

CONSEIL D'ORIENTATION DES RETRAITES
Séance plénière du 14 octobre 2015 à 9 h 30
« Le pouvoir d'achat des retraités »

Document N°9
<i>Document de travail, n'engage pas le Conseil</i>

Entre 2005 et 2011, les taux d'effort des locataires se sont accrus, ceux des propriétaires sont restés stables

*Jérôme Accardo et Élodie Kranklader, INSEE
INSEE Références, « France Portrait Social », édition 2013*

Entre 2005 et 2011, les taux d'effort des locataires se sont accrus, ceux des propriétaires sont restés stables

Jérôme Accardo et Élodie Kranklader*

Les locataires du secteur libre comme les propriétaires accédants consacrent en 2011 plus du quart de leur revenu à leurs dépenses de logement. Parmi ces ménages, environ un sur cinq dépense plus de 40 % de son revenu pour son logement. Les ménages dont le taux d'effort est élevé sont le plus souvent retraités. De 2005 à 2011, le taux d'effort des locataires s'est accru de 2,5 points, tandis que celui des propriétaires reste stable.

Pour les ménages, le logement constitue un poste de dépenses parmi les plus importants du budget : ils y consacrent en moyenne 18,3 % de leur revenu avant impôt. La dépense de logement brute pour la résidence principale recouvre le loyer ou les remboursements de prêts immobiliers, les dépenses de chauffage et d'éclairage (regroupées sous le terme de dépenses d'énergie pour le logement), mais aussi tout un ensemble de dépenses diverses, comme les dépenses d'eau, d'ascenseur, de gardiennage, d'entretien du logement et enfin les impôts sur la résidence principale (taxe d'habitation, taxe foncière). Les gros travaux d'entretien et d'équipement de la résidence principale ne sont en revanche pas inclus ici. La dépense nette est obtenue en déduisant de la dépense brute les aides personnelles au logement. L'enquête Budget de famille réalisée en 2011 (*encadré 1*) permet de décrire la situation des ménages en France métropolitaine en matière de dépenses de logement, de préciser leur taux d'effort (*encadré 2*) et son évolution depuis 2005.

Les propriétaires accédants dépensent pour leur logement trois fois plus que les autres propriétaires, les locataires du secteur libre près de 40 % de plus que ceux du secteur HLM

Naturellement, le niveau de la dépense de logement, comme la part respective des dépenses d'énergie, d'impôts et autres charges, varient fortement selon le statut d'occupation du logement par le ménage : locataire (du secteur libre ou du secteur HLM) ou bien propriétaire (accédant ou sans charges de remboursements).

Ce sont les ménages accédants qui dépensent en moyenne le plus pour leur logement, avec 13 700 euros annuels (*figure 1*). D'une part, à la différence des autres propriétaires, ils doivent rembourser leurs prêts pour l'achat de la résidence principale. D'autre part, comparés aux locataires, leurs remboursements (principal et intérêts) sont en moyenne plus élevés que les loyers, les aides au logement dont ils bénéficient sont en moyenne plus faibles et, en sus de la taxe d'habitation, ils doivent en tant que propriétaires acquitter la taxe foncière.

Il convient cependant de rappeler que les mensualités des accédants n'ont pas la même nature économique qu'un loyer : elles permettent la constitution du patrimoine immobilier du

* Jérôme Accardo, Élodie Kranklader, Insee.

1. Les dépenses annuelles de logement des ménages selon leur statut d'occupation du logement

	Locataires du secteur...				Propriétaires			
	...libre ¹		...HLM		accédants ²		sans charges de remboursements ²	
	Montant (en k€)	Part de la dépense (en %)	Montant (en k€)	Part de la dépense (en %)	Montant (en k€)	Part de la dépense (en %)	Montant (en k€)	Part de la dépense (en %)
Loyers (réels) / Remboursements (y c.intérêts)	6,3	72	4,3	62	9	65	///	///
Énergie	1,2	14	1,4	21	2,1	15	2	44
Autres dépenses ³	0,8	9	0,9	13	1,3	9	1,1	24
Taxe d'habitation	0,4	5	0,3	6	0,7	5	0,7	15
Taxe foncière	///	///	///	///	0,8	6	0,8	17
Dépense de logement brute	8,7	100	6,9	100	13,9	100	4,6	100
Aides personnelles au logement (A)	-1,2	-14	-1,4	-20	-0,2	-1	0	0
Dépense de logement nette (B)	7,5	86	5,4	80	13,7	99	4,6	100
Revenu total (avant impôts) (C)	28,9	///	24,9	///	51,3	///	44,4	///
Taux d'effort (en %) (B/[C-A])	///	27	///	23	///	27	///	11
Répartition des ménages (en %)	///	23,7	///	15,3	///	19,1	///	41,9

