

La part du logement dans le budget des ménages en 2010

Alourdissement pour les locataires du parc privé

Séverine Arnault et Laure Crusson, division Logement, Insee

En 2010, en incluant loyers, charges, taxes, remboursements d'emprunts, dépenses d'eau et d'énergie, un ménage sur deux consacre plus de 18,5 % de ses revenus à son habitation principale. Le coût du logement pèse plus lourdement pour les ménages à faibles ressources, les locataires du parc privé et les accédants à la propriété. Un locataire du parc privé sur cinq dépense plus de 40 % de ses revenus pour se loger. Depuis quinze ans, le taux d'effort global augmente peu, mais la hausse est plus sensible pour les ménages modestes et les locataires du parc privé. Malgré l'envolée des prix immobiliers, le taux d'effort des accédants s'accroît faiblement, notamment parce que les emprunts se font sur des durées plus longues et le profil des accédants évolue. L'accès à la propriété devient en effet plus difficile pour les ménages modestes.

Le logement constitue le premier poste de dépenses des ménages devant ceux de l'alimentation et des transports. La mesure du coût du logement dans le budget des ménages s'appuie traditionnellement sur le taux d'effort, rapport entre les dépenses liées à l'habitation principale et les revenus (*définitions*). En 2010, en France métropolitaine, un ménage sur deux consacre au moins 18,5 % de ses revenus à se loger (*tableau 1*). Ces dépenses de logement comprennent pour les propriétaires les remboursements d'emprunt (capital et intérêts) pour l'achat du logement et les gros travaux, la taxe foncière et les charges de copropriété. Pour les locataires, elles comprennent les loyers et charges locatives. Pour tous, elles incluent enfin la taxe d'habitation et les dépenses d'eau et d'énergie liées à l'habitation. Les aides au logement sont par ailleurs déduites de ces dépenses : il s'agit d'un taux d'effort « net ».

Le taux d'effort médian (*définitions*) est plus élevé pour les locataires du secteur privé et les accédants à la propriété, ceux qui ont encore des emprunts à rembourser pour leur habitation (27 % dans les deux cas en 2010). Il est beaucoup plus faible pour les propriétaires non accédants (10 %), dégagés des charges de remboursement de leur résidence principale. Le taux d'effort médian des locataires du secteur social, qui bénéficient de loyers plafonnés, se situe enfin entre les deux (20 %).

Dans l'ensemble, le taux d'effort médian est plus important pour les ménages les plus modestes : 24 % en 2010 pour les ménages du premier quart de la distribution des niveaux de vie (*définitions*), contre 11 % pour les ménages les plus aisés, appartenant au dernier quartile de niveau de vie. Ces derniers sont en effet majoritairement des propriétaires non accédants (*tableau 1*). Par ailleurs, pour chaque statut d'occupation, les taux d'effort sont d'autant plus faibles que les ménages sont plus aisés.

Des dépenses lourdes dans le budget des locataires modestes du secteur privé

En 2010, les locataires du parc privé les plus modestes ont un taux d'effort net médian de 34 % contre 19 % pour les locataires les plus aisés. Les dépenses de logement représentent une charge lourde par rapport à leurs revenus pour certains ménages : le taux d'effort dépasse 30 % pour un ménage sur cinq, et 40 % pour 8 % des ménages (*graphique 1*). Les taux d'effort supérieurs à 40 % sont plus fréquents parmi les locataires du secteur privé (19 %) et les accédants à la propriété (13 %), tandis que seuls 6 % des locataires du secteur social sont concernés. Les ménages les plus modestes sont plus souvent touchés : parmi les ménages ayant un taux d'effort supérieur à 40 %, six sur dix sont des ménages modestes.

