

Pages de Profils



Le poids des dépenses de logement dans le budget des ménages est passé de 15,6 % en 2001 à 16,2 % en 2006, charges comprises et déduction faite des aides au logement, tous ménages confondus. L'évolution des aides au logement n'a pas totalement compensé la hausse des loyers dans le secteur libre ni la hausse des charges dans le parc social, plus rapides que l'évolution des revenus. C'est pour les ménages à faibles revenus que le poids des dépenses de logement s'est le plus accru, en proportion de leurs revenus. Ils accèdent moins qu'avant à la propriété et se replient vers la location, dans le parc social ou en secteur libre.

Le poids des dépenses de logement s'accroît dans le budget des ménages

Edwige Crocquey
DREAL



INSEE NORD-PAS-DE-CALAIS - 130 AVENUE DU PRÉSIDENT J.F. KENNEDY - 59034 LILLE CEDEX
03 20 62 86 29 - 03 20 62 86 00

En 2006, hors effet des aides au logement et avant paiement des charges, les locataires du secteur libre consacraient 24,5% de leurs revenus au paiement de leur loyer, les locataires du parc social 20,7%. Les propriétaires accédants remboursaient leurs emprunts à hauteur de 18,6% de leurs revenus en moyenne. En incluant les propriétaires non accédants, qui ont fini de rembourser leurs emprunts, la moyenne tous ménages confondus tombe à 11,6% (taux d'effort brut).

Les aides au logement permettent de limiter le taux d'effort des ménages [Encadré 1](#). À l'inverse, les dépenses telles que le chauffage, l'électricité, l'assurance (etc.) sont des charges liées à l'occupation du logement et peuvent être considérées comme des dépenses contraintes. En prenant en compte l'effet des aides au logement, et en incluant les charges, on parle de taux d'effort net total : 16,2% en 2006 tous ménages confondus, comparé au taux d'effort brut de 11,6%.

Les taux d'effort net total des ménages nordistes sont comparables à la France de province [Tableau 1](#). Si les loyers, les remboursements d'emprunts et les charges pèsent un peu plus sur le budget des ménages de la région (18,2% contre 17,4% en France de province), les aides au logement compensent quasiment cet écart et abaissent le taux d'effort des ménages du Nord-Pas-de-Calais à 16,2% (16,1% en

France de province). Dans la région, le taux d'effort net total est passé de 15,6% en 2001 à 16,2% en 2006 : il a augmenté au même rythme que la moyenne provinciale.

EN HAUSSE POUR LES LOCATAIRES : SURTOUT LES CHARGES DANS LE LOCATIF SOCIAL ET LES LOYERS DANS LE SECTEUR LIBRE

La proportion de ménages qui résident dans le secteur locatif social est de 22%. Leur revenu moyen est inférieur à celui des autres ménages (18 166 euros par ménage et par an en moyenne, contre 27 231 euros pour l'ensemble des ménages). Mais leurs loyers sont plus modérés que dans le secteur libre et ils bénéficient assez fréquemment d'une aide au logement, ce qui limite leur taux d'effort net des aides, et hors charges, à 12,8%.

Le paiement des charges représente pour eux un effort financier très important. En les prenant en compte, leur taux d'effort net total est de 22,3%. Dans le parc locatif social, la hausse des charges (+22,6% entre 2001 et 2006), sans commune mesure avec la hausse des revenus (+8,3%), explique à elle seule la hausse du taux d'effort : +1,4 point entre 2001 et 2006 [Tableau 1](#).

Le taux d'effort est plus élevé dans le secteur libre, où résident 16% des ménages, dont les niveaux de revenus sont très variés. Or, dans le secteur libre, le niveau du loyer

n'est pas modulé en fonction du niveau de revenus, même s'il existe plusieurs gammes de prix. De ce fait, le taux d'effort net total est bien plus important pour les ménages à bas revenus ou modestes (36,3%) que pour les autres ménages résidant dans ce secteur (23,0%), pour une moyenne de 26,7%.

Le taux d'effort net total des ménages du secteur libre est en hausse de 4,0 points par rapport à 2001. La hausse des loyers (+17,1% entre 2001 et 2006) et celle des charges (+18,2%) ont été bien plus fortes que la hausse du revenu moyen des ménages du secteur libre (+1,0%). Le profil des occupants du secteur libre a changé : plus forte proportion de ménages à faibles revenus qu'en 2001, moins forte proportion de ménages dont les revenus sont conséquents. Dans le secteur libre, par rapport aux revenus des ménages, la part des loyers est de 24,5% en 2006, soit 3,4 points de plus qu'en 2001. La part des charges est de 7,2%, en hausse de 1,2 point.

