



## Taux d'effort en logement : en prenant en compte le coût du service de logement, les propriétaires français sont bien placés en Europe

Le taux d'effort des ménages pour se loger est un indicateur d'accessibilité au logement qui mesure le poids des dépenses de logement dans le revenu des ménages. Dans sa version usuelle, fondée sur les dépenses effectives des ménages, il ne prend pas en compte le coût du service de logement que les propriétaires se rendent à eux-mêmes quand ils occupent leur logement. Par contre, il en tient compte pour les locataires, par le biais du loyer dont ils s'acquittent. Cet indicateur est donc limité pour comparer le poids des dépenses de logement entre propriétaires et locataires et pour établir des comparaisons internationales. Aussi propose-t-on deux indicateurs alternatifs de taux d'effort qui corrigent ce défaut de comparabilité en intégrant ce coût pour tous les types d'occupants. En 2015, le taux d'effort moyen de l'ensemble des ménages métropolitains passe de 19 % dans sa définition usuelle à 24 % dans ses versions alternatives. Le taux d'effort des locataires du secteur libre reste supérieur à celui des propriétaires mais les écarts entre statuts d'occupation se resserrent. Dans une Europe réduite à une dizaine de pays, et avec cette nouvelle acception du taux d'effort, la France est parmi les pays à taux d'effort modéré, avec le Portugal et l'Autriche.

Pascal Godefroy, division Logement, Insee

Dans sa version usuelle, le taux d'effort en matière de logement est défini par la part des **dépenses effectives** (*définitions*) de logement dans le **revenu** (*définitions*). Cette approche consiste à retenir l'ensemble des dépenses effectivement consenties par les ménages (*figure 1*). Les taux d'effort sont alors un reflet de la trésorerie des ménages et correspondent probablement d'assez près au ressenti des ménages sur l'effort financier instantané auquel ils consentent pour se loger. Toutefois, les dépenses retenues pour les locataires et les propriétaires ne sont pas de même nature. On affecte un coût lié à la consommation d'un service de logement aux locataires (le loyer) mais pas aux propriétaires. En outre, on retient comme

dépenses des propriétaires accédants les remboursements en capital des crédits immobiliers contractés pour la résidence principale, alors que ceux-ci correspondent à un investissement et non à une consommation de logement.

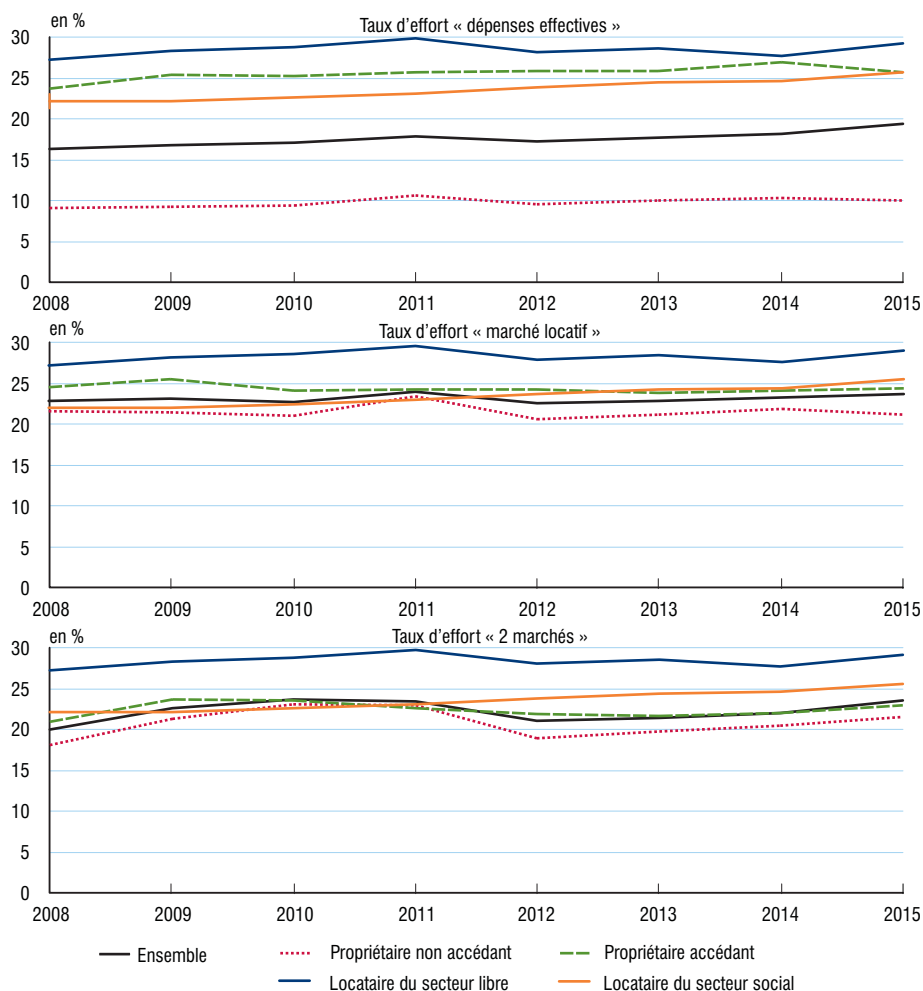
Construire des taux d'effort conceptuellement homogènes suppose de passer de la notion de dépenses effectives à celle de **consommation totale de logement** (*définitions*). La démarche, plus rigoureuse économiquement, nécessite d'évaluer le coût du service du logement consommé par les propriétaires à l'instar de ce qui est fait pour les locataires. Pour ces derniers, il suffit de connaître leur loyer, c'est-à-dire la somme versée en contrepartie de la jouissance du logement. Pour les propriétaires, ce coût

