



Enquête sur les loyers

**L'indice des prix et la comptabilité nationale  
sous-estiment la hausse des loyers**

par Philippe DEFEYT, économiste<sup>1</sup>

Synthèse

En ce qui concerne la mesure de la hausse des loyers, on peut mettre en avant trois conclusions essentielles :

1. L'indice des prix des loyers et le déflateur<sup>2</sup> des loyers dans la comptabilité nationale **sous-estiment la hausse moyenne des loyers.**
2. Cette sous-estimation peut s'expliquer pour l'indice des loyers par la nature même d'un indice de prix ; nous estimons cependant que **l'indice des loyers doit refléter les effets de la mobilité des locataires sur la hausse des loyers.**
3. Pour ce qui est du déflateur des loyers dans la comptabilité nationale, les données rassemblées indiquent qu'il doit être réestimé, à la hausse ; ces données indiquent en effet **une sous-estimation, sur la période 1996/ 2001, d'environ 0,5 % par an.**

Mais la hausse des loyers est avant tout un problème de pouvoir d'achat. On notera à cet égard que :

1. **La hausse du loyer moyen est bien plus forte pour les ménages à (très) petits revenus ;** dans un marché locatif en tension, c'est la plus grande mobilité de ces ménages et leur plus grande fragilité qui expliquent cette évolution.
2. Le secteur du logement social n'a certainement pas contribué à améliorer la situation puisque **les loyers sociaux ont en moyenne augmenté beaucoup plus vite, depuis 1996, que les autres loyers.**<sup>3</sup>

Cependant, même si l'indice des loyers devait être réestimé à la hausse, l'impact sur les revenus des locataires serait infime (rappelons, en effet, que les loyers représentent une pondération de seulement 5,5 % dans l'indice des prix). C'est donc avant tout d'une politique du logement ample et volontariste dont on a besoin, d'autant plus que les données dont on dispose montrent que la hausse des loyers subie par les petits revenus ampute leur pouvoir d'achat pour d'autres consommations (santé, éducation...) tout aussi essentielles (une amputation – moyenne – de l'ordre de 4 % pour les petits revenus sur la période 1996/2001).

\* \* \*

<sup>1</sup> L'auteur remercie beaucoup toutes les personnes qui l'ont aidé.

<sup>2</sup> Voir p.6 pour plus d'explications mais, en première approximation, on peut dire qu'un déflateur est une sorte d'indice des prix spécifique à la Comptabilité nationale.

<sup>3</sup> Les données utilisées considèrent comme loyers sociaux les loyers de logements qui dépendent de sociétés de logements publiques ou de communes.

Beaucoup d'observateurs sont intrigués par la différence entre ce que dit l'indice des prix des loyers et les informations ou impressions qui remontent du terrain (associations de lutte contre la pauvreté, associations de locataires, responsables de CPAS...).

## Discordances ?

L'extrait suivant du Rapport 2003 du Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale (p.172) résume assez bien les inquiétudes qui remontent du terrain social : « De plus en plus de personnes éprouvent des difficultés grandissantes à trouver un logement décent à un prix qui l'est tout autant : devant les chiffres qui décollent, la crise ne touche pas seulement les familles disposant de revenus de remplacement, mais aussi les ouvriers ou les employés avec de petits salaires. »

Nul 'décollage' pourtant dans les loyers sur base de l'indice des loyers tel que repris dans l'indice général des prix. Depuis 1996, année de référence pour l'actuel indice des prix, les loyers sont estimés avoir augmenté de 12,97%, contre 12,57% pour la moyenne des prix à la consommation. Certes, l'indice santé, qui sert de référence pour l'indexation des loyers et des revenus, a lui augmenté un tout petit peu moins sur la période. Mais un 'retard' de l'indice santé d'environ 1 point de pourcentage sur 7 années ne constitue pas vraiment un recul significatif du pouvoir d'achat en matière de loyers (c'est en effet sur l'indice santé que sont indexés les loyers). On observera cependant que la hausse des loyers sociaux a été significativement plus élevée (+ 18,02% sur la période, contre + 12,08% pour les loyers non sociaux).<sup>4</sup>

### **Prix à la consommation – Indices 1996 = 100**

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
i	100,00	101,29	102,57	103,54	105,49	108,38	110,32	111,92
Indice général	100,00	101,63	102,60	103,75	106,39	109,02	110,81	112,57
Loyers (logements des locataires) (55.28*)	100,00	101,69	102,86	104,34	105,85	107,87	110,52	112,97
dont loyers non sociaux (46.99*)	100,00	101,67	102,74	104,17	105,59	107,53	110,09	112,08
dont loyers sociaux (8.29*)	100,00	101,79	103,58	105,30	107,35	109,82	112,95	118,02

Source : INS \* Pondération en ‰ dans l'indice général

## Locataires et logements en mouvement

Comme l'indique la Banque Nationale dans une étude récente sur le marché du logement, les données sur l'évolution des loyers « reflètent à la fois l'évolution des loyers des baux existants et celle des nouveaux loyers et il est peu aisé de dissocier ces deux composantes. Les premiers sont généralement indexés sur une variante de l'indice des prix à la consommation<sup>5</sup> alors que les seconds sont libres, et reflètent les évolutions du marché immobilier. Par conséquent, 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. »<sup>6</sup>

La mobilité 'résidentielle' des ménages est élevée, en particulier celle de la population des locataires<sup>7</sup>. Elle est plus élevée encore pour les bas revenus et pour les locataires qui occupent des logements petits ou moyens de peu de confort, en partie parce qu'il s'agit de ménages jeunes pas encore 'fixés' mais aussi parce qu'il s'agit de ménages qui connaissent toutes sortes

<sup>4</sup> A toute fin utile, l'Annexe 1 reproduit les hausses annuelles de prix – loyers et indice général – depuis 1980.