Étant donné la répartition par niveaux de revenus, les ménages du secteur libre sont moins fréquemment bénéficiaires d'une aide que ceux du parc social. De plus, l'évolution des aides n'a pas suivi la hausse des loyers, qui ne sont pas plafonnés. Même en hausse, leur évolution n'a eu un impact qu'à la marge sur l'effort financier des ménages du secteur libre dans leur ensemble. Elles représentent 4,9% de leurs revenus, soit 0,4 point de plus qu'en 2001.

Encadré 1 : LES AIDES PERSONNELLES AU LOGEMENT

Dans cette étude, le terme « aide » désigne plus précisément les aides au logement.

Les aides personnelles au logement permettent à leurs bénéficiaires de réduire principalement dans le secteur locatif, mais aussi dans le secteur de l'accession, leurs dépenses de logement (loyer, charges d'équipement, charges).

Elles sont calculées par application d'un barème tenant compte des ressources et de la situation familiale des bénéficiaires.

Il existe deux grandes catégories d'aides :

- l'APL : Aide Personnalisée au Logement ;
- l'AL : l'Allocation de Logement, elle se décline en ALF (Allocation de Logement à caractère Familial) et ALS (Allocation de Logement à caractère Social).

L'APL s'applique à un parc de logements déterminés dit « conventionné ». L'AL couvre les autres logements.

Selon le rapport de la Cour des Comptes (2007), parmi les aides sociales et familiales, « les aides personnelles au logement sont les plus redistributives. Elles bénéficient aujourd'hui à environ 6 millions de ménages ».

Par rapport à 2001, le pouvoir de redistribution de ces aides tend à s'amoinrir en raison de deux phénomènes :

- le plafonnement des loyers pris en compte pour le calcul des aides, qui n'a pas suivi l'augmentation réelle des loyers ces dernières années, particulièrement dans le parc privé ;
- le système du forfait de charges qui se traduit par le fait que les charges locatives ne sont pas calculées sur la base de la dépense réelle, mais sur un forfait dont la revalorisation n'a pas suivi la forte hausse des charges, notamment en matière de consommation énergétique.

EN MOYENNE, LE TAUX D'EFFORT FINANCIER EST MOINS ÉLEVÉ POUR LES ACCÉDANTS QUE POUR LES LOCATAIRES DU SECTEUR PRIVÉ

Parmi les ménages du Nord-Pas-de-Calais, 20% sont accédants à la propriété. Leur taux d'effort net des aides (qui restent marginales) est de 18,1%, inférieur de 1,4 point à celui des locataires du secteur libre. En incluant les charges, l'écart entre le taux d'effort financier des accédants et celui des locataires du secteur libre est plus important encore : 23,1% contre 26,7%.

Ceci dit, les accédants consacrent une part plus importante de leurs revenus à leur logement en 2006 qu'en 2001, en raison de la hausse des remboursements d'emprunts et dans une moindre mesure de la hausse des charges. Leur taux d'effort net total s'est accru de 1,9 points.

Les propriétaires non accédants, qui ont fini de rembourser leurs emprunts, représentent 36% de l'ensemble des ménages, proportion en hausse de 2 points par rapport à 2001. Ils n'ont que les charges à payer. Ils y consacrent 6,4% de leurs revenus, un chiffre stable depuis 2001.

LES AIDES AU LOGEMENT : UN RÔLE REDISTRIBUTIF NON NÉGLIGEABLE

En 2006, en se basant sur les données de l'enquête logement relatives aux revenus et à la composition familiale, près de 625 000 ménages dits « à bas revenus ou modestes » résident en Nord-Pas-de-Calais ; ils représentent 38% de l'ensemble des ménages. Il s'agit par convention des ménages qui figurent parmi les 30% de ménages dont les revenus par unité de consommation sont les plus faibles au plan national. On parle par convention de ménages à bas revenus lorsque les revenus sont inférieurs à 60% de la médiane. Au-dessus de ce seuil mais en dessous du troisième décile, on parle de ménages modestes [Encadré 2](#).

Les aides au logement jouent un rôle redistributif non négligeable, concentré essentiellement sur les locataires. Les loyers ou remboursements de prêts représentent 24,9% des revenus des ménages à bas revenus, 14,9% pour les ménages modestes et 9,4% des revenus des autres ménages. Déduction faite des aides au logement, les écarts se réduisent

nettement entre les tranches de revenus : 11,8% pour les ménages à bas revenus, 11,3% pour les ménages modestes, 9,1% pour les autres ménages [Tableau 1](#). Hors charges, le taux d'effort des ménages à faibles revenus est donc plutôt modéré, en proportion de leurs revenus.

