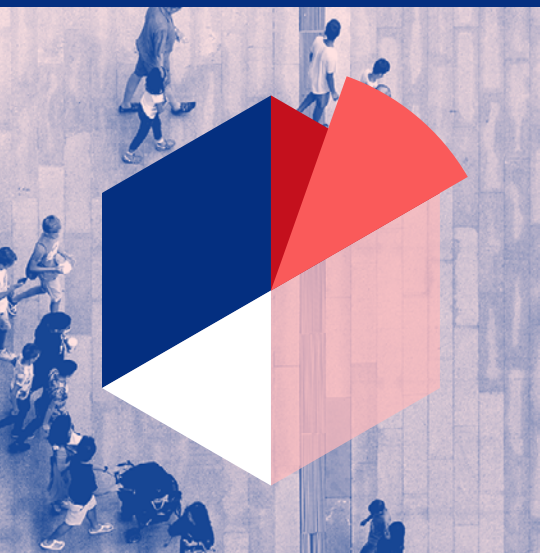


Le logement pèse moins sur le budget des ménages en 2024 qu'il y a dix ans, sauf pour les plus modestes

Insee Première • n° 2128 • Septembre 2026



Début 2024, en France, les ménages consacrent 16,8 % de leurs revenus à leur résidence principale, après déduction des aides au logement. Ce taux d'effort net a globalement baissé en dix ans (18,3 % début 2014), principalement du fait de la suppression de la taxe d'habitation. Poussé à la hausse par la diminution des aides au logement, il s'est en revanche accru de 1,1 point pour le quart des ménages les plus modestes, pour lesquels il atteint 32,1 %.

La part des dépenses consacrées au logement est un peu plus élevée pour les locataires du parc privé (25,4 %) que pour les locataires du parc social (24,0 %) et les propriétaires accédants qui ont des emprunts à rembourser (23,3 %). Elle est nettement moindre pour les propriétaires non accédants (7,4 %). À niveau de revenu donné, les locataires du parc privé consacrent davantage de leur revenu au logement que ceux du parc social, qui sont majoritairement des ménages du quart le plus modeste, alors que ceux du parc privé sont répartis de façon plus égalitaire entre les différents groupes de revenus.

Les personnes seules et les familles monoparentales, plus souvent locataires et ayant des revenus relativement plus faibles, font face aux taux d'effort les plus élevés.

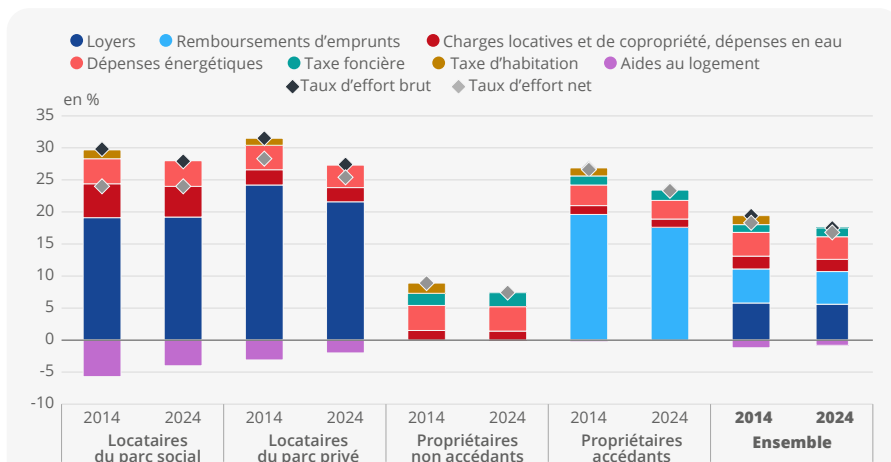
Début 2024, en France hors Mayotte, les dépenses liées à la résidence principale s'élèvent à 17,5 % des **revenus** de l'ensemble des ménages. La somme des loyers (pour les locataires) et des remboursements de prêts (pour les propriétaires accédants) constitue la principale composante de ce **taux d'effort brut** et représente 10,7 % des revenus des ménages ► **figure 1**. Les autres postes sont les dépenses énergétiques (3,5 % des revenus), les charges et dépenses en eau (1,9 %) et la taxe foncière pour les propriétaires (1,4 %). Les aides au logement, qui concernent surtout les ménages locataires les plus modestes, viennent diminuer la charge financière à hauteur de 0,8 % des revenus de l'ensemble des ménages. Leur prise en compte aboutit à un **taux d'effort net** égal à 16,8 %, reflétant la charge supportée *in fine* par les ménages.