<sup>5</sup> En l'occurrence en Belgique l'indice santé.

<sup>6</sup> « Le marché belge du logement dans une perspective européenne », Revue économique, BNB, 2003 / 2, p.48.

<sup>7</sup> Notons, à ce propos, que cette mobilité ne trouve pas place uniquement au sein de la population des locataires ; en effet, un locataire peut avoir eu un autre statut dans son logement précédent. Cela peut, par exemple, être le cas d'un ménage propriétaire qui se sépare dont les deux membres deviennent locataires après avoir revendu le logement conjugal ou d'un jeune adulte qui quitte le logement familial.

de difficultés. Cette mobilité – dans un contexte de pression immobilière – entraîne une hausse du loyer moyen d'autant plus forte que la mobilité est élevée.

La mobilité résidentielle des locataires peut être estimée sur base des résultats des enquêtes menées auprès du Panel démographique familial (ou PSBH - Panel Study on Belgian Households).<sup>8</sup> Nous avons retenu ces données parce que le PSBH se base sur une méthodologie qui nous semble rigoureuse et que ce sont ces données qui sont utilisées par les comptes nationaux. Comme l'indique le tableau suivant, en 2001 la mobilité était d'environ 18 % pour l'ensemble des locataires (autrement dit 18 % des locataires interrogés ont emménagé dans leur logement au cours d'une période de maximum 18 mois précédant la date de l'interview). Ce pourcentage est plus élevé encore pour les locataires du 1<sup>er</sup> décile (23 %) et les locataires établis dans un logement de la catégorie la plus basse (28 %).

**Note méthodologique n° 1 :** Nous avons retenu les années 1996 et 2001 parce qu'elles constituent les deux bornes de la période récente la plus longue pour laquelle on dispose de plusieurs sources de données (indice des prix, enquêtes sur les budgets des ménages, panel démographique familial).

**Note méthodologique n° 2 :** Afin de cerner un peu mieux la problématique de l'évolution des loyers, les logements ont été regroupés en cinq catégories sur base d'un indice additionnant le nombre de pièces – chaque pièce se voyant attribuer un coefficient 1 - et attribuant un coefficient de 0,5 à chaque élément de confort présent (cuisine séparée, salle de bain, toilette dans le logement, eau chaude courante, chauffage central, jardin ou terrasse). La catégorie la plus basse est l'ensemble des logements qui obtiennent un indice inférieur à 5 et la catégorie la plus haute est constituée des logements qui obtiennent un indice égal ou supérieur à 8.

**Note méthodologique n° 3 :** Les résultats pour 'tous les ménages' ne sont pas identiques dans la mesure où l'échantillon retenu pour chaque traitement dépend du nombre de ménages qui ont répondu aux questions pertinentes. **Cette remarque doit être gardée à l'esprit dans l'interprétation des résultats et dans les comparaisons que les lecteurs serait amené à faire.**

**Mobilité dans la population des locataires**  
**Pourcentage de locataires qui ont emménagé dans leur logement actuel**  
**au cours d'une période précédant l'enquête de maximum 18 mois<sup>9</sup>**

		1996	2001
Par niveau de revenu	Tous les ménages	19,1 %	17,7 %
	Ménages du premier décile*	24,7 %	22,6 %
Par catégorie de logements	Tous les ménages	18,9 %	17,7 %
	Catégorie la plus basse	27,1 %	28,4 %

Source : PSBH - Calculs : IDD

\* Le premier décile est constitué des 10 % des ménages qui ont les revenus les plus faibles.

Le 10<sup>ème</sup> décile ce sont les 10 % des ménages aux revenus les plus élevés.

A cette mobilité des locataires il faut coupler les évolutions structurelles du parc de logements. Par exemple, les premiers résultats de l'enquête socioéconomique de 2001 indiquent – pour la première fois – une baisse de la surface moyenne des logements<sup>10</sup> et une augmentation du nombre de logements disposant du chauffage central<sup>11</sup>. Ces évolutions peuvent s'expliquer par des changements intervenus dans le parc existant (une maison transformée en plusieurs

<sup>8</sup> « La vie, privée ou publique, n'est plus vécue telle un "long fleuve tranquille"... Le changement est au cœur des sociétés contemporaines : la dynamique familiale et le parcours professionnel par exemple sont liés à une conception de la vie sociale dans laquelle il n'y aurait plus un modèle de trajectoire dominant, mais plutôt une succession de séquences à caractère mobile (séquence conjugale, monoparentale, de famille reconstituée / emploi stable, période de chômage, formation complémentaire etc.). Ces tranches de vie diffèrent dans leur chronologie et leur agencement selon les milieux sociaux et les étapes de la vie. En 1989, les Services de Programmation de la Politique Scientifique (maintenant SSTC) chargent les Services de Sociologie de la Famille de l'Université de Liège et de l'Universitaire Instelling Antwerpen de lancer, (...) une enquête de grande envergure, le "Panel Démographie Familiale" (PSBH). Chaque année, une même série de questions est soumise au même échantillon d'individus et de familles à Bruxelles, en Flandre et en Wallonie. Le questionnaire élaboré par les deux centres universitaires aborde des thèmes comme la structure et les relations familiales, le logement, la santé, les enfants, la mobilité géographique, les conditions de vie, les valeurs, les opinions, ... La recherche réalisée à partir de chaque vague d'enquêtes permet de construire une banque de données longitudinales et par là, de saisir les changements, leurs causes ainsi que les phases et les mécanismes de transition entre les événements. Le Panel constitue par conséquent une banque de données essentielle pour tous les scientifiques, mais aussi pour tous ceux que les transformations économiques, sociales et démographiques intéressent. Les données actuellement disponibles portent sur plus de 10,000 personnes et offrent des possibilités d'analyse quasiment infinies. » (Extrait du site du PSBH : <http://www.ulg.ac.be/psbh/>)

