

Les parisiens consacrent une part croissante de leur revenu au logement

*Pierre-Emile Bidoux, Insee Ile-de-France
Stéphanie Jankel, Apur*

Les ménages parisiens dépensent, en 2006, 21 % de leur revenu pour se loger, contre 18 % dans l'ensemble de la France métropolitaine. Qu'ils soient propriétaires ou locataires, le logement pèse davantage dans leur budget qu'il y a dix ans. En effet, les dépenses de logement augmentent plus vite que les revenus. Face à ces difficultés, les locataires restent plus longtemps dans leur logement. La hausse des prix immobiliers a rendu l'accession à la propriété encore plus sélective qu'auparavant. Avec un tiers de leur revenu consacré au logement, les ménages à faible revenu fournissent un effort particulièrement élevé.

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, 73 % des ménages parisiens, propriétaires accédants ou locataires, sont concernés par une telle dépense (figure 1). En effet, seulement 21 % des ménages parisiens sont des propriétaires n'ayant plus d'emprunt à rembourser. Ils acquittent uniquement les charges et les taxes pesant sur leur logement. Par ailleurs, 6 % des ménages parisiens sont logés gratuitement, le plus souvent par un membre de leur famille (encadrés 1 et 2).

Un taux d'effort record à Paris

Qu'ils soient accédants à la propriété, locataires d'un logement HLM ou d'un logement privé, les ménages parisiens consacrent, en tenant compte des aides au logement, une part plus importante de leur revenu à se loger (21,3 %) que les ménages franciliens (19,3 %) ou métropolitains (18,3 %) (encadré 3). Le surcoût du logement à Paris n'est donc pas compensé par le niveau de revenu plus élevé dont bénéficie en moyenne les Parisiens. La moitié des ménages parisiens consacrent plus de 15 % de leur

revenu au paiement de leur loyer ou au remboursement de leur prêt immobilier. C'est le cas de seulement 36 % des ménages de France métropolitaine et 42 % des ménages franciliens. Pour 16 % des ménages parisiens, le logement représente même plus du tiers de leur budget. Seulement 10 % des ménages franciliens et 7 % des ménages métropolitains sont dans cette situation. L'effort consenti par ces ménages correspond au niveau d'endettement maximum retenu pour l'octroi de prêt.

Locataires du secteur libre : même taux d'effort que les accédants pour une surface plus petite

Les propriétaires accédants consacrent en moyenne 22,3 % de leurs revenus au remboursement de leur prêt immobilier, soit deux points de plus que dans la région et trois points de plus qu'en France métropolitaine (figure 2). Dans le secteur locatif libre, l'effort financier des ménages parisiens pour se loger est proche de celui des accédants pour un logement nettement plus petit (48 m² en moyenne contre 73 m² pour les accédants). Les ménages locataires du secteur HLM consacrent, quant à eux, seulement 14 % de leur revenu à se loger, soit 0,9 point de plus

1 72,5 % des ménages parisiens paient un loyer ou remboursent un emprunt

Répartition des ménages parisiens selon leur statut d'occupation en 2006

	Locataires d'un logement loué vide				Sous-locataires et locataires de meublés	Propriétaires accédants	Ensemble des ménages ayant une dépense de logement	Propriétaires non accédants	Logés gratuits	Ensemble des ménages sans dépense de logement	Total
	HLM	Social non HLM	Loi 1948	Locatif libre							
Effectif	214 000	27 300	26 400	375 100	54 800	131 400	829 000	240 800	72 800	313 600	1 142 600
Part (en %)	18,7	2,4	2,3	32,8	4,8	11,5	72,5	21,1	6,4	27,5	100,0

Source : Insee - Enquête nationale logement 2006

que dans la région et 1,2 point de plus qu'en France métropolitaine. C'est dans ce secteur que les inégalités entre Parisiens, Franciliens et métropolitains sont les plus faibles.

37 % du revenu des sous-locataires et des locataires de meublés consacrés à leur logement

Les sous-locataires ou locataires de logements meublés, soit 5 % des ménages parisiens, connaissent la situation la plus difficile. Ils consacrent plus du tiers de leur revenu à se loger (37 %). Leur taux d'effort est 2,5 fois plus élevé que celui des locataires du secteur HLM.