1. Bailleurs personnes physiques, hors usufruitiers et logés gratuitement.

2. Hors loyers imputés.

3. Autres dépenses : charges locatives, entretiens, petits travaux, assurances, frais de personnel, frais d'agence, etc.

Champ : France métropolitaine, population des ménages ordinaires, hors locataires du secteur social non HLM et d'autres personnes morales.

Sources : Insee, enquête Budget de famille 2011 ; SOeS, Comptes du logement 2011.

Encadré 1

L'enquête Budget de famille et ses évolutions entre les éditions 2005 et 2011

Réalisées depuis 1979 à un rythme environ quinquennal, les enquêtes Budget de famille fournissent une estimation de la consommation moyenne des différents biens et services. Elles interrogent environ 10 000 ménages par l'intermédiaire de questionnaires et de carnets de comptes dans lesquels les ménages doivent reporter toutes les dépenses effectuées sur une période donnée.

Les deux dernières enquêtes Budget de famille se sont déroulées en 2005 et en 2011. Entre les deux dates, le protocole de l'enquête a connu deux modifications notables :

- le questionnement sur les dépenses du ménage a été optimisé, de façon à limiter la durée de l'enquête, qui a été réduite d'un tiers. Le module relatif aux dépenses de logement a donc évolué. Les changements ont cependant été limités et les résultats restent comparables, en ligne avec les données macroéconomiques des Comptes du logement ;

- le protocole de mesure des revenus a en revanche fondamentalement changé. En 2005, on questionnait directement le ménage sur chaque composante de son revenu. En 2011, son revenu est celui porté dans la déclaration fiscale du ménage, complété des prestations sociales

versées par les différents organismes sociaux et par une estimation des revenus du patrimoine exonérés d'impôt (ou soumis à un prélèvement libératoire). La mesure par sources administratives conduit à une distribution du revenu très proche de la mesure par enquête auprès des ménages, mais les niveaux diffèrent sensiblement : par exemple, le revenu médian déclaré en 2005 dans l'enquête Budget de famille est environ 17 % inférieur à celui observé dans l'enquête Revenus fiscaux et sociaux (ERFS) de la même année.

Il est donc nécessaire de contrôler l'effet lié au passage en 2011 à la source fiscale, pour éviter que la sous-estimation du revenu en 2005 ne conduise à une surestimation du taux d'effort pour cette année-là et donc à la sous-estimation de son évolution entre 2005 et 2011. On a ainsi redressé les revenus déclarés en 2005 dans l'enquête Budget de famille en calant chaque centile de la distribution du revenu total sur le centile correspondant de la distribution du revenu total de l'ERFS 2005. Ce faisant, on fait donc l'hypothèse que les ménages de l'enquête se classent de la même façon selon le revenu qu'ils ont déclaré dans l'enquête et celui issu des fichiers administratifs sociaux et fiscaux.

ménage accédant et la part correspondant au remboursement du principal représente, à ce titre, de l'épargne.

Les locataires du secteur libre viennent en seconde position avec une dépense moyenne annuelle de 7 500 euros environ, soit 55 % de la dépense des accédants ou 60 % avant déduction des aides au logement. Les locataires du secteur HLM ont une dépense nette encore inférieure (environ 5 400 euros) à la fois parce que leur dépense brute est 20 % plus basse que dans le secteur libre, et parce qu'ils reçoivent des aides au logement en moyenne 17 % plus élevées.

