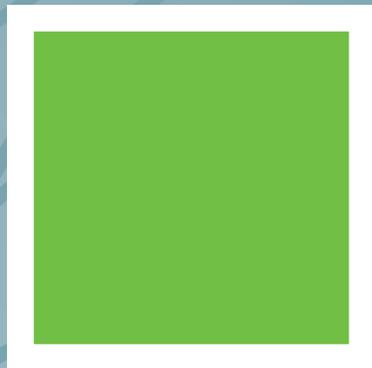


D

A



T

A

L

A

B

**Commissariat général au développement durable**

**Comparer le poids du logement  
en France et en Allemagne : le taux  
d'effort moyen ne suffit pas**

JANVIER 2018

## sommaire

# Comparer le poids du logement en France et en Allemagne : le taux d'effort moyen ne suffit pas

## 5 - Le taux d'effort : quelle bonne mesure ?

Comment évaluer le poids des coûts du logement dans le revenu des ménages ? Deux mesures du taux d'effort sont proposées : l'une macroéconomique, l'autre microéconomique. Ces mesures du même phénomène donnent des éclairages très différents sur le coût du logement en France et en Allemagne.

## 9 - Les raisons des écarts constatés entre la France et l'Allemagne

Qu'est-ce qui explique l'écart des taux microéconomiques entre la France et l'Allemagne ? Dix facteurs d'explication.

## 19 - Les limites de la notion de taux d'effort

Le calcul du taux d'effort microéconomique néglige certains aspects fondamentaux du coût du logement. La mesure macroéconomique du taux d'effort permet de prendre en compte certaines de ces lacunes mais son mode de calcul présente également des limites.

## 25 - Méthodologie et sources

## 29 - Données clés

Document édité par :  
**Le service de la donnée et des études  
statistiques (SDES)**

**Remerciements :** Destatis, Anne Laferrère (Insee), Jérôme Accardo (Insee), Claude Taffin (économiste), les membres de la commission des comptes du logement, la division logement de l'Insee, Jacques Friggit (CGEDD).

contributeurs



## avant-propos



a part du revenu que les ménages consacrent à leur logement est un indicateur souvent utilisé pour mesurer l'effort que les ménages consentent pour se loger. Cet effort est-il plus important en France qu'en Allemagne ?

La réponse dépend d'une part des définitions retenues et d'autre part de nombreux facteurs qui renvoient à des situations particulières (statut d'occupation, lieu d'habitation, coût lié chauffage, revenu, etc.) des ménages qu'ils soient en Allemagne ou en France.

Cette première contribution identifie les facteurs qui déterminent le taux d'effort des ménages et observe leurs effets attendus sur les taux d'efforts allemand et français.

— **Sylvain Moreau**

CHEF DU SERVICE DE LA DONNÉE ET DES ÉTUDES STATISTIQUES (SDÉS)

partie 1

# Le taux d'effort : quelle bonne mesure ?

— En 2012, le prix au mètre carré moyen à Berlin se situait autour de 2 200 € (DIW Economic Bulletin, 2012) alors que l'équivalent parisien était autour de 8 200 € (Chambre des notaires de Paris). La comparaison France-Allemagne a parfois été réduite à cette seule différence entre capitales, masquant une réalité bien plus complexe.

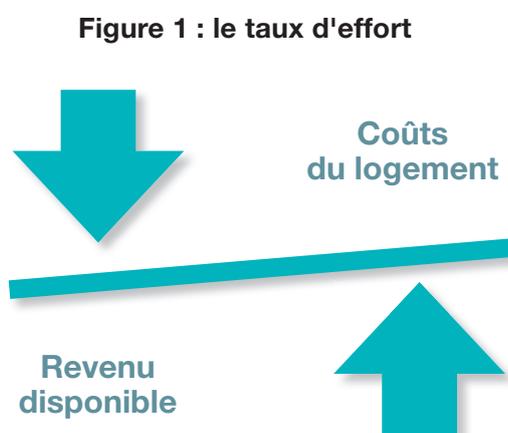
La mesure du poids du logement dans le revenu des ménages s'appuie traditionnellement sur le taux d'effort, part des dépenses liées à l'habitation principale dans le revenu disponible.

Deux méthodes de calcul de ce taux d'effort sont envisagées : l'une macroéconomique, l'autre microéconomique. Ces deux mesures du même phénomène donnent des éclairages très différents sur le poids du logement en France et en Allemagne.



## LE TAUX D'EFFORT EN LOGEMENT, DEUX APPROCHES

Le taux d'effort mesure la part du revenu disponible consacrée aux dépenses de logement. Toutefois, les contours des dépenses et du revenu disponible varient selon les approches réparties en deux grandes catégories : approche « micro » ou « macro » selon que l'on se place au niveau du ménage ou au niveau national.



**Le taux micro** (calculé à partir des données d'enquête auprès des ménages) est la moyenne des taux des ménages. Il considère les dépenses du point de vue monétaire et retient l'ensemble des paiements réguliers liés au logement. Ces paiements regroupent les dépenses de consommation (loyers, charges liées au logement et frais d'entretien), ainsi que les remboursements d'intérêts d'emprunt (pour les propriétaires accédants). Dans certaines définitions du taux micro (celle de l'Insee par exemple), les remboursements de capital sont également inclus. La définition retenue ici est celle d'Eurostat.

**Le taux macro** est issu de la comptabilité nationale qui opère une distinction entre la fonction de consommation finale qui constitue une utilisation du revenu disponible et la fonction d'investissement financé par l'épargne. Le taux d'effort est calculé en rapportant les seules dépenses de consommation au revenu disponible brut. Pour les propriétaires occupants, qu'ils soient accédants ou non accédants, la comptabilité nationale leur impute un loyer fictif correspondant au loyer qu'ils paieraient s'ils étaient locataires de leur logement. C'est leur consommation de service de logement. En contrepartie, leur revenu est augmenté du même montant, de sorte que leur épargne n'est pas modifiée.

