

---

# Dossier

---

## Le taux d'effort des ménages en matière de logement : élevé pour les ménages modestes et les locataires du secteur privé

Claudine Pirus\*

**Le taux d'effort, rapport entre les dépenses engagées pour l'habitation principale et le revenu disponible, mesure le coût du logement dans les ressources des ménages. En 2007, ce coût représente une charge élevée pour les ménages modestes ainsi que pour les locataires du secteur privé et les accédants à la propriété. Néanmoins, les aides aux logements jouent un rôle « redistributif » important qui permet aux ménages ayant de faibles ressources financières de réduire ces dépenses.**

**Au cours de la période 2004-2007, la variation du taux d'effort médian est faible. Cependant, selon le statut d'occupation et le niveau de vie, les évolutions sont contrastées.**

**Les fortes variations de taux d'effort, soit plus de 30 %, que connaissent les ménages de 2004 à 2007 sont davantage liées à des variations de dépenses en logement que de revenu.**

Le logement représente pour les ménages un bien durable essentiel auquel ils consacrent une part importante de leur revenu. L'effort financier des ménages en matière de logement n'a cessé d'augmenter ces dernières années au profit de meilleures conditions de logements en termes de confort, d'espace, d'installations sanitaires ; ces améliorations ont bénéficié aussi bien aux locataires qu'aux propriétaires et surtout aux ménages à faibles ressources. Mais, parallèlement, les ménages ont dû faire face à une hausse sensible des prix de l'immobilier que ce soit en secteur locatif privé ou dans l'accès à la propriété. Cela s'est traduit par un accès au logement de plus en plus difficile, affectant la solvabilité des ménages, notamment les ménages modestes mais aussi certains ménages ayant des revenus intermédiaires ou se trouvant dans des configurations familiales particulières (les familles monoparentales par exemple). Depuis 1984, la hausse des prix des loyers et surtout celle des prix des biens immobiliers a conduit à une augmentation relativement forte du coût du logement des ménages par rapport à leur revenu disponible. Entre 2002 et 2008, les prix des biens immobiliers lors de l'accession à la propriété ont connu une croissance spectaculaire, beaucoup plus rapide que celle des prix à la consommation. Malgré la baisse des taux d'intérêt, le montant des emprunts immobiliers s'est accru, entraînant une hausse du taux d'endettement des ménages. Cela s'est traduit par une durée plus longue des nouveaux prêts immobiliers : 13,5 ans entre 1993 et 1996 contre 17,2 ans entre 2002 et 2006.

Face à un coût du logement élevé, particulièrement en région Île-de-France, la plupart des ménages sont contraints d'opérer des choix ou d'adopter des stratégies résidentielles fortement liées à leurs ressources financières et aux structures spatiales. Ainsi, certains ménages choisissent de réduire d'autres composantes de leur budget global, d'autres occupent un logement plus petit que prévu initialement ou s'éloignent du centre urbain trop onéreux et s'installent en périphérie quitte à augmenter leur temps et leurs dépenses de transport.

---

\* Claudine Pirus, Insee.

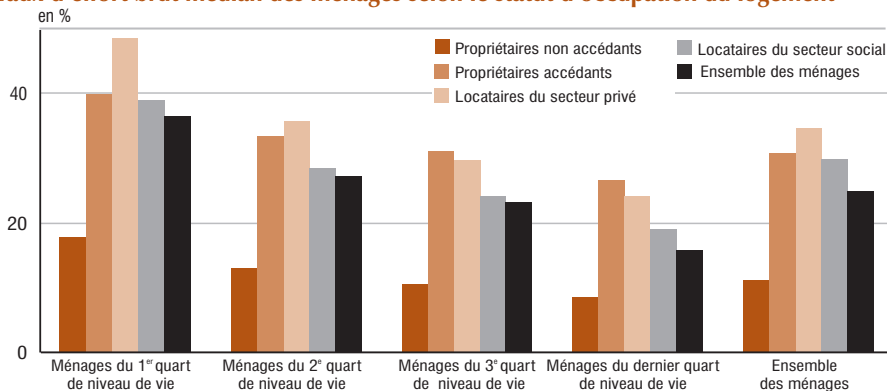
Néanmoins, que le ménage soit propriétaire sans charge de remboursement, propriétaire accédant ou locataire du secteur social ou privé, qu'il habite en zone rurale ou urbaine, qu'il ait ou non une charge familiale, les dépenses budgétaires de logement qu'il supporte peuvent fortement varier.

## Des taux d'effort élevés pour les ménages modestes

La mesure du coût du logement dans le budget des ménages s'appuie traditionnellement sur le **taux d'effort**, rapport entre les **dépenses** réalisées par les ménages pour leur habitation principale et leur revenu disponible (*encadré 1*). On distingue le taux d'effort brut du taux d'effort net. Le **taux d'effort net** prend en compte les **aides au logement** soumises aux conditions de ressources dont certains ménages peuvent bénéficier. Si les dépenses énergétiques (électricité et/ou gaz), les dépenses en eau, l'assurance et la taxe d'habitation concernent tous les ménages, d'autres éléments entrant dans le coût du logement dépendent du statut d'occupation du logement. Les propriétaires n'ayant plus d'emprunt en cours pour l'achat de leur résidence principale ont des dépenses apparentes en logement qui se résument aux charges de copropriété et à la taxe foncière ; pour les **accédants** à la propriété s'y ajoutent les intérêts et le remboursement du capital de l'emprunt immobilier. Pour les locataires, le coût du logement comprend le paiement du loyer et des charges locatives. Les charges de copropriété ou locatives concernent essentiellement les ménages habitant dans un immeuble collectif et regroupent les services liés au logement, les charges d'entretien des parties communes ainsi que les taxes pour les ordures ménagères.

La part du revenu que les ménages consacrent au logement décroît avec leur niveau de vie et dépend de leur statut d'occupation du logement. D'une part, les dépenses en logement représentent un poids très important dans le budget des ménages modestes par rapport aux autres ménages. D'autre part, quelle que soit leur position dans la distribution des niveaux de vie, ce sont les ménages locataires dans le secteur privé ou accédants à la propriété qui enregistrent les **taux d'effort bruts** et nets les plus élevés (*figure 1*). Les 25 % des ménages les plus modestes locataires du secteur privé ont un taux d'effort brut médian de 48 % alors que pour les 25 % des ménages les plus aisés (dernier quart de la distribution des niveaux de vie) le taux médian est de 24 %, soit deux fois moins. Ce même rapport pour les locataires du secteur

### 1. Taux d'effort brut médian des ménages selon le statut d'occupation du logement



Champ : France métropolitaine, ensemble des ménages, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages logés gratuitement et usufructiers.

Lecture : le taux d'effort brut médian des propriétaires accédants appartenant au 1<sup>er</sup> quart de niveau de vie s'élève à 40 %.

Note : pour les propriétaires accédants, le remboursement comprend le paiement des intérêts et du capital.

Source : Insee, SACV-SILC 2007.

Du fait d'une erreur dans la version imprimée de l'ouvrage, le taux d'effort brut de l'ensemble des ménages selon le niveau de vie et le statut d'occupation a été corrigé (barre noire la plus à droite).

social est également de 1/2 mais le poids du logement dans le budget des ménages modestes locataires du secteur social est sensiblement moins élevé (39 %) que dans le secteur privé. Le taux d'effort des propriétaires accédants est notamment élevé pour les ménages du premier quart de la distribution des niveaux de vie : pour la moitié d'entre eux les dépenses de logement représentent plus d'un tiers de leur revenu disponible. Le taux d'effort des accédants à la propriété dépend de la date d'achat de la résidence principale. Plus cette date est ancienne, moins l'effort risque d'être important ; ceci s'explique par la hausse des revenus des ménages depuis que l'emprunt a été contracté. Contrairement aux salaires, les échéances mensuelles de remboursement à taux fixe ne suivent pas l'évolution générale des prix. Par ailleurs, on peut aussi renégocier le crédit en cas de baisse des taux d'intérêt, ce qui allège les remboursements d'emprunt.

Pour les ménages propriétaires n'ayant plus à rembourser d'emprunts, les dépenses en logement sont plus faibles dans la mesure où elles se réduisent au paiement des charges liées à la copropriété et aux dépenses d'énergie (gaz, eau et électricité). Leur taux d'effort médian varie de 18 % à 9 % entre le premier et dernier quart de niveaux de vie.