Entre début 2014 et début 2024, le taux d'effort brut diminue de 1,9 point et le taux d'effort net de 1,5 point ► **figure 2**. En moyenne sur l'ensemble des ménages, les loyers et les mensualités de remboursement ont crû de 21 % et respectivement de 20 % en dix ans : cette croissance est cependant moins forte que celle des revenus sur la même période (+25 %), ce qui explique que les loyers et remboursements d'emprunts contribuent à la baisse du taux d'effort (à hauteur de -0,2 point pour chacune de ces composantes). Les charges, dépenses

en eau et dépenses énergétiques ont également progressé moins vite que les revenus (+17 % pour l'ensemble). La taxe d'habitation sur les résidences principales a été supprimée par étapes entre 2018 et 2023. La taxe foncière, payée par les propriétaires occupants, fait exception, avec une croissance de 50 % en dix ans.

En définitive, la suppression de la taxe d'habitation relative à la résidence principale explique à elle seule 1,4 point sur 1,9 point de baisse du taux d'effort brut. La taxe foncière contribue à augmenter le taux d'effort à hauteur de +0,2 point et les autres dépenses (loyers, remboursements d'emprunt, dépenses

► 1. Décomposition des taux d'effort brut et net par statut d'occupation en 2014 et en 2024



Note : Les ménages logés gratuitement sont inclus dans l'ensemble mais pas dans la ventilation par statut d'occupation. Les effectifs sont trop faibles pour obtenir des résultats robustes sur les ménages logés gratuitement vu l'hétérogénéité de leurs profils.

Lecture : Début 2024, les locataires du parc social consacrent 27,9 % de leurs revenus aux dépenses de logement (taux d'effort brut), dont 19,2 % pour les loyers, 4,8 % pour les charges locatives et de copropriété et dépenses en eau et 4,0 % pour les dépenses énergétiques. Une fois les aides au logement prises en compte, qui représentent 4,0 % de leurs revenus, leur taux d'effort net s'établit à 24,0 %.

Champ : France hors Mayotte, résidences principales, ménages vivant dans un logement ordinaire, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs.

Source : Insee, enquêtes Logement 2013 et 2023-2024.

énergétiques, charges et dépenses en eau) contribuent à le diminuer à hauteur de -0,7 point. Les aides au logement ont décriu de 18 % sur la période, ce qui explique une baisse du taux d'effort net moindre que celle du taux d'effort brut. Plusieurs réformes ont contribué à baisser ces aides ; la prise en compte de revenus plus récents des allocataires à partir de janvier 2021 et la suppression des aides à l'accession pour les prêts signés depuis janvier 2020 sont les plus récentes.