CHARGES INCLUSES, LES MÉNAGES À FAIBLES REVENUS ONT UN TAUX D'EFFORT BIEN PLUS IMPORTANT QUE LES AUTRES

En revanche, comme les charges liées au logement sont en partie incompressibles, les ménages à bas revenus ou modestes font un effort bien plus important que les autres pour leurs dépenses de logement, charges comprises : 23,6% charges comprises après déduction des aides, contre 14,3% pour les autres ménages. Parmi eux, les moins bien lotis, dits ménages à bas revenus, font un effort financier plus important encore : 25,9% de leurs revenus.

Encadré 2 : LES REVENUS DES MÉNAGES

Par convention, pour les besoins de l'analyse, on répartit les ménages en trois tranches de revenus. Dans cette étude, les seuils sont calculés à partir de l'enquête, qui peut donner des résultats un peu différents d'autres sources statistiques :

- les ménages à bas revenus dont les revenus sont au-dessous de 60 % du revenu médian par unité de consommation national, soit 9 960 euros pour 2006 selon l'enquête logement 2006 ;
 - les ménages modestes dont les revenus sont supérieurs à 60 % du revenu médian par unité de consommation mais inférieurs au troisième décile, soit compris entre 9 960 euros et 12 305 euros pour 2006 selon l'enquête logement 2006 ;
 - les autres ménages dont les revenus sont supérieurs au troisième décile soit supérieurs à 12 305 euros selon l'enquête logement 2006.
- Les seuils peuvent varier un peu selon les sources utilisées.

Au travers de l'enquête logement, les ménages sont interrogés sur leurs revenus totaux, hors aides au logement et impôts. Ces revenus sont ensuite corrigés de la taille des ménages, en prenant en compte le nombre d'unités de consommation (UC). Par convention, le nombre d'unités de consommation est évalué comme suit :

- 1,0 pour le premier adulte du ménage ;
- 0,5 pour chacun des adultes suivants (personne de 14 ans ou plus) ;
- 0,3 pour chaque enfant du ménage (personne de moins de 14 ans).

Sur la base de l'enquête logement, 24,9 % des ménages du Nord-Pas-de-Calais sont dits à bas revenus, et 13,5 % sont dits modestes, contre respectivement 18,5 % et 11,5 % au niveau national (France métropolitaine).

LES MÉNAGES À FAIBLES REVENUS ONT ACCRU LEUR TAUX D'EFFORT PLUS QUE LES AUTRES

Déduction des aides au logement et charges comprises, le taux d'effort des ménages à bas revenus ou modestes a augmenté de +1,9 points entre 2001 et 2006. C'est bien plus que pour les autres ménages (+0,4 point).

Dans un contexte de flambée des prix de l'immobilier, les ménages à faibles revenus sont plus souvent qu'avant écartés de l'accession à la propriété, tandis que le parc gratuit du bassin minier disparaît progressivement. Ces catégories de revenus se sont repliées sur le parc locatif : vers le parc social, mais aussi beaucoup vers le secteur libre [Tableau 2](#). Dans le parc social, les ménages ont fait face à une hausse des charges plus rapide que la hausse de leurs revenus. Dans le secteur libre, ils ont surtout fait face à la hausse des loyers. Leur taux d'effort y est particulièrement élevé par rapport au secteur social : 36,3% contre 24,6% [Tableau 1](#).

Cette évolution peut tenir en partie aux conventions utilisées pour définir les tranches de revenus, qui ne reflètent pas forcément exactement les mêmes réalités sociales

en 2001 et 2006. Mais on peut aussi y voir un lien avec la réduction de la mobilité dans le secteur social. Les enquêtes sur le parc locatif social, menées par la direction régionale de l'Équipement montrent que le taux de mobilité des ménages est passé de 11,3% par an en 2002 à 10,2% en 2006. Dans un contexte de flambée des prix de l'immobilier, les ménages qui résident dans le parc locatif social le quittent moins fréquemment qu'avant. Une partie des ménages à bas revenus a de ce fait plus de mal à y accéder et se tourne vers le secteur libre, qui joue le rôle de parc social « de fait » [Encadré 3](#).