## partie 1 : le taux d'effort : quelle bonne mesure ?

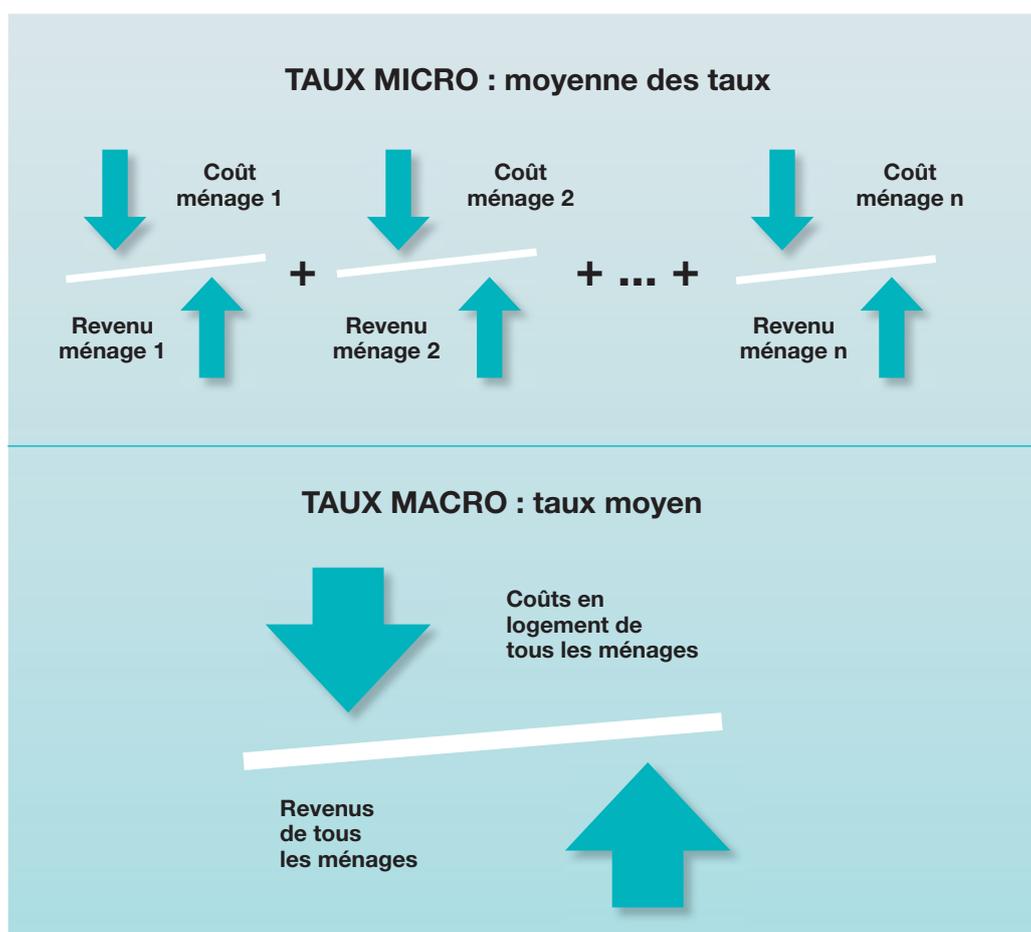
### APPROCHES MICRO OU MACRO, DES DIFFÉRENCES DE CONCEPT ET DE PÉRIMÈTRE

Le taux micro est la moyenne, parfois la médiane, des taux d'effort des ménages. Chaque ménage a donc un poids équivalent dans cette mesure, alors que le taux macro est le rapport entre la somme des dépenses en logement d'une population et la somme des revenus disponibles de cette même population. Chaque ménage a donc un poids proportionnel à son revenu.

Le taux d'effort peut être calculé net ou brut des prestations sociales logement. Le taux micro est calculé brut (les prestations logement sont comptabilisées en augmentation du revenu disponible), alors que le taux macro est lui le plus souvent calculé net (les prestations sociales sont déduites des dépenses de consommation finale).

À ces différences conceptuelles s'ajoutent des écarts de périmètre des dépenses, ils concernent les taxes et les assurances (*méthodologie et sources*).

Figure 2 : des modes de calcul différents



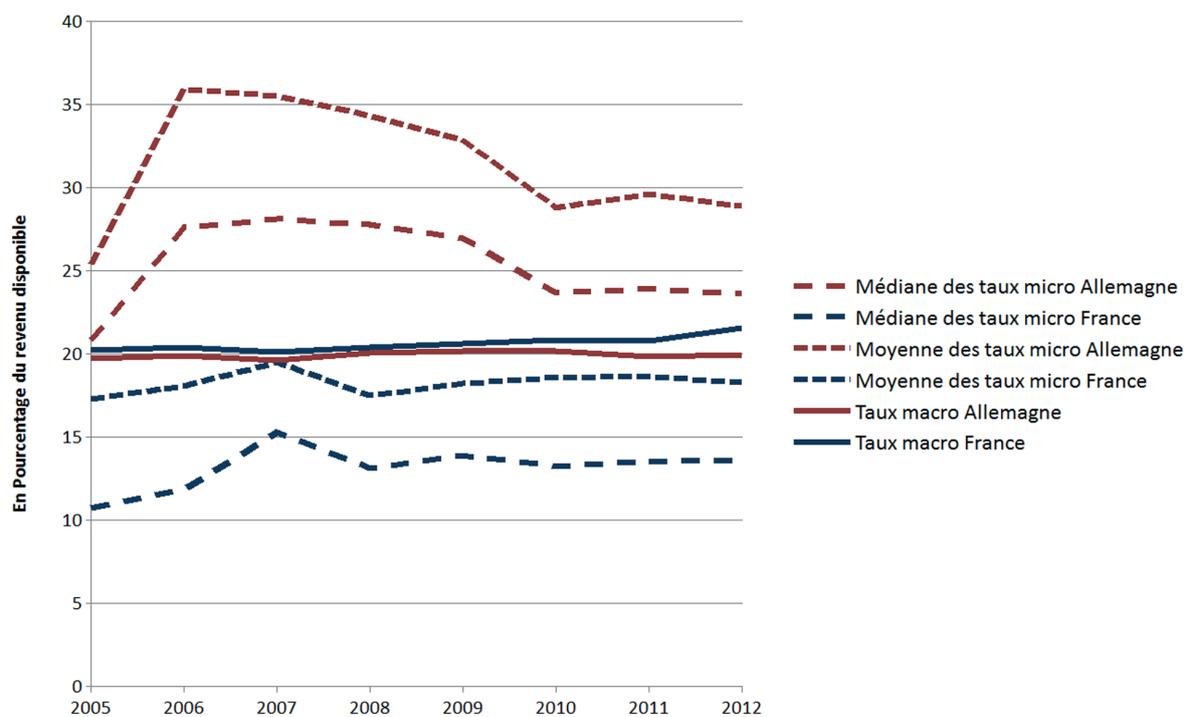
Source : méthodologie Eurostat, OCDE

## partie 1 : le taux d'effort : quelle bonne mesure ?

### TAUX D'EFFORT MICRO ET MACRO, DES RÉSULTATS CONTRASTÉS

Entre 2005 et 2012, les taux macro sont très comparables entre les deux pays, égaux à 20 % environ. En revanche, pour la même période, la médiane et la moyenne des taux d'effort micro, sont toutes deux plus importantes en Allemagne qu'en France indiquant un poids plus important de la dépense en logement dans le revenu (*figure 1*).

Figure 3 : taux d'effort, des différences d'approche



Source : OCDE, EU-SILC

partie 2

# Les raisons des écarts constatés entre la France et l'Allemagne

— Comment expliquer l'écart entre le taux d'effort microéconomique de la France et celui de l'Allemagne, alors que les taux macroéconomiques sont très proches ? Dix facteurs d'explication sont étudiés.

Trois sont liés aux caractéristiques propres du marché immobilier en France et en Allemagne : les statuts d'occupation, la répartition géographique et les aides aux logements.

Quatre sont liés aux coûts du logement (numérateur du taux d'effort) : le niveau des loyers, le niveau des prix, la qualité des logements, et les coûts de l'énergie.

Trois sont liés aux revenus (dénominateur du taux d'effort) : la distribution des revenus, la structure démographique des ménages et les inégalités.



# Des facteurs liés aux caractéristiques propres des marchés

## LA RÉPARTITION PAR STATUT D'OCCUPATION EXPLIQUE EN PARTIE LA DIFFÉRENCE ENTRE LES TAUX D'EFFORT EN ALLEMAGNE ET EN FRANCE

Le taux d'effort micro en logement dépend fortement du statut d'occupation (*tableau 1*). En effet, un propriétaire non accédant par exemple n'a plus ni loyer ni charge d'emprunt dans ses coûts et bénéficie donc en général d'un faible taux d'effort. En 2012, environ 64 % de propriétaires sont recensés en France contre 53 % en Allemagne\*. En outre, la France compte également plus de locataires du parc social : 14 % contre 5 % en Allemagne en 2012. Cette catégorie bénéficie également d'un coût du logement réduit par rapport aux locataires du secteur libre puisque leur loyer n'est pas un loyer de marché mais un loyer « aidé ». Ce chiffre est néanmoins à tempérer car une partie des locataires du secteur dit « libre » en Allemagne bénéficie d'une forme d'encadrement des loyers ou de loyers plus modérés.

Ces différences d'occupation du parc n'expliquent pourtant pas l'intégralité de l'écart entre les taux d'effort moyens des deux pays. En effet, des différences de taux d'effort persistent au sein d'un même statut d'occupation, à l'exception des locataires du parc privé pour qui les taux d'effort sont proches. Par exemple, la moyenne des taux d'effort des propriétaires accédants français est de 12 points de pourcentage plus faible que la moyenne allemande correspondante.