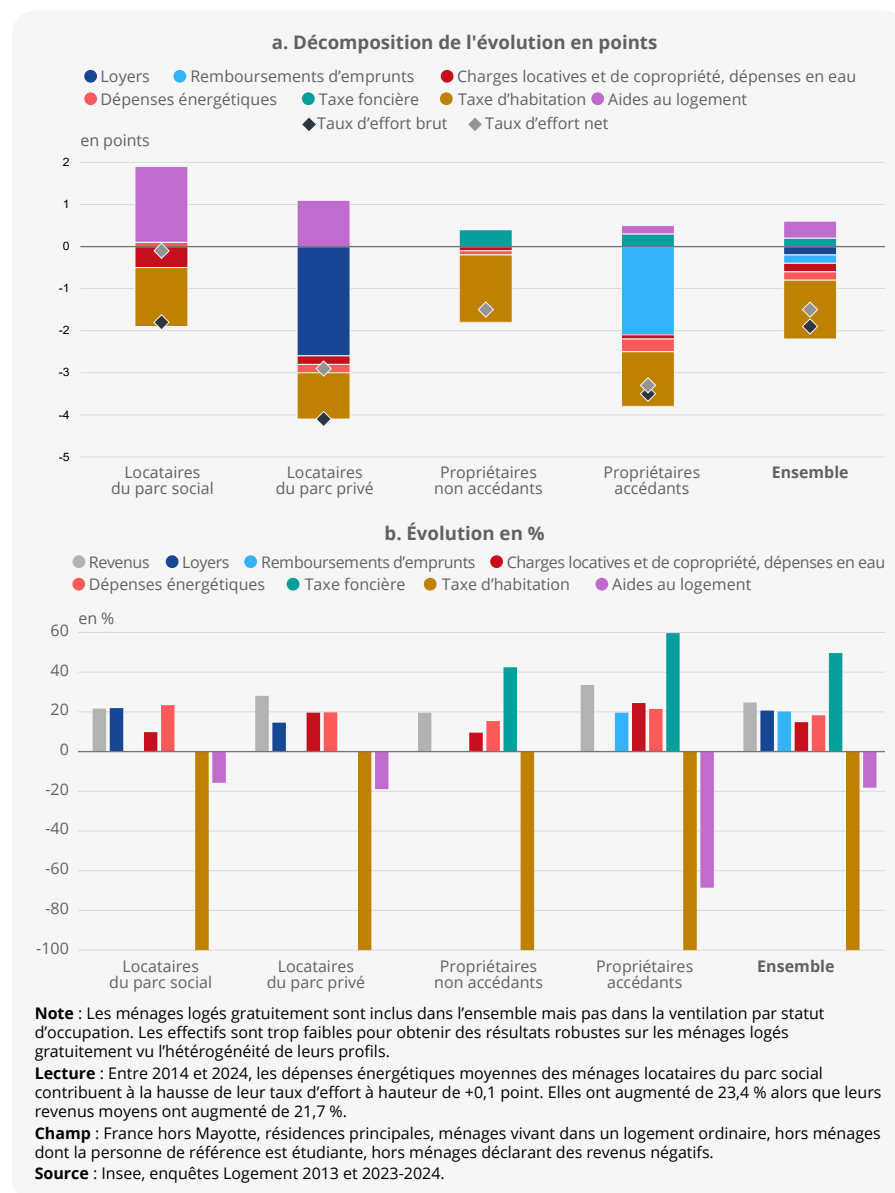
En dix ans, le taux d'effort net reste stable pour les locataires du parc social et baisse pour les autres locataires et les propriétaires

Le niveau de taux d'effort varie selon le statut d'occupation. Ainsi, en 2024, en France hors Mayotte, les **propriétaires accédants** font face à un taux d'effort net de 23,3 %, 17,6 % de leurs revenus étant consacrés au remboursement de leur prêt immobilier. Ces remboursements sont constitués pour partie de paiement d'intérêts. La part restante, prépondérante, est dédiée au remboursement du principal ; elle correspond à un effort d'épargne, qui vient augmenter leur patrimoine net par réduction de leur passif. En revanche, les **propriétaires non accédants**, n'ayant pas d'emprunt à rembourser, ont un taux d'effort net de 7,4 %, bien inférieur à celui des autres catégories de ménage. Leurs dépenses énergétiques et de taxe foncière sont plus élevées que celles des accédants, notamment du fait des caractéristiques de leurs logements, respectivement plus fréquemment chauffés au fioul et plus souvent construits dans les années 1970-1980. Les **locataires du parc privé** ont le taux d'effort net le plus élevé, supérieur à celui des **locataires du parc social** (25,4 % contre 24,0 %) car la part des revenus qu'ils consacrent aux loyers est de 2,5 points supérieure, à 21,6 % contre 19,2 %.

