

7.3 Dépenses des propriétaires occupants

En 2013, un ménage propriétaire de son logement dépense en moyenne 69 euros annuels par mètre carré habitable. Cette **dépense brute** est 3,4 fois plus élevée pour les ménages **accédants** (128 euros par mètre carré) que pour les **non-accédants** (37 euros). Pour les premiers, l'essentiel de la dépense est consacrée au remboursement des emprunts (93 euros), puis à la consommation d'eau et d'énergie et aux taxes foncière et d'habitation. Les non-accédants n'ont à s'acquitter que des dépenses courantes de consommation de logement (charges, eau, énergie, taxes). Parmi l'ensemble des ménages propriétaires, seuls 6 % des accédants perçoivent une aide personnelle au logement, si bien que la **dépense nette** consacrée au logement est quasiment équivalente à la dépense brute, hormis pour les ménages les moins aisés.

Les dépenses en logement des propriétaires sont les plus élevées dans les grandes unités urbaines : 217 euros par mètre carré pour les accédants de l'unité urbaine de Paris. Le niveau des prix de l'immobilier y est plus élevé, ce qui pèse davantage sur les montants remboursés par les accédants par rapport à des zones moins tendues. En outre, les charges de copropriété sont plus importantes pour l'ensemble des propriétaires occupants, car l'habitat collectif y est plus fréquent.

Les accédants récents supportent des dépenses annuelles plus importantes (146 euros par mètre carré) que la moyenne. Leurs montants d'emprunts sont plus importants, en dépit de la baisse des taux et de l'allongement des durées d'emprunt, car ils ont acheté à des niveaux de prix plus élevés. En revanche, leurs taxes d'habitation et foncière sont moins élevées, puisqu'ils ont davantage acheté dans des zones rurales, notamment périurbaines.

Depuis 1984, les dépenses de logement rapportées au mètre carré sont restées stables en euros

constants pour les propriétaires non accédants. En revanche, elles ont fortement augmenté pour les accédants, du fait d'une hausse régulière des montants des remboursements d'emprunts, notamment dans les années 1980 et 2000.

Sans préjuger des critères qui peuvent conduire les ménages à choisir entre la location ou l'achat de leur logement, le **coût d'usage** d'un logement pour les propriétaires peut être évalué. Être propriétaire suppose, en effet, de renoncer aux revenus mobiliers du placement du capital investi, de financer des travaux et des réparations afin de maintenir la valeur du bien, de payer une taxe foncière et, si on achète à crédit, de rembourser des intérêts sur le capital emprunté. Dans leur arbitrage, les ménages cherchent également à anticiper l'évolution des prix immobiliers.

En sommant le montant de la taxe foncière et des travaux payés la dernière année, la partie des remboursements d'emprunt correspondant aux intérêts, en prenant en compte le montant de la rémunération du capital qui aurait pu être obtenue par un placement sans risque (au taux d'un livret exonéré) et en appliquant une légère perte de valeur moyenne des logements en raison de la baisse des prix en 2013, le coût d'usage annuel moyen est estimé, dans l'enquête Logement et pour les acquéreurs récents, à 7,0 % du prix d'achat. Celui-ci se décompose différemment selon les catégories de ménages. Il est plus élevé pour les accédants (7,1 % du prix d'achat) que pour les non-accédants (6,1 %), car ils doivent rembourser les intérêts de leurs emprunts. De leur côté, les ménages non accédants consacrent une part plus importante de leur capital aux travaux et aux réparations. De façon générale, les travaux et réparations pèsent plus lourdement dans le coût d'usage des logements anciens et individuels. Pour l'ensemble des acquéreurs récents, la baisse des prix immobiliers en 2013 a renchéri le coût d'usage de leur logement. ■

Définitions

Coût d'usage : correspond, pour un locataire, au loyer versé tandis que pour un propriétaire, il s'agit des dépenses d'occupation et du coût de l'opportunité financière manquée en termes de placement. Voir *annexe Glossaire*.

Dépense en logement brute par mètre carré, dépense en logement nette par mètre carré, accédant (propriétaire), non accédant (propriétaire) : voir *annexe Glossaire*.

Pour en savoir plus

- « Épargne et patrimoine des ménages : données macroéconomiques et données d'enquêtes », in *L'Économie française*, coll. « Insee Références », édition 2006-2007.
- « Taxation and housing: old questions, new answers », *NBER Working Paper* n° 3963, 1992.

Dépenses des propriétaires occupants 7.3

1. Dépense annuelle en logement des propriétaires

	Répartition des ménages (en %)	Surface moyenne des logements (en m ²)	Dépense par m ² (en euros)						Dépense totale nette (1+2+3+4-5)
			Dépense totale brute (1+2+3+4)	Remboursement d'emprunt (1)	Charges (2)	Eau et énergie (3)	Taxe d'habitation et taxe foncière (4)	Aides personnelles (5)	
Ensemble	100,0	109,2	69	32	4	19	14	0	68
Propriétaires non accédants	65,3	109,2	37	0	4	19	14	0	37
Type d'habitat									
Individuel	52,4	117,0	33	0	0	20	13	0	33
Collectif	12,9	77,5	62	0	27	14	22	0	62
Ancienneté d'acquisition¹									
4 ans ou moins	59,5	109,5	38	0	4	19	15	0	38
Plus de 4 ans	2,4	102,4	33	0	7	17	9	0	33
Propriétaires accédants	34,7	109,2	128	93	4	18	13	1	127
Type d'habitat									
Individuel	27,0	120,1	116	86	0	19	11	1	115
Collectif	7,7	71,1	197	138	24	15	20	1	196
Ancienneté d'acquisition									
4 ans ou moins	11,0	104,8	146	116	4	17	9	1	145
Plus de 4 ans	23,8	111,2	120	84	4	18	14	1	119