Les propriétaires sans charges de remboursements pour l'achat de leur résidence principale (propriétaires dits « SCR » dans cette étude) ont, sans surprise, la dépense de logement la plus faible (4 600 euros annuels). En l'absence de loyers ou de remboursements de prêts immobiliers, c'est l'énergie qui constitue pour eux le premier poste de dépenses de logement.

Encadré 2

Les différentes définitions du taux d'effort

De façon générale, un taux d'effort est un ratio entre des dépenses de logement du ménage et tout ou partie de ses ressources. Il vise à exprimer la capacité du ménage à financer ses conditions de logement. Il doit permettre notamment de repérer les ménages susceptibles d'éprouver des difficultés budgétaires à se maintenir dans leur logement. La définition adoptée dans notre étude rapporte l'ensemble des dépenses de logement (loyers, charges, énergie, taxes sur la résidence principale) nettes des aides au logement que reçoit le ménage, au revenu courant, avant impôt, net de ces aides. Il mesure à quel point la situation de logement du ménage est une cause de fragilité budgétaire, autrement dit le risque que le ménage ne puisse plus assurer cette charge, ou qu'il soit conduit à des arbitrages au détriment d'autres dépenses essentielles (santé, alimentation, etc.).

Dans cette étude, seules les aides personnelles sont prises en compte. Les autres aides (par exemple comme les abattements fiscaux dont bénéficient certains accédants) ne sont en effet généralement pas identifiées dans les enquêtes Budget de famille. Cependant, les remboursements des accédants incluant des intérêts d'emprunts, le taux d'effort calculé prend en compte l'effet d'un éventuel prêt à taux zéro dont le ménage accédant a pu bénéficier.

Ainsi défini, le taux d'effort a le mérite de rester proche de la façon dont l'opinion courante appréhende le poids budgétaire du logement. En revanche, faute de traiter les remboursements des ménages accédants comme de l'épargne et non de la consommation de logement, il ne peut s'interpréter comme un indicateur d'inégalité devant le logement.

D'autres définitions sont envisageables, qui se distinguent selon le périmètre retenu pour les

dépenses et pour les ressources. L'interprétation normative d'un taux d'effort dépend de la définition retenue. De ce point de vue, la plus rigoureuse consiste à suivre l'approche économique qui exclut des dépenses de logement d'un ménage accédant ses remboursements de prêts immobiliers, mais qui considère que tout ménage propriétaire se verse à lui-même le loyer qu'il paierait s'il était locataire de son logement (ce qui réhausse d'un même montant, appelé loyer imputé, sa dépense de consommation et son revenu). Cette approche conduit à des taux d'effort identiques à ceux de l'étude pour les locataires, mais de l'ordre de 22 % pour les accédants et 24 % pour les propriétaires SCR (contre respectivement 27 % et 10 % dans notre étude).

On peut aussi, suivant la dernière étude disponible consacrée par l'Insee au taux d'effort, rapporter le total du loyer ou remboursement d'emprunt, dépenses d'énergie pour le logement, charges et taxes sur la résidence principale, net des aides au logement, au revenu total du ménage [Arnault et Crusson, 2012]. À la différence de ce qui est retenu dans notre étude, cette définition ne déduit pas les aides personnelles au logement du revenu du ménage. Par rapport aux résultats présentés ici, l'approche aboutit à des taux d'effort de 1 à 2 points inférieurs pour les locataires et pratiquement inchangés pour les propriétaires.

Les différences de définition conduisent ainsi à des différences de niveau.

En évolution, en revanche, elles fournissent des conclusions identiques : entre 2005 et 2011, le taux d'effort des propriétaires est resté à peu près stable, celui des locataires a augmenté d'environ 2,5 points.

Les dépenses de logement, que ce soit le loyer, les charges de remboursements, l'énergie et, mais dans une moindre mesure, les autres dépenses, sont largement déterminées par la taille du logement, elle-même très liée au type d'habitat. Les propriétaires, accédants ou SCR, occupent plus fréquemment des maisons individuelles et vivent en moyenne dans 110, resp. 111 m². Les locataires résident plus souvent dans des appartements et leurs logements sont en moyenne beaucoup plus petits : 65 m² dans le secteur libre et 68 m² dans le secteur HLM. Ces différences contribuent très fortement à l'écart de dépense brute des aides (c'est à dire avant déduction des aides au logement) entre accédants et locataires du secteur libre : les premiers dépensent 60 % de plus que les seconds pour l'ensemble du logement, mais 3 % de moins par mètre carré.