INSEE
PREMIERE

1 Taux d'effort médian des ménages selon le statut d'occupation et le niveau de vie

	Taux d'effort médian ¹ en 2010 (%)	Évolution du taux d'effort (points) ²		Répartition des ménages par statut d'occupation en 2010 (%)
		1996-2006	2008-2010	
Ensemble	18,5	0,8	0,1	100
Locataires du secteur privé	26,9	3,1	1,0	21
Locataires du secteur social	20,1	1,0	-0,3	18
Accédants à la propriété	27,2	0,6	0,8	23
Propriétaires non accédants	9,5	-0,5	0,5	38
1^{er} quartile de niveau de vie³	23,6	2,8	0,6	100
Locataires du secteur privé	33,6	7,6	1,9	31
Locataires du secteur social	20,2	1,8	-1,3	35
Accédants à la propriété	n.s.	3,4	n.s.	11
Propriétaires non accédants	15,4	1,4	1,3	23
2^e quartile de niveau de vie³	21,3	1,6	0,4	100
Locataires du secteur privé	29,1	4,6	2,3	22
Locataires du secteur social	23,2	1,5	1,4	20
Accédants à la propriété	29,3	0,7	-0,6	22
Propriétaires non accédants	11,4	-0,3	0,5	36
3^e quartile de niveau de vie³	18,9	0,4	0,1	100
Locataires du secteur privé	25,1	1,6	-0,4	18
Locataires du secteur social	n.s.	0,1	n.s.	13
Accédants à la propriété	28,2	0,5	1,4	30
Propriétaires non accédants	9,9	-0,6	0,5	39
4^e quartile de niveau de vie³	11,0	-1,5	0,1	100
Locataires du secteur privé	18,8	-0,2	-1,1	13
Locataires du secteur social	n.s.	-0,2	n.s.	6
Accédants à la propriété	22,5	1,4	0,5	27
Propriétaires non accédants	7,1	-0,5	0,5	54

1. Voir définitions.

2. Les évolutions ne sont pas strictement comparables : les sources ne sont pas identiques et les taxes ne sont pas prises en compte dans l'évolution 1996-2006, n'étant pas connues en 1996.

3. Les ménages sont classés par ordre croissant de niveau de vie, le 1^{er} quartile correspond au quart des ménages les plus modestes, le 4^e quartile au quart des ménages les plus aisés.

n.s. : non significatif (estimation fragile compte tenu du faible nombre d'observations).

Lecture : en 2010, un ménage sur deux consacre au moins 18,5 % de ses revenus à son logement. Ce taux a augmenté de 0,8 point entre 1996 et 2006 et de 0,1 point entre 2008 et 2010 ; en 2010, 38 % des ménages sont propriétaires non accédants.

Champ : France métropolitaine, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, logée gratuitement, usufruitière (pour 1996-2006 ; 2008-2010), fermier, métayer (pour 1996-2006).

Sources : Insee, enquêtes nationales sur le logement 1996 et 2006 et enquêtes SRCV 2008 et 2010, calculs Insee et SOeS.

Le taux d'effort continue d'augmenter pour les ménages modestes

Entre 2005 et 2010, les dépenses de logement par ménage, avant déduction des éventuelles aides au logement, ont augmenté de 17 % en moyenne, soit 4 points de plus que le niveau de vie moyen (tableau 2). Cette évolution est bien plus marquée pour les accédants à la propriété (+ 26 %), dans un contexte d'envolée des prix immobiliers. Au cours des années 2000, en effet, les prix des logements anciens ont plus que doublé. Les loyers ont également augmenté plus vite que les prix à la consommation, mais sur un rythme proche du niveau de vie moyen.

Pour l'ensemble des locataires et des accédants à la propriété, la hausse des dépenses de logement s'explique presque entièrement par celle des loyers ou des remboursements d'emprunts. À l'inverse, les charges et les

taxes ont contribué chacune pour moitié à la hausse de 17 % du coût chez les propriétaires non accédants, sachant qu'elles constituent pour eux l'essentiel des dépenses (encadré). Notamment, entre 2005 et 2010, le montant moyen perçu de la taxe foncière par propriété bâtie a augmenté de près de 25 %.

Parallèlement, depuis quinze ans, le taux d'effort médian a peu augmenté : de 0,8 point entre 1996 et 2006 et de 0,1 point entre 2008 et 2010 (tableau 1). Les loyers maîtrisés du parc social et les aides au logement ont en particulier limité l'évolution sur la période du taux d'effort des locataires du secteur social (+ 1,0 point de 1996 à 2006, puis - 0,3 point de 2008 à 2010). À l'inverse, l'augmentation la plus sensible concerne les locataires du secteur privé (+ 3,1 points de 1996 à 2006, puis + 1,0 point de 2008 à 2010) et les ménages les plus modestes, et ce, quel que soit leur statut (+ 2,8 points entre 1996 et 2006 et + 0,6 point entre 2008 et 2010).

