

Les charges dans le budget des locataires

Alain Jacquot, Blandine Jezequel et Christelle Minodier
division Logement, Insee

Contrairement au loyer, les charges payées par les locataires sont en moyenne plus élevées dans le secteur social (141€/mois) que dans le secteur libre (112€). Cela s'explique par la composition des deux parcs. Le parc social comprend en effet davantage de grands immeubles jouissant d'équipements collectifs et moins de maisons individuelles que le parc privé. En outre, les appartements du parc social, qui logent des familles plus nombreuses, sont plus spacieux.

En ajoutant aux charges le montant du loyer, un locataire du secteur privé (hors loi de 1948) dépense en moyenne pour se loger 537€/mois alors qu'un locataire du secteur social ne dépense que 425€/mois. Les aides au logement amplifient cet écart. Hormis dans l'agglomération parisienne où elles sont les plus élevées, les dépenses de logement varient peu avec la taille de l'agglomération. Un coût au m² plus faible dans les petites villes est compensé par une plus grande consommation d'espace habitable.

Les charges payées par les locataires (*définitions*) s'élèvent en moyenne à 125€ par mois, soit 1,84€ par m² de surface habitable (*tableau 1*). Elles sont plus élevées au mètre carré dans l'habitat collectif (2,04€/m²/mois) que dans l'habitat individuel (1,36€/m²/mois), les immeubles bénéficiant fréquemment d'équipements et de services particuliers générateurs de charges (présence d'un ascenseur, d'un gardien). Mais cette différence s'estompe considérablement si l'on regarde les montants mensuels (117€ pour les maisons, 127€ pour les appartements), les maisons étant plus spacieuses en moyenne que les appartements (86,1 m² contre 62,4 m²).

Des charges plus élevées dans le parc social

Les locataires du parc HLM paient en moyenne chaque mois 141€ de charges (*tableau 2*), soit davantage que les locataires du parc privé. Néanmoins, il existe de grandes disparités au sein du parc privé, les locataires du secteur libre occupant des appartements datant d'avant 1948 et ceux bénéficiant du régime de la loi de 1948 ayant les montants de charges les plus faibles (respectivement 105€ et 104€ par mois) alors que pour les locataires du parc libre postérieur à 1948 (*définitions*), les charges mensuelles s'élèvent en moyenne à 118€. Les locataires du parc social non HLM acquittent quant à eux des montants de charges voisins de ceux des locataires HLM.

Dans le parc social (HLM et non HLM), les charges évaluées en €/mois sont plus élevées dans l'habitat collectif que dans l'habitat individuel alors que c'est l'inverse dans le parc privé. En revanche, une fois prise en compte la surface habitable, les charges en €/m²/mois acquittées par les locataires vivant en appartement sont supérieures à celles des locataires d'une maison quel que soit le secteur considéré. Au sein du parc collectif, c'est dans le secteur social non HLM que les charges au mètre carré sont les plus élevées (2,32€/m²/mois) et dans le secteur régi par la loi de 1948 qu'elles sont les plus faibles (1,71€/m²/mois). Les montants de charges dans le secteur HLM et dans le secteur libre

① Les charges des locataires

	Individuel	Collectif	Ensemble
Nombre de ménages locataires (milliers)	2 187	7 119	9 306
Charges (€ par mois)	117	127	125
Surface habitable (m ²)	86,1	62,4	68
Charges (€/m ² par mois)	1,36	2,04	1,84

Champ : France métropolitaine, ménages locataires de leur résidence principale

Source : enquête Logement 2002, Insee

d'après 1948 sont eux relativement proches (2,10€/m²/mois et 2,03€/m²/mois respectivement).

