

LE POIDS CONSÉQUENT DES CHARGES POUR LES LOCATAIRES DU PARC SOCIAL FRANCILIEN



NOVEMBRE 2018

2.17.025



www



www.iau-idf.fr

 **Observatoire**
du logement social
en Île-de-France

IAU

INSTITUT
D'AMÉNAGEMENT
ET D'URBANISME

* Île de France

LE POIDS CONSEQUENT DES CHARGES POUR LES LOCATAIRES DU PARC SOCIAL FRANCILIEN

Analyse selon les enquêtes Logement de l'Insee

Décembre 2018

IAU île-de-France

15, rue Falguière 75 740 Paris cedex 15
Tél. : + 33 (1) 77 49 77 49 - Fax : + 33 (1) 77 49 76 02
<http://www.iau-idf.fr>

Directeur général : Fouad Awada
Département Habitat et Société : Martin Omhovère, directeur de département
Étude réalisée par Jean-Jacques Guillouet et Philippe Pauquet
Cartographie réalisée par Marie Pagezy-Boissier
N° d'ordonnement : 2.17.025
Crédit photo de couverture : B. Duplan-Ival/ IAU îdF (Lieu : Bobigny)

*Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement d'Île-de-France
Aorif – l'Union sociale pour l'habitat d'Île-de-France
Banque des territoires, Direction régionale Île-de-France
Fédération des EPL d'Île-de-France
Institut d'aménagement et d'urbanisme île-de-France
Action logement, Direction régionale d'Île-de-France*

www.ols-idf.org

Sommaire

Introduction	3
1 Que recouvrent les charges dans le parc social ?.....	5
1.1 La connaissance des charges dans l'enquête Logement	5
Des charges qui pèsent pour 43 % de la dépense globale des locataires.....	6
... en contrepartie d'un nombre élevé de prestations	7
Charges locatives et dépenses d'énergie et d'eau se compensent.....	7
Encadré : l'Observatoire des charges locatives de l'USH.....	9
1.2 Quels facteurs influent sur le montant des charges ?.....	10
La surface : le montant des charges double entre un petit et un grand logement.....	10
Le mode de chauffage : le collectif est 20 % plus cher que l'individuel	11
L'époque de construction impacte également le coût des charges	12
Carte : le parc social en Île-de-France selon l'époque de construction	13
1.3 Quel impact des charges sur le budget des locataires du parc social ?.....	15
Une faible contribution des charges à l'augmentation des taux d'effort	15
Les actions des bailleurs sur leur patrimoine ont permis de contenir les charges.....	17
... mais se sont répercutées sur le loyer	17
Des taux d'effort net globaux plus élevés dans le parc d'après 1974.....	17
Des taux d'effort net globaux qui varient peu selon la surface et le mode de chauffage.....	18
2. Des charges qui varient sensiblement selon les statuts d'occupation	19
Des impôts locaux trois à quatre fois plus élevés pour les propriétaires que pour les locataires.....	19
Les appartements des propriétaires sont plus grands.....	20
... et affichent un nombre de prestations plus important	21
Plus de gardiens dans le parc social, plus d'ascenseurs chez les propriétaires.....	23
Un meilleur confort thermique dans le parc social et le parc en propriété	23
Des charges globales sensiblement plus élevées pour les propriétaires	24
Le parc social affiche les charges au mètre carré les moins élevées.....	24
Conclusion.....	27
Annexes	29

GROUPE BAILLEURS

Les charges locatives dans le parc social francilien
Jeudi 5 juillet 2018 – de 14h00 à 17h30
à l'IAU îdF, 15 rue Falguière, 75015 - Salle Delouvrier

PROGRAMME

L'Observatoire du Logement Social a choisi de consacrer son prochain groupe bailleurs aux charges dans le parc social francilien.

Trois temps d'échange ponctueront ce groupe bailleurs :

- Un premier temps de cadrage sur les charges locatives dans le parc social à partir d'une exploitation de l'enquête nationale logement par l'IAU : que recouvrent les charges dans le parc social ? Quels facteurs influent sur leur montant ? Quel est leur impact sur le budget des ménages ?
- Un second temps sur l'observatoire des charges de l'Union Sociale pour l'Habitat ;
- Un troisième temps sur un retour d'expérience du bailleur Paris-Habitat sur l'observation interne de leurs charges et les dispositifs mis en place pour contenir, voire faire baisser, le montant des charges.

Les échanges avec les participants alimenteront et prolongeront la discussion

Plan d'accès



Les verbatim des présentations et des échanges sont accessibles sur les sites internet de l'OLS (www.ols-idf.org/groupe-bailleurs.html) et de l'IAU (<https://www.iau-idf.fr/>).

Introduction

Le logement constitue le premier poste de dépense des ménages, et cette prééminence s'est accentuée au fil du temps. Ainsi, au cours des 25 dernières années en Île-de-France (1988-2013), les prix des logements ont été multipliés par 3,1 (pour les maisons comme pour les appartements) et ceux des loyers par 2,3 (tant dans le secteur social que dans le secteur privé), alors que les revenus de l'ensemble des ménages ont à peine doublé (Source : Insee, enquêtes Logement - ENL).

Le marché immobilier francilien est donc de plus en plus tendu. En conséquence, la mobilité résidentielle des ménages se ralentit¹, et de plus en plus de ménages modestes et à revenus moyens souhaitent entrer dans le parc social. Selon les ENL, en 1988, 5,9 % des ménages franciliens avaient déposé une demande de logement social, ils sont 8,4 % en 2013. Pour freiner, voire contrecarrer cette augmentation du nombre de demandeurs, la puissance publique a mis en place depuis longtemps des dispositifs pour disposer d'un parc de logements accessibles (production de logements sociaux ou en accession aidée, aides au logement), et cherche aujourd'hui des solutions pour produire des logements à des coûts moindres (cf. la mise à disposition du foncier d'Etat, ou plus récemment la loi Elan²).

Pendant longtemps, seuls le loyer ou les remboursements d'emprunt ont été pris en compte dans la dépense logement des ménages. Faute de prestations identiques d'un logement à l'autre (en raison de leur nature ou de leur nombre), les charges ont ainsi été longtemps écartées des indicateurs statistiques pour mesurer le coût du logement, afin de ne pas fausser les comparaisons entre les ménages. Ce n'est plus le cas aujourd'hui, où prime l'avantage d'avoir une connaissance plus précise de la dépense logement « globale », et donc de s'approcher des contraintes financières supportées réellement par les ménages. Or, dans le parc social, l'impact du coût des charges sur le budget des ménages est très important.

Selon la dernière enquête Logement de 2013 (ENL2013), les locataires du parc social francilien acquittent en moyenne tous les mois 261 € de charges liées au logement (charges locatives, dépenses d'énergie et d'eau, taxe d'habitation). À cette dépense s'ajoutent 345 € de loyer (aide au logement déduite³). Au total, la dépense logement « globale » (loyer et charges, aides au logement déduites) s'élève à 606 € par mois et absorbe 24,2 % de leur revenu mensuel : 10,4 % sont consacrés à l'ensemble des charges et 13,8 % au loyer.

Face à ce constat, l'Observatoire du logement social en Île-de-France (OLS) a souhaité approfondir la thématique de l'impact des charges pour les locataires du parc social, d'une part en demandant la réalisation d'une étude sur ce thème, et d'autre part en organisant le 5 juillet 2018 un « Groupe bailleurs » sur cette même question (cf. page 2)⁴. Les charges constituent en effet un levier pour maîtriser l'évolution des dépenses de logement. Par ailleurs, à l'heure où les bailleurs sont incités à vendre une partie de leur parc pour reconstituer des fonds propres indispensables pour poursuivre l'effort de construction, il semblait nécessaire d'apprécier le poids des charges dans les différents parcs, et notamment dans le parc en propriété.

Le présent rapport a été rédigé à partir des données fournies par les ENL (et plus principalement celles de 2013, la dernière). Il comporte deux parties. La première aborde plus spécifiquement la question des charges dans le parc social : que recouvrent-elles ? Quels facteurs influent sur leur montant ? Et quel est leur impact sur le taux d'effort « global » des ménages du parc social, et leur évolution au cours des 25 dernières années (1988-2013) ? La seconde partie quant à elle compare les charges des locataires du parc social avec celles des deux autres grands secteurs d'occupation que sont la location dans le parc privé et la propriété.

¹ Les ménages mettent plus de temps à disposer d'un logement en rapport avec leurs ressources et leurs besoins.

² Dont le titre l'er s'intitule « Construire plus, mieux et moins cher ».

³ Sans les aides au logement, le loyer s'élève en moyenne à 418 €/mois.

⁴ Les comptes-rendus des trois présentations effectuées pendant cette matinée ainsi que les échanges avec les participants, sont disponibles sur sites internet de l'OLS (www.ols-idf.org/groupe-bailleurs.html) et de l'IAU (<https://www.iau-idf.fr/>).

1. Que recouvrent les charges dans le parc social ?

La notion des charges liées au logement est difficile à appréhender. Les charges recouvrent en effet des situations très variables d'un logement à un autre. Ainsi, dans le parc social, entre un locataire habitant un immeuble sans ascenseur et sans gardien, et un autre disposant de ces deux prestations, le niveau moyen des charges peut varier de manière assez sensible. De même, la prise en compte ou non de la fiscalité (taxe d'habitation) a un impact non négligeable sur la dépense liée au logement.

À ceci s'ajoute la difficulté pour collecter ces informations lors d'une enquête. Ainsi, selon l'ENL 2013, parmi l'ensemble des ménages du parc social déclarant s'acquitter de charges, une proportion non négligeable (17 %) n'a pu préciser la nature des prestations correspondant à la somme déclarée (Cf. tableau 2).

Le champ de l'étude

La notion de charges communément admise s'entend dans ce rapport pour des charges qui intègrent des dépenses collectives, c'est-à-dire celles payées par les ménages qui vivent en appartement. Dans cette étude, les analyses se focalisent donc sur le parc collectif.

Selon la dernière ENL 2013, 3 441 600 ménages franciliens sont logés dans un appartement et ont des dépenses collectives. Le tableau ci-dessous détaille, pour les trois grands secteurs d'occupation du parc de résidences principales (occupation en propriété, locatif privé et locatif social), le nombre et la proportion des ménages concernés par cette étude.

Etude IAU					
Statut d'occupation	Ensemble des ménages (1)	Ménages vivant en appartement (2)	dont ménages qui n'ont pas répondu aux questions sur les charges (3)	Nombre de ménages retenus pour l'étude (4) = (2) - (3)	Représentativité (5) = (4) / (1)
Propriétaires	2 480 985	1 225 058	45 222	1 179 837	47,6%
Locataires du parc social	1 244 306	1 201 745	12 914	1 188 831	95,5%
Locataires du parc privé	1 220 257	1 098 511	25 543	1 072 968	87,9%
Ensemble	4 945 548	3 525 314	83 679	3 441 636	69,6%

Source : Insee, ENL 2013.

1.1 La connaissance des charges dans l'enquête Logement

Les charges acquittées par les ménages vivant en immeuble collectif se ventilent en deux grandes familles : les charges dites « **collectives** », liées au bâtiment proprement dit comme l'ascenseur, le gardien ou l'entretien des parties communes ; et les charges « **individuelles** », liées à la consommation personnelle des ménages, comme l'électricité, l'eau ou le chauffage.

Cependant, en raison de la difficulté à recueillir ce type d'informations lors d'une enquête en face à face, l'Insee a procédé différemment. Via la centaine de questions dédiées au loyer et aux charges (charges locatives, dépenses d'énergie, d'eau, de chauffage, impôts locaux⁵), l'Enquête Logement distingue trois catégories de dépenses :

- Les dépenses ayant trait aux **charges locatives**⁶, payées aux bailleurs par les locataires. Ces charges recouvrent des prestations qui peuvent être soit collectives, soit individuelles. L'ENL permet d'en distinguer six : l'eau froide, l'eau chaude collective, le chauffage collectif, l'ascenseur, le gardien, ainsi que les autres charges générales (entretien, espaces verts...), auxquelles s'ajoute la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) et de balayage⁷.

⁵ Pour que les réponses soient homogènes et précises, les informations retranscrites dans l'ENL s'appuient sur des quittances de loyer, de charges locatives ou sur des factures d'eau, d'électricité, de gaz, de fioul, etc. ou sur les feuilles d'imposition du ménage.

⁶ Les charges locatives sont également appelées charges récupérables. Elles sont initialement acquittées par les propriétaires, qui peuvent ensuite se faire rembourser auprès de leurs locataires. Les charges récupérables sont définies de manière réglementaire par le décret 87-713 du 26 août 1987, pris en application de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986. Les charges récupérables concernent les dépenses affectées aux parties communes intérieures (entretien, électricité et frais de personnel) ; aux espaces verts et extérieurs, aux voies de circulation et aux parkings ; aux frais d'entretien des ascenseurs et monte-charge ; à l'eau froide, à l'eau chaude et au chauffage collectif des locaux privatifs et des parties communes ; aux installations individuelles (chauffage, production d'eau chaude, distribution d'eau dans les parties privatives) ; à la collecte des ordures et l'élimination des déchets ; aux taxes d'enlèvement des ordures ménagères, de balayage et à la redevance assainissement.

⁷ À noter que pour un certain nombre de ménages, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et de balayage peut être incluse dans le loyer. Selon l'ENL 2013, 11 % des ménages du parc social ont indiqué être dans cette situation.

À noter que les parkings sont considérés ici comme des loyers annexes et non comme faisant partie d'une prestation incluse dans les charges. Au final, le nombre de prestations payées par les locataires dans les charges locatives varie de un à sept.

Il faut également préciser ici que dans l'ENL, les questions sur les charges locatives ne permettent pas d'isoler le montant précis de chaque prestation payée par le locataire, seul est disponible un montant global⁸.

- Les dépenses **individualisées**, comme les consommations d'eau et d'énergie, payées directement par les locataires aux différents fournisseurs d'électricité, d'eau, de gaz lorsqu'elles ne figurent pas dans les charges locatives. Ces dépenses sont connues via des questions qui collectent des montants annuels : douze ont trait aux combustibles utilisés pour le chauffage⁹ et une concerne la facture d'eau.
- Les **impôts locaux** : on trouve ici la taxe d'habitation (TH), une dépense elle aussi individualisée et payée directement à l'administration fiscale.

Les enquêtes Logement de l'Insee (ENL)

Les enquêtes nationales Logement (ENL) font partie des principales enquêtes réalisées par l'Insee auprès des ménages. Elles sont réalisées tous les cinq à sept ans depuis 1955, la dernière datant de 2013. Il s'agit d'enquêtes par sondage pondérées pour représenter le parc de logements au moment de leur réalisation (soit le 1^{er} novembre pour l'ENL 2013). Elles constituent la source statistique majeure de description du parc de logements (époque de construction, taille, confort...) et de son occupation (âge, PCS, peuplement, statut d'occupation, revenu, dépense logement, durée d'installation...). Grâce à un sur-échantillonnage depuis 1973, cette enquête est exploitable à l'échelle de l'Île-de-France.

Avertissement : les effectifs de faible importance dans les enquêtes Logement

L'enquête logement étant une enquête par échantillon, il convient de faire attention aux effectifs de faible importance. Les marges d'erreur sont en effet d'autant plus importantes que les effectifs pondérés sont faibles, ce qui peut rendre leur interprétation délicate notamment lorsqu'ils sont inférieurs à 50 000 (soit généralement moins de 50 enquêtes). Néanmoins, ces effectifs ont été maintenus dans les tableaux pour satisfaire à leur cohérence comptable.

Des charges qui pèsent pour 43 % de la dépense logement globale des locataires...

Dans le parc social, les locataires acquittent en moyenne 261 € pour les charges liées au logement. Elles s'ajoutent au loyer principal, qui s'élève à 345 € par mois (aide au logement déduite)¹⁰, et représentent 43 % des 606 € de la dépense globale mensuelle.

Cette dépense globale absorbe 24,2 % du revenu mensuel des ménages (2 491 €/mois) : 13,8 % sont consacrés au loyer et 10,4 % à l'ensemble des charges. Dans le parc social francilien, le coût des charges dans le budget des ménages est donc relativement important.

Dans le détail, les 261 € de charges globales mensuelles se ventilent en 147 € de charges locatives, représentant 56 % du total. Avec 72 €/mois pour les dépenses d'énergie et d'eau et 42 €/mois pour la taxe d'habitation, les autres dépenses sont moins élevées et représentent respectivement 28 % et 16 % du total des charges.

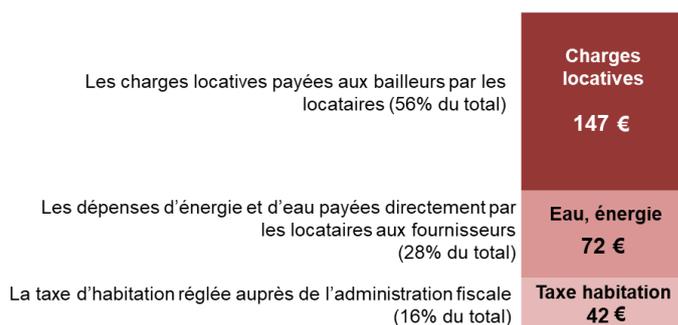
Enfin, signalons que sur l'ensemble des charges, 109 € par mois sont consacrés au chauffage, soit 42 % du total. Cette somme peut être incluse dans les charges locatives ou payée directement aux fournisseurs d'énergie (électricité, gaz).

⁸ Au sein des charges locatives, certaines prestations sont liées au logement : l'eau froide, l'eau chaude, l'électricité, le chauffage du logement ou la taxe des ordures ménagères et de balayage. D'autres sont liées aux parties communes des immeubles, comme le nettoyage ou l'entretien des espaces verts, ou encore aux bâtiments proprement dits, comme les dépenses d'ascenseurs et de gardiennage.

⁹ Parmi les réponses possibles figurent le fioul domestique, le gaz de réseau (gaz naturel ou propane de réseau), le butane ou le propane (GPL) en bouteille, le butane ou le propane (GPL) en citerne, le charbon, les granulés de bois (plaquettes, briquettes, bois pellet), les bûches de bois (ou autres dérivés du bois), les autres combustibles d'origine végétale (éthanol, céréales, déchets végétaux), l'électricité, le pétrole lampant, le chauffage urbain et les autres combustibles.

¹⁰ Sans les aides au logement, le loyer s'élève en moyenne à 418 €/mois.

Graphique 1 - Ventilation des charges globales mensuelles des locataires du parc social



Champ : ménages vivant en immeuble collectif qui ont répondu à la question sur les charges locatives, soit 95,5 % des 1 244 306 ménages du parc social.

Source : Insee, ENL 2013.