### **Locataires du secteur libre : un poids des dépenses de logement qui reste élevé malgré l'apport des aides au logement**

Le taux d'effort net des ménages accédants à la propriété ou locataires reflète plus fidèlement les dépenses réelles des ménages en matière de logement. Il permet de mesurer l'impact des aides aux logements dans les charges financières supportées par les ménages. Il conduit à une réduction de la dispersion des taux d'efforts en raison de l'effet redistributif des aides au logement. Cet effet redistributif est très important, notamment dans le secteur social. Les aides au logement représentent près du tiers des dépenses totales brutes en logement dans ce secteur. Parmi les locataires du secteur social, 59 % bénéficient d'aides au logement contre 48 % des locataires du secteur privé et 23 % des propriétaires accédants. Au total, parmi les locataires et les accédants à la propriété, 42 % des ménages bénéficient d'aides au logement.

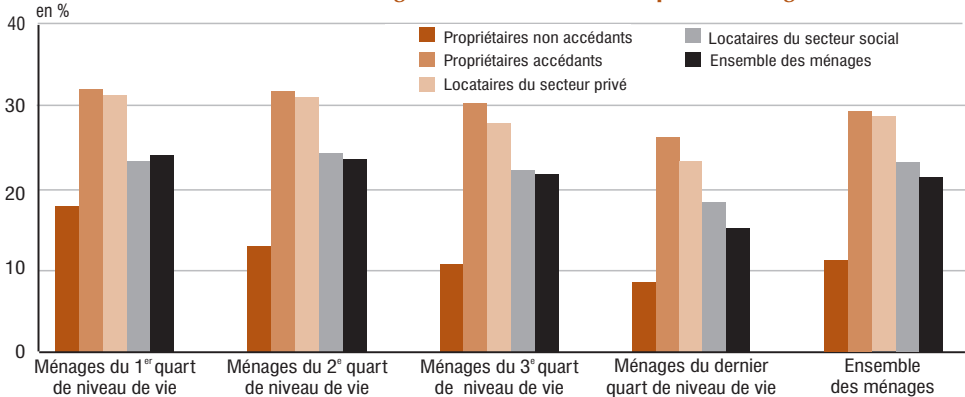
Les aides au logement sont attribuées sous conditions de ressources et, par conséquent, concernent essentiellement les ménages appartenant au premier quart de la distribution des niveaux de vie. Quel que soit le statut d'occupation (locataires ou accédants), 82 % des ménages locataires ou accédants situés dans le bas de l'échelle des niveaux de vie touchent des aides au logement contre 52 % des ménages situés juste au-dessus (2<sup>e</sup> quart) et 19 % de ceux du 3<sup>e</sup> quart. L'effet de l'attribution des aides au logement sur le taux d'effort est surtout marqué pour les locataires du secteur social. Pour ceux appartenant au premier quart des niveaux de vie, le taux d'effort baisse de 40 % (passant de 39 % en brut à 23 % en net) et pour les ménages du deuxième quart, la baisse est de 14 % (figure 2).

Ainsi, le poids des dépenses nettes en logement des ménages modestes locataires du secteur privé ou accédants à la propriété représente près du tiers de leur revenu alors que leur taux d'effort brut était plus élevé de respectivement 17 et 7 points. Néanmoins, malgré ces aides au logement, le poids des dépenses de logement reste relativement important pour les ménages des deux premiers quarts louant dans le secteur libre. Le montant des aides au logement et le niveau des loyers peuvent en effet interagir [Fack, Laffèrère, Blanc, 2002]. Ainsi la hausse sensible des aides aux logements après la réforme de 1991-1993 (encadré 1) s'est accompagnée d'une augmentation des loyers par les propriétaires (en particulier les propriétaires de logements de petite taille) qui aurait, selon les auteurs, absorbé 50 % des aides au logement, notamment les aides personnalisées au logement (APL).

Les ménages dont la personne de référence est jeune (au plus 30 ans), les personnes seules, les familles monoparentales et les ménages dont la personne de référence est « ouvrier » ou

Du fait d'une erreur dans la version imprimée de l'ouvrage, le taux d'effort net de l'ensemble des ménages selon le niveau de vie et le statut d'occupation a été corrigé (barre noire la plus à droite).

## 2. Taux d'effort net médian des ménages selon le statut d'occupation du logement



Champ : France métropolitaine, ensemble des ménages, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages logés gratuitement et usagers.

Lecture : le taux d'effort net médian des locataires du secteur privé appartenant au dernier quart de niveau de vie s'élève à 23 %.

Note : pour les propriétaires accédants, le remboursement comprend le paiement des intérêts et du capital.

Source : Insee, SRCV-SILC 2007.

## 3. Caractéristiques des ménages propriétaires accédants et locataires, bénéficiant des aides au logement

	Ménages touchant des aides au logement	Ensemble des ménages
en %		
<b>Sexe</b>		
Homme	55,3	62,2
Femme	44,7	37,8
<b>Âge de la personne de référence</b>		
Moins de 31 ans	26,5	22,5
De 31 à 45 ans	37,4	39,0
De 46 à 60 ans	17,3	21,9
61 ans ou plus	18,8	16,6
<b>Type de ménage</b>		
Personne seule	37,9	32,8
Couple sans enfant	11,8	18,7
Couple ayant 1 ou 2 enfants	19,8	27,9
Couple ayant au moins 3 enfants	11,7	8,4
Famille monoparentale	15,9	9,5
Autre type de ménage	3,0	2,7
<b>Situation de la personne de référence</b>		
Agriculteur, artisan, commerçant, chef d'entreprise	4,6	6,5
Cadre	3,6	10,7
Profession intermédiaire	13,3	19,7
Employé	18,4	16,3
Ouvrier	23,8	20,6
Chômeur	9,9	4,9
Retraité	18,9	17,8
Autre personne sans activité professionnelle	7,5	3,5
<b>Situation du conjoint dans le ménage</b>		
Pas de conjoint	56,0	44,1
Actif (dont chômeur)	24,8	40,1
Retraité	1,7	4,4
Inactif	17,5	11,4
<b>Niveau de vie médian annuel (euros)</b>	<b>12 230</b>	<b>15 850</b>

Champ : France métropolitaine, ménages propriétaires accédants et ménages locataires du secteur privé et du secteur social, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages logés gratuitement et usagers.

Lecture : les couples avec 1 ou 2 enfants représentent 27,9 % de l'ensemble des ménages propriétaires accédants ou locataires des secteurs privé ou social ; ils ne sont que 19,8 % à percevoir des aides au logement.

Source : Insee, SRCV-SILC 2007.

sans activité sont surreprésentés parmi ceux bénéficiant des aides au logement (*figure 3*). Ainsi, 16 % des ménages ayant des aides au logement sont des familles monoparentales alors qu’elles représentent 10 % de l’ensemble des ménages (accédants à la propriété et locataires). Près d’un quart des ménages bénéficiant d’aides au logement appartiennent à la catégorie « ouvrier », alors qu’ils ne sont que 21 % dans l’ensemble des ménages. De plus, les ménages dont la personne de référence est sans activité ou au chômage sont en proportion deux fois plus nombreux parmi ceux qui touchent des aides au logement.

À l’inverse, les couples sans enfant, et, chez les actifs, les ménages dont la personne de référence est cadre ou profession intermédiaire, sont sous-représentés parmi les ménages touchant des allocations logement. Pour les ménages en couple (avec ou sans enfants), la situation du conjoint est déterminante dans le droit aux aides au logement. Ainsi, les ménages en couple bénéficiant d’aides au logement sont essentiellement des couples où un des deux membres est inactif.

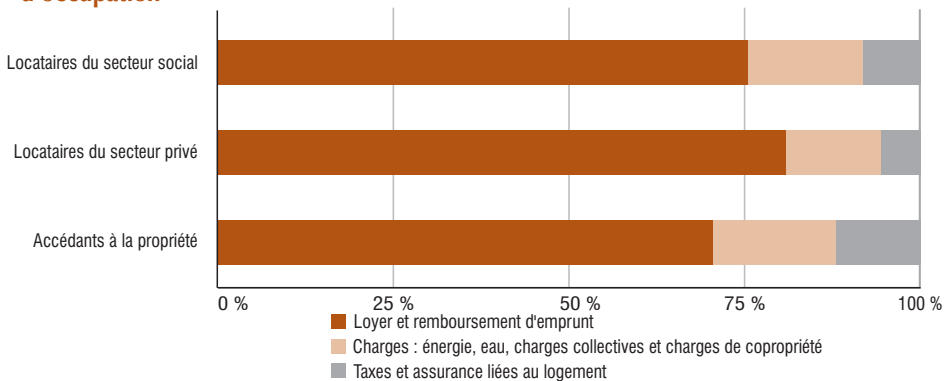
### La part des charges est souvent plus importante pour les locataires du secteur social et les accédants à la propriété

La part relative des trois éléments qui composent les dépenses nettes en logement, soit le loyer ou les remboursements d’emprunt, les charges totales et les taxes et assurance liées à la résidence principale, varie selon le statut d’occupation du logement.