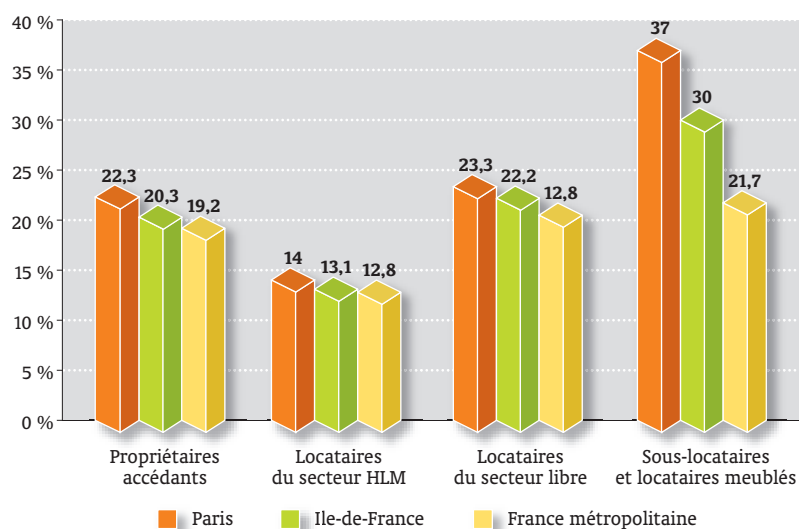
Les logements parisiens en sous-location ou loués meublés sont les plus petits (22 m² en moyenne, contre 59 m² pour l'ensemble des résidences principales). Ces logements accueillent principalement des étudiants aux revenus souvent faibles. Plus du quart de la population recensée comme inactive à Paris en 2006 est sous-locataire ou locataire d'un logement meublé.

1996 – 2006 : une hausse généralisée des taux d'effort

Entre 1996 et 2006, la hausse des prix des logements et des loyers a été particulièrement rapide et n'a pas été compensée par une progression équivalente des revenus. Le taux d'effort des ménages s'est donc dégradé en France métropolitaine et encore plus à Paris. Ainsi, davantage de ménages parisiens

2 Faible dispersion des taux d'effort dans le secteur HLM

Taux d'effort selon leur statut d'occupation des ménages – 2006



Champ : Les taux d'effort des locataires dans le secteur social non HLM, et ceux des locataires dans le secteur loi de 1948 ne peuvent être calculés pour des raisons de fiabilité statistique

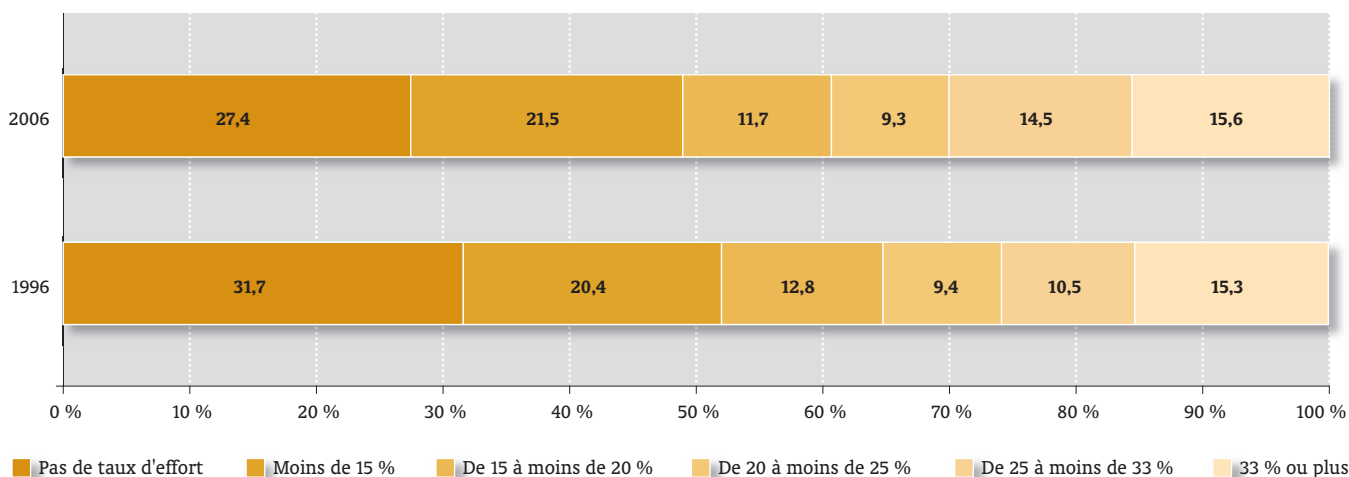
Source : Insee - Enquête nationale logement 2006

consacrent plus du quart de leur revenu à se loger en 2006 qu'en 1996 (30 % contre 26 %) (figure 3). Qu'ils soient propriétaires, locataires des secteurs HLM ou libre ou sous-locataires, les ménages parisiens dépensent une part de plus en plus importante de leur revenu à se loger.