<sup>9</sup> Question n°1 de l'enquête PSBH de 2001 : « Quand avez-vous personnellement emménagé à cette adresse ? En 2001, en 2000 ou en 1999 ou avant. » Nous avons calculé la proportion dans le total des locataires de ceux qui ont répondu 2001 ou 2000. Comme les questionnaires ont été administrés au printemps 2001, la période prise en compte est bien de maximum 18 mois.

<sup>10</sup> Voir Annexe 2 pour plus de précisions.

<sup>11</sup> Voir pour plus de détails l'adresse : [http://statbel.fgov.be/census/results4\\_fr.asp?q=toC](http://statbel.fgov.be/census/results4_fr.asp?q=toC) du site de l'INS.

appartements ou l'inverse, la destruction d'immeubles, les opérations de rénovation) et l'extension du parc (les caractéristiques moyennes des nouveaux logements différant de celles des logements existants).

## La méthodologie de l'indice des prix

Or, tout indique que ces deux catégories de changements étroitement imbriqués – changements de logement et évolutions structurelles du parc immobilier – sont insuffisamment prises en compte par le Service de l'indice.

Comme on peut le constater à la lecture de la méthodologie de l'indice des loyers (voir Annexe 2), le Service de l'indice privilégie, ce qui est normal dans une approche classique d'indice de prix<sup>12</sup>, une logique de variation des loyers entre deux moments. La méthodologie adaptée tient donc peu, voire pas du tout, compte de l'élévation des loyers qui prend place quand un nouveau bien est mis sur le marché ou un bien rénové mis ou remis sur le marché. Cependant, le Service de l'indice enregistre en tant que telle une augmentation du loyer de base – dans le cadre d'un changement de locataire – quand celle-ci n'est pas justifiée par une amélioration significative du bien mis en location. Ceci dit, on sent bien que la méthodologie choisie navigue entre deux eaux. En effet, si on était dans une logique pure d'augmentation des loyers en cours de bail, on n'observerait pas (voir tableau à la première page) une telle hausse des loyers sociaux ; rappelons, en effet, que sur la période 1996/2001, les loyers sociaux ont augmenté d'environ 6 points pourcentage de plus que l'indice santé qui sert à indexer les loyers de départ tel qu'inscrits dans les baux.

On notera encore, à propos de la méthodologie de l'indice des loyers, que l'échantillon qui permet de suivre l'évolution des loyers est tiré de la seule population des locataires dont le bail est enregistré ; 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.

## Des loyers en hausse, surtout pour les petits revenus

Qu'en est-il alors de la hausse du niveau moyen des loyers ? Pour mesurer celle-ci, nous avons aussi choisi d'exploiter les résultats des enquêtes du Panel de démographie familiale – PSBH. Les principaux résultats concernant les loyers et les locataires sont reproduits au tableau ci-après. Si, ce que confirment d'autres statistiques (nous y reviendrons ci-après), le pourcentage de locataires est orienté à la baisse, le loyer moyen a lui augmenté de 10,6% environ sur la période considérée, contre, rappelons-le, une augmentation de l'indice des loyers de 7,9%.

### **Les loyers et les locataires dans les enquêtes du Panel de démographie familiale – 1996 et 2001**

	1996		2001	
<b>Statut d'occupation du logement</b>	Nombre*	en %	Nombre*	en %
Propriétaire	2191	67,79	2228	72,64
Locataire ou sous-locataire	939	29,05	757	24,68
Occupant à titre gratuit	101	3,13	82	2,67
Total	3232	100,00	3067	100,00
<b>Loyers</b>	Nombre*	Loyer moyen**	Nombre*	Loyer moyen**
Locataires dont on connaît le loyer	923	12391	743	13711

Source : PSBH - Calculs : IDD

\* Nombre de ménages dans l'échantillon    \*\* en BEF par mois (hors charges)

<sup>12</sup> « L'indice mesure en fait, non pas le niveau de prix de ce panier à une période déterminée, mais bien la variation de ce niveau entre deux périodes, la première étant prise comme référence (...) » (« L'indice des prix à la consommation », Ministère des Affaires économiques, 1999, p.5)

Pour mieux analyser cette évolution, qui est une évolution moyenne toutes catégories de logements confondues, il importe de voir quelles sont les évolutions par catégorie. C'est ce que permettent les deux tableaux suivants.