Les charges correspondent aux dépenses d’énergie et d’eau auxquelles s’ajoutent, pour les ménages habitant dans un logement collectif, les charges liées à ce type d’habitat (par exemple les frais de gardiennage, d’ascenseur, de chauffage collectif...). Les charges représentent en moyenne entre 13 % et 17 % du coût du logement des ménages (*figure 4*).

La part des charges dans l’ensemble des dépenses est plus élevée pour les accédants à la propriété (17 %) et les locataires du secteur social (16 %) que pour ceux du secteur privé (13 %) mais pour des raisons différentes. Les accédants possèdent généralement, à type de ménage équivalent, des logements dont la taille moyenne est de 25 à 30 % supérieure à celle des locataires. Par ailleurs, une partie des charges de copropriété représente des dépenses engagées par le propriétaire qui ne sont donc pas répercutées sur celles du locataire. Pour les locataires du secteur social, par rapport aux locataires du secteur privé, ce sont les

#### 4. Répartition des différentes composantes des dépenses en logement selon le statut d’occupation



Champ : France métropolitaine, ensemble des ménages, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages logés gratuitement et usufruitiers.  
Lecture : le loyer représente 75,5 % de l’ensemble des dépenses en logement des locataires du secteur social.  
Source : Insee, SRCV-SILC 2007.

caractéristiques du parc social qui expliquent la part plus élevée de charges (énergie, eau...). Le parc social est constitué majoritairement de logements collectifs (à plus de 80 %) de construction relativement récente, proposant des services annexes onéreux (gardiennage, entretien, ascenseur). Par ailleurs, le chauffage fréquemment collectif dans le locatif social, augmente le montant des charges totales comparé au chauffage individuel [Jacquot, Jezequel, Minodier, 2004].

Quant à la composante « taxes et assurance », sa part est deux fois plus élevée chez les accédants que chez les locataires et s'explique, en partie, par l'ajout de la taxe foncière.

## Un taux d'effort net supérieur à 44 % pour près d'un ménage sur dix

Pour certains ménages, les dépenses en logement représentent une charge particulièrement lourde par rapport à leur revenu : 8 % d'entre eux ont ainsi un taux d'effort net dépassant les 44 % (figure 5). Parmi les locataires du parc privé, 16 % des ménages ont un taux d'effort net supérieur à 44 % (**taux d'effort élevé**, encadré 1) alors que parmi les locataires du parc social, on en compte trois fois moins en proportion et parmi les accédants à la propriété, 12 %. Par ailleurs, plus d'un tiers des ménages accédants à la propriété ou locataires du secteur privé ont des taux d'effort supérieurs à 33 %.

### 5. Répartition des ménages selon leur taux d'effort net et leur statut d'occupation

en %

Taux d'effort	Propriétaires non accédants	Propriétaires accédants	Locataires du secteur privé	Locataires du secteur social	Ensemble des ménages
0 à 20 %	85,7	18,5	23,7	37,0	46,7
21 à 33 %	10,0	45,0	39,3	46,2	31,7
34 à 44 %	2,7	24,9	21,0	11,2	13,6
> 44 %	1,6	11,6	16,0	5,6	8,0
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Champ : France métropolitaine, ensemble des ménages, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages logés gratuitement et usagers.

Lecture : 16 % des locataires du secteur privé ont un taux d'effort net de plus de 44 %.

Source : Insee, SRCV-SILC 2007.

Dans l'ensemble de la population étudiée, c'est parmi les personnes vivant seules (hommes ou femmes) et les familles monoparentales, parmi les ménages dont la personne de référence est relativement jeune (âgée de moins de 46 ans) et parmi ceux habitant à Paris ou dans une unité urbaine de plus de 100 000 habitants que les taux d'effort considérés comme très élevés, c'est-à-dire supérieurs à 44 %, sont les plus fréquents (figure 6). Néanmoins, à profil sociodémographique similaire, la part des ménages ayant des taux d'effort élevés varie fortement selon le statut d'occupation du logement.

La part des ménages pour lesquels les dépenses en logement représentent une charge très lourde, est relativement élevée chez les locataires du secteur privé. À l'inverse, le parc locatif social joue un rôle « redistributif » important et ce, d'autant plus que son accès peut se cumuler avec des aides au logement. Le secteur social permet de diminuer sensiblement la proportion de ménages ayant de lourdes dépenses en logement parmi les ménages à revenus souvent modestes : familles monoparentales, ménages jeunes, ménages appartenant au premier quart de niveau de vie. Ainsi par exemple, 15 % des familles monoparentales locataires du secteur libre ont un taux d'effort très élevé contre 5 % dans le secteur social.

La situation par rapport à l'activité est déterminante dans le poids des dépenses de logement par rapport aux ressources : la part des couples bi-actifs ayant des taux d'effort très élevés est 3 à 4 fois moins élevée que celle des personnes seules actives. Le logement est une des composantes du budget des ménages pour laquelle les économies d'échelle réalisées sont fortes et liées à la taille du ménage.

Parmi les ménages locataires du privé ou propriétaires accédants et appartenant au dernier quart de niveau de vie se dessine un profil différent. Même si, être en situation de pauvreté en conditions de vie et avoir un taux d'effort de plus de 44 % sont deux phénomènes corrélés (*encadré 1*), on trouve aussi parmi les personnes ayant de fortes dépenses en logement une population dont les revenus sont élevés mais qui peuvent être sensiblement diminués par les remboursements d'emprunts immobiliers ou par des loyers eux aussi élevés.

## 6. Part des ménages dont le taux d'effort est supérieur à 44 % selon leur profil sociodémographique

en %

	Ensemble	Accédants à la propriété	Locataires du secteur privé	Locataires du secteur social
<b>Type de ménage</b>				
Homme seul	15,1	32,1	22,7	8,6
Femme seule	14,3	29,1	25,7	10,4
Couple sans enfant	3,9	11,7	7,0	4,2
Couple ayant 1 ou 2 enfants	4,5	7,1	5,6	1,1
Couple ayant au moins 3 enfants	3,3	6,0	0,8	n.s.
Famille monoparentale	9,4	19,5	15,4	5,0
Autres	9,6	15,6	19,4	7,1
<b>Âge de la personne de référence</b>				
Moins de 31 ans	10,3	8,9	13,5	4,1
De 31 à 45 ans	9,5	10,4	16,2	2,4
De 46 à 60 ans	6,8	13,2	13,0	6,4
61 ans ou plus	6,6	19,4	24,3	9,2
<b>Niveau de diplôme de la personne de référence</b>				
Sans diplôme	6,8	13,8	14,3	3,8
CAP, BEP, BEPC	7,7	12,5	17,2	8,0
Bac (général ou technique)	8,3	10,9	14,8	4,0
Supérieur	9,2	10,4	16,2	3,4
<b>Situation par rapport à l'activité</b>				
Personne vivant seule				
Active	15,3	26,6	20,5	6,5
Inactive dont retraitée	11,4	29,4	29,0	11,2
Couple				
Couple bi-actif	4,9	6,7	6,2	1,7
Couple dont une personne est active	4,8	11,4	4,7	2,5
Couple inactif dont retraité	2,0	11,3	5,5	2,3
<b>Niveau de vie</b>				
Premier quart de niveau de vie	14,9	27,5	24,8	9,2
Deuxième quart de niveau de vie	8,6	15,4	17,0	4,9
Troisième quart de niveau de vie	5,7	10,1	11,4	0,7
Dernier quart de niveau de vie	2,8	5,5	5,5	2,3
<b>Lieu d'habitation</b>				
Communes rurales ou unités urbaines de moins de 10 000 habitants				
	6,6	9,8	13,4	7,1
Unités urbaines de 10 000 à moins de 100 000 habitants				
	6,4	11,4	11,5	3,5
Unités urbaines de 100 000 à moins de 2 000 000 habitants				
	8,2	12,5	15,7	4,6
Unité urbaine de Paris				
	12,6	16,1	26,1	7,9

Champ : France métropolitaine, ensemble des ménages, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages logés gratuitement et usagers.

Lecture : parmi les ménages en couple et sans enfant accédant à la propriété, 11,7 % ont un taux d'effort supérieur à 44 %.

Source : Insee, SRCV-SILC 2007.