Les locataires du secteur libre comme les propriétaires accédants consacrent plus d'un quart de leur revenu à leurs dépenses de logement

Le taux d'effort est défini ici comme le rapport entre la dépense de logement, nette des aides au logement, et le revenu avant impôt du ménage, lui aussi net de ces aides. Le taux d'effort mesure ainsi la charge que le logement fait peser sur le budget d'un ménage (*encadré 2*).

Les propriétaires SCR ont le taux d'effort le plus faible : ils dépensent 11 % de leur revenu (avant impôt et hors aides au logement) pour leur logement. À l'opposé, les ménages accédants et les locataires du secteur libre affichent un taux d'effort moyen de 27 %. Le taux d'effort des locataires du secteur HLM est un peu moins élevé (23 %). Les écarts de taux d'effort entre locataires et accédants sont nettement plus réduits que les écarts de dépenses de logement. De fait, les différences sur les revenus tendent à contrebalancer celles sur les dépenses. En d'autres termes, accédants et locataires déboursent proportionnellement autant pour se loger¹.

Le phénomène ne joue pas entre propriétaires SCR et locataires : les premiers non seulement dépensent moins que les seconds, mais bénéficient également d'un niveau de revenu très supérieur. Leur taux d'effort est ainsi plus de 2 fois plus faible. En revanche, le revenu des propriétaires SCR est 15 % plus faible que celui des accédants ; il s'agit en effet majoritairement (58 % des cas) de ménages dont la personne de référence est retraitée, tandis que les ménages accédants sont à 95 % des actifs. Cet écart de revenu est, toutefois, trop faible au regard de la différence de dépenses pour gommer les écarts de taux d'effort.

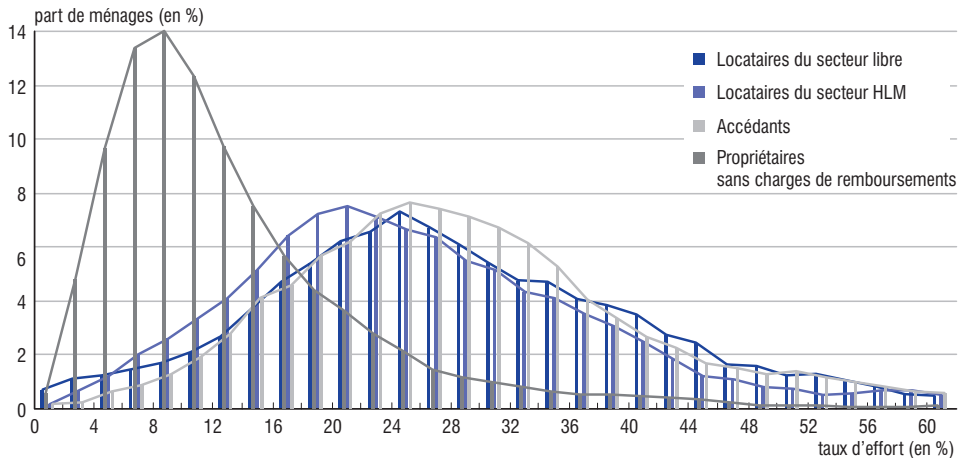
Dans le secteur libre, plus d'un ménage locataire sur cinq dépense plus de 40 % de son revenu pour son logement

Les taux d'effort des ménages sont plus ou moins différents de la valeur moyenne selon le statut d'occupation du logement (*figure 2*) : en raison d'un taux moyen déjà bas (11 %), on n'observe que peu de ménages propriétaires SCR dont le taux d'effort soit très en dessous de cette valeur. De sorte que pour 50 % de ces propriétaires, le taux d'effort reste à moins de 5 points de ce taux moyen. Parmi les locataires et les accédants, en revanche, deux tiers des ménages ont un taux d'effort qui s'écarte d'au moins 5 points du taux d'effort moyen de leur catégorie.