n'est pas observable directement. Pourtant il n'est pas nul, car être propriétaire suppose de renoncer aux revenus que pourrait procurer le placement de l'équivalent monétaire du prix du logement, et en contrepartie, permet de ne pas avoir à payer le loyer de son logement.

### Occuper sa résidence principale, c'est renoncer à en être le bailleur

Une première approche s'inspire – tout en adoptant des conventions un peu différentes – de la comptabilité nationale (dans sa partie consacrée au compte du logement) qui évalue le coût du service de logement des propriétaires occupants à l'aide des loyers imputés. Il s'agit

# 1 Trois versions du taux d'effort

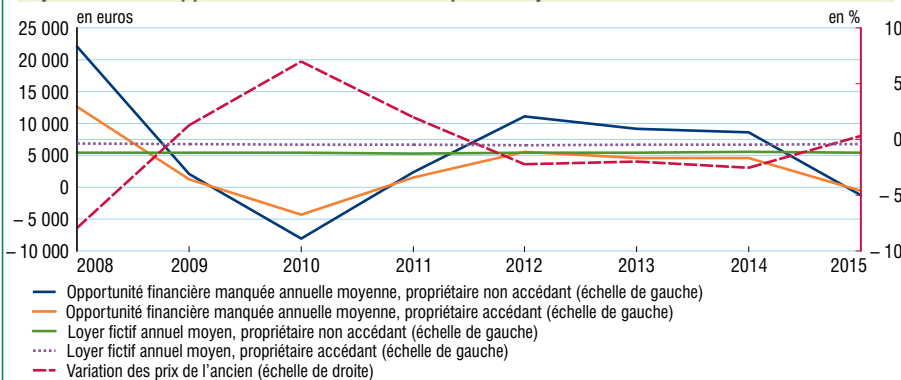


Champ : France métropolitaine, ensemble des ménages, hors ménages logés gratuitement.  
Source : Insee, enquêtes SRCV 2008-2015.

## Le difficile rapprochement entre coût d'usage et loyer fictif

Sur données françaises, les loyers fictifs s'établissent en moyenne entre 2008 et 2015 à 5 500 euros annuels pour les propriétaires non accédants et à 6 700 euros annuels pour les propriétaires accédants (figure). Sur la même période, le coût d'usage mesuré par l'opportunité financière manquée (définitions), dépendant par construction des prix de l'immobilier ancien, oscille pour les propriétaires accédants entre 12 679 euros annuels en 2008 et - 4 334 euros en 2010, et pour les propriétaires non accédants entre 22 082 euros en 2008 et - 8 048 euros en 2010. Il peut être négatif si la hausse des prix de l'immobilier est telle que l'avantage pour le ménage à conserver son logement l'emporte sur la perte liée à ne pas avoir placé le capital immobilisé dans la résidence principale sur le marché financier et sur le coût des travaux du maintien du bien en l'état. Ce fut le cas en 2010 (les prix de l'immobilier ont augmenté de + 7 % en moyenne en France métropolitaine) ou fin 2004 (+ 15 %). Il paraît difficile de rapprocher coût d'usage et loyer fictif, le degré de dépendance linéaire entre les deux quantités est d'ailleurs faible, le coefficient dépassant rarement 0,2 en valeur absolue.