Afin d'observer l'influence propre des caractéristiques sociodémographiques et du logement sur le taux d'effort des ménages, on a réalisé une analyse « toutes choses égales par ailleurs » (figure 7). Le statut d'occupation, la surface et la localisation du logement, le nombre d'enfant(s) et le niveau de vie déterminent fortement la valeur du taux d'effort des ménages. À caractéristiques équivalentes, les ménages locataires du secteur privé ont un taux d'effort inférieur de 13 % par rapport aux ménages accédants à la propriété. Pour les locataires du secteur social, cette différence est accentuée : elle est alors de – 32 %. Par rapport aux

## 7. Facteurs sociodémographiques explicatifs du taux d'effort des ménages

	Coefficients estimés	Différence de taux d'effort par rapport à la situation de référence (en %)	Seuil de significativité <sup>1</sup>
<b>Statut d'occupation</b>			
<i>Accédants à la propriété</i>	<i>Réf.</i>		
Locataires du secteur privé	– 0,14	– 13,3	***
Locataires du secteur social	– 0,39	– 32,2	***
<b>Âge de la personne de référence</b>			
Moins de 30 ans	– 0,08	– 8,0	***
De 30 à 39 ans	0,04	4,4	**
<i>De 40 à 49 ans</i>	<i>Réf.</i>		
50 ans ou plus	0,02	2,1	n.s.
<b>Niveau de diplôme de la personne de référence</b>			
Sans diplôme	– 0,11	– 10,4	***
<i>CAP, BEP, BEPC</i>	<i>Réf.</i>		
Bac (général ou technique)	0,05	4,6	***
Supérieur	0,10	11,0	***
<b>Nombre d'enfants du ménage</b>			
Ménage sans enfant	0,22	25,0	***
<i>Ménages ayant 1 ou 2 enfants</i>	<i>Réf.</i>		
Ménages ayant au moins 3 enfants	– 0,23	– 20,4	***
<b>Situation par rapport à l'activité</b>			
Personne vivant seule			
Active	– 0,04	11,8	***
Inactive dont retraitée	– 0,03	9,9	***
Couple			
<i>Couple bi-actif</i>	<i>Réf.</i>		
Couple dont une personne est active	0,11	– 4,2	**
Couple inactif dont retraité	0,09	– 3,3	n.s.
<b>Niveau de vie médian annuel</b>			
Premier quart de niveau de vie	0,20	22,6	***
Deuxième quart de niveau de vie	0,12	12,6	***
<i>Troisième quart de niveau de vie</i>	<i>Réf.</i>		
Dernier quart de niveau de vie	– 0,25	– 22,4	***
<b>Surface du logement</b>			
Moins de 40 m <sup>2</sup>	– 0,14	– 13,4	***
<i>De 40 à moins de 70 m<sup>2</sup></i>	<i>Réf.</i>		
De 70 m <sup>2</sup> à moins de 100 m <sup>2</sup>	0,03	3,1	*
100 m <sup>2</sup> ou plus	0,10	10,5	***
<b>Lieu d'habitation</b>			
Communes rurales	– 0,09	– 8,7	***
Unités urbaines de moins de 200 000 habitants	– 0,13	– 12,2	***
<i>Unités urbaines de 200 000 à moins de 2 000 000 habitants</i>	<i>Réf.</i>		
Unité urbaine de Paris	0,10	10,8	***

1. Seuil de significativité : \*\*\* significatif au seuil de 0,1 %, \*\* significatif au seuil de 5 % et \* significatif au seuil de 10 %.

Champ : France métropolitaine, ensemble des ménages, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages logés gratuitement et usufruitiers.

Lecture : le taux d'effort mensuel de la situation de référence choisie dans le modèle s'élève à 24,6 % ; il correspond au taux d'effort moyen d'un ménage qui possède toutes les caractéristiques de la situation de référence. À caractéristiques égales, les ménages locataires dans le secteur social ont un taux d'effort inférieur de 32 % par rapport à cette situation de référence.

Note : les propriétaires non accédants ont été exclus de l'analyse.

Source : Insee, SARC-SILC 2007.

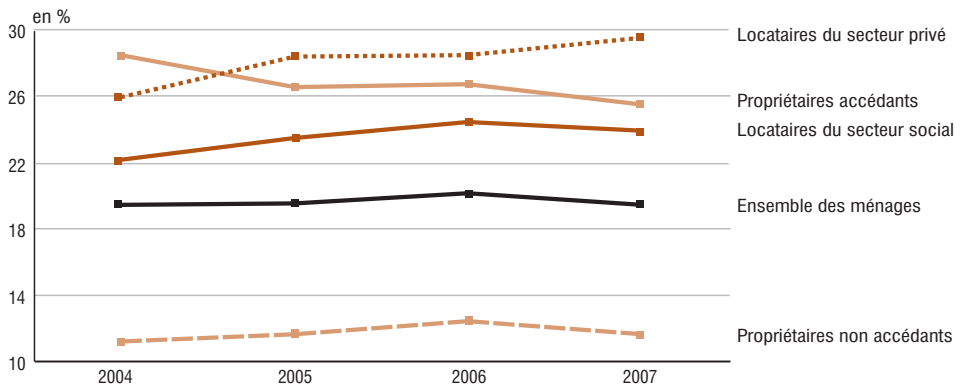
ménages avec un ou deux enfant(s), le taux d'effort des ménages sans enfant est supérieur de 25 % alors qu'il est inférieur de 20 % pour les familles ayant au moins trois enfants. Ces résultats confirment l'effet redistributif du parc social. En revanche, à autres caractéristiques identiques, les ménages appartenant au premier quart de niveau de vie ont un taux d'effort supérieur de 22 % par rapport aux ménages du 3<sup>e</sup> quart de niveau de vie.

### Évolution des taux d'effort nets entre 2004 et 2007

Durant la période 2004-2007, le taux d'effort médian de l'ensemble des ménages varie peu (*figure 8*) mais les évolutions sont néanmoins contrastées selon le statut d'occupation et le niveau de vie. D'une part, la variation apparaît plus forte pour les locataires du privé et les accédants que pour les locataires du secteur social. D'autre part, les locataires enregistrent une hausse de leur taux d'effort (+ 8 % dans le secteur social et + 14 % dans le secteur privé) et les accédants une baisse (- 11 %) (*figure 8*). Par quartile de niveau de vie, le taux d'effort net médian baisse de 9 % pour les ménages du premier quart alors qu'il augmente de 19 % pour ceux du dernier quart de niveau de vie (*figure 9*).

L'évolution de ces taux nets médians ne reflète pas forcément les variations que connaissent les personnes. Le dispositif Statistiques sur les ressources et conditions de vie (SRCV), du fait de sa dimension longitudinale (*encadré 2*), permet d'étudier les trajectoires des mêmes personnes au cours du temps. Ainsi sont observés annuellement les événements qu'ont connus les personnes constituant le ménage durant la période de suivi comme, par exemple, un divorce, un déménagement, une baisse de revenu après une période de chômage. Ces différents événements étant susceptibles d'influer sur les dépenses en logement ou sur le revenu disponible des ménages, ils peuvent faire varier leur taux d'effort : à taille de logement égale, le coût du logement baisse généralement pour un locataire passant du secteur privé au secteur social ; à l'inverse, une personne qui décide de rester seule dans un logement qu'elle partageait jusqu'à maintenant verra ses dépenses en logement augmenter. On peut donc mesurer le taux d'effort pour une même personne entre 2004 et 2007 et repérer la part de la population qui a connu des évolutions très marquées (forte baisse ou hausse) du taux d'effort

### 8. Évolution du taux d'effort net médian de 2004 à 2007 selon le statut d'occupation en 2004



Champ : France métropolitaine, ensemble des ménages présents dans le logement de 2004 à 2007, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages logés gratuitement et usufruitiers.

Lecture : pour les ménages locataires du secteur social en 2004, le taux d'effort médian passe de 22,2 % en 2004 à 23,9 % en 2007.

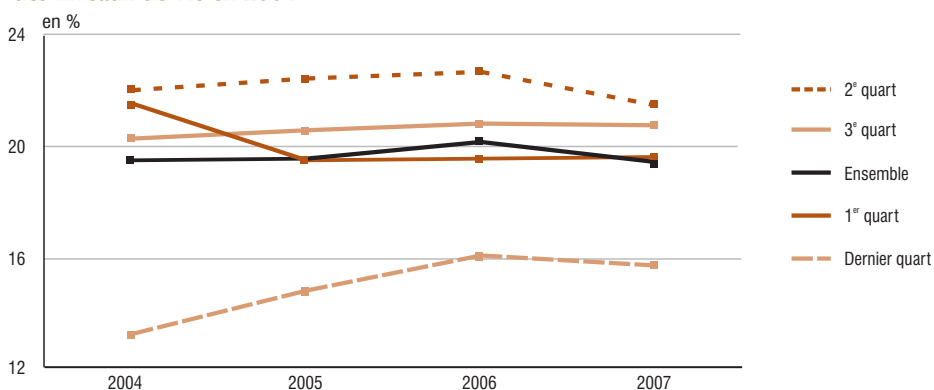
Note : pour les propriétaires accédants, le remboursement comprend le paiement des intérêts et du capital.