1. L'ancienneté d'acquisition est inconnue pour 3,4 % des ménages non accédants.

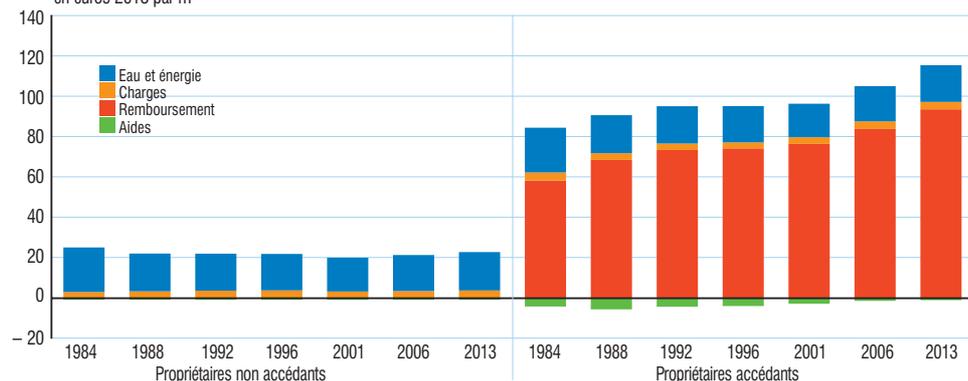
Champ : France métropolitaine, ménages propriétaires.

Lecture : en moyenne, les ménages accédants à la propriété dépensent 128 euros par an et par m² pour leur logement, dont 93 euros consacrés au remboursement d'emprunt, 4 euros au paiement des charges, 18 euros aux factures d'eau et d'énergie et 13 euros aux taxes d'habitation et foncière. Compte tenu des aides personnelles au logement perçues, de 1 euro en moyenne, leur dépense totale nette annuelle s'élève à 127 euros par m².

Source : Insee, enquête Logement 2013.

2. Décomposition de la dépense annuelle en logement des propriétaires depuis 1984

en euros 2013 par m²



Champ : France métropolitaine, ménages propriétaires.

Lecture : en moyenne, en 2013, les propriétaires accédants ont dépensé annuellement pour chaque mètre carré de leur logement 93 euros de remboursement d'emprunt, 4 euros de charges, 18 euros de factures d'eau et d'énergie, et ont perçu 1 euro d'aides personnelles au logement.

Note : les montants des taxes (habitation et foncière) ne sont pas disponibles dans les enquêtes Logement avant 2001.

Source : Insee, enquêtes Logement.

3. Coût d'usage des acquéreurs récents

en %

	Répartition des ménages	Surface moyenne du logement (en m ²)	Coût d'usage annuel (en euros par m ²)	Coût d'usage annuel (en % du prix d'achat) (1+2+3+4-5)	Rémunération du capital placé sans risque (1)	Taxe foncière (2)	Intérêts payés pour rembourser le capital emprunté (3)	Travaux et réparations effectués (4)	Évolution du prix du logement (5)
Ensemble	100,0	105	157	7,0	1,6	0,2	1,1	2,2	-1,9
Propriétaires non accédants	14,2	103	168	6,1	1,6	0,2	0,0	2,4	-1,9
Individuel	8,7	120	165	7,0	1,6	0,2	0,0	3,4	-1,9
Collectif	5,5	76	177	4,7	1,6	0,2	0,0	1,0	-1,9
Ancien	10,9	99	178	6,1	1,6	0,2	0,0	2,4	-1,9
Neuf	3,3	117	141	6,2	1,6	0,2	0,0	2,5	-1,9
Propriétaires accédants	85,8	105	155	7,1	1,6	0,2	1,3	2,2	-1,9
Individuel	65,7	116	147	7,4	1,6	0,2	1,3	2,5	-1,9
Collectif	20,0	68	198	6,1	1,6	0,2	1,3	1,1	-1,9
Ancien	56,3	99	170	7,4	1,6	0,2	1,3	2,4	-1,9
Neuf	29,4	115	130	6,6	1,6	0,1	1,3	1,8	-1,9

Champ : France métropolitaine, ensemble des acquéreurs récents.

Lecture : en 2013, pour les acquéreurs récents, le coût d'usage de leur logement est estimé à 157 euros par mètre carré. Ce coût représente en moyenne 7,0 % du prix d'achat de leur logement, qui se décompose en 1,6 % liés aux intérêts annuels qu'ils auraient perçus si ce capital avait été placé sur un livret exonéré, 0,2 % pour le paiement de la taxe foncière annuelle, 1,1 % pour le paiement des intérêts d'emprunts, 2,2 % pour les travaux et réparations effectués au cours des 12 derniers mois, 1,9 % de dévalorisation du capital lié à la baisse des prix immobiliers en 2013 (supposée la même pour tous).

Source : Insee, enquête Logement 2013.