## Loyers fictifs et opportunités financières manquées moyens



Champ : France métropolitaine, ensemble des ménages, hors ménages logés gratuitement.  
Source : Insee, enquêtes SRCV 2008-2015.

d'imputer à un logement détenu en propriété le loyer constaté pour un logement locatif possédant des caractéristiques voisines. La méthode utilisée est celle des prix hédoniques (Rosen, 1974). En choisissant d'être propriétaire occupant de sa résidence principale, le propriétaire renonce rationnellement à la proposer sur le marché locatif et à en tirer un revenu. Ce renoncement a donc un coût, pris en compte pour calculer un premier indicateur alternatif de taux d'effort pour les propriétaires : le taux d'effort « marché locatif ». On considère alors la **situation contrefactuelle** (définitions) dans laquelle le propriétaire occupant place sa résidence principale sur le marché locatif. Au numérateur, le taux d'effort « marché locatif » (TE\_ML) intègre donc, pour les propriétaires occupants, en plus des **dépenses d'occupation** (définitions) et d'éventuels remboursements d'intérêts, la consommation de service de logement sous forme de loyers fictifs (soit les loyers que les propriétaires verseraient s'ils étaient locataires de logements équivalents) ; au dénominateur, en plus du revenu courant, figure le revenu supplémentaire qu'apporterait la résidence principale placée sur le marché locatif (soit les loyers que les propriétaires percevraient s'ils passaient d'occupants à bailleurs, estimés par les loyers fictifs).

## Mesuré dans sa version « marché locatif », le taux d'effort en logement passe de 19 % à 24 % ...

En 2015, le taux d'effort de l'ensemble des ménages français passe de 19 % dans sa version usuelle fondée sur les dépenses effectives (TE\_DE) à 24 % dans sa version « marché locatif ». Le taux d'effort moyen des propriétaires non accédants est sensiblement plus élevé, passant de 10 % (TE\_DE) à 21 % (TE\_ML), tandis que celui des propriétaires accédants diminue légèrement, passant de 26 % (TE\_DE) à 25 % (TE\_ML). Ce paradoxe apparent s'explique par le fait que dans les dépenses des accédants, le loyer fictif se substitue au remboursement de capital qui n'est pas une dépense courante en comptabilité nationale, alors que le loyer fictif constitue une consommation supplémentaire nette chez les non-accédants.

## ... de même que si l'on combine le coût du logement des propriétaires entre loyer fictif et coût d'usage

Une autre méthode revient à considérer la situation contrefactuelle dans laquelle le propriétaire occupant place sur le marché financier une part  $\alpha$  du capital immobilisé dans sa résidence principale et une part  $1-\alpha$  sur le marché locatif afin de diversifier les risques. Cette approche rend compte, comme la précédente, de la situation

contrefactuelle et la complète en incorporant les gains ou pertes de revenu du ménage sous forme de plus-value et de rendement s'il plaçait le capital correspondant au prix de son logement sur les marchés monétaires et immobiliers. Elle permet d'introduire dans le raisonnement les évolutions de prix et les rendements des placements.

Dans ce scénario, le revenu annuel du propriétaire est augmenté des revenus financiers correspondant à ces deux placements, soit d'une part  $\alpha$  du **coût d'usage mesuré par l'opportunité financière manquée (définitions)**, et d'une part  $1-\alpha$  de revenus locatifs, mesurés par le loyer fictif. Ceci revient à calculer un coût d'opportunité à l'instar de Diewert (2009), même si l'auteur préconise quant à lui de retenir chaque année, le maximum entre loyer fictif et coût d'usage. Ici les deux sont pris en compte simultanément (*encadré*), cette méthode paraissant plus rationnelle du point de vue des choix du consommateur. En contrepartie, le propriétaire occupant devient locataire d'un logement aux caractéristiques voisines de son propre logement. Le loyer fictif vient donc augmenter ses dépenses.

Le taux d'effort de l'ensemble des ménages passe aussi en 2015 de 19 % (TE\_DE) à 24 % dans cette version « 2 marchés » (TE\_2M). Le TE\_2M est peu sensible à la valeur de  $\alpha$  retenue (Godefroy, 2018). Par rapport à la version « marché locatif », la prise en compte simultanée des marchés locatif et financier ne modifie pas de façon significative le taux d'effort de l'ensemble des ménages. Le taux d'effort des propriétaires accédants baisse de deux points, se rapprochant davantage encore de celui des propriétaires non accédants. L'écart entre les deux catégories n'est plus que de 1 point. La consommation de logement des propriétaires non accédants ne se démarque plus. Le taux d'effort des locataires du secteur libre reste supérieur à celui des propriétaires, mais les écarts se resserrent sensiblement, de 4 points entre locataires du secteur social et propriétaires non accédants, contre 16 points dans la version par les dépenses effectives.