***Evolution des loyers en fonction du statut du propriétaire***

Statut du propriétaire	1996		2001		2001/1996
	Nombre*	Loyer moyen**	Nombre*	Loyer moyen**	Variation
Société publique ou communale	242	8602	205	10304	+ 19,8 %
Particulier ou firme	666	13802	531	15012	+ 8,8 %
<b>Total***</b>	<b>923</b>	<b>12391</b>	<b>743</b>	<b>13711</b>	<b>+ 10,6 %</b>

Source : PSBH - Calculs : IDD

\* Nombre de ménages dans l'échantillon \*\* en BEF par mois (hors charges)

\*\*\* comprend deux autres catégories de locataires : ceux dont le propriétaire est l'employeur et ceux dont le statut du propriétaire n'est pas connu

***Evolution des loyers en fonction de la catégorie de logement  
( voir note méthodologique n°2 p.2 pour l'explication des différentes catégories)***

Locataires sociaux	1996		2001		2001/1996
	Nombre*	Loyer moyen**	Nombre*	Loyer moyen**	Variation
Catégorie 1 (indice < 5)	30	6878	42	9023	+ 31,2 %
Catégorie 2 (indice < 6)	59	8373	39	9466	+ 13,1 %
Catégorie 3 (indice < 7)	66	8632	50	11103	+ 28,6 %
Catégorie 4 (indice < 8)	66	9397	52	10589***	+ 12,7 %
Catégorie 5 (indice ≥ 8)	15	8747	22	11750	+ 34,3 %
Toutes catégories	236	8566	205	10304	+ 20,3 %
Locataires non sociaux	Nombre*	Loyer moyen**	Nombre*	Loyer moyen**	Variation
Catégorie 1 (indice < 5)	147	10075	92	11523	+ 14,4 %
Catégorie 2 (indice < 6)	132	12307	124	14091	+ 14,5 %
Catégorie 3 (indice < 7)	173	14176	142	15341	+ 8,2 %
Catégorie 4 (indice < 8)	110	16164	99	16517	+ 2,2 %
Catégorie 5 (indice ≥ 8)	98	18288	74	18248	- 0,2 %****
Toutes catégories	660	13831	531	15012	+ 8,5 %

Source : PSB - Calculs : IDD

\* Nombre de ménages dans l'échantillon \*\* en BEF par mois (hors charges) \*\*\* une baisse des loyers en passant de la catégorie 3 à la catégorie 4 est tout à fait plausible dans le logement social puisque les loyers y sont fixés en fonction des revenus et des besoins du locataire (par exemple en fonction du nombre de personnes du ménage) \*\*\*\* cette évolution s'explique par une baisse de 35 % du loyer moyen dans la catégorie de logements qui ont un indice égal ou supérieur à 10 ; si on élimine cette catégorie de loyers, l'augmentation moyenne des loyers non sociaux devient 10,1 % au lieu de 8,5 %

Deux constats essentiels peuvent être ici tirés :

- les loyers sociaux ont sur la période 1996/2001 augmenté beaucoup plus que les loyers non sociaux ; rappelons que l'indice des loyers aussi relève une augmentation plus rapide des loyers sociaux, quoique de moindre ampleur (voir p.1) ;
- quant au second tableau, il montre que les loyers non sociaux pour les deux catégories de logements inférieures ont augmenté significativement plus que les loyers des autres catégories de logements.

Deux précisions encore en ce qui concerne ces résultats :

- la hausse moyenne des loyers (+ 10,6 %) n'est pas attribuable, pour l'essentiel, à des modifications de la structure des logements ; en effet, si on calcule la hausse moyenne des

loyers à catégories constantes (à savoir celles de 1996), la hausse du loyer moyen sur la période 1996/2001 est quasiment la même, soit 9,9 % ;

- quant à l'explication de la très forte hausse des loyers sociaux (+ 20,2 %) elle n'est pas – comme l'indique le tableau suivant – à trouver dans la hausse du revenu moyen des locataires concernés ; si l'on suppose une certaine proportionnalité entre l'évolution des loyers et celle des revenus, environ la moitié seulement de la hausse moyenne des loyers sociaux peut être attribuée à l'augmentation du revenu moyen des locataires sociaux (cette augmentation est à peu de chose près égale à l'augmentation de l'indice santé).

**Locataires sociaux : loyer et revenu moyens  
en BEF par mois**

	1996	2001	2001/1996
Loyer moyen	8201	9861	+ 20,2 %
Revenu moyen	45733	49924	+ 9,2 %

Source : PSBH - Calculs : IDD

Cette deuxième observation et les évolutions spécifiques aux loyers sociaux expliquent que les hausses des loyers moyens sont particulièrement élevées pour les revenus inférieurs (assimilés ici aux deux premiers déciles).

**Evolution des loyers en fonction du niveau de revenu  
données PSBH – loyers en BEF par mois**

	1996		2001		2001/1996
Niveau de revenu	Nombre*	Loyer moyen	Nombre*	Loyer moyen	Variation
Décile 1	73	7737	62	9305	+ 20,3 %
Décile 2	73	8591	62	10531	+ 22,6 %
Déciles 3 à 8	586	12571	492	14190	+ 12,9 %
Tous locataires	732	11692	616	13330	+ 14,0 %

Source : PSBH - Calculs : IDD

\* Nombre de ménages dans l'échantillon    \*\* en BEF par mois (hors charges)

Ce profil de hausse des loyers est, comme l'indique le tableau suivant, partiellement confirmé par les résultats de l'enquête de l'Institut national de statistique (INS) sur les budgets des ménages.

