



500 000 ménages franciliens consacrent plus du tiers de leurs revenus à leur logement

En 2013, les ménages franciliens locataires ou propriétaires accédants consacrent 21 % de leurs revenus au paiement de leur loyer ou au remboursement de leur emprunt. Cette part varie sensiblement selon le statut d'occupation, en particulier entre les locataires du parc social et ceux du parc privé. Les aides au logement contribuent à faire diminuer les taux d'effort des ménages aux revenus les plus modestes. Néanmoins, après le versement de ces aides, plus de 500 000 ménages continuent de consacrer plus du tiers de leurs revenus au paiement de leur loyer ou au remboursement de leur emprunt. L'essentiel de ces ménages perçoit un revenu inférieur au revenu médian régional. Ce sont le plus souvent des personnes isolées locataires du secteur privé.

Jacques Bellidenty et Lauren Trigano, Insee Ile-de-France ; Mathieu Anglard et Emmanuelle Pagès, DRIHL

Parmi les 5 013 000 ménages franciliens, 3 312 000 sont locataires de leur logement ou propriétaires accédants (*Définitions*). Ces ménages consacrent une part croissante de leurs revenus au paiement de leur loyer ou au remboursement de leur emprunt immobilier : 20,7 % en 2013 contre 14,4 % en 1988 (*figure 1*). Cette part est identique à celle des ménages de province, qui a autant augmenté (20,7 % en 2013 contre 14,2 % en 1988).

Près d'un quart du revenu des ménages locataires dans le parc privé consacré au paiement du loyer

En matière de logement, le taux d'effort des ménages se définit comme la part de leur revenu consacrée au paiement du loyer ou au remboursement d'emprunt. On distingue le taux d'effort brut, qui prend uniquement en compte le montant du loyer ou des remboursements d'emprunt, du taux d'effort net, qui tient compte du versement des aides au logement. En Ile-de-France, le taux d'effort net est davantage conditionné par les revenus que

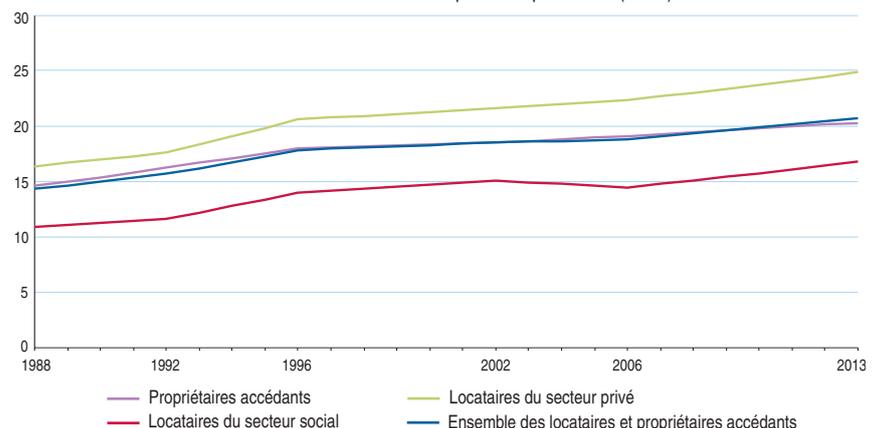
par le montant du loyer ou des mensualités de remboursement du prêt. En effet, d'une tranche de taux d'effort à l'autre, le revenu médian des ménages varie beaucoup plus que le montant médian des loyers ou des mensualités du prêt diminuées des aides au logement (*figure 2*).

Si ce constat prévaut quel que soit le statut d'occupation du logement, le taux d'effort

net varie néanmoins fortement selon les différents statuts. Il s'élève en effet à 14 % pour les locataires du parc social, à 20 % pour les propriétaires accédants, et à plus de 23 % pour les locataires du parc privé. Sur le marché du locatif, l'écart entre le parc social et le parc privé s'est accentué en 25 ans, passant de 7 points à la fin des années 1980 à 9 points en 2013.

1 Les ménages franciliens consacrent une part croissante de leurs revenus au paiement de leur loyer ou au remboursement de leur emprunt

Évolution des taux d'effort bruts selon le statut d'occupation depuis 1988 (en %)



Source : Insee, enquêtes Logement 1988, 1992, 1996, 2002, 2006, 2013.