Entre début 2014 et début 2024, le taux d'effort brut diminue pour l'ensemble des statuts d'occupation. Tous statuts confondus, c'est la suppression de la taxe d'habitation qui explique le plus cette baisse. C'est le cas en particulier pour les taux d'effort des propriétaires non accédants et locataires du parc social. Mais la baisse du taux d'effort pour les locataires du parc privé et les propriétaires accédants provient aussi d'une progression des loyers et des remboursements d'emprunts plus faible en moyenne que celle de leurs revenus. Le taux d'effort net diminue globalement mais stagne pour les locataires du parc social (-0,1 point).

Le taux d'effort net des propriétaires non accédants a diminué de 1,5 point sur la période. La baisse est plus marquée pour les propriétaires accédants (-3,3 points),

► 2. Évolution des taux d'effort par statut d'occupation entre 2014 et 2024



principalement en raison de la réduction de la part des remboursements d'emprunt dans leurs revenus (-2,1 points). Leurs mensualités moyennes de remboursements ont en effet crû moins vite que leurs revenus moyens (+20 % contre +34 %). D'une part, les ménages accédants de 2024 sont plus souvent qu'il y a dix ans issus du quart des ménages les plus aisés, et moins souvent du quart des ménages plus modestes. D'autre part, avant la remontée des taux d'intérêt en 2022, la baisse continue des taux d'intérêt et l'allongement des durées de prêts ont ralenti la hausse des mensualités.

Le taux d'effort brut des locataires du parc privé a diminué de 4,1 points entre 2014 et 2024, car les loyers ont augmenté moins vite que les revenus. Entre 2014 et 2020, les loyers ont augmenté en France métropolitaine de 1,0 % par an en moyenne, contre 1,9 % par an pour les revenus [Andrieux, Bouton, 2026]. Entre 2020 et 2024, les loyers ont augmenté davantage (+2,0 % par an), en lien

avec l'accélération de l'indice de référence des loyers (IRL) à partir de 2022, dans un contexte inflationniste. Cette hausse est toutefois restée inférieure à celle des revenus moyens des locataires du parc privé (+3,8 % par an), notamment grâce au « bouclier loyer » mis en place entre octobre 2022 et mars 2024 [Aventin, Vermersch, 2024]. Les dépenses énergétiques ont à l'inverse augmenté plus que les revenus à partir de 2020, mais l'effet sur le taux d'effort est faible comparé à celui des loyers. Les aides au logement ayant diminué entre 2014 et 2024, la baisse du taux d'effort net des locataires du parc privé (-2,9 points) est moindre que celle du brut.

Le taux d'effort brut des locataires du parc social diminue nettement entre 2014 et 2020, avant de remonter en 2024. Entre 2014 et 2020, les loyers dans le parc social en France métropolitaine ont augmenté moins vite que les revenus : +1,3 % par an contre +1,7 % par an. La baisse sur cette période s'explique notamment par la mise en place de la

réduction de loyer de solidarité (RLS) à partir de 2018, qui a entraîné une diminution des loyers des ménages modestes, parallèlement à une baisse des aides au logement. La RLS contribue ainsi directement à la baisse du taux d'effort brut. En revanche, entre 2020 et 2024, les loyers moyens augmentent de 3,3 % par an, les dépenses énergétiques de 7,8 %, tandis que les revenus s'accroissent de 2,7 % par an, tirant à la hausse le taux d'effort brut. Comme pour les locataires du parc privé, la baisse des aides contribue à l'augmentation du taux d'effort net des locataires du parc social sur la décennie, à hauteur de +1,8 point en France hors Mayotte. Au total, le taux d'effort net des locataires du parc social est quasi stable en dix ans (-0,1 point), une évolution atypique par rapport aux autres ménages. Cette stabilité du taux d'effort net des locataires du parc social, conjuguée à la baisse de celui des locataires du parc privé, conduit à un rapprochement de ces taux d'effort nets (24,0 % dans le social contre 25,4 % dans le privé en 2024, soit une différence de 1,5 point contre 4,3 points en 2014).