Les organismes prêteurs chargés d'étudier les dossiers d'emprunts sont généralement d'avis que les remboursements d'un ménage accédant ne doivent pas dépasser le tiers de ses revenus.

1. Avec la différence, essentielle du point de vue économique, que les premiers « conservent » les deux tiers de cette dépense, qui représentent alors de l'épargne (*encadré 2*).

2. Distribution du taux d'effort selon le statut d'occupation du logement en 2011



Champ : France métropolitaine, population des ménages ordinaires hors locataires du secteur social non HLM et d'autres personnes morales.
Lecture : chez les propriétaires sans charges de remboursements, 5 % des ménages font face à un taux d'effort compris entre 2 % et 4 %.

Source : Insee, enquête Budget de famille 2011.

Dans la suite de cette étude, les ménages dont les dépenses de logement (nettes) dépassent 40 % de leur revenu (hors aides au logement) sont considérés comme des ménages à taux d'effort élevé, plus susceptibles que les autres de connaître des difficultés pour financer ces dépenses.

Environ 18 % des ménages accédants, 15 % des ménages locataires en HLM, et 22 % dans le secteur libre supportent un taux d'effort élevé. En revanche, moins de 4 % des propriétaires SCR sont dans ce cas.

Des taux d'effort élevés en premier lieu à cause de revenus faibles

Par construction, un taux d'effort peut être élevé à cause d'une forte dépense de logement ou à cause d'un bas niveau du revenu (hors aides au logement). De fait, on constate que pour un statut d'occupation du logement donné (locataire, accédant, etc.), les ménages qui supportent des taux d'effort élevés sont surtout des ménages disposant de faibles revenus. En effet, les dépenses de logement varient nettement moins que les revenus à statut d'occupation donné² (figure 3).

Le rôle déterminant du revenu est particulièrement net chez les locataires. Dans le secteur HLM, les ménages à taux d'effort élevé ont en moyenne une dépense de logement nette identique à celle des autres ménages en HLM. En revanche, leur revenu est plus de deux fois plus faible (l'aide au logement y pèse d'ailleurs trois fois plus lourd) ; c'est pour cette raison qu'ils supportent un taux d'effort deux fois plus élevé que la moyenne. Dans le secteur libre, les écarts entre les ménages à taux d'effort élevé et les autres sont un peu moins marqués mais la conclusion reste identique.

Chez les accédants, le rôle du revenu est important mais doit être davantage nuancé : les ménages à taux d'effort élevé perçoivent un revenu qui n'atteint que 58 % de celui des autres ménages accédants, mais leur dépense de logement est aussi 31 % plus élevée. Pourtant la surface de leur logement est, en moyenne, sensiblement plus faible (103 m² contre 111 m²).

2. L'essentiel de ces variations sur les dépenses étant d'ailleurs une conséquence des différences de surfaces habitables, comme mentionné plus haut.