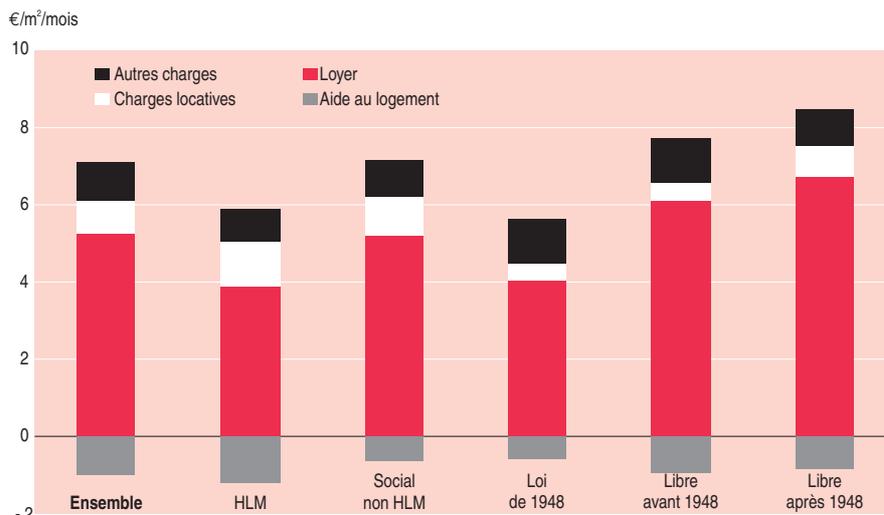
L'impact des équipements collectifs

Si le montant moyen des charges payées par les locataires est plus élevé en HLM, c'est d'abord parce que le parc de logements HLM est essentiellement collectif (à 85 %), alors que le parc privé fait une place plus importante à l'habitat individuel (30 % des logements locatifs privés sont des maisons). Au sein du parc collectif, l'écart de charges entre les deux secteurs (HLM et privé) reflète là aussi pour l'essentiel des différences de composition entre les deux parcs. Les logements en HLM, plus récents que ceux du parc privé (la majeure partie du parc HLM a été construite après guerre), sont aussi plus spacieux et situés dans des immeubles de plus grande taille. On y rencontre plus fréquemment un gardien et leur desserte nécessite plus fréquemment la présence d'un ascenseur. En outre, dans les grands immeubles, l'entretien des parties communes ne peut guère être assuré que par le personnel du bailleur ou par une société extérieure, alors que dans les immeubles du parc privé ne comportant que quelques logements, il est fréquent que chaque occupant ait la charge de « balayer devant sa porte ».

À caractéristiques du logement identiques, les charges sont comparables

Dans le parc collectif, le montant des charges dépend au premier chef de la surface du logement mais n'est pas strictement proportionnel : pour un logement de 100 m², il est supérieur d'un peu plus de 40 % à celui d'un logement de 50 m² situé dans un immeuble comparable. Le montant des charges dépend aussi de l'époque de construction de l'immeuble (les immeubles de la période des trente glorieuses sont plus onéreux que les immeubles plus récents ou plus anciens) et du nombre de personnes du ménage (les charges acquittées par un célibataire sont inférieures de plus de 30 %, toutes choses égales par ailleurs, à celles d'une famille de 6 personnes).

Dépense nette des locataires en 2002



Champ : France métropolitaine, ménages locataires de leur résidence principale

Source : Enquête Logement 2002, Insee

2 Montant moyen des charges selon le secteur de location et le type d'habitat

	En € par mois			En € par m ² et par mois		
	Individuel	Collectif	Ensemble	Individuel	Collectif	Ensemble
HLM	123	144	141	1,51	2,10	2,00
Social non HLM	114	149	139	1,30	2,32	1,96
Loi de 1948	110	103	105	1,38	1,71	1,58
Libre construit avant 1948	106	103	104	1,26	1,86	1,60
Libre construit après 1948	123	116	118	1,34	2,03	1,78

Champ : France métropolitaine, ménages locataires de leur résidence principale

Source : enquête Logement 2002, Insee

L'effet du chauffage collectif est loin d'être négligeable : à autres caractéristiques du logement (y compris la surface) et de l'immeuble identiques, le chauffage collectif accroît les charges de 5 à 20 % selon la zone climatique par rapport au chauffage individuel. Cela conforte deux idées fréquemment avancées selon lesquelles les ménages ayant un chauffage individuel chaufferaient « juste ce qu'il faut » alors qu'à l'inverse les logements seraient parfois chauffés plus que de besoin - ou les immeubles moins bien isolés - lorsque le chauffage est collectif. La présence d'un ascenseur ou celle d'un gardien ont des effets plus modestes, toutes choses égales par ailleurs : + 3,5 à + 6 % selon l'étage pour l'ascenseur, + 7 ou