Source : Insee, panel SILC-SRCV 2004-2007.

ou au contraire une stabilité durant ces quatre années. Ces variations, qui sont fonction de celles du coût du logement et du revenu disponible, s'expliquent par différents facteurs.

Les variations du taux d'effort net observées au niveau individuel sont plus contrastées que celles du taux d'effort médian selon le statut d'occupation au cours de la période 2004-2007. Entre 2004 et 2007, seules 19,4 % des personnes présentes durant la période ont enregistré des taux d'effort nets relativement stables c'est-à-dire dont les variations sont comprises entre - 10 % et + 10 % (figure 10). Durant cette même période, près d'une personne sur deux (22 % et 28 %) a connu une forte variation du taux d'effort net, c'est-à-dire une hausse ou une baisse de celui-ci supérieure à 30 %. Par ailleurs, se forme plutôt un équilibre entre ceux qui ont connu une évolution positive de leur taux d'effort et ceux qui ont connu une évolution négative, la médiane se situant à 2 %.

### 9. Évolution du taux d'effort net médian de 2004 à 2007 selon la position du ménage dans l'échelle des niveaux de vie en 2004



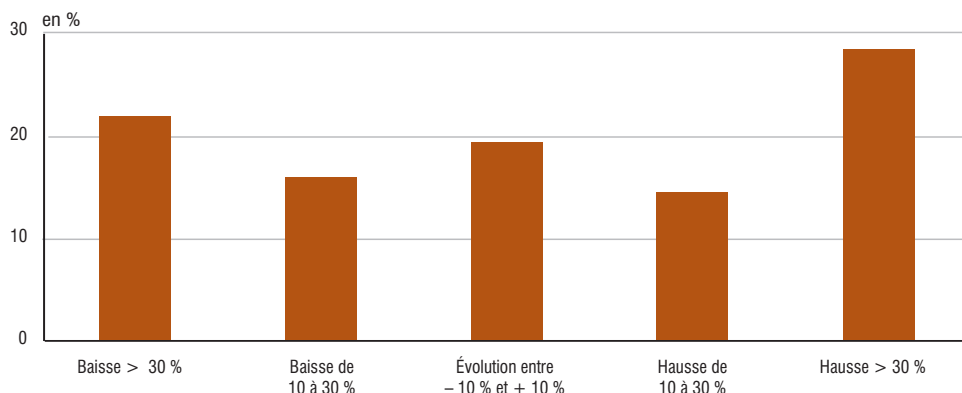
Champ : France métropolitaine, ensemble des ménages présents dans le logement de 2004 à 2007, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages logés gratuitement et usagers.

Lecture : pour les ménages appartenant au 1<sup>er</sup> quart de niveau de vie en 2004, le taux d'effort médian passe de 21,5 % à 19,6 % de 2004 à 2007.

Note : pour les propriétaires accédants, le remboursement comprend le paiement des intérêts et du capital.

Source : Insee, panel SILC-SRCV 2004-2007.

### 10. Répartition des personnes selon l'évolution du taux d'effort net de 2004 à 2007



Champ : France métropolitaine, personnes présentes dans le logement de 2004 à 2007 hormis les étudiants, les logés gratuitement et les usagers.

Lecture : de 2004 à 2007, 21,8 % des personnes du panel ont connu une baisse de plus de 30 % de leur taux d'effort.

Note : pour les propriétaires accédants, le remboursement comprend le paiement des intérêts et du capital.

Source : Insee, panel SILC-SRCV 2004-2007.

## Une forte hausse du taux d'effort est fréquemment liée à celle des dépenses en logement

Les fortes hausses des taux d'effort individuels s'expliquent davantage par de fortes hausses des dépenses que par de fortes baisses des revenus (figure 11). De 2004 à 2007, parmi les ménages dont le taux d'effort a augmenté de plus de 30 %, les deux tiers ont connu une hausse des dépenses très élevée (plus de 30 %). Ce sont principalement les personnes retraitées en pleine propriété de leur résidence principale, les locataires ayant déménagé et les ménages appartenant au premier quart des niveaux de vie qui connaissent une hausse sensible du coût du logement au cours des quatre années. Cette hausse représente une charge beaucoup plus lourde pour les locataires du secteur privé et du secteur social dont le taux d'effort est de deux à deux fois et demi plus élevé que celui des propriétaires non accédants (figures 1 et 2).

Les ménages ayant déménagé durant cette période voient plus souvent leur taux d'effort augmenter plus fortement que ceux n'ayant pas connu de mobilité résidentielle, ceci en raison d'une forte hausse de leurs dépenses en logement. Les locataires qui ont déménagé entre 2004 et 2007 ont pour la plupart changé de statut d'occupation, notamment ceux du secteur privé : 40 % des locataires du secteur privé sont devenus propriétaires accédants. Quant aux locataires du secteur social en 2004 qui ont déménagé, 27 % accèdent à la propriété et 50 % restent dans le secteur social. De fait, devenir propriétaire avec des charges mensuelles de remboursement entraîne une hausse des dépenses en logement, notamment la première année avec les frais de transaction d'un achat immobilier. Par ailleurs, lors de l'accession, les ménages envisagent l'achat d'un bien immobilier comme un investissement à long terme et recherchent un logement plus spacieux et plus confortable dont le coût mensuel sera, pour la majorité d'entre eux, plus élevé que s'ils étaient restés locataires.

Parmi les ménages qui connaissent une forte augmentation de leur taux d'effort, 28 % ont connu une forte baisse de revenu (plus de 30 %). Cela concerne surtout des ménages dont les membres connaissent une nouvelle situation familiale, professionnelle ou un passage à la retraite au cours des quatre années. Se retrouver seul ou dans une famille monoparentale entraîne une baisse de niveau de vie pour le ménage. Ainsi, pour les familles avec au moins un enfant qui se séparent entre 2004 et 2007, le taux d'effort varie fortement à la hausse et s'explique par une baisse de niveau de vie ; la majorité d'entre elles enregistre des variations du taux d'effort de plus de 10 % dont 57 % des variations supérieures à 30 %. Par ailleurs, sur la même période, 15 % des familles monoparentales se retrouvent dans un nouveau type de ménage en 2007 : les trois quarts d'entre elles, n'ayant plus d'enfants à charge, habitent

### 11. Variations des taux d'effort selon les variations des dépenses et du revenu

Variations	Part des ménages qui connaissent une :					
	Hausse du taux d'effort > à 30 % due aux variations		Baisse du taux d'effort > à 30 % due aux variations		Variation du taux d'effort de - 10 % à + 10 % due aux variations	
	des dépenses	du revenu	des dépenses	du revenu	des dépenses	du revenu
Plus de - 30 %	2,6	28,3	49,4	3,1	2,4	2,3
De - 30 % à - 10 %	4,1	20,5	17,4	6,4	5,7	4,8
Entre - 10 % et + 10 %	11,7	27,2	17,2	18,4	46,7	47,3
De + 10 % à + 30 %	16,1	14,5	9,1	17,9	33,7	33,8
+ 30 % ou plus	65,5	9,5	6,9	54,2	11,5	11,8
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Champ : France métropolitaine, personnes présentes dans le logement de 2004 à 2007 hormis les étudiants, les logés gratuitement et les usufruitiers.

Lecture : pour les ménages qui enregistrent une hausse du taux d'effort supérieure à 30 % de 2004 à 2007, cette hausse est due pour 65,5 % d'entre eux à une augmentation de leurs dépenses en logement de plus de 30 %.

Note : pour les propriétaires accédants, le remboursement d'emprunt comprend le paiement des intérêts et du capital.

Source : Insee, panel SILC-SRCV 2004-2007.

désormais seules et connaissent une baisse élevée des aides au logement entraînant une forte hausse de leur taux d'effort (hausse de plus de 30 % pour près d'une personne sur deux).

