

Accès au logement : les imperfections du calcul de l'indice des prix et de l'indexation des salaires

Olivier Flohimont – Economiste (FAR)

Ce n'est que depuis 1994 que la Constitution belge consacre le droit pour chacun à un logement décent (Art 23). Cette longue bataille pour la reconnaissance d'un droit fondamental n'a cependant pas empêché le développement de politiques de logement social. D'abord initiées par le secteur privé dans le cadre de la révolution industrielle, elles ont rapidement été endossées par les pouvoirs publics, à un tel point que depuis un siècle, le logement social est synonyme de logement public.

Source : <http://www.alpatec-sa.ch>



Environ 75% des logements sont occupés par leur propriétaire

L'action du secteur public ne s'est cependant pas résumée à fournir un logement aux plus défavorisés. Elle s'est aussi fortement inscrite dans le développement de l'accès à la propriété pour le plus grand nombre, notamment grâce à des réductions de droits d'enregistrement pour maisons modestes, à des déductibilités des frais liés à un emprunt hypothécaire, à des prêts à taux préférentiels pour les plus démunis, les jeunes... Ainsi, bon nombre de citoyens sont devenus propriétaires de leur logement.

Environ 75% des logements sont ainsi occupés par leur propriétaire.

Il y a quelques décennies, les pouvoirs publics ont impulsé de nouvelles politiques afin de réduire le nombre de logements insalubres notamment grâce à des primes à la rénovation. Plus récemment, ils s'occupent également des logements à améliorer d'un point de vue énergétique. Enfin, dans le cadre de leur politique de lutte contre la pauvreté, dans un contexte inflationniste, ils aident également les locataires plus démunis à payer leur loyer via une allocation loyer.

Pourtant, la problématique de l'accès au logement ne peut porter sur les seuls efforts de l'Etat par l'octroi de primes, d'allocations ou autres, souvent au seul profit des propriétaires. Un bien mis en location devrait être dans un bon état général, disposer du confort moderne (notamment en terme de chauffage, d'isolation...) et être fourni à un prix raisonnable, c'est-à-dire qui n'engloutit pas une part trop importante du budget du citoyen.

Des loyers inaccessibles et une indexation des salaires à la traîne

L'enquête sur le budget des ménages de 2005 montre que le belge moyen dépense environ 20% de son budget pour se loger, c'est-à-dire payer le loyer ou les mensualités de l'emprunt hypothécaire mais également les frais d'entretien courants et les charges locatives (hors chauffage, électricité, eau...). Cette part varie cependant entre 22% et 31% pour la moitié la plus pauvre de la population¹, mais tombe entre 14% et 20% pour l'autre

moitié de la population. A cela, s'ajoutent les dépenses de chauffages, d'électricité, de gaz et d'eau. Celles-ci représentent entre 5% et 8% du budget des ménages les plus pauvres contre environ 5% du budget des ménages les plus riches. Nous n'en tiendrons pas compte dans l'analyse suivante.

Le budget des ménages de 2005 montre que le belge moyen dépense environ 20% de son budget pour se loger.

La part budgétaire consacrée au logement est en légère contraction par rapport aux enquêtes précédentes. Toutefois, le récent boom immobilier a vraisemblablement réorienté cette part budgétaire à la hausse. Déjà entre 2000 et 2005, le prix des maisons d'habitations en Belgique progressait en moyenne de 6,2% par an, contre 8,9% pour les appartements et 13,1% pour les terrains à bâtir.

Même si nous ne disposons pas de données récentes précises, tout porte à croire que ce rythme d'augmentation s'est encore accéléré ces dernières années, à l'exception peut-être de 2008. Cela n'est évidemment pas sans effet sur le montant des mensualités de remboursement pour les nouveaux propriétaires.

A terme, une répercussion sur les loyers semble inévitable, notamment lors des renouvellements de bail et des transformations de logements.

...

En théorie, le mécanisme d'indexation automatique des salaires devrait permettre un rattrapage du pouvoir d'achat sur le coût de la vie et donc sur l'augmentation des prix immobiliers.