+ 5 % pour le gardien selon qu'il réside ou non sur place. Enfin, le montant des charges varie aussi selon le type de commune : dans une agglomération de province, les locataires paient des charges inférieures de 23 à 27 % à celles acquittées par les locataires de l'agglomération parisienne à logements et immeubles comparables tandis que les locataires en communes rurales paient des charges inférieures d'environ 30 % à celles des locataires parisiens. Une fois pris en compte l'ensemble de ces facteurs, l'effet propre du secteur de location demeure mais se réduit : par rapport au parc privé, les charges sont plus élevées de 3,6 % en HLM et de 13,3 % dans le secteur social non HLM.

3 Effort financier des ménages locataires selon le secteur de location

En %

	Taux d'effort brut			Taux d'effort net		
	Loyer Revenu	(Loyer + Charges locatives) Revenu	(Loyer + Charges globales) Revenu	(Loyer - Aide) Revenu	(Loyer + Charges loc.-Aide) Revenu	(Loyer + Charges globales - Aide) Revenu
HLM	16,9	21,7	25,5	11,6	16,4	20,2
Social non HLM	17,3	20,6	23,8	15,2	18,5	21,7
Loi de 1948	15,0	16,5	20,8	12,8	14,3	18,6
Libre construit avant 1948	21,9	23,6	27,6	18,5	20,1	24,2
Libre construit après 1948	21,6	24,1	27,3	18,9	21,4	24,6
Ensemble	19,5	22,8	26,4	15,8	19,0	22,6

Champ : France métropolitaine, ménages locataires de leur résidence principale

Source : enquête Logement 2002, Insee

4 Effort financier des ménages locataires selon le revenu par unité de consommation

En %

Revenu annuel par UC	Loyer Revenu (1)	Charges locatives Revenu (2)	Charges globales Revenu (3)	Taux d'effort brut (4)=(1)+(3)	Aide Revenu (5)	Taux d'effort net (6)=(4)-(5)
Moins de 9 655 € (1 ^{er} quartile)	33,0	6,1	13,4	46,3	17,2	29,1
9 655 à 14 330 € (2 ^e quartile)	20,7	3,5	7,8	28,5	3,3	25,2
14 330 à 20 500 € (3 ^e quartile)	17,3	2,7	5,9	23,2	0,5	22,7
Plus de 20 500 € (4 ^e quartile)	14,0	2,0	3,8	17,8	0,1	17,7
Ensemble	19,5	3,2	6,8	26,4	3,8	22,6

Champ : France métropolitaine, ménages locataires de leur résidence principale

Source : enquête Logement 2002, Insee

Une dépense de logement plus importante dans le parc privé

Le montant moyen des charges est certes plus élevé dans le parc HLM, mais les loyers y sont sensiblement plus bas que dans le parc privé. De ce fait, les charges représentent un peu plus d'un cinquième de la dépense totale en logement dans le parc privé (hors loi de 1948) mais un peu plus d'un tiers dans le secteur HLM. Au total, les locataires du parc privé dépensent plus pour se loger que les locataires HLM (*graphique*).

Sans déduire les aides au logement (AL et APL) (*définitions*), un locataire dépense en effet 5,91€/m²/mois en HLM, 7,72 € dans le parc privé construit avant 1948 (hors loi de 1948) et 8,49€

dans le parc privé construit après 1948. La dépense totale des locataires, en dehors de l'agglomération parisienne où elle est la plus élevée (589€/mois), varie peu selon la taille de l'agglomération (entre 425 et 445€/mois dans les agglomérations de moins de 200 000 habitants, 469€/mois dans les agglomérations de plus de 200 000 habitants). Dans les petites villes, le moindre coût du loyer et des charges au m² est absorbé par une plus grande consommation d'espace habitable.

L'effort financier consenti par les locataires

Les locataires en HLM étant des ménages modestes, on aurait pu s'attendre à

ce que le loyer et les charges représentent une part de leurs ressources plus forte que celle des locataires du secteur privé, avant déduction des aides au logement (AL et APL). Or, les taux d'effort (*définitions*) sont moins élevés en HLM que dans le secteur privé (*tableau 3*). Ainsi, le loyer des locataires HLM représente en moyenne 16,9 % de leur revenu, et les charges globales 8,6 %, pour un total de 25,5 % alors que pour les locataires du parc privé d'après 1948, les proportions sont respectivement de 21,6 % et 5,7 %, soit 27,3 % au final.