L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ : UNE ALTERNATIVE MOINS FRÉQUENTE QU'AVANT POUR LES BAS REVENUS

L'accession à la propriété est une alternative plus difficile qu'avant pour les ménages à faibles revenus. Ils ne sont que 9% en phase d'accession contre 27% des ménages disposant de revenus plus élevés. Cette part a diminué de 3 points par rapport à 2001 pour les premiers, tout en restant stable pour les seconds. Les possibilités d'accession se sont resserrées pour les ménages disposant de revenus limités. Entre 2001 et 2006, le prix au mètre carré des acquisitions faites par les

accédants récents est passé de 1 040 euros à 1 600 euros environ. Dans 46% des cas, les ménages à faibles revenus qui accèdent à la propriété n'ont pas d'apport personnel (35% en 2001). Et parmi ceux qui ont acheté un logement au cours des quatre dernières années, seuls 22% ont bénéficié d'un prêt aidé (37% en 2001).

Parmi les ménages à bas revenus ou modestes, 28% tout de même sont propriétaires de leur logement et ont fini de rembourser leurs emprunts. Il s'agit en grande partie de ménages âgés dont les revenus sont faibles. C'est peu en comparaison de la moyenne de 41% observée pour les autres ménages. Et la proportion n'a pas varié, contrairement aux autres catégories de revenus.

L'évolution du budget que les ménages doivent consacrer au logement, qu'ils soient locataires ou propriétaires, a sans aucun doute influencé leur comportement en matière de parcours résidentiels, à différents stades de leur vie : c'est l'objet du *Dossier de Profils n° 93 « Se loger en Nord-Pas-de-Calais : les parcours résidentiels se transforment - 1992-2006 »* [Pour en savoir plus](#).

Encadré 3 : ÉCARTS DE TAUX D'EFFORT ENTRE LES TERRITOIRES DE LA RÉGION

Consultez le document complémentaire sur http://www.insee.fr/fr/insee_regions/nord-pas-de-calais rubrique « Publications »

Tableau 2 : RÉPARTITION DES MÉNAGES EN % SELON LE STATUT D'OCCUPATION DU LOGEMENT EN 2001 ET 2006

Unité : %

	Nord-Pas-de-Calais										France de province		France métropolitaine	
	Ménages à bas revenus et modestes						Autres ménages		Ensemble		2001	2006	2001	2006
	Ménages à bas revenus		Ménages modestes		Ensemble		2001	2006	2001	2006				
	2001	2006	2001	2006	2001	2006					2001	2006		
Propriétaire non accédant	24	23	36	34	28	28	38	41	34	36	37	40	35	38
Accédant	10	7	17	13	12	9	28	27	22	20	21	20	21	20
Locataire en secteur social	35	37	23	31	31	34	15	14	22	22	16	15	17	17
Locataire en secteur libre	19	24	16	13	18	20	15	14	16	16	20	20	21	20
Autre statut	12	9	8	9	11	9	4	4	6	6	6	5	6	5
Ensemble	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Source : Insee - Enquêtes logement 2001 - 2006

Tableau 1 : TAUX D'EFFORT FINANCIER DES MÉNAGES SELON LE NIVEAU DE REVENU ET LE STATUT D'OCCUPATION NIVEAU EN 2006 ET ÉVOLUTION 2001-2006

Unité : %

Ensemble	Nord-Pas-de-Calais					France de province	France métropolitaine
	Ménages à bas revenus ou modestes			Autres ménages	Ensemble		
	Ensemble	Ménages à bas revenus	Ménages modestes				
Taux d'effort net total = (loyers ou remboursements d'emprunt + charges - aides) / revenus	23,6	25,9	20,8	14,3	16,2	16,1	16,6
Dont : Poids des loyers et remboursements d'emprunts / revenus	20,5	24,9	14,9	9,4	11,6	11,1	11,6
Effet des aides au logement / revenus	-8,9	-13,1	-3,6	-0,3	-2,0	-1,4	-1,3
Poids des charges / revenus	12,1	14,1	9,5	5,2	6,6	6,3	6,3
Évolution 2001-2006 du taux d'effort net des aides, hors charges (en points)	+1,0	+1,0	+1,2	+0,1	+0,3	+0,1	+0,0
Évolution 2001-2006 du taux d'effort net total (en points)	+1,9	+2,0	+2,0	+0,4	+0,6	+0,6	+0,5