Tableau 1 : les moyennes de taux d'effort par statut d'occupation

Pays	Allemagne		France	
	Proportion (en %)	Moyenne des taux d'effort (% du revenu disponible)	Proportion (en %)	Moyenne des taux d'effort (% du revenu disponible)
Propriétaire non accédant	25	22	34	9
Propriétaire accédant	28	27	30	14
Locataire libre	39	37	19	35
Locataire social	5	39	14	31
Logé à titre gratuit	3	16	3	7

\*Note : ces chiffres diffèrent des résultats des Comptes du logement (issus de l'enquête logement) car ils sont calculés au niveau individuel et non au niveau ménage. Ils sont issus des enquêtes EU-SILC qui permettent la comparaison entre les deux pays. Ils correspondent aux données publiées par Eurostat.  
Source : EU-SILC (2012) et calculs des auteurs

## UNE RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DIFFÉRENTE

La population allemande est localisée dans des zones à la fois moins denses et moins rurales que la population française (*tableau 2*). Cette différence de répartition semble à peu près neutre en termes de taux d'effort puisque les taux d'effort plus élevés des habitants des zones denses sont compensés par les taux d'effort plus faibles des habitants des zones faiblement peuplées.

Néanmoins, la typologie de degré d'urbanisation en trois postes de l'enquête EU-SILC ne permet pas des analyses plus fines qui permettraient d'approcher les marchés immobiliers les plus tendus.

**Tableau 2 : degré d'urbanisation et taux d'effort**

	France		Allemagne	
	Proportion (en %)	Moyenne de taux d'effort (% du revenu disponible)	Proportion (en %)	Moyenne de taux d'effort (% du revenu disponible)
<b>Zone dense</b>	46	21,27	35	33,19
<b>Zone intermédiaire</b>	20	18,23	40	27,98
<b>Zone faiblement peuplée</b>	34	15,17	25	28,6

Source : EU-SILC (2012)

## LES AIDES AU LOGEMENT N'EXPLIQUENT PAS LA DIFFÉRENCE DE TAUX D'EFFORT ENTRE LA FRANCE ET L'ALLEMAGNE

La politique d'aides au logement (seules les prestations sociales, c'est-à-dire en France les aides personnelles au logement, sont identifiées) diffère sensiblement entre la France et l'Allemagne (tableau 3). La part des bénéficiaires est sensiblement plus élevée en France qu'en Allemagne. En revanche, la moyenne des aides en Allemagne est plus élevée qu'en France.

Les aides au logement ne sont pas déduites des coûts du logement dans le calcul du taux d'effort micro. On parle de taux d'effort brut. Les aides au logement sont en revanche incluses dans le revenu disponible (le dénominateur du taux d'effort).

Dans les deux pays, les aides au logement sont concentrées sur les locataires. Lorsque le taux d'effort des ménages est calculé sans prendre en compte l'aide au logement dans le revenu disponible, les moyennes des taux d'effort des locataires augmentent très largement dans les deux pays, mais l'écart entre la moyenne des taux d'effort allemand et français persiste.

Tableau 3 : moyenne de taux d'effort et aides au logement

Variable	Allemagne			France		
	Proportion de bénéficiaires (en %)	Moyenne des aides (parmi les bénéficiaires) (€/an)	Moyenne des taux d'effort (en % du revenu net des aides)	Proportion de bénéficiaires (en %)	Moyenne des aides (parmi les bénéficiaires) (€/an)	Moyenne des taux d'effort (en % du revenu net des aides)
Propriétaire non accédant	1	1 647	22	3	1 475	9
Propriétaire accédant	3	2 986	25	15	1 699	15
Locataire libre	17	3 269	42	61	2 449	39
Locataire social	28	3 604	49	57	2 255	34
Logé à titre gratuit	1	3 786	16	6	2 230	7

Source : EU-SILC 2012

# Des facteurs liés aux coûts du logement

## LE NIVEAU DES LOYERS DU PARC LIBRE CONTRIBUE À DIMINUER L'ÉCART ENTRE LES TAUX D'EFFORT FRANÇAIS ET ALLEMANDS

Une composante centrale du taux d'effort est le niveau des loyers dans chacun pays. Plus les loyers sont élevés, plus les dépenses en logement sont importantes et conduisent à un taux d'effort élevé (à revenu donné).

Il est difficile de comparer les loyers au niveau national, le parc étant réparti de manière différente entre les pays et la qualité des biens pouvant varier de manière importante.

Certains opérateurs privés allemands produisent néanmoins des statistiques au niveau national. Bulwiengesa (conseiller en immobilier allemand dont les données sont utilisées par la BundesBank) publie un loyer moyen au mètre carré en 2013 sur l'ensemble du territoire allemand d'environ 7,6 € et un loyer de marché de 9,4 €. Le loyer moyen est sensiblement plus bas que le loyer de marché car il est calculé sur tous les loyers et non pas uniquement sur les nouveaux baux.

En France, l'enquête logement 2013 fournit un niveau moyen des loyers en 2013 de 10,6 € au mètre carré. Lorsque le calcul est mené uniquement sur les ménages ayant emménagé depuis moins d'un an, correspondant donc à des baux nouveaux, le loyer au mètre carré moyen s'élève à 11,2 €.

L'enquête EU-SILC 2012 permet également de calculer le loyer moyen au mètre carré des ménages locataires du parc libre dans les deux pays et donne un écart relatif cohérent : 5,8 € en Allemagne contre 8,7 € en France pour des surfaces moyennes de 69,3 m<sup>2</sup> en Allemagne et 66,6 m<sup>2</sup> en France. L'enquête EU-SILC donne des loyers moyens plus faibles que l'enquête logement car les ménages enquêtés sont en moyenne depuis plus longtemps dans leur logement. Ceci est dû en partie à la dimension panel de l'enquête.

Comparer les prix au mètre carré est une première approche qui ne permet pas de conclure sur la différence de loyer entre biens parfaitement comparables. Néanmoins, même si la comparaison des niveaux de loyers entre la France et l'Allemagne s'avère délicate, il semblerait que les loyers soient plus faibles en Allemagne qu'en France. Cela devrait donc conduire à des taux d'effort en logement plus faibles en Allemagne.

## LE PRIX DE L'IMMOBILIER : GRAND ABSENT DU CALCUL DU TAUX D'EFFORT

Les prix des logements n'influencent pas directement le taux d'effort en logement. En effet, seuls les remboursements des intérêts d'emprunt sont inclus dans la définition du taux d'effort micro (sources et méthodologie). Or, le montant des intérêts n'est pas seulement lié aux niveaux des prix mais dépend aussi de l'état du marché du crédit et de la solvabilité des ménages.

Les comparaisons s'effectuent souvent entre les prix au mètre carré dans les deux capitales. En 2012, le prix au mètre carré moyen à Berlin se situait autour de 2 200 € (source : DIW Economic Bulletin,

2012) alors que l'équivalent parisien était autour de 8 200 € (Chambre des notaires de Paris). Même si les prix à Paris sont comparés à ceux de la ville allemande la plus chère, Munich (3 800 € du mètre carré en 2012), l'écart se réduit mais reste considérable. Ces comparaisons sont en partie trompeuses car elles réduisent une population répartie sur l'ensemble d'un territoire à quelques villes. Ainsi, la deuxième ville la plus chère en France est Lyon avec un prix au mètre carré médian en 2012 d'environ 3 200 €. Ceci témoigne de la grande hétérogénéité des prix sur le territoire français. Une simple comparaison en niveau des moyennes nationales des prix paraît donc délicate.

L'enquête EU-SILC 2012 permet de calculer le remboursement d'emprunt (capital et intérêt) moyen mensuel lié à l'achat de la résidence principale. Il est de 693 € en Allemagne contre 966 € en France pour des surfaces moyennes de 128 m<sup>2</sup> en Allemagne contre 109 m<sup>2</sup> en France. Ces mesures ne tiennent pas compte de la qualité des logements acquis. Il semblerait donc que le prix des logements soit plus élevé en France qu'en Allemagne mais le mode de calcul du taux d'effort ne rend pas compte de cette différence.

