
Fiches

Coût du logement



Avertissement

Sauf mention contraire, les données sur les logements concernent les résidences principales en logement ordinaire (champ de l'enquête Logement) et les données relatives aux ménages concernent les ménages vivant dans ces logements.

Les cartes présentées s'appuient sur la géographie communale relative à 2015.

Les données chiffrées sont parfois arrondies, en général au plus près de leurs valeurs réelles.

Le résultat arrondi d'une combinaison de chiffres (qui fait intervenir leurs valeurs réelles) peut être légèrement différent de celui que donnerait la combinaison de leurs valeurs arrondies.

Signes conventionnels utilisés

...	Résultat non disponible
///	Absence de résultat due à la nature des choses
e	Estimation
p	Résultat provisoire
n.s.	Résultat non significatif
€	Euro
K	Millier
M	Million
Md	Milliard
Réf.	Référence

7.1 Prix des logements, volumes de transactions et loyers

Les prix de l'immobilier résidentiel se sont envolés dans les années 2000 : entre 2000 et 2007, ils ont plus que doublé dans l'ancien (qui représente environ 90 % des **transactions**), alors que l'augmentation de l'**indice des prix à la consommation**, celle des loyers ou celle du **revenu disponible brut par ménage** sont restées comprises entre 15 % et 25 %. La hausse des prix de l'immobilier dans l'ancien a été particulièrement forte en 2004 et 2005, avec une variation annuelle d'environ 15 %. Après une baisse significative mais de courte durée en 2009, au moment de la crise, la reprise a été forte, notamment en Île-de-France : + 26 % entre le deuxième trimestre 2009 et le troisième trimestre 2011, contre + 11 % en province.

Du milieu de l'année 2012 à la fin de l'année 2015, les prix de l'immobilier résidentiel dans l'ancien ont légèrement diminué (2 % en moyenne par an). La période récente montre en revanche une reprise : au troisième trimestre 2016, les prix ont augmenté de 1,7 % par rapport au troisième trimestre 2015.

Dans le même temps, le volume annuel des transactions dans l'ancien fluctue : il augmente de début 2013 à la mi-2014, puis diminue entre la mi-2014 et la mi-2015, la période suivante amorçant une nouvelle reprise. Ainsi, en septembre 2016, le nombre de transactions dans l'ancien cumulées sur un an s'établit à 840 000 environ, contre 755 000 un an auparavant. Avant 2012, ce volume évoluait de façon similaire aux prix, car les acheteurs, qui sont souvent aussi des vendeurs, accélèrent ou ralentissent plus ou moins leurs achats et ventes selon leurs anticipations de prix.

Les prix des logements neufs ont été moins fluctuants que les prix de l'ancien. La hausse a également été forte dans les années 2000, mais moins que dans l'ancien ; parallèlement, le repli en 2009 a été de bien plus faible ampleur et, depuis la mi-2012, les prix ont peu baissé. Ils augmentent même depuis début 2015 (+ 2,2 % entre le troisième trimestre 2015 et le troisième trimestre 2016). Après un repli de 2011 à 2014, le volume cumulé sur un an de **logements neufs réservés** est reparti à la hausse depuis début 2015, pour atteindre près de 120 000 au troisième trimestre 2016. Ce niveau dépasse ceux observés en 2010, mais reste en deçà du point haut de 133 000 atteint au deuxième trimestre 2007.

La variation des loyers est loin d'avoir été aussi vive que celle des prix de l'immobilier. Entre le premier trimestre 2000 et le troisième trimestre 2016, les loyers ont cependant augmenté de 38 %, à un rythme supérieur à celui du revenu disponible brut par ménage (+ 30 %) et à celui de l'indice des prix à la consommation (+ 26 %). Sur la période récente, l'évolution des loyers est historiquement basse, en lien avec différents facteurs : le ralentissement de l'inflation, et donc de l'**indice de référence des loyers** (IRL) qui limite les revalorisations des baux en cours, la capacité financière des locataires et l'évolution de la législation (limitation de la hausse du loyer à l'IRL en cas de changement de locataire dans certaines zones tendues depuis 2012, encadrement des loyers à Paris depuis 2015). Ainsi, l'indice des loyers, qui augmentait d'un peu moins de 2 % par an début 2013, s'est replié continuellement depuis pour ne progresser que de 0,2 % par an au troisième trimestre 2016 (+ 0,2 % dans le libre, + 0,1 % dans le social). ■

Définitions

Transactions : correspondent ici à la somme des transactions dans l'ancien et des réservations de logements neufs dans le champ de l'enquête sur la Commercialisation des logements neufs (ECLN), soit les permis de cinq logements ou plus destinés à la vente aux particuliers. Ce champ exclut environ 2 % des logements ciblés.

Logements neufs réservés : réservations à la vente avec dépôts d'arrhes ; ces statistiques sont établies à partir de l'enquête ECLN, sur le champ des permis de 5 logements ou plus destinés à la vente aux particuliers.

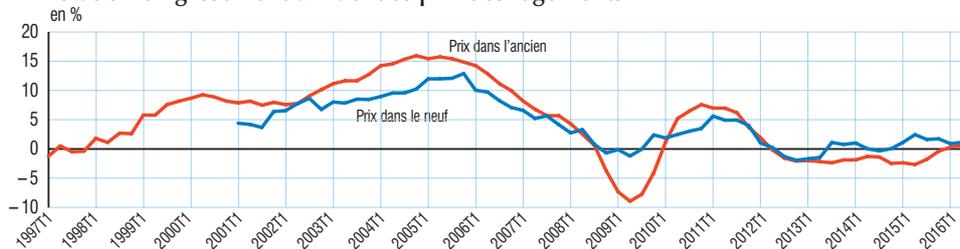
Indice des prix à la consommation, revenu disponible brut par ménage, indice de référence des loyers (IRL) : voir annexe *Glossaire*.

Pour en savoir plus

- « Indices des prix des logements anciens » ; « Indice des prix des logements neufs et anciens », publications trimestrielles, *Informations Rapides*, Insee.
- « Commercialisation des logements neufs », *Chiffres et Statistiques*, publication trimestrielle, Commissariat général au développement durable, SOeS.
- « Prix des logements anciens et loyers entre 2000 et 2010 », *Insee Première* n° 1350, mai 2011.
- « L'accès à la propriété en recul depuis la crise de 2008 », dossier publié dans cet ouvrage.

