

FOCUS - LOGEMENT : UN EFFORT FINANCIER CROISSANT POUR LES MÉNAGES FRANCILIENS DEPUIS LE DÉBUT DES ANNÉES 2000

Rémi Charrier

Caisse nationale d'allocations familiales (CNAF) | « [Informations sociales](#) »

2009/5 n° 155 | pages 34 à 37

ISSN 0046-9459

Article disponible en ligne à l'adresse :

<http://www.cairn.info/revue-informations-sociales-2009-5-page-34.htm>

Pour citer cet article :

Rémi Charrier, « Focus - Logement : un effort financier croissant pour les ménages franciliens depuis le début des années 2000 », *Informations sociales* 2009/5 (n° 155), p. 34-37.

Distribution électronique Cairn.info pour Caisse nationale d'allocations familiales (CNAF).

© Caisse nationale d'allocations familiales (CNAF). Tous droits réservés pour tous pays.

La reproduction ou représentation de cet article, notamment par photocopie, n'est autorisée que dans les limites des conditions générales d'utilisation du site ou, le cas échéant, des conditions générales de la licence souscrite par votre établissement. Toute autre reproduction ou représentation, en tout ou partie, sous quelque forme et de quelque manière que ce soit, est interdite sauf accord préalable et écrit de l'éditeur, en dehors des cas prévus par la législation en vigueur en France. Il est précisé que son stockage dans une base de données est également interdit.

Focus

Logement : un effort financier croissant pour les ménages franciliens depuis le début des années 2000

Rémi Charrier – statisticien

La dépense de logement prend deux formes principales : le paiement d'un loyer mensuel ou le remboursement d'un emprunt contracté pour acheter un logement. En 2006, deux tiers des ménages franciliens, propriétaires accédants ou locataires, sont concernés (figure 1). En effet, seulement 29 % des ménages franciliens sont des propriétaires n'ayant plus d'emprunt à rembourser. Par ailleurs, 4 % des ménages sont logés gratuitement (1).

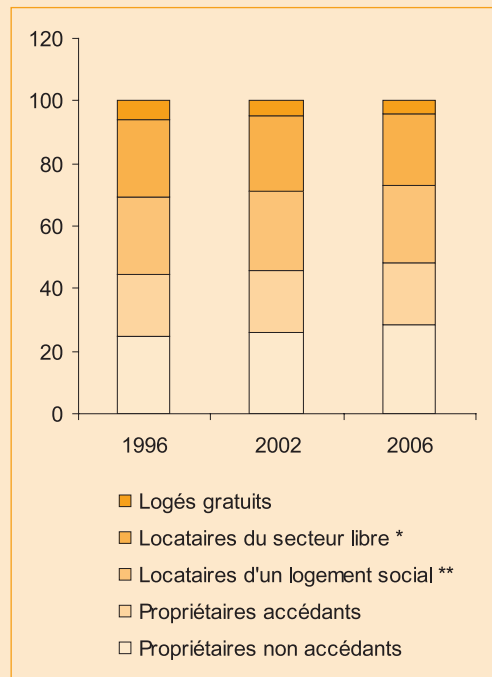
L'effort financier des propriétaires

Les dépenses des accédants en hausse depuis la fin des années 1990

Les conditions d'achat d'un logement en Île-de-France ont sensiblement varié au fil du temps. Le montant des remboursements est fortement lié à la conjoncture immobilière au moment de l'achat des logements. Ainsi, les accédants ayant acheté au milieu des années 1990, après l'éclatement de la bulle immobilière de 1990, acquittent les remboursements les moins élevés en moyenne (688 euros par mois). À l'inverse, depuis le début des années 2000, les prix des logements ont connu une forte hausse. Les accédants récents, ceux ayant acquis leur logement depuis moins de quatre ans, ont ainsi payé leur logement, en moyenne, 251 000 euros en 2006, soit une augmentation de 47 % par rapport au prix payé par les accédants récents en 2002. Le prix d'achat moyen de

leur logement a augmenté plus vite que leurs ressources financières : il représente 4,7 années de revenu en 2006, contre 3,5 années il y a quinze ans.

Figure 1 - Répartition des ménages selon le statut d'occupation



Source : Insee ENL 2006.

* Y compris les locataires de logements loi 1948.