#### LA TAILLE DES LOGEMENTS EXPLIQUE EN PARTIE DES DÉPENSES DE LOGEMENT PLUS ÉLEVÉES POUR LES ALLEMANDS

Les dépenses de logement sont en moyenne de 40 % supérieures en Allemagne qu'en France (692 € par mois contre 492 € pour la France).

Cela masque des différences entre les statuts d'occupation. La dépense moyenne des propriétaires est plus élevée en Allemagne qu'en France. Ceci s'explique seulement en partie par le fait que les logements des propriétaires allemands sont plus grands que ceux des propriétaires français. Au contraire, pour les locataires du secteur libre, les dépenses mensuelles sont moins élevées en Allemagne qu'en France bien que les logements allemands correspondants soient légèrement plus grands. Ceci est aussi observé, dans une moindre mesure, pour le secteur social. Enfin, la proportion d'individus résidant dans une maison est plus importante en France qu'en Allemagne et ceci pour tous les statuts d'occupation.

**Tableau 4 : qualité des logements et dépenses moyennes**

Variable	Allemagne			France		
	Dépense moyenne (€/ mois)	Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	Proportion de maisons (%)	Dépense moyenne (€/ mois)	Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	Proportion de maisons (%)
Propriétaire non accédant	567	129	72	267	111	86
Propriétaire accédant	889	135	77	531	113	81
Locataire libre	672	77	10	742	71	34
Locataire social	580	74	13	680	73	35
Logé à titre gratuit	311	101	37	161	80	56
Total	692	107	45	492	98	67

Source : EU-SILC (2012)

## DES DÉPENSES D'ÉNERGIE PLUS IMPORTANTES EN ALLEMAGNE QU'EN FRANCE

Les dépenses en énergie pourraient expliquer une partie de la différence des taux d'effort. Ceci pourrait être dû à une différence de climat non négligeable entre les deux pays (12,6 °C en moyenne en France d'après Météofrance contre 8,6 °C en Allemagne d'après le Tyndall Centre for Climate Change Report) mais également à des prix de l'énergie plus élevés en Allemagne qu'en France, notamment les prix de l'électricité (0,26 €/kilowatt-heure en Allemagne contre 0,14 €/kilowatt-heure en France, source OCDE).

La décomposition des dépenses en logement hors loyer et remboursements d'intérêts d'emprunt en différents postes (charges, travaux, taxes...) n'est pas possible à partir de SILC car seul le niveau agrégé est disponible. Pour mesurer la différence de charge énergétique du logement dans les deux pays, l'enquête Budget des Familles (2011) pour la France et le panel (SOeP) pour l'Allemagne sont utilisées. Le *tableau 5* montre le détail des taux d'effort énergétiques par statut d'occupation et pour l'ensemble des ménages. La charge énergétique représente 5,66 % du revenu net pour les ménages allemands et 5,02 % pour les ménages français. La différence semble en revanche très semblable entre statuts d'occupation.

**Tableau 5 : comparaison de la charge énergétique de la résidence principale**

Sources	Allemagne (SOeP)				France (Budget des familles)			
	Propriétaire non accédant	Propriétaire accédant	Locataire libre	Locataire social	Propriétaire non accédant	Propriétaire accédant	Locataire libre	Locataire social
Charge énergétique du logement (% du revenu net)	6,77	4,26	5,46	6,95	6,29	3,98	4,29	4,19
	Ensemble				Ensemble			
Charge énergétique du logement (% du revenu net)	5,66				5,02			

Notes : ces taux d'effort sont calculés en pourcentage du revenu net et non pas du revenu disponible.  
Source : G-SOEP2011 et Budget des familles 2011.

# Des facteurs liés aux revenus des ménages

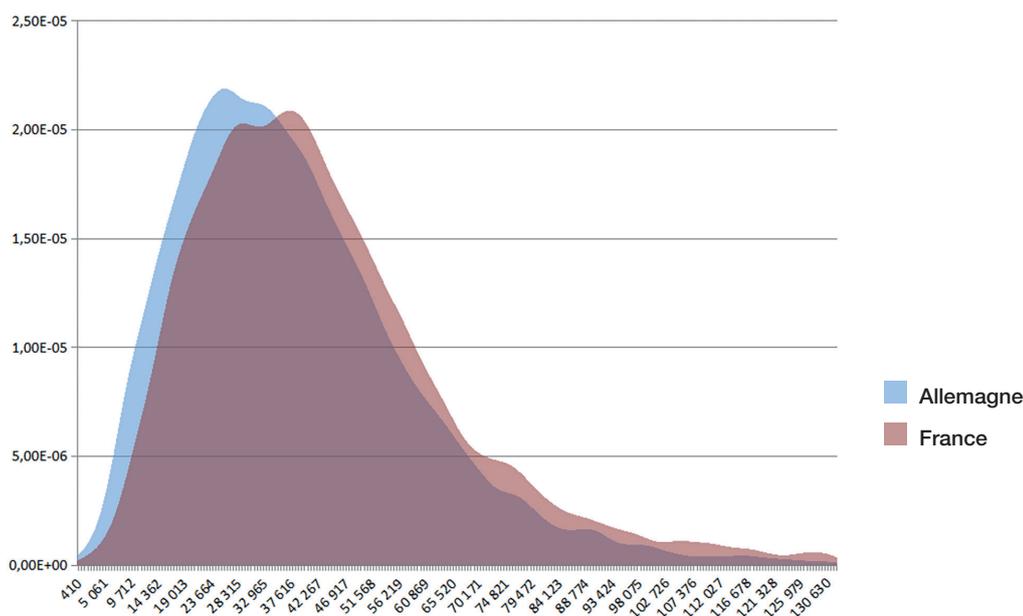
## LA DISTRIBUTION DES REVENUS EST UN FACTEUR EXPLICATIF DU TAUX D'EFFORT PLUS FAIBLE EN FRANCE QU'EN ALLEMAGNE

Les revenus disponibles des ménages allemands sont globalement plus faibles que les revenus disponibles des ménages français. En moyenne, les revenus français sont 10 % plus élevés que les revenus allemands (figure 4).

Toutefois, il existe un doute sur la comparabilité – au sein de l'enquête EU-SILC – des revenus entre la France et l'Allemagne. En effet, à partir de 2008, les revenus disponibles des ménages français ne sont plus déclaratifs mais issus de l'appariement des données d'enquête avec les fichiers fiscaux.

Les distributions des revenus en France et en Allemagne en 2006, c'est-à-dire pour un millésime pour lequel tous les revenus étaient déclaratifs, sont plus proches. Il semblerait donc que les revenus déclarés soient systématiquement inférieurs aux revenus appariés.