Pour les ménages qui paient un loyer ou remboursent un emprunt, le taux d'effort

3 En 2006, davantage de ménages parisiens ont une dépense de logement qu'en 1996

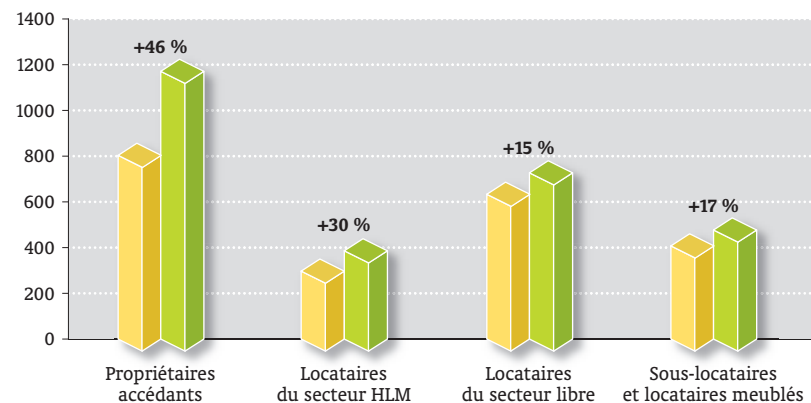
Répartition des ménages parisiens selon leur taux d'effort



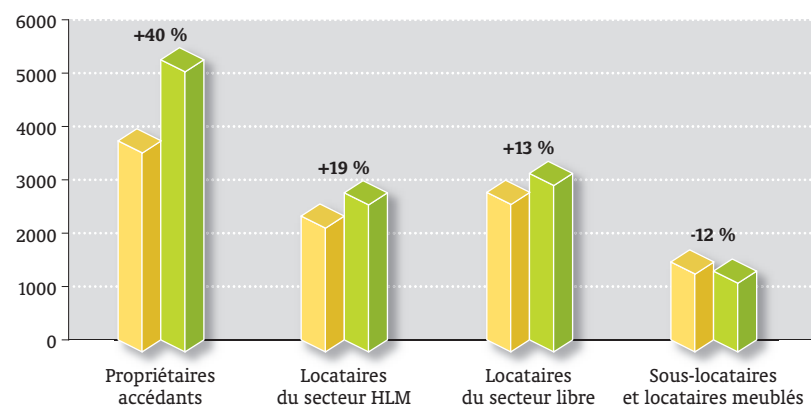
Sources : Insee, Enquêtes nationales logement 1996 et 2006

4 Les revenus des ménages parisiens augmentent moins vite que leurs dépenses de logement

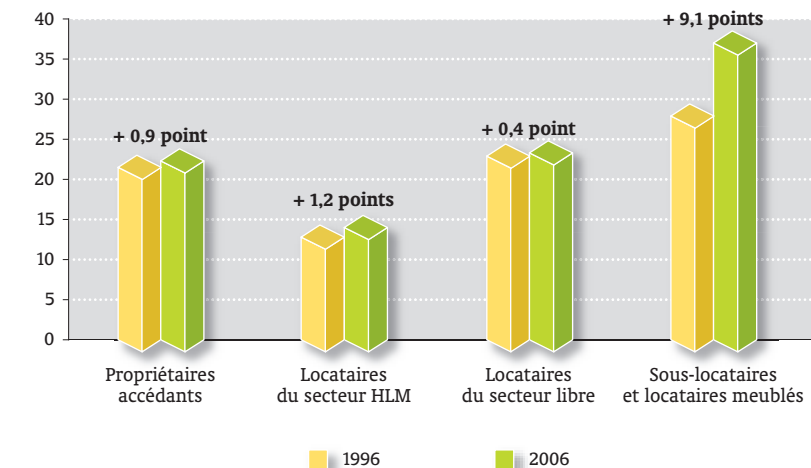
Dépenses moyennes de logement par ménages à Paris



Revenu moyen des ménages à Paris



Taux d'effort net des ménages à Paris



Champ : Les taux d'effort des locataires dans le secteur social non HLM, et ceux des locataires dans le secteur loi de 1948 ne peuvent être calculés pour des raisons de fiabilité statistique

Source : Insee - Enquêtes nationales logement 1996 et 2006

progresse de plus de deux points entre 1996 et 2006 (encadré 4). Au cours de cette période, le taux d'effort a augmenté plus fortement à Paris (+ 2,3 points) qu'en Ile-de-France (+ 1,7 point) ou que dans les communes de petite couronne (+ 1,3 point).