... en contrepartie d'un nombre élevé de prestations

Dans le parc social, les charges locatives recouvrent en effet un nombre important de prestations : 85 % des ménages ont déclaré un niveau élevé de prestations (entre quatre et sept), contre seulement 15 % un niveau faible (entre une et trois). À titre de comparaison, dans le parc locatif privé, 43 % des ménages ont déclaré un niveau faible de prestations (soit trois fois plus en proportion) et 57 % un niveau élevé. Ces données montrent que le niveau élevé des charges locatives dans le parc social (147 €/mois) s'explique par le nombre élevé de prestations comptabilisées dans les charges.

Dans le détail (cf. tableau 1 ci-dessous), les prestations les plus fréquentes dans les charges locatives sont l'eau froide (citée par 92 % des ménages), juste devant la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et les dépenses d'entretien (citées dans 89 % des cas). À l'inverse, moins d'un ménage sur deux (45 %) déclare l'eau chaude dans les prestations et 54 % citent l'ascenseur.

Tableau 1 - Fréquence des prestations dans les charges locatives du parc social selon leur type

Nombre de prestations par logement dans les charges locatives	1 à 3 prestations		4 à 7 prestations		Toutes prestations (1 à 7)		Aucune prestation renseignée	Nombre total de logements
	Effectif	% colonne	Effectif	% colonne	Effectif	% colonne		
Type de prestation							Effectif	Effectif
Taxe des ordures ménagères (1)	102 672	70,1	779 751	92,3	882 423	89,0		
Eau froide	100 271	68,5	815 119	96,5	915 390	92,3		
Eau chaude	7 589 *	5,2	436 791	51,7	444 380	44,8		
Chauffage central	28 709	19,6	607 118	71,8	635 827	64,1		
Ascenseur	8 791 *	6,0	530 770	62,8	539 561	54,4		
Gardien	24 831 *	17,0	652 408	77,2	677 239	68,3		
Entretien	99 397	67,9	779 805	92,3	879 202	88,7		
Nombre total de logements	146 480		845 056		991 536		197 294	1 188 830
% ligne	14,8		85,2		100,0			

Lecture : 70,1 % = 102 672 / 146 480 et 14,8 % = 146 480 / 991 536.

Champ : ménages vivant en immeuble collectif qui ont répondu à la question sur les charges locatives, soit 95,5 % des 1 244 306 ménages du parc social.

(1) Les questions sur les charges locatives étant à choix multiples, les effectifs et les pourcentages colonnes de ce tableau ne s'additionnent pas. Ils indiquent uniquement la fréquence de la prestation facturée aux locataires dans les charges locatives : autrement dit, parmi les ménages ayant déclaré une à trois prestations 70,1 % ont acquitté la prestation « taxe des ordures ménagères et de balayage » dans les charges locatives.

* Effectif pondéré s'appuyant sur moins de 50 enquêtes. Cf. encadré.

Source : Insee, ENL 2013.

Charges locatives et dépenses d'énergie et d'eau se compensent

Dans la pratique, les charges locatives et les dépenses d'énergie et d'eau additionnées représentent un montant comparable. Ainsi, lorsque les locataires ont indiqué payer entre une à trois prestations dans les charges (soit 15 % des logements), les charges locatives reviennent à 111 €/mois et les dépenses d'énergie et d'eau à 91 €/mois. À l'inverse, quand les locataires ont signalé payer entre quatre à sept prestations (85 % des logements), les charges locatives coûtent 155 €/mois et les dépenses d'énergie et d'eau s'élèvent à 69 €/mois.

Tableau 2 - Montant moyen des différentes charges dans le parc social selon le nombre des prestations dans les charges locatives

Nombre de prestations par logement dans les charges locatives	1 à 3 prestations	4 à 7 prestations	Toutes prestations (1 à 7)	Aucune prestation renseignée (1)	Nombre total de logements
Nombre total de logements	146 480	845 056	991 536	197 294	1 188 830
% ligne	12,3	71,1	83,4	16,6	100,0
Surface (m ²) (a)	62,2	64,6	64,2	60,5	63,6
Nombre de personnes	2,37	2,50	2,48	2,32	2,45
Dépenses mensuelles liées au logement					
Charges locatives (€) (b)	111	155	149	137	147
en € au m ² (b)/(a)	1,78	2,40	2,32	2,26	2,31
Dépenses d'énergie et d'eau (€) (c)	91	69	72	75	72
en € au m ² (c)/(a)	1,46	1,07	1,12	1,24	1,13
Taxe d'habitation (€) (d)	35	43	42	40	42
en € au m ² (d)/(a)	0,56	0,67	0,65	0,66	0,66
Total des dépenses (€) (e)=(b+c+d)	237	267	263	252	261
en € au m² (e)/(a)	3,81	4,13	4,10	4,17	4,10
dont dépenses de chauffage* (€) (f)	105	112	111	99	109
en € au m ² (f)/(a)	1,69	1,73	1,73	1,64	1,71

Champ : ménages vivant en immeuble collectif qui ont répondu à la question sur les charges locatives, soit 95,5 % des 1 244 306 ménages du parc social.

(1) Sur l'ensemble des locataires ayant indiqué payer des charges locatives, 16,6 % (197 294) n'ont pas été en mesure de lister une des sept prestations qu'ils acquittent, bien qu'ils aient donné un montant total de charges proche de celui donné par les ménages ayant listé leurs charges (137 €/mois contre 149 €/mois).

* Cette dépense peut provenir soit des charges locatives, soit des dépenses d'énergie dans le cas d'un chauffage individuel.

Source : Insee, ENL 2013.

L'observatoire des charges locatives de l'USH

Les charges, une problématique ancienne renforcée par le Grenelle de l'environnement

L'autre source connue sur les charges dans le parc social francilien est celle de l'observatoire des charges locatives de l'Union sociale pour l'habitat (USH). Pour les bailleurs sociaux, la maîtrise des charges locatives dans le budget des ménages est depuis longtemps un enjeu important. Depuis 1982, l'USH suit ainsi au niveau national l'évolution des charges récupérables grâce à des enquêtes annuelles auprès des bailleurs. Les enquêtes de cette époque étaient alimentées uniquement par des bailleurs volontaires, qui fournissaient à l'USH un panel de logements représentatif de leur patrimoine.

En 2006, le Grenelle de l'environnement, en raison du poids croissant des questions énergétiques et environnementales, a rendu encore plus cruciale la question de la maîtrise des dépenses énergétiques dans le budget des ménages. Pour les bailleurs sociaux, il devenait même impératif de les réduire.

Une nouvelle organisation des données des charges locatives a donc été mise en place par l'USH en 2007, pour mieux mesurer l'impact des réhabilitations thermiques sur le niveau des charges, mais aussi pour raisonner sur la quittance globale (loyer + charges) et non plus sur le seul loyer. Il s'agit en effet de tenir compte du poids croissant de l'ensemble des dépenses liées au logement dans le budget des ménages, comme la dépense énergétique, mais aussi celles relatives aux dépenses d'eau, de nettoyage, d'enlèvement des ordures ménagères...

Le nouveau dispositif qui a été lancé pour les enquêtes 2007 et 2008 a accru de façon significative la taille de l'échantillon et a amélioré aussi la fiabilité des données. Elles ont permis aussi de produire des résultats au niveau régional. À ce jour, l'observatoire dispose de données sur environ 700 000 logements au niveau national.

Les données de l'observatoire des charges

Les données qui figurent dans l'observatoire des charges concernent les charges locatives dites récupérables facturées par les propriétaires (en l'occurrence les bailleurs sociaux) aux locataires, et ce après régularisation. Ne figurent donc pas les dépenses d'énergie qui sont payées individuellement par les locataires (comme par exemple l'électricité lorsque le chauffage est électrique).

Ces charges locatives sont détaillées selon sept postes de dépense : le chauffage, l'eau (froide et chaude), l'entretien et le gardiennage, les parties communes (électricité et chauffage), l'ascenseur et les autres charges. Pour chaque poste de charge, sont connus le montant ainsi que la surface facturés.

Ces données permettent seulement de calculer le montant moyen de chaque prestation lorsque celle-ci est effective. En revanche, il est impossible d'obtenir un montant moyen de charge acquitté par logement, puisque l'on ne connaît pas le nombre moyen de prestations facturées aux locataires.

Les dernières statistiques disponibles concernent les prestations facturées en 2015. Selon celles-ci, le montant moyen de chacune des prestations s'élève en Île-de-France à :

- 46,30 €/mois pour le chauffage ;
- 32,60 €/mois pour l'eau froide et l'eau chaude ;
- 32,30 €/mois pour l'entretien (est inclus dans ce montant le coût du gardien pour ses activités de nettoyage et/ou de sortie des poubelles) ;
- 17,43 €/mois pour la taxe des ordures ménagères ;
- 10,83 €/mois pour le chauffage et l'électricité des parties communes (figurent ici les abonnements électriques pour l'ascenseur, la chaufferie, la VMC et l'éclairage extérieur, ainsi que les consommations en électricité de ces différents équipements) ;
- 3,73 €/mois pour l'ascenseur ;
- et 5,43 €/mois pour les autres charges.

La comparaison avec les données de l'ENL : un écart de 16 %

D'après les données de l'USH, un locataire qui bénéficie des sept prestations énumérées ci-dessus a acquitté en moyenne 151 €/mois de charges locatives en 2015, soit 2,43 €/mois/m². Ce montant de charges maximales de l'USH est peu éloigné de celui de l'ENL lorsque les ménages enquêtés déclarent acquitter également sept postes de charge⁽¹⁾. Dans l'ENL, ces ménages acquittent 185 € de charges par mois⁽²⁾ : c'est 34 € de plus (+22,5 %) que le montant toutes charges incluses de l'observatoire de l'USH (151 €/mois).

Cette différence peut s'expliquer par des coûts de l'énergie qui diffèrent, ou par des hivers plus froids ou plus longs entre ces deux dates. Elle trouve aussi son origine dans la superficie des logements : dans le panel de l'observatoire de l'USH, la taille moyenne des logements est en effet de 61,9 m², contre 65,6 m² pour les logements de l'ENL 2013. Au m², l'écart s'amenuise et n'est plus que de 16 %, soit 2,82 €/mois/m² contre 2,43 €/mois/m².

(1) Dans l'ENL, ces charges recouvrent la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, les charges d'entretien, d'eau froide, ainsi que les charges de chauffage collectif, de personnel, d'ascenseur et d'eau chaude. Toujours selon l'ENL, dans le parc social, 178 785 ménages ont déclaré des charges importantes, soit 18 % de l'ensemble des ménages ayant été en capacité de désigner les prestations fournies (991 536).

(2) Ce montant moyen des charges est calculé sur les douze mois allant du 1^{er} novembre 2012 au 31 octobre 2013, la date de valeur des données de l'ENL 2013 étant le 1^{er} novembre 2013.

1.2 Quels facteurs influent sur le montant des charges ?

Les charges et leur montant sont par définition très variables d'un logement à l'autre car elles regroupent des volumes de consommations d'énergie et d'eau différents selon les ménages. Elles correspondent aussi à un nombre différent de prestations : présence d'un gardien, nettoyage des parties communes, entretien des espaces verts ou maintenance des équipements comme les chaudières, les ascenseurs...

Toutefois, parmi les facteurs ayant un rôle sur le niveau des charges, les caractéristiques techniques des logements et des immeubles comme la surface, le mode de chauffage ou encore l'époque de construction prédominent.

La surface : le montant des charges double entre un petit et un grand logement

La surface du logement est de loin le facteur qui influe le plus sur le montant des charges. Entre un studio et un grand logement (quatre pièces ou plus), le total des charges varie du simple au double : 165 €/mois contre 329 €/mois. Ce rapport de un à deux se vérifie pour l'ensemble des postes, qu'il s'agisse des charges locatives, des dépenses d'énergie et d'eau ou de la taxe d'habitation.

Toutefois, rapportées à la surface, les charges sont plus élevées dans les studios : 5,29 €/mois/m² contre 3,94 €/mois/m² pour un grand logement¹¹. Cet écart s'explique par la sur-occupation plus fréquente des petits logements, qui entraîne *de facto* une hausse des dépenses d'énergie et d'eau, mais aussi par la répercussion de dépenses comme les abonnements de gaz ou d'électricité ou encore les contrats d'entretien des chaudières, liées au logement et non à sa surface.

Tableau 3 - Loyer et charges selon le nombre de pièces du logement

Parc locatif social	Nombre de pièces				Total
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces ou plus	
Effectif	101 150	264 974	468 508	354 199	1 188 831
% ligne	8,5	22,3	39,4	29,8	100,0
surface (m ²) (a)	31,2	47,7	64,6	83,4	63,6
Loyer mensuel brut (€) (b)	303	355	421	495	418
en € au m ² (b)/(a)	9,71	7,44	6,52	5,94	6,57
Loyer mensuel net* (€) (c)	237	298	352	401	345
en € au m ² (c)/(a)	7,60	6,25	5,45	4,81	5,42
Dépenses mensuelles liées au logement					
Charges locatives (€) (d)	92	110	147	190	147
en € au m ² (d)/(a)	2,95	2,31	2,28	2,28	2,31
Dépenses d'énergie et d'eau (€) (e)	47	58	71	92	72
en € au m ² (e)/(a)	1,51	1,22	1,10	1,10	1,13
Taxe d'habitation (€) (f)	26	35	45	47	42
en € au m ² (f)/(a)	0,83	0,73	0,70	0,56	0,66
Total des dépenses (€) (g)=(d+e+f)	165	203	263	329	261
en € au m ² (g)/(a)	5,29	4,26	4,07	3,94	4,10
dont dépenses de chauffage** (€) (h)	60	84	109	142	109
en € au m ² (h)/(a)	1,92	1,77	1,69	1,70	1,72
Loyer mensuel net et total des dépenses (i)=(c+g)	402	501	615	730	606
en € au m ² (i)/(a)	12,88	10,50	9,52	8,75	9,53

Champ : ménages vivant en immeuble collectif qui ont répondu à la question sur les charges locatives, soit 95,5 % des 1 244 306 ménages du parc social.

* Loyer minoré des aides au logement.

** Cette dépense peut provenir soit des charges locatives, soit des dépenses d'énergie dans le cas d'un chauffage individuel.

Source : Insee, ENL 2013.

Verbatim* : l'impact de la sous-occupation

« Un point qui est peut-être typiquement parisien. Lorsque que vous avez dit que les petits logements étaient plus souvent sur-occupés et que cela jouait sur le coût des dépenses énergétiques et d'eau. Il y a aussi la situation inverse des grands logements sous-occupés, notamment dans le parc le plus ancien qui est plus fréquemment occupé par des personnes âgées (la problématique du vieillissement et de la sous occupation vont ensemble), qui ont, eux, des dépenses d'énergie et d'eau faibles, ce qui tire la moyenne de ces dépenses dans cette catégorie d'immeuble vers le bas ».

* rencontre organisée par l'Observatoire du logement social (OLS) le 5 juillet 2018, propos d'Adeline Loiseleux (Paris-Habitat). Pour en savoir plus : www.ols-idf.org/groupe-bailleurs.html et www.iau-idf.fr.

¹¹ Dans un studio, les charges locatives s'élèvent à 2,95 €/m², les dépenses d'énergie et d'eau à 1,51 €/m² et la taxe d'habitation à 0,83 €/m². Dans un grand logement (quatre pièces ou plus), ces valeurs sont respectivement de 2,28 €/m², 1,10 €/m² et 0,56 €/m².

Le mode de chauffage : le collectif est 20 % plus cher que l'individuel

Les données montrent que la dépense de chauffage en collectif est en moyenne 20% plus chère qu'en individuel : 115 €/mois contre 96 €/mois. L'écart est le même en intégrant la surface : respectivement 1,81 €/mois/m² contre 1,51 €/mois/m². Précisons toutefois que le mode de chauffage d'un logement est lié à des époques de construction qui se distinguent par des standards différents de taille de logement, de types de matériaux et de conception qui influent sur le coût du chauffage (Cf. infra).

Ainsi avec 149€/mois (2,24 €/m²), les logements chauffés par une chaudière collective au fioul ont les notes de chauffage les plus élevées. Viennent ensuite les ménages qui utilisent le chauffage urbain : 119 €/mois (1,77 €/m²), puis ceux qui bénéficient d'une chaudière collective alimentée par le gaz de ville (113€/mois, soit 1,82 €/m²). Par contre, la facture n'atteint que 102 €/mois (1,59 €/m²) quand les ménages se servent d'une chaudière individuelle alimentée par le gaz de ville, et 84 €/mois (1,37 €/m²) quand ils sont chauffés par des radiateurs électriques individuels, plus facilement ajustables selon les besoins.

Les écarts de coût entre ces deux modes de chauffage (115 €/mois contre 96 €/mois) se répercutent au final sur l'ensemble des charges (charges locatives, dépenses d'énergie et d'eau, et impôts locaux). En moyenne, ces dernières s'élèvent à 268 €/mois (4,21 €/m²) pour un logement chauffé collectivement, contre 247 €/mois (3,88 €/m²) lorsque le chauffage est individuel¹².

Comme on le constate, ces statistiques montrent que l'incitation économique à contrôler sa consommation serait plus forte chez les ménages équipés d'un mode de chauffage individuel. Or dans le parc social, 67 % des logements sont chauffés par une chaudière collective, une proportion nettement plus élevée que celles observées dans le parc occupé en propriété ou le parc locatif privé, où elles atteignent respectivement 51 % et 36 %.