2 Coût moyen du logement

en %

	Évolution 2005-2010
Locataires du secteur privé	15
Locataires du secteur social	9
Propriétaires accédants	26
Propriétaires non accédants	17
Ensemble	17

Note : Il s'agit ici de d'un coût brut : les aides au logement n'en sont pas déduites.

Champ : France métropolitaine, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, logée gratuitement ou usufruitière.

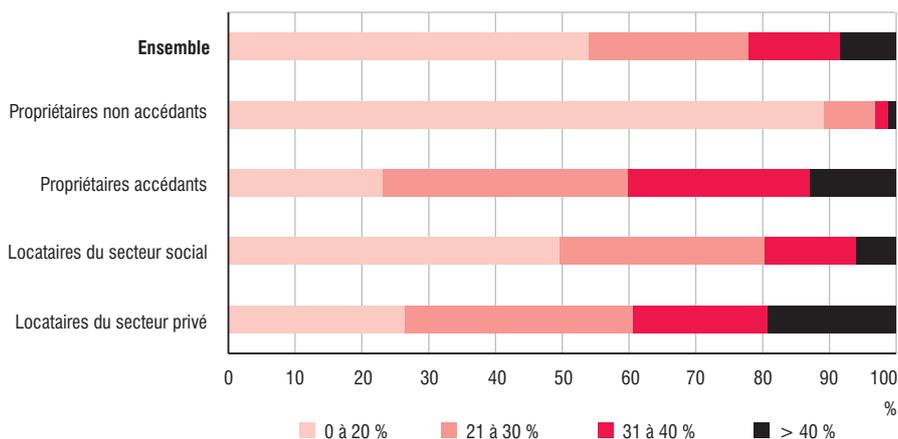
Source : Insee, enquêtes SRCV 2005 et 2010, calculs Insee et SOeS.

Un accès plus difficile à la propriété pour les ménages modestes

En quinze ans, le profil des locataires s'est modifié : cette catégorie s'est progressivement vidée des ménages aux ressources suffisantes pour accéder à la propriété.

Parmi les ménages accédants, seuls 10 % étaient des ménages modestes en 2006 contre 13 % en 1996. À l'inverse, la part des locataires au sein des ménages modestes augmente pour s'établir à 61 % en 2006. En 2010, la hausse se poursuit, les deux tiers des ménages modestes étant locataires. En même temps, la part des locataires au sein des ménages aisés a régulièrement diminué, passant de 28 % en 1996 à 19 % en 2010. Ainsi, en 2006, le revenu moyen des locataires du secteur privé représente 67 % de celui des propriétaires, contre 76 % en 1996. Pour les locataires du secteur social, cette part, déjà plus faible en 1996 (65 % du revenu des propriétaires), poursuit sa diminution pour ne représenter que 58 % du revenu des propriétaires en 2006.

① Répartition des ménages par taux d'effort selon le statut d'occupation



Lecture : 8 % des ménages ont un taux d'effort supérieur à 40 % ; cette proportion est de 19 % parmi les locataires du secteur privé.

Champ : France métropolitaine, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, logée gratuitement ou usufruitière.
Source : Insee, enquête SRCV 2010, calculs Insee et SOeS.

Le coût de l'accession à la propriété s'étale dans la durée

Les taux d'effort des propriétaires accédants ont augmenté depuis quinze ans (+ 0,6 point de 1996 à 2006, puis + 0,8 point de 2008 à 2010). Cette augmentation peut paraître modérée compte tenu de l'envolée des prix immobiliers. Elle traduit pour partie la modification du profil des accédants, les ménages modestes étant plus rarement concernés. Par ailleurs, l'évolution du taux d'effort médian « annuel » ne donne qu'une vision partielle du poids des remboursements pour les accédants. Dans les années 2000, l'allongement des durées d'emprunt a permis aux candidats à l'accession d'étaler leurs dépenses de logement. L'accession est également facilitée par la baisse des taux d'intérêt, mais elle leur coûte malgré tout globalement plus cher : le montant de l'achat représente quatre années de revenu en moyenne pour les accédants récents de 2002-2006 contre trois années pour ceux de 1997-2001.