**Evolution des loyers en fonction du niveau de revenu  
données EBDM\* - loyers en € par an**

	1996/1997	2001	
Niveau de revenu	Loyer moyen	Loyer moyen	Variation
Décile 1	2636	3482	+ 32,1 %
Décile 2	3470	3927	+ 13,2 %
Déciles 3 à 8	4128	5083	+ 23,1 %
Tous locataires	3621	4434	+ 22,4 %

Source : INS - Calculs : IDD

\* Enquête sur les budgets des ménages

On constate en effet que c'est – comme pour les résultats du Panel – le premier décile qui enregistre la hausse moyenne la plus élevée ; de même, la hausse moyenne des loyers pour les déciles 3 à 8 est proche de la moyenne globale. Par contre, pour l'Enquête sur les Budgets des ménages la hausse du loyer moyen pour le 2<sup>ème</sup> décile est inférieure à celle constatée pour le premier décile.

## Un déflateur des loyers sous-estimé

S'il est normal qu'il y ait – pour les raisons indiquées ci-dessus – une différence entre l'évolution de l'indice des prix et la hausse moyenne des loyers, il ne peut en être de même en matière de déflateur des loyers dans la comptabilité nationale.

Note méthodologique n° 4 : Rappelons, pour comprendre ce qui suit, qu'un déflateur est calculé de la manière suivante. On calcule d'abord une consommation donnée à prix courants, c'est-à-dire aux prix nominaux (= prix observés). Puis on calcule cette même consommation à prix constants, ce qui implique de choisir une année de référence. Très concrètement, pour l'heure, les séries à prix constants de la comptabilité nationale sont calculés aux prix de 2000. C'est-à-dire qu'on calcule une série chronologique d'une consommation donnée en supposant que les prix sont restés tout au long de la période égaux à ceux observés en 2000. Le déflateur est alors le rapport entre la consommation à prix courants et celle calculée à prix constants.

Le tableau suivant reproduit, pour la consommation totale et pour les loyers, les indices de prix et les déflateurs calculés par la comptabilité nationale.

### **Evolutions des prix des loyers – 1996 = 100**

	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Déflateur CN *	100,00	101,71	102,53	103,94	105,03	106,98
Indice des loyers	100,00	101,69	102,86	104,34	105,85	107,87

Sources : ICN et INS - Calculs : IDD

\*Déflateur de la comptabilité nationale (aux prix de 2000)

On peut constater que l'évolution du déflateur des loyers est proche de celle de l'indice des loyers, même si depuis 1998 le premier semble croître un peu moins vite que le second. Il ne s'agit pas ici d'une évidence statistique ou conventionnelle ; c'est la conséquence du choix de l'Institut des Comptes Nationaux (ICN) d'adopter l'indice des loyers comme déflateur.

Si l'on se base sur les résultats du PSBH en matière de loyers, il apparaît que le déflateur de la Comptabilité nationale est sous-estimé. C'est ce que montre le tableau suivant qui estime ce que serait la masse totale des loyers – à prix courants et à prix constants – et le déflateur des loyers, sous les hypothèses suivantes<sup>13</sup> :

- loyers pris en considération : PSBH ;
- les loyers à prix constants sont calculés aux prix de 2001 (pour être proche de la référence 2000 récemment adoptée par l'ICN) ;
- la structure des logements et des loyers est celle donnée par l'enquête pour les années 1996 et 2001 ;
- le nombre de locataires est estimé sur base de la méthodologie présentée à l'Annexe 4.<sup>14</sup>

Les résultats de nos estimations peuvent alors être comparés à ceux de la Comptabilité nationale repris dans le même tableau ci-après.

En 2001, le déflateur estimé sur base des données PSBH affiche la valeur 110,29 (1996 = 100) alors que la Comptabilité Nationale donne une valeur de 106,98 seulement. Autrement dit, en moyenne sur la période considérée, le déflateur de la Comptabilité nationale enregistre – chaque année – une hausse inférieure d'environ un demi point de pourcentage à que ce qu'elle devrait être si on s'en réfère aux données PSBH.

<sup>13</sup> Plus deux hypothèses plus 'techniques' : 1° nous avons gardé constante la part des logements sociaux (le pourcentage de 1996 – soit 26,7 % - a été maintenu en 2001) parce qu'il nous semble qu'on a construit peu de logements sociaux ces dernières années ; 2° on a supposé que l'évolution des loyers non sociaux de la catégorie la plus élevée était semblable à l'évolution observée pour la catégorie de logements immédiatement inférieure parce qu'une baisse du loyer moyen – de l'ordre de 0,2 % – de cette catégorie telle qu'elle ressort de l'enquête est manifestement peu probable.

<sup>14</sup> Le nombre de locataires ne change rien aux résultats du déflateur mais influence bien sûr l'évolution de la masse des loyers à prix courants et à prix constants.

**Estimation de la masse des loyers  
dans la Comptabilité nationale sur base des données PSBH**

Estimation PSBH	1996	2001	2001/1996
Nombre de locataires (X 1.000)	1.258,9	1.258,0	- 0,1 %
Loyers à prix courants (milliards €)	4,65	5,17	+ 11,0 %
Loyers à prix constants (prix de 2001)	5,13	5,17	+ 0,6 %
Déflateur	0,910	1,000	} + 10,3 %
Déflateur 1996 = 100	100,00	110,29	
<b>Estimation Comptabilité nationale</b>	1996	2001	2001/1996
Loyers à prix courants (milliards €)	5,72	6,20	+ 8,4 %
Loyers à prix constants (prix de 2000)	6,00	6,09	+ 1,3 %
Déflateur	0,95	1,02	} + 7,0 %
Déflateur 1996 = 100	100,00	106,98	

Sources : PSBH et ICN - Calculs : IDD

On notera encore, sans qu'une explication ait été trouvée, que la masse des loyers estimée par l'ICN est d'environ 1 milliard € supérieure à celle qui est estimée en se basant sur les loyers moyens donnés par l'enquête PSBH.

