

# Pauvreté: l'écart se creuse entre locataires et propriétaires



Les locataires sont bien plus souvent en situation de pauvreté que les propriétaires d'un bien immobilier. Jusque-là le constat semble assez évident. Une bonne partie des locataires a tout simplement des revenus plus faibles que ceux qui ont contracté un crédit ou même acheté sans emprunter une maison ou un appartement. Mais selon l'IWEPS, l'Institut wallon de l'évaluation, la prospective et la statistique, l'écart se creuse en matière de pauvreté entre locataires et propriétaires,

## Newsletter info

Recevez chaque matin l'essentiel de l'actualité.

Pour François Ghesquière, chargé de recherche : *"Les locataires sont beaucoup plus à risque de pauvreté que les propriétaires et on voit sur le long terme, on regarde au cours des 10-15 dernières années, une augmentation de cet écart. Le taux de risque de pauvreté des locataires augmente donc et le taux de risque de pauvreté des propriétaires a tendance à stagner, voire à légèrement diminuer"*.

Du coup, le fait d'être propriétaire ou locataire en Belgique est donc un indicateur plutôt pertinent de risque de pauvreté en Belgique et de la façon dont les inégalités structurent la société belge, selon l'IWEPS.

## Pourquoi l'écart se creuse-t-il ?

Est-ce que cette augmentation de l'écart entre de richesse entre locataires et propriétaires serait lié à une l'explosion du prix des loyers ? À première vue, non. Car le prix des loyers n'a pas explosé, l'augmentation générale des loyers est modérée, et même inférieure à l'inflation sur plusieurs années.

Mais il y a deux éléments qui permettent d'expliquer que l'écart se creuse :

1. Même si l'évolution n'est pas spectaculaire, le niveau des loyers est plutôt élevé en Belgique, en particulier rapporté aux allocations sociales.

2. Les prix ont augmenté plus rapidement pour la location des biens qui sont petits et peu chers.

Cela veut dire que les loyers sont de plus en plus chers pour les plus pauvres. Ajoutez à cela les charges hors loyer, comme la facture d'énergie par exemple, qui pèsent beaucoup plus lourd sur un bas revenu que sur un gros salaire, et vous avez chez les locataires les plus défavorisés un risque de pauvreté qui augmente.

## **Faut-il plaider pour un accès plus large à la propriété ?**

L'une des solutions pour enrayer l'accroissement de cet écart entre propriétaires et locataires pourrait être de faire en sorte que plus de locataires puissent avoir accès à la propriété. La réponse est négative selon L'Observatoire du Crédit et de l'Endettement. En effet, l'organisme vient de rassembler des acteurs et des experts du droit au logement et les pistes évoquées sont nombreuses. Il indique clairement que plaider pour un "tous propriétaires" a d'énormes limites.

L'un des éléments importants à prendre en compte dans cette approche, c'est le risque financier qui pèse sur des personnes endettées à faibles revenus. Si subitement elles divorcent ou perdent un emploi, elles perdent aussi une capacité à rembourser un crédit en cours.

Être locataire en difficulté plutôt que propriétaire, c'est en fait surtout plutôt la conséquence d'une précarité existante plutôt que la cause. Et croire que l'accès à la propriété protège en tant que tel de la pauvreté, semble être en grande partie une vue de l'esprit. Plutôt que l'accès à tous à la propriété, la défense de l'accès à un logement décent pour tous pourrait contribuer à réduire l'écart entre les personnes les plus précarisées et les nantis.

François Ghesquière, souligne que le marché locatif privé est de plus en plus impayable pour les isolés et les familles monoparentales : *"Si on se met dans la perspective du locataire, c'est sûr que le constat en termes d'accès au logement en tant que droit fondamental n'est pas rompu pour tout le monde. C'est sûr que le constat est assez sévère si on juge à l'aune de ce critère, qui est le droit à un logement décent tel qu'il est mis en place dans la construction, et qu'on s'intéresse au marché privé"*.

## **Seulement 7% de logements sociaux en Belgique**

Parmi les pistes envisagées pour renforcer le droit à un logement décent, il y a la mise à disposition de plus de logements sociaux. C'est un paradoxe bien belge : il y a chez nous environ 70% de propriétaires de leur habitation, c'est un record européen, mais il y a un autre presque record, la Belgique est parmi les pays d'Europe qui ont le moins de logements sociaux, 7% seulement du parc immobilier, et des chiffres indiquent que le nombre de ces logements sociaux baisse d'année en année. Moins de logements sociaux, ça fait moins de logements tout court, en particulier parmi les maisons et appartements aux loyers accessibles. Ça pousse donc aussi le prix des loyers faibles à la hausse.

Un autre élément pointé du doigt, c'est l'absence d'encadrement des loyers en Belgique ou encore la question du nombre de logements inoccupés qui reste impressionnant en Belgique.