

7.5 Dépenses en logement des locataires

En 2013, un ménage locataire dépense en moyenne 125 euros annuels par mètre carré habitable pour sa résidence principale. L'essentiel de cette **dépense brute** est consacré au loyer et aux charges locatives (102 euros annuels par mètre carré). Vient ensuite la consommation d'eau et d'énergie, notamment pour se chauffer, avec 14 % du total. Compte tenu des aides personnelles au logement qui représentent en moyenne 14 % de la dépense brute, la **dépense nette** consacrée au logement des locataires est ramenée à un peu plus de 107 euros par mètre carré.

Les loyers et les charges des petits logements sont relativement plus chers au mètre carré que ceux des logements plus spacieux, d'une part en raison des moindres économies d'échelle dans un petit logement qui, comme un grand, comporte en général une cuisine et une salle de bain, mais aussi du fait que les petits logements sont plus fréquemment localisés dans les grandes unités urbaines où les loyers sont plus élevés. De façon plus générale, outre l'influence de la surface et de la localisation, le loyer au mètre carré moyen dépend à la fois des caractéristiques du logement (nombre de pièces, confort, secteur locatif, etc.) et des caractéristiques du locataire, dont son ancienneté d'occupation. Les locataires les plus anciens bénéficient d'un loyer plus faible que les occupants récents. D'une part, les revalorisations du loyer sont encadrées ; d'autre part, l'information du bailleur sur son locataire (par exemple sur l'entretien du logement) s'améliore au fil du temps, et la partie du loyer de relocation qui constituait une assurance « mauvais comportement » peut être réduite au fil du temps.

Les jeunes locataires ainsi que les personnes seules, qui occupent plutôt des logements de petite taille du secteur libre, font donc face à des dépenses au mètre carré globalement plus élevées que la moyenne. Inversement, le coût

au mètre carré est moins élevé que la moyenne pour les couples avec enfant(s) et les familles monoparentales, plus souvent locataires de logements plus spacieux du parc social.

Si les loyers sont plus faibles dans le secteur social que dans le libre, les charges locatives au mètre carré, quant à elles, sont plus importantes du fait de la prédominance des grands immeubles collectifs, avec des services plus coûteux, comme l'entretien d'un ascenseur ou des parties communes. L'avantage des occupants du secteur social consiste à la fois en ce qu'ils payent des loyers au mètre carré plus modérés, et aussi qu'ils peuvent bénéficier, à des prix accessibles, de surfaces plus grandes et de meilleures conditions de confort.

Depuis le milieu des années 1980, les dépenses de logement ont nettement progressé en euros constants par mètre carré. La hausse a été plus vive pour les ménages du premier quartile de revenu par unité de consommation (UC), en raison notamment d'un rattrapage de leurs conditions de confort (en termes de confort sanitaire, de chauffage central) par rapport aux autres ménages. Pour ces ménages modestes, les aides au logement (en 2013, 34 euros par an et par mètre carré en moyenne) allègent de plus de 30 % le montant des dépenses.

Les loyers moyens ont progressé plus vite dans le secteur libre que dans le secteur social, en lien avec l'augmentation de la part des ménages les plus modestes, donc logés dans des logements moins onéreux, dans le secteur social. Une fois déduites les aides au logement, un locataire du secteur libre dépense encore en moyenne 50 % de plus au mètre carré pour son logement qu'un locataire du secteur social en 2013, ou 43 % de plus en dépense effective, en tenant compte du fait que son logement est en moyenne plus petit. En 1984, l'écart de dépenses au mètre carré était plus faible (45 %). ■

Définitions

Dépense brute : dépense totale par mètre carré de logement (loyer, charges, dépenses d'eau et d'énergie et taxe d'habitation) avant déduction des éventuelles aides au logement.

Dépense nette : dépense totale par mètre carré de logement restant à la charge du ménage une fois perçues les aides au logement.

Pour en savoir plus

- « Les inégalités face au coût du logement se sont creusées entre 1996 et 2006 », in *France, portrait social*, coll. « Insee Références », édition 2010.
- « Le prix des attributs du logement », *Économie et Statistique* n° 381-382, Insee, 2005.