Prix des logements, volumes de transactions et loyers 7.1

1. Évolution en glissement annuel des prix des logements



Champ : France métropolitaine.

Note : données en glissement annuel. Les données avant 2001 ne sont pas disponibles pour le prix du neuf.

Lecture : entre le troisième trimestre 2015 et le troisième trimestre 2016, les prix dans l'ancien ont augmenté de 1,7 %, et ceux du neuf de 2,2 %.

Sources : Insee ; SOeS ; Notaires d'Île-de-France - Base BIEN ; Notaires de France - Perval.

2. Volume de transactions de logements anciens cumulées sur un an



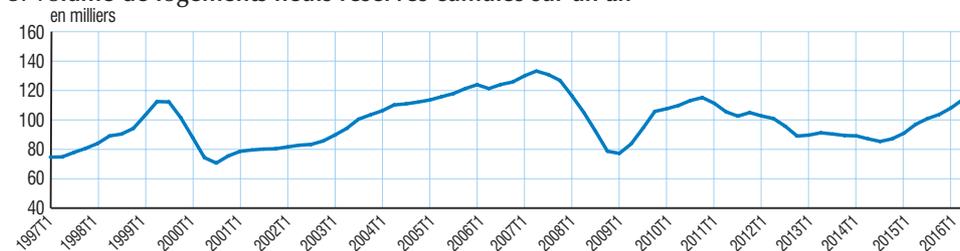
Champ : France métropolitaine.

Note : les données sont annuelles de 1997 à 2000, mensuelles au-delà.

Lecture : 838 000 transactions ont été conclues dans l'immobilier de l'ancien entre septembre 2015 et septembre 2016.

Source : Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales.

3. Volume de logements neufs réservés cumulés sur un an

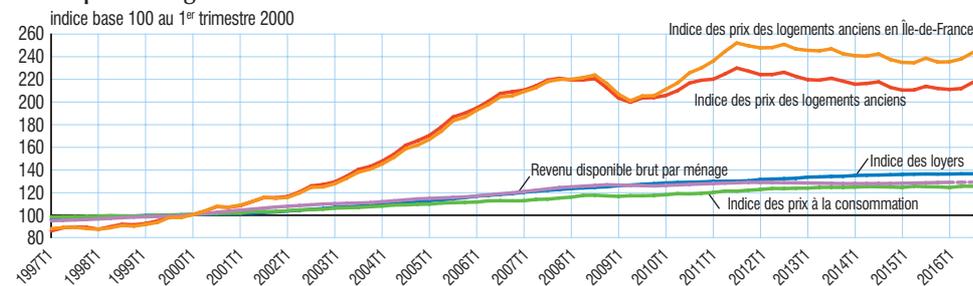


Champ : France métropolitaine, programmes immobiliers et permis de construire de cinq logements ou plus destinés à la vente aux particuliers (champ ECLN).

Lecture : 118 000 réservations de logements neufs ont eu lieu entre septembre 2015 et septembre 2016.

Source : SOeS, enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN).

4. Prix des logements anciens, loyers, indice des prix à la consommation et revenu disponible brut par ménage



Champ : France métropolitaine, France pour le revenu disponible brut par ménage.

Lecture : l'indice des prix des logements anciens s'est établi à 218 au troisième trimestre 2016, contre 100 au premier trimestre 2000. Les prix de l'ancien ont donc été multipliés par 2,18 entre ces deux dates.

Sources : Insee ; Notaires d'Île-de-France - base BIEN ; Notaires de province - Perval.

7.2 Aides au logement

Les **aides au logement** visent à diminuer les dépenses de logement des ménages les plus modestes. En 2013, en France métropolitaine, leur montant total annuel s'élève à 20,1 milliards d'euros, soit 0,9 % du PIB. 6,3 millions de ménages bénéficient de ces aides. Ce nombre a fortement augmenté pendant les années 1990, du fait de l'extension progressive de leur champ aux étudiants notamment, sans autre condition que celle des ressources (période dite du « bouclage des aides »). Des études montrent que ces aides ont eu un effet inflationniste sur les loyers.

Le montant versé dépend du revenu, du loyer (ou des remboursements d'emprunt), du nombre de personnes à charge et de la localisation. L'aide prend en charge une partie du loyer jusqu'à un certain plafond, laissant un loyer plancher à la charge du bénéficiaire. Ces deux montants varient selon la composition du ménage et la localisation. La formule de ces aides a évolué au fil du temps et s'est modifiée en fonction du secteur d'occupation.

Des aides sont destinées aux propriétaires accédants, mais le nombre de bénéficiaires diminue régulièrement depuis la fin des années 1980, sous l'effet de leur ciblage sur les plus modestes depuis la fin des années 1980 et d'une baisse de l'accès à la propriété des ménages modestes à la suite de la hausse des prix des logements. Le nombre de bénéficiaires locataires est resté stable de la fin des années 1990 jusqu'en 2007, la faible revalorisation des plafonds de ressources ayant freiné son évolution. Mais depuis 2007, il remonte, en

lien avec les modifications de calcul des droits, notamment en 2008 avec la non-actualisation des ressources prises en compte, et le contexte économique dégradé par la crise de 2008.

Les locataires représentent 92 % des bénéficiaires en 2013, contre 74 % en 1984. Selon l'enquête Logement, parmi les ménages du premier quartile de revenu par unité de consommation, le tiers des accédants à la propriété bénéficient d'aides au logement. Ils sont un peu plus de deux locataires sur trois dans le secteur libre et quatre sur cinq dans le secteur social.

En 2013, 71 % des ménages locataires ou accédants à la propriété du premier quartile de revenu par unité de consommation bénéficient d'aides au logement, contre seulement la moitié en 1984, beaucoup n'étant pas alors éligibles. À l'inverse, la part des bénéficiaires se réduit fortement pour les ménages des autres quartiles, en raison de la faible revalorisation des plafonds de ressources au cours des années 2000.