Une perte d'emploi suivie d'une période de chômage ou le passage à une situation d'inactivité, essentiellement le passage à la retraite, au cours des trois années qui suivent l'année 2004, conduisent à des hausses relativement importantes du taux d'effort liées à une baisse de revenu. Les personnes qui se retrouvent à la retraite au cours des 3 années qui suivent 2004 sont peu nombreuses à garder un taux d'effort relativement stable (12 % contre 19 % dans l'ensemble de la population) et elles sont près d'une sur trois à enregistrer des hausses du taux d'effort supérieures à 30 %. Leur baisse de niveau de vie est très sensible : alors qu'avant le passage à la retraite, les deux tiers appartenaient au dernier quartile de niveau de vie, elles ne sont plus qu'un quart dans cette catégorie en 2007. Parmi les personnes qui connaissent une période de chômage, 37 % voient leur taux d'effort augmenter fortement. L'évolution médiane de leur taux d'effort est sensiblement forte (+ 9 %) et s'explique par une baisse de leur niveau de vie. Pour ces personnes connaissant une période de chômage, la distribution par quartile de niveau de vie évolue entre 2004 et 2007 : 28 % d'entre elles appartenaient au premier quartile de niveau de vie en 2004, alors que 50 % s'y retrouvent en 2007.

## **Des baisses des taux d'effort aussi bien liées à de fortes hausses de revenus qu'à des baisses importantes des dépenses en logement**

Parmi les ménages qui connaissent de fortes baisses du taux d'effort, pratiquement autant enregistrent de fortes hausses de revenus (54 %) que de fortes baisses du coût du logement (50 %) (*figure 11*).

Les personnes les plus concernées par une baisse importante de leurs dépenses en logement sont majoritairement les accédants qui deviennent pleinement propriétaires de leur résidence principale : leur coût du logement se réduit alors à des dépenses d'énergie et éventuellement des charges de copropriétés et/ou des réparations, sans que leurs revenus varient particulièrement. Les baisses importantes de taux d'efforts liées à celles des coûts du logement concernent des ménages dont la situation familiale est relativement stable et la mobilité résidentielle peu fréquente.

Parmi les ménages dont le taux d'effort baisse fortement (de plus de 30 %) en raison d'une forte augmentation du revenu, 15 % changent de statut professionnel et connaissent une mobilité ascendante. C'est notamment le cas des cadres et des professions intermédiaires dont la part dans la répartition par catégorie socioprofessionnelle augmente fortement entre 2004 et 2007 ; de même, la part de personnes au chômage ou inactives enregistre une baisse importante. Par ailleurs, pour les ménages dont la personne de référence est chômeuse en 2004, la période de chômage représente une étape transitoire. Leur situation par rapport à l'emploi s'améliore nettement entre 2005 et 2007 et s'accompagne d'une hausse de revenu qui conduit à une baisse sensible du taux d'effort en 2007. Près des deux tiers des chômeurs changent de situation professionnelle : la plupart d'entre eux ont retrouvé un emploi durant la période ou ont commencé à bénéficier de leur retraite (20 %).

Les personnes vivant seules en 2004 mais ayant changé de situation familiale pendant la période 2004-2007 connaissent une baisse de leur taux d'effort due principalement à une hausse de leur revenu. Ce changement est généralement suivi d'une mise en couple qui permet au nouveau ménage d'avoir un taux d'effort moins élevé si les deux membres du ménage apportent des ressources quand bien même il y a eu mobilité et emménagement dans un logement plus spacieux.

Les ménages qui conservent un taux d'effort relativement stable durant la période 2004-2007, sont très peu à être concernés par une hausse ou inversement une baisse très forte

à la fois du revenu et des dépenses en logement (*figure 11*). Près d'un ménage sur deux dont le taux d'effort varie entre - 10 et + 10 % connaît peu de variation de ses dépenses en logement et de son revenu, et un ménage sur trois enregistre à la fois des hausses de revenus et de coût du logement comprises entre 10 et 30 %. Lorsque les variations de revenus et de dépenses en logement sont faibles (entre - 10 et 10 %), les situations par rapport au logement, à l'emploi, à la situation familiale apparaissent relativement stables. Ainsi se retrouvent surtout dans ce groupe des personnes dont le parcours de vie est au cours des quatre années étudiées peu marqué par des événements qui seraient susceptibles de le perturber : 14 % des personnes dont le taux d'effort varie de plus ou moins 30 % connaissent une mobilité résidentielle ou se trouvent dans une nouvelle configuration familiale au cours des quatre années, alors qu'elles sont moitié moins dans ces situations lorsque la variation du taux d'effort est comprise entre - 10 et + 10 %. ■

---

## Pour en savoir plus

Accardo J., Bugeja F., « Le poids des dépenses en logement depuis 20 ans », *Insee Références Cinquante ans de consommation en France*, pp33-47, 2009.

Bidoux P.-E., Jankel S., « Les Parisiens consacrent une part croissante de leur revenu au logement », *Apur*, à la page n° 333, Insee Île-de-France, mai 2010.

Briant P., « Les inégalités face au logement se sont creusées entre 1996 et 2006 », *Insee Références France, portrait social*, 2010.

Briant P., Rougerie C., « Les logements sont plus confortables qu'il y a 20 ans et pèsent davantage sur le revenu des ménages », *Insee Références France, portrait social*, pp 103-116, 2008.

Collinet P., Salesses C., Tomasini M., « Les aides au logement. Principales évolutions des aides personnelles depuis 2002 et caractéristiques de l'allocation logement temporaire », *Recherches et Prévisions* n° 94, pp 82-95, Cnaf, décembre 2008.

Fack G., « Pourquoi les ménages pauvres paient-ils des loyers de plus en plus élevés ? », *Dossiers d'Études* n° 39, Cnaf, 2002.

Jacquot A., Jezequel B., Minodier C., « Les charges dans le budget des locataires », *Insee Première* n° 990, novembre 2004.

Laffère A., Blanc (le) D., « Comment les aides au logement affectent-elles les loyers ? », *Économie et Statistique* n° 351, p 3-30, Insee, 2002.

Nicolas M., Thibault F., Mahieu R., « Les déterminants du taux d'effort des bénéficiaires d'aides au logement », *Recherches et Prévisions* n° 79, pp37-54, Cnaf-Direction des statistiques, des études et de la recherche, mars 2005.

« Le poids du logement dans le budget des ménages : une approche historique et générationnelle du taux d'effort », *Compte du Logement provisoire 2007 et perspectives 2008*, p. 49, CGDD/SoeS, 2009.

---

## Définitions et concepts

### Champ de l'étude

Cette étude a été réalisée à partir du dispositif Statistiques sur les ressources et les conditions de vie (SRCV). Les étudiants, les usufuitiers et les personnes logées gratuitement ont été retirés de l'étude.

La plupart des étudiants restent financièrement à charge de leurs parents ; par conséquent, il est difficile d'évaluer ceux à qui reviendrait entièrement le coût de leur logement (cf. site de l'Observatoire de la Vie Étudiante : <http://www.observatoire-national.education.fr/medias/files/enquetes/OVE-resultats-2006.pdf>, page 39). Pour les étudiants décohabitants et fiscalement indépendants du foyer parental, environ 45 % des ressources financières correspondent à des versements parentaux ou de la collectivité. Pour les étudiants fiscalement dépendants, la moitié des ressources proviennent de leurs parents et un tiers de la collectivité. Le complément de ressources des étudiants décohabitants est constitué de revenus d'activité. Par ailleurs, l'étude de l'Observatoire de la Vie Étudiante montre qu'un tiers des étudiants habitant dans un logement individuel ne le conserve pas durant l'été.

Quant aux usufuitiers et aux personnes logées gratuitement, ils ne sont pas assez nombreux pour constituer une classe spécifique et faire l'objet d'une analyse sur leurs dépenses en logement, qui peuvent, par ailleurs, être très différenciées.

Nous distinguons quatre statuts d'occupation : les propriétaires non accédants (37,4 %), les propriétaires accédants (22,8%), les locataires du secteur privé (21,5 %) et les locataires du secteur social (18,3 %). À la différence des propriétaires non accédants, les accédants ont encore des emprunts à rembourser pour l'achat de leur résidence principale.

### Définition du taux d'effort

Le taux d'effort est le rapport entre les dépenses en logement et les ressources financières du ménage. Il permet de connaître la part que les ménages consacrent dans leur budget aux dépenses en logement.

Le taux d'effort est dit net lorsque les aides au logement sont déduites des dépenses en logement, sinon on parle de taux d'effort brut.

Taux d'effort brut = Montant total des coûts du logement au niveau du ménage / Montant total du revenu disponible du ménage (voir *annexe Glossaire*).

Taux d'effort net = Montant total du coût du logement net des aides au logement au niveau du ménage / Montant total du revenu disponible du ménage.

Dans cette étude, les taux d'effort sont calculés au niveau individuel.

