2.12 Les dépenses en logement des ménages

En 2017, les ménages consacrent en moyenne 19,7 % de leurs **revenus** à leur logement ► **figure 1**. Ce **taux d'effort en logement** est plus élevé pour les locataires du secteur libre (28,6 %) et les **accédants à la propriété** (27,5 %), que pour les locataires du **secteur social** (24,1 %), dont les loyers sont plafonnés.
Il est beaucoup plus faible pour les **propriétaires non accédants**, dégagés des charges de remboursement liées à leur résidence principale (10,0 %). Les 25 % des ménages les plus modestes (majoritairement locataires) consacrent 32,0 % de leurs revenus à leurs dépenses en logement, contre 14,1 % pour les ménages les plus aisés (majoritairement propriétaires non accédants).

Un ménage locataire ou accédant sur cinq consacre plus de 40 % de ses revenus à son logement ► **figure 2**. Les locataires du secteur libre sont plus fréquemment dans cette situation. Les ménages accédants ayant un taux d'effort supérieur à 40 % ont à la fois un revenu moyen plus faible et des dépenses moyennes plus élevées que les autres accédants.
Ce sont très majoritairement des ménages d'actifs, composés plus souvent d'une personne seule, comptant moins fréquemment une **personne de référence** cadre supérieur ou profession libérale, et résidant plus souvent dans l'unité urbaine de Paris. Avec une ancienneté d'acquisition de leur logement comparable et des logements plus petits en moyenne, ils remboursent des mensualités plus élevées, ce qui peut s'expliquer par un apport moindre ou un prix plus élevé à l'achat.
Les ménages locataires dont le taux d'effort est supérieur à 40 % ont des revenus moyens inférieurs à ceux des autres locataires. Dans le secteur HLM, la personne de référence est fréquemment retraitée. Dans le secteur libre, elle est souvent retraitée ou au chômage. Le revenu de ces ménages est d'autant plus faible qu'ils sont majoritairement composés d'une personne seule.

Entre 2001 et 2013, le taux d'effort a augmenté pour l'ensemble des ménages (+ 2,1 points), en particulier pour les ménages plus modestes, quel que soit leur statut d'occupation. Le taux d'effort moyen a augmenté plus fortement pour les locataires, notamment ceux du secteur libre (+ 4,8 points), du fait d'une moindre progression de leur revenu. Cette évolution s'explique en partie par un changement dans la composition des locataires, les ménages plus aisés se tournant vers la propriété plus souvent qu'auparavant. ●

► Définitions

Le **taux d'effort en logement** est un taux moyen, calculé comme le rapport entre les dépenses moyennes liées à l'habitation principale et les revenus moyens. 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 le coût d'opportunité pour un propriétaire à occuper son logement (les intérêts non perçus sur la valeur de l'investissement logement, la dépréciation de la structure, l'évolution des prix, des taux d'intérêt, la maintenance, etc.). Pour les locataires, elles comprennent les loyers et les charges locatives. Pour tous les ménages, elles incluent la taxe d'habitation, la redevance pour les ordures ménagères, les dépenses en eau et en énergie associées au logement et l'assurance habitation. Le taux d'effort est net, c'est-à-dire calculé en déduisant du montant des dépenses les aides au logement.

Le **revenu des ménages** retenu ici diffère légèrement de celui du reste de l'ouvrage. Il s'agit du revenu disponible hors aides au logement, avant paiement tous les impôts, à part pour les données 2017 de la ► **figure 1** qui sont uniquement avant paiement de la taxe d'habitation.

Un **accédant à la propriété** est un ménage propriétaire qui a encore des emprunts à rembourser pour l'achat de sa résidence principale.

Les **propriétaires non accédants** sont des propriétaires dégagés des charges de remboursements d'emprunts liés à leur résidence principale.

Le **secteur locatif social** est composé de logements dont le loyer relève de la législation HLM et le bailleur est une personne morale (bailleur de type organisme HLM, société d'économie mixte, administration, collectivité, etc.).

Personne de référence : voir *Glossaire*

► Pour en savoir plus

Les conditions de logement en France, coll. « Insee Références », édition 2017.