Les locataires placés sous la protection de la loi de 1948 (1 % des résidences principales en 2002) ont les taux d'effort les plus faibles surtout à cause du niveau particulièrement bas des loyers et des charges dans ce secteur, qui sont parfois sans rapport avec les revenus.

Un effet solvabilisateur des aides pour les ménages modestes

Du fait de la forte dégressivité des aides personnelles en fonction du revenu, les locataires en HLM bénéficient en outre d'une meilleure solvabilisation par l'AL et par l'APL (*définitions*) que les locataires du parc privé. Ainsi, pour un locataire en HLM, l'aide représente en moyenne 21 % de sa dépense totale brute et 5,3 % de son revenu, contre respectivement 10 % et 2,7 % pour un locataire du parc privé construit après 1948. En conséquence, l'écart de taux d'effort moyen entre le parc HLM et le parc privé construit après 1948, qui est de 1,8 point seulement avant prise en compte des aides personnelles, passe à 4,4 point déduction faite de celles-ci. L'effet solvabilisateur des aides personnelles est particulièrement net pour les ménages les plus modestes. Pour les locataires qui appartiennent au premier quartile de revenu par unité de consommation (*définitions*), le taux d'effort moyen passe de 46,3 % avant les aides à 29,1 % après (*tableau 4*). Malgré tout, ils demeurent les ménages pour lesquels l'effort financier est le plus lourd. Les aides au logement ne concernent pratiquement pas la moitié des ménages aux revenus par unité de consommation les plus élevés.

Source

L'enquête Logement s'est déroulée entre décembre 2001 et février 2002. Elle porte sur un échantillon de 45 000 logements. Elle fait suite à une série d'enquêtes réalisées tous les quatre ou cinq ans et dont la première remonte à 1955. Le champ de l'enquête est constitué des seuls logements ordinaires. Sont de ce fait hors champ les logements collectifs tels que les foyers, internats ou casernes, ou les habitations mobiles.

Définitions

Ménage : ensemble des habitants d'un même logement ordinaire.

Ménage locataire : cette étude traite des dépenses des ménages locataires de leur résidence principale. On se limite ici aux ménages locataires d'un local loué vide. Sont exclus de l'étude les ménages locataires d'un meublé ainsi que les sous-locataires.

Charges locatives : la liste des charges payables par le locataire est fixée de manière limitative par décrets en Conseil d'État (décret 86-1316 pour le secteur HLM et décret 87-713 pour le secteur privé). Les charges correspondent à trois grandes catégories de dépenses :

- les frais occasionnés par les services liés au logement et à l'usage de l'immeuble (consommation d'eau ou d'énergie, utilisation de l'ascenseur ou du chauffage collectif) ;
- les dépenses d'entretien et de petites réparations des parties communes de l'immeuble ;
- les taxes locatives qui correspondent à des services dont le locataire profite directement (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage).

Charges (ou « charges globales ») : elles comprennent les charges locatives ainsi

que les consommations d'eau et d'énergie payées directement par le ménage.

Secteurs de location

Secteur « libre » : logements du secteur privé hors loi de 1948, c'est-à-dire les logements dont le loyer est régi par la loi du 6 juillet 1989. Le loyer des logements de cette catégorie est fixé librement entre les parties lorsqu'il s'agit de logements neufs, de logements vacants ayant fait l'objet de travaux ou de logements faisant l'objet d'une première location. En cours de bail et au renouvellement de celui-ci, le loyer est indexé sur l'indice du coût de la construction (ICC). Au renouvellement du bail, la révision du loyer peut toutefois excéder la variation de l'ICC si le loyer était manifestement sous-évalué. Au sein du secteur libre on distingue les logements achevés avant 1948 et ceux construits à partir de 1948.

Secteur social : secteur HLM (conventionné et non conventionné) et secteur social non HLM et non soumis à la loi de 1948.