3. Caractéristiques des ménages à taux d'effort élevé

	Accédants			Locataires du secteur...					
	Ensemble	Taux d'effort		Ensemble	...HLM		Ensemble	...libre	
		≤40 %	>40 %		≤40 %	>40 %		≤40 %	>40 %
Répartition des ménages (en %)	100	82	18	100	85	15	100	78	22
Dépense nette de logement (k€)	13,7	13,0	17,0	5,4	5,3	6,0	7,5	7,2	8,4
Revenu (k€)	51,3	55,4	32,3	24,6	26,6	13,5	28,7	32,2	16,9
Taux d'effort (%)	27	24	53	23	21	52	27	23	54
Part de l'APL dans le revenu (%)	0,4	0,3	0,5	5,8	5,0	14,1	4,2	3,6	8,0
Âge moyen de la personne de référence	42,8	42,6	44,1	49,9	49,1	54,7	42,9	40,9	49,3
Surface (m ²)	109,7	111,3	102,6	67,8	68,1	65,7	64,5	64,2	65,6
Nombre de personnes dans le ménage	3,1	3,1	3,1	2,3	2,4	1,8	2,0	2,0	2,0
Catégorie sociale de la personne de référence									
Agriculteurs	1,3	1,3	1,3	0,1	0,1	0,1	0,6	0,5	1,0
Artisans, com., chefs entrep.	7,7	7,3	9,7	1,6	1,7	1,1	4,1	4,1	4,1
Cadres sup., prof. libérales	24,7	26,4	16,4	3,2	3,6	1,1	14,1	16,2	6,2
Professions intermédiaires	27,3	27,8	24,9	13,0	14,3	6,2	21,2	22,5	16,3
Employés	14,8	13,7	20,2	22,4	21,8	25,6	18,0	18,4	16,5
Ouvriers	18,2	18,3	17,7	26,0	28,4	13,4	20,3	21,8	14,7
Retraités ¹	5,0	4,5	7,4	26,2	23,6	39,9	17,1	12,4	34,8
Autres inactifs	0,6	0,5	1,1	7,3	6,5	11,5	4,5	4,0	6,4
Situation vis-à-vis de l'emploi de la personne de référence									
En emploi	92,0	92,8	88,1	56,6	62,3	26,7	67,6	73,2	46,5
Au chômage	2,1	1,8	3,6	9,3	6,9	21,9	8,8	8,8	8,8
Retraités	5,1	4,6	7,5	25,6	22,7	40,8	17,5	12,5	36,3
Autres	0,9	0,7	1,9	8,5	8,0	11,1	6,1	5,5	8,4

1. Le classement d'une personne dans la catégorie socioprofessionnelle « retraités » dépend de sa classification socioprofessionnelle antérieure et ne coïncide pas nécessairement avec le classement selon la situation d'emploi.

Champ : France métropolitaine, population des ménages ordinaires hors locataires du secteur social non HLM et d'autres personnes morales.

Lecture : les ménages accédants ont une dépense annuelle moyenne de logement nette des aides de 13 700 euros ; pour ceux dont le taux d'effort est supérieur à 40 % du revenu (net des aides personnelles au logement), cette dépense est de 17 000 euros.

Source : Insee, enquête Budget de famille 2011.

Ainsi, pour chaque mètre carré de leur logement, ils dépensent une fraction de leur revenu (aides au logement déduites) deux fois plus élevée que celle des autres accédants. Cette différence de dépense correspond à des remboursements plus élevés (les autres dépenses, notamment l'énergie, étant comparables entre les deux groupes d'accédants). Elle s'explique sans doute par de moindres apports à l'achat, mais aussi, en tout cas pour partie, par un prix du logement plus élevé. Les accédants à taux d'effort élevé tendent en effet à être aussi des accédants plus récents : l'ancienneté moyenne de l'acquisition est de 6,4 ans pour les premiers contre 7,4 pour les seconds. Cet écart d'un an implique, en raison de la hausse prononcée des prix de l'immobilier au cours des années 2000, qu'en moyenne les accédants à haut taux d'effort ont acheté à des prix plus élevés.

Les ménages retraités surreprésentés dans les ménages à taux d'effort élevé

Si un taux d'effort élevé est en premier lieu associé à des revenus plus faibles, pour les locataires comme les propriétaires, l'origine de ces revenus plus faibles varie selon le statut d'occupation du logement. Ainsi les ménages accédants à taux d'effort élevé sont très majoritairement des ménages d'actifs. Si leur revenu est plus bas que les autres ménages accédants, c'est avant tout parce qu'ils occupent des professions en moyenne moins bien rémunérées. Les ménages dont la personne de référence est cadre supérieur ou profession libérale y sont

moins fréquents que parmi les autres accédants (16 % contre 26 %). À l'inverse les employés y sont surreprésentés (20 % contre 14 %). Par ailleurs, peu d'entre eux sont au chômage. Le chômage n'est pas non plus un facteur explicatif pour les locataires du secteur libre. Que le taux d'effort soit élevé ou non, la part des ménages dont la personne de référence est au chômage est très semblable (de l'ordre de 9 %). Dans le secteur HLM en revanche, les ménages à taux d'effort élevé sont beaucoup plus touchés par le chômage que les autres (22 % contre 7 %).