Tableau 4 - Loyer et charges selon le mode de chauffage et l'énergie utilisée

Parc locatif social	Mode de chauffage												TOTAL
	Combustible	Collectif						Individuel					
		Chaudière au gaz réseau	Chauffage urbain (combustible non précisé)	Chauffage par le sol (combustible non précisé)	Chaudière au fioul	Autres combustibles ***	Combustible non précisé	Ensemble	Chaudière au gaz réseau	Electrique	Combustible non précisé	Ensemble	
Effectif	294 885	121 201	69 465	67 304	91 005	154 796	798 656	221 433	130 219	38 524	390 175	1 188 831	
% ligne 1	36,9	15,2	8,7	8,4	11,4	19,4	100,0	56,8	33,4	9,9	100		
% ligne 2	24,8	10,2	5,8	5,7	7,7	13,0	67,2	18,6	11,0	3,2	32,8	100	
surface (m ²) (a)	62,2	67,3	62,8	66,6	63,0	62,9	63,6	64,2	61,5	66,7	63,6	63,6	
Loyer mensuel brut (b) (b)	387	423	387	404	394	396	396	445	491	476	463	418	
en € au m ² (b)/(a)	6,22	6,29	6,16	6,07	6,25	6,30	6,23	6,93	7,98	7,14	7,28	6,57	
Loyer mensuel net* (c) (c)	318	359	308	347	311	310	323	370	425	374	389	345	
en € au m ² (c)/(a)	5,11	5,33	4,90	5,21	4,94	4,93	5,08	5,76	6,91	5,61	6,12	5,42	
Dépenses mensuelles liées au logement													
Charges locatives (d) (d)	156	187	163	186	158	170	167	104	99	136	105	147	
en € au m ² (d)/(a)	2,51	2,78	2,60	2,79	2,51	2,70	2,63	1,62	1,61	2,04	1,65	2,31	
Dépenses d'énergie et d'eau (e) (e)	60	58	51	94	56	53	60	106	87	95	99	72	
en € au m ² (e)/(a)	0,96	0,86	0,81	1,41	0,89	0,84	0,94	1,65	1,41	1,42	1,56	1,13	
Taxe d'habitation (f) (f)	42	45	37	42	40	37	41	44	43	33	43	42	
en € au m ² (f)/(a)	0,68	0,67	0,59	0,63	0,63	0,59	0,64	0,69	0,70	0,49	0,68	0,66	
Total des dépenses (g) (g)=(d+e+f)	258	290	251	322	254	260	268	254	229	264	247	261	
en € au m ² (g)/(a)	4,15	4,31	4,00	4,83	4,03	4,13	4,21	3,96	3,72	3,96	3,88	4,10	
dont dépenses de chauffage** (h) (h)	113	119	109	149	108	109	115	102	84	101	96	109	
en € au m ² (h)/(a)	1,82	1,77	1,74	2,24	1,71	1,73	1,81	1,59	1,37	1,52	1,51	1,72	
Loyer mensuel net et total des dépenses (i) (i)=(c+g)	576	649	559	669	565	570	591	624	654	638	636	606	
en € au m ² (i)/(a)	9,26	9,64	8,90	10,05	8,97	9,06	9,29	9,72	10,63	9,57	10,00	9,53	

Lecture : 36,9 % = 294 885 / 798 656 et 24,8 % = 294 885 / 1 188 831.

Source : Insee, ENL 2013.

Champ : ménages vivant en immeuble collectif qui ont répondu à la question sur les charges locatives, soit 95,5 % des 1 244 306 ménages du parc social. Tous les effectifs de ce tableau dépassent 50 enquêtes.

* Loyer minoré des aides au logement.

** Cette dépense peut provenir soit des charges locatives, soit des dépenses d'énergie dans le cas d'un chauffage individuel.

*** Autres combustibles : bois, charbon, autres...

Verbatim* : le chauffage électrique collectif

À côté des modes de chauffage traditionnels, certains logements disposent d'un chauffage électrique collectif. « C'est un mode de chauffage mixte. D'une part vous avez des trames électriques dans la dalle béton qui fournit une température minimum de 15°C (température de base). Et d'autre part, il y a des radiateurs, qui font l'appoint et fournissent les degrés supplémentaires. Ce mode de chauffage est gourmand en électricité. C'est un mode peu répandu installé dans les constructions des années 1970-1980, à la belle époque de l'électricité ».

* rencontre organisée par l'Observatoire du logement social (OLS) le 5 juillet 2018, propos de Pascal Bussière (Paris-Habitat). Pour en savoir plus : www.ols-idf.org/groupe-bailleurs.html et www.iau-idf.fr.

¹² À noter que dans le cas du mode de chauffage individuel, le montant de l'entretien annuel de la chaudière, à la charge du locataire, n'est pas systématiquement fourni.

L'époque de construction impacte également le coût des charges

L'époque de construction est un facteur qui a aussi une influence sur le montant des charges. Au fil du temps, les standards de matériaux utilisés, de taille et de conception des logements et des immeubles ont en effet évolué. Des normes qui prévalaient à une époque, en raison d'avancées technologiques, de coût des matériaux ou de l'énergie, mais aussi suite à des décisions politiques, ne prennent plus quelques années plus tard et/ou sont supplantés par d'autres.

Depuis sa création à la fin du XIX^{ème} siècle, le parc social peut se caractériser par quatre grandes périodes de construction et de réhabilitation (avant 1949, 1949-1974, 1975-1989 et 1990 ou après) qui ont accompagné le développement de l'urbanisation francilienne.

Le parc d'avant 1949 : les charges totales les moins élevées

Cette période compte peu de logements (122 882, soit 10 % du parc), principalement localisés dans le centre de l'agglomération. C'est l'époque des HBM (Habitation Bon Marché) ou des cités-jardins ;

Dans ce parc, les charges totales s'élèvent à 224 €/mois. C'est la fraction du parc qui affiche les charges les moins élevées : 14 % de moins par rapport à la moyenne (261 €/mois). Cet écart est dû principalement à la petite taille des logements produits au cours de cette période (54 m² en moyenne contre 64-66 m² en moyenne pour les périodes postérieures). Rapporté au m², le parc ancien est très légèrement plus cher que l'ensemble du parc : 4,14 €/m² contre 4,10 €/m² en moyenne.

Près de six logements anciens sur dix (58 %) disposent d'un chauffage collectif qui revient à 105 €/mois (1,92 €/m²), et 42 % d'un chauffage individuel qui coûte 85 €/mois (1,60 €/m²). Cette proportion non négligeable de logements chauffés individuellement (42 %), combinée à une taille moyenne des logements plus petite, explique que ce sont les occupants de ce parc qui paient les charges les moins élevées (pour plus de détails, Cf. annexe - tableau n°8).

Le parc de 1949 à 1974 : la note de chauffage la plus élevée

Cette période correspond aux logements produits pendant les « trente glorieuses », où croissances économique et démographique étaient très élevées dans la région. Cette période totalise 562 917 logements, soit près de la moitié du parc régional (47 %). C'est une époque où l'on a produit beaucoup d'immeubles de type « chemin de grue »¹³ et de grands ensembles éloignés des centres urbains.

Le coût des dépenses pour l'ensemble des charges est de 262 €/mois, un montant équivalent à celui de l'ensemble du parc (261 €/mois). Rapportées au m², elles sont conformes aussi à la moyenne : 4,09 €/m² contre 4,10 €/m².

Ce parc se distingue par une part très importante de logements chauffés collectivement (83 %). Compte tenu de l'écart de coût entre le mode de chauffage collectif et individuel (Cf. supra), mais aussi de leur conception (plutôt spacieux - 64 m²-, et très souvent pourvus de larges baies vitrées qui sont une source de déperditions thermiques), cette fraction du parc affiche de fait la dépense de chauffage la plus élevée : 114 €/mois (1,79 €/m²).

A noter qu'au sein du parc chauffé collectivement, une part non négligeable de logements bénéficie du chauffage urbain : 17 %, soit 81 290 logements (pour plus de détails, Cf. annexe tableau n°9).

Le parc de 1975 à 1989 : les charges totales les plus importantes

La période 1975-1989 coïncide avec la grande réforme du logement de 1977 (loi Barre), et aussi avec la première réglementation thermique de 1974. Cette période concentre 293 165 logements (soit 25 % du parc), notamment dans les villes nouvelles de grande couronne. Elle se caractérise par des constructions mieux localisées, de taille plus petite et d'une meilleure qualité architecturale où l'isolation thermique est mieux prise en compte.

Le coût des dépenses pour l'ensemble des charges s'élève à 274 €/mois. C'est la fraction du parc qui affiche les charges totales les plus élevées, supérieures de 22,3 % au parc ancien, le moins cher (224 €/mois). Ces valeurs élevées s'expliquent en grande partie par la taille moyenne des logements : 66,4 m² contre 63,6 m² pour les périodes 1949-1974 et après 1990, et 54,1 m² pour les logements d'avant 1949¹⁴. Rapporté au m², ce parc d'après le premier choc pétrolier n'est toutefois pas plus coûteux que la moyenne : 4,13 €/m² contre 4,10 €/m².

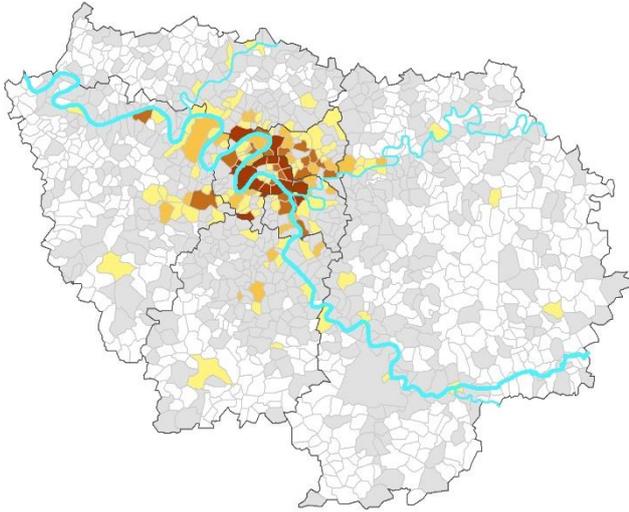
Ces niveaux élevés s'expliquent aussi par la part toujours importante du chauffage collectif, qui équipe près de 60 % des logements (une proportion très proche de celle du parc d'avant 1949), pour un coût de 113 €/mois (1,73 €/m²). Les 41 % restants, chauffés en individuel, ont une facture de 101 €/mois, soit 1,50 €/m² (pour plus de détails, Cf. annexe tableau n°10).

¹³ Cette expression désigne les immeubles dont la forme souvent rectiligne résultait du trajet de la grue installée pour sa construction, une technique utilisée pour réduire les coûts de production par la limitation des démontages et remontages de la grue au cours du chantier.

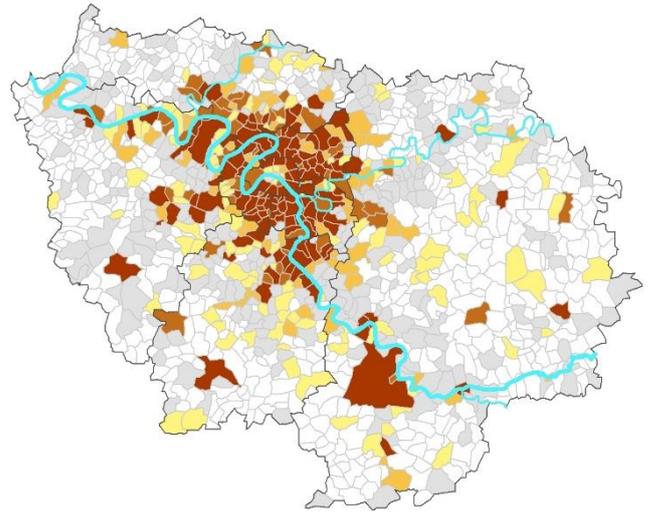
¹⁴ À titre d'exemple, le parc de 1975-1989 affiche une taxe d'habitation supérieure de 38 % à celle du parc ancien (d'avant 1949).

Le parc social en Île-de-France selon l'époque de production

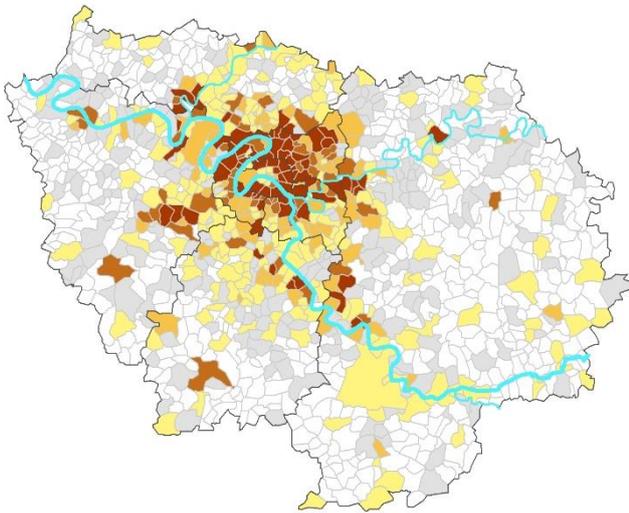
Parc social produit avant 1949



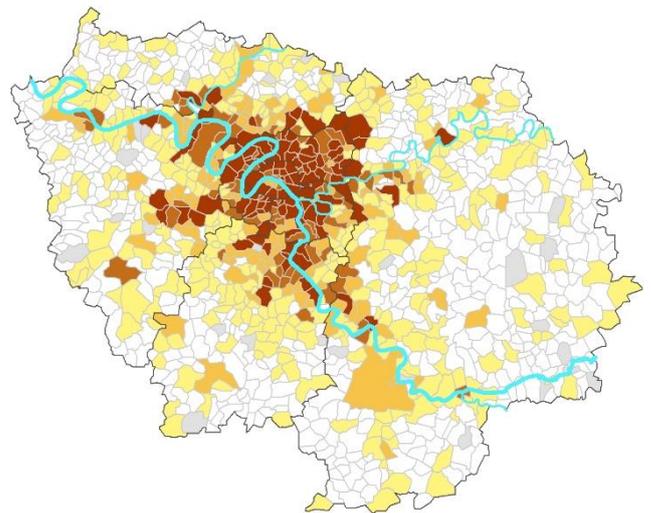
Parc social produit entre 1949 et 1974



Parc social produit entre 1975 et 1989



Parc social produit depuis 1990



Nombre de logements produits pendant la période considérée



pas de logements produits pendant la période considérée



aucun logement produit



N 0 20 Km

© IAU idF 2018
source : Drirea, RPLS 2016 - traitement IAU

Le parc de 1990 ou après : la note de chauffage la plus faible

Enfin, la période la plus récente (1990 ou après) rassemble les logements produits depuis la deuxième génération des réglementations thermiques : avec 209 868 logements, elle représente 18 % du parc francilien. Cette période, qui reprend les standards mis en place depuis 1977 (mieux localiser les opérations, les faire plus petites et d'une meilleure qualité architecturale), se distingue par la prise en compte des nouvelles réglementations thermiques (RT2000, 2005 et 2012) qui ont fortement abaissé le seuil de consommation d'énergie au kWh/m² (Cf. annexe). Le coût des charges s'y élève à 260 €/mois (4,04 €/m²), un montant très proche de celui du parc total (261 €/mois et 4,10 €/m²).

Ce parc récent se distingue, à l'inverse des précédents plus anciens, par une proportion élevée de logements chauffés individuellement : 59 %, pour une facture qui revient à 97 €/mois (1,48 €/m²). Les 41 % de ménages qui disposent d'un chauffage collectif ont une facture de 112 €/mois (1,79 €/mois). Cette part importante des logements chauffés en individuel explique que les occupants du parc de 1990 ou après aient la dépense de chauffage parmi les moins élevées : 103 €/mois, soit un montant proche de celui du parc ancien (97 €/mois) alors que les surfaces des logements récents sont plus grandes de 10 m² (64 m² contre 54 m²).

Ces valeurs plus faibles de la facture de chauffage ont pour origine la mise en œuvre des différentes réglementations thermiques¹⁵ qui ont, au fil du temps, fortement abaissé le seuil de consommation d'énergie au Kwh/m² (Cf. annexe). On constate d'ailleurs que les dépenses énergétiques diminuent avec les époques de construction, passant de 1,79 €/m² pour le parc produit avant 1974 à 1,60 €/m² pour le parc récent.

À noter toutefois que les économies réalisées sur la facture de chauffage sont contrebalancées par des valeurs plus élevées pour les dépenses d'énergie et d'eau, qui atteignent 84 €/mois contre 72 €/mois en moyenne. Cet écart peut s'expliquer par une taille moyenne de ménages plus grande (2,69 personnes dans ce parc contre 2,45 pour l'ensemble du parc), qui génère de fait des niveaux de consommation plus importants (pour plus de détails, Cf. annexe tableau n°11).

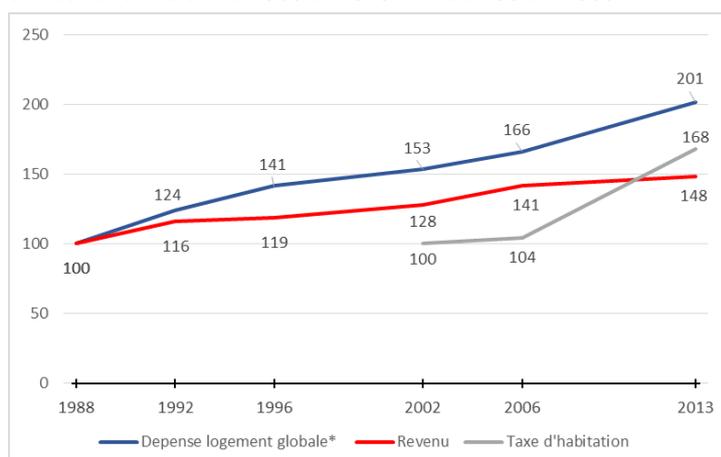
¹⁵ Sept depuis 1974, respectivement : 1974, 1982, 1988, 2000, 2005, 2008 et 2012, Cf. annexe.

1.3 Quel impact des charges sur le budget des locataires du parc social ?

Une faible contribution des charges à l'augmentation des taux d'effort

L'analyse des prix des loyers et des charges¹⁶ au cours des 25 dernières années montre que leurs évolutions ont été sensiblement plus rapides que celle des revenus des ménages. Entre 1988 et 2013, le coût global net du logement des locataires du parc social [(loyer - aide au logement) + (charges*)] a été multiplié par 2,0 (280 €/mois en 1988 et 564 €/mois en 2013), alors que dans le même temps les revenus étaient multipliés par 1,5 (1 683 €/mois en 1988 et 2 491 €/mois en 2013).

Graphique 2 - Evolution de la dépense logement globale* et des revenus entre 1988 et 2013 – base 100 en 1988



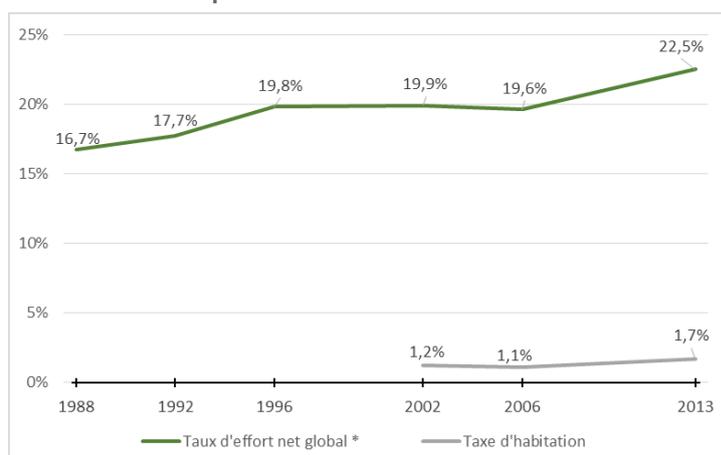
Champ : ménages vivant en immeuble collectif qui ont répondu à la question sur les charges locatives, soit 92,0 % des ménages du parc social de 1988 (788 239 sur les 856 788) et 95,5 % des ménages du parc social de 2013 (1 188 831 sur les 1 244 306).

