



Les marchés de la location



L

es charges : des petites sommes qui pèsent lourd

Pour un locataire, les dépenses liées au logement ne se limitent pas au paiement du loyer. Il doit aussi s'acquitter de ce que l'on appelle communément les charges. Ce terme générique couvre d'une part des sommes dues au propriétaire, dites charges locatives, d'autre part des dépenses individuelles d'eau, d'électricité et de gaz. Le total grève le budget des locataires de 90 € par mois en moyenne.

D'autres dépenses viennent encore alourdir le budget logement mais ne comptent généralement pas dans les charges, il s'agit des cotisations d'assurances et de la taxe d'habitation.

Sept locataires sur dix paient des charges locatives

Sept locataires sur dix voient leur loyer principal augmenté de charges locatives. La quasi-totalité de ceux résidant dans un immeuble collectif, qu'ils relèvent du secteur social ou du secteur privé, doivent s'acquitter de ces frais supplémentaires. Quant aux locataires d'une maison individuelle, ils ne sont que 40 % à payer des charges locatives, plus fréquemment quand leur bailleur est du secteur social (62 %) que quand il est du secteur privé (31 %).

On pourrait penser que tous les locataires, quel que soit leur bailleur, remboursent au moins les taxes locatives. En effet la taxe d'enlèvement des ordures ménagères est payée par chaque propriétaire de logement, dans le cadre de ses impôts fonciers et il est en droit de la récupérer auprès de son locataire. Ce n'est pas toujours le cas et il semble que certains propriétaires choisissent de ne pas répercuter cette taxe ou de l'inclure implicitement dans le loyer principal.

Le montant moyen des charges locatives s'établit à 42 € par mois, avec des situations bien différentes selon le secteur d'habitat et le type de construction. Les locataires devant payer des charges locatives sont majoritairement logés en appartements, ce qui explique que cette moyenne soit proche de celle calculée sur les logements en immeubles collectifs (47 € par mois). Tandis que les locataires de maisons individuelles ne paient que 25 € par mois. Rapporté à la surface des logements, le montant des charges est 2,5 fois plus élevé dans l'habitat collectif que pour les maisons individuelles : 0,79 €/m² contre 0,32 €/m².

Le type de bailleur influe aussi sur le montant des charges locatives, surtout pour les appartements : 54 € par mois en moyenne

Montant mensuel des charges et ménages concernés

	Nombre de ménages concernés	Montant mensuel moyen pour les ménages concernés
Charges globales	100 665	90 €
dont :		
Charges locatives	71 127	42 €
Dépenses en eau	94 983	23 €
Dépenses énergétiques	100 665	39 €

Source : Insee, enquête Logement 2006.

Réparties sur l'ensemble des locataires, les charges s'élèvent à 90 € par mois en moyenne. Mais tous ne paient pas les mêmes types de charges. Seuls 71 000 locataires sont soumis à des charges locatives, qui sont alors de 42 € par mois pour eux.

Nombre de locataires payant des charges locatives et montant de ces charges selon le secteur locatif et le type de construction

	TOTAL	Secteur privé	Secteur social
Dans l'ensemble du parc (1)			
Nombre de logements	100 665	52 600	48 065
dont locataires payant des charges	71 127	28 355	42 772
%	71	54	89
Montant moyen en € / mois	42	30	50
Montant moyen en € / m ² / mois	0,65	0,48	0,276
- dont collectif			
Nombre de logements	56 906	20 913	35 993
dont locataires payant des charges	54 445	18 953	35 492
%	96	91	99
Montant moyen en € / mois	47	34	54
Montant moyen en € / m ² / mois	0,79	0,66	0,84
- dont individuel			
Nombre de logements	35 571	24 010	11 561
dont locataires payant des charges	14 556	7 432	7 124
%	41	31	62
Montant moyen en € / mois	25	24	26
Montant moyen en € / m ² / mois	0,32	0,28	0,37

Source : Insee, enquête Logement 2006

(1) y compris "habitat traditionnel" qui ne figure pas ci-dessous.

pour un locataire du secteur social, et 30 € par mois dans le secteur privé. Cette différence s'explique pour partie par la taille des logements : la surface des appartements étudiés ici est 1,3 fois plus grande dans le secteur social que dans le privé. Le montant des charges rapporté à la surface est également 1,3 fois plus élevé : 0,84 €/m² et 0,66 €/m². Pourtant, on constate plus souvent des ascenseurs dans les logements du parc privé que dans ceux du parc social, et la présence de gardien est beaucoup trop rare pour influencer le montant moyen des charges.

Eau, gaz et électricité plus onéreux que les charges locatives

L'eau, le gaz, l'électricité que consomment individuellement tous les ménages représentent en moyenne une dépense de 60 € par mois pour les locataires. L'électricité compte pour près de la moitié de ce budget, l'eau se place en seconde position, puis vient le gaz.



M

Les marchés de la location

Montant mensuel des dépenses d'eau, de gaz et d'électricité



Source : Insee, enquête Logement 2006

La quasi-totalité des locataires paie une facture d'eau, le plus souvent directement à un fournisseur. À peine 5 % d'entre eux la paient à leur propriétaire dans l'ensemble des charges locatives ou ne consomment pas d'eau. La facture d'un abonné au réseau d'eau s'élève en moyenne à 23 € par mois en 2006. Elle est modulée selon le nombre de personnes du ménage, et accessoirement selon le type de construction. Le coût fixe est d'environ 9 € par mois pour un logement, il faut y ajouter 4 à 5 € pour chaque personne occupant le logement. Le coût mensuel de l'eau est d'un montant équivalent pour un ménage réunionnais ou métropolitain.

Les charges locatives

Les charges locatives ou charges récupérables sont facturées par le bailleur et viennent en supplément du loyer principal. Elles correspondent à des frais engagés et payés par le bailleur que la loi autorise à récupérer auprès du locataire. La liste des charges récupérables est fixée de manière limitative par un décret daté du 26 août 1987.

Les charges locatives correspondent à trois grandes catégories de dépenses :

- Les frais occasionnés par les services liés au logement et aux équipements mentionnés dans le contrat (utilisation de l'ascenseur, gardien, consommation d'eau froide ou chaude lorsqu'il n'y a pas de compteur individuel) ;
- Les dépenses d'entretien courant et de petites réparations des parties communes ;
- Les taxes locatives, comme la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Les deux sources d'énergie des ménages réunionnais sont l'électricité et les bouteilles de gaz. La grande majorité - neuf sur dix - utilisent l'un et l'autre. La cuisson se fait au gaz dans 90 000 foyers de locataires, même lorsque le logement se situe dans un immeuble collectif. Pour ceux-ci, la dépense en gaz s'élève à 10 € par mois. Quant à l'électricité, sa facture s'élève en moyenne à 27 € par mois. La dépense énergétique augmente avec la taille du ménage. Si on estime à 22 € par mois, le coût fixe pour le logement, il s'incrémente de 6 € supplémentaires par personne et par mois. ■

Anne Marie JONZO
volontaire civile à l'aide technique
direction régionale de l'Insee

Bibliographie

- > "Les charges dans le budget des locataires", Insee, Alain Jacquot, Blandine Jezequel, Christelle Minodier, Insee Première, n° 990, novembre 2004.