À l'instar des taux d'effort, le reste à vivre des ménages, tous niveaux de revenus confondus, est plus élevé pour les habitants du parc privé que pour les locataires du parc social (figure 3). Pour les ménages situés dans les trois premiers quartiles, il est en revanche plus élevé pour les locataires du parc social. Pour les ménages aux revenus les plus faibles (premier quartile de revenu), les propriétaires accédants, tout comme les locataires du parc privé, ont le reste à vivre le plus faible (375 € par UC et par mois à comparer à 648 € par UC et par mois pour les locataires du parc social). En revanche, pour les ménages les plus aisés (quatrième quartile de revenu), les propriétaires accédants ont le reste à vivre par UC le plus élevé, tandis que les locataires du parc social ont le reste à vivre le plus faible.

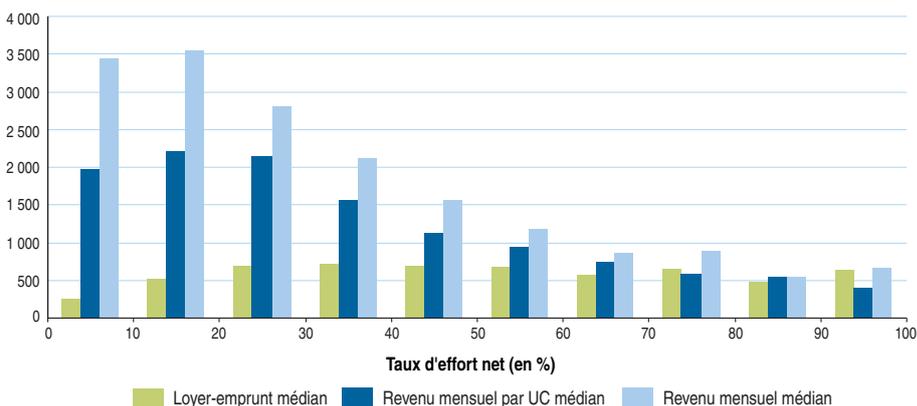
Le taux d'effort dans le parc locatif social passe de 17 % à 14 % après le versement des aides au logement

Les aides au logement permettent de diminuer de 1,3 point le taux d'effort moyen des 3 312 000 ménages franciliens. Ces aides étant destinées à prendre en charge une partie de la dépense de logement des ménages aux revenus les plus modestes, elles sont versées sous conditions de ressources. Elles permettent de diminuer significativement le taux d'effort des ménages dont le revenu par UC est inférieur à la médiane régionale (2 156 € par mois et par UC) : grâce à ces aides, ces ménages voient leur taux d'effort brut de 26,3 % descendre à un taux d'effort net de 22,7 %.

Pour les ménages aux revenus les plus modestes (premier quartile de revenu), l'effet de ces aides est encore plus important. Ces ménages ont un taux d'effort net de 26,2 % mais, sans ces aides, leur taux d'effort brut serait de 34,5 %. Les aides au logement leur permettent par conséquent de diminuer leur taux d'effort de plus de 8 points. L'allègement est plus important encore chez les locataires, tant dans le parc social, dont le taux d'effort passe de 24,1 % à 15,4 %, que dans le parc privé (51,6 % sans aides et 40,6 % avec aides). En revanche, il est nettement moindre chez les

2 Les revenus des ménages franciliens déterminent l'amplitude du taux d'effort avant le loyer ou le remboursement d'emprunt

Revenu par UC médian et montant du loyer-emprunt médian par « tranche » de taux d'effort (en €/mois)



Lecture : le revenu mensuel par UC médian est de 2 157 € pour les ménages ayant un taux d'effort net compris entre 20 et 30 %, alors qu'il est inférieur à 1 000 € pour les ménages dont le taux d'effort est supérieur à 50 %. En revanche, le montant médian du loyer ou du remboursement d'emprunt ne varie que de 500 à 700 € par mois pour l'ensemble des tranches de taux d'effort supérieur à 10 %.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

propriétaires accédants (44,3 % contre 42,4 %), ce qui contribue à expliquer que, pour les ménages aux revenus les plus modestes, le taux d'effort soit plus élevé et le reste à vivre moindre pour les propriétaires accédants que pour les locataires du parc social (figure 4). Ces différences de restes à vivre entre locataires du parc social et parc privé résultent du montant des loyers.

Tous statuts d'occupation et revenus confondus, les familles monoparentales sont les ménages pour lesquels l'impact des aides au logement sur le taux d'effort est le plus important (diminution en moyenne de 4,4 points). À l'inverse, les couples dont les deux membres sont actifs sont ceux pour lesquels l'effet est le plus faible (diminution moyenne de 0,4 point). Les aides au logement permettent également de réduire le taux d'effort des personnes seules de 1,5 point.