Le profil des bénéficiaires correspond à celui des ménages modestes. La majorité ont moins de 50 ans (âge de la personne de référence) et les moins de 30 ans sont particulièrement surreprésentés. Les personnes seules et les familles monoparentales représentent six ménages bénéficiaires sur dix. Dans environ trois cas sur dix, la personne de référence est au chômage ou inactive (hors étudiants et retraités), une proportion presque trois fois plus importante que dans la population vivant en logement ordinaire. ■

Définitions

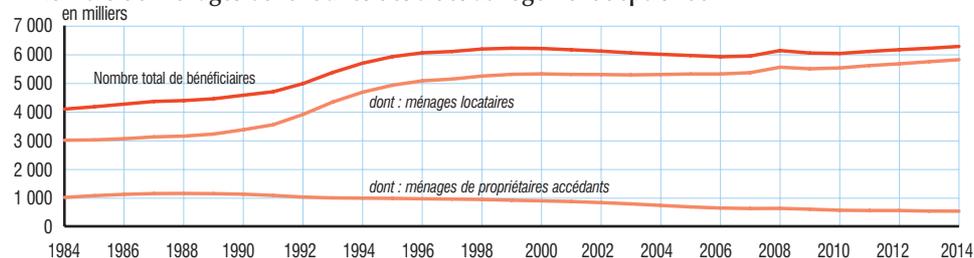
Aides au logement : prestations sociales dont la finalité est de réduire les dépenses de logement des familles (loyer, mensualités d'emprunt). Voir *annexe Glossaire*.

Pour en savoir plus

- « Quel avenir pour l'aide personnelle à l'accession ? », *Politique du logement*, juin 2016.
- « Prestations familiales et de logement en 2014, 47 % des 18-24 ans sont couverts par au moins une prestation », *Études et Résultats* n° 967, Drees, juin 2016.
- « Accès à la propriété : les inégalités s'accroissent depuis quarante ans », *Études et Résultats* n° 961, Drees, mai 2016.
- *Compte du logement 2014 – Premiers résultats 2015*, coll. « RéférenceS », SOeS, février 2016.
- *Minima sociaux et prestations sociales – Ménages aux revenus modestes et redistribution*, coll. « Études et statistiques », Drees, édition 2014.
- « Comment les aides au logement affectent-elles les loyers ? », *Économie et Statistique* n° 351, Insee, 2002.

Aides au logement 7.2

1. Nombre de ménages bénéficiaires des aides au logement depuis 1984



Champ : France métropolitaine.

Lecture : en 2013, en moyenne annuelle, 6,3 millions de ménages ont bénéficié d'une aide au logement, dont 5,8 millions en tant que locataires et 500 000 en tant que propriétaires accédants. Note : en moyenne annuelle.

Source : SOeS, comptes du Logement d'après la Cnaf.

2. Bénéficiaires d'aides au logement selon leur statut d'occupation et leurs revenus

	Part dans la population des ménages en 2013	Proportion de bénéficiaires		
		1984	1996	2013
Ensemble des propriétaires accédants et des locataires	57,4	28,2	32,3	27,8
1 ^{er} quartile de revenu par unité de consommation	17,7	50,6	72,6	70,9
2 ^e quartile de revenu par unité de consommation	15	40,8	36,1	19,3
3 ^e et 4 ^e quartiles de revenu par unité de consommation	24,6	11,6	5,5	2,0
Ensemble des propriétaires accédants	20,6	20,8	18,0	6,2
1 ^{er} quartile de revenu par unité de consommation	2,2	38,9	56,8	34,3
2 ^e quartile de revenu par unité de consommation	4,9	37,9	31,6	8,7
3 ^e et 4 ^e quartiles de revenu par unité de consommation	13,5	10,4	3,2	0,7
Ensemble des locataires du secteur social	16,3	44,1	51,1	50,1
1 ^{er} quartile de revenu par unité de consommation	8,1	69,1	84,7	82,3
2 ^e quartile de revenu par unité de consommation	4,7	50,1	41,0	27,5
3 ^e et 4 ^e quartiles de revenu par unité de consommation	3,5	18,3	11,0	5,1
Ensemble des locataires du secteur libre	20,5	26,1	33,5	31,8
1 ^{er} quartile de revenu par unité de consommation	7,4	44,8	68,4	69,2
2 ^e quartile de revenu par unité de consommation	5,4	36,3	36,3	21,8
3 ^e et 4 ^e quartiles de revenu par unité de consommation	7,7	9,9	6,2	2,8

Champ : France métropolitaine, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs.

Lecture : en 2013, les ménages accédants à la propriété représentent 20,6 % de l'ensemble des ménages ; 6,2 % d'entre eux reçoivent une aide au logement.

Note : les enquêtes Logement ne couvrent que les ménages ordinaires. De plus, certains ménages bénéficiaires n'ont pas déclaré d'aide, sans doute dans les cas où elle est perçue directement par le bailleur ou versée avec d'autres allocations. La sous-estimation du nombre de ménages bénéficiaires est d'environ 20 % en 2013.

Source : Insee, enquêtes Logement 1984, 1996 et 2013.

3. Caractéristiques des ménages bénéficiaires des aides au logement et montants moyens perçus

	Ensemble des ménages (en %)	Bénéficiaires des aides au logement (en %)	Montants mensuels moyens perçus en aides au logement (en euros)
Type de ménage			
Personne seule	34,3	41,9	176
Couple sans enfant	29,2	8,1	199
Couple avec enfant(s)	25,8	24,5	245
Famille monoparentale	7,2	21,0	279
Ménage complexe ¹	3,6	4,5	213
Âge de la personne de référence			
Moins de 25 ans	4,2	13,5	213
De 25 à 29 ans	5,7	10,3	234
De 30 à 39 ans	15,0	20,0	248
De 40 à 49 ans	18,3	22,3	237
De 50 à 59 ans	19,2	14,5	222
60 ans ou plus	37,6	19,4	157
Situation de la personne de référence			
Actif occupé	54,8	44,4	214
Au chômage	5,3	17,5	270
Étudiant	2,6	10,0	192
Retraité	33,7	16,6	147
Autre inactif (hors étudiant et retraité)	3,7	11,5	280
Type d'unité urbaine			
Commune rurale	21,6	11,5	209
De moins de 100 000 habitants	31,3	33,5	215
De 100 000 habitants ou plus (hors UU de Paris)	30,9	41,9	218
Unité urbaine de Paris	16,4	13,1	236

1. Voir annexe Glossaire à type de ménage.

Champ : France métropolitaine.