## Conclusions et recommandations

En ce qui concerne la mesure de la hausse des loyers, on peut mettre en avant trois conclusions essentielles :

1. L'indice des prix des loyers et le déflateur des loyers dans la comptabilité nationale sous-estiment la hausse moyenne des loyers telle qu'observée par le Panel de démographie familiale ; cette dernière intègre non seulement les augmentations de loyers découlant de leur indexation sur l'indice santé mais également celles attribuables à l'élévation des loyers qu'autorisent – dans un marché qui semble tendu – la conclusion d'un nouveau bail ou la mise sur le marché de nouveaux biens.
2. Cette sous-estimation peut s'expliquer pour l'indice des loyers par la nature même d'un indice de prix ; nous estimons cependant que l'indice des loyers doit refléter les effets de la mobilité des locataires sur la hausse des loyers, ce que l'actuelle méthodologie ne permet pas, en tout cas pour les loyers non sociaux.
3. Pour ce qui est du déflateur des loyers dans la comptabilité nationale, les données rassemblées indiquent qu'il doit être réestimé, à la hausse ; les données relatives aux loyers dans le Panel de démographie familiale indiquent en effet une sous-estimation, sur la période 1996/2001, d'environ 0,5 % par an du déflateur des loyers.

Mais la hausse des loyers est avant tout un problème de pouvoir d'achat. On notera à cet égard que :

1. La hausse du loyer moyen est bien plus forte pour les ménages à (très) petits revenus ; dans un marché locatif en tension dans certaines zones et sur certains segments, c'est la plus grande mobilité de ces ménages et leur plus grande fragilité qui explique cette évolution, évolution qui implique une baisse du revenu disponible pour d'autres dépenses tout aussi essentielles.
2. Le secteur du logement social n'a certainement pas contribué à améliorer la situation puisque les loyers sociaux ont augmenté beaucoup plus vite, depuis 1996, que les autres loyers ; sur base des données PSBH, les loyers sociaux ont – en moyenne – enregistré une augmentation qui dépasse de 11 points de pourcentage l'augmentation du revenu moyen des ménages concernés.

En ce qui concerne la mesure de la hausse des loyers, quatre recommandations :



1. Si on comprend fort bien que la logique d'un indice de prix est de refléter les hausses de prix - entre deux dates - de biens ou services comparables, on peut se demander si la nature du marché locatif n'impliquerait pas de prendre clairement distance par rapport à cette logique pour évaluer - pour tous les locataires - l'évolution moyenne des loyers observés, ce qui correspondrait mieux à la réalité d'un marché où le choix n'existe pas de changer facilement de fournisseur ou d'adapter son mode de consommation, contrairement à d'autres biens et services.
2. Les évolutions intervenues en matière de loyers depuis la dernière réforme de l'indice et les observations formulées plus haut devraient amener à s'interroger, en ce qui concerne l'indice des loyers, sur trois points au moins :
  - 1° les pondérations attribuées aux loyers sociaux et aux loyers non sociaux (les loyers sociaux ayant augmenté significativement plus vite) ;
  - 2° l'intégration - dans l'indice des loyers - des effets de la mobilité des locataires sur les loyers ;
  - 3° l'extension de l'échantillon à tous les locataires alors qu'aujourd'hui ne sont considérés que locataires dont les baux sont enregistrés.Notons à ce propos que ce ne serait pas la première fois que le Ministre des Affaires économiques proposerait une adaptation partielle de la méthodologie de l'indice des prix ; l'importance de la question des loyers nous semble le justifier.
3. Les incertitudes statistiques qui subsistent comme l'importance cruciale de l'évolution des loyers sur le pouvoir d'achat et le bien-être des personnes à petits ou faibles revenus doivent décider l'INS à consacrer une étude rigoureuse et d'envergure sur les loyers et à la renouveler tous les deux ou trois ans ; la première de cette enquête devrait au minimum recueillir les informations nécessaires pour bien repérer les facteurs influençant la hauteur des loyers, quantifier leurs impacts respectifs et comprendre mieux la réalité vécue des locataires à petits et faibles revenus
4. En tout état de cause, une première démarche pourrait être de coordonner suffisamment les volets 'loyers' de trois enquêtes, à savoir l'Enquête sur les Budgets des ménages, l'Enquête santé et le Panel de démographie familiale (demain l'Enquête SILC) pour pouvoir comparer les résultats.

Cependant, même si l'indice des loyers devait être réestimé à la hausse, l'impact sur les revenus des locataires serait infime (rappelons, en effet, que les loyers représentent une pondération de seulement 5,5 % dans l'indice des prix). C'est donc avant tout d'une politique du logement ample et volontariste dont on a besoin, d'autant plus que les données dont on dispose montrent que la hausse des loyers subie par les petits revenus ampute leur pouvoir d'achat pour d'autres consommations (santé, éducation...) tout aussi essentielles. Le tableau ci-après indique une baisse de 4 % - en moyenne - du pouvoir d'achat pour le pouvoir d'achat, hors loyer, des ménages de locataires aux plus petits revenus.