Augmentation des taux d'effort des accédants à la propriété modérée par celle de leur revenu

Les dépenses des accédants à la propriété ont fortement augmenté entre 1996 et 2006 (+ 46 %) en lien avec la forte hausse des prix de l'immobilier (figure 4). Ils empruntent plus, sur une durée plus longue. Le montant des emprunts a plus que doublé et celui des apports personnels a progressé de 26 %. En parallèle, le revenu moyen des accédants a lui aussi fortement progressé. En 2006, les ménages accédants déclarent un revenu net proche de 5 200 euros par mois, en progression de 40 % par rapport à 1996. Les accédants consacrent cependant une part croissante de leur revenu à se loger. Une partie des accédants est exposée à des taux d'effort particulièrement élevés. En effet, 15 % des accédants dépensent plus d'un tiers de leur revenu pour leur logement.

Le taux d'effort des propriétaires accédants reste fortement corrélé aux cycles des prix de l'immobilier. Entre 1996 et 2002, la baisse des prix de l'immobilier, les faibles taux d'intérêt et le contexte économique globalement favorable se sont traduits par une diminution de presque 3 points de leur taux d'effort. Entre 2002 et 2006, la hausse des prix immobiliers au-delà du niveau de 1996 a entraîné celle des taux d'effort. Entre ces deux périodes, la sélection par le revenu se renforce ainsi parmi les candidats à l'accession. Ces derniers, déjà plus riches que l'ensemble des Parisiens entre 1996 et 2002, le sont encore plus entre 2002 et 2006 (l'écart a plus que doublé). Ils sont par ailleurs plus âgés avec 4 ans de plus en moyenne que l'ensemble des Parisiens.

Hausse des taux d'effort et baisse de la mobilité des locataires

Les locataires du secteur locatif libre ont eux-aussi subi une augmentation de leurs dépenses de logement de 1996 à 2006 (+ 15 %) qui n'a pas été compensée par une progression équivalente des revenus (+ 13 %). Leur taux d'effort passe de 22,9 % à 23,3 % pour des logements en moyenne plus petits

(- 8 m²). La mobilité de ces ménages a également fortement diminué entre 1996 et 2006. Les ménages restent plus longtemps dans leur logement pour éviter de subir l'impact de l'augmentation des loyers lié à un nouvel emménagement. Parmi les locataires du secteur libre, les ménages installés depuis moins de quatre ans subissent la hausse la plus forte de leur taux d'effort. Par ailleurs, ce taux d'effort des locataires HLM a augmenté de 1,2 point entre 1996 et 2006. Malgré un encadrement très strict de l'augmentation des loyers, la dépense des locataires HLM a augmenté plus fortement que leur revenu (respectivement + 30 % et + 19 %). Le nombre élevé de logements sociaux nouvellement créés ou réhabilités, dont les loyers sont supérieurs à ceux des anciens HLM, explique en partie cet accroissement. L'augmentation des dépenses de logement résulterait donc de changements structurels du parc social. Le taux d'effort des locataires du secteur social demeure toutefois très nettement inférieur à celui des autres locataires. Dans un contexte de hausse des prix de l'immobilier, cela a favorisé une baisse de la mobilité et un « enracinement » des locataires dans leurs logements. Ainsi, en 2006, 4 % seulement des locataires de logements HLM ont quitté leur appartement au cours de l'année, contre 13 % en 1996. La part des ménages présents dans leur logement depuis plus de 12 ans atteint désormais 41 % au lieu de 38 % en 1996. Cet enracinement se traduit aussi par un vieillissement des locataires. De 1996 à 2006, l'âge moyen des locataires de logements HLM passe de 50 à 53 ans.

Plus forte hausse des taux d'effort pour les sous-locataires et les locataires de meublés

En 10 ans, c'est pour les sous-locataires et les locataires de logements meublés que la situation s'est le plus dégradée. Le revenu de ces ménages a en effet diminué entre 1996 et 2006. Leur revenu moyen, déjà particulièrement faible, a ainsi baissé de 12 % de 1996 à 2006 alors que leurs dépenses de logement augmentaient de 17 %. Leur taux d'effort a donc progressé de 9 points. Cette hausse importante est en partie liée à leur emménagement récent : 22,6 % des sous-locataires et des locataires de logements meublés sont arrivés dans l'année contre 18,2 % en 1996.

Source

L'enquête logement menée par l'Insee auprès des ménages constitue la principale source statistique pour décrire le parc de logements mais surtout pour mesurer la dépense et les taux d'effort des ménages pour se loger. La dernière enquête logement s'est déroulée en 2006. Un sur-échantillonnage a été réalisé en Ile-de-France, dans le cadre d'un partenariat entre l'Insee, la Direction régionale de l'Équipement d'Ile-de-France, l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme Ile-de-France et l'Atelier Parisien d'Urbanisme. Elle permet de disposer d'un échantillon représentatif et suffisamment important pour obtenir des résultats pour la région Ile-de-France et pour Paris. Au total, plus de 13 600 logements ont ainsi été échantillonnés en Ile-de-France, dont 2 700 à Paris.