Figure 4 : distribution des revenus en France et en Allemagne en 2012

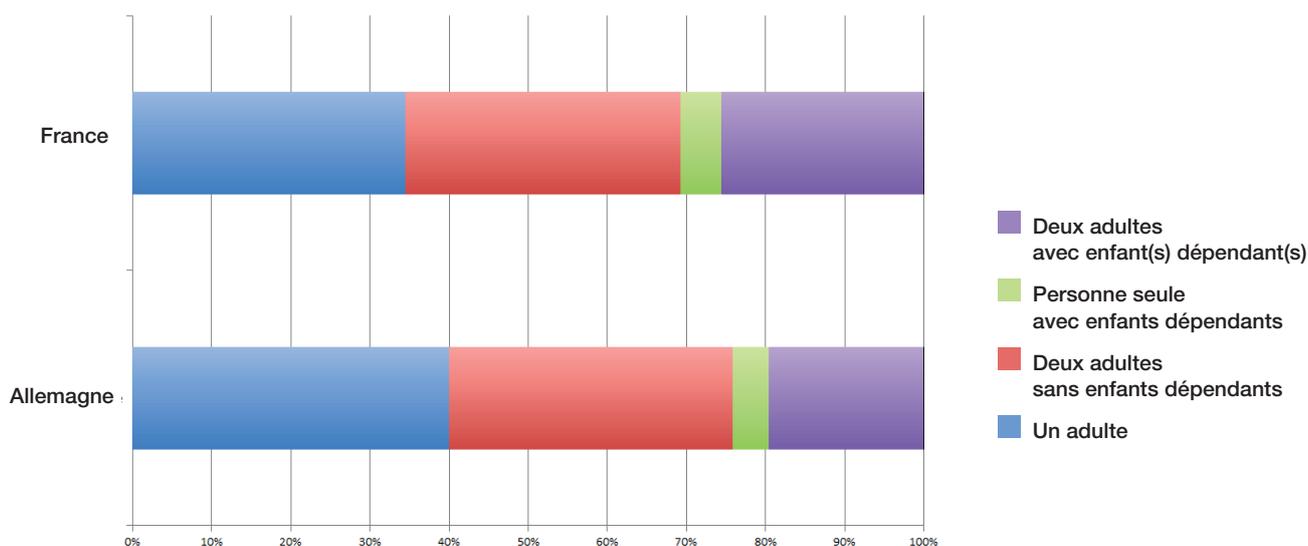


Source : EU-SILC 2012

## PLUS DE PERSONNES SEULES CONDUIT À DES TAUX D'EFFORT PLUS ÉLEVÉS EN ALLEMAGNE

La composition des ménages diffère sensiblement entre la France et l'Allemagne (figure 5). La proportion de ménages composés d'une seule personne est plus importante en Allemagne (40 %) qu'en France (34 %). Or, les dépenses de logement de deux personnes vivant dans le même logement ne sont pas égales au double des dépenses de logement d'un individu vivant seul, à cause d'un certain nombre de coûts fixes. En d'autres termes, les ménages d'une seule personne ne bénéficient pas d'économies d'échelle, ils supportent donc un poids de dépenses en logement plus important (tableau 6) que les ménages de deux adultes (avec ou sans enfants). Les ménages composés d'une personne seule avec enfants dépendants représentent une part identique dans les deux pays : 5 % des ménages. La moyenne des taux d'effort de ces familles monoparentales est comparable à celle des taux d'effort des ménages d'une seule personne en Allemagne mais est supérieure à la moyenne française correspondante.

Figure 5 : structure démographique



Source : EU-SILC (2012)

**partie 2 : les raisons des écarts constatés entre la France et l'Allemagne**

**Tableau 6 : démographie et taux d'effort**

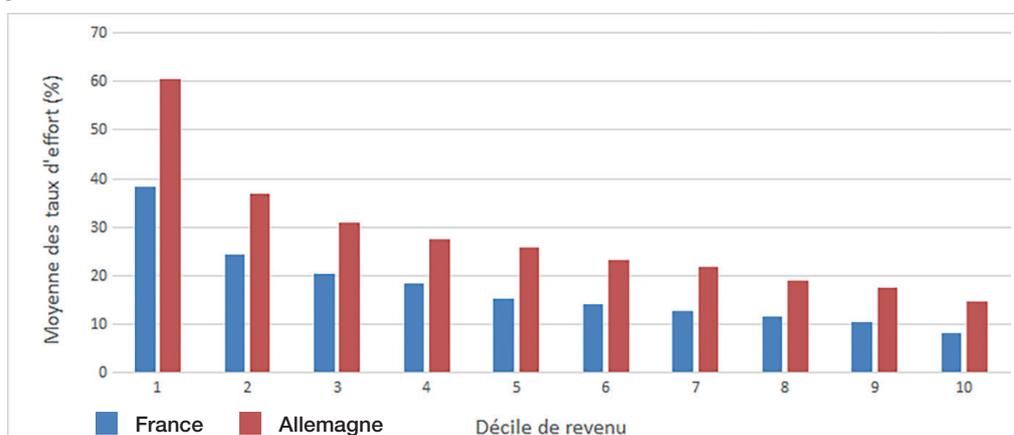
	Allemagne			France		
	Proportion (en %)	Moyenne du taux d'effort	Médiane du taux d'effort	Proportion (en %)	Moyenne du taux d'effort	Médiane du taux d'effort
Un adulte	40	43	35	34	28	22
Deux adultes sans enfants dépendants	36	25	21	35	14	10
Personne seule avec enfants dépendants	5	39	35	5	30	28
Deux adultes avec enfant(s) dépendant(s)	20	24	21	26	17	14

Source : EU-SILC (2012)

**TENIR COMPTE DES INÉGALITÉS, UNE QUESTION DE PONDÉRATION**

En Allemagne comme en France, plus le revenu augmente, moins le taux d'effort est important. Mais la distribution des taux d'effort est encore plus inégalitaire en Allemagne qu'en France. Les moyennes des taux d'effort pour les déciles de revenu supérieurs diffèrent d'environ 1 point de pourcentage entre la France et l'Allemagne. En revanche, pour les déciles inférieurs, la différence entre les moyennes des taux d'effort est plus élevée et atteint plus de 5 points de pourcentage pour le premier décile. Le taux d'effort micro affectant un poids équivalent à tous les ménages, plus la distribution des taux d'effort est inégalitaire, plus le taux moyen est élevé.

**Figure 6 : taux d'effort et décile de revenu**



Source : EU-SILC (2012)

partie 3

# Les limites de la notion de taux d'effort

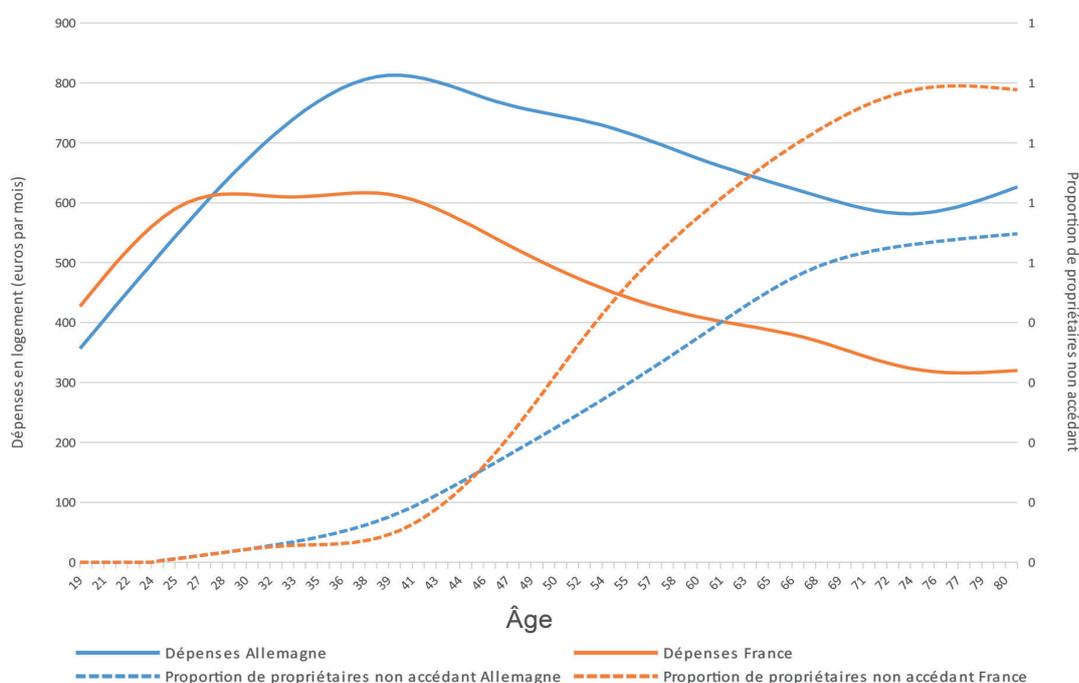
— Cette comparaison des taux d'effort micro en logement entre la France et l'Allemagne conduit à recenser de manière assez complète les différences entre ces deux marchés du logement : la nature et la localisation du parc de logement, les comportements des agents (répartition des statuts d'occupation), la politique du logement... Mais le taux d'effort ne donne qu'un aperçu partiel de la charge financière du logement pour les ménages. Cette partie souligne les lacunes de cet indicateur.