501 000 ménages franciliens consacrent plus d'un tiers de leurs revenus au paiement de leur loyer ou au remboursement de leur emprunt

Ce seuil d'un tiers du revenu est le plafond de taux d'effort communément retenu par les bailleurs et par les banques ou assurances pour accorder une location ou un prêt.

En Ile-de-France, parmi les 3 312 000 ménages locataires ou accédants à la propriété, plus d'un sur sept (soit 501 000) consacre plus du tiers de son revenu au paiement du loyer ou au remboursement d'un emprunt immobilier aides au logement déduites contre seulement un ménage sur dix en province. Un quart d'entre eux seulement bénéficie d'une aide au logement. Pour ces ménages, la dépense en loyer ou en remboursement d'emprunt restant à charge, aides déduites, s'élève en moyenne à 945 € par mois contre 720 € en province, soit 31 % de plus. En revanche, leurs revenus par UC ne sont supérieurs que de 13 % à ceux des ménages provinciaux faisant face au même taux d'effort.

Parmi les 501 000 ménages franciliens dont le taux d'effort atteint ou dépasse 33 %, une très faible minorité seulement (50 000) dispose de revenus par UC supérieurs à la médiane régionale. Il s'agit surtout de cadres ou professions intermédiaires, qui accèdent à la propriété en contractant des emprunts dont le remboursement est supérieur au tiers de leurs revenus tout en disposant d'un reste à vivre relativement élevé. Ils achètent des logements dont la surface est supérieure aux autres propriétaires accédants et ont une durée de prêt légèrement inférieure.

3 Pour les ménages franciliens les plus modestes, le reste à vivre par UC est supérieur dans le secteur social

Reste à vivre par UC et par mois, en fonction des quartiles de revenu (en €)

| Niveau de revenu par UC | | Total* | Propriétaires accédants | Locataires du secteur social | Locataires du secteur privé |
|--|---------------|-----------|-------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| 1 ^{er} quartile - Moins de 1 396 € | Reste à vivre | 528 | 375 | 648 | 375 |
| | Effectif | 1 026 100 | 114 400 | 560 300 | 351 400 |
| 2 ^e quartile - De 1 396 à 2 155 € | Reste à vivre | 1 244 | 1 139 | 1 325 | 1 205 |
| | Effectif | 878 600 | 192 900 | 421 600 | 264 000 |
| 3 ^e quartile - De 2 156 à 3 209 € | Reste à vivre | 1 925 | 1 893 | 2 043 | 1 882 |
| | Effectif | 784 700 | 295 200 | 204 400 | 285 100 |
| 4 ^e quartile - 3 210 € ou plus | Reste à vivre | 3 749 | 3 899 | 3 219 | 3 615 |
| | Effectif | 602 200 | 331 000 | 54 500 | 216 800 |
| Ensemble | Reste à vivre | 1 609 | 2 170 | 1 166 | 1 563 |
| | Effectif | 3 291 600 | 933 500 | 1 240 800 | 1 117 300 |

Lecture : après paiement des dépenses liées au logement, le reste à vivre par unité de consommation dans le premier quartile de revenus par UC est de 528 € par mois.

* Le total ne prend pas en compte les locataires d'un logement soumis à la loi de 1948, inclus dans le champ des 3 312 000 ménages franciliens locataires de leur logement ou propriétaires accédants.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

451 000 ménages franciliens ont un taux d'effort net supérieur à 33 % et un revenu par UC inférieur à la médiane régionale

La grande majorité des ménages ayant un taux d'effort net supérieur à 33 % ont par conséquent des revenus par UC inférieurs à la médiane régionale (451 000). La majorité d'entre eux sont locataires du parc privé (61 %), 24 % sont des propriétaires accédants et 14 % des locataires du parc social. Ces ménages sont souvent composés d'une seule personne (46 %). Cependant, la taille moyenne du ménage varie beaucoup en fonction du statut d'occupation : 3,3 personnes en moyenne pour les propriétaires accédants, 1,8 pour les locataires du parc privé et 2,0 dans le parc social, dans la moyenne régionale. L'âge de la personne de référence du ménage varie également en fonction du statut d'occupation : la personne de référence est en effet plus jeune (42 ans) pour les propriétaires accédants et les locataires du parc privé que pour les locataires du parc social (53 ans).