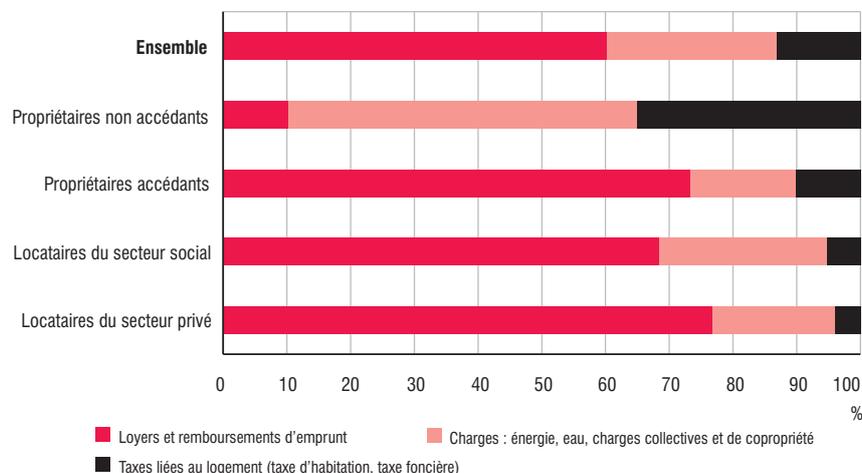
Quant aux propriétaires non accédants, leur taux d'effort est globalement stable sur quinze ans, autour de 9 %. Ces propriétaires cumulent des niveaux de vie plus élevés que les autres ménages et des dépenses de logement bien plus faibles et peu sensibles aux évolutions des marchés immobiliers.

Les composantes du coût du logement en 2010

Les dépenses de logement (avant déduction des aides au logement) peuvent se décomposer en trois éléments : les loyers ou remboursements d'emprunt, les charges et les taxes. En 2010, les dépenses sont élevées pour les propriétaires accédants, dépassant de 75 % la moyenne pour l'ensemble des ménages, et dans une moindre mesure pour les locataires du secteur privé (+ 12 % par rapport à la moyenne). Elles sont en revanche inférieures à la moyenne pour les locataires du secteur social (- 14 %) et plus encore pour les propriétaires non accédants (- 45 %).

La structure des coûts diffère entre locataires du secteur social et du secteur privé (graphique). La part des charges est plus élevée pour les premiers (26 % contre 19 %), tandis que les loyers au mètre carré sont plus faibles (5,1 euros au mètre carré dans le parc social contre 7,6 euros dans le parc privé). Les taxes représentent en moyenne 5 % des dépenses de logement des ménages locataires.

Le poids des taxes est plus élevé pour les propriétaires, qui doivent s'acquitter de la taxe foncière : 35 % pour les propriétaires non accédants et 10 % pour les accédants. Pour les propriétaires non accédants, leurs dépenses se composent presque exclusivement des charges et des taxes. Pour les propriétaires accédants, les remboursements d'emprunt représentent 73 % de leurs dépenses de logement.



Note : La part résiduelle d'emprunts pour les propriétaires non accédants s'explique par l'existence d'emprunts pour gros travaux.

Champ : France métropolitaine, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, logée gratuitement ou usufruitière.
Source : Insee, enquête SRCV 2010, calculs Insee et SOeS.

Sources

L'enquête statistique sur les ressources et conditions de vie (dispositif SRCV) correspond à la partie française de l'enquête européenne EU-SILC (European Union - Statistics on Income and Living Conditions). Cette enquête en face à face recueille les caractéristiques sociodémographiques des personnes du ménage et les conditions de vie de l'année de la collecte, ainsi que les revenus de l'année civile précédant la collecte. Depuis 2008, les données sur les revenus sont obtenues par appariement avec les fichiers administratifs et sociaux. Les variables relatives au revenu sont donc étudiées entre 2008 et 2010 uniquement, tandis que celles relatives au coût du logement le sont durant la période 2005-2010. Les données portent sur les ménages résidant en France métropolitaine, hors étudiants, usagers et personnes logées gratuitement.