Note : bien que la sous-estimation du nombre de ménages bénéficiaires soit de l'ordre de 20 % dans l'enquête Logement, les montants moyens versés en 2013 sont très proches des données publiées par la Cnaf à périmètre identique. Les montants moyens perçus sont calculés sur le champ des ménages bénéficiaires.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

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.

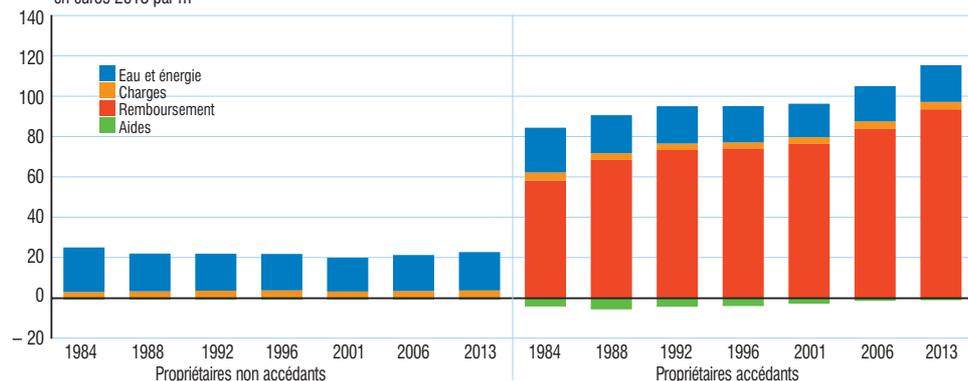
Champ : France métropolitaine, ménages propriétaires.

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 ont perçu 1 euro d'aides personnelles au logement. 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.

7.4 Conditions de financement des acquéreurs récents

En 2013, on compte 2 166 000 **acquéreurs récents** de leur résidence principale, soit un flux annuel d'environ 540 000 acquisitions en moyenne dans les quatre années précédentes. Ce flux s'est réduit sur la première moitié des années 2010, après avoir nettement augmenté entre le milieu des années 1990 et le milieu des années 2000 (de 450 000 à 650 000 acquisitions par an).

En 2013, le coût d'achat de leur résidence principale représente en moyenne pour les **accédants récents** 4,7 années de revenus. C'est 1,4 année de plus que dix ans auparavant, conséquence de la forte hausse des prix de l'immobilier survenue durant les années 2000. L'alourdissement est particulièrement marqué pour les ménages les plus modestes (ceux dont le revenu par unité de consommation [UC] se situe dans le premier quartile), pour qui l'achat équivaut désormais à près de 10 années de revenus.

La grande majorité des acquisitions récentes (huit sur dix) se font à crédit. Les accédants récents s'endettent davantage et sur une durée plus longue en 2013 que dix ans auparavant. Le montant de leur emprunt correspond en moyenne à 3,2 années de revenus, contre 2,2 années en 2001. L'endettement augmente particulièrement pour les ménages les plus modestes. La durée moyenne des emprunts des accédants récents atteint près de 20 ans en 2013, 5 ans de plus qu'en 2001.

L'allongement de la durée des emprunts est plus marqué pour les **primo-accédants** et particulièrement les ménages de moins de 40 ans, qui disposent d'un horizon d'emprunt plus long. Les accédants récents en 2013 bénéficient de taux d'intérêt plus faibles qu'auparavant. Le taux d'intérêt moyen auquel empruntent les bénéficiaires d'une aide à la pierre est légèrement plus bas,

l'avantage relatif des prêts aidés s'étant maintenu malgré la baisse globale des taux d'intérêt.

En 2013, pour financer leur achat, les accédants récents ont réuni un apport personnel équivalent à un peu moins du tiers du montant total (taux d'apport de 31,8 %). Conséquence de l'envolée des prix, les accédants récents, et particulièrement les primo-accédants, mobilisent pour leur achat un apport personnel d'un montant nettement plus élevé, mais globalement le taux d'apport a baissé depuis 2001 (21,8 % en 2013 contre 25,1 % en 2001 pour les primo-accédants). Les primo-accédants mobilisent en premier lieu leur épargne financière (épargne courante, vente de titres) : elle intervient dans la constitution de l'apport de plus de neuf sur dix d'entre eux et représente plus des deux tiers de l'apport total. Les dons, donations et héritages aident près de trois primo-accédants sur dix, à hauteur d'un quart du total des apports.

Pour les accédants récents qui ont déjà été propriétaires-occupants, la vente d'un logement est prépondérante dans la constitution de l'apport. Elle intervient dans deux opérations sur trois et finance 71 % de la masse de l'apport. L'épargne financière (épargne courante, vente de titres) est mobilisée par environ un sur deux et contribue au total de l'apport des anciens propriétaires à hauteur de 20 %.

Rembourser un emprunt immobilier constitue une charge financière importante. Le **taux d'effort net en remboursement** des accédants récents s'établit au quart de leurs revenus (24,8 %), en forte augmentation depuis 2001. L'effort financier est particulièrement important pour les ménages modestes, pour lesquels la hausse du taux d'effort net est la plus marquée. Même si les impayés de mensualités restent rares (1 % des accédants récents), environ 8 % des accédants récents se plaignent de difficultés de paiement. ■

Définitions

Acquéreur récent : ménage ayant acquis sa résidence principale au cours des quatre dernières années. Le logement peut être acquis soit à titre onéreux, soit par héritage ou donation.

Accédant récent : acquéreur récent qui a encore des emprunts à rembourser pour l'achat de sa résidence principale.

Primo-accédant : ménage acquéreur de sa résidence principale pour la première fois (auparavant, il pouvait, par exemple, être locataire ou vivre chez ses parents) et qui a encore des emprunts à rembourser pour l'achat de sa résidence principale.