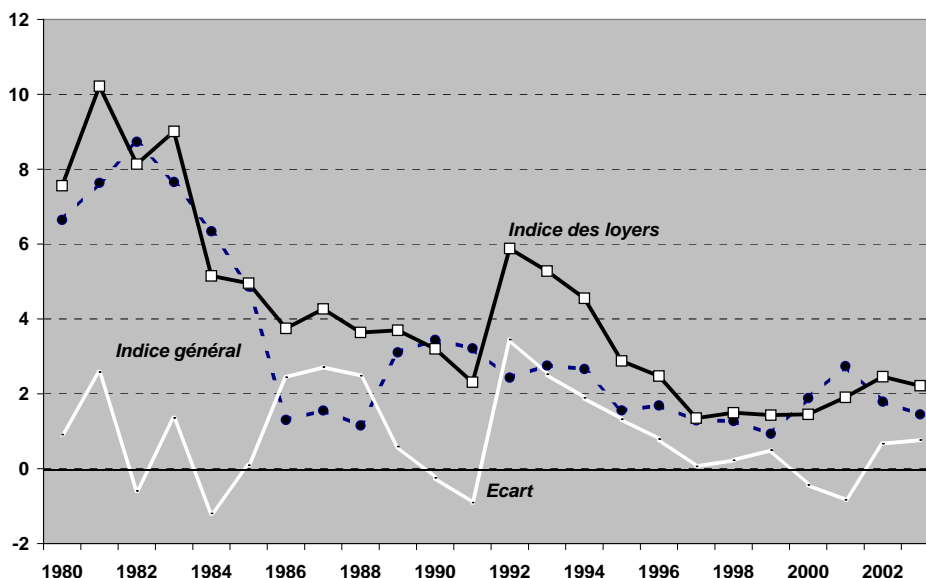
**Loyers, revenu disponible et pouvoir d'achat  
pour les locataires des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> déciles – en € par mois**

	1996	2001	2001/1996
Loyer moyen	202	246	+ 21,5 %
Revenu moyen	646	710	+ 9,9 %
Loyer en pourcentage du revenu	31 %	35 %	-
Revenu disponible hors loyer	444	464	+ 4,6 %
Pouvoir d'achat hors loyer*	444	426	- <b>4,0 %</b>

Source : PSBH - Calculs : IDD

\* le revenu disponible hors loyer est ici divisé par l'indice des prix général

**ANNEXE 1 : Augmentations à un an d'écart des loyers et de l'indice général**



Source : BNB et INS – Calculs : IDD

NB : l'indice général est remplacé par l'indice santé pour la période 1994-2003

**ANNEXE 2 : Espace de vie plus réduit<sup>15</sup>**

Au cours des dix années considérées, la superficie totale des pièces d'habitation (cuisine, living, salon, salle à manger, bureau, salle de jeux, salle de loisirs et chambre à coucher) a diminué. Pour la majeure partie des logements (un peu plus de 2 millions, soit 55,5%), cette superficie s'élève à présent à 85 mètres carrés ou moins. Par ailleurs, le nombre de logements de taille moyenne (entre 85 et 104 mètres carrés) a légèrement augmenté. Ceux-ci représentaient en 1991, 20,3% du nombre total, en 2001, 21,9%. 22,6% des logements peuvent être qualifiés de spacieux (dépassant les 105 mètres carrés) ; leur nombre a baissé de 150.000 unités en l'espace de 10 ans. Dans les grandes villes, 2 logements sur 3 ont une superficie habitable en dessous de 85 mètres carrés. L'évolution est ici différente de celle qui prévaut dans le reste du pays : le nombre de logements exigus et celui des logements spacieux est en baisse, tandis que les logements de taille moyenne ont tendance à gagner en nombre.

**Question 4 C - Superficie des logements**

	1991		2001		Évolution 2001/1991 (%)
	Chiffres absolus	En pourcentage	Chiffres absolus	En pourcentage	
<b>Pour toute la Belgique</b>					
Moins de 85 m <sup>2</sup>	1.992.821	53,2%	2.066.842	55,5%	+3,7%
De 85 à 104 m <sup>2</sup>	762.261	20,3%	816.076	21,9%	+7,1%
105 m <sup>2</sup> et plus	993.082	26,5%	841.053	22,6%	-15,3%
<b>Pour les 5 grandes villes</b>					
Moins de 85 m <sup>2</sup>	566.009	65,6%	520.974	64,4%	-8,0%
De 85 à 104 m <sup>2</sup>	139.264	16,1%	156.596	19,4%	+12,4%
105 m <sup>2</sup> et plus	158.274	18,3%	131.204	16,2%	-17,1%

NB : Les 5 grandes villes : Bruxelles, Anvers, Gand, Charleroi et Liège.

<sup>15</sup> Voir pour plus de détails l'adresse : [http://statbel.fgov.be/census/results4\\_fr.asp?q=toc](http://statbel.fgov.be/census/results4_fr.asp?q=toc) du site de l'INS.