Les aides au logement permettent de réduire les taux d'effort des ménages les plus pauvres

Attribuées sous condition de ressources et en fonction de la composition du ménage, les aides au logement permettent de ramener les taux d'effort les plus élevés à des niveaux supportables pour beaucoup de ménages. Les **allocations logement (AL)** ou **aide personnalisée au logement (APL)** ont un impact différent selon le parc de logement concerné.

À Paris et en Ile-de-France, les propriétaires, en raison d'un niveau de revenu relativement élevé, sont très peu aidés. À l'inverse, les sous-locataires et les locataires de meublés sont les plus aidés. Ils ont malgré cela, les taux d'effort nets les plus élevés. Les aides au logement leur permettent toutefois de diminuer de 8 points leur taux d'effort à Paris et de 6 points en Ile-de-France. Sans les aides, les sous-locataires et locataires de logement meublés ne pourraient probablement pas supporter des loyers aussi élevés. L'impact des aides pour les autres locataires est plus réduit. Le taux d'effort des locataires du parc libre diminue de 2 points. Dans le parc HLM, comme dans les locations loi de 1948, ces aides permettent de diminuer de presque 3 points le taux d'effort des ménages. Le taux d'effort passe ainsi en dessous de 15 % pour la plupart des ces ménages. De fait, l'impact des aides au logement est d'autant plus fort que les ménages ont des revenus modestes. Les ménages parisiens à bas revenus voient ainsi leur taux d'effort diminuer de 15 points (- 1,4 point pour l'ensemble des ménages ayant une dépense de logement).

Dans cet article, lorsque le montant de l'aide est supérieur à la charge financière brute, on considère que la charge financière nette est nulle. Les taux d'effort retenus sont les taux d'effort nets qui correspondent au niveau d'effort consenti par les ménages.

En tenant compte des charges, la part des dépenses pour le logement dans le budget des ménages augmente sensiblement.

En prenant en compte les charges (collectives et individuelles), les taux d'effort des propriétaires accédants, des locataires HLM, et des locataires du parc privé libre, sont majorés de 5 %, celui des sous-locataires et locataires de logements meublés de 12 %. Plus le revenu du ménage est faible, plus l'impact des charges sur le taux d'effort est important. Le taux d'effort des ménages parisiens à bas revenus augmente ainsi de 8,7 points alors qu'il n'augmente que de 5,2 points pour les autres ménages parisiens.

Les **charges** sont en effet, la plupart du temps, exclues des taux d'effort nets et bruts. Elles le sont toujours pour les propriétaires et pour les ménages logés gratuitement. En revanche, certains locataires sont dans l'incapacité de restituer un montant de loyer hors taxes, charges locatives et loyers annexes de dépendances (garages, box, parking, jardin, etc.). Ces éléments non isolables du loyer sont alors inclus dans la charge financière brute, la surévaluant légèrement. Cela concerne essentiellement les locations du secteur libre, la sous-location et la location de meublés.

Définitions

Revenu des ménages : Il s'agit de la somme des revenus individuels perçus au cours des douze mois précédant l'enquête. Il correspond au revenu brut, net de cotisations sociales, avant abattement fiscal et paiement des impôts. Il n'inclut pas les aides au logement, celles-ci n'étant pas considérées comme un supplément de revenu, mais comme une minoration de la charge financière liée au logement.

Revenu par unité de consommation (RUC) : Le nombre d'unités de consommation est établi suivant l'échelle de l'OCDE et d'Eurostat, en comptant une unité de consommation pour la personne de référence, 0,5 unité pour toute autre personne de 14 ans ou plus et 0,3 unité pour chaque enfant de moins de 14 ans. Un foyer est dit « à bas revenus » lorsque son RUC est inférieur à 60 % du revenu médian par unité de consommation de la population de référence (population âgée de moins de 65 ans, hors étudiants).

Charge financière brute :

- Pour les locataires, il s'agit du montant du loyer annuel acquitté au titre de l'occupation de la résidence principale, hors charges locatives ou de copropriété.
- Pour les accédants à la propriété, il s'agit du montant des remboursements d'emprunts effectués au cours des 12 derniers mois.
- Les ménages logés gratuitement ainsi que les propriétaires non-accédants ont une charge financière brute nulle.

Charge financière nette : il s'agit du montant de la charge financière brute diminué des aides au logement perçues par le ménage.

Taux d'effort :

Le **taux d'effort brut** est le rapport entre la charge financière brute et le revenu annuel total du ménage. Les ménages parisiens ayant une dépense logement consacrent 22,7 % de leur budget à se loger.