* dépense logement globale = [(loyer - aide au logement) + (charges locatives + dépenses d'énergie et d'eau (hors taxe d'habitation))].

Source : Insee, ENL1988 à 2013.

En conséquence, le taux d'effort net global, c'est-à-dire la part du revenu des ménages consacrée au paiement des loyers et des charges a augmenté de 5,8 points en 25 ans : il est passé de 16,7 % en 1988 à 22,5 % en 2013¹⁷.

Graphique 3 – Evolution du taux d'effort net global* des locataires du parc social entre 1988 et 2013



Champ : ménages vivant en immeuble collectif qui ont répondu à la question sur les charges locatives, soit 92,0 % des ménages du parc social de 1988 (788 239 sur les 856 788) et 95,5 % des ménages du parc social de 2013 (1 188 831 sur les 1 244 306).

* taux d'effort net global = [(loyer - aide au logement) + (charges locatives + dépenses d'énergie et d'eau (hors taxe d'habitation)) / revenu.

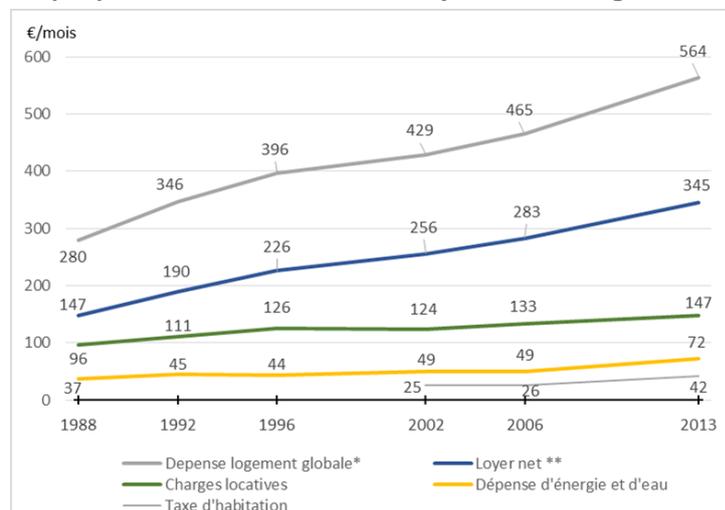
Source : Insee, ENL1988 à 2013.

¹⁶ Il s'agit des charges globales : charges locatives, dépense d'eau et d'énergie, impôts.

¹⁷ Ce taux net n'intègre pas la taxe d'habitation dans le calcul, celle-ci n'étant disponible que depuis l'ENL2002.

Dans le détail, on constate que les loyers ont connu une progression sensiblement plus rapide que celle des charges. Entre 1988 et 2013, les loyers ont été multipliés par 2,3 (147 €/mois en 1988 et 345 €/mois en 2013), contre 1,6 pour les charges (133 €/mois en 1988 et 219 €/mois en 2013). Au sein des charges, ce sont les charges locatives qui ont le moins progressé. Elles ont été multipliées par 1,5 (96 €/mois en 1988 et 147 €/mois en 2013) contre 1,9 pour les dépenses d'énergie et d'eau (37 €/mois en 1988 et 72 €/mois en 2013).

Graphique 4 - Evolution du coût du loyer et des charges dans le parc social entre 1988 et 2013



Champ : ménages vivant en immeuble collectif qui ont répondu à la question sur les charges locatives, soit 92,0 % des ménages du parc social de 1988 (788 239 sur les 856 788) et 95,5 % des ménages du parc social de 2013 (1 188 831 sur les 1 244 306).

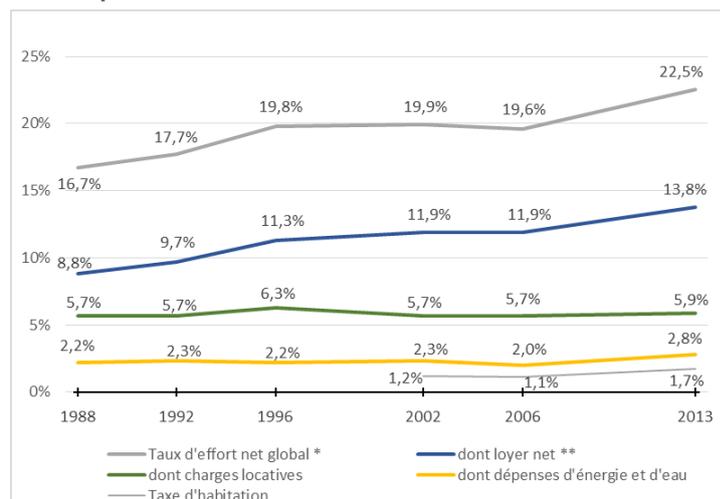
* dépense logement globale = [(loyer - aide au logement) + (charges locatives + dépenses d'énergie et d'eau (hors taxe d'habitation))].

** loyer minoré des aides au logement.

Source : Insee, ENL1988 à 2013.

Aussi, dans la hausse de 5,8 points du taux d'effort net global (hors taxe d'habitation) constatée au cours des 25 dernières années (1988-2013), 5,0 points sont dus au seul loyer, soit 86 % de la progression totale. Les charges n'ont en effet participé qu'à hauteur de 0,8 point dans cette hausse au cours de cette période.

Graphique 5 – Evolution de la part du loyer et des charges dans le taux d'effort net global* dans le parc social entre 1988 et 2013



Champ : ménages vivant en immeuble collectif qui ont répondu à la question sur les charges locatives, soit 92,0 % des ménages du parc social de 1988 (788 239 sur les 856 788) et 95,5 % des ménages du parc social de 2013 (1 188 831 sur les 1 244 306).

* taux d'effort net global = [(loyer - aide au logement) + (charges locatives + dépenses d'énergie et d'eau (hors taxe d'habitation))] / revenu.

** loyer minoré des aides au logement.

Source : Insee, ENL1988 à 2013.

Verbatim* : des prestations dont le poids financier évolue dans le temps

« Selon les données de l'Observatoire des charges de l'USH, on voit qu'entre 1982 et 2016, les dépenses de chauffage et d'eau chaude sanitaire prennent une place moins importante dans l'ensemble des charges. Cette évolution s'explique par l'augmentation d'autres postes de charges : l'eau froide, l'entretien-propreté et les taxes récupérables (taxe d'enlèvement des ordures ménagères et de balayage). Ainsi, le chauffage et l'eau chaude représentaient 68 % des charges en 1982, elles ne pèsent plus que 37 % en 2016. Inversement, le coût de l'eau est passé de 8 % à 22 % des charges ; de même, les dépenses liées à l'entretien sont passées de 8 % en 1982 à 21 % des charges en 2016. Enfin, les taxes récupérables, qui représentaient 3 % des charges en 1982, pèsent 11 % en 2016 ».

* rencontre organisée par l'Observatoire du logement social (OLS) le 5 juillet 2018, propos de Cécile Chopard (USH). Pour en savoir plus : www.ols-idf.org/groupe-bailleurs.html et www.iau-idf.fr.

Les actions des bailleurs sur leur patrimoine ont permis de contenir les charges...

La hausse modérée des charges locatives et des dépenses d'énergie et d'eau dans le taux d'effort global (hors taxe d'habitation) montre que ces dernières ont été contenues. Elle reflète les nombreuses actions menées par les bailleurs sociaux sur leur parc :

- isolation des façades d'un grand nombre d'immeubles dans le parc d'avant 1990 ;
- remplacement des chaudières collectives ou individuelles par des modèles plus performants ;
- meilleure isolation des conduites d'arrivée d'eau chaude de chauffage ;
- installation de douches à la place de baignoires, ou encore de toilettes plus économes en eau¹⁸ ;
- entretien plus suivi du réseau d'eau froide (pour réduire les fuites).

Toutes ces interventions ont sans aucun doute eu pour résultat de réduire sensiblement la consommation globale d'énergie et d'eau et par ricochet de modérer la hausse des charges locatives.

...mais se sont répercutées sur le loyer

Toutes les améliorations réalisées par les bailleurs ne sont cependant pas neutres en termes de coût global. Elles ont rejailli sur les coûts de construction et *in fine* sur le loyer. Ces surcoûts s'ajoutent à la hausse du coût du foncier, ainsi qu'aux travaux facilitant l'accessibilité des immeubles aux personnes handicapées. Ceci explique que les bailleurs rencontrent beaucoup de difficultés pour produire aujourd'hui des logements sociaux à faibles loyers, notamment dans le centre de l'agglomération où le foncier est le plus cher¹⁹. Entre 2005 et 2015, seuls 12 % des logements produits affichent en effet des loyers pratiqués de niveau PLAI (c'est-à-dire inférieurs ou égaux à 6,17 €/m²/SH²⁰).

Des taux d'effort net globaux plus élevés dans le parc d'après 1974

Quand on intègre le loyer et l'ensemble des charges, on voit que les ménages occupant les logements construits après 1974 ont des taux d'effort net globaux [((loyer - aide au logement) + (charges globales)) / revenu] un peu plus élevés (25,0 %) que ceux qui vivent dans des logements construits avant 1975 (23,5 %), bien qu'ils bénéficient de revenus supérieurs (2 653 € contre 2 372 €/mois).

La décomposition des taux d'effort globaux montre qu'une grande partie de cet écart est dû au niveau des loyers. Ainsi, dans le parc produit entre 1949 et 1974, le taux d'effort net global se décompose en 12,7 points de loyer et 10,8 points de charges, tandis que dans le parc récent (1990 ou après), le loyer pèse pour 15,3 points (soit +2,6 points) et les charges pour 9,7 (soit -1,1 point)²¹. Pour plus de détails, cf. annexe tableau 12.

¹⁸ Notamment dans le cas de rénovation d'immeubles anciens.

¹⁹ Une analyse des loyers pratiqués dans le parc social a montré en effet que les loyers les moins chers proviennent du dispositif ancien HLM mis en place à partir des années 1950 et jusqu'à la fin des années 1970 (cf. Note Rapide 685, « Un parc HLM francilien très social », juin 2015).

²⁰ Source : Driea, RPLS2016 – traitements OLS. Cf. Pour le calcul des bornes, cf. Note Rapide 685, « Un parc HLM francilien très social », juin 2015. Pour le niveau des bornes réactualisées, cf. Données Repères, édition 2017.

²¹ Dans le parc d'avant 1949, le taux d'effort net global se décompose en 13,8 points de loyer et 10,1 points de charge. De même, dans le parc de 1975-1989, le taux d'effort net global se ventile en 14,7 points de loyer et 10,4 points de charge.

Des taux d'effort net globaux qui varient peu selon la surface et le mode de chauffage

Si l'on examine la part du revenu consacré au paiement du loyer et à l'ensemble des charges, aides au logement déduites (le taux d'effort net global), on constate que celle-ci varie peu selon le nombre de pièces du logement, et ce en dépit d'écart importants de revenus entre les occupants d'un studio ou d'un quatre pièces ou plus (1 630 €/mois contre 3 022 €/mois)²². Le même constat vaut aussi selon le mode de chauffage (collectif ou individuel).

En effet, quand on intègre le loyer et l'ensemble des charges (charges locatives, et dépenses d'énergie, d'eau et taxe d'habitation...), les taux d'effort nets globaux oscillent entre 24,1 % pour un deux pièces et 24,7 % pour un quatre pièces ou plus (pour les deux catégories les plus contrastées). Ainsi, la prise en compte de l'ensemble des charges augmente respectivement les taux d'effort nets de 10,8 points pour un quatre pièces ou plus et 9,9 points pour un deux pièces, soit un écart de seulement 0,9 point. De même, les taux d'effort sont identiques (24,2 %) pour les occupants de logement chauffés selon un mode de chauffage individuel ou collectif. Le coût des charges totales pour un logement chauffé en collectif augmentent le taux d'effort de 10,9 points et de 9,4 points lorsqu'il est chauffé en individuel, soit un écart dû aux charges de 1,5 point (pour plus de détails, cf. annexe tableau 13).

²² Dans les grands logements, les ménages bi-actifs représentent 48 % des occupants contre 6,5 % dans les studios.

2. Des charges qui varient sensiblement selon les statuts d'occupation

Les changements de logement qui interviennent tout au long de la vie des ménages permettent d'adapter leur lieu de vie à leurs besoins, leurs moyens ou leurs désirs, en termes de localisation, de taille, de statut d'occupation, de type d'habitat ou de constitution de patrimoine.... Mis bout à bout, ils constituent ce que l'on appelle le parcours résidentiel.

Selon les évolutions de la conjoncture économique, du marché immobilier (bonne ou mauvaise adéquation entre l'offre et la demande, entre les prix et la solvabilité des ménages, importance de l'offre nouvelle), de la démographie (vieillesse de la population, afflux de populations), ou des politiques publiques, la mobilité des ménages peut être contrariée, ou au contraire favorisée.

Cette mobilité résidentielle se joue entre les trois principaux secteurs d'occupation du parc de logements que sont la propriété, le secteur locatif social et le parc locatif privé. Pour les ménages du parc social, l'aspiration « naturelle » pour le secteur de l'accession à la propriété²³, favorisée par la loi Elan qui prévoit la vente d'une partie du parc social à ses occupants²⁴, va sans doute amener un plus grand nombre d'entre eux à devenir propriétaires de leur logement.

Même si les cas sont moins fréquents, des ménages du parc social peuvent quitter leur logement pour emménager dans le parc locatif privé, notamment suite à une séparation ou une mobilité professionnelle quand on vient par exemple d'une autre région.

Il s'agira donc ici de mesurer l'impact de ces changements de statut en termes de qualité de service ou de coût dans le budget des ménages.

Comme pour les locataires, l'Enquête logement dispose en effet d'informations sur les prestations figurant dans les charges de copropriété acquittées par les propriétaires. À l'instar des locataires, l'analyse des charges globales des propriétaires portera sur les ménages qui logent dans des immeubles collectifs et qui ont répondu aux questions sur les charges, soit seulement 48 % des propriétaires, les maisons individuelles étant très nombreuses dans ce secteur d'occupation. Rappelons que dans le parc locatif, le taux de répondants est double : 95,5 % dans le parc social et 88 % dans le parc locatif privé (cf. encadré ci-dessous).

Les charges acquittées par les propriétaires dans l'ENL

Les charges payées par les propriétaires vivant en immeuble collectif (également appelées charges de copropriété), recouvrent six prestations identiques à celles acquittées par les locataires (le chauffage collectif, l'eau chaude collective, l'eau froide, l'ascenseur, le gardiennage, les autres charges générales - entretien, espaces verts...), auxquelles se greffent trois prestations spécifiques : les charges afférentes aux garages, boxes et parkings (situés ou non dans l'immeuble et la copropriété), la rémunération du syndic et les dépenses pour gros travaux (ravalement, installation et réparation de l'ascenseur, isolation, étanchéité...).

À noter que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et de balayage est, pour les propriétaires, incluse dans la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), et ne fait donc pas partie des prestations incluses dans les charges de copropriété.

Comme pour les locataires, l'ENL ne permet de récupérer qu'un coût global de charges dans la facture, sans le détail du coût de chaque prestation.

Des impôts locaux trois à quatre fois plus élevés pour les propriétaires que pour les locataires

La fiscalité est sans aucun conteste un des postes de charges qui varie très fortement entre les propriétaires et les locataires. Assujettis à la seule taxe d'habitation (TH), les locataires acquittent en effet 35 €/mois dans le parc privé et 42 €/mois dans le parc social (soit des montants peu différents : 7 €/mois d'écart). Les propriétaires, par contre, soumis en plus à la taxe sur le foncier bâti (TFPB), acquittent un impôt local nettement plus élevé : 152 €/mois, soit 117 € de plus que les locataires du parc privé et 110 € de plus que les locataires du parc social. Le poste fiscal dans son ensemble (TH+TFPB) explique ainsi à lui seul 43 % à 53 % de l'écart constaté entre les charges globales des propriétaires et celles des locataires (Cf. tableau 7).

²³ Selon l'ENL2013, parmi les accédants récents, 13,5 % habitaient auparavant dans le parc social.

²⁴ Les ventes à l'occupant constituent un des objectifs de la loi Elan pour renouveler le modèle économique du secteur social en renforçant sa capacité de financement.

Verbatim* » : l'impact du contexte local sur la fiscalité et les charges

« Il est normal d'intégrer la taxe d'ordures ménagères et les impôts locaux comme dépenses liées au logement. Or, ces taxes et impôts, résultats d'une valeur locative d'un logement multipliée par un taux d'imposition, sont par conséquent très liés au territoire. Il serait donc intéressant de voir où les taxes et impôts sont vraiment très éloignées de la moyenne pour mesurer leur impact sur les charges des locataires. »

« De même, comme l'impôt local est lié à la géographie, il serait important d'avoir aussi une connaissance de ces éléments géographiques pour mieux comprendre ce qui, dans les charges, est lié au logement et ce qui est extérieur au logement, comme les impôts. »

« Je rappelle que les taxes et impôts sont plus élevés dans le parc le plus récent, car la révision des valeurs locatives n'a pas été faite depuis les années 70. Les valeurs locatives des logements anciens sont donc beaucoup plus faibles ».

* rencontre organisée par l'Observatoire du logement social (OLS) le 5 juillet 2018, propos d'Adeline Loiseleux (Paris-Habitat). Pour en savoir plus : www.ols-idf.org/groupe-bailleurs.html et www.iau-idf.fr.

Pour en savoir plus sur la fiscalité locale :

https://cartoviz.iau-idf.fr/?id_appli=financeslocales&x=661159.3730764997&y=6852620.097141581&zoom=1 Lien internet

Taxe d'habitation (TH) et taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

La TH est acquittée par l'ensemble des ménages (qu'ils soient propriétaires, locataires ou logés gratuitement), tandis que la TFPB ne l'est que par les propriétaires. Ces taxes sont perçues par les communes, les établissements de coopération intercommunale (EPCI), les départements et les régions, qui en contrepartie financent des services (scolaires, sociaux), des équipements, des des infrastructures...

Les montants de la taxe d'habitation (TH) et celui de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) sont le produit d'un taux d'imposition multiplié par la valeur locative cadastrale du bien considéré.

La valeur locative cadastrale

Il s'agit d'une valeur définie par les services fiscaux et qui reflète le loyer annuel que rapporterait le logement s'il était loué. Ce loyer « fictif » dépend d'une part, des caractéristiques du logement (surface, présence d'éléments de confort...), et d'autre part d'une délibération des communes, qui classent chaque logement dans une des huit catégories de référence (de 1=habitation luxueuse à 8=logement délabré et/ou insalubre). Pour que le classement soit le plus homogène possible, il est établi via une nomenclature fournie par l'administration. Ces valeurs ont été établies pour la première fois en 1970, et sont réévaluées chaque année au niveau national (vote à l'assemblée nationale) dans le cadre de la loi de finances. À noter que pour les logements anciens, la valeur locative est rarement réactualisée suite aux travaux d'amélioration dont ils ont pu faire l'objet (réfection de la façade, installation de double-vitrage, isolation, remise aux normes de l'installation de chauffage...).