Taux d'effort net en remboursement : part des ressources courantes consacrées aux remboursements d'emprunt, après déduction des aides personnelles au logement. Les autres postes de dépenses (charges de copropriété, eau et énergie, taxes) ne sont pas pris en compte.

Pour en savoir plus

- « L'accession à la propriété dans les années 2000 », *Insee Première* n° 1291, mai 2010.

Conditions de financement des acquéreurs récents 7.4

1. Acquéreurs récents de leur résidence principale

	1984	1988	1992	1996	2001	2006	2013
Nombre annuel moyen d'acquéreurs récents (en milliers)	448	494	425	450	617	654	542
Mode d'acquisition (en %)							
Héritage ou donation	8,3	6,5	8,3	8,0	8,5	6,6	5,2
Achat au comptant	11,5	13,1	13,3	12,0	13,4	14,2	13,0
Achat à crédit	78,7	79,4	78,0	79,7	77,9	78,9	81,4
Autres (viager, location-accession, location-vente)	1,5	1,0	0,4	0,3	0,2	0,3	0,5

Champ : France métropolitaine, acquéreurs récents.
Lecture : en moyenne, en 1984, 448 000 ménages par an ont acquis leur résidence principale. Cette moyenne est calculée sur les quatre années précédant l'enquête.
Source : Insee, enquêtes Logement.

2. Caractéristiques du financement de l'achat de la résidence principale des accédants récents

		Prix logement/ revenu annuel (en années)	Taux d'apport personnel (en %)	Emprunt/ revenu annuel (en années)	Taux moyen d'intérêt (en %)	Durée moyenne d'emprunt (en années)	Taux d'effort net (en %)
Type de logement							
Ancien	2001	3,2	32,9	2,2	5,4	14,6	17,8
	2013	4,5	32,2	3,1	3,5	18,9	24,7
Neuf	2001	3,6	32,8	2,4	4,7	15,1	18,6
	2013	5,1	31,1	3,5	3,4	20,7	24,9
Localisation							
Province	2001	3,2	30,5	2,2	5,2	14,9	17,8
	2013	4,6	29,7	3,2	3,5	19,6	24,9
Unité urbaine de Paris	2001	3,6	39,5	2,2	5,2	14,1	18,6
	2013	5,2	39,4	3,2	3,4	19,2	24,4
Quartile de revenu par UC¹							
1 ^{er} quartile	2001	4,9	28,3	3,5	5,3	15,1	22,4
	2013	9,9	30,3	6,9	3,4	20,6	45,7
2 ^e quartile	2001	3,8	26,8	2,8	5,2	15,3	20,9
	2013	5,4	28,4	3,9	3,5	20,6	26,7
3 ^e quartile	2001	3,4	30,9	2,4	5,2	15,3	19,3
	2013	4,4	26,3	3,2	3,5	20,2	23,5
4 ^e quartile	2001	3,0	37,0	1,9	5,2	13,8	16,1
	2013	4,2	37,6	2,6	3,4	17,5	23,1
Âge de la personne de référence							
Moins de 40 ans	2001	3,2	25,4	2,4	5,1	15,7	18,2
	2013	4,5	21,7	3,5	3,4	21,3	24,3
40 ans ou plus	2001	3,5	41,8	2,0	5,3	13,4	17,8
	2013	5,0	42,7	2,8	3,5	17,2	25,4
Aides à la pierre							
Bénéficiaires	2001	3,5	25,2	2,6	4,8	15,7	18,9
	2013	4,6	21,5	3,6	3,2	21,1	24,1
Non bénéficiaires	2001	3,3	35,8	2,1	5,4	14,3	17,7
	2013	4,8	35,3	3,1	3,6	18,9	25,0
Type d'accédants							
Primo-accédants	2001	3,2	25,1	2,4	5,1	15,3	18,4
	2013	4,5	21,8	3,5	3,4	20,9	24,2
Autres accédants	2001	3,5	43,0	2,0	5,3	13,7	17,4
	2013	5,0	41,7	2,9	3,6	17,5	25,4
Ensemble	2001	3,3	32,8	2,2	5,2	14,7	18,0
	2013	4,7	31,8	3,2	3,5	19,6	24,8

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

Champ : France métropolitaine, accédants récents.

Lecture : en 2001, le prix d'achat d'un logement représentait en moyenne 3,3 années de revenus pour les ménages accédants récents.

Note : le prix du logement et le montant de l'emprunt sont actualisés à leur valeur lors de l'année de référence (2001 ou 2013), à l'aide de l'évolution du revenu disponible brut par tête.

Source : Insee, enquêtes Logement 2001 et 2013.

3. Constitution de l'apport personnel des accédants récents

Source de financement	en %					
	Primo-accédants		Non primo-accédants		Ensemble	
	Occurrence	Volume	Occurrence	Volume	Occurrence	Volume
Vente d'un ou plusieurs logements	2,0	5,3	67,3	70,9	30,9	49,6
Vente de produits financiers	7,2	4,0	8,2	4,1	7,7	4,0
Dons ou donations de particuliers, héritages	29,3	25,5	12,0	6,7	21,6	12,8
Autres gains	0,3	0,1	0,3	0,0	0,3	0,0
Vente d'autres biens	1,8	0,6	2,1	2,0	1,9	1,5
Crédit à la consommation	0,8	0,1	0,5	0,1	0,7	0,1
Épargne courante du ménage	84,6	64,5	44,9	16,2	67,1	31,9

Champ : France métropolitaine, accédants récents.

Lecture : en 2013, la vente d'un ou plusieurs logements entre dans l'apport personnel de 2,0 % des primo-accédants et son montant représente 5,3 % du total des apports.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

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.

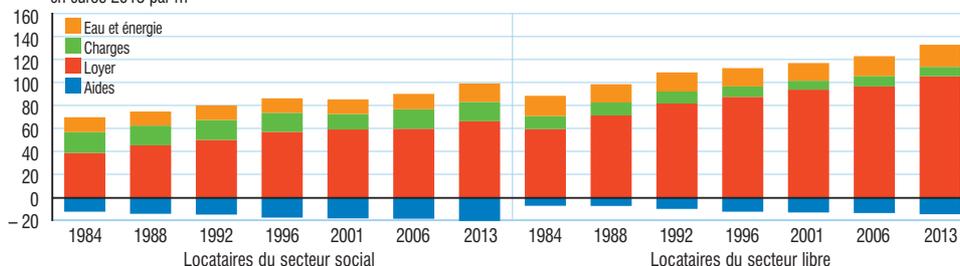
2. Hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs.