La prise en compte des aides au logement permet de réduire cette charge pour les ménages. En prenant en compte ces aides, les ménages parisiens ayant une dépense logement ne consacrent plus que 21,3 % de leur budget à se loger (1,4 point de moins que le taux d'effort brut). On parle dans ce cas de **taux d'effort net**. C'est le rapport entre la charge financière nette et le revenu annuel total du ménage.

Dans cet article il s'agit de taux d'effort nets.

Reste à vivre : il s'agit du revenu diminué de la charge financière nette, rapporté au nombre d'unités de consommation du ménage. Il permet de mesurer le revenu par unité de consommation disponible pour les autres dépenses que celles liées au logement.

Statut d'occupation :

- Les **propriétaires accédants** sont des propriétaires occupants qui ont effectué au cours des 12 mois précédant l'enquête un ou plusieurs versements au titre des emprunts contractés pour l'achat de leur résidence principale. Les **propriétaires non-accédants** sont les propriétaires occupants qui, soit n'ont jamais emprunté pour acquérir leur logement, soit ont fini de rembourser les emprunts contractés à la date d'enquête.
- Les **locataires et sous locataires** sont des ménages acquittant un loyer. Un sous-locataire est locataire d'un locataire.
- Les **personnes logées gratuitement** ne sont pas propriétaires de leur logement et ne paient pas de loyer. Ils peuvent néanmoins payer des charges.

Secteurs locatifs :

- Le **secteur HLM** est constitué des logements dont les loyers suivent la législation HLM.
- Le **secteur social non HLM** est un secteur assez hétérogène. Il est composé des logements appartenant à l'Etat, aux collectivités locales, aux établissements publics, aux sociétés immobilières à participation majoritaire de la Société Centrale Immobilière de la Caisse des Dépôts et Consignations (SNI, Icade), aux Sociétés d'Economie Mixte (SEM).

Les secteurs HLM et social non HLM constituent le secteur locatif social. Cette définition du secteur social est plus large que la définition du logement social au sens de la loi SRU (qui fixe à 20 % la proportion minimale de logements sociaux que doivent atteindre certaines communes et qui ne vise que les logements dont les loyers et les ressources des occupants sont plafonnés à un niveau fixé par l'Etat).

- Les **logements soumis à la loi de 1948** : cette loi régleme les loyers de certains logements du secteur privé achevés avant sa promulgation. Cette catégorie juridique tend à disparaître progressivement, et concerne une part marginale des ménages parisiens.
- Le **secteur libre** : il s'agit des logements relevant du secteur privé (hors loi de 1948) dont les propriétaires sont soit des organismes privés (banques, assurances ou autres), soit des particuliers.

Forte hausse du poids des dépenses de logement pour les ménages les plus pauvres

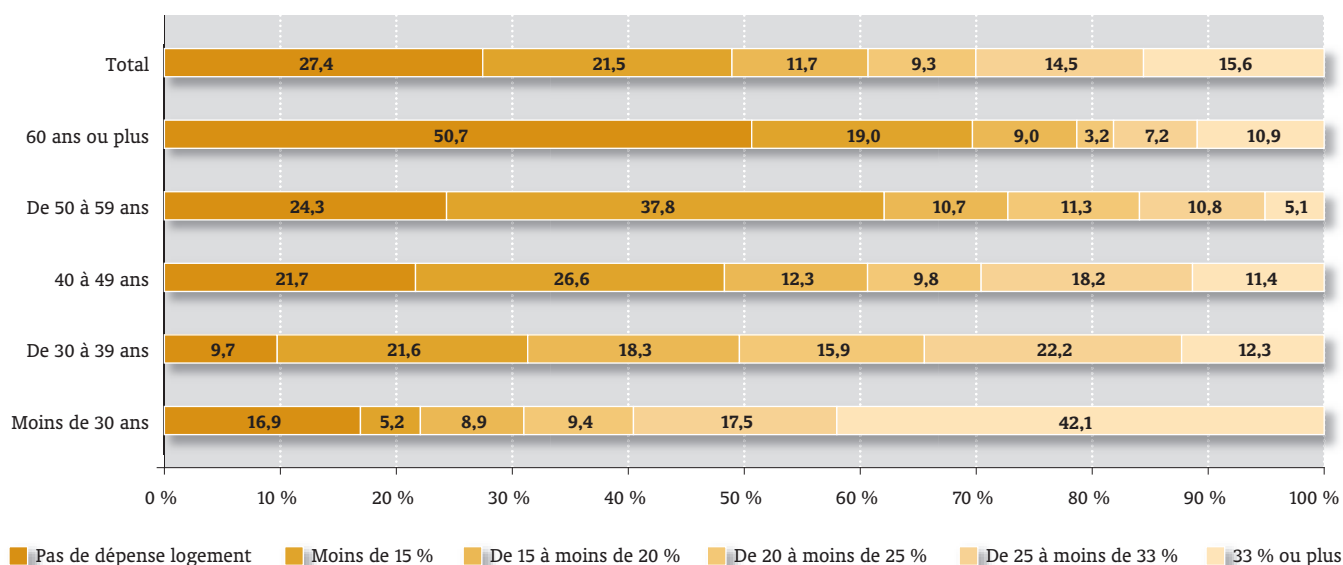
Le taux d'effort des employés ou ouvriers est supérieur de plus de 6 points à celui des cadres et de 4 points à celui des professions intermédiaires. Ils ont pourtant les dépenses de logement les moins élevées (380 euros par mois, contre 900 euros pour un cadre et 700 euros pour les professions intermédiaires). En outre, en 10 ans, la situation des ouvriers et des employés s'est dégradée plus nettement que celle des autres catégories socioprofessionnelles. Ils sont particulièrement peu nombreux à accéder à la propriété en 2006 : 2 % des employés et ouvriers parisiens sont accédants contre 15 % pour l'ensemble des employés et ouvriers franciliens. De plus, le taux d'effort des employés et ouvriers a progressé de 5 points dans le parc locatif privé, contre 1 point seulement pour les cadres. Globalement, le poids des dépenses dans le budget des ménages a d'autant plus progressé que les ménages sont pauvres. Ainsi, le taux d'effort des 200 000 ménages parisiens à bas revenus ayant une dépense de logement a augmenté de 4 points en 10 ans. A Paris, les inégalités face au logement se sont donc accrues entre les ménages à bas revenus et les autres. L'écart se creuse également entre Paris et le reste de la région.

