

Le poids des dépenses de logement selon les revenus

28 mars 2012

Les dépenses de logement pèsent pour 39 % dans le budget des 10 % des ménages aux revenus les plus faibles contre 15 % pour les 10 % les plus riches. La part de ces dépenses est d'autant plus lourde que les ressources des ménages sont modestes.

CONDITIONS DE VIE LOGEMENT



Evolution du poids des dépenses de logement pour les ménages locataires

Le poids des dépenses de logement rapportées au revenu (taux d'effort net moyen [1]), est d'autant plus important que le revenu des ménages est bas, même une fois les allocations prises en compte. En 2006, le poids des dépenses de logement pesait pour 20 % dans le budget des 20 % des ménages les moins aisés qui résident dans le parc immobilier social. Ce taux d'effort atteignait 30 % dans le parc privé pour ces mêmes catégories.

En 18 ans, le taux d'effort a progressé de cinq points dans le secteur social, de onze points dans le secteur libre pour les ménages les plus modestes. L'évolution des prix de l'immobilier a eu un impact moins important pour les catégories les plus aisées : leur taux d'effort en matière de dépenses de logement a augmenté seulement de un point dans le secteur privé.

Evolution du taux d'effort net des ménages locataires selon le revenu et le secteur du logement

Unité : %

	Secteur social					Secteur libre				
	1988	1992	1996	2002	2006	1988	1992	1996	2002	2006
Les 20	15	18	17	17	20	19	23	25	28	30

Evolution du taux d'effort net des ménages locataires selon le revenu et le secteur du logement

Unité : %

	Secteur social					Secteur libre				
% des ménages les moins aisés										
Les 30 à 40 %	16	18	18	18	20	20	21	23	24	28
Les 50 à 60 % des ménages les plus riches	15	17	18	18	19	19	21	22	23	24
Les 70 à 80 %	14	15	16	16	16	18	20	21	21	21
Les 20 % les plus riches	12	11	14	13	14	16	17	18	16	17

Ménages locataires du secteur social ou libre dont la personne de référence n'est pas étudiante - 1988-2006
 Source : Insee, enquêtes logement - © Observatoire des inégalités

Le poids des dépenses de logement pour les ménages locataires dans le secteur privé
 Faute de places dans le parc social, un grand nombre de ménages n'ont d'autres moyens que de chercher à se loger dans le privé où les loyers sont supérieurs. Pour les locataires du parc privé, le taux d'effort net moyen est de 39,1 % pour les 10 % des ménages aux revenus les plus faibles, contre 15,3 % pour les 10 % les plus riches, soit 2,6 fois plus, selon les données 2006. Entre 2002 et 2006, le poids des dépenses de logement a progressé de 3,2 points pour les plus modestes, de 1,2 point pour les plus aisés. Pour l'ensemble des ménages, le taux est passé de 20,6 % en 2002 à 22,4 % en 2006, soit 1,8 point d'augmentation.

Taux d'effort net selon le revenu pour les locataires du parc privé

Unité : %

2002 2006

Taux d'effort net selon le revenu pour les locataires du parc privé

Unité : %

2002 2006

Les 10 % des ménages les moins aisés	35,9	39,1
Les 10 à 20 %	25,9	26,8
Les 20 à 30 %	24,2	27,6
Les 30 à 40 %	23,7	26,6
Les 40 à 50 % des ménages les moins aisés	23,0	24,6
Les 50 à 60 % des ménages les plus aisés	22,9	23,8
Les 60 à 70 %	21,5	22,3
Les 70 à 80 %	20,1	19,4
Les 80 à 90 %	19,4	19,5
Les 10 % les plus riches	14,1	15,3
	35,9	25,9
Ensemble	20,6	22,4

Rapport entre les 10 % les plus pauvres et les 10 % les plus riches 2,54 2,56

Lecture : en 2006, dans le parc privé, pour les 10 % des ménages aux revenus les plus faibles, le taux d'effort net moyen est de 39,1 %.