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.

7.6 Taux d'effort des ménages

En 2013, un ménage consacre en moyenne 18,3 % de ses revenus à son habitation principale, après déduction des aides personnelles au logement. Le **taux d'effort en logement** des locataires du secteur libre est de 28,4 % et de 24,1 % pour les locataires du secteur social. Le taux d'effort des propriétaires non accédants de leur résidence principale est nettement plus faible (8,9 %), car il correspond essentiellement au paiement des taxes et des charges. Le taux d'effort des **accédants à la propriété** s'élève à 26,6 % ; il mesure principalement le poids de l'épargne immobilière dans le revenu, la dépense d'acquisition du logement constituant un investissement et non une consommation. Le taux d'effort des ménages diminue avec le revenu. Dans le premier **quartile** de revenu par unité de consommation (UC), il dépasse 30 % et celui des ménages appartenant au dernier quartile atteint 13,1 %. Les aides personnelles au logement contribuent à le réduire (de 1,1 point en moyenne), notamment pour les plus modestes (de 9,4 points pour les ménages du premier quartile).

En 2013, le taux d'effort des ménages est plus élevé qu'en 2001, quel que soit le statut d'occupation du logement. Celui des locataires a augmenté plus fortement que celui

des propriétaires, les loyers ayant progressé plus vite que les revenus. L'augmentation a été plus forte pour les locataires du secteur libre (+ 4,8 points) que pour ceux du secteur social (+ 3,9 points).

Le taux d'effort des propriétaires accédants a, depuis 2001, augmenté de façon un peu moins dynamique (+ 3,3 points), la hausse des revenus ayant en partie atténué celle des remboursements d'emprunt. Le revenu du groupe des ménages propriétaires a en effet progressé deux fois plus vite que celui des ménages locataires, sous l'effet de la modification de la composition de ces deux populations. Enfin, le taux d'effort des propriétaires non accédants a augmenté plus modérément sur la période (+ 1,2 point).

Les dépenses de logement pèsent de plus en plus fortement sur les ménages du premier quartile de revenu par unité de consommation, quel que soit leur statut d'occupation. En effet, par rapport aux ménages plus aisés, leurs dépenses en logement se sont plus fortement accrues (+ 51 % depuis 2001 contre + 40 % pour les ménages du dernier quartile), tandis que leur revenu a moins progressé (+ 20 % contre + 29 % pour les ménages du dernier quartile), particulièrement pour les accédants et les locataires du secteur libre. ■

Définitions

Taux d'effort en logement : il s'agit ici d'un taux moyen, calculé comme le rapport entre les dépenses moyennes liées à l'habitation principale et les revenus moyens des ménages. Les dépenses comprennent, pour les propriétaires, les remboursements d'emprunt pour l'achat du logement, la taxe foncière et les charges de copropriété. Elles ne prennent pas en compte les intérêts non perçus sur la valeur de l'investissement logement, le taux de dépréciation de la structure, l'évolution des prix, des taux d'intérêt, les coûts de maintenance, les aides à l'investissement, etc. Pour les locataires, les dépenses comprennent les loyers et les charges locatives. Pour tous les ménages, elles incluent la taxe d'habitation, les dépenses en eau et en énergie associées au logement. Le taux d'effort est « net », c'est-à-dire calculé en déduisant du montant des dépenses les aides au logement.

Accédants à la propriété : propriétaires qui ont un ou plusieurs prêts immobiliers en cours pour l'achat de leur résidence principale.

Quartile : voir *annexe Glossaire*.

Pour en savoir plus

- « La part du logement dans le budget des ménages en 2010 – Alourdissement pour les locataires du parc privé », *Insee Première* n° 1395, mars 2012.
- « Les inégalités face au coût du logement se sont creusées entre 1996 et 2006 », in *France, portrait social*, coll. « Insee Références », édition 2010.

Taux d'effort des ménages 7.6

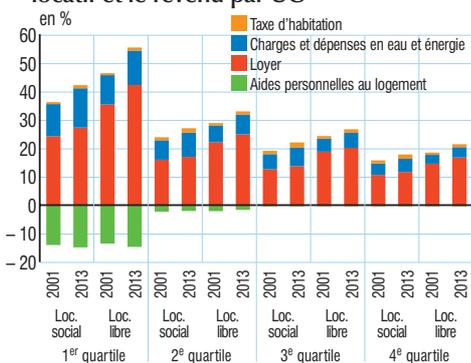
1. Taux d'effort net des ménages selon le statut d'occupation et le revenu par UC