Le taux d'effort des ménages à bas revenus à Paris est ainsi de 33 % contre 24 % dans le reste de la région en 2006 (respectivement 29 % et 26 % en 1996).

Les ménages parisiens dont la personne de référence a moins de 30 ans ont eux aussi des taux d'effort élevés (figure 5). Pour beaucoup de jeunes Parisiens, les dépenses de logement dépassent 33 % de leur revenu, niveau d'endettement maximum souvent retenu pour l'octroi d'un prêt. Ainsi, 42 % de ces ménages sont dans cette situation, qui reste marginale pour les Parisiens plus âgés. Ils ont, en effet, à la fois des revenus modestes et des dépenses assez élevées. En début de vie professionnelle, ils sont souvent célibataires et n'ont alors qu'une seule source de revenu, assez faible. Ils sont aussi en début de parcours résidentiel, et vivent dans le secteur libre, en tant que locataires voire sous-locataires ou locataires de meublés. Pour ceux qui louent un logement privé, le taux d'effort est de 31 % en moyenne.

La situation des jeunes Parisiens s'est, de plus, fortement dégradée entre 1996 et 2006. Leur taux d'effort a augmenté de 9 points alors qu'il augmentait de 4 points en Ile-de-France et de seulement 2 points en France métropolitaine. Il est ainsi passé de 21 % à 25 % en Ile-de-France et de 19 % à 21 % en France métropolitaine.

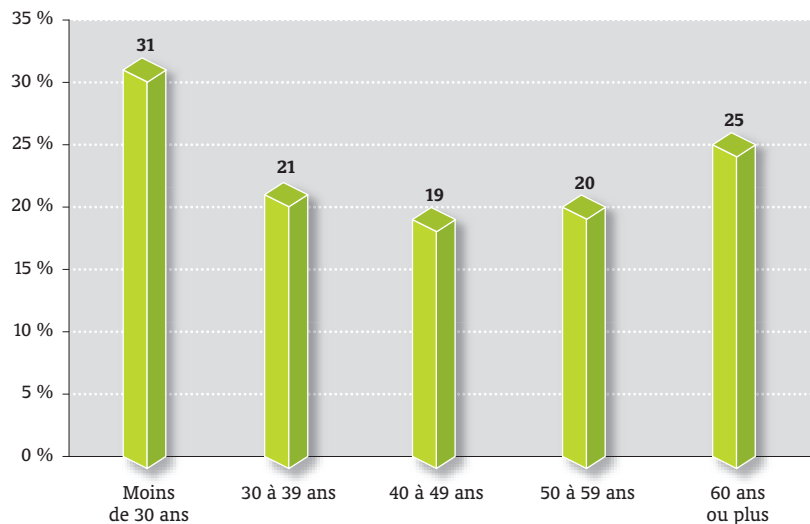
5 42 % des moins de 30 ans consacrent plus du tiers de leur revenu à se loger à Paris



Source : Insee, Enquête nationale logement 2006

6 Des taux d'effort plus élevés, dans le secteur libre, pour les personnes de 60 ans ou plus à Paris

Taux d'effort des locataires du secteur privé libre



Champ: Locataires du secteur libre uniquement

Source: Insee - Enquête nationale logement 2006

Les familles monoparentales, n'ayant qu'un seul salaire, consacrent elles aussi une part importante de leur revenu au logement (28,3 %). Leur reste à vivre est même particulièrement faible du fait de leurs charges de famille.