Dans le contexte inflationniste de 2022 à 2024, la hausse des dépenses énergétiques des ménages a été modérée par une adaptation comportementale : début 2024, 60 % des ménages déclarent avoir modifié leur consommation énergétique du fait de la hausse des prix (baisse de la température du logement, usage moins fréquent de l'eau chaude). Cette réaction est plus fréquente chez les propriétaires accédants (65 %) et moins chez les locataires du parc social (55 %).

Le taux d'effort net augmente pour le quart des ménages les plus modestes, contribuant ainsi à l'accroissement des inégalités

En 2024, pour l'ensemble des ménages de France hors Mayotte, les taux d'effort brut et net sont d'autant plus faibles que les **revenus par unité de consommation** sont élevés. Le quart des ménages les plus modestes a un taux d'effort brut de 39,0 %, nettement plus élevé que celui du quart des ménages ayant des revenus immédiatement supérieurs (22,2 %) et encore plus que le quart des ménages les plus aisés (11,6 %) ► **figure 3**. C'est aussi pour le quart des ménages les plus modestes que l'écart entre les taux d'effort net et brut est le plus grand (6,9 points), du fait du poids élevé des aides au logement dans les ressources financières des ménages locataires les moins aisés, pouvant représenter près de 10 % de leur budget total. Si elles améliorent la solvabilité des ménages locataires modestes, les aides au logement n'atténuent que partiellement l'écart entre le taux d'effort net du quart des ménages les moins aisés et ceux des autres ménages : le taux d'effort net des ménages du premier quart est de plus de 10 points supérieur à celui des ménages du deuxième quart.

Entre début 2014 et début 2024, les taux d'effort bruts diminuent de façon relativement homogène selon le revenu : de 1,5 à 2,0 points. Le taux d'effort net augmente uniquement pour le quart des ménages les plus modestes (+1,1 point, à 32,1 %). En effet, les aides au logement de ces ménages ont baissé entre début 2014, où elles s'élevaient à près de 10 % de leurs revenus, et début 2024 où elles n'en représentent que 6,9 %.

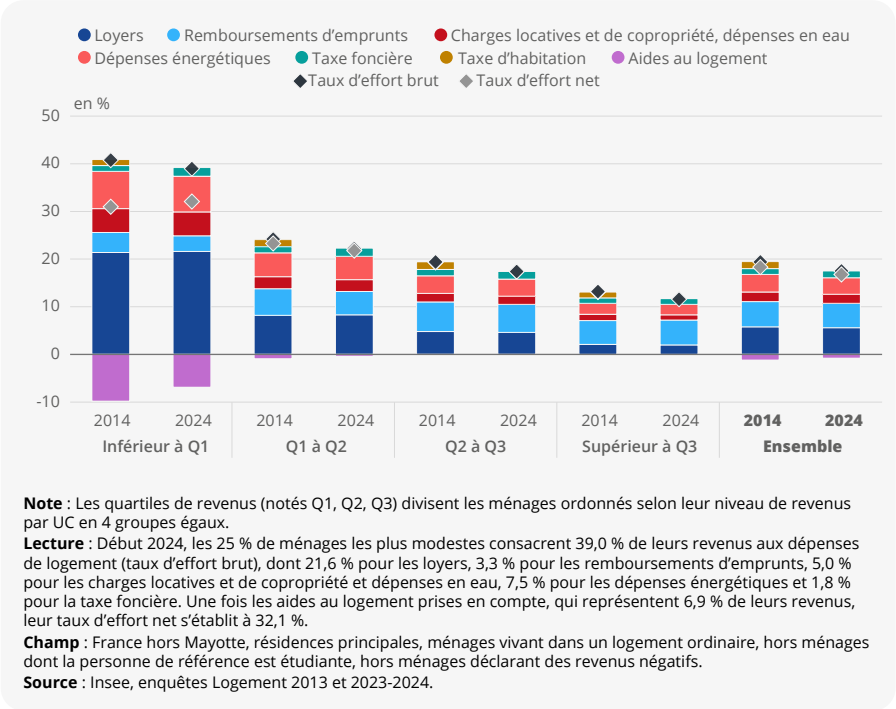
Les locataires du parc privé ont globalement un taux d'effort net légèrement supérieur à celui des locataires du parc social (+1,5 point en 2024) mais l'écart est plus fort à niveau de revenus donné. Le différentiel est de +11,3 points pour le quart des ménages les plus modestes, pour lesquels les loyers pèsent 40,1 % des revenus dans le parc privé, contre 27,4 % dans le parc social. La proximité des taux d'effort nets globaux des deux parcs locatifs est finalement liée à un effet de composition : les locataires du parc social