Pour la moitié de ces ménages, le taux d'effort dépasse 48 %, alors qu'en province il est de 44 %. Ils vivent plus souvent en petite couronne, notamment en Seine-Saint-Denis, qu'en grande couronne ou à Paris.

Six profils de ménages à taux d'effort élevé et à revenus faibles ou modérés

Les caractéristiques de ces 451 000 ménages à fort taux d'effort et à revenus faibles ou modérés sont très différentes de celles des ménages dont le taux d'effort est inférieur à 33 %. Leur composition familiale, leur âge, leur catégorie socioprofessionnelle, la taille de leur logement, leur statut d'occupation et leur niveau de revenu les distinguent des autres. Ainsi, six ensembles de caractéristiques socio-économiques per-

mettent d'identifier près de 70 % de ces 451 000 ménages alors qu'elles concernent moins de 20 % des ménages au taux d'effort inférieur à 33 %.

En premier lieu figurent les personnes seules de plus de 45 ans occupant une fonction d'employé ou d'ouvrier ou étant sans activité et qui vivent dans un logement de moins de 40 m² du secteur locatif privé. Ce profil correspond à près de 20 % des 451 000 ménages étudiés contre seulement 5 % des ménages dont le taux d'effort est inférieur à 33 %.

Presque aussi nombreux (17 %), viennent ensuite les ménages constitués d'une personne seule de moins de 45 ans (dont plus de la moitié à moins de 30 ans), vivant dans un logement de moins de 40 m² du secteur locatif privé. Ceux-ci ne représentent que 5 % des ménages ayant un taux d'effort inférieur à un tiers.

Un troisième groupe, qui représente 8 % de ces 451 000 ménages, est composé de ménages locataires du secteur privé, dont la personne de référence est ouvrier, employé ou sans activité et a moins de 45 ans. Ces caractéristiques n'identifient que 2 % des ménages dont le taux d'effort est inférieur à 33 %.

Le quatrième ensemble regroupe 5 % des 451 000 ménages contre 1 % seulement des ménages à taux d'effort inférieur à un tiers : il est constitué de familles monoparentales qui louent un logement de moins de 60 m² dans le secteur privé. Les familles monoparentales qui occupent un logement dans le secteur privé sont en effet très minoritaires par rapport à celles logeant dans le parc social.

Les retraités vivant seuls dans le secteur locatif privé représentent le cinquième grand profil de cette population (5 % contre 2 % pour les taux d'effort inférieurs à un tiers). La baisse de revenu qui accompagne le passage à la retraite ainsi que la perte du conjoint peuvent les conduire à supporter des dépenses plus difficilement soutenables. Plus d'un

Source

L'enquête Logement conduite par l'Insee constitue la source statistique majeure de description du parc de logements mais surtout de mesure de la dépense et des taux d'effort des ménages pour se loger. La dernière enquête s'est déroulée en 2013 et porte uniquement sur les résidences principales, contrairement aux enquêtes précédentes. Une extension régionale a été réalisée en Ile-de-France, financée dans le cadre d'un partenariat entre l'Insee, la Direction régionale et interdépartementale de l'habitat et du logement (DRIHL), la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement (DRIEA), l'Institut d'aménagement et d'urbanisme Ile-de-France (IAU idF) et la Ville de Paris. Elle permet de disposer d'un échantillon représentatif et suffisamment important pour obtenir des résultats pour la région Ile-de-France et ses départements. Au total, plus de 12 700 logements ont été échantillonnés en Ile-de-France, dont 2 770 à Paris.

quart des retraités vivant seuls dans le secteur locatif privé ont un taux d'effort supérieur à 33 %. Ce dernier groupe de ménages pourrait voir son effectif augmenter sous l'effet du baby-boom d'après guerre et de l'arrivée massive de personnes à la retraite. Actuellement, on compte en Ile-de-France plus d'un million de ménages dont la personne de référence a entre 55 et 65 ans, dont 128 000 vivent dans le secteur locatif privé.