## LE TAUX D'EFFORT, UNE MESURE DATÉE ?

Dans le calcul du taux d'effort, aucun aspect dynamique n'apparaît, seule la situation à une date donnée du cycle de vie des ménages est observée. Ceci est lié à la définition du taux d'effort qui ne prend pas en compte la trajectoire des individus au cours de leur vie. Ainsi, si certains individus ont connu à une certaine période de leur vie un taux d'effort important dû par exemple au remboursement d'un emprunt sur la résidence principale mais qu'ils ont fini de rembourser cet emprunt au moment de l'enquête, leur taux d'effort sera certainement faible alors que la part de leur revenu permanent (revenu sur l'ensemble du cycle de vie) consacrée à leur logement peut être très élevée.

Figure 7 : dépenses de logement en fonction de l'âge



Source : EU-SILC (2012)

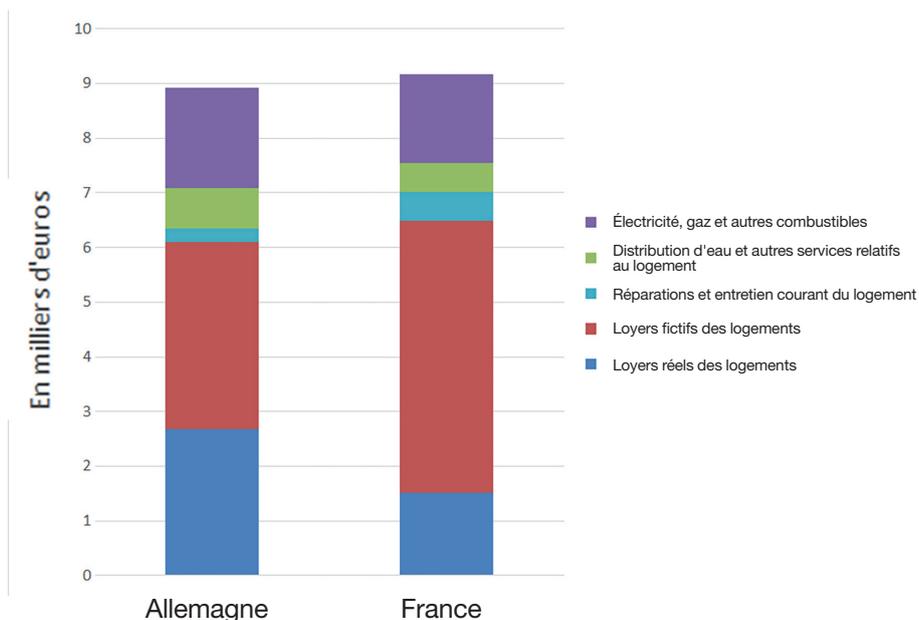
La figure 7 montre les dépenses moyennes de logement par âge en France et en Allemagne. Dans les deux pays, le montant moyen varie au cours du cycle de vie, il croît entre 20 et 35 ans environ en France et entre 20 et 40 ans en Allemagne et décroît ensuite jusqu'à la fin de la vie. Les Allemands semblent connaître une légère remontée des dépenses en logement entre 75 et 80 ans. Pour autant, si les évolutions sont proches, elles font apparaître certaines différences. Les dépenses des jeunes Allemands sont plus faibles que celles des jeunes Français jusqu'à l'âge de 30 ans environ. Au contraire, à partir de cet âge, les dépenses des Allemands sont supérieures à celles des Français et la décroissance du montant moyen à partir de 40 ans est plus faible en Allemagne qu'en France. Par exemple, autour de 70 ans, les ménages allemands dépensent près de deux fois plus que les ménages français alors qu'à 40 ans, ils ne dépensent que 25 % de plus que les Français.

### COMMENT TENIR COMPTE DES PRIX DE L'IMMOBILIER ?

Le prix de l'immobilier n'entre pas directement dans le calcul du taux d'effort. Dans le taux micro, seuls les remboursements des intérêts d'emprunt sont inclus dans le calcul. Dans le taux macro, l'achat d'un bien immobilier est considéré comme un investissement et non comme une dépense de consommation, les remboursements de capital sont donc exclus du calcul, les intérêts sont enregistrés en diminution du revenu disponible. Toutefois, cet investissement contribuant à la production d'un « service de logement », des loyers imputés sont ajoutés aux dépenses de logement pour les propriétaires et sont calculés pour refléter la valeur locative des biens. La notion de « loyer imputé » recouvre ainsi le service de location que se rendent à eux-mêmes les propriétaires de leur logement : à savoir, les loyers que les propriétaires auraient à payer s'ils étaient locataires du logement qu'ils habitent. Dans la mesure où la formation des prix immobiliers est liée au rendement locatif des biens et donc au niveau des loyers, l'investissement est pris en compte, mais en cas de divergence entre l'évolution des loyers et des prix au-delà des taux d'intérêt, ces loyers imputés pourraient s'écarter de la véritable charge financière d'un achat immobilier.

La figure 8 représente les dépenses en logement telles qu'elles sont estimées par la comptabilité nationale en France et en Allemagne. Les loyers imputés aux ménages propriétaires représentent une part significativement plus importante de la dépense moyenne par logement en France qu'en Allemagne. Alors que la dépense moyenne totale par logement est évaluée par la comptabilité nationale à environ 9 000 € par an pour l'Allemagne comme pour la France en 2013, le montant des loyers imputés dans cette dépense est estimé à 3 500 € en Allemagne alors qu'il est d'environ 6 000 € pour la France. Cet écart est presque entièrement compensé par les loyers réels, plus faibles en France qu'en Allemagne, puisque la part des locataires y est plus faible et celle des locataires du parc social, dont le loyer est inférieur au coût du marché, plus élevée.

Figure 8 : répartition des dépenses en logement par ménage



Source : OCDE (2012)

### partie 3 : les limites de la notion de taux d'effort

Ces différences viennent en partie des différences de statuts d'occupation. En 2012, on compte environ 57 % de logements en propriété (principale ou secondaire) en France contre 43 % en Allemagne (*tableau 7*). Ceci a un effet mécanique sur la répartition des dépenses entre loyers réels et loyers imputés. Mais lorsque la masse des loyers est rapportée au nombre de logements en location et la masse des loyers imputés au nombre de logements en propriété, les loyers réels moyens apparaissent plus faibles en France qu'en Allemagne et les loyers imputés moyens comparables (*tableau 8*).

**Tableau 7 : nombre de logements par type d'occupation**

	Allemagne		France	
	Nombre	Répartition (%)	Nombre	Répartition (%)
En propriété principale	17 491 088	42,4	16 233 000	48
En location	21 531 593	52,1	11 941 000	35,3
Résidence secondaire	427 498	1	3 166 000	9,4
Vacant	1 848 568	4,5	2 498 000	7,4
Total	41 298 747	100	33 837 000	100

Sources : *Census (2011) et Comptes du logement (2011)*

**Tableau 8 : loyers issus de la comptabilité nationale**

€/an	Allemagne	France
Loyer réel moyen par logement loué	4 956	3 994
Loyer imputé moyen par logement (logement en propriété et en résidence secondaire)	7 460	8 071

Sources : *Census (2011), Comptes du logement (2011), OCDE et calculs des auteurs*

## TAUX MOYENS OU MOYENNE DE TAUX ?

Le taux d'effort est une mesure dont le mode de calcul reste imparfait. Le taux d'effort macroéconomique consiste à calculer la part des dépenses en logement de tous les ménages dans le revenu disponible total. Il est donc une moyenne des taux de chaque ménage, moyenne dans laquelle le poids du ménage est égal à la part de son revenu dans le revenu disponible total. Ainsi, en surpondérant les ménages les plus riches, le taux macroéconomique ne rend pas compte des inégalités au sein de la population. D'après la *figure 4*, les ménages les moins riches sont aussi ceux qui ont les taux d'effort les plus élevés, et plus particulièrement en Allemagne qu'en France. Ceci explique en partie pourquoi les taux macro français et allemands sont comparables alors que les taux micro allemands sont plus élevés que les taux d'effort français.