sont majoritairement des ménages du quart le plus modeste alors que ceux du parc privé sont répartis de façon plus égalitaire entre les différents groupes de revenus.

Les personnes seules et les familles monoparentales ont les taux d'effort les plus élevés

En France hors Mayotte, début 2024, les taux d'effort nets sont très hétérogènes entre les différents types de ménages ► **figure 4**. Le taux d'effort net dépasse les 20 % pour les familles monoparentales (21,6 %) et surtout pour les personnes seules de moins de 65 ans (24,5 %) alors qu'il reste inférieur à 18 % pour les couples, avec ou sans enfant. Pour les personnes de 65 ans ou plus, celles vivant seules consacrent au logement une part deux fois plus élevée de leur budget que les couples du même âge. Ces derniers ont le taux d'effort net moyen le plus faible, de 9,2 % :

► 3. Décomposition des taux d'effort brut et net selon les revenus par unité de consommation (UC) en 2014 et en 2024



► 4. Taux d'effort net en 2024 selon le type de ménage

Type de ménage	Taux d'effort net	Dépenses annuelles nettes moyennes	Revenus annuels moyens	Part dans l'ensemble des ménages
Personnes de référence de moins de 65 ans				
Personnes seules	24,5	7 200	29 500	21,4
Familles monoparentales	21,6	8 000	36 900	8,9
Couples sans enfant	14,6	9 100	62 000	12,9
Couples avec un ou deux enfants	17,0	12 500	73 700	18,5
Couples avec trois enfants ou plus	17,5	12 800	73 100	4,7
Personnes de référence de 65 ans ou plus				
Personnes seules	17,8	5 000	28 200	16,8
Couples	9,2	5 200	56 600	13,8
Autres ménages				
Ensemble	16,8	8 200	48 700	100,0

Lecture : Début 2024, les personnes seules de moins de 65 ans consacrent 24,5 % de leurs revenus aux dépenses de logement. Leurs dépenses nettes moyennes s'élèvent à 7 200 euros par an, soit 10 % inférieures aux dépenses nettes moyennes globales, et leurs revenus à 29 500 euros par an, soit 40 % inférieurs aux revenus moyens globaux.

Champ : France hors Mayotte, résidences principales, ménages vivant dans un logement ordinaire, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs.

Source : Insee, enquête Logement 2023-2024.

plus de 80 % d'entre eux sont propriétaires non accédants et ils ont des revenus relativement plus élevés.

Les taux d'effort nets décroissent nettement avec l'âge de la **personne de référence** (25,7 % pour les moins de 30 ans à moins de 13 % pour les 65 ans et plus). La part de propriétaires non accédants augmente en effet avec l'âge. À statut d'occupation donné cependant, les taux d'effort les plus élevés sont soit ceux des moins de 30 ans, soit ceux des plus de 75 ans.