Source : Insee, enquêtes logement - © Observatoire des inégalités

Evolution du poids des dépenses de logement pour les accédants à la propriété

Un certain nombre de ménages cherchent à devenir propriétaires de leur logement, ce qui leur permet de se construire un capital. Là aussi, l'effort à fournir s'est bien davantage accru pour les moins aisés. Entre 1988 et 2006, le poids des dépenses de logement dans le budget des accédants à la propriété (ceux qui ont acheté et qui remboursent un emprunt) a progressé de huit points pour les 20 % des ménages aux revenus les plus modestes et de trois points pour les 20 % des ménages les plus aisés.

Evolution du taux d'effort net des accédants à la propriété
Unité : %

1988 1992 1996 2002 2006

Les 20 % des ménages les moins aisés	22	24	25	27	30
Les 30 à 40 %	20	21	21	22	23
Les 50 à 60 % des ménages les plus riches	19	20	21	21	21
Les 70 à 80 %	18	18	19	19	21
Les 20 % les plus riches	15	15	16	16	18

Ensemble des ménages dont la personne de référence n'est pas étudiante - 1988-2006
 Source : Insee, enquêtes logement - © Observatoire des inégalités

Evolution du statut d'occupation des logements

Logiquement, ces évolutions se sont répercutées sur les statuts d'occupation des logements. Entre 1988 et 2006, la part des propriétaires non accédants (ceux qui ont entièrement payé leur logement) a progressé de 20 points pour les 20 % des ménages les plus riches, de 28 à 48 %, alors qu'elle a diminué de 3 points pour les 20 % les plus modestes. Cette évolution est majeure pour comprendre les inégalités de niveau de vie [2] : les propriétaires non accédants sont ceux qui n'ont plus de charges d'intérêts à payer, contrairement aux accédants. Ces charges, qui représentent entre 20 et 30 % des revenus, ne sont pas comptabilisées par l'Insee dans l'évaluation des niveaux de vie mais elles ont un impact considérable sur le reste à vivre des ménages.

De plus en plus de ménages modestes doivent se contenter de demeurer locataires : leur part est passée de 40 à 56 % entre 1988 et 2006. A l'inverse, chez les plus aisés, celle-ci s'est réduite de 30 à 20 %. Les conséquences en termes de niveaux de vie ne sont pas immédiatement visibles, elles se font jour pour beaucoup au moment de la retraite : alors que certains continuent à payer un loyer, d'autres ont beaucoup moins de charges liées à leur logement.

Evolution du statut d'occupation en fonction du niveau de vie

Unité : %

	Propriétaire		Accédant				Dont			
	non		à la propriété		Locataire		secteur		Autres	
	accédant	propriétaire	locataire	secteur	autres	libre	secteur	autres	locataire	secteur
	1988	2006	1988	2006	1988	2006	1988	2006	1988	2006
Les 20 % des	33	30	14	7	40	56	16	23	14	7

Evolution du statut d'occupation en fonction du niveau de vie

Unité : %

	Propriétaire	Accédant			Dont				Autres	
		non	à la	Locataire	secteur					
		accédant	propriété		libre					
ménages										
les										
moins										
aisés										
Les 30 à	29	37	21	14	41	44	15	21	9	5
40 %										
Les 50 à										
60 %										
des										
ménages	25	36	27	23	40	37	18	19	8	4
les plus										
riches										
Les 70 à	24	40	33	27	35	29	18	17	7	5
80 %										
Les 20										
% les										
plus	28	48	37	28	30	20	20	14	6	3
riches										
Calcul	de	l'auteur	d'après	les	enquêtes	logement	de	l'Insee		
Source : Gabrielle Fack - © Observatoire des inégalités										

Pour en savoir plus :

- ▶ [Les inégalités face au coût du logement se sont creusées entre 1996 et 2006](#), France, portrait social - édition 2010, Insee.
- ▶ [L'évolution des inégalités entre ménages face aux dépenses de logement -1988-2006](#), Gabrielle Fack, Informations sociales n° 155, Caisse nationale d'allocations familiales.

Photo / © mat75002 - Fotolia.com

[1] le taux d'effort net rapporte l'ensemble des charges de logement moins les aides reçues au revenu

[2] Lire à ce sujet la note du Crédoc, « [Propriétaires, locataires : une nouvelle ligne de fracture sociale](#) », mars 2012.