Les ménages locataires à taux d'effort élevé, qu'ils relèvent du secteur libre ou du secteur HLM, comptent beaucoup de retraités. Les ménages dont la personne de référence est retraitée constituent ainsi plus de 40 % des ménages du secteur HLM supportant un taux d'effort élevé, soit une proportion presque deux fois supérieure à celle observée parmi les ménages à taux d'effort plus bas (23 %). Dans le secteur libre, le contraste est encore plus marqué : 36 % contre 13 %. Le revenu des ménages retraités est d'autant plus faible, relativement aux autres ménages, qu'ils sont plus fréquemment des ménages d'une personne, donc avec un seul revenu, alors que les dépenses de logement des personnes vivant seules ne sont que marginalement plus faibles que celles des ménages dans lesquels plusieurs personnes ont des revenus. Les ménages locataires les plus âgés font ainsi plus souvent que les autres face à des dépenses de logement très importantes relativement à leur revenu. Et parmi eux, les femmes seules sont les plus exposées : les retraitées vivant seules constituent 20 % des ménages locataires à taux d'effort élevé, alors qu'elles représentent moins de 10 % de l'ensemble des locataires.

Chez les ménages locataires à taux d'effort élevé, la part des dépenses de logement dans la consommation (c'est à dire la dépense moins l'épargne) est environ 10 points plus élevée à ce qu'elle est chez les autres locataires. Cet écart est compensé par des dépenses proportionnellement plus basses sur d'autres postes comme les transports, les loisirs et la culture ou les dépenses d'hôtels et de restaurants. Ce constat reflète aussi la surreprésentation des seniors parmi ces ménages ; les enquêtes de budget montrent en effet que les plus âgés dépensent relativement moins dans ces postes que la moyenne des ménages [Herpin et Michel, 2012]. Chez les accédants, la structure de consommation diffère peu entre les ménages à taux d'effort élevé et les autres. Mais l'épargne financière des premiers est en revanche beaucoup plus faible.

Des taux d'efforts plus stables pour les propriétaires que pour les locataires

Mesurer l'évolution des taux d'effort entre les deux dernières enquêtes Budget de famille est un exercice délicat en raison des changements de méthodologie qui sont intervenus entre les éditions 2005 et 2011 (*encadré 1*). Néanmoins, en complétant ces enquêtes par des données issues de la comptabilité nationale ou de source fiscale il est possible de rendre comparable les résultats des deux enquêtes. Si les taux d'effort chez les accédants et les propriétaires sont plutôt stables, ceux des locataires sont en hausse d'environ 2,5 points entre 2005 et 2011 (*figure 4*).

4. Évolution de la dépense de logement, du revenu et du taux d'effort entre 2005 et 2011

	Dépense nette de logement (en %)	Revenu avant impôt (en %)	Taux d'effort (en points)
Locataires du secteur libre	+ 18,4	+ 7,5	+ 2,5
Locataires du secteur HLM	+ 16,2	+ 4,8	+ 2,3
Accédants	+ 18,7	+ 18,1	- 0,3
Propriétaires sans charges de remboursements	+ 22,3	+ 18,4	+ 0,2

Champ : France métropolitaine, population des ménages ordinaires hors locataires du secteur social non HLM et d'autres personnes morales.
Sources : Insee, ERFS 2005 et 2011, SRCV 2005, Budget de famille 2011 ; SOeS, comptes du logement.

Pour les locataires et les accédants, la dépense nette de logement croît, en euros courants, à un rythme globalement comparable à celui de la consommation totale. Entre 2005 et 2011, la consommation totale des ménages a en effet augmenté de 17 % (hors loyers imputés³ et SIFIM⁴). La hausse a été un peu plus marquée pour les propriétaires SCR mais leur dépense reste néanmoins à un niveau plus bas que les autres. Le rythme varie selon les composantes de la dépense : la hausse des dépenses d'énergie est d'environ 18 %, celle des loyers est un peu plus faible (15 %), celle des taxes est nettement plus forte (la taxe d'habitation augmente d'environ 50 %, la taxe foncière de plus d'un tiers).