Accédants	Nord-Pas-de-Calais					France de province	France métropolitaine
	Ménages à bas revenus ou modestes			Autres ménages	Ensemble		
	Ensemble	Ménages à bas revenus	Ménages modestes				
Taux d'effort net total = (remboursements d'emprunt + charges - aides) / revenus	30,1	30,5	29,7	22,4	23,1	23,8	24,1
Dont : Poids des remboursements d'emprunts / revenus	24,9	25,4	24,5	17,9	18,6	19,2	19,5
Effet des aides au logement / revenus	-3,6	-5,2	-2,4	-0,1	-0,5	-0,4	-0,3
Poids des charges / revenus	8,8	10,3	7,6	4,6	5,0	5,0	4,9
Évolution 2001-2006 du taux d'effort net des aides, hors charges (en points)	+2,2	-0,2	+4,5	+1,9	+1,8	+1,7	+1,6
Évolution 2001-2006 du taux d'effort net total (en points)	+2,4	-0,5	+5,3	+2,1	+1,9	+2,0	+1,8

Locataires du secteur libre	Nord-Pas-de-Calais					France de province	France métropolitaine
	Ménages à bas revenus ou modestes			Autres ménages	Ensemble		
	Ensemble	Ménages à bas revenus	Ménages modestes				
Taux d'effort net total = (loyers + charges - aides) / revenus	36,3	36,7	35,2	23,0	26,7	26,5	26,7
Dont : Poids des remboursements d'emprunts / revenus	40,1	42,7	33,7	18,5	24,5	23,5	23,5
Effet des aides au logement / revenus	-15,8	-19,2	-7,4	-0,8	-4,9	-3,8	-3,2
Poids des charges / revenus	12,0	13,3	8,9	5,3	7,2	6,7	6,4
Évolution 2001-2006 du taux d'effort net des aides, hors charges (en points)	+5,2	+4,7	+6,7	+1,9	+2,9	+1,6	+1,4
Évolution 2001-2006 du taux d'effort net total (en points)	+6,0	+5,6	+6,4	+2,7	+4,0	+2,8	+2,4

Locataires du secteur social	Nord-Pas-de-Calais					France de province	France métropolitaine
	Ménages à bas revenus ou modestes			Autres ménages	Ensemble		
	Ensemble	Ménages à bas revenus	Ménages modestes				
Taux d'effort net total = (loyers + charges - aides) / revenus	24,6	24,6	24,7	20,4	22,3	22,2	22,1
Dont : Poids des remboursements d'emprunts / revenus	26,5	29,6	21,7	15,6	20,7	19,1	18,1
Effet des aides au logement / revenus	-15,2	-20,0	-7,7	-1,6	-7,9	-6,2	-5,0
Poids des charges / revenus	13,2	14,9	10,6	6,3	9,6	9,3	8,9
Évolution 2001-2006 du taux d'effort net des aides, hors charges (en points)	+0,5	+0,4	-0,1	+0,1	+0,2	+0,4	+0,2
Évolution 2001-2006 du taux d'effort net total (en points)	+2,2	+2,1	+2,4	+0,4	+1,4	+2,1	+1,5

Source : Insee - Enquêtes logement 2001 - 2006

POUR COMPRENDRE CES RÉSULTATS

La source

L'enquête logement est réalisée par l'Insee auprès des ménages. Elle est une source statistique adaptée à la description fine du parc de logements et de ses occupants. Elle est réalisée tous les quatre à cinq ans. L'enquête la plus récente utilisée dans cette étude date de 2006, la précédente de 2001-2002. Au total, plus de 60 000 logements ont été enquêtés dont près de 5 000 en Nord-Pas-de-Calais où un échantillon complémentaire a été interrogé pour assurer la représentativité de l'enquête, grâce au concours du Conseil Régional Nord-Pas-de-Calais et de la direction régionale de l'Équipement.

Pour en savoir plus

- Se loger en Nord-Pas-de-Calais : les parcours résidentiels se transforment - 1992-2006 - Insee Nord-Pas-de-Calais - Les Dossiers de Profils n° 93, avril 2009.
- Caractéristiques et qualité du logement en Nord-Pas-de-Calais - Insee Nord-Pas-de-Calais - Pages de Profils n° 34, avril 2008.
- Le logement en Nord-Pas-de-Calais : quelles dépenses pour les ménages ? - Insee Nord-Pas-de-Calais - Les Dossiers de Profils n° 78, décembre 2004.
- Le logement en Nord-Pas-de-Calais : un parc en mutation face à des besoins diversifiés - Insee Nord-Pas-de-Calais - Les Dossiers de Profils n° 75, avril 2004.
- Les ménages à bas revenus et le coût du logement - Insee Nord-Pas-de-Calais - Profils Nord-Pas-de-Calais n° 11, décembre 2004.
- L'état du mal-logement en France - Fondation Abbé Pierre - Rapport annuel 2008.