Enfin, un quart des 451 000 ménages sont accédants à la propriété. Ils vivent plus souvent seuls, en famille monoparentale active ou en couple avec un seul actif (46 % d'entre eux contre seulement 30 % de l'ensemble des accédants ayant un taux d'effort

4 Les aides au logement font diminuer de plus de 8 points le taux d'effort des ménages franciliens les plus modestes

Taux d'effort avant et après versement des aides au logement, selon le statut d'occupation et le niveau de vie (quartiles de revenu) des ménages (en %)

Sans aides au logement

| Niveau de revenu par UC | Total* | Propriétaires accédants | Locataires du secteur social | Locataires du secteur privé |
|--|--------|-------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| 1 ^{er} quartile - Moins de 1 396 € | 34,5 | 44,3 | 24,1 | 51,6 |
| 2 ^e quartile - De 1 396 à 2 155 € | 21,0 | 26,0 | 15,1 | 26,0 |
| 3 ^e quartile - De 2 156 à 3 209 € | 19,3 | 20,6 | 12,7 | 22,3 |
| 4 ^e quartile - 3 210 € ou plus | 16,8 | 16,8 | 11,3 | 18,0 |

Avec aides au logement

| Niveau de revenu par UC | Total* | Propriétaires accédants | Locataires du secteur social | Locataires du secteur privé |
|--|--------|-------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| 1 ^{er} quartile - Moins de 1 396 € | 26,2 | 42,4 | 15,4 | 40,6 |
| 2 ^e quartile - De 1 396 à 2 155 € | 20,4 | 25,9 | 14,2 | 25,6 |
| 3 ^e quartile - De 2 156 à 3 209 € | 19,3 | 20,6 | 12,6 | 22,2 |
| 4 ^e quartile - 3 210 € ou plus | 16,8 | 16,8 | 11,3 | 18,0 |

Lecture : avant le versement des aides au logement, le taux d'effort des ménages du premier quartile de revenu par UC des ménages s'élève à 34,5 % ; après le versement des aides au logement, le taux d'effort passe à 26,2 %.

* Le total ne prend pas en compte les locataires d'un logement soumis à la loi de 1948.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

inférieur à 33 %). Ils occupent aussi plus souvent des fonctions d'employé. Dans l'ensemble des ménages accédants, 306 000 ont un revenu par UC inférieur à la médiane régionale (2 156 € par mois), dont 110 000 ont un taux d'effort supérieur à 33 %.

Les profils de ces ménages franciliens sont proches de ceux qui peuvent être observés en province. Néanmoins, les retraités sont moins représentés en Ile-de-France qu'en province parmi ces ménages dont le taux d'effort est supérieur à 33 % et dont le revenu par UC est inférieur à la médiane, alors que les autres personnes isolées du secteur locatif privé le sont davantage. À l'image de la population, les retraités franciliens sont plus aisés que ceux de province.

Des conditions de logement moins favorables que celles de l'ensemble des Franciliens

Bien qu'ils consacrent à leur logement une part importante de leurs revenus, ces 451 000 ménages vivent dans un logement fréquemment trop petit par rapport à la taille du ménage : 31 % vivent en situation de surpeuplement modéré ou accentué contre 19 % pour l'ensemble des ménages franciliens locataires ou propriétaires accédants. Cette proportion est plus importante pour les locataires du parc privé (37 %) et plus faible pour les accédants et locataires du secteur social (respectivement 22 % et 18 %). En outre, 35 % de ces ménages vivent dans un parc de qualité moyenne ou mauvaise contre 26 % de l'ensemble des Franciliens. Ils sont près de deux fois plus nombreux que l'ensemble des ménages franciliens à juger leurs conditions actuelles de logement insuffisantes ou très insuffisantes (16 % contre 9 %). Les défauts les plus fréquemment relevés sont un logement trop cher, trop bruyant et trop difficile ou coûteux à chauffer. Plus de la moitié de ces 451 000 ménages considèrent que l'insonorisation de leur logement est moyenne ou mauvaise. Leur opinion sur l'exposition du logement et sur l'entretien des parties communes est également moins favorable que celle de l'ensemble des ménages franciliens. Néanmoins, 92 % de ces ménages se plaisent dans leur quartier, tout comme l'ensemble des ménages franciliens. ■

Définitions

Propriétaires accédants : propriétaires occupants qui ont effectué au cours des douze mois précédant l'enquête un ou plusieurs versements au titre des emprunts contractés pour l'achat de leur résidence principale.

Propriétaires non accédants : propriétaires occupants qui, soit n'ont jamais emprunté pour acquérir leur logement (achat comptant, héritage ou dons), soit ont fini de rembourser les emprunts contractés à la date de l'enquête.

Parc social : comprend les logements loués vides dans le parc HLM et non-HLM (SEM et autres).