### La France bien placée en Europe

Dans la dizaine de pays européens examinés, le TE\_DE oscille en 2014 autour de 20 %, sauf aux Pays-Bas où il atteint 28 % (figure 2). Son hétérogénéité entre statuts d'occupation soulève une difficulté supplémentaire pour les comparaisons internationales, car la part des propriétaires et des locataires est variable selon les pays. Ainsi, il y a davantage de propriétaires dans les pays d'Europe centrale où les

locataires ont souvent pu acheter leur logement après 1989 : par exemple, il y a 81 % de propriétaires non accédants en Pologne et 82 % en Slovaquie. En outre, il y a moins de propriétaires dans les pays du Nord, qui offrent une bonne protection aux locataires. On en compte par exemple 34 % en Belgique ou en Finlande, et même 9 % aux Pays-Bas. Les pays méditerranéens à dominance rurale, où l'implication de l'État dans la politique du logement a toujours été limitée, sont dans une position intermédiaire : 64 % de propriétaires non accédants en Italie, 53 % en Espagne, 48 % au Portugal.

En 2014, le TE\_2M atteint 35 % en Hongrie et 30 % en Pologne et en Italie. Au Portugal, l'effort en matière de logement est objectivement plus bas (18 %). L'Autriche, avec un taux de 20 % est bien placée. Parmi les pays considérés, la France se situe plutôt parmi les pays aux taux d'effort modérés.

Ce constat est conforté avec la mesure proposée ici.

L'écart entre le TE\_DE et le TE\_2M est mécaniquement d'autant plus élevé que le taux de propriétaires est élevé, c'est le cas en particulier de l'Espagne, de la Hongrie, de l'Italie, de la Pologne, où le taux de propriétaires est supérieur à 80 %.

Les propriétaires non accédants les plus avantagés sont autrichiens (avec un TE\_2M de 19 %), français (18 %), et portugais (13 %). Les propriétaires non accédants hongrois et polonais pâtissent d'un taux d'effort presque trois fois plus élevé que celui des Portugais (respectivement 34 % et 32 %). Les propriétaires accédants autrichiens, polonais, portugais et français consacrent à la résidence principale la part de revenu la moins importante en Europe, autour de 20 %, loin des taux espagnols (28 %), italiens (33 %) et hongrois (39 %). ■

## 2 Taux d'effort « dépenses effectives » et « 2 marchés » en Europe



Note : les loyers fictifs n'étant pas disponibles pour les Pays-Bas, la Finlande et la Slovaquie, seul le taux d'effort « dépenses effectives » est renseigné.  
 Champ : ensemble des ménages, hors ménages logés gratuitement.  
 Source : Enquête EU-SILC 2014.

## Sources et méthodes

Pour sa partie française, ce travail se fonde sur les millésimes 2008-2015 de l'**enquête statistique sur les ressources et les conditions de vie (SRCV)** qui interroge en face-à-face des ménages ordinaires de France métropolitaine. L'enquête correspond à la partie française du système de statistiques communautaires piloté par Eurostat dont le sigle européen est EU-SILC (Community statistics on income and living conditions).

La partie européenne de ce travail s'appuie sur deux dispositifs statistiques : EU-SILC et Household Finance and Consumption Survey (HFCS). À la différence de SRCV, EU-SILC n'interroge pas les ménages sur le patrimoine résidentiel ni sur les travaux effectués dans le logement dans l'année, variables importantes pour le calcul du coût d'usage par l'opportunité financière manquée. La valeur du patrimoine résidentiel a été imputée dans EU-SILC à partir de l'enquête HFCS 2014, dispositif d'harmonisation des enquêtes sur le patrimoine piloté par la Banque centrale européenne.

Pour l'estimation de la répartition entre l'immobilier de rapport et les actifs financiers dans le portefeuille moyen investi par les propriétaires européens ( $\alpha$ ), on a eu recours à l'enquête européenne HFCS. Cette enquête ne donne pas le flux d'actifs financiers investi dans l'année mais l'encours des ménages, ainsi que la valeur de l'immobilier de rapport. La source fournit les loyers tirés de l'immobilier de rapport, dont nous avons défalqué les crédits pour disposer d'un revenu locatif net, ainsi que les revenus tirés des placements financiers.  $\alpha$  est estimé par pays comme la part des revenus locatifs dans les revenus du patrimoine, dans le champ des ménages ayant perçu des revenus locatifs et financiers en 2014, qu'ils soient ou non propriétaires de leur résidence principale.