Le calcul de la TH et de la TFPB

Pour la TH, s'agissant de la résidence principale, la valeur locative est obligatoirement diminuée d'un abattement pour charge de famille. En plus de l'abattement obligatoire, les collectivités peuvent décider d'appliquer des abattements supplémentaires. Pour la TFPB, la base d'imposition est égale à la moitié de la valeur locative cadastrale.

Les taux d'imposition sont quant à eux fixés par les collectivités territoriales (commune, EPCI, département, région) et doivent s'inscrire dans une fourchette pré-établie.

Les appartements des propriétaires sont plus grands...

Le deuxième point qui distingue les propriétaires des locataires concerne la taille des logements. Si le parc occupé en propriété affiche la surface moyenne la plus élevée (72 m²) et le parc social une surface un peu plus faible (64 m²), le parc locatif privé, avec 46 m², offre une surface moyenne nettement plus petite.

Cet écart reflète des structures de parc très différentes. Les appartements du parc locatif privé, devenus au fil du temps le parc d'accueil pour les décohabitants, les jeunes ménages ou les ménages en transition (séparation, mutation professionnelle), compte en effet 69 % de une ou deux pièces, alors que les appartements du parc social et du parc en propriété, plutôt destinés aux familles, totalisent au moins trois pièces dans respectivement 69 % et 73% des cas.

Les appartements plus grands de ces deux derniers secteurs accueillent de fait plus de personnes par logement, et coûtent donc plus chers en consommation d'électricité et d'eau. Ils sont également plus onéreux en chauffage et en impôts locaux.

... et affichent un nombre de prestations plus important

Le troisième point qui distingue les propriétaires des locataires concerne le nombre de prestations incluses dans les charges. Les propriétaires affichent en effet 6,79 prestations en moyenne dans leurs charges globales contre 5,16 pour les locataires du parc social et 4,15 pour ceux du parc locatif privé (cf. note 7, page 5). Aussi la part de ménages bénéficiant de prestations multiples (quatre ou plus) atteint 95 % dans le parc occupé en propriété, 85 % dans le parc social et 57 % dans le parc locatif privé (cf. tableau 14). Les propriétaires déboursent ainsi 233 €/mois de charges de copropriété contre 147 €/mois de charges locatives dans le parc social et 89 €/mois dans le parc locatif privé, soit respectivement 86 € et 144 € de plus. Ce poste de dépense représente donc entre 42 % et 53 % de l'écart entre les charges globales des propriétaires et celles des locataires.

Plus précisément, les propriétaires d'appartements, de par leur appartenance à une copropriété, acquittent entre une à dix prestations :

- six sont communes à celles acquittées par les locataires : l'eau froide, l'eau chaude, le chauffage collectif, les charges générales (entretien, espaces verts...), l'ascenseur, le gardien ;
- une concerne la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères (incluse dans la TFPB) ;
- et trois sont liées à la copropriété et à son fonctionnement : les dépenses afférentes aux parkings (box ou garages), à la rémunération du syndic et les dépenses pour gros travaux.

Les locataires, quant à eux, n'en acquittent qu'entre une à huit :

- six sont communes à celles acquittées par les propriétaires : l'eau froide, l'eau chaude, le chauffage collectif, les charges générales (entretien, espaces verts...), l'ascenseur, le gardien ;
- une concerne la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères ;
- et une autre a trait au parking (incluse dans le loyer, cf encadré infra).

Taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères et parkings : différences entre propriétaires et locataires

La taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères

Pour les propriétaires, cette taxe est intégrée à la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB). Pour les locataires, elle figure très majoritairement dans les charges (87 %) ; pour les 13 % restants, elle est incluse dans le loyer.

Les parkings

Pour les propriétaires, les charges liées aux parkings sont clairement repérées comme une prestation de copropriété. Il ne s'agit pas d'un loyer, mais des coûts d'entretien réalisés dans les parkings, ainsi que du coût de la consommation électrique (cf. supra l'encadré sur les charges acquittées par les propriétaires dans l'ENL), alors que pour les locataires, il s'agit d'un loyer annexe intégré au loyer du logement. En effet, dans le questionnaire de l'ENL, il est demandé aux ménages locataires, sous-locataires ou logés gratuitement, lorsqu'il existe un garage, un box ou un parking dans leur immeuble, si la location de ce dernier est comprise dans le loyer. Lorsque le ménage répond de façon positive, la dépense du parking est donc considérée comme un loyer annexe qui vient s'ajouter à celui du logement. Dans le parc social, 29 % des ménages ont répondu oui à cette question, et 26 % dans le parc locatif privé.

Tableau 5 – Fréquence des différentes prestations dans les charges (locatives ou de copropriété) selon le secteur d'occupation

Nombre de prestations par logement dans les charges locatives ou de copropriété	1 à 3 prestations		4 prestations ou plus (4 à 8 pour les locataires, 4 à 10 pour les propriétaires)		Toutes prestations		Aucune prestation	Nombre total de logements
	Effectif	% colonne	Effectif	% colonne	Effectif	% colonne		
Parc locatif privé								
Prestation incluse dans le loyer								
Parking (1)	87 531	23,7	191 801	38,7	279 333	32,3		
Prestations incluses dans les charges locatives								
Taxe des ordures ménagères	233 569	63,3	439 937	88,8	673 506	77,9		
<i>dont prest. communes avec les copropriétaires</i>								
Eau froide	254 800	69,1	477 526	96,4	732 326	84,7		
Eau chaude	7 873 *	2,1	219 639	44,3	227 512	26,3		
Chauffage central	17 879 *	4,8	278 727	56,3	296 606	34,3		
Ascenseur	7 787 *	2,1	353 206	71,3	360 993	41,8		
Gardien	10 550 *	2,9	328 076	66,2	338 625	39,2		
Entretien	225 451	61,1	454 334	91,7	679 784	78,7		
Nombre total de logements	368 917		495 271		864 188		208 780	1 072 968
% ligne	42,7		57,3		100,0			
Nombre moyen de prestations	2,29		5,54		4,15		0	3,34
Parc locatif social								
Prestation incluse dans le loyer								
Parking (1)	56 486	35,5	290 235	33,3	346 720	33,6		
Prestations incluses dans les charges locatives								
Taxe des ordures ménagères	79 379	49,9	803 045	92,1	882 424	85,6		
<i>dont prest. communes avec les copropriétaires</i>								
Eau froide	77 630	48,8	837 762	96,1	915 392	88,8		
Eau chaude	7 589 *	4,8	436 793	50,1	444 382	43,1		
Chauffage central	25 735 *	16,2	610 093	70,0	635 829	61,7		
Ascenseur	6 234 *	3,9	533 327	61,1	539 561	52,3		
Gardien	19 033 *	12,0	658 207	75,5	677 240	65,7		
Entretien	75 343	47,4	803 859	92,2	879 202	85,3		
Nombre total de logements	159 015		872 163		1 031 178		157 653	1 188 831
% ligne	15,4		84,6		100,0			
Nombre moyen de prestations	2,18		5,70		5,16		0	4,48
Parc en propriété								
Prestation incluse dans la TFPB								
Taxe des ordures ménagères (1)	28 562 *	51,2	1 043 866	92,9	1 072 428	90,9		
Prestations incluses dans les charges de copro.								
Parking	2 803 *	5,0	637 227	56,7	640 030	54,3		
Syndic	39 016 *	70,0	1 098 579	97,8	1 137 595	96,4		
Provisions pour gros travaux	7 169 *	12,9	580 393	51,6	587 562	49,8		
<i>dont prestations communes avec les locataires</i>								
Eau froide	28 656 *	51,4	1 017 609	90,6	1 046 264	88,7		
Eau chaude	1 053 *	1,9	493 621	43,9	494 674	41,9		
Chauffage central	982 *	1,8	613 451	54,6	614 433	52,1		
Ascenseur	2 941 *	5,3	724 905	64,5	727 847	61,7		
Gardien	4 979 *	8,9	597 267	53,1	602 246	51,1		
Entretien	36 887 *	66,2	1 044 647	93,0	1 081 533	91,7		
Nombre total de logements	55 746		1 123 772		1 179 518		318	1 179 837
% ligne	4,7		95,3		100,0			
Nombre moyen de prestations	2,75		6,99		6,79		0	

Lecture : 23,7 % = 87 531 / 368 917 et 42,7 % = 368 917 / 864 188.

Champ : ménages vivant en immeuble collectif qui ont répondu à la question sur les charges locatives, soit 95,5 % des ménages du parc social (1 188 831 sur les 1 244 306), 88 % du parc locatif privé (1 072 968 sur 1 220 257), et 48 % des ménages du parc en propriété (1 179 837 sur 2 480 985).

(1) Les questions sur les charges locatives ou de copropriété étant à choix multiples, les effectifs et les pourcentages colonnes de ce tableau ne s'additionnent pas. Ils indiquent uniquement la fréquence de la prestation facturée dans les charges locatives ou de copropriété : autrement dit, parmi les ménages du parc locatif privé ayant déclaré une à trois prestations 23,7 % ont acquitté la prestation « parking » dans les charges locatives.

* Effectif pondéré s'appuyant sur moins de 50 enquêtes.

Source : Insee, ENL 2013.

Plus de gardiens dans le parc social, plus d'ascenseurs chez les propriétaires

S'il est intéressant de comparer le secteur locatif et celui de la propriété en termes de coût ou de nombre de prestations, il est par contre impossible de comparer le bloc de prestations des locataires et celui des propriétaires compte tenu des charges supplémentaires liées à la copropriété.

Il est possible toutefois d'effectuer des comparaisons sur le sous-ensemble des six charges communes entre les propriétaires et les locataires. Ce sous-bloc comprend l'eau froide, l'eau chaude, le chauffage collectif, les charges générales d'entretien, l'ascenseur et le gardien. Il est d'ailleurs important puisqu'il représente six des dix prestations payées par les propriétaires et six des huit prestations acquittées par les locataires. Selon cette approche, c'est le parc social qui affiche le plus grand nombre de prestations (cf. annexe - tableau 14 pour les données) : 68 % des appartements de ce parc bénéficient en moyenne de quatre à six prestations. C'est plus que dans le parc occupé en propriété (56 %) et beaucoup plus que dans le parc locatif privé (40,5 %).

Le parc social affiche notamment une plus grande présence de gardiens, une prestation essentielle en matière de tranquillité et de sécurité : 69 % des ménages disposent d'un gardien, contre respectivement 51 % et 43 % dans les secteurs de la propriété et du locatif privé.

Cette prédominance ne vaut pas toutefois pour les ascenseurs, un équipement important, notamment pour les personnes à mobilité réduite que peuvent être les personnes âgées et/ou handicapées. C'est en effet le parc de la propriété qui dispose le plus souvent de cet équipement (62 % de logements équipés), devant le parc social (55 %) et le secteur locatif privé (46 %).

Un meilleur confort thermique dans le parc social et le parc en propriété

Si l'on s'intéresse au confort thermique des logements, on constate que ce sont les logements du parc social qui offrent un réel avantage, puisque 67 % d'entre eux bénéficient d'un chauffage collectif contre 51 % dans le parc de la propriété et 36 % dans le secteur locatif privé. Le chauffage collectif ne pouvant pas être régulé par les occupants des appartements, garantit en effet de meilleures conditions de chauffage pour les ménages, notamment ceux à faibles ressources qui pourraient réduire fortement l'utilisation du chauffage jusqu'à souffrir du froid (comme il est possible de la faire avec un chauffage individuel).

Ce mode de chauffage collectif majoritaire dans le secteur social se combine aussi avec l'utilisation dominante du gaz comme combustible en lieu et place de l'électricité. En effet, 64 % des appartements du parc social sont chauffés au gaz contre 55 % dans le secteur de la propriété et seulement 33 % dans le secteur locatif privé. Le gaz est en effet moins coûteux que l'électricité pour atteindre et maintenir la température préconisée de 19°C dans les pièces à vivre d'un logement²⁵.

Dans le parc locatif privé, par contre, c'est l'énergie électrique qui domine : 54 % des appartements sont chauffés à l'électricité, contre 16 % dans le parc social et 29 % pour les propriétaires. Cette prédominance est encore plus marquée dans le parc récent (1990 ou après), où 78 % des logements sont concernés, contre 54 % en moyenne. Dans le parc locatif privé, le faible coût d'installation et d'entretien, la facilité d'installation et le faible encombrement des radiateurs électriques ont sans doute davantage primé que la prise en compte du confort thermique de chauffage.

L'ensemble de ces atouts sont sans doute très appréciés par les occupants du parc social et du secteur de la propriété.

Tableau 6 - Combustibles utilisés selon le mode de chauffage et le statut d'occupation

Combustible	Mode de chauffage collectif						Mode de chauffage individuel						Total						
	Energie connue					Energie inconnue	Total	Energie connue			Energie inconnue	Total	Energie connue				Energie inconnue	Total	
	Chaudière au gaz réseau	Chaudière au fioul	Autres combustibles*	Total				Chaudière au gaz réseau	Electrique	Total			Chaudière au gaz réseau	Chaudière au fioul	Electrique	Autres combustibles*			Total
Locatif social	Effectif	294 885	67 304	91 005	453 194	345 462	798 656	221 433	130 219	351 652	38 524	390 176	516 318	67 304	130 219	91 005	804 846	383 986	1 188 832
	% ligne 1	36,6	8,4	11,3	56,3			27,5	16,2	43,7			64,2	8,4	16,2	11,3	100		
	% ligne 2	24,8	5,7	7,7	38,1	29,1	67,2	18,6	11,0	29,6	3,2	32,8	43,4	5,7	11,0	7,7	67,7	32,3	100
Locatif privé	Effectif	113 702	60 219	45 818	219 739	166 392	386 131	154 060	444 694	598 754	88 083	686 837	267 762	60 219	444 694	45 818	818 493	254 475	1 072 968
	% ligne 1	13,9	7,4	5,6	26,8			18,8	54,3	73,2			32,7	7,4	54,3	5,6	100		
	% ligne 2	10,6	5,6	4,3	20,5	15,5	36,0	14,4	41,4	55,8	8,2	64,0	25,0	5,6	41,4	4,3	76,3	23,7	100
Propriétaire	Effectif	293 472	114 159	43 358	450 989	146 833	597 822	225 838	270 185	496 023	85 992	582 015	519 310	114 159	270 185	43 358	947 012	232 825	1 179 837
	% ligne 1	31,0	12,1	4,6	47,6			23,8	28,5	52,4			54,8	12,1	28,5	4,6	100		
	% ligne 2	24,9	9,7	3,7	38,2	12,4	50,7	19,1	22,9	42,0	7,3	49,3	44,0	9,7	22,9	3,7	80,3	19,7	100

Champ : ménages vivant en immeuble collectif qui ont répondu à la question sur les charges locatives, soit 95,5 % des ménages du parc social (1 188 831 sur les 1 244 306), 88 % du parc locatif privé (1 072 968 sur 1 220 257, et 48 % des ménages du parc en propriété (1 179 837 sur 2 480 985). Tous les effectifs de ce tableau sont basés sur un nombre d'enquêtes supérieur à 50.

* Autres combustibles : bois, charbon, autres...

Source : Insee, ENL 2013.

²⁵ Selon les recommandations de l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME).

Des charges globales sensiblement plus élevées pour les propriétaires

Compte tenu de la fiscalité, du plus grand nombre de prestations et de la surface des logements plus grande, le parc en propriété affiche de loin les charges globales les plus élevées : 467 €/mois. Viennent ensuite celles du parc social (261 €/mois), puis du parc locatif privé : 195 €/mois. Les propriétaires acquittent donc 79 % de plus que les locataires du parc social (soit 206 € d'écart), et 139 % plus que ceux du parc privé (soit 272 € d'écart). Au sein du secteur locatif, les charges locatives du parc social sont supérieures 34 % à celles du secteur privé (soit 66 € d'écart).

Dans le détail, on constate que les écarts proviennent de la fiscalité (entre 43,0 % et 53,4 %) et des charges locatives ou de copropriété (entre 52,9 % et 41,7 %). Les dépenses d'énergies et d'eau sont par contre nettement moins contrastées (entre 4,0 % et 4,9 %).

Tableau 7 – Montant moyen des dépenses liées au logement selon le secteur d'occupation

Statut d'occupation	Parc locatif privé	Parc locatif social	Parc en propriété	Ecart parc en propriété / parc locatif privé		Ecart parc en propriété / parc locatif social	
				en valeur	% colonne	en valeur	% colonne
Nombre total de logements	1 072 967	1 188 831	1 179 837				
Surface (m²) (a)	45,7	63,6	71,7	26,0	-	8,1	-
Nombre de personnes	1,91	2,45	2,05	0,14	-	-0,40	-
Dépenses mensuelles liées au logement							
Charges locatives ou de copropriété (€) (b)	89	147	233	144	52,9%	86	41,7%
en € au m² (b)/(a)	1,95	2,31	3,25	1,30	-	0,94	-
Dépenses d'énergie et d'eau (€) (c)	71	72	82	11	4,0%	10	4,9%
en € au m² (c)/(a)	1,55	1,13	1,14	-0,41	-	0,01	-
Taxe d'habitation (€) (d)	35	42	152	117	43,0%	110	53,4%
en € au m² (d)/(a)	0,77	0,66	2,12	1,35	-	1,46	-
Total des dépenses (€) (e)=(b+c+d)	195	261	467	272	100%	206	100%
en € au m² (e)/(a)	4,27	4,10	6,51	2,25	-	2,41	-
dont dépenses de chauffage* (€) (f)	85	109	127	42	-	18	-
en € au m² (f)/(a)	1,86	1,71	1,77	-0,09	-	0,06	-

Lecture : 52,9 % = 144 / 272 (144 € est l'écart entre les charges locatives dans le parc locatif privé (89 €) et celles dans le parc en copropriété (233 €) ; 272 € est l'écart entre le total des dépenses dans le parc locatif privé (195 €) et celles dans le parc en copropriété (467 €)).

Champ : ménages vivant en immeuble collectif qui ont répondu à la question sur les charges locatives, soit 95,5 % des ménages du parc social (1 188 831 sur les 1 244 306), 88 % du parc locatif privé (1 072 967 sur 1 220 257) et 48 % des ménages du parc en propriété (1 179 838 sur 2 480 985).

* Cette dépense peut provenir soit des charges locatives, soit des dépenses d'énergie dans le cas d'un chauffage individuel.

** L'impôt sur le foncier bâti (TFPB) ne concerne que les propriétaires.

Source : Insee, ENL 2013.