**ANNEXE 3 : Eléments essentiels de la méthodologie relative au calcul de l'indice des loyers repris dans la publication *L'indice des prix à la consommation – Base 1996*<sup>16</sup>**

Dans la méthodologie développée pour la réforme de 1976 (année de référence = 1974-1975), qui est une réforme fondamentale car elle a conduit à un indice de type budgétaire<sup>17</sup>, « l'indice particulier des loyers est calculé à l'aide d'un sondage effectué auprès de 1800 locataires. (...) Ces logements sont répartis en diverses catégories selon, d'une part, des caractéristiques propres au logement (par exemple : les commodités) et, d'autre part, des caractéristiques propres au locataire (notamment le statut professionnel). Le loyer pris en considération pour le calcul de l'indice est le loyer net à l'exclusion de toutes charges et autres coûts (...) Chaque année on remplace un certain nombre de logements anciens sur base des données statistiques disponibles. Enfin, lors d'un remplacement, l'indice du logement nouvellement introduit, qui doit offrir les mêmes caractéristiques que le logement qu'il remplace, est calculé en lui donnant comme prix de base le prix moyen, au cours de la période de référence, du logement remplacé. » (pp.14-15)

Dans la réforme de 1984 (année de référence de l'indice = 1981), « la méthode mise au point lors de la réforme de 1976 est modifiée sur deux points :

5. afin de neutraliser les effets des remplacements sur l'indice des loyers, les logements de remplacement sont désormais introduits à l'indice moyen des logements restés dans l'échantillon et ce quelle que soit la raison du remplacement ;
6. le loyer d'un logement social dépend non seulement du marché locatif, mais encore de caractéristiques propres au locataire (revenus, composition du ménage) ; aussi, un changement de locataire qui risque d'entraîner une modification de loyer sans rapport avec l'évolution réelle des prix est-il considéré comme un remplacement (le nouveau loyer est introduit à l'indice national des autres logements. » (p.16)

Lors de la réforme de 1991 (année de référence = 1988), « un indice des loyers est calculé séparément (...) pour les logements sociaux et non sociaux (...) La méthode spécifique conçue pour le calcul de l'indice des loyers sociaux s'articule sur deux grands principes :

7. le calcul de l'indice s'effectue en collectant auprès d'un certain nombre de sociétés agréées d'habitations sociales – les plus représentatives de la province – le loyer moyen relatif à l'ensemble des logements effectivement loués (loyer moyen hors charges) ;
8. le calcul de l'indice s'effectue au niveau des onze provinces (...)

Pour les loyers non sociaux, la composition de l'échantillon de logements a été révisée pour la rendre, dans la mesure du possible, conforme à l'échantillon idéal<sup>18</sup> déterminé par l'Institut national de Statistique (...) » (pp.18-19)

Dans la réforme de 1998 (année de référence 1996), « la méthodologie mise en œuvre lors de la réforme précédente reste d'application, à savoir le calcul, au niveau provincial, d'indices spécifiques des loyers pour les logements sociaux et non sociaux (...) » Pour les logements non sociaux, le remplacement d'un logement sorti de l'échantillon ne s'effectue plus à partir de l'indice moyen (maison ou appartement) de la province mais par un enchaînement<sup>19</sup> à partir de l'indice du logement à remplacer, au dernier mois où le locataire de ce logement a communiqué le montant de son loyer. Enfin, le principe de rétroactivité est maintenu de même que le remplacement chaque année d'un certain nombre de logements vétustes (environ deux par mois) par des logements nouvellement construits (...) » (pp.36-37)

<sup>16</sup> Ministère des Affaires économiques, Administration de la politique commerciale, Service de l'indice, 1999.

<sup>17</sup> A savoir : un indice dont les pondérations et le nombre de produits reflètent les dépenses observées des ménages.

<sup>18</sup> Il s'agit ici de garantir un échantillon qui se rapproche le plus possible de la structure des logements estimée par l'INS sur base du Recensement de ... 1991 !

<sup>19</sup> Un enchaînement d'indices se fait par modification du prix de base du produit remplacé.

**ANNEXE 4 : Ménages locataires**

Pour calculer la masse des loyers il faut, en plus des loyers moyens, disposer d'une estimation du nombre de locataires. Sur base du tableau suivant, on a estimé (voir tableau ci-dessous) l'évolution sur la période 1991/2001 du nombre de ménages et de locataires au 30 juin, estimations calibrées sur les données du Recensement. Le résultat : une quasi stabilité du nombre de locataires.

**Ménages et logements – 1991 et 2001 (au 01/10)**

Séries	Sources et calculs	1991	en%	2001	en%
(1) Nombre de ménages privés	Tableau INS 07.A	<b>3953125</b>	-	<b>4296486</b>	-
(2) Nombre de logements privés	Tableau INS 40.A	<b>3748164</b>	94,82	<b>4083991</b>	95,05
(3) Logements mobiles occupés	Tableau INS 40.A	3391	0,09	6819	0,16
(4) Domiciles conventionnels	Tableau INS 09	-	-	69224	1,61
(5) Non rempli	Tableau INS 40.A	201570	5,10	136452	3,18
(6) Total	=(2)+(3)+(4)+(5)	<b>3953125</b>	<b>100,00</b>	<b>4296486</b>	<b>100,00</b>
(7) Propriétaires	Tableau INS 41.A	2417671	65,37	2709868	68,14
(8) Locataires	Tableau INS 41.A	1199384	32,43	1188255	29,88
(9) Occupants à titre gratuit	Tableau INS 41.A	81129	2,19	78679	1,98
(10) Pas de réponse quant au statut	Tableau INS 41.A	49980	-	107189	-
(11) Total	=(7)+(8)+(9)+(10)	<b>3748164</b>	<b>100,00</b>	<b>4083991</b>	<b>100,00</b>

Source : Tableaux du Recensement (INS) - Calculs : IDD

**Ménages et locataires**

*(estimations calibrées sur les résultats des recensements)*

**1996 > 2001 – au 30/06**

	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Nombre de ménages (X 1000)	4092,2	4128,9	4165,1	4200,1	4239,9	4286,2
Nombre de locataires (X 1000)	1258,9	1258,7	1258,5	1258,4	1258,2	1258,0

Source : Tableaux du Recensement (INS) - Estimations : IDD