer des petits logements au moment du « bouclage » des aides personnelles au logement au début des années 1990. Elle conclut négativement et en déduit que, si cette réforme a eu un effet inflationniste, il a été également réparti entre les diverses tailles de logements.

Pour apporter des éléments de réponse à la Cour, il est apparu intéressant de décliner ce test sur l'Ile-de-France, considérée comme une zone « tendue ». D'où une [note du CGEDD](#) d'août 2020³⁴. Elle conclut que, en Ile-de-France comme sur l'ensemble de la France, s'il y a eu surinflation du loyer des petits logements, la diminution de leur durée d'occupation (qui reflète le rajeunissement de leurs occupants) suffit à en rendre compte, sans qu'il soit besoin d'invoquer un effet inflationniste de la surcroissance de l'aide personnelle.

3.4 Effet du relèvement du plancher de ressources applicable aux étudiants non boursiers

Le [rapport n°007987-02](#)³⁵ du CGEDD examine l'effet d'une *diminution* de l'aide personnelle au logement, celle engendrée par l'augmentation du plancher de ressources applicable aux étudiants non boursiers à la fin des années 1990. Il conclut que cette diminution de l'aide n'a pas été suivie d'une diminution de leur loyer, même six années plus tard.

Comme mentionné plus haut, il n'est pas certain que les effets de hausses et de baisses d'aides soient symétriques.

³⁴ Cf. « [Addendum à l'annexe 20 « Traitements par taille de logement » du rapport du CGEDD n° 007987-03 : variantes par zone géographique](#) », J. Friggit, CGEDD, août 2022, https://www-igedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/variantes-taille-logement_cle2e8d17.pdf.

³⁵ « [Variation de l'aide personnelle et du loyer après le relèvement du plancher de ressources applicable aux étudiants non boursiers](#) », J. Friggit, CGEDD, n°007987-02, novembre 2015, https://igedd.documentation.developpement-durable.gouv.fr/documents/Affaires-0009268/007987-02_rapport_public.pdf.

4 Conclusion : l'ampleur de l'effet inflationniste des aides personnelles au logement reste à estimer

4.1 Dans le cas général, rien ne permet de conclure que les aides personnelles au logement aient un effet inflationniste plus prononcé que celui d'autres aides publiques ; certaines politiques publiques ont été beaucoup plus inflationnistes

En conclusion, les travaux répertoriés ci-dessus ne permettent pas de connaître l'ampleur, faible ou forte, de l'effet inflationniste des aides personnelles au logement en France dans le cas général. Aucun d'entre eux ne permet de conclure à un fort effet ; au contraire, deux permettent de conclure que certaines caractéristiques de ces aides, dont on pourrait soupçonner qu'elles sont fortement inflationnistes, ne le sont pas³⁶.

C'est donc à tort que le monde académique, particulièrement pour n'avoir pas su détecter les erreurs qui invalident la thèse de G. Fack (cf. § 2.2.2) mais également pour avoir interprété de manière erronée les travaux d'A. Laferrère et D. le Blanc (cf. § 2.2.1) et pour n'avoir pas relevé les faiblesses de certains travaux relatifs à des cas étrangers (cf. § 2.1), a conclu à un effet inflationniste prononcé des aides personnelles au logement. Les nombreux travaux fondés sur un tel effet inflationniste qu'il a publiés³⁷ sont de ce fait invalides. Cette erreur n'a cependant pas été circonscrite au monde académique³⁸.

En revanche, l'effet inflationniste de certaines mesures relevant de la politique du logement ou de politiques plus générales apparaît caractérisé :

- certaines incitations fiscales à l'investissement locatif ont accru le prix des terrains concernés³⁹,
- la principale cause de l'envolée du prix des logements depuis 2000 réside dans l'effet inflationniste de l'environnement financier ; le relâchement de ce dernier (diminution des taux d'intérêt, spontanée puis organisée par les autorités monétaires, mais aussi allongement de la durée

³⁶ Ni la forte dépendance de l'aide par rapport au loyer lorsque ce dernier est inférieur au loyer plafond (cf. § 3.2) ni le tiers-payant (cf. § 3.1) ne ressortent significativement inflationnistes.

³⁷ Nous citerons par exemple, parmi de nombreux travaux de l'École d'économie de Paris, le rapport « Réformer les aides personnelles au logement », Bozio, A., Fack, G., Grenet, J. et al., rapport IPP n°10, juin 2015, Institut des politiques publiques, juin 2015, travail réalisé dans le cadre d'une consultation lancée par la Cour des Comptes sur des études relatives aux aides personnelles au logement.

³⁸ Ainsi le 1^{er} octobre 2015 un séminaire organisé par le Commissariat général au développement durable du Ministère de l'Écologie, du développement durable et de l'énergie (Service de l'économie, de l'évaluation et de l'intégration du développement durable) conjointement avec l'École d'économie de Paris intitulé « Les aides personnelles au logement : impacts et pistes de réforme » a conclu dans le sens d'un effet inflationniste prononcé des aides personnelles au logement et, notamment, n'a pas relevé les erreurs de G. Fack.

³⁹ Cf. « [Impact du dispositif Scellier sur les prix des terrains à bâtir](https://www.insee.fr/fr/statistiques/4173172?sommaire=4173181) », Pierre-Henri Bono et Alain Trannoy, 2019, <https://www.insee.fr/fr/statistiques/4173172?sommaire=4173181>.