Une augmentation de l'immobilier et des loyers n'est dès lors répercutée que pour moitié dans l'indice des prix qui sert à indexer les salaires.

Toutefois, il paraît clair que l'indice des prix des loyers augmente moins rapidement que les prix réels sur le marché. Cela est dû à la méthode de comptabilisation qui ne tient compte que des loyers dont le bail est enregistré et qui favorise une approche classique d'indice de prix :

L'Institut pour un Développement Durable en conclut qu'il est « difficile de dire si cela biaise l'échantillon mais il n'est pas interdit de penser que les baux des logements des catégories inférieures, ceux dont tout indique que les loyers ont évolué plus vite que la moyenne, sont moins souvent enregistrés »².

2) L'approche classique d'indice de prix est une logique de variation de prix entre deux moments. Elle ne reflète pas l'augmentation des loyers due à la mise sur le marché de nouveaux logements ou de logements rénovés, mais elle tient compte de l'augmentation du loyer dans le cadre d'un simple changement de locataire. Pour la BNB, « ce qui apparaît comme de petites adaptations de prix peut cacher de fortes augmentations pour les nouveaux baux, ce qui implique des effets redistributifs importants, en particulier pour les ménages les plus mobiles et qui sont susceptibles de supporter des coûts élevés pour déménager ».

Au total, l'indice des prix des loyers progresse moins rapidement que le coût réel de ces derniers. Cela signifie donc qu'une part non négligeable de l'indice des prix à la consommation sous-évalue l'augmentation réelle des prix, donc l'inflation.

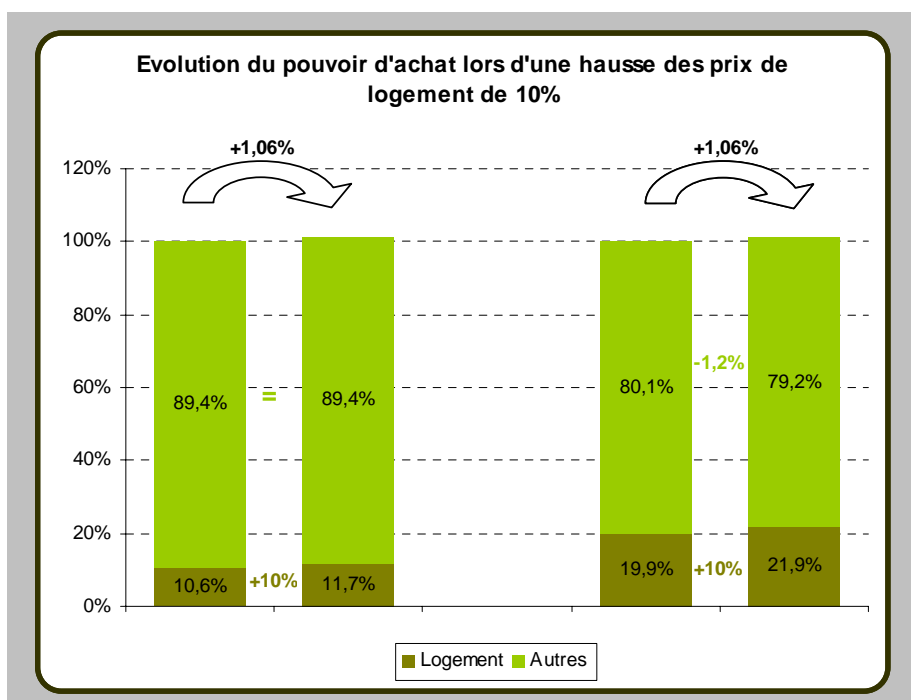
En outre, rappelons que selon l'enquête sur le budget des ménages 2005, la part consacrée au logement (hors chauffage, électricité, gaz et eau) est en moyenne de 20%. Or, dans le panier de consommation servant à calculer l'indice des prix, le poids du logement tel que définis ci-avant n'est que de 10,6%. Une augmentation de l'immobilier et des loyers n'est dès lors répercutée que pour moitié dans l'indice des prix qui sert à indexer les salaires. Il n'est pas étonnant que le citoyen se sente appauvri. Par exemple, une augmentation des loyers et des mensualités de remboursements de 10% par an se répercute dans les salaires à hauteur de 1,06% grâce à l'indexation automatique de ces derniers. Néanmoins, ce n'est pas suffisant pour maintenir le pouvoir d'achat constant. En effet, pour pouvoir joindre les deux bouts, les ménages devront réduire leur consommation d'autres biens et services de 1,2%, toute chose restant égal par ailleurs.