Pour un ménage  $m$ , le taux d'effort est  $T(m) = [\text{Dépenses}(m) / \text{Revenus}(m)]$ .

Pour l'ensemble des ménages, le taux d'effort correspond donc à une moyenne des taux d'effort, soit  $1/n \sum T(m)$ , pour  $m=1$  à  $n$ .

Habituellement, les données publiées à partir de l'enquête Logement de l'Insee s'appuient sur un taux d'effort moyen pour l'ensemble des ménages, calculé comme suit :

$T = \Sigma(\text{Dépenses}(m) / \Sigma \text{Revenus}(m))$  pour  $m=1$  à  $n$ , ce qui revient à  $\Sigma \text{Revenus}(m) / \text{Revenu total des ménages} * T(m)$  pour  $m=1$  à  $n$ . Cela consiste à calculer des taux d'effort individuels pondérés par le poids du ménage en terme de revenus. Cette méthode a tendance à pondérer plus faiblement les taux d'effort les plus élevés et donc les taux d'effort sont plus faibles que par la moyenne équi pondérée.

### Les dépenses en logement

Pour les propriétaires accédants ou non accédants, les dépenses incluent le remboursement d'emprunt s'il est encore en cours, les dépenses d'énergie (électricité et/ou gaz) et en eau, les charges liées à la copropriété en habitat collectif, les taxes d'habitation et foncière et l'assurance habitation. Deux catégories de charges sont différenciées pour les copropriétaires : les charges générales relatives à l'entretien et à la conservation des parties communes (nettoyage, gardiennage, éclairage...) et les charges spéciales liées au fonctionnement et à l'entretien des services collectifs (ascenseur, vide-ordures, antenne...).

Pour les locataires, les dépenses incluent le montant du loyer, les dépenses d'énergie (électricité et/ou gaz) et d'eau, ainsi que les charges locatives déduites d'une partie des charges de copropriété que le bailleur peut récupérer auprès du locataire, la taxe d'habitation et l'assurance habitation.

#### Remarque

Pour se rapprocher de la perception des ménages, la notion de dépense retenue dans ce dossier s'écarte de celle, économique, de la comptabilité nationale. Ainsi n'est-il pas tenu



### Encadré 1 (suite)

compte des loyers imputés pour les propriétaires ou pour les accédants, qui représentent la valeur du service de logement que le ménage se rend à lui-même : dans la comptabilité nationale, il s'agit donc à la fois d'un revenu (le ménage est alors considéré comme son propre bailleur qui encaisse un loyer) et d'une dépense (le ménage étant en même temps considéré comme son propre locataire). De même, pour les accédants, les remboursements en capital sont pris en compte ici alors que l'approche économique les considère comme des opérations en capital.

#### Les propriétaires accédants

Deux taux d'effort peuvent être calculés pour les accédants à la propriété :

- soit on considère l'achat de la résidence principale comme faisant partie d'un des postes de dépenses de consommation et on étudie la situation budgétaire du ménage à un instant *t*. On prend donc en compte le remboursement du capital dans les charges de logement ; viennent s'y ajouter les intérêts d'emprunt, les dépenses d'énergie et les charges de copropriété. Cette approche a l'avantage de pouvoir établir des comparaisons statistiques avec les dépenses en logement des ménages locataires de leur résidence principale. Elle permet d'observer la situation financière de l'accédant dans une configuration spécifique et non prospective ;

- soit on considère l'achat du logement comme un investissement à long terme. Le remboursement du capital ne fait pas partie du coût du logement dans la mesure où lorsque l'emprunt arrive à échéance, le ménage sera en pleine « possession » du bien immobilier. Dans une telle optique c'est une vision à long terme de la

situation du ménage qui est appréhendée. Cette définition du coût du logement pour les accédants à la propriété s'inscrit dans une perspective longitudinale.

Lorsque le remboursement du capital est retiré du coût du logement, les taux d'effort brut et net sont en moyenne 2 fois moins élevés (figure 1).

Dans cette étude, c'est la première approche qui est adoptée puisqu'elle permet, notamment, de comparer les dépenses en logement des accédants à celles des ménages locataires. Il en est de même pour les données émanant de l'enquête Logement de l'Insee.

#### Les aides au logement

Les aides au logement sont des aides financières versées par les caisses d'allocations familiales. Elles sont constituées d'aides à la pierre afin de favoriser la construction de logements neufs et des aides personnelles au logement pour aider les ménages à supporter leurs dépenses en logement. On distingue quatre aides : l'Allocation logement à caractère familial (ALF), l'Allocation logement à caractère social (ALS), l'Aide personnalisée au logement (APL) et l'Allocation de logement temporaire (ALT).

Depuis leur mise en place en 1945, les aides au logement ont connu plusieurs réformes dont la loi Besson du 31 mai 1990, appelée aussi réforme du « bouclage » qui a contribué à augmenter fortement le nombre de bénéficiaires des aides personnelles au logement (notamment les étudiants) et leur volume financier. L'un des objectifs des allocations est d'avoir une « efficacité sociale », en réduisant le coût du logement des ménages d'autant plus que leur revenu est faible. Ces aides se sont donc surtout concentrées sur les premier et deuxième déciles de revenu.

## 1. Taux d'effort net et brut des propriétaires accédants selon la prise en compte du capital dans les remboursements d'emprunt

Ménages accédants à la propriété	Taux d'effort médian des ménages (en %)				Rapport des taux médians du 1 <sup>er</sup> quart et du dernier quart	
	Ensemble	Du 1 <sup>er</sup> quart de niveau de vie	Du 2 <sup>e</sup> quart de niveau de vie	Du 3 <sup>e</sup> quart de niveau de vie		Du dernier quart de niveau de vie
<b>Taux d'effort brut</b>						
Remboursement du capital et des intérêts	<b>30,6</b>	39,8	33,3	30,9	26,6	1,5
Remboursement des intérêts uniquement	<b>15,8</b>	22,2	18,3	16,0	13,0	1,7
<b>Taux d'effort net</b>						
Remboursement du capital et des intérêts	<b>29,3</b>	32,1	31,7	30,3	26,3	1,2
Remboursement des intérêts uniquement	<b>14,5</b>	15,4	16,7	15,4	12,9	1,2

Champ : France métropolitaine, ensemble des ménages, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages logés gratuitement et usufruitiers.

Lecture : en ne prenant en compte que le remboursement des intérêts, le taux d'effort brut médian des propriétaires accédants appartenant au premier quart de niveau de vie s'élève à 22,2 %.

Source : Insee, SILC-SRCV 2007.



### Encadré 1 (suite)

Pour évaluer leur « efficacité », on mesure la différence entre le taux d'effort brut (avant intervention des aides) et le taux d'effort net (après intervention des aides). Or depuis la fin des années 1980, le taux d'effort net des ménages modestes a connu une hausse sensible. Parallèlement, les loyers ont fortement augmenté ainsi que le montant des charges totales (les révisions du forfait des charges ont été inférieures à leur évolution dans le secteur locatif). Deux effets ont été observés : d'une part, l'augmentation des aides personnelles aurait été en partie absorbée par la hausse des loyers. D'autre part, la hausse des loyers due, en partie, à l'arrivée de nouveaux bénéficiaires (en particulier les étudiants) sur le marché locatif, a pénalisé les anciens allocataires d'aides personnelles, notamment les personnes isolées et les ménages à bas revenus. Car le « bouclage » n'a pas augmenté le montant des aides auxquelles ils pouvaient prétendre mais les a confrontés à une concurrence plus forte sur le marché des petits logements du secteur privé et à une hausse des loyers.

#### Taux d'effort élevé

Le seuil de 44 % correspond au seuil au-delà duquel le coût du logement représente une charge très lourde pour le ménage par rapport à ses ressources financières. Pourquoi 44% ? Lors de l'acquisition d'un logement, les mensualités maximum de remboursement (intérêts + capital) généralement admises par les organismes financiers correspondent à 33 % du revenu mensuel disponible du ménage. Au-delà du seuil des 33 %, appelé taux d'endettement, on considère que le ménage risque d'être dans l'incapacité à faire face au remboursement. En ajoutant les charges au prorata de leur part dans le coût du logement, le seuil de 47 % est atteint pour les accédants. Pour les ménages locataires du secteur social, l'application des 33 % pour le loyer amène au seuil de

42 % pour le coût total du logement et, pour ceux locataires en secteur privé, au seuil de 41 %. En moyenne, sur l'ensemble des ménages accédants et locataires, le seuil s'élève à 44 %.

Eurostat utilise le seuil de 40 % dans sa diffusion de statistiques européennes mais certaines composantes de dépenses en logement ne sont pas prises en compte dont notamment la taxe foncière pour les propriétaires.