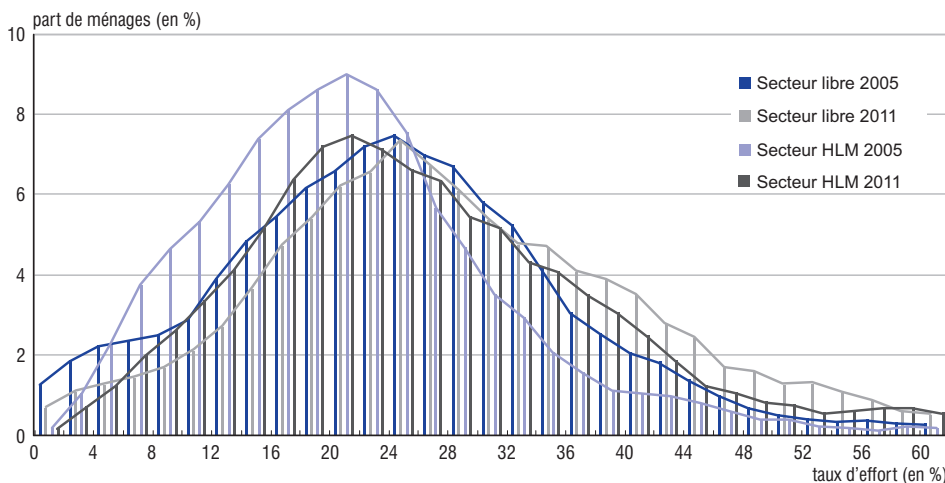
Le revenu des locataires évolue beaucoup plus lentement, notamment celui des ménages du secteur HLM, ce qui entraîne une hausse de leur taux d'effort. Cette faible croissance pourrait être due au départ des locataires les plus aisés vers le secteur libre ou suite à l'achat d'un logement, lesquels auraient été remplacés par des ménages à moindre revenu.

Complétées par d'autres sources (*encadré 1*), les enquêtes Budget de famille permettent de préciser la nature des évolutions subies. Le taux d'effort moyen des ménages en HLM croît de 2,5 points car les ménages aux taux d'effort faibles ou modérés (moins de 20 %) sont moins présents, à l'inverse de plus en plus de ménages aux taux supérieurs à 35 % le sont (*figure 5*).

Chez les locataires du secteur libre, les changements sont un peu plus limités et portent davantage sur les cas extrêmes : seule la proportion de ménages aux taux d'effort particulièrement bas (moins de 10 %) diminue de façon importante, et celle des ménages supportant des taux particulièrement élevés (45 % et plus) augmente singulièrement.

Finalement, alors qu'en 2005, les ménages vivant en HLM connaissaient plus souvent que ceux du secteur libre des taux relativement faibles (moins de 20 %) et moins souvent des taux entre 35 % et 50 %, ce n'est plus le cas en 2011 : les taux d'effort des deux secteurs se sont rapprochés. ■

5. Évolution du taux d'effort des locataires entre 2005 et 2011



Champ : France métropolitaine, population des ménages ordinaires hors locataires du secteur social non HLM et d'autres personnes morales.

Lecture : en 2005, 1 % des ménages locataires du secteur HLM supportait un taux d'effort compris entre 40 % et 42 %. En 2011, ils sont 2,5 %.

Source : Insee, enquêtes Budget de famille 2005 et 2011.

3. La comptabilité nationale considère que les propriétaires de leur résidence principale se louent leur logement ; elle leur impute, en dépense et en revenu, le montant du loyer que ce logement obtiendrait sur le marché (voir *encadré 2*).

4. Services d'intermédiation financière indirectement mesurés (SIFIM) : ils représentent la part des services rendus par les intermédiaires financiers qui n'est pas facturée à la clientèle, mais pour laquelle ces intermédiaires se rémunèrent via une marge de taux d'intérêt sur les dépôts de leurs clients et sur les prêts (crédits) qu'ils leur accordent.

Pour en savoir plus :

Commissariat général au développement durable, *Comptes du logement 2011*, Références, décembre 2012.

Arnault S., Crusson L., « La part du logement dans le budget des ménages en 2010 », *Insee Première* n° 1395, Insee, mars 2012.

Herpin N., Michel C., « Avec le passage à la retraite, le ménage restructure ses dépenses de consommation », in *France Portrait Social*, coll. « Insee Références », édition 2012.