Le parc social affiche les charges au mètre carré les moins élevées

Enfin, quand on rapporte le coût des charges au m², les charges mensuelles les moins élevées s'observent dans le parc social (4,10 €/m²) puis dans le parc locatif privé (4,27 €/m²). Dans le secteur de la propriété, elles sont en effet nettement plus élevées : 6,51 €/m².

Dans le détail, ce sont les charges de copropriété qui sont les plus élevées (3,25 €/m²), puis les charges locatives du secteur social (2,31 €/m²) et enfin celles du secteur locatif privé (1,95 €/m²).

Par effet de vases communicants, la hiérarchie est inversée en matière de coût de l'énergie et de l'eau. Ce sont les locataires du secteur social et les propriétaires et qui ont les dépenses les plus faibles : respectivement 1,13 €/m² et 1,14 €/m² contre 1,55 €/m² dans le locatif privé, où le chauffage est nettement plus souvent une dépense individuelle qu'une dépense incluse dans les charges locatives. Dans le secteur locatif privé, ce coût plus élevé traduit aussi une sur-occupation plus fréquente que dans les deux autres secteurs d'occupation. C'est également la conséquence de la répercussion plus forte des dépenses d'abonnements de gaz, d'électricité ou d'entretien d'une chaudière qui sont proportionnellement plus chères au m² quand les appartements sont de petite surface, ce qui est fréquemment le cas dans le secteur locatif privé (Cf. supra, et annexe - tableaux 15 à 18).

Enfin, les propriétaires étant assujettis à la taxe foncière et à la taxe d'habitation affichent de facto la dépense fiscale la plus élevée : 2,12 €/m². Les locataires, tenus de payer uniquement la taxe d'habitation, ont une dépense fiscale au m² nettement moins élevée : 0,77 €/m² pour les occupants du secteur locatif privé et 0,66 €/m² pour ceux du secteur social.

Ces différences en faveur du parc social s'expliquent aussi par un parc plus récent comparativement au secteur privé et en propriété : seuls 10 % de ses logements datent d'avant 1949, contre 27 % pour le parc collectif en propriété et surtout 44 % dans le parc locatif privé. Ces deux derniers secteurs comptent de fait un plus grand nombre d'immeubles qualifiés de « passoires thermiques ».

Ces disparités sont également le résultat d'une gestion rigoureuse des bâtiments dans le parc social. Les immeubles font en effet l'objet d'un entretien continu mais aussi de réhabilitations lourdes tous les 20-30 ans, au cours desquelles l'isolation thermique est améliorée la plupart du temps.

L'impact du climat sur le coût de l'énergie

Quand on compare le coût de la dépense énergétique de l'ensemble des ménages franciliens entre les enquêtes Logement de 2006 et 2013, on constate que celle-ci a augmenté de 21 %, passant de 105 €/mois à 127 €/mois.

Cela est dû à un hiver plus long en 2013 par rapport à 2006 ⁽¹⁾, mais aussi à l'augmentation du coût des énergies fossiles⁽²⁾, qui a touché de plein fouet les ménages chauffés au fioul et au gaz : + 58 % pour la dépense énergétique des ménages en appartement ayant une chaudière collective au fioul entre 2006 et 2013, et + 50 % pour ceux avec une chaudière collective au gaz. La hausse des dépenses énergétiques a été plus modérée pour les ménages en appartement chauffés par des radiateurs électriques : + 16 %.

Ces quelques chiffres illustrent l'impact que peut avoir le coût de l'énergie sur la facture de chauffage, qui peut parfois contrebalancer, voire annihiler les améliorations attendues suite à des travaux d'économie d'énergie encouragés par les nouvelles réglementations thermiques.

(1) Source : Météo France.

(2) Entre 1990 et 2013, le prix du fioul a été multiplié par trois, celui du gaz par deux et celui de l'électricité par 1,3.

Conclusion

Une modération des charges qui se répercute sur les loyers

Selon les données de l'ENL, dans le parc social, la part du revenu des ménages consacrée au paiement des loyers et des charges (le taux d'effort net global qui intègre les aides au logement) a augmenté de façon sensible au cours des 25 dernières années : + 5,8 points (16,7 % en 1988 et 22,5 % en 2013, hors taxe d'habitation). Or, l'essentiel de cette progression (5,0 points) est due au seul loyer. Les charges n'ont participé en effet qu'à hauteur de 0,8 point dans la hausse du taux d'effort net global des ménages.

Cette hausse des charges mieux contenue n'a donc pas été neutre en termes de coût global. Les améliorations réalisées par les bailleurs se sont répercutées sur les coûts de construction et *in fine* sur le loyer. Ce surcoût, qui s'ajoute à la hausse des coûts du foncier ainsi qu'aux travaux facilitant l'accessibilité des immeubles aux personnes handicapées, explique que les bailleurs aient du mal à produire aujourd'hui des logements sociaux à des niveaux de loyer compatibles avec les faibles ressources d'une partie importante des demandeurs (c'est-à-dire dans les prix des loyers PLAI).

Le contexte est d'ailleurs assez paradoxal avec les lois Elan (Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique) et Essoc (Etat au service d'une société de confiance). « *D'un côté, il y a des assouplissements des règles et des normes pour diminuer les charges pour des locataires, car les normes impactent les coûts de construction mais aussi les coûts d'entretien des équipements mis en place. Mais d'un autre côté, il y a des renchérissements dans certaines thématiques, comme l'obligation d'avoir un ascenseur dès qu'un immeuble compte trois étages contre quatre auparavant*²⁶ ».

Une grande qualité de service dans le parc social...

La qualité de service élevée proposée par le parc social ressort aussi de l'analyse de l'ENL. La part des appartements bénéficiant de prestations multiples (quatre ou plus) est en effet très élevée dans ce parc. Ils représentent 85 % des logements de ce parc, soit une proportion proche de celle observée dans le secteur de la propriété (95 %), et nettement plus élevée que celle du secteur locatif privé qui n'est que de 57 %. Par exemple, le parc social dispose d'une plus grande présence de gardiens : 69 % des logements sont concernés contre 51 % et 43 % dans les secteurs de la propriété et du locatif privé, une prestation essentielle en matière de tranquillité et de sécurité.

De même, les appartements du parc social offrent une surface moyenne assez grande : 64 m² contre 46 m² dans le parc locatif privé, une taille assez proche de celle des appartements occupés en propriété (72 m²).

Enfin, les logements du parc social affichent aussi un réel avantage au niveau du confort thermique. D'une part, parce qu'ils bénéficient du chauffage collectif : 67 % du parc concerné contre 51 % et 36 % dans les secteurs de la propriété et du locatif privé. Le chauffage collectif ne pouvant être régulé par les occupants garantit de meilleures conditions de chauffage, notamment pour les ménages à faibles ressources qui en mode individuel pourraient limiter l'utilisation du chauffage pour en réduire le coût et, ce, jusqu'à souffrir du froid. D'autre part, parce que les logements du parc social utilisent très majoritairement le gaz comme combustible (64 % du parc concerné contre 55 % chez les propriétaires et 33 % dans le secteur locatif privé), moins coûteux que l'électricité pour atteindre et maintenir la température préconisée de 19°C dans les pièces à vivre d'un logement.

... qui affiche aussi les charges au m² les moins élevées

Rapportées au m², le parc social est le secteur qui affiche les charges mensuelles les moins élevées : 4,10 €/m² contre 4,27 €/m² dans le parc locatif privé et 6,51 €/m² pour les propriétaires d'appartement. Les différents montants entre locataires du parc social et les propriétaires montrent l'impact qu'a le passage du statut de locataires à celui de propriétaires. La vente d'une partie du parc social à ses occupants comme le prévoit la loi Elan, ne sera donc pas sans conséquence sur les finances des futurs acquéreurs. Les propriétaires qui bénéficient d'un nombre élevé de prestations, sont aussi soumis en effet à une fiscalité nettement plus élevées (TH et TFPB).

Ces différences en faveur du parc social sont également le résultat d'une gestion rigoureuse des bâtiments dans ce parc. Les immeubles font en effet l'objet d'un entretien continu mais aussi de réhabilitations lourdes tous les 20-30 ans, au cours desquelles l'isolation thermique est prise en compte la plupart du temps.

²⁶ Verbatim de la rencontre « Groupe bailleurs sur les charges » de l'OLS du 5 juillet 2018, propos de Cécile Chopard (USH). Pour en savoir plus : www.ols-idf.org/groupe-bailleurs.html et www.iau-idf.fr.

Tous ces facteurs expliquent qu'en moyenne les locataires du parc social acquittent des charges globales de 261 €/mois, sensiblement moindre que celles des propriétaires qui s'élèvent à 467 €/mois, et un peu plus élevées que les 195 €/mois déboursées par les locataires du secteur privé.

Disposer d'informations précises sur les charges : une nécessité

Les charges et leur impact fort sur le budget des ménages modestes du parc social ne sont connus aujourd'hui que par l'enquête Logement de l'Insee. Or cette dernière ne fournit des informations qu'à l'échelon régional et seulement tous les cinq à sept ans.

A l'heure actuelle, si les acteurs du logement social peuvent s'appuyer sur le fichier RPLS, mis à jour tous les ans, pour connaître à un échelon géographique fin les caractéristiques des logements sociaux, et notamment le loyer, ils ne disposent pas d'informations comparables sur les charges des locataires.

Dans un contexte de limitation de la dépense logement, voire de baisse comme il est proposé dans la loi de finance de 2018 avec la mise en place de la réduction de loyer de solidarité (RLS), il devient maintenant important de mesurer l'impact des charges sur le budget des ménages au même titre que le loyer, mais aussi celui des surcoûts engendrés par les dernières réglementations thermiques. Leur impact sur le financement du logement social, et notamment sur le niveau des loyers n'est en effet pas neutre.

Annexes

Les différentes réglementations thermiques mises en place pour économiser l'énergie	31
Tableau 8 - Revenu, loyer, charges et taux d'effort dans le PARC SOCIAL produit avant 1949 selon le mode de chauffage	33
Tableau 9 - Revenu, loyer, charges et taux d'effort dans le PARC SOCIAL produit entre 1949 et 1974 selon le mode de chauffage	34
Tableau 10 - Revenu, loyer, charges et taux d'effort dans le PARC SOCIAL produit entre 1975 et 1989 selon le mode de chauffage	35
Tableau 11 - Revenu, loyer, charges et taux d'effort dans le PARC SOCIAL produit depuis 1990 selon le mode de chauffage	36
Tableau 12 - Revenu, loyer, charges et taux d'effort dans le PARC SOCIAL selon l'époque de construction des logements	37
Tableau 13 - Revenu, loyer, charges et taux d'effort dans le PARC SOCIAL selon le nombre de pièces	38
Tableau 14 - Fréquence des différentes prestations dans les charges (locatives ou de copropriété) selon le secteur d'occupation et le nombre de prestations communes	39
Tableau 15 - Montant moyen des dépenses liées au logement selon le secteur d'occupation et le nombre de prestations communes.....	40
Tableau 16 - Revenu, loyer, charges et taux d'effort dans le PARC SOCIAL selon le mode de chauffage	41
Tableau 17 - Revenu, loyer, charges et taux d'effort dans le PARC LOCATIF PRIVE selon le mode de chauffage	42
Tableau 18 - Revenu, loyer, charges et taux d'effort dans le PARC EN PROPRIETE selon le mode de chauffage	43

Les différentes réglementations thermiques mises en place pour économiser l'énergie

Les premières RT : 1974, 1982 et 1988 suite aux deux chocs pétroliers

Depuis le premier choc pétrolier de 1973, la France s'est dotée en 1974 d'une réglementation thermique (RT). L'objectif était alors de réduire de 25 % les consommations énergétiques de chauffage des logements (maisons ou appartements neufs) par rapport aux premières normes établies en 1955-1958. Cette RT visait à améliorer l'isolation des habitations mais aussi à réduire les déperditions énergétiques générées par le renouvellement de l'air des logements. Un seuil maximum a été fixé à 225 kWh/m²/an (ou 450kWhep/m²/an selon la mesure recalculée à partir de la notion d'énergie primaire, Cf. infra).

Suite au deuxième choc pétrolier de 1979, une nouvelle RT a été élaborée en 1982 pour abaisser de 20 % le seuil de consommation énergétique maximale de chauffage dans le neuf. Elle est suivie par la RT1988 qui a redéfini le concept de consommation énergétique du logement en y ajoutant la consommation d'énergie due à l'eau chaude. Elle restreint encore de 20 % les seuils de consommation énergétique maximale des logements neufs (la consommation comprenant maintenant le chauffage et l'eau chaude).

L'émergence du développement durable : la RT2000 et la notion d'énergie primaire

Au sommet de Rio en 1992, une nouvelle notion voit le jour : le développement durable. Il s'agit alors de ne plus se focaliser uniquement sur les économies d'énergie, et d'intégrer des problématiques nouvelles et plus globales comme la réduction de gaz à effet de serre. C'est dans ce contexte que naît la RT2000. Cette dernière élargit encore le panier de consommation énergétique. Au chauffage et à l'eau chaude sanitaire sont ajoutés trois nouveaux postes : la climatisation, la ventilation et l'éclairage. Cette RT a diminué encore de 20 % le seuil de consommation énergétique maximale des logements neufs, désormais fixé à 190 kWhep/m²/an.

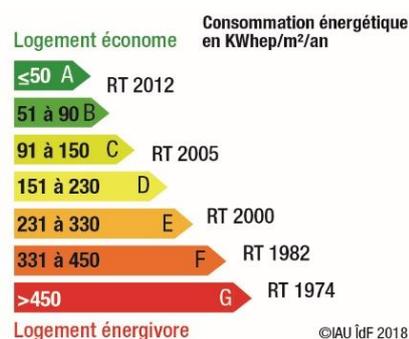
Autre changement, il est désormais fait référence à la notion d'énergie primaire, qui permet de comparer les rendements des différentes énergies entre elles. L'énergie primaire (ou ep) est l'énergie disponible dans l'environnement avant toute transformation : pour les principales, il s'agit du gaz naturel, du pétrole, du charbon, de l'énergie hydraulique, du bois, du vent, du rayonnement solaire, de la géothermie. L'énergie finale (ou ef), quant à elle, est l'énergie primaire qui reste pour les consommateurs quand on prend en compte les déperditions dues aux transformations, au stockage et au transport.

Pour passer de l'énergie primaire à l'énergie finale, des coefficients de conversion ont été définis puis inscrits dans des arrêtés. A l'exception de l'électricité, toutes les énergies, y compris les énergies fossiles, ont un coefficient de conversion de « 1 » : 1 kWh d'énergie primaire fournit 1 kWh d'énergie finale. Pour l'électricité (inexistante dans la nature et produite en transformant une ressource naturelle comme l'uranium, le gaz, le fioul, le charbon...), le coefficient de conversion est de 2,58 : on considère qu'il faut 2,58 kWh d'énergie primaire pour produire 1 kWh d'énergie électrique finale. À l'exception de l'électricité, les autres énergies sont en effet directement utilisables sans transformations, c'est-à-dire sans pertes importantes (les coûts de transport et d'extraction ne sont toutefois pas comptabilisés).

Les dernières RT

Pour le neuf : 2005 et 2012

La RT2005 affiche, quant à elle, une nouvelle réduction du seuil de consommation des logements neufs à 150 kWhep/m²/an, abaissé ensuite à 50kWhep/m²/an par la RT2012. Entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2013, cette RT a fixé aussi les sept niveaux de consommation d'énergie primaire pour qualifier le parc immobilier français. Un nuancier de sept lettres allant de « A » à « G » illustre ces niveaux de consommation. La lettre « A » désigne les bâtiments respectant une consommation d'énergie primaire faible, inférieure ou égale à 50kWhep/m²/an (il s'agit ici de la norme établie par la RT de 2012, la plus récente)²⁷. La lettre « G », quant à elle, qualifie les bâtiments dont la consommation d'énergie primaire est très élevée, supérieure à 450 kWhep/m²/an (valeur recalculée et correspondant à la norme de 225 kWh/m²/an fixée par la RT de 1974).



L'élaboration des coefficients de conversion (Cf. supra), associée à l'abaissement régulier des niveaux de consommation énergétique devraient aboutir, avec cette dernière RT, à ce que de nombreux promoteurs et constructeurs de logements collectifs, notamment privés, délaissent de plus en plus les radiateurs alimentés par l'électricité pour le chauffage des logements. Pour encourager ces acteurs, l'Etat a mis en place également des avantages fiscaux liés à la certification Bâtiment Basse Consommation.

²⁷ Cette valeur est modulée selon 8 zones climatiques, l'altitude, la surface moyenne, l'utilisation d'un chauffage par biomasse (ou réseaux de chaleur vertueux) et les émissions de CO2 pour les énergies renouvelables.

Pour l'existant : 2008

La RT de 2008 a été élaborée pour que le parc existant soit aussi concerné par des seuils de consommation énergétique. Cette RT se décline en deux volets : un dit « global » et un autre dit « élément par élément ». L'application du volet « global » concerne uniquement les bâtiments achevés après 1948 dont la surface hors œuvre nette (Shon) est supérieure à 1000 m², et dont le coût des travaux de rénovation thermique est supérieur à 25 % de la valeur du bâtiment. Pour ces logements du parc existant, le seuil maximal de consommation d'énergie est un peu plus élevé que dans le neuf : il est fixé à 165 kWhep/m²/an. Si ces trois conditions ne sont pas remplies, c'est la RT « par élément » qui s'applique. Dans ce cas, les éléments remplacés²⁸ doivent respecter des normes fixées par la réglementation pour réduire la consommation d'énergie.

²⁸ Mur, toiture, plancher, fenêtres, chauffage, eau chaude, refroidissement, ventilation et éclairage.