Quartile de revenu : le premier quartile de revenu est le revenu au-dessous duquel se situent 25 % des revenus ; le deuxième quartile est le revenu au-dessous duquel se situent 50 % des revenus, c'est le revenu médian ; et le troisième quartile est le revenu au-dessous duquel se situent 75 % des revenus.

Qualité du logement : la loi du 13 décembre 2000 « Solidarité et renouvellement urbains » (SRU) et le décret relatif au logement décent retiennent douze indicateurs pour définir un logement décent ; dix d'entre eux peuvent être appréhendés par le biais de l'enquête logement. Ces indicateurs prennent en compte l'humidité dans le logement, la présence éventuelle d'infiltrations d'eau, la qualité de l'installation électrique, la chaleur dans le logement, les équipements de chauffage, la présence d'eau courante, les équipements sanitaires, l'état de la façade, la présence d'une cuisine et l'exposition du logement. Est considéré comme de « bonne qualité » un logement qui ne présente aucun défaut sur l'ensemble des indicateurs. Est considéré comme de « qualité moyenne » un logement qui présente un ou deux défauts. Enfin, est considéré comme de « mauvaise qualité » un logement qui présente trois défauts ou plus.

Revenu du ménage : somme des revenus individuels perçus au cours des douze mois précédant l'enquête. Il s'agit du revenu global déclaré avant abattement fiscal et paiement des impôts. Sont comptabilisés : les salaires et traitements, les prestations familiales et sociales, les pensions, les revenus non salariaux et les revenus du capital immobilier et mobilier. Les revenus utilisés n'incluent pas les aides au logement. En effet, celles-ci ne sont pas considérées comme un supplément de revenu, mais comme une minoration de la charge financière liée au logement, même lorsque le ménage les perçoit directement.

Revenu par UC médian : revenu par unité de consommation au-dessous duquel se situent 50 % des revenus des ménages.

Reste à vivre par UC : revenu diminué de la charge financière nette (loyer ou emprunt moins aides au logement), des dépenses en eau et énergies et des taxes d'habitation et foncière, rapporté au nombre d'unités de consommation du ménage. Il permet de mesurer le revenu par unité de consommation disponible pour les autres dépenses que celles liées au logement.

Surpeuplement : le degré de peuplement est établi en comparant le nombre de pièces et la surface du logement à une norme d'occupation, définie en fonction de la composition du ménage (nombre de personnes, âge et situation familiale de ses membres). Un logement est dit surpeuplé lorsqu'il manque au moins une pièce par rapport à la norme.

Taux d'effort brut : rapport entre le montant que doit acquitter le ménage pour le paiement du loyer ou des remboursements d'emprunts, hors charges locatives ou de copropriété, et le revenu annuel total du ménage.

Taux d'effort net : rapport entre le montant que doit acquitter le ménage pour le paiement du loyer ou des remboursements d'emprunts, hors charges locatives ou de copropriété, diminué des aides au logement perçues par le ménage, et le revenu annuel total du ménage.

Unité de consommation : le nombre d'unités de consommation est établi suivant l'échelle de l'OCDE et d'Eurostat, en comptant une unité de consommation pour la personne de référence, 0,5 unité pour toute autre personne de 14 ans ou plus et 0,3 unité pour chaque enfant de moins de 14 ans.

Insee Ile-de-France
1 rue Stephenson
78188 Saint-Quentin-en-Yvelines cedex

Directrice de la publication :

Marie-Christine Parent

Rédactrices en chef :

Christèle Rannou-Heim

Dalila de Oliveira

Crédits photos :

Phovoir et Denis Sutton/RATP

ISSN 2416-8149

© Insee 2016

Pour en savoir plus

- Dossier à paraître « Les conditions de logement en Ile-de-France en 2013 », IAU îdF, Apur, DRIEA, DRIHL, Insee, janvier 2017.
- Couleaud N., Labrador J., Trigano L., « Les conditions de logement en Ile-de-France en 2013 », *Insee Analyses Ile-de-France* n° 17, avril 2015.
- Arnault S., Crusson L., Donzeau N., Rougerie C., « Les conditions de logement fin 2013. Premiers résultats de l'enquête Logement », *Insee Première* n° 1546, avril 2015.
- Bidoux P.-E., Jankel S., « 1996 - 2006 : forte hausse des dépenses de logement à Paris et en petite couronne », *Insee Ile-de-France à la page* n° 312, janvier 2009.