Dépenses en logement des locataires 7.5

1. Dépense annuelle en logement des locataires

	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)	Loyer (1)	Charges (2)	Eau et énergie (3)	Taxe d'habitation (4)	Aides personnelles (5)	
Ensemble	100,0	65,0	125	90	12	18	5	17	107
Statut d'occupation									
Secteur libre, logement loué vide	52,6	65,7	137	105	8	19	5	14	123
Secteur social, logement loué vide	40,2	68,7	104	66	17	16	5	20	84
Loyer soumis à la loi 1948	1,2	67,7	100	72	5	20	3	14	86
Sous-locataire ou logement meublé	6,1	34,7	201	160	16	21	4	33	168
Type d'habitat									
Individuel	23,7	86,4	105	78	2	21	3	12	92
Collectif	76,3	58,4	134	96	17	16	5	19	115
Âge de la personne de référence									
Moins de 30 ans	20,4	50,7	142	110	10	19	3	27	115
De 30 à 39 ans	19,3	67,6	130	96	11	18	5	19	111
De 40 à 49 ans	19,1	72,1	122	87	12	18	5	19	103
De 50 à 64 ans	24,0	69,7	117	81	12	17	6	13	104
65 ans ou plus	17,2	64,8	116	80	14	17	5	10	106
Type de ménage									
Personne seule	44,8	50,8	132	97	13	17	5	17	115
Couple sans enfant	17,7	69,2	129	93	11	19	6	7	122
Couple avec enfant(s)	20,8	84,8	120	85	11	19	4	16	103
Famille monoparentale	12,3	75,5	111	78	12	17	3	32	79
Ménage complexe ¹	4,4	71,1	125	90	14	16	5	16	109
Quartile de revenu par UC²									
1 ^{er} quartile	39,7	65,7	110	78	12	18	2	34	77
2 ^e quartile	25,6	67,2	115	81	11	18	5	7	108
3 ^e quartile	18,4	67,2	131	94	12	18	7	2	130
4 ^e quartile	10,3	70,4	171	131	14	17	9	0	170
Ancienneté d'occupation									
Moins de 4 ans	47,1	62,4	130	99	9	18	3	21	109
4 ans ou plus	52,9	67,4	120	82	14	17	6	14	106

1. Voir annexe Glossaire à type de ménage.

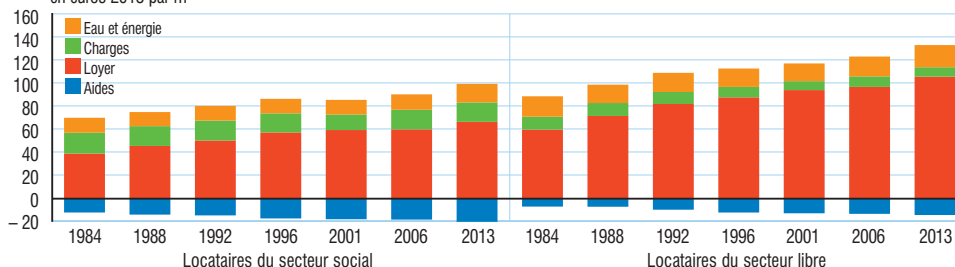
2. Hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs.

Champ : France métropolitaine, ménages locataires.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

2. Décomposition de la dépense annuelle en logement des locataires du secteur libre et du secteur social depuis 1984

en euros 2013 par m²



Champ : France métropolitaine, ménages locataires d'un logement loué vide.

Lecture : en moyenne en 2013, les locataires du secteur libre ont dépensé annuellement pour chaque m² de leur logement 105 euros de loyer, 8 euros de charges, 19 euros de factures d'eau et d'énergie, et ont perçu 14 euros d'aides personnelles au logement.

Note : la taxe d'habitation n'est pas incluse ici dans la dépense en logement, car cette information n'est disponible que dans les millésimes les plus récents de l'enquête Logement.

Source : Insee, enquêtes Logement.

3. Dépense annuelle brute en logement des locataires selon la taille du logement et le type d'unité urbaine

en euros par m²

	Nombre de pièces						Ensemble
	1	2	3	4	5	6 ou plus	
Ensemble	221	153	119	108	105	101	125
Commune rurale	147	113	98	91	86	73	92
De moins de 100 000 habitants	165	124	104	101	94	98	107
De 100 000 habitants ou plus (hors unité urbaine de Paris)	207	146	118	109	104	102	125
Unité urbaine de Paris	286	210	157	142	161	205	179

Champ : France métropolitaine, ménages locataires.

Source : Insee, enquête Logement 2013.