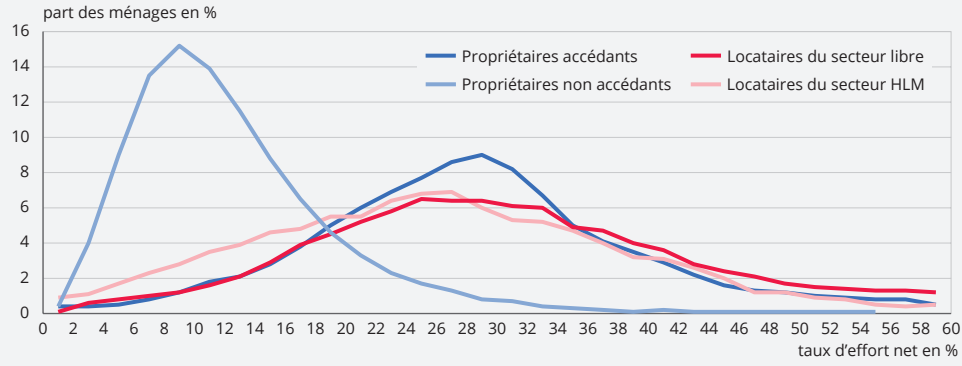
1. Taux d'effort net des ménages selon le statut d'occupation et le niveau de vie en 2017

en %

	Taux d'effort net moyen en 2017	Répartition des ménages par statut d'occupation en 2017	Évolution du taux d'effort net 2001/2013 (en points)[1]
Inférieur au 1er quartile de niveau de vie	**32,0**	**100,0**	**6,4**
Locataires du secteur libre	45,2	27,8	7,8
Locataires du secteur social	28,6	32,6	5,1
Accédants à la propriété	46,0	11,9	13,4
Propriétaires non accédants	16,8	27,7	3,3
Entre les 1er et 2e quartiles de niveau de vie	**23,7**	**100,0**	**3,1**
Locataires du secteur libre	32,2	19,8	4,5
Locataires du secteur social	24,7	20,6	3,4
Accédants à la propriété	30,9	23,4	4,1
Propriétaires non accédants	13,1	36,2	2,3
Entre les 2e et 3e quartiles de niveau de vie	**21,2**	**100,0**	**2,1**
Locataires du secteur libre	26,6	19,3	2,5
Locataires du secteur social	21,0	9,4	2,9
Accédants à la propriété	28,9	30,0	2,8
Propriétaires non accédants	12,1	41,3	1,5
Supérieur au 3e quartile de niveau de vie	**14,1**	**100,0**	**1,3**
Locataires du secteur libre	20,3	15,9	3,0
Locataires du secteur social	n.s.	3,8	2,1
Accédants à la propriété	23,0	28,0	3,3
Propriétaires non accédants	7,4	52,3	0,8
Ensemble	**19,7**	**100,0**	**2,1**
Locataires du secteur libre	28,6	20,6	4,8
Locataires du secteur social	24,1	16,4	3,9
Accédants à la propriété	27,5	23,4	3,3
Propriétaires non accédants	10,0	39,6	1,2

n.s. : non significatif 1 Hors ménages dont la personne de référence est étudiante ou déclarant des revenus négatifs.
Note : pour 2001/2013, les ménages logés en meublé ou logés gratuitement sont inclus dans l'ensemble du champ et dans les ventilations par niveau de vie mais exclus des ventilations par statut d'occupation.
Lecture : en 2017, le taux d'effort net moyen des locataires du secteur libre est de 28,6 %.
Champ : ménages de France métropolitaine, hors ménages logés gratuitement en 2017.
Source : Insee, enquête Statistiques sur les ressources en conditions de vie (SRCV) 2017, enquêtes Logement 2001 et 2013.

2. Distribution du taux d'effort selon le statut d'occupation du logement en 2017



Notes :
- les loyers et aides au logement moyens par statut d'occupation sont calés sur ceux observés dans les comptes du logement, les revenus moyens sont calés sur ceux issus de l'enquête Revenus fiscaux et sociaux ;
- les locataires du secteur libre sont locataires auprès de bailleurs personnes physiques ;
- la distribution des taux d'effort est tronquée dans ce graphique à 60 %.

Lecture : en 2017, chez les propriétaires non accédants, 4 % des ménages font face à un taux d'effort compris entre 2 % et 4 %.
Champ : France métropolitaine, ménages ordinaires hors locataires auprès d'un bailleur public non HLM ou d'un bailleur autre personne morale et hors usufruitiers, sous-locataires et logés gratuitement. Hors ménages dont la personne de référence est étudiante ou déclarant des revenus négatifs. Le champ couvre 91,6 % des ménages ordinaires de France métropolitaine.
Source : Insee, enquête Budget de famille 2017, enquête Revenus fiscaux et sociaux 2017 ; SDES, Comptes du logement 2017.