Tableau 8 - Revenu, loyer, charges et taux d'effort dans le PARC SOCIAL produit avant 1949 selon le mode de chauffage

Parc social produit avant 1949	Mode de chauffage											TOTAL
	Collectif							Individuel				
	Chaudière au gaz réseau	Chauffage urbain (combustible non précisé)	Chauffage par le sol (combustible non précisé)	Chaudière au fioul	Autres combustibles ***	Combustible non précisé	Ensemble	Chaudière au gaz réseau	Electrique	Combustible non précisé	Ensemble	
Effectif	27 712	5 985	331	7 717	8 483	20 732	70 959	34 613	13 041	4 268	51 923	122 882
% ligne 1	39,1	8,4	0,5	10,9	12,0	29,2	100,0	66,7	25,1	8,2	100	
% ligne 2	22,6	4,9	0,3	6,3	6,9	16,9	57,7	28,2	10,6	3,5	42,3	100
Surface (m²) (a)	ns	ns	ns	ns	ns	ns	54,6	ns	ns	ns	53,4	54,1
Revenu mensuel (€) (b)	ns	ns	ns	ns	ns	ns	2 143	ns	ns	ns	2 222	2 177
Loyer mensuel brut (€) (c)	ns	ns	ns	ns	ns	ns	389	ns	ns	ns	343	370
en € au m² (c)/(a)	ns	ns	ns	ns	ns	ns	7,12	ns	ns	ns	6,42	6,84
Loyer mensuel net* (€) (d)	ns	ns	ns	ns	ns	ns	311	ns	ns	ns	292	303
en € au m² (d)/(a)	ns	ns	ns	ns	ns	ns	5,70	ns	ns	ns	5,47	5,60
Dépenses mensuelles liées au logement												
Charges locatives (€) (e)	ns	ns	ns	ns	ns	ns	147	ns	ns	ns	87	122
en € au m² (e)/(a)	ns	ns	ns	ns	ns	ns	2,69	ns	ns	ns	1,63	2,26
Dépenses d'énergie et d'eau (€) (f)	ns	ns	ns	ns	ns	ns	56	ns	ns	ns	87	68
en € au m² (f)/(a)	ns	ns	ns	ns	ns	ns	1,03	ns	ns	ns	1,63	1,26
Taxe d'habitation (€) (g)	ns	ns	ns	ns	ns	ns	34	ns	ns	ns	33	34
en € au m² (g)/(a)	ns	ns	ns	ns	ns	ns	0,62	ns	ns	ns	0,62	0,63
Total des dépenses (€) (h)=(e+f+g)	ns	ns	ns	ns	ns	ns	237	ns	ns	ns	207	224
en € au m² (h)/(a)	ns	ns	ns	ns	ns	ns	4,34	ns	ns	ns	3,88	4,14
dont dépenses de chauffage** (€) (i)	ns	ns	ns	ns	ns	ns	105	ns	ns	ns	85	97
en € au m² (i)/(a)	ns	ns	ns	ns	ns	ns	1,92	ns	ns	ns	1,60	1,78
Loyer mensuel net et total des dépenses (j)=(d+h)	ns	ns	ns	ns	ns	ns	548	ns	ns	ns	499	527
en € au m² (j)/(a)	ns	ns	ns	ns	ns	ns	10,04	ns	ns	ns	9,34	9,74
Taux d'effort net sans charges(k)=(d)/(b) (%)	ns	ns	ns	ns	ns	ns	14,4	ns	ns	ns	13,1	13,8
Taux d'effort net avec charges locatives (l)=(d+e)/(b) (%)	ns	ns	ns	ns	ns	ns	21,1	ns	ns	ns	17,1	19,4
Taux d'effort net avec charges locatives et dépenses d'énergie et d'eau (m)=(d+e+f)/(b) (%)	ns	ns	ns	ns	ns	ns	23,6	ns	ns	ns	20,9	22,4
Taux d'effort net avec charges locatives, dépenses d'énergie, d'eau et taxe d'habitation (n)=(d+e+f+g)/(b) (%)	ns	ns	ns	ns	ns	ns	25,1	ns	ns	ns	22,4	23,9
Ecart de taux d'effort entre (k) et (n) (points)	ns	ns	ns	ns	ns	ns	10,7	ns	ns	ns	9,3	10,1

Lecture : 39,1 % = 27 712 / 70 959 et 22,6 % = 27 712 / 122 882.

Champ : ménages vivant en immeuble collectif qui ont répondu à la question sur les charges locatives, soit 98,9 % des ménages du parc social vivant dans les logements de cette époque (122 882 sur les 124 235). L'indication « ns » signale que l'effectif pondéré s'appuie sur moins de 50 enquêtes. Les effectifs de ces colonnes ont cependant été maintenus pour satisfaire à la cohérence comptable du tableau.

* Loyer minoré des aides au logement.

** Cette dépense peut provenir soit des charges locatives, soit des dépenses d'énergie dans le cas d'un chauffage individuel.

*** Autres combustibles : bois, charbon, autres...

Source : Insee, ENL 2013.

Tableau 9 - Revenu, loyer, charges et taux d'effort dans le PARC SOCIAL produit entre 1949 et 1974 selon le mode de chauffage

Parc social produit entre 1949 et 1974	Mode de chauffage												TOTAL
	Collectif							Individuel					
	Chaudière au gaz réseau	Chauffage urbain (combustible non précisé)	Chauffage par le sol (combustible non précisé)	Chaudière au fioul	Autres combustibles ***	Combustible non précisé	Ensemble	Chaudière au gaz réseau	Electrique	Combustible non précisé	Ensemble		
Effectif	176 266	81 290	62 540	37 774	36 574	75 020	469 464	48 539	31 877	13 036	93 452	562 917	
% ligne 1	37,5	17,3	13,3	8,0	7,8	16,0	100,0	51,9	34,1	13,9	100		
% ligne 2	31,3	14,4	11,1	6,7	6,5	13,3	83,4	8,6	5,7	2,3	16,6	100	
Surface (m²) (a)	63,0	67,1	62,8	67,5	64,8	64,8	64,5	62,2	ns	ns	61,5	64,0	
Revenu mensuel (€) (b)	2 494	2 652	2 195	2 429	2 276	2 445	2 451	2 206	ns	ns	2 234	2 415	
Loyer mensuel brut (€) (c)	370	406	386	392	366	362	379	362	ns	ns	374	378	
en € au m² (c)/(a)	5,87	6,05	6,15	5,81	5,65	5,59	5,88	5,82	ns	ns	6,08	5,91	
Loyer mensuel net* (€) (d)	305	347	312	324	293	293	312	270	ns	ns	282	307	
en € au m² (d)/(a)	4,84	5,17	4,97	4,80	4,52	4,52	4,84	4,34	ns	ns	4,59	4,80	
Dépenses mensuelles liées au logement													
Charges locatives (€) (e)	153	184	163	185	158	181	167	91	ns	ns	95	155	
en € au m² (e)/(a)	2,43	2,74	2,60	2,74	2,44	2,79	2,59	1,46	ns	ns	1,54	2,42	
Dépenses d'énergie et d'eau (€) (f)	63	58	51	97	57	54	61	108	ns	ns	97	67	
en € au m² (f)/(a)	1,00	0,86	0,81	1,44	0,88	0,83	0,95	1,74	ns	ns	1,58	1,05	
Taxe d'habitation (€) (g)	43	46	37	41	40	40	42	31	ns	ns	29	40	
en € au m² (g)/(a)	0,68	0,69	0,59	0,61	0,62	0,62	0,65	0,50	ns	ns	0,47	0,63	
Total des dépenses (€) (h)=(e+f+g)	259	288	251	323	255	275	270	230	ns	ns	221	262	
en € au m² (h)/(a)	4,11	4,29	4,00	4,79	3,94	4,24	4,19	3,70	ns	ns	3,59	4,09	
dont dépenses de chauffage** (i)	115	122	110	151	113	116	119	102	ns	ns	94	114	
en € au m² (i)/(a)	1,82	1,82	1,76	2,24	1,74	1,79	1,84	1,63	ns	ns	1,53	1,79	
Loyer mensuel net et total des dépenses (j)=(d+h)	564	635	563	647	548	568	582	500	ns	ns	503	569	
en € au m² (j)/(a)	8,95	9,46	8,96	9,59	8,46	8,77	9,02	8,04	ns	ns	8,18	8,89	
Taux d'effort net sans charges(k)=(d)/(b) (%)	12,3	13,0	14,2	13,4	12,9	12,0	12,7	12,2	ns	ns	12,6	12,7	
Taux d'effort net avec charges locatives (l)=(d+e)/(b) (%)	18,4	19,8	21,6	21,0	19,8	19,4	19,5	16,3	ns	ns	16,9	19,1	
Taux d'effort net avec charges locatives et dépenses d'énergie et d'eau (m)=(d+e+f)/(b) (%)	20,9	22,0	23,7	24,9	22,2	21,5	22,0	20,9	ns	ns	21,0	21,8	
Taux d'effort net avec charges locatives, dépenses d'énergie, d'eau et taxe d'habitation (n)=(d+e+f+g)/(b) (%)	22,6	23,8	25,4	26,6	23,9	23,1	23,7	22,3	ns	ns	22,3	23,5	
Ecart de taux d'effort entre (k) et (n) (points)	10,3	10,8	11,2	13,2	11,0	11,1	11,0	10,1	ns	ns	9,7	10,8	

Lecture : 37,5 % = 176 266 / 469 464 et 31,3 % = 176 266 / 562 917.

Champ : ménages vivant en immeuble collectif qui ont répondu à la question sur les charges locatives, soit 97,6 % des ménages du parc social vivant dans les logements de cette époque (562 917 sur les 576 742). L'indication « ns » signale que l'effectif pondéré s'appuie sur moins de 50 enquêtes. Les effectifs de ces colonnes ont cependant été maintenus pour satisfaire à la cohérence comptable du tableau.

* Loyer minoré des aides au logement.

** Cette dépense peut provenir soit des charges locatives, soit des dépenses d'énergie dans le cas d'un chauffage individuel.

*** Autres combustibles : bois, charbon, autres...

Source : Insee, ENL 2013.

Tableau 10 - Revenu, loyer, charges et taux d'effort dans le PARC SOCIAL produit entre 1975 et 1989 selon le mode de chauffage

Parc social produit entre 1975 et 1989	Mode de chauffage											TOTAL
	Collectif							Individuel				
	Chaudière au gaz réseau	Chauffage urbain (combustible non précisé)	Chauffage par le sol (combustible non précisé)	Chaudière au fioul	Autres combustibles ***	Combustible non précisé	Ensemble	Chaudière au gaz réseau	Electrique	Combustible non précisé	Ensemble	
Effectif	57 532	26 486	6 279	15 860	27 606	38 442	172 205	62 151	44 393	14 416	120 960	293 165
% ligne 1	33,4	15,4	3,6	9,2	16,0	22,3	100,0	51,4	36,7	11,9	100	
% ligne 2	19,6	9,0	2,1	5,4	9,4	13,1	58,7	21,2	15,1	4,9	41,3	100
Surface (m²) (a)	62,2	ns	ns	ns	ns	67,3	65,5	66,7	69,2	ns	67,6	66,4
Revenu mensuel (€) (b)	2 117	ns	ns	ns	ns	2 825	2 448	2 612	3 481	ns	2 886	2 629
Loyer mensuel brut (€) (c)	411	ns	ns	ns	ns	426	421	463	575	ns	514	460
en € au m² (c)/(a)	6,61	ns	ns	ns	ns	6,33	6,43	6,94	8,31	ns	7,60	6,93
Loyer mensuel net* (€) (d)	340	ns	ns	ns	ns	357	343	395	536	ns	448	387
en € au m² (d)/(a)	5,47	ns	ns	ns	ns	5,30	5,24	5,92	7,75	ns	6,63	5,83
Dépenses mensuelles liées au logement												
Charges locatives (€) (e)	174	ns	ns	ns	ns	177	179	109	109	ns	111	151
en € au m² (e)/(a)	2,80	ns	ns	ns	ns	2,63	2,73	1,63	1,58	ns	1,64	2,27
Dépenses d'énergie et d'eau (€) (f)	57	ns	ns	ns	ns	52	57	113	96	ns	103	76
en € au m² (f)/(a)	0,92	ns	ns	ns	ns	0,77	0,87	1,69	1,39	ns	1,52	1,14
Taxe d'habitation (€) (g)	41	ns	ns	ns	ns	42	42	55	61	ns	55	47
en € au m² (g)/(a)	0,66	ns	ns	ns	ns	0,62	0,64	0,82	0,88	ns	0,81	0,71
Total des dépenses (€) (h)=(e+f+g)	272	ns	ns	ns	ns	271	278	277	266	ns	269	274
en € au m² (h)/(a)	4,37	ns	ns	ns	ns	4,03	4,24	4,15	3,84	ns	3,98	4,13
dont dépenses de chauffage** (€) (i)	110	ns	ns	ns	ns	108	113	109	92	ns	101	108
en € au m² (i)/(a)	1,77	ns	ns	ns	ns	1,60	1,73	1,64	1,33	ns	1,50	1,63
Loyer mensuel net et total des dépenses (j)=(d+h)	612	ns	ns	ns	ns	628	621	672	802	ns	717	661
en € au m² (j)/(a)	9,84	ns	ns	ns	ns	9,33	9,48	10,07	11,59	ns	10,61	9,95
Taux d'effort net sans charges(k)=(d)/(b) (%)	16,1	ns	ns	ns	ns	12,6	14,0	15,1	15,4	ns	15,5	14,7
Taux d'effort net avec charges locatives (l)=(d+e)/(b) (%)	24,3	ns	ns	ns	ns	18,9	21,3	19,3	18,5	ns	19,4	20,5
Taux d'effort net avec charges locatives et dépenses d'énergie et d'eau (m)=(d+e+f)/(b) (%)	26,8	ns	ns	ns	ns	20,5	23,5	23,6	21,3	ns	22,9	23,2
Taux d'effort net avec charges locatives, dépenses d'énergie, d'eau et taxe d'habitation (n)=(d+e+f+g)/(b) (%)	28,8	ns	ns	ns	ns	22,0	25,3	25,7	23,0	ns	24,8	25,1
Ecart de taux d'effort entre (k) et (n) (points)	12,7	ns	ns	ns	ns	9,4	11,3	10,6	7,6	ns	9,3	10,4

Lecture : 33,4 % = 57 532 / 172 205 et 19,6 % = 57 532 / 293 165.

Champ : ménages vivant en immeuble collectif qui ont répondu à la question sur les charges locatives, soit 94,0 % des ménages du parc social vivant dans les logements de cette époque (293 165 sur les 311 785). L'indication « ns » signale que l'effectif pondéré s'appuie sur moins de 50 enquêtes. Les effectifs de ces colonnes ont cependant été maintenus pour satisfaire à la cohérence comptable du tableau.

* Loyer minoré des aides au logement.

** Cette dépense peut provenir soit des charges locatives, soit des dépenses d'énergie dans le cas d'un chauffage individuel.

*** Autres combustibles : bois, charbon, autres...

Source : Insee, ENL 2013.

Tableau 11 - Revenu, loyer, charges et taux d'effort dans le PARC SOCIAL produit depuis 1990 selon le mode de chauffage

Parc social produit depuis 1990	Mode de chauffage												TOTAL
	Collectif							Individuel					
	Chaudière au gaz réseau	Chauffage urbain (combustible non précisé)	Chauffage par le sol (combustible non précisé)	Chaudière au fioul	Autres combustibles ***	Combustible non précisé	Ensemble	Chaudière au gaz réseau	Electrique	Combustible non précisé	Ensemble		
Effectif	33 375	7 440	314	5 954	18 343	20 602	86 027	76 129	40 907	6 804	123 841	209 868	
% ligne 1	38,8	8,6	0,4	6,9	21,3	23,9	100,0	61,5	33,0	5,5	100		
% ligne 2	15,9	3,5	0,1	2,8	8,7	9,8	41,0	36,3	19,5	3,2	59,0	100	
Surface (m²) (a)	ns	ns	ns	ns	ns	ns	62,7	67,2	60,1	ns	65,5	64,3	
Revenu mensuel (€) (b)	2 520	ns	ns	ns	ns	ns	2 487	2 977	2 545	ns	2 827	2 688	
Loyer mensuel brut (€) (c)	ns	ns	ns	ns	ns	ns	451	536	518	ns	532	499	
en € au m² (c)/(a)	ns	ns	ns	ns	ns	ns	7,19	7,98	8,62	ns	8,12	7,76	
Loyer mensuel net* (€) (d)	ns	ns	ns	ns	ns	ns	355	458	434	ns	452	412	
en € au m² (d)/(a)	ns	ns	ns	ns	ns	ns	5,66	6,82	7,22	ns	6,90	6,41	
Dépenses mensuelles liées au logement													
Charges locatives (€) (e)	ns	ns	ns	ns	ns	ns	158	114	102	ns	115	133	
en € au m² (e)/(a)	ns	ns	ns	ns	ns	ns	2,52	1,70	1,70	ns	1,76	2,07	
Dépenses d'énergie et d'eau (€) (f)	ns	ns	ns	ns	ns	ns	61	107	83	ns	101	84	
en € au m² (f)/(a)	ns	ns	ns	ns	ns	ns	0,97	1,59	1,38	ns	1,54	1,31	
Taxe d'habitation (€) (g)	ns	ns	ns	ns	ns	ns	40	46	43	ns	45	43	
en € au m² (g)/(a)	ns	ns	ns	ns	ns	ns	0,64	0,68	0,72	ns	0,69	0,67	
Total des dépenses (€) (h)=(e+f+g)	ns	ns	ns	ns	ns	ns	259	267	228	ns	261	260	
en € au m² (h)/(a)	ns	ns	ns	ns	ns	ns	4,13	3,97	3,79	ns	3,98	4,04	
dont dépenses de chauffage** (€) (i)	ns	ns	ns	ns	ns	ns	112	102	81	ns	97	103	
en € au m² (i)/(a)	ns	ns	ns	ns	ns	ns	1,79	1,52	1,34	ns	1,48	1,60	
Loyer mensuel net et total des dépenses (j)=(d+h)	ns	ns	ns	ns	ns	ns	614	725	662	ns	713	672	
en € au m² (j)/(a)	ns	ns	ns	ns	ns	ns	9,79	10,79	11,01	ns	10,89	10,45	
Taux d'effort net sans charges(k)=(d)/(b) (%)	ns	ns	ns	ns	ns	ns	14,3	15,4	17,1	ns	16,0	15,3	
Taux d'effort net avec charges locatives (l)=(d+e)/(b) (%)	ns	ns	ns	ns	ns	ns	20,6	19,2	21,1	ns	20,1	20,3	
Taux d'effort net avec charges locatives et dépenses d'énergie et d'eau (m)=(d+e+f)/(b) (%)	ns	ns	ns	ns	ns	ns	23,0	22,8	24,3	ns	23,6	23,4	
Taux d'effort net avec charges locatives, dépenses d'énergie, d'eau et taxe d'habitation (n)=(d+e+f+g)/(b) (%)	ns	ns	ns	ns	ns	ns	24,6	24,3	26,0	ns	25,2	25,0	
Ecart de taux d'effort entre (k) et (n) (points)	ns	ns	ns	ns	ns	ns	10,3	8,9	8,9	ns	9,2	9,7	

Lecture : 38,8 % = 33 375 / 86 027 et 15,9 % = 33 375 / 209 868.

Champ : ménages vivant en immeuble collectif qui ont répondu à la question sur les charges locatives, soit 90,6 % des ménages du parc social vivant dans les logements de cette époque (209 868 sur les 231 544). L'indication « ns » signale que l'effectif pondéré s'appuie sur moins de 50 enquêtes. Les effectifs de ces colonnes ont cependant été maintenus pour satisfaire à la cohérence comptable du tableau.