en %

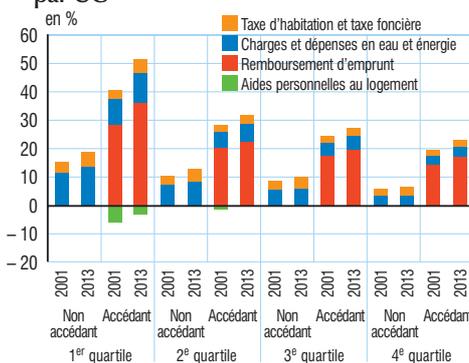
	Taux d'effort net			Répartition des ménages par statut d'occupation		
	2001	2006	2013	2001	2006	2013
Ensemble	16,1	16,7	18,3	100,0	100,0	100,0
dont : locataires du secteur libre	23,6	25,6	28,4	21,4	21,2	20,5
locataires du secteur social	20,2	20,7	24,1	15,9	15,9	16,3
accédants à la propriété	23,3	24,7	26,6	21,5	19,9	20,6
propriétaires non accédants	7,7	8,2	8,9	35,8	38,3	38,6
1^{er} quartile de revenu par unité de consommation	24,9	26,8	31,3	100,0	100,0	100,0
dont : locataires du secteur libre	32,8	35,9	40,7	27,0	29,3	29,6
locataires du secteur social	22,2	23,8	27,3	29,2	28,4	32,5
accédants à la propriété	34,6	37,8	48,0	12,3	9,2	8,7
propriétaires non accédants	15,4	16,9	18,7	24,3	26,2	23,9
2^e quartile de revenu par unité de consommation	20,2	21,1	23,3	100,0	100,0	100,0
dont : locataires du secteur libre	26,7	29,2	31,2	22,7	23,0	21,7
locataires du secteur social	21,5	22,0	24,9	18,5	18,8	18,8
accédants à la propriété	27,2	28,1	31,3	20,6	19,1	19,7
propriétaires non accédants	10,6	11,3	12,9	32,6	34,3	36,1
3^e quartile de revenu par unité de consommation	17,3	17,7	19,4	100,0	100,0	100,0
dont : locataires du secteur libre	24,0	24,2	26,4	19,5	19,0	18,2
locataires du secteur social	18,8	19,2	21,6	11,6	11,7	10,5
accédants à la propriété	24,4	25,9	27,2	26,9	25,6	27,4
propriétaires non accédants	8,6	9,1	10,1	37,0	39,5	40,1
4^e quartile de revenu par unité de consommation	11,8	12,1	13,1	100,0	100,0	100,0
dont : locataires du secteur libre	18,3	19,0	21,3	16,6	13,7	12,5
locataires du secteur social	15,5	14,6	17,7	4,2	4,5	3,3
accédants à la propriété	19,5	21,3	22,8	26,1	25,6	26,5
propriétaires non accédants	5,9	6,1	6,7	49,5	53,0	54,4

Champ : France métropolitaine, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs.
 Note : les ménages logés en meublé ou logés gratuitement sont inclus dans l'ensemble du champ mais pas dans les ventilations par statut d'occupation.
 Source : Insee, enquêtes Logement 2001, 2006 et 2013.

2. Décomposition du taux d'effort brut des ménages locataires selon le secteur locatif et le revenu par UC

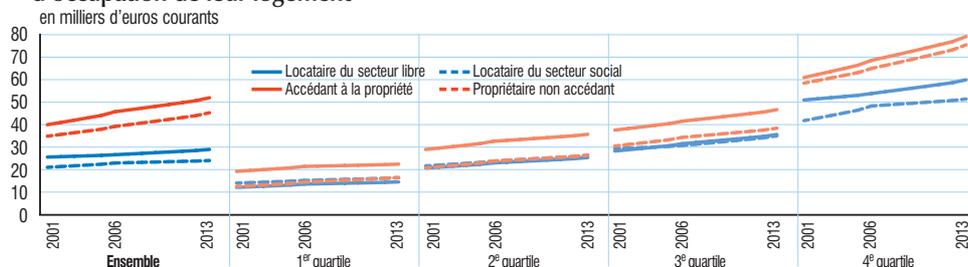


3. Décomposition du taux d'effort brut des ménages propriétaires selon le revenu par UC



Champ : France métropolitaine, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs.
 Lecture : en 2013, pour les locataires du secteur libre du premier quartile de revenu par unité de consommation, la dépense en logement s'élève à 55,3 % de leurs revenus, dont 42,2 % imputable au loyer, 12,0 % au paiement des charges et des dépenses en eau et en énergie, 1,1 % au paiement des taxes. Une fois prises en compte les aides personnelles au logement, qui représentent 14,7 % de leurs revenus, leur taux d'effort net s'établit à 40,7 %.
 Source : Insee, enquêtes Logement 2001 et 2013.

4. Évolution des revenus annuels des ménages par quartile de revenu par UC et par statut d'occupation de leur logement



Champ : France métropolitaine, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs.
 Note : les revenus des ménages entre les années d'enquête sont obtenus par interpolation linéaire.
 Source : Insee, enquêtes Logement 2001, 2006 et 2013.

7.7 Dépenses liées aux travaux

En 2013, 29,5 % des ménages ont financé des **travaux** pour leur résidence principale ou la copropriété au cours des 12 derniers mois. Dans la moitié des cas, ils ont fait des travaux d'embellissement. La réparation d'un équipement vétuste est mentionnée dans un quart des cas, l'entretien courant est cité par un ménage sur cinq. La recherche d'économies d'énergie ou l'amélioration du chauffage sont évoquées, mais concernent presque exclusivement les propriétaires. Enfin, pour 34 % des acquéreurs emménagés depuis moins de quatre ans, un des buts est aussi la finition du logement.

Plus de la moitié des **acquéreurs récents**, et quatre propriétaires sur dix ont réalisé des travaux dans l'année précédant l'enquête. Ces travaux concernent la menuiserie, l'isolation ou la finition du logement, son agrandissement, le ravalement et la réfection des toitures. La moitié des acquéreurs récents ont dépensé plus de 4 000 euros ; parmi eux, ceux qui devenaient propriétaires pour la première fois ont dépensé deux fois moins, sans doute parce que plus contraints financièrement. Les ménages peuvent bénéficier d'aides publiques (crédit d'impôt, prêts spécialisés, TVA réduite, etc.) ou de

leur entourage. Les aides publiques sont destinées à l'amélioration du bâti et des performances énergétiques du logement, notamment par l'isolation, l'installation d'appareils économes en énergie ou utilisant des énergies renouvelables. 12,4 % des propriétaires en ont bénéficié.

Les locataires, quant à eux, sont tenus de financer le maintien en l'état du logement et de ses équipements. Ils doivent aussi participer à l'entretien et aux petites réparations des parties communes de l'immeuble, telles que l'ascenseur ou les conduits de ventilation. Ils peuvent procéder à des travaux d'embellissement, sous réserve de l'accord de leur propriétaire. Les trois quarts des locataires ont fait des travaux pour un montant inférieur à 700 euros, le montant médian étant de 300 euros. Ils sont beaucoup moins nombreux que les propriétaires à avoir fait des travaux (15,8 %). Ils font assez rarement appel à un professionnel (15,0 %) et recourent peu au crédit (3,8 %). Ils sont donc beaucoup moins nombreux que les propriétaires à bénéficier d'aides publiques (0,9 % contre 12,4 %), aussi bien du fait de la nature des travaux qu'ils engagent que de leur moindre recours à un professionnel. ■

Définitions

Travaux : travaux d'entretien et d'amélioration à la charge de l'occupant – installation de nouveaux équipements, remplacement ou réfection d'équipements anciens, réaménagement important du logement –, réalisés dans l'année précédant l'enquête et qui ne sont pas pris en charge en totalité par les assurances dans le cadre d'un sinistre. Le montant fourni est le coût « pièces et main-d'œuvre » si le ménage a eu recours à un professionnel, ou le prix du matériel si les travaux ont été faits par le ménage lui-même ou une de ses relations. Les dépenses d'ameublement, qui relèvent des dépenses de consommation, sont exclues.