**Tableau 9 : taux macro avec différentes pondérations**

		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Moyenne pondérée (pondération macro)	Taux micro Allemagne	19,51	28,8	27	26,45	25,95	22,26	22,36	21,78
	Taux micro France	12,63	13,68	15,87	13,35	13,67	13,13	13,46	13,32
Moyenne pondérée (pondération micro)	Taux micro Allemagne	25,39	35,93	35,51	34,32	32,84	28,8	29,6	28,88
	Taux micro France	17,29	18,07	19,49	17,48	18,22	18,58	18,61	18,3
<b>Champ : France métropolitaine et Allemagne</b>									
Lecture : lorsque le poids d'un ménage est égal à son poids dans la somme des revenus, le taux moyen allemand est de 21,78 % en Allemagne alors qu'il est de 13,32 en France en 2012. Ces taux valent respectivement 28,88 % et 28,3 % lorsque le poids de chaque ménage vaut 1.									

Source : EU-SILC 2005 à 2012

Le taux d'effort microéconomique est la moyenne des taux d'effort des ménages, chaque ménage a donc un poids équivalent dans cette mesure. Ce mode de calcul est peu robuste à la présence de valeurs extrêmes. Si certains ménages ont des revenus proches de zéro, leur taux d'effort devient extrêmement grand. Dans les résultats précédents, les ménages pour lesquels les taux d'effort sont extrêmes ont été retirés de l'échantillon. Des taux médians (séparant la population en deux groupes de même taille) sont également présentés quand cela est possible.



partie 4

# Méthodologie et sources

— Pour en savoir plus sur la méthodologie employée et sur les sources utilisées.



## DÉFINITION DU TAUX D'EFFORT

Tableau 10 : décomposition des taux d'effort micro et macro

	Micro	Macro
Coûts	Loyers bruts des aides	Loyers nets des aides
	Frais d'entretien	Frais d'entretien
	Charges	Charges
	Taxes et assurances	Loyers imputés
	Remboursements des intérêts d'emprunt	
Revenus	Revenus d'activité	Revenus d'activité
	Revenus du patrimoine	Revenus du patrimoine
	Transferts d'autres ménages	Transferts d'autres ménages
	Prestations sociales	Prestations sociales
	Dont aides au logement	Hors aides au logement
		Loyers imputés

**Le taux micro** est la moyenne des taux d'effort des ménages, chaque ménage a donc un poids équivalent dans cette mesure.

**Le taux macro** est le rapport entre la somme des dépenses en logement d'une population et la somme des revenus disponibles de cette même population. Parce que cette mesure est issue de la comptabilité nationale, elle présente certaines distinctions par rapport à la définition des coûts du taux d'effort micro. Dans les coûts du logement, on ignore les remboursements d'emprunt ainsi que les taxes et les assurances et les loyers sont nets des aides au logement.

$$r_{Macro} = \frac{\sum_{\text{ménages}} \text{Coûts}}{\sum_{\text{ménages}} \text{Revenus}}$$

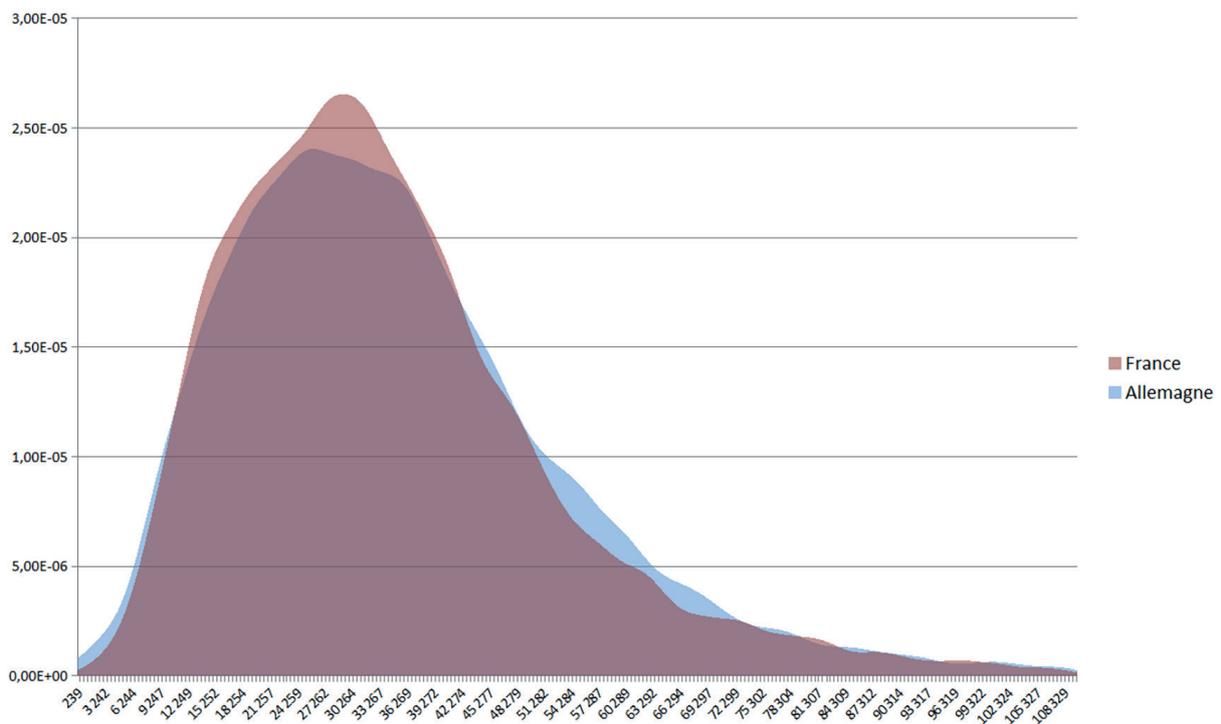
$$r_{Micro} = \frac{1}{N} \sum_{\text{ménages}} \frac{\text{Coûts}}{\text{Revenus}}$$

En revanche, y sont ajoutés les loyers imputés, qui associent pour chaque ménage propriétaire, le loyer estimé que celui-ci devrait payer s'il louait son logement au prix de marché. De plus, le revenu disponible est calculé hors aides au logement.

## LES REVENUS

Les distributions des revenus en France et en Allemagne en 2006 correspondent à un millésime pour lequel tous les revenus étaient déclaratifs.

Figure 9 : distribution des revenus en 2006



Source : EU-SILC (2006)

Le tableau 11 présente le détail du calcul du taux d'effort par statut d'occupation. Dans les trois premières lignes sont reportées le revenu disponible, les dépenses en logement et les taux d'effort moyens par statut d'occupation. Sont décomposées ensuite les dépenses en logement. Dans l'enquête EU-SILC, trois postes de dépenses sont présents : les remboursements d'intérêt d'emprunt, les loyers et les autres dépenses liées au logement. Ces dernières comprennent les taxes, les assurances, les petits travaux et les charges. Le montant moyen de ces autres dépenses est plus élevé en Allemagne qu'en France, quel que soit le statut d'occupation. La différence est la plus importante pour les ménages propriétaires (accédant ou non) qui payent plus de 400 € pour ces autres dépenses en Allemagne contre moins de 300 € en France. Dans les deux dernières lignes de la table figurent des grandeurs habituellement associées au coût du logement mais qui sont exclus du taux d'effort (définitions pour plus de précisions).