#### Taux d'effort élevé et difficultés de logement

La pauvreté en condition de vie se mesure à partir du cumul de difficultés ou de privations supportées par le ménage (voir *annexe Glossaire*). Elle tient compte des difficultés matérielles (restriction de consommation, logement manquant de confort, surpeuplé...) et financières (découvert bancaire, remboursement élevé par rapport au revenu, retards de paiement...) que peuvent rencontrer les ménages.

Avoir un taux d'effort élevé et se retrouver en situation de pauvreté en conditions de vie vont souvent de pair (*figure 2*). Sur l'ensemble des ménages étudiés, 12,5 % en moyenne sont en situation de pauvreté en conditions de vie et cette proportion passe à 19 % pour les ménages au taux d'effort net supérieur à 44 %. En effet, les ménages ayant un taux d'effort dépassant ce seuil ont plus de risques de cumuler les difficultés financières ou des périodes de restriction en matière de biens de consommation. La part des ménages qui doivent faire face à des contraintes budgétaires est de 25 % parmi ceux ayant un taux d'effort net supérieur à 44 %, alors que ces contraintes ne concernent que 9 % de ceux dont le taux d'effort net est inférieur à 20 % ; pour les restrictions de consommation, ces parts sont respectivement de 19 % contre 9 %. En revanche, les différences par tranches de taux d'effort sont peu marquées lorsqu'il s'agit de difficultés liées au logement.

## 2. Coût de logement élevé et pauvreté en condition de vie

en %

Taux d'effort	Pauvreté en conditions de vie <sup>1</sup>	Contraintes budgétaires <sup>2</sup>	Retards de paiement <sup>2</sup>	Restrictions de consommation <sup>2</sup>	Difficultés de logement <sup>2</sup>
0 à 20 %	9,4	8,9	7,4	9,3	7,8
21 à 33 %	13,9	15,1	10,6	13,4	10,2
34 à 44 %	16,0	20,6	12,3	14,7	7,8
> 44 %	18,9	25,3	11,0	18,9	8,0
<b>Moyenne</b>	<b>12,5</b>	<b>13,7</b>	<b>9,4</b>	<b>12,2</b>	<b>8,6</b>

1. Un ménage est en situation de pauvreté en conditions de vie lorsqu'il cumule au moins 7 difficultés parmi 27.

2. Les 27 difficultés correspondent à l'ensemble des items de chaque indicateur : contraintes budgétaires (6 items), restrictions de consommation (9 items), retards de paiement (3 items) et difficultés de logement (9 items) (voir *annexe Glossaire*).

Champ : France métropolitaine, ensemble des ménages, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages logés gratuitement et usufruitiers.

Lecture : parmi les ménages dont le taux d'effort est supérieur à 44 %, 18,9 % sont en situation de pauvreté en conditions de vie.

Source : Insee, SILC-SRVC 2007.

## Le dispositif Statistiques sur les ressources et conditions de vie (SRCV)

Le dispositif Statistiques sur les ressources et conditions de vie (SRCV) débuté en 2004, constitue un panel dans lequel les personnes qui composent le ménage sont interrogées plusieurs années consécutives. L'objectif est d'observer, grâce à un suivi annuel, les changements au niveau économique, social ou familial connus par les personnes et les facteurs qui peuvent influencer ces changements.

L'échantillon sélectionné pour réaliser l'étude sur l'évolution des taux d'effort entre 2004 et 2007 comprend uniquement les personnes qui n'ont pas quitté le panel durant ces 4 années de suivi, c'est-à-dire qui n'ont pas connu de sorties définitives ou des périodes d'absences puis de retour dans le panel. Ainsi, cette étude s'appuie sur une partie de l'échantillon des individus interrogés en 2004.

Pour mesurer les changements au niveau économique ou familial connus par les personnes présentes dans le panel, des pondérations spécifiques à l'analyse longitudinale leur sont attribuées et sont fonction de l'attrition (déperdition) totale ou partielle durant les années de suivi.

Malgré ces pondérations, les caractéristiques des personnes uniquement présentes les 4 années consécutives diffèrent, en moyenne, de celles de l'ensemble des personnes, notamment en ce qui concerne le statut d'occupation (figure 1). Les propriétaires et les accédants à la propriété sont davantage présents durant les 4 années car ce sont des ménages moins mobiles de par leur statut d'occupation.

Comme l'unité de base dans le suivi longitudinal est la personne, les taux d'effort sont calculés

### 1. Caractéristiques sociodémographiques en 2004 des personnes de référence appartenant à l'ensemble de l'échantillon et de celles présentes sur la période 2004-2007

en %

	Ensemble des personnes de référence présentes en 2004	Ensemble des personnes de référence présentes de 2004 à 2007 selon la situation en 2004
<b>Type de ménage</b>		
Personne seule	30,0	32,3
Couple sans enfant	28,2	27,1
Couple ayant 1 ou 2 enfants	26,6	24,5
Couple ayant au moins 3 enfants	5,5	6,7
Famille monoparentale	7,3	6,8
Autre type de ménage	2,4	2,6
<b>Âge de la personne de référence</b>		
Moins de 30 ans	11,3	7,3
De 30 à 39 ans	18,5	18,4
De 40 à 49 ans	19,7	19,8
50 ans ou plus	50,5	54,5
<b>Situation de la personne de référence</b>		
Agriculteur, artisan, profession libérale	6,7	6,5
Cadre	9,6	9,1
Profession intermédiaire	15,1	14,7
Employé	12,0	9,9
Ouvrier	14,6	13,6
Retraité	32,7	39,9
Chômeur	4,9	3,7
Autre personne sans activité professionnelle	4,4	2,6
<b>Statut d'occupation</b>		
Propriétaire non accédant	37,5	40,3
Accédant à la propriété	22,2	23,4
Locataire du secteur privé	21,3	17,9
Locataire du secteur social	19,0	18,4

Champ : France métropolitaine, personnes de référence présentes en 2004 et ensemble des personnes de référence présentes dans le logement de 2004 à 2007, hors personnes de référence étudiantes, logées gratuitement et usufuitières.

Lecture : 30 % des personnes de référence des ménages de l'enquête de 2004 vivaient seules. Parmi les personnes de référence présentes dans l'enquête en 2004, en 2005, en 2006 et en 2007, 32,3 % vivaient seules en 2004.

Source : Insee, panel SILC-SRCV 2004-2007.

### Encadré 2 (suite)

pour chaque personne qui est définie, au niveau ménage, comme la personne de référence. Ainsi, les évolutions et changements observés dans les ménages sont analysés à partir des personnes de référence (figure 2) et les taux d'effort tiennent compte de l'ensemble des revenus du ménage.

La variation du taux d'effort est fonction de celle des revenus et des dépenses en logement du ménage. Par exemple, le ménage peut déménager dans un logement plus spacieux suite à une naissance, ce qui conduit à une hausse du coût du logement et donc du taux d'effort en considérant que le revenu reste constant sur la période étudiée. Inversement, le taux d'effort d'un ménage baisse lorsqu'il passe du statut de locataire du privé à celui de locataire du social. Ou encore, un ménage qui voit son revenu augmenter sensiblement alors que ses dépenses

en logement ne varient pas, connaît aussi une baisse du taux d'effort.

Dans cette étude, ont été considérés les principaux facteurs qui peuvent entraîner des variations du taux d'effort des ménages : déménagement, évolution de la configuration familiale, du statut professionnel et du statut d'occupation. Les situations sont observées en 2004 et en 2007 puis font l'objet de comparaisons. Bien que certaines personnes connaissent plus d'un changement durant la période de 4 ans et au plus trois (2005, 2006 et 2007), l'analyse ne porte que sur le dernier changement observé.

Dans l'analyse portant sur les changements de situation familiale, nous n'avons pas inséré les ménages classés dans la catégorie « autres » car ils correspondent aux ménages dits complexes et leurs effectifs sont très faibles.

## 2. Personnes de référence du ménage ayant connu au moins un changement de statut d'occupation, de situation professionnelle ou de configuration familiale entre 2004 et 2007

Événements connus par la personne	Période 2004-2007	en %
Déménagement	11,8	
Changement de statut d'occupation	13,2	
Nouvelle configuration familiale	11,7	
Nouveau statut professionnel	14,3	

Champ : France métropolitaine, ensemble des personnes présentes dans le logement de 2004 à 2007, hors personnes de référence étudiantes, logées gratuitement et usufuitières.

Lecture : parmi les personnes présentes de 2004 à 2007, 11,8 % ont déménagé au moins une fois durant cette période.

Source : Insee, panel SILC-SRCV 2004-2007.