Acquéreur récent : ménage ayant acquis sa résidence principale au cours des quatre dernières années. Le logement peut être acquis soit à titre onéreux, soit par héritage ou donation.

Médiane, quartile : voir *annexe Glossaire*

Pour en savoir plus

- « Les charges des occupants en 2014 », in *Compte du logement 2014 – premiers résultats 2015*, coll. « RéférenceS », SOeS, février 2016.
- « L'activité immobilière », in *Compte du logement 2014 – premiers résultats 2015*, coll. « RéférenceS », SOeS, février 2016.

Dépenses liées aux travaux 7.7

1. Caractéristiques des ménages ayant fait des travaux dans les 12 derniers mois

	Parmi les ménages ayant fait des travaux...					
	Proportion de ménages ayant fait des travaux (en %)	Part des ménages ayant fait faire au moins une partie des travaux par un professionnel (en %)	Part des ménages ayant contracté un crédit pour une partie au moins de ces travaux (en %)	Part de ménages ayant bénéficié d'une aide publique (en %)	Montant total médian des travaux financés sur les 12 derniers mois (en euros)	Montant total moyen des travaux financés sur les 12 derniers mois (en euros)
Ensemble	29,5	51,8	11,7	9,8	2 000	5 800
Statut d'occupation						
Locataires ¹	15,8	15,0	3,8	0,9	300	900
<i>dont : secteur social</i>	20,1	12,8	4,6	0,4	300	900
<i>secteur libre</i>	12,9	17,5	3,0	1,5	250	900
Propriétaires	39,4	62,3	13,9	12,4	3 000	7 200
<i>dont : acquéreurs récents</i>	52,6	52,0	13,4	13,2	4 000	9 900
<i>primo-acquéreurs² récents</i>	29,3	72,7	13,2	10,0	2 000	5 300
Ménage logés gratuitement	17,3	33,5	5,7	3,4	1 000	3 500
Type d'habitat						
Individuel	35,3	52,4	13,3	12,3	2 889	7 400
Collectif	21,8	50,6	8,2	4,4	600	2 400
Ancienneté dans le logement						
Emménagés depuis moins de quatre ans	25,4	35,8	9,0	8,0	1 460	6 700
Emménagés depuis quatre ans ou plus	31,1	56,8	12,5	10,4	2 000	5 500
Type d'unité urbaine						
Commune rurale	31,9	48,4	13,8	9,4	3 000	7 300
De moins de 100 000 habitants	28,8	50,3	11,9	13,4	2 000	5 700
De 100 000 habitants ou plus (hors UU de Paris)	30,1	52,6	10,8	8,8	1 200	5 100
Unité urbaine de Paris	26,6	58,8	9,8	5,3	1 500	5 200
Date de construction du logement						
Avant 1949	28,9	51,6	11,0	10,1	2 000	6 900
1949-1998	30,3	54,9	12,0	10,5	1 600	5 100
1999 et après	27,6	38,8	11,3	6,5	2 000	6 700

1. Y compris sous-locataires et locataires de meublés.

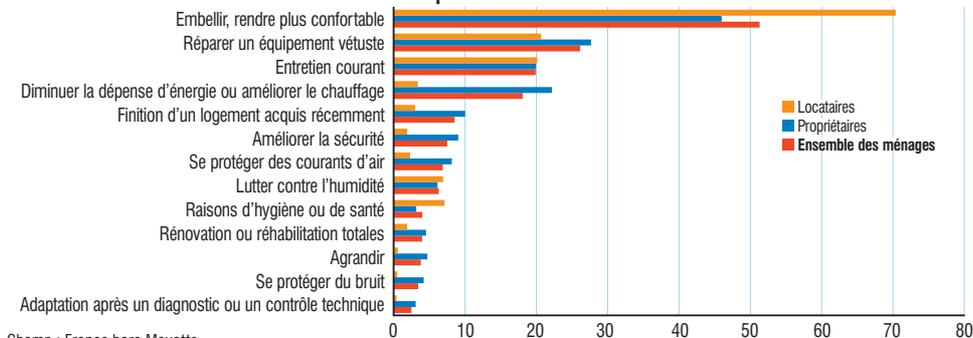
2. Ménage acquéreur pour la première fois. Auparavant, les membres du ménage actuel pouvaient, par exemple, être locataires ou vivre chez leurs parents.

Champ : France hors Mayotte.

Lecture : 29,5 % des ménages ont fait des travaux au cours des 12 derniers mois ; parmi eux, 51,8 % ont fait appel à un professionnel pour au moins une partie de leurs travaux.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

2. Motifs des travaux selon le statut d'occupation



Champ : France hors Mayotte.

Lecture : 70,3 % des locataires qui ont fait des travaux au cours des 12 mois précédents avaient pour motif d'embellir leur logement.

Note : le ménage pouvant donner plusieurs motifs, la somme des barres ne fait pas 100 %.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

3. Distribution du montant des travaux selon le statut de l'occupant

	en euros		
	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile
Propriétaires	970	2 950	7 000
<i>dont acquéreurs récents</i>	1 200	4 000	10 000
<i>dont primo-acquéreurs¹ récents</i>	420	2 000	6 000
Locataires ²	120	300	700
Logés gratuitement	400	1 000	4 000
Ensemble	461	2 000	5 300

1. Ménages acquéreurs pour la première fois, auparavant locataires ou vivant chez leurs parents.

2. Y compris les sous-locataires et les locataires de meublés.

Champ : France hors Mayotte.

Lecture : un quart des propriétaires ont fait des travaux pour un montant inférieur à 970 euros.

Source : Insee, enquête Logement 2013.