Enfin, les taux d'effort nets sont relativement moins contrastés en fonction de la densité de la commune de résidence. En effet, si les dépenses de logement sont plus élevées dans les grands centres urbains et les ceintures urbaines, en moyenne les revenus le sont aussi, ce qui aboutit à des taux d'effort proches de la moyenne (17,8 % pour les

premiers et 15,7 % pour les secondes). C'est dans le rural dispersé que le taux d'effort net est le plus faible (14,4 %), en lien avec une forte proportion de propriétaires non accédants.

Plus de 8 ménages sur 10 ont un taux d'effort inférieur à 33 % mais 1 sur 10 a un taux d'effort supérieur à 40 %

Plus de 8 ménages sur 10 ont des taux d'effort nets inférieurs à 33 % (seuil limite de solvabilité utilisé par les bailleurs sociaux, 35 % étant le seuil fixé par le Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF) pour les crédits immobiliers) et pour la moitié de ces ménages, il est compris entre 15 % et 33 %. Les ménages propriétaires non accédants sont ceux qui ont les taux d'effort les plus faibles et les plus homogènes : 82 % d'entre eux ont un taux d'effort inférieur à 15 %.

Les locataires du parc privé ont les taux d'effort les plus élevés, avec un taux d'effort supérieur à 40 % pour 22 % d'entre eux. La part des locataires du parc social atteignant ce niveau de taux d'effort est légèrement inférieure (18 %), celle des propriétaires accédants n'est que de 11 %. Sur l'ensemble des ménages, 1 sur 10 a un taux d'effort supérieur à 40 %.

Camille Dufour, Théo Lartigau,
Eloïse Parizeau, Paul Zedam (Insee)



Retrouvez davantage de données associées à cette publication sur insee.fr

► Source

L'[enquête Logement](#) est réalisée régulièrement par l'Insee depuis 1955. La dernière enquête s'est déroulée de septembre 2023 à juillet 2024 dans l'ensemble de la France ; 26 500 ménages y ont répondu. Le dernier millésime disponible à cette échelle géographique était 2013. La collecte s'étant déroulée entre juin 2013 et juin 2014, dix ans le séparent du millésime 2023-2024, il est donc daté 2014 dans cette publication. L'enquête Logement 2020 a été réalisée sur la France métropolitaine, par le Service des données et études statistiques (SDES) du ministère en charge du logement.

L'enquête Logement a pour objet de décrire les conditions de logement des ménages et leurs dépenses en logement. Elle comporte à la fois des questions quantitatives, par exemple sur les dépenses associées au logement, et des questions qualitatives d'opinion, par exemple sur la qualité du logement. Elle est appariée aux revenus socio-fiscaux des individus enquêtés (revenus déclarés pour l'imposition et prestations sociales).

Le champ de l'enquête est constitué des résidences principales des ménages vivant dans un logement ordinaire.

► Pour en savoir plus

- Dufour C., Guesdon E., « [Conditions de logement début 2024 : les locataires sont moins bien lotis que les propriétaires](#) », Insee Première n° 2090, janvier 2026.
- Boutchenik B., Bruguet M., Polard G., « [Les conditions de logement des ménages résidant en France en 2020](#) », Datalab Essentiel, SDES, décembre 2022.
- « [Les conditions de logement en France](#) », coll. « Insee Références », édition 2017.
- Andrieux V., Bouton F., « [Le poids des dépenses de logement dans le revenu des locataires en 2020](#) », Données et études statistiques, SDES, mars 2026.
- « [Rapport du compte du logement 2024](#) », SDES, novembre 2025.
- Aventin P., Vermersch G., « [Depuis 2022, les loyers d'habitation ont progressé moins vite que les autres prix à la consommation, mais davantage dans le secteur social que dans le secteur libre](#) », Insee, Éclairage de la note de conjoncture, décembre 2024.