Cette perte non négligeable touche proportionnellement plus les ménages les plus démunis dont les dépenses de logements représentent une part plus élevée dans leur budget. Ainsi, si on prend les 20% de ménages les plus pauvres, une hausse de 10% de leurs dépenses de logement équivaut à une perte de pouvoir d'achat sur les autres biens et services de 2,6%. Notons que les étudiants qui vivent seuls mais dont les frais sont financés par leurs parents, sont comptabilisés dans les ménages pauvres. En conséquence, la réalité est certainement encore bien plus grave pour ceux qui ne peuvent compter sur l'aide d'un proche.

Bien entendu, tous les loyers et les mensualités de remboursements n'ont pas augmenté de 10% par an. Toutefois, force est de constater que de telles augmentations sont bien réelles et pas si anodines que ça. Pour les locataires, elles s'inscrivent notamment dans le cadre d'un changement de bail, de la mise en location d'un nouveau bien ou d'un bien rénové.

...

1) Le fait de ne tenir compte que des baux enregistrés exclut d'office tous les logements qui ne peuvent être loués mais qui le sont pourtant, parfois même à des prix prohibitifs. Aussi, l'enregistrement n'est obligatoire que depuis le 1^{er} janvier 2007. Cela signifie que jusqu'à présent, bon nombre de contrats de location étaient inconnus et qu'on était, dès lors, dans l'incapacité de mesurer l'évolution effective de leur loyer.



Dès lors, comme nous l'avons déjà mentionné ci-avant, elles n'apparaissent pas dans l'indice des prix des loyers et ne sont pas source d'indexation des salaires. La perte de pouvoir d'achat pour les autres biens et services telle que nous l'avons calculée ci-avant serait une nouvelle fois sous-évaluée.

En résumé, l'augmentation des dépenses de logement est sous-évaluée par l'indice des prix à la consommation. Les revenus des ménages, même indexés, ne permettent plus de maintenir le pouvoir d'achat face à une envolée des dépenses de logement. Ceci est d'autant plus problématique pour les ménages dont les revenus sont faibles puisqu'ils y consacrent généralement une part budgétaire plus importante que la moyenne, mais également pour les ménages les plus

mobiles qui sont susceptibles de supporter des coûts élevés pour déménager. Or, il ressort de l'enquête sur la qualité du logement wallon (2006-2007) que la motivation et la fréquence des déménagements ont une corrélation négative tant avec la qualité du logement qu'avec le niveau de revenu des ménages. En clair, ce sont les ménages les plus pauvres qui ont le plus tendance à déménager et donc qui supportent le plus les hausses de loyers alors que d'une manière générale ils consacrent déjà une part budgétaire à leur logement plus importante que la moyenne.



¹ Ces parts budgétaires sont vraisemblablement sous-estimées car dans les 1^{er} et 2^{ème} déciles de population, on retrouve une proportion non négligeable d'étudiants sans revenus, dont les études et donc également les frais de logements sont pris en charge par les parents. Dès lors, en neutralisant ces populations qui ne sont pas encore réellement indépendantes, il est probable que la part budgétaire consacrée au logement soit bien plus proche des 40% comme le confirment diverses études.

² L'indice des prix et la comptabilité nationale sous-estiment la hausse des loyers, Philippe Defeyt, Institut pour un Développement Durable (IDD), avril 2004.