Taux d'effort : le taux d'effort est égal au rapport entre la dépense en logement d'un (ou plusieurs) ménage(s) et son (leurs) revenu(s). La dépense en logement peut alternativement inclure le seul loyer ou le total « loyer + charges ». Le taux d'effort est dit « net » si l'aide au logement perçue par les ménages est déduite de la dépense de logement, et « brut » dans le cas contraire. Le revenu inclut ici les revenus d'activité professionnelle salariée ou non salariée, les revenus de remplacement (indemnités maladie et chômage), les retraites et préretraites, les prestations sociales et familiales et les revenus du patrimoine financier. L'impôt sur le revenu n'est pas déduit.

Revenu par unité de consommation : l'objectif est de corriger le revenu d'un ménage de façon à tenir compte du nombre de personnes qui le composent. Il est calculé en rapportant le revenu (au sens défini précédemment) au nombre d'unités de consommation du ménage. On compte 1 unité de consommation pour le 1^{er} adulte

du ménage, 0,5 unité de consommation pour les autres adultes et pour les enfants de plus de quatorze ans, et 0,3 pour les enfants de moins de quatorze ans. Le 1^{er} quartile de niveau de vie comprend les 25 % de ménages ayant le plus faible revenu par unité de consommation, c'est-à-dire ici ceux dont le revenu par UC est inférieur à 9 655€/an.

Aides au logement : l'Aide Personnalisée au Logement (APL) concerne les logements conventionnés et l'Allocation de Logement (AL) les autres logements ; elles sont calculées selon le même barème depuis le 1^{er} janvier 2001. Le montant de l'aide dépend de la composition du ménage (nombre d'enfants à charge), des ressources, du loyer, et du lieu de résidence.

Bibliographie

Driant J-C. et Rieg C. (2004a) : « Les conditions de logement des ménages à bas revenus », *Insee Première* n° 950 ;
 Driant J-C. et Rieg C. (2004b) : « Les ménages à bas revenus et le logement social », *Insee Première* n° 962 ;
 Minodier C. (2004) : « Le parc locatif récent : davantage de maisons et de petits immeubles », *Insee Première* n° 957 ;
 Bessière S. (2003) : « La proportion de logements vacants la plus faible depuis trente ans », *Insee Première* n° 880 ;
 Debrand T. (2002) : « Les charges dans tous leurs états », *Habitat et Société* n° 26 ;
 Jousset B. et Corvellec J. (1999) : « Les charges des locataires en 1996 pour un logement en immeuble collectif », *Synthèse d'une étude réalisée pour la DGUHC par l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne* ;
 Pitrou L. (1995) : « 1984-1992 : alourdissement des loyers et des charges », *Économie et Statistique* n° 288-289, Insee.

INSEE PREMIÈRE figure dès sa parution sur le site Internet de l'Insee : www.insee.fr (rubrique Publications)

Vous pouvez vous abonner gratuitement aux avis de parution dans <http://www.insee.fr/fr/ppp/abonnement/abonnement.asp#formulaire>

BULLETIN D'ABONNEMENT A INSEE PREMIERE

A RETOURNER A : INSEE Info Service, Service Abonnement B.P. 409, 75560 Paris CEDEX 12
 Tél. : 01 53 17 88 45 Fax : 01 53 17 89 77

OUI, je souhaite m'abonner à INSEE PREMIÈRE - Tarif 2004

Abonnement annuel = 70 € (France) 87 € (Étranger)

Nom ou raison sociale : _____ Activité : _____

Adresse : _____ Tél : _____

Ci-joint mon règlement en Euros par chèque à l'ordre de l'INSEE : _____ €.

Date : _____ Signature

Direction Générale :
 18, Bd Adolphe-Pinard
 75675 Paris cedex 14
Directeur de la publication :
 Jean-Michel Charpin
Rédacteur en chef :
 Daniel Temam
Rédacteurs : R. Baktavatsalou,
 C. Benveniste, C. Dulon,
 A.-C. Morin
Maquette : Mireille Brunet
 Code Sage IP04990
 ISSN 0997 - 3192
 © INSEE 2004



INSEE
 INSTITUT NATIONAL
 DE LA STATISTIQUE
 ET DES ÉTUDES
 ÉCONOMIQUES