

Pourquoi les ménages pauvres paient-ils des loyers de plus en plus élevés ?

L'incidence des aides au logement en France, 1973 – 2002

Gabrielle Fack

Décembre 2003

L'objet de cette étude est d'expliquer pourquoi les loyers au mètre carré des ménages pauvres ont très fortement augmenté entre 1973 et 2002. Les évolutions structurelles de la population ne suffisent en effet pas à expliquer cette tendance. En utilisant les données des enquêtes Logement de l'INSEE de 1973 à 2002, nous montrons que cette hausse est en grande partie due aux aides au logement, qui se sont fortement développées sur la période.

Pour mesurer l'effet des aides sur les loyers, nous exploitons la réforme du bouclage de l'allocation de logement qui a eu lieu au début des années quatre-vingt dix. D'après nos estimations pour le secteur privé, 60 à 70 % du montant des aides a été récupéré par les propriétaires sous forme de hausses de loyer. Cette situation correspond à celle d'un marché immobilier très segmenté, avec une élasticité de l'offre de logement très faible par rapport à l'élasticité de la demande. Les éventuels effets positifs des aides au logement semblent faibles. La hausse des loyers n'a pas conduit à une hausse très sensible des conditions de logement des ménages aidés, du moins en ce qui concerne la taille des logements. Les aides ont aussi permis à certains étudiants de partir de chez leurs parents, mais cet effet positif reste faible par rapport au coût total des allocations. Ces résultats remettent en question l'efficacité de ce type de transferts en nature par rapport à des transferts directs de revenus.