

TD3. INCIDENCE DES AIDES AU LOGEMENT

Sur le site www.capital.fr, Thomas Chenel commente le 12 juillet 2019 la synthèse des recherches menées par Véronique Flambard¹ sur les aides au logement :

Quant à la question, plus générique, de la politique de baisse des allocations logement, l'auteure évoque une décision politique. "Le coût des allocations logement a considérablement augmenté, d'année en année (environ 18 milliards d'euros de dépenses publiques en 2017, selon l'étude, ndlr). La motivation première du gouvernement, c'est de maîtriser ce coût. C'est une nécessité budgétaire".

Selon elle, il est ensuite possible que l'espoir du gouvernement, en diminuant les aides, soit de réduire l'inflation des loyers. L'étude souligne en effet que l'ampleur de la couverture des allocations logement a alimenté les augmentations de loyers, les propriétaires pouvant demander à directement percevoir les aides au logement pour le compte de leur locataire, afin d'éviter les arriérés de loyer. Un mécanisme qui a incité un grand nombre d'entre eux à gonfler artificiellement leur loyer, comme le démontrait déjà en 2006 une étude de Gabrielle Fack, professeure d'économie à l'Université de Paris Dauphine. En s'appuyant sur la réforme des aides au logement du début des années 1990, cette dernière estimait qu'un euro supplémentaire d'aide au logement se traduisait par une augmentation de 78 centimes du loyer, ne laissant que 22 centimes au bénéficiaire pour réduire la charge de son logement.

Pour reconstituer l'exercice de quantification auquel se livre Gabrielle Fack, on considère un marché en équilibre partiel sur lequel l'offre et la demande pour un prix p sont notées $O(p) = p^\sigma$ et $D(p) = p^{-\delta}$, avec $\sigma > 0$ et $\delta > 0$. Initialement, le bien considéré n'est pas subventionné ; le prix d'équilibre est noté p_0^* . L'Etat introduit une subvention ad valorem au taux s bénéficiant aux consommateurs : lorsque les offreurs vendent le bien au prix p , les acheteurs payent en fait $(1 - s)p$.

1. Interprétez les paramètres σ et δ .
2. Représenter dans un repère où p est reporté en ordonnée (et les quantités sont sur l'axe des abscisses) la fonction d'offre et les deux fonctions de demande pour $s = 0$ et une valeur de $s > 0$ (par exemple, $s = 20\%$). Marquez l'équilibre initial E_0 sur ce graphique. De même pour l'équilibre final E_1 . Comment change le prix d'équilibre perçu par les offreurs ? Comment change celui qui est payé par les demandeurs du bien ?
3. Repérez sur le graphique les surplus des consommateurs, des producteurs, et celui de l'Etat. Comment change le surplus total ? La politique de subvention implique-t-elle

1. Véronique Flambard, 2019, Les allocations logement ne peuvent à elles seules empêcher les arriérés de loyer, Economie et Statistique 507-508.

une perte ou un gain pour la société, en utilisant le seul critère du changement de surplus ?

4. Quelle relation satisfait le nouveau prix p_1^* perçu par les offreurs à l'équilibre ? Exprimez ce prix en fonction du taux de subvention s et du rapport σ/δ .
5. Pour quelles valeurs de σ/δ le prix producteur ne change pas ? Interprétez.
6. Pour quelles valeurs de σ/δ le prix consommateur ne change pas ? Interprétez.
7. Nous allons considérer le cas du marché du logement. Le tableau reproduit ci-dessous donne les estimations de l'impact des aides au logement sur les loyers (le prix du service de logement) obtenues par Fack (2005). Pour l'interpréter, vous supposerez que les locataires du "2ème quartile" ne reçoivent quasiment pas d'aide au logement. Quelle valeur choisiriez-vous pour le ratio σ/δ ? Concluez sur la difficulté d'aider dans une économie de marché les ménages pauvres à se loger.

Tableau 1
Une première estimation de l'effet des aides avec l'estimateur en doubles différences

		1988	1996	Évolution de 1988 à 1996
Loyer annuel au m ² (en euros de 2002)	1 ^{er} quartile	64,1 (2,2)	90,2 (2,5)	26,1 (2,3)
	2 ^e quartile	67,8 (2,2)	79,0 (2,2)	11,2 (2,2)
	Différence	- 3,7 (2,4)	11,2 (2,1)	14,9 (3,2)
Aide au logement annuelle par m ² (en euros de 2002)	1 ^{er} quartile	14,3 (0,5)	34,9 (1,0)	20,6 (1,4)
	2 ^e quartile	7,5 (0,2)	12,3 (0,3)	4,8 (0,8)
	Différence	6,8 (1,0)	22,6 (1,2)	15,8 (1,5)
Estimateur de Wald (14,9/15,8)				0,94 (0,20)

Lecture : la différence de loyer au m² entre 1988 et 1996 est de 26,1 euros pour le premier quartile et de 11,2 euros pour le deuxième quartile. Le loyer au m² du premier quartile a donc augmenté de 14,9 euros de plus que celui du deuxième quartile entre 1988 et 1996. L'aide au logement par m² du premier quartile a augmenté de 15,8 euros de plus que celle du deuxième quartile entre 1988 et 1996. Il en résulte qu'un euro d'aide supplémentaire entraîne une augmentation de 0,94 euro du loyer. Les écarts-types sont entre parenthèses.

Champ : ménages locataires du secteur privé.

Source : calculs de l'auteur d'après les enquêtes Logement, Insee.

FIGURE 1 –