**Tableau 11 : dépenses et revenus moyens mensuels par statut d'occupation**

	Allemagne				France			
	Propriétaire non accédant	Propriétaire accédant	Locataire libre	Locataire social	Propriétaire non accédant	Propriétaire accédant	Locataire libre	Locataire social
Revenu disponible (en €)	2 992	3 887	2 111	1 822	3 178	3 907	2 327	2 457
Dépenses totales en logement (en €)	437	755	628	548	248	486	680	633
Taux d'effort	15	20	30	32	7	13	30	26
<b>Détails des dépenses</b>								
Petits travaux, charges, taxes	437	464	233	226	248	259	200	213
Remboursement d'intérêt	0	291	0	0	0	227	0	0
Loyer	0	0	395	322	0	0	480	420
<b>Exclus du calcul du taux d'effort</b>								
Loyer imputé	563	717			382	536		
Remboursement du capital		320				720		

Source : EU-SILC (2012)

## DESCRIPTION DE L'ENQUÊTE EU-SILC

EU-SILC (European Union – Statistics on Income and Living Conditions) est une enquête sur les revenus et les conditions de vie.

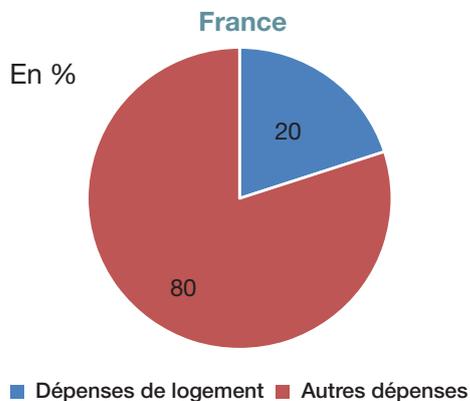
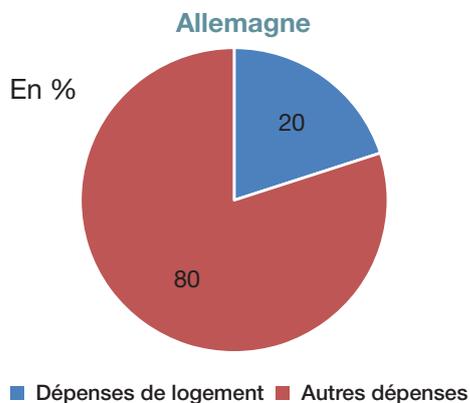
L'objectif de cette enquête est de mettre en place un cadre global pour la production récurrente d'informations statistiques « communautaires » concernant l'évolution des revenus et des conditions de vie (EU-SILC) ; elle recèle des données cohérentes, tant longitudinales que transversales, sur les revenus et la pauvreté (niveau, composition...), aux échelles à la fois nationales et européennes.

L'échantillon français du dispositif nommé SRCV (enquête statistique sur les ressources et conditions de vie) et l'échantillon allemand nommé Leben in Europa sont des échantillons de type rotatif renouvelé par neuvième. Tous les ans, l'échantillon est constitué de 8/9<sup>e</sup> des individus ayant répondu à l'enquête précédente et de 1/9<sup>e</sup> des individus entrants. Au-delà de 4 ans l'enquête n'est plus obligatoire. L'échantillon annuel 2014 est constitué d'environ 14 000 ménages, dont 3 200 ménages entrants, en France comme en Allemagne.

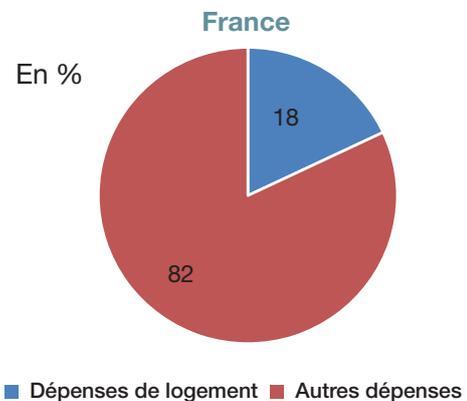
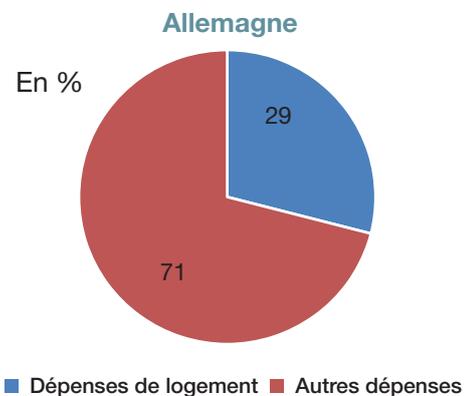
# Données clés

- **Les dépenses de logement** mesurées par la comptabilité nationale représentent environ **20 %** du revenu disponible brut des ménages dans les deux pays. En revanche, selon les données d'enquête d'Eurostat, les ménages allemands consacrent en moyenne **29 %** de leur revenu disponible quand les ménages français y consacrent en moyenne **18 %**.
- **64 % d'individus propriétaires** en France contre **53 %** en Allemagne. Cela a un impact direct sur la moyenne du taux d'effort puisque seuls les remboursements d'emprunt sont inclus.
- **26 % de bénéficiaires d'aides au logement** en France contre **9 %** en Allemagne mais le montant moyen alloué est plus faible pour les ménages français que pour les ménages allemands.
- **L'Allemagne compte plus de ménages d'une seule personne** que la France. Cela contribue à augmenter la moyenne du taux d'effort en logement dans la population.

**Part des dépenses en logement mesurée par la comptabilité nationale**



**Part des dépenses en logement mesurée par une enquête auprès des ménages en %**





### Conditions générales d'utilisation

Toute reproduction ou représentation intégrale ou partielle, par quelque procédé que ce soit, des pages publiées dans le présent ouvrage, faite sans l'autorisation de l'éditeur ou du Centre français d'exploitation du droit de copie (3, rue Hautefeuille — 75006 Paris), est illicite et constitue une contrefaçon. Seules sont autorisées, d'une part, les reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective, et, d'autre part, les analyses et courtes citations justifiées par le caractère scientifique ou d'information de l'oeuvre dans laquelle elles sont incorporées (loi du 1<sup>er</sup> juillet 1992 — art. L.122-4 et L.122-5 et Code pénal art. 425).

**Dépôt légal** : Janvier 2018  
**ISSN** : 2557-8138 (en ligne)

**Directeur de la publication** : Sylvain Moreau  
**Rédactrice en chef** : Anne Bottin  
**Coordination éditoriale** : Claude Baudu-Baret  
**Maquette** : MTES-MTC/SG/SPSSI/ATL2/Jean Etienne Malaisé



Le logement constitue le premier poste de dépenses des ménages en France et en Allemagne. Néanmoins, lorsqu'il s'agit de quantifier le poids moyen des dépenses en logement dans le revenu des ménages, les mesures sont multiples et les diagnostics différents.

Une fois les différences de définition et de méthode explicitées, cette publication offre un panorama des différents facteurs susceptibles d'influencer le poids du logement dans le revenu des ménages : prix de l'immobilier, structure démographique, répartition géographique, etc. et observe les effets attendus sur les taux d'effort allemand et français.

**Comparer le poids du logement en France et en Allemagne :**  
le taux d'effort moyen ne suffit pas



## Commissariat général au développement durable

Service de la donnée et des études statistiques  
Sous-direction des statistiques du logement et de la construction  
Tour Séquoia  
92055 La Défense Cedex  
Mél. : [diffusion.sdes.cgdd@developpement-durable.gouv.fr](mailto:diffusion.sdes.cgdd@developpement-durable.gouv.fr)