⁴⁰ Par ailleurs, nous avons tenté de mettre en évidence un effet inflationniste de la baisse de la taxation des ventes de terrains à bâtir en 1999. Nous n'y sommes pas parvenu faute d'avoir identifié un contrefactuel satisfaisant. Cela n'entraîne pas que cette mesure n'ait pas eu d'effet inflationniste. Cf. « [L'augmentation du prix des terrains à bâtir achetés par les particuliers après la baisse de leur taxation en 1999](https://igedd.documentation.developpement-durable.gouv.fr/documents/Affaires-0011557/012885-01_rapport-publie.pdf) », J. Friggit, CGEDD, n°012885-01, novembre 2019, https://igedd.documentation.developpement-durable.gouv.fr/documents/Affaires-0011557/012885-01_rapport-publie.pdf.

des prêts et augmentation de l'endettement des ménages tolérés voire encouragés par les autorités) s'est totalement dissipé en une inflation considérable⁴¹.

Par ailleurs, il convient de dissiper l'illusion que les aides à la pierre, parce qu'elles encouragent la construction et donc l'augmentation de l'offre de logement, seraient déflationnistes par nature :

- d'une part, une fraction de ces aides ne déclenche pas la construction mais constitue un simple effet d'aubaine (les logements qui en bénéficient auraient été construits même en l'absence d'aide, éventuellement avec des caractéristiques différentes) ;
- d'autre part, et surtout, la baisse du prix des logements engendrée par la construction de logements neufs est limitée : l'élasticité du prix des logements par rapport à leur nombre étant de l'ordre de -1 à -2⁴², la construction de 380 000 logements supplémentaires, soit 1% du parc actuel de 38 millions de logements, ne diminuerait que de 1% à 2% le prix des logements.

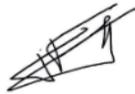
Ainsi, s'il est tout à fait possible, et même probable, comme on le mentionne au § 1.4, que les aides personnelles au logement aient un certain effet inflationniste, son ampleur, faible ou forte, reste à évaluer, et rien ne prouve qu'il ait été plus prononcé que celui d'autres aides publiques ; certaines politiques publiques ont été beaucoup plus inflationnistes.

4.2 Des travaux supplémentaires sont nécessaires

Eu égard aux montants en jeu, il semble anormal que l'ampleur de l'effet des aides personnelles au logement sur les loyers soit si mal connue. Des études supplémentaires doivent être menées.

Le § 6.2 du [rapport n° 007987-03](#) du CGEDD mentionné au § 3.1 énumère un ensemble de travaux possibles.

Jacques Friggit



Ingénieur général

des ponts, des eaux et des forêts

⁴¹ « [Loyers, prix des logements et revenu par ménage depuis les années 1960](#) », J. Friggit, note en support d'une audition par la mission d'information du Sénat sur la crise du logement, janvier 2024, https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/prix-immobilier-friggit-senat-2024_cle568311.pdf.

⁴² « L'élasticité du prix des logements par rapport à leur nombre », J. Friggit, mars 2021, http://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/elasticite-prix-immobilier-nombre_cle093f5d.pdf.

Annexe

Travaux de l'IGEDD relatifs à l'effet d'aides au logement sur les prix

- « [Variation de l'aide personnelle et du loyer après le relèvement du plancher de ressources applicable aux étudiants non boursiers](https://igedd.documentation.developpement-durable.gouv.fr/documents/Affaires-0009268/007987-02_rapport_public.pdf) », J. Friggit, CGEDD, n° 007987-02, novembre 2015, https://igedd.documentation.developpement-durable.gouv.fr/documents/Affaires-0009268/007987-02_rapport_public.pdf
- « [L'incidence déterminante des effets de structure sur la surcroissance du loyer des locataires à bas revenu du parc privé, 1973-2013, conséquences quant à l'effet inflationniste des aides personnelles au logement](https://igedd.documentation.developpement-durable.gouv.fr/documents/Affaires-0009280/007987-03_rapport_public.pdf) », J. Friggit, CGEDD, n° 007987-03, mai 2019, https://igedd.documentation.developpement-durable.gouv.fr/documents/Affaires-0009280/007987-03_rapport_public.pdf
- « [L'augmentation du prix des terrains à bâtir achetés par les particuliers après la baisse de leur taxation en 1999](https://igedd.documentation.developpement-durable.gouv.fr/documents/Affaires-0011557/012885-01_rapport_public.pdf) », J. Friggit, CGEDD, n° 012885-01, novembre 2019, https://igedd.documentation.developpement-durable.gouv.fr/documents/Affaires-0011557/012885-01_rapport_public.pdf
- « [Test de l'effet haussier de la partie progressive par rapport au loyer du barème des aides personnelles au logement](https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/effet-haussier-apl_cle59af18.pdf) », J. Friggit, CGEDD, août 2020, https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/effet-haussier-apl_cle59af18.pdf
- « [Addendum à l'annexe 20 « Traitements par taille de logement » du rapport du CGEDD n° 007987-03 : variantes par zone géographique](https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/variantes-taille-logement_cle2e8d17.pdf) », J. Friggit, CGEDD, août 2022, https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/variantes-taille-logement_cle2e8d17.pdf
- Annexe 3 du rapport « [Fragilité des comparaisons internationales en matière de logement](https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/014978-01_rapport_public_cle54a7ac.pdf) », J. Friggit, IGEDD, n° 014978-01, septembre 2023, https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/014978-01_rapport_public_cle54a7ac.pdf.