► Définitions

- Le **revenu** inclut les revenus d'activité professionnelle salariée ou non-salariée, les retraites et pré-retraites et les autres revenus de remplacement (indemnités journalières, prestations chômage, etc.), les prestations de solidarité en espèces, les allocations familiales et les revenus du patrimoine. Il est mesuré avant le paiement des impôts directs et n'inclut pas les aides au logement. Plus proche du revenu utilisé pour calculer les taux d'effort bancaires, il diffère ainsi du revenu disponible habituellement utilisé par l'Insee pour le calcul des niveaux de vie.

- Le **taux d'effort** des ménages liés à l'occupation de leur résidence principale est le rapport entre la somme des dépenses liées à l'habitation principale et les revenus des ménages.

Les dépenses comprennent :

- pour les propriétaires, les remboursements d'emprunt pour l'achat du logement y compris le remboursement du capital, la taxe foncière, les charges de copropriété et les dépenses en eau et en énergie associées au logement. Elles excluent le coût du capital immobilisé et diffèrent donc du coût d'usage du logement.
- pour les locataires, les loyers, les charges locatives, les dépenses en eau et en énergie associées au logement.

Le taux d'effort d'une sous-population est le rapport entre la somme des dépenses totales de la sous-population et la somme des revenus de cette même sous-population.

Le **taux d'effort** est dit « **net** » si l'aide au logement perçue par le ménage est défalquée de la dépense de logement et « **brut** » dans le cas contraire. Il est calculé sur le champ des ménages hors ménages dont la personne de référence est étudiante ou dont le revenu est négatif.

- On distingue les statuts d'occupation pour la résidence principale :

- Les propriétaires. Les **propriétaires accédants** ont au moins un prêt en cours de remboursement pour l'achat de leur résidence principale, contrairement aux **propriétaires non accédants**. En cas de démembrement (à la suite d'une donation-partage ou d'une vente en viager, situation qui concerne principalement des ménages âgés), l'usufruit et la nue propriété d'un même bien sont détenus par des ménages différents : s'il occupe le logement, le ménage usufruitier est considéré propriétaire de sa résidence principale.
- Les locataires, y compris les sous-locataires, qui acquittent un loyer. Les **locataires du parc social** ont pour bailleur un organisme HLM, une société d'économie mixte (SEM) ou un autre organisme public (État, collectivité locale, association, entreprise publique, organisme de Sécurité Sociale), indépendamment du fait que les loyers des logements soient conventionnés ou non. Les autres **locataires** relèvent du **parc privé**.
- Les ménages logés gratuitement, qui ne sont pas propriétaires de leur logement et qui ne paient pas de loyer (logement de fonction, hébergement par un membre de la famille, etc.).

- Le **revenu par unité de consommation (UC)** est le revenu du ménage rapporté au nombre d'unités de consommation du ménage (1 unité pour le premier adulte, 0,5 pour chacun des autres adultes, 0,3 pour chaque enfant de moins de 14 ans). Le revenu par UC est égal pour tous les individus d'un même ménage.

- Les **quartiles de revenus** divisent les ménages ordonnés selon leur niveau de revenus par UC en 4 groupes égaux.

- La **personne de référence** d'un ménage est la personne du ménage qui répond aux critères suivants (dans l'ordre) : en couple, active (en emploi ou au chômage), qui a un enfant, la plus âgée.

Direction générale :
88, avenue Verdier
92541 Montrouge Cedex

Directeur de la
publication :
Fabrice Lengart

Rédaction en chef :
H. Michaudon,
S. Papon

Rédaction :
A. Évrard

Maquette :
M. Gazaix

✉ @insee.fr
✉ @InseeFr
www.insee.fr

Code Sage : IP262128
ISSN 0997-6252
© Insee 2026
Reproduction partielle
autorisée sous réserve
de la mention de la
source et de l'auteur



Insee