** Locataires HLM et locataires de logements sociaux hors HLM.

De ce fait, les accédants récents de 2006 acquittent des remboursements mensuels plus élevés : 1 030 euros en moyenne en 2006, contre 920 euros pour l'ensemble des accédants. Pour autant, le nombre d'accédants récents en Île-de-France en 2006 (416 000) n'a que très faiblement diminué par rapport à celui de 2002 (419 000).

Des remboursements et des durées d'emprunt plus importants

En 2006, la part de l'emprunt dans le montant total de l'achat (61 %) reste stable par rapport à 2002. Face à la hausse des prix, les ménages accédants ont en effet accru leur apport personnel (+ 47 % en moyenne entre 2002 et 2006). Cette hausse s'explique en partie par la diminution du nombre de primo-accédants (234 000 en 2006, contre 261 000 en 2002) dont le montant moyen de l'apport personnel est plus faible que celui des ménages déjà propriétaires. Ces derniers financent en effet souvent l'achat de leur nouveau logement par la revente du précédent. La baisse des taux d'intérêt jusqu'en 2005, conjuguée à des montages financiers plus sophistiqués, n'a permis d'amortir qu'une partie de la hausse du montant des emprunts. Les ménages accédants ont dû aussi étaler leurs remboursements dans le temps. La durée moyenne des prêts est ainsi passée de quinze ans en 2002 à dix-huit ans en 2006, ce qui a permis de limiter la hausse du montant des remboursements mensuels moyens des ménages à 24 % entre 2002 et 2006.

Le taux d'effort des accédants augmente

Entre 2002 et 2006, le montant des remboursements a augmenté deux fois plus vite que le revenu par unité de consommation (11 %). De ce fait, le taux d'effort brut des ménages franciliens accédant à la propriété, c'est-à-dire la part du revenu qu'ils consacrent au remboursement des emprunts contractés lors de l'achat de leur résidence principale, a augmenté, s'établissant

à 20,4 % en 2006 (voir tableau 1), contre 19 % en 2002.

Tableau 1 - Taux d'effort brut et net des ménages

	Taux d'effort brut	Taux d'effort net	Taux d'effort brut total	Effectif
Accédants récents	18,4	18,3	23,1	548 377
Accédants anciens	23	22,9	27,8	416 158
Ensemble accédants	20,4	20,3	25,1	964 535
HLM	16	13,1	24,3	1 118 977
Loi de 1948	18,2	16,1	24	45 670
Social non HLM	19,8	19,1	25,3	86 110
Location loyer libre	23,9	22,2	29,3	969 827
Sous-location, meublés	36,3	30	43,9	111 930
Ensemble locataires	20,4	18,1	27,2	2 332 514

Source : Insee ENL 2006.

Sur la même période, l'augmentation des prix des logements a provoqué la hausse du taux d'effort des accédants récents. Il atteint pour la première fois 23 % en Île-de-France, alors qu'il fluctuait autour de 20 % depuis les années 1970 (20 % en 2002).

En effet, le taux d'effort des accédants dépend des conditions d'achat au moment de l'accession, mais aussi de l'ancienneté de l'acquisition : au fil des ans, ils voient leur taux d'effort diminuer sous l'effet de l'amélioration de leurs revenus et de l'extinction progressive d'une partie de leur dette. Cela explique que la charge financière soit plus importante pour les accédants récents que pour les plus anciens.

Au-delà des remboursements d'emprunts, la dépense logement des accédants inclut également les dépenses liées au chauffage et à la consommation d'eau, ainsi que les autres charges de copropriété. En moyenne, le taux d'effort augmente de près de cinq points si l'on cumule l'ensemble des dépenses de logement (incluses ou non dans les charges). Ainsi, les ménages accédant à la propriété consacrent, en moyenne, près du quart de leurs revenus au logement, au sens large.

L'effort financier des locataires

Le montant du loyer au m² atteint 8,5 euros en Île-de-France

Au 1^{er} juillet 2006, le loyer mensuel francilien s'élève à environ 8,5 euros le m². Le secteur libre est celui qui occasionne les dépenses de loyer les plus élevées pour les ménages locataires. Les Franciliens y acquittent un loyer mensuel moyen de 12,4 euros par m². À l'inverse, le secteur de l'Habitation à loyer modéré (HLM) reste le meilleur marché, avec un loyer de 5,4 euros le m².