Créée en 1955, l'enquête nationale sur le logement est l'une des principales enquêtes de l'Insee, par son ancienneté et la taille de son échantillon (37 000 logements en 2006 pour la France métropolitaine). Il s'agit de la source statistique majeure pour décrire le parc de logements et les conditions d'habitation des ménages. Cette source est utilisée pour éclairer les tendances pendant la période 1996-2006. Les données portent sur les ménages résidant en France

métropolitaine, hors étudiants, personnes logées gratuitement, ou usagers, fermiers et métayers.

Définitions

Revenu des ménages : il s'agit ici d'un revenu avant paiement des impôts et perception des aides au logement (ALS, APL, ALF). Il comprend les revenus salariaux, les allocations chômage, les retraites et les pensions, les revenus non salariaux, les prestations sociales et familiales, les revenus du patrimoine.

Taux d'effort médian : l'ensemble des ménages ou les ménages d'une catégorie donnée (de niveau de vie ou statut d'occupation) sont classés par ordre croissant de taux d'effort. Le taux d'effort médian correspond à la valeur pour laquelle la moitié des ménages ont un taux d'effort inférieur et la moitié ont un taux supérieur.

Niveau de vie : il est égal au revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation. Les unités de consommation (UC) sont calculées selon l'échelle d'équivalence dite de l'OCDE modifiée, qui attribue 1 UC au premier adulte du ménage, 0,5 UC aux autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 UC aux enfants de moins de 14 ans. Le niveau de vie est donc le même pour toutes les personnes d'un même ménage.

Bibliographie

- Accardo J. et Bugéga F., « Le poids des dépenses de logement depuis vingt ans », *Insee Références* Cinquante ans de consommation en France, édition 2009, septembre 2009.
- Briant P., « Les inégalités face au logement se sont creusées entre 1996 et 2006 », *Insee Références* France portrait social, édition 2010, novembre 2010.
- Castéran B. et Ricroch L., « Les logements en 2006 : le confort s'améliore, mais pas pour tous », *Insee Première* n° 1202, juillet 2008.
- Commissariat général au développement durable « Comptes du logement - premiers résultats 2011 ; le compte 2010 », Service de l'observation et des statistiques, janvier 2012.
- Gallot P., Leprévost E. et Rougerie C., « Prix des logements anciens et loyers entre 2000 et 2010 », *Insee Première* n° 1350, mai 2010.
- Pirus C., « Le taux d'effort des ménages en matière de logement : élevé pour les ménages modestes et les locataires du secteur privé », *Insee Références* Les revenus et le patrimoine des ménages, édition 2011, mai 2011.
- Volat G. et Ménard S., « Conditions de logement 2005 - 2010. Légère amélioration, moins marquée pour les ménages modestes », *Le point sur mars* 2012, SOeS et *Insee Première* n° 1396, mars 2012.

Cet article est publié simultanément dans la collection du SOeS, *Le point sur*, de mars 2012.

⇒ Pour vous abonner aux avis de parution : <http://www.insee.fr/abonnements>

⇒ **Pour vous abonner à INSEE PREMIÈRE :**

- Par internet : <http://www.webcommerce.insee.fr/liste.php?idFamille=16>

- Par courrier : retourner ce bulletin à l'adresse ci-après ou par fax au (33) 03 22 97 31 73

INSEE/CNGP - B.P. 402 - 80004 Amiens CEDEX 1

OUI, je souhaite m'abonner à INSEE PREMIÈRE - Tarif 2012

Abonnement annuel : 82 € (France) 103 € (Étranger)

Nom ou raison sociale : _____ Activité : _____

Adresse : _____ Tél : _____

Ci-joint mon règlement en Euros par chèque à l'ordre de l'INSEE : _____ €.

Date : _____ Signature

www.insee.fr

Direction Générale :
18, Bd Adolphe-Pinard
75675 Paris cedex 14

Directeur de la publication :

Jean-Luc Tavernier

Rédacteur en chef :

E. Nauze-Fichet

Rédacteurs :

L. Bellin, A.-C. Morin,
C. Perrel, C. Pfister

Maquette : P. Nguyen

Impression : Jouve

Code Sage IP121395

ISSN 0997 - 3192

© INSEE 2012



INSEE
INSTITUT NATIONAL
DE LA STATISTIQUE
ET DES ÉTUDES
ÉCONOMIQUES