Enfin, les personnes de plus de 60 ans, qui n'ont pas pu accéder à la propriété, sont généralement celles qui ont des faibles revenus. Ainsi, seuls 17 % des Parisiens de 60 ans ou plus sont locataires du parc privé libre (52 % sont propriétaires) contre 43 % des ménages parisiens dans leur ensemble. La diminution des revenus qui accompagne le passage à la retraite majore soudainement leur taux d'effort, avec le risque d'exposer une partie d'entre eux à la précarité (figures 6).

Pour en savoir plus :

- **Bidoux P.E., Jankel S. :** « 1996 – 2006 : forte hausse des dépenses de logement à Paris et en petite couronne », *Insee Ile-de-France à la page*, n° 312, janvier 2009.
- **Jankel S., Salembier L. :** « 1996 – 2006 : 10 ans de logement à Paris et en petite couronne – un parc de logements renouvelé et en croissance continue », *Insee Ile-de-France à la page*, n° 301, juillet 2008.
- « Les conditions de logement en Ile-de-France en 2006 », DREIF, IAU-îdF, Insee, septembre 2009.
- « Les conditions de logement en Ile-de-France en 2002 », DREIF, IAU-îdF, Insee, octobre 2004.

4

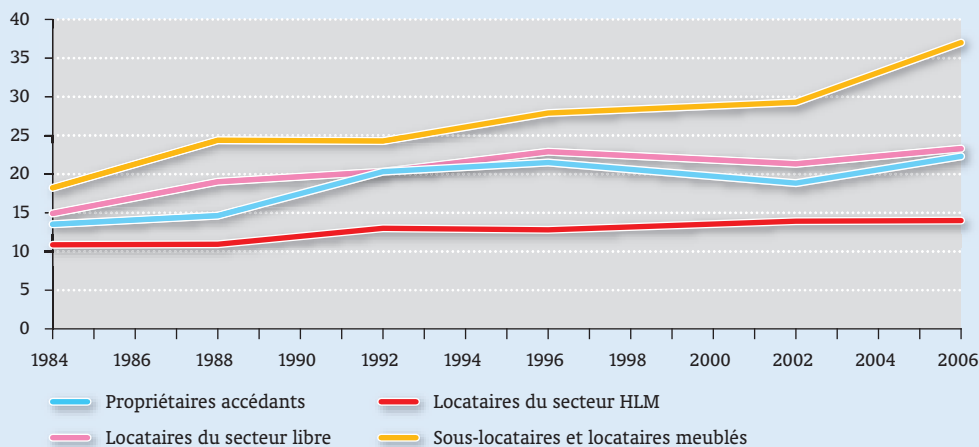
Les taux d'effort des ménages parisiens augmentent de 7 points en 20 ans

En 1984, 82 % des ménages parisiens supportaient une dépense de logement (loyer ou remboursements d'emprunts). Cette dépense représentait alors 14,2 % de leurs revenus. Entre 1984 et 2006, cette part a augmenté de 7 points.

De plus, les inégalités d'effort à consentir pour se loger ont sensiblement augmenté au cours de cette période. En 1984, 71 % des ménages parisiens avaient un taux d'effort inférieur à 15 %. Ils ne sont plus que 47 % en 2006. À l'inverse, seulement 5 % des ménages parisiens avaient un taux d'effort supérieur à 33 % en 1984, alors que c'est le cas de 16 % d'entre eux en 2006. La hausse des taux d'effort est ainsi particulièrement forte pour les sous-locataires et les locataires de logements meublés (+ 19 points). Les taux d'effort des propriétaires accédants et des locataires du secteur privé libre sont très proches en 2006 et ont connu la même progression (+ 8 points). Les locataires du secteur social subissent la moins forte augmentation de leur taux d'effort (+ 6 points).

Une hausse généralisée des taux d'effort en 20 ans

Évolution des taux d'effort nets à Paris



Champ : Les taux d'effort des locataires dans le secteur social non HLM, et ceux des locataires dans le secteur loi de 1948 ne peuvent être calculés pour des raisons de fiabilité statistique

Source : Insee - Enquêtes nationales logement 1984, 1988, 1992, 1996, 2002, 2006

7