Depuis janvier 2002, les prix du loyer au m² ont progressé de 10,8 %, soit 2,3 % par an. Cette augmentation est assez proche de l'inflation : 8,5 % entre janvier 2002 et juillet 2006.

L'écart continue de se creuser entre Paris et le reste de la région : le loyer y a augmenté de 11,9 % depuis 2002, pour atteindre 11,7 euros le m², contre une hausse de 10,2 % en petite couronne (7,6 euros le m²) et 8,9 % en grande couronne (6,8 euros le m²).

Les locataires récents paient des loyers plus élevés

En 2006, près de 30 % des Franciliens ont emménagé depuis deux ans ou moins – c'est-à-dire entre 2004 et 2006. Les locataires du secteur libre sont deux fois plus mobiles que ceux du secteur HLM : 40 % des premiers ont emménagé depuis deux ans ou moins contre 19 % chez les seconds. Le secteur libre compte

en effet plus de petits logements que le secteur social. Or ces derniers sont en général réservés au début du parcours résidentiel. Ils connaissent ainsi une plus forte rotation que les grands logements.

En 2006, les locataires récents acquittent des loyers au m² plus élevés que les locataires anciens : 10,9 euros pour les récents, contre 6,5 euros pour les locataires installés depuis plus de dix ans, soit un écart de 68 %. La différence de prix entre les locataires anciens et récents est semblable dans le secteur libre (24 %) et dans le secteur HLM (23 %). Mais l'écart est plus fort dans le secteur social non HLM et dans les logements soumis à la loi de 1948.

Depuis 2002, les prix du loyer au m² des locataires récents ont augmenté plus vite : 12,4 % (soit 2,6 % par an), contre 11,9 % pour l'ensemble des locataires. Les réajustements des loyers sont fréquemment opérés au moment du changement de locataire. La date d'arrivée dans le logement est donc un facteur essentiel du niveau des loyers, la mobilité favorisant leur hausse.

En 2006, les locataires consacrent 20,4 % de leur revenu mensuel au paiement de leur loyer

Lors des cinq dernières années, les loyers mensuels ont augmenté de 1,5 % par an, alors que le revenu moyen des locataires n'a augmenté que de 0,4 % par an. Ainsi, le taux d'effort brut, c'est-à-dire la part du revenu moyen que le ménage consacre à son loyer, hors charges locatives et hors aides au logement, continue de croître.

En 2006, les locataires consacrent 20,4 % de leur revenu mensuel moyen au paiement du loyer, contre 19,8 % en 2002. En Île-de-France, les taux d'effort les plus importants s'observent dans le secteur locatif libre (23,9 % en moyenne) et dans celui des sous-locations et des meublés (36,3 %). Les plus bas se situent respectivement

dans le secteur HLM (16 %) et dans celui de la loi de 1948 (18,2 %), suivi du secteur social non HLM (19,8 %). Ces différences s'expliquent par le niveau élevé des loyers dans le secteur libre, par le niveau nettement plus modéré de ceux-ci dans les secteurs HLM et loi de 1948, et aussi par la faiblesse des revenus dans le secteur de la sous-location et des meublés.

En tenant compte des différentes aides au logement, le taux d'effort des locataires franciliens diminue de 20,4 % à 18,1 %. Les locataires HLM voient ainsi leur taux d'effort ramené à 13,1 % et ceux du secteur libre à 22,2 %.

Les locataires de meublé et les sous-locataires restent les moins favorisés, mais les aides ramènent le taux d'effort à un niveau considéré comme soutenable par les prêteurs et les bailleurs : 30 % ⁽²⁾.

En plus du loyer, plus des trois quarts des ménages locataires paient des charges collectives. Elles sont particulièrement importantes dans le parc HLM. Les ménages concernés voient leur taux d'effort augmenter d'environ huit points en incluant les charges, contre cinq points dans le secteur libre. De manière globale, le taux d'effort brut avec charges des locataires s'élève à 27,2 %, soit deux points de plus que celui des propriétaires accédants (25,1 %).

Notes

1 - Il s'agit de ménages qui ne sont pas propriétaires et ne paient pas de loyer. Cette catégorie inclut aussi les usufruitiers et les ménages ayant vendu le logement qu'ils occupent en viager.

2 - Les acteurs de l'immobilier considèrent qu'au-delà de 33 %, le taux d'effort est difficilement soutenable par le ménage.