La construction d'indicateurs harmonisés au niveau européen est délicate et les comparaisons entre les pays doivent être prudentes. En dehors de la question de la qualité des données, d'autant plus prégnante

quand il s'agit de données collectées par différents instituts statistiques, des écarts entre taux d'effort peuvent provenir d'écarts de revenus comme d'écarts de dépenses liés pour tout ou partie à des différences institutionnelles qui ne sont pas documentées dans ce travail.

## Définitions

Les **dépenses effectives** englobent le loyer, les remboursements d'intérêts et de capital sur les prêts immobiliers liés à la résidence principale ainsi que les **dépenses d'occupation**, qui correspondent aux charges de copropriété, aux charges locatives, aux dépenses d'énergie, d'eau, aux taxes (d'habitation, foncière, de ramassage d'ordures) et à l'assurance habitation. Les aides au logement sont défalquées des dépenses effectives.

Le **revenu** est le revenu courant disponible après impôt, qui comprend les revenus d'activité du ménage, du patrimoine, les pensions de retraite, les indemnités de chômage, les éventuels transferts en provenance d'autres ménages, les prestations sociales. Il est net des impôts sur le revenu, de la contribution sociale généralisée et de la contribution à la réduction de la dette sociale. Notons que le revenu disponible brut de la comptabilité nationale ne correspond pas exactement à celui que nous retenons. Les charges d'intérêts, d'assurance et la taxe foncière en sont déduites alors que nous les retenons dans le périmètre de la consommation de logement.

Le périmètre des **dépenses courantes**, au sens du compte du logement, diffère de celui des dépenses effectives. Les dépenses courantes ne prennent en compte qu'une partie des remboursements des intérêts d'emprunt (dite Sifim, considérée comme de la consommation de services financiers) et ne prennent pas en compte les remboursements de capital. En revanche, elles incluent le coût du service de logement des propriétaires occupants, évalué par le compte du logement au loyer imputé.

La **notion de consommation totale** de logement que nous retenons est proche de celle du compte du logement, mais ne le recouvre pas complètement. Elle englobe les dépenses courantes au sens du compte du logement, mais inclut également, pour les propriétaires accédants, l'ensemble des remboursements des intérêts, et les aides au logement en sont déduites.

L'**analyse contrefactuelle** permet d'imaginer ce qui se serait passé si un événement causal ne s'était pas produit, ici le choix de la propriété occupante pour la résidence principale.

Notion propre aux biens durables, le **coût d'usage mesuré par l'opportunité financière manquée** correspond à la différence entre le prix d'achat (en début d'année) et le prix de vente (en fin d'année), en tenant compte de l'intérêt perdu dans le capital immobilisé et de la dépréciation du bien (Poterba, 1992 ; Diewert, 2009). Si le loyer fictif correspond au manque à gagner du propriétaire occupant sur le marché locatif, le coût d'usage peut donc symétriquement être vu comme le manque à gagner sur le marché financier.

## Bibliographie

- Diewert W., Chapter Title « Durables and Owner-Occupied Housing in a Consumer Price Index », Volume Title « Price Index Concepts and Measurement », University of Chicago Press 2009.
- Godefroy P., « Trois versions du taux d'effort en matière de logement », *Documents de travail* n° F1803, Insee, 2018.
- Poterba J., « Taxation and housing, old questions, new answers », National Bureau of Economic Research, Working Paper 3963, 1992.
- Rosen S., « Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition », *Journal of Political Economy*, 82 (1), p. 34-55, 1974.

Direction Générale :  
88 avenue Verdier  
92541 Montrouge Cedex  
Directeur de la publication :  
Jean-Luc Tavernier  
Rédacteur en chef :  
C. Lagarenne  
Rédacteurs :  
J.-B. Champion, C. Collin,  
C. Lesdos-Cauhapé, V. Quénechdu  
Maquette : C. Kohler  
Code Sage IA1839  
ISSN 2416-7851  
© Insee 2018

Insee Analyses figure dès sa parution sur le site internet de l'Insee :

<https://www.insee.fr/fr/statistiques?debut=0&collection=6>

Pour recevoir par courriel les avis de parution :

<https://www.insee.fr/fr/information/1405555>