* Loyer minoré des aides au logement.

** Cette dépense peut provenir soit des charges locatives, soit des dépenses d'énergie dans le cas d'un chauffage individuel.

*** Autres combustibles : bois, charbon, autres...

Source : Insee, ENL 2013.

Tableau 12 - Revenus, loyer, charges et taux d'effort dans le PARC SOCIAL selon l'époque de construction des logements

Parc social	avant 1949			1949-1974			1975-1989			1990 ou plus			TOTAL		
	Collectif	Individuel	Ensemble	Collectif	Individuel	Ensemble	Collectif	Individuel	Ensemble	Collectif	Individuel	Ensemble	Collectif	Individuel	Ensemble
Mode de chauffage															
Effectif	70 959	51 923	122 882	469 464	93 452	562 917	172 205	120 960	293 165	86 027	123 841	209 868	798 656	390 175	1 188 831
% ligne 1	57,7	42,3	100,0	83,4	16,6	100,0	58,7	41,3	100,0	41,0	59,0	100,0	67,2	32,8	100,0
% ligne 2	6,0	4,4	10,3	39,5	7,9	47,4	14,5	10,2	24,7	7,2	10,4	17,7	67,2	32,8	100,0
Surface (m²) (a)	54,6	53,4	54,1	64,5	61,5	64,0	65,5	67,6	66,4	62,7	65,5	64,3	63,6	63,6	63,6
Nombre de personnes	2,12	2,00	2,07	2,47	2,35	2,45	2,52	2,36	2,45	2,67	2,70	2,69	2,47	2,42	2,45
Revenu mensuel (€) (b)	2 143	2 222	2 177	2 451	2 234	2 415	2 448	2 886	2 629	2 487	2 827	2 688	2 427	2 623	2 491
Loyer mensuel brut (€) (c)	389	343	370	379	374	378	421	514	460	451	532	499	396	463	418
en € au m² (c)/(a)	7,12	6,42	6,84	5,88	6,08	5,91	6,43	7,60	6,93	7,19	8,12	7,76	6,23	7,28	6,57
Loyer mensuel net* (€) (d)	311	292	303	312	282	307	343	448	387	355	452	412	323	389	345
en € au m² (d)/(a)	5,70	5,47	5,60	4,84	4,59	4,80	5,24	6,63	5,83	5,66	6,90	6,41	5,08	6,12	5,42
Dépenses mensuelles liées au logement															
Charges locatives (€) (e)	147	87	122	167	95	155	179	111	151	158	115	133	167	105	147
en € au m² (e)/(a)	2,69	1,63	2,26	2,59	1,54	2,42	2,73	1,64	2,27	2,52	1,76	2,07	2,63	1,65	2,31
Dépenses d'énergie et d'eau (€) (f)	56	87	68	61	97	67	57	103	76	61	101	84	60	99	72
en € au m² (f)/(a)	1,03	1,63	1,26	0,95	1,58	1,05	0,87	1,52	1,14	0,97	1,54	1,31	0,94	1,56	1,13
Taxe d'habitation (€) (g)	34	33	34	42	29	40	42	55	47	40	45	43	41	43	42
en € au m² (g)/(a)	0,62	0,62	0,63	0,65	0,47	0,63	0,64	0,81	0,71	0,64	0,69	0,67	0,64	0,68	0,66
Total des dépenses (€) (h)=(e+f+g)	237	207	224	270	221	262	278	269	274	259	261	260	268	247	261
en € au m² (h)/(a)	4,34	3,88	4,14	4,19	3,59	4,09	4,24	3,98	4,13	4,13	3,98	4,04	4,21	3,88	4,10
dont dépenses de chauffage** (€) (i)	105	85	97	119	94	114	113	101	108	112	97	103	115	96	109
en € au m² (i)/(a)	1,92	1,60	1,78	1,84	1,53	1,79	1,73	1,50	1,63	1,79	1,48	1,60	1,81	1,51	1,72
Loyer mensuel net et total des dépenses (j)=(d+h)	548	499	527	582	503	569	621	717	661	614	713	672	591	636	606
en € au m² (j)/(a)	10,04	9,34	9,74	9,02	8,18	8,89	9,48	10,61	9,95	9,79	10,89	10,45	9,29	10,00	9,53
Taux d'effort net sans charges(k)=(d)/(b) (%)	14,4	13,1	13,8	12,7	12,6	12,7	14,0	15,5	14,7	14,3	16,0	15,3	13,3	14,8	13,8
Taux d'effort net avec charges locatives (l)=(d+e)/(b) (%)	21,1	17,1	19,4	19,5	16,9	19,1	21,3	19,4	20,5	20,6	20,1	20,3	20,2	18,8	19,7
Taux d'effort net avec charges locatives et dépenses d'énergie et d'eau (m)=(d+e+f)/(b) (%)	23,6	20,9	22,4	22,0	21,0	21,8	23,5	22,9	23,2	23,0	23,6	23,4	22,5	22,5	22,5
Taux d'effort net avec charges locatives, dépenses d'énergie, d'eau et taxe d'habitation (n)=(d+e+f+g)/(b) (%)	25,1	22,4	23,9	23,7	22,3	23,5	25,3	24,8	25,1	24,6	25,2	25,0	24,2	24,2	24,2
Ecart de taux d'effort entre (k) et (n) (points)	10,7	9,3	10,1	11,0	9,7	10,8	11,3	9,3	10,4	10,3	9,2	9,7	10,9	9,4	10,4

Lecture : 57,7 % = 70 959 / 122 882 et 6,0 % = 70 959 / 1 188 831.

Champ : ménages vivant en immeuble collectif qui ont répondu à la question sur les charges locatives, soit 95,5 % des ménages du parc social (1 188 831 sur les 1 244 306). Tous les effectifs de ce tableau sont basés sur un nombre d'enquêtes supérieur à 50.

* Loyer minoré des aides au logement.

** Cette dépense peut provenir soit des charges locatives, soit des dépenses d'énergie dans le cas d'un chauffage individuel.

Source : Insee, ENL 2013.

Tableau 13 - Revenus, loyer, charges et taux d'effort dans le PARC SOCIAL selon le nombre de pièces

Parc social	1 pièce			2 pièces			3 pièces			4 pièces ou plus			TOTAL		
	Collectif	Individuel	Ensemble	Collectif	Individuel	Ensemble	Collectif	Individuel	Ensemble	Collectif	Individuel	Ensemble	Collectif	Individuel	Ensemble
Mode de chauffage															
Effectif	57 839	43 311	101 150	166 279	98 695	264 974	323 522	144 986	468 508	251 016	103 183	354 199	798 656	390 175	1 188 831
% ligne 1	57,2	42,8	100,0	62,8	37,2	100,0	69,1	30,9	100,0	70,9	29,1	100,0	67,2	32,8	100
% ligne 2	4,9	3,6	8,5	14,0	8,3	22,3	27,2	12,2	39,4	21,1	8,7	29,8	67,2	32,8	100
Surface (m²) (a)	30,1	ns	31,2	47,9	47,3	47,7	64,0	66,0	64,6	81,3	88,6	83,4	63,6	63,6	63,6
Nombre de personnes	1,28	ns	1,22	1,52	1,46	1,50	2,47	2,50	2,48	3,37	3,75	3,48	2,47	2,42	2,45
Revenu mensuel (€) (b)	1 538	ns	1 630	1 962	2 126	2 023	2 425	2 803	2 543	2 944	3 209	3 022	2 427	2 623	2 491
Loyer mensuel brut (€) (c)	290	ns	303	357	352	355	392	487	421	453	596	495	396	463	418
en € au m² (c)/(a)	9,63	ns	9,71	7,45	7,44	7,44	6,13	7,38	6,52	5,57	6,73	5,94	6,23	7,28	6,57
Loyer mensuel net* (€) (d)	204	ns	237	301	294	298	321	421	352	369	479	401	323	389	345
en € au m² (d)/(a)	6,78	ns	7,60	6,28	6,22	6,25	5,02	6,38	5,45	4,54	5,41	4,81	5,08	6,12	5,42
Dépenses mensuelles liées au logement															
Charges locatives (€) (e)	101	ns	92	129	77	110	164	109	147	211	139	190	167	105	147
en € au m² (e)/(a)	3,36	ns	2,95	2,69	1,63	2,31	2,56	1,65	2,28	2,60	1,57	2,28	2,63	1,65	2,31
Dépenses d'énergie et d'eau (€) (f)	33	ns	47	45	81	58	61	95	71	75	133	92	60	99	72
en € au m² (f)/(a)	1,10	ns	1,51	0,94	1,71	1,22	0,95	1,44	1,10	0,92	1,50	1,10	0,94	1,56	1,13
Taxe d'habitation (€) (g)	22	ns	26	35	33	35	41	50	45	48	46	47	41	43	42
en € au m² (g)/(a)	0,73	ns	0,83	0,73	0,70	0,73	0,64	0,76	0,70	0,59	0,52	0,56	0,64	0,68	0,66
Total des dépenses (€) (h)=(e+f+g)	156	ns	165	209	191	203	266	254	263	334	318	329	268	247	261
en € au m² (h)/(a)	5,18	ns	5,29	4,36	4,04	4,26	4,16	3,85	4,07	4,11	3,59	3,94	4,21	3,88	4,10
dont dépenses de chauffage** (€) (i)	55	ns	60	88	79	84	116	93	109	147	129	142	115	96	109
en € au m² (i)/(a)	1,83	ns	1,92	1,84	1,67	1,76	1,81	1,41	1,69	1,81	1,46	1,70	1,81	1,51	1,71
Loyer mensuel net et total des dépenses (j)=(d+h)	360	ns	402	510	485	501	587	675	615	703	797	730	591	636	606
en € au m² (j)/(a)	11,96	ns	12,88	10,65	10,25	10,50	9,17	10,23	9,52	8,65	9,00	8,75	9,29	10,00	9,53
Taux d'effort net sans charges(k)=(d)/(b) (%)	13,2	ns	14,5	15,4	13,8	14,8	13,2	15,0	13,8	12,6	14,9	13,3	13,3	14,8	13,8
Taux d'effort net avec charges locatives (l)=(d+e)/(b) (%)	19,8	ns	20,2	21,9	17,4	20,2	19,9	18,9	19,5	19,8	19,2	19,6	20,2	18,8	19,7
Taux d'effort net avec charges locatives et dépenses d'énergie et d'eau (m)=(d+e+f)/(b) (%)	21,8	ns	23,0	24,2	21,1	23,0	22,3	22,3	22,3	22,2	23,4	22,6	22,5	22,5	22,5
Taux d'effort net avec charges locatives, dépenses d'énergie, d'eau et taxe d'habitation (n)=(d+e+f+g)/(b) (%)	23,2	ns	24,5	25,9	22,7	24,7	24,0	24,1	24,0	23,8	24,8	24,1	24,2	24,2	24,2
Ecart de taux d'effort entre (k) et (n) (points)	10,0	ns	10,0	10,5	8,9	9,9	10,8	9,1	10,2	11,2	9,9	10,8	10,9	9,4	10,4

Lecture : 57,2 % = 57 839 / 101 150 et 4,9 % = 57 839 / 1 188 831.

Champ : ménages vivant en immeuble collectif qui ont répondu à la question sur les charges locatives, soit 95,5 % des ménages du parc social (1 188 831 sur les 1 244 306). L'indication « ns » signale que l'effectif pondéré s'appuie sur moins de 50 enquêtes. Les effectifs de ces colonnes ont cependant été maintenus pour satisfaire à la cohérence comptable du tableau.

* Loyer minoré des aides au logement.

** Cette dépense peut provenir soit des charges locatives, soit des dépenses d'énergie dans le cas d'un chauffage individuel.

Source : Insee, ENL 2013.

Tableau 14 – Fréquence des différentes prestations dans les charges (locatives ou de copropriété) selon le secteur d'occupation et le nombre de prestations communes

Nombre de prestations par logement dans les charges locatives ou de copropriété	1 à 3 prestations communes entre locataires et propriétaires		4 à 6 prestations communes entre locataires et propriétaires		Toutes prestations communes entre locataires et propriétaires (1 à 6)		Aucune prestations communes entre locataires et propriétaires	Nombre total de logements
	Effectif	% colonne	Effectif	% colonne	Effectif	% colonne		
Parc locatif privé								
Prestation incluse dans le loyer								
Parking (1)	109 036	23,2	109 177	34,1	218 213	27,6		
Prestations incluses dans les charges locatives								
Taxe des ordures ménagères	383 506	81,7	273 361	85,4	656 867	83,2		
<i>dont prest. communes avec les copropriétaires</i>								
Eau froide	419 794	89,4	312 526	97,7	732 320	92,8		
Eau chaude	20 601 *	4,4	206 906	64,7	227 507	28,8		
Chauffage central	42 669 *	9,1	253 931	79,4	296 600	37,6		
Ascenseur	85 351	18,2	275 635	86,2	360 986	45,7		
Gardien	75 091	16,0	263 528	82,4	338 619	42,9		
Entretien	380 962	81,2	298 816	93,4	679 778	86,1		
Nombre total de logements	469 348		319 936		789 284		283 683	1 072 967
% ligne	59,5		40,5		100,0			
Parc locatif social								
Prestation incluse dans le loyer								
Parking dans le loyer (1)	94 344	30,1	209 316	31,4	303 660	31,0		
Prestations incluses dans les charges locatives								
Taxe des ordures ménagères	270 037	86,0	601 063	90,2	871 100	88,9		
<i>dont prest. communes avec les copropriétaires</i>								
Eau froide	261 796	83,4	653 601	98,1	915 397	93,4		
Eau chaude	22 831 *	7,3	421 554	63,3	444 385	45,3		
Chauffage central	76 334 *	24,3	559 497	84,0	635 831	64,9		
Ascenseur	68 199	21,7	471 366	70,7	539 565	55,0		
Gardien	124 453	39,7	552 789	83,0	677 242	69,1		
Entretien	252 062	80,3	627 144	94,1	879 206	89,7		
Nombre total de logements	313 843		666 363		980 206		208 624	1 188 830
% ligne	32,0		68,0		100,0			
Parc en propriété								
Prestations incluse dans la TFPB								
Taxe des ordures ménagères (1)	463 798	90,1	603 738	91,5	1 067 536	90,9		
Prestations incluses dans les charges de copro.								
Parking	208 497	40,5	430 649	65,2	639 146	54,4		
Syndic	484 466	94,2	651 224	98,7	1 135 690	96,7		
Provisions pour gros travaux	247 681	48,1	339 141	51,4	586 822	50,0		
<i>dont prestations communes avec les locataires</i>								
Eau froide	424 888	82,6	621 377	94,1	1 046 265	89,1		
Eau chaude	14 313 *	2,8	480 363	72,8	494 676	42,1		
Chauffage central	43 303	8,4	571 134	86,5	614 437	52,3		
Ascenseur	192 927	37,5	534 918	81,0	727 845	62,0		
Gardien	79 223	15,4	523 023	79,2	602 246	51,3		
Entretien	452 384	87,9	629 149	95,3	1 081 533	92,1		
Nombre total de logements	514 539		660 087		1 174 626		5 211	1 179 837
% ligne	43,8		56,2		100,0			

Lecture : 23,2 % = 109 036 / 469 348 et 59,5 % (% ligne) = 469 348 / 789 284.

Champ : ménages vivant en immeuble collectif qui ont répondu à la question sur les charges locatives, soit 95,5 % des ménages du parc social (1 188 831 sur les 1 244 306), 88 % du parc locatif privé (1 072 967 sur 1 220 257), et 48 % des ménages du parc en propriété (1 179 838 sur 2 480 985).

(1) Les questions sur les charges locatives ou de copropriété étant à choix multiples, les effectifs et les pourcentages colonnes de ce tableau ne s'additionnent pas. Ils indiquent uniquement la fréquence de la prestation facturée dans les charges locatives ou de copropriété : autrement dit, parmi les ménages du parc locatif privé ayant déclaré une à trois prestations communes entre locataires et propriétaires, 23,2 % ont acquitté la prestation « parking » dans les charges locatives.

* Effectif pondéré s'appuyant sur moins de 50 enquêtes.

Source : Insee, ENL 2013.

Tableau 15 – Montant moyen des dépenses liées au logement selon le secteur d'occupation et le nombre de prestations communes

Nombre de prestations par logement	1 à 3 prestations communes entre locataires et propriétaires	4 à 6 prestations communes entre locataires et propriétaires	Toutes prestations communes entre locataires et propriétaires (1 à 6)	Aucune prestation commune entre locataires et propriétaires	Nombre total de logements
Parc locatif privé					
Nombre total de logements	469 348	319 936	789 284	283 683	1 072 967
% ligne	43,7	29,8	73,6	26,4	100,0
Nb de prestations communes entre locataires et propriétaires	2,18	5,04	3,34	0,00	2,46
Nombre de prestations exclusivement locatives	1,05	1,19	1,11	0,27	0,88
Nombre de prestations relevant des charges de copropriété	-	-	-	-	-
Nombre total de charges des locataires	3,23	6,23	4,45	0,27	3,34
Surface (m²) (a)	42,9	51,3	46,3	44,3	45,7
Nombre de personnes	1,99	1,85	1,93	1,84	1,91
Dépenses mensuelles liées au logement					
Charges locatives (€) (b)	69	139	97	65	89
en € au m² (b)/(a)	1,61	2,71	2,10	1,47	1,95
Dépenses d'énergie et d'eau (€) (c)	79	56	70	76	71
en € au m² (c)/(a)	1,84	1,09	1,51	1,72	1,55
Taxe d'habitation (€) (d)	31	42	36	31	35
en € au m² (d)/(a)	0,72	0,82	0,78	0,70	0,77
Total des dépenses (€) (e)=(b+c+d)	179	237	203	172	195
en € au m² (e)/(a)	4,17	4,62	4,38	3,88	4,27
dont dépenses de chauffage** (€) (f)	80	95	86	80	85
en € au m² (f)/(a)	1,86	1,85	1,86	1,81	1,86
Parc locatif social					
Nombre total de logements	313 843	666 363	980 206	208 624	1 188 830
% ligne	26,4	56,1	82,5	17,5	100,0
Nb de prestations communes entre locataires et propriétaires	2,57	4,93	4,17	0,00	3,44
Nombre de prestations exclusivement locatives	1,16	1,22	1,20	0,26	1,04
Nombre de prestations relevant des charges de copropriété	-	-	-	-	-
Nombre total de charges des locataires	3,73	6,15	5,37	0,26	4,48
Surface (m²) (a)	63,4	64,7	64,3	60,4	63,6
Nombre de personnes	2,42	2,51	2,48	2,31	2,45
Dépenses mensuelles liées au logement					
Charges locatives (€) (b)	114	165	149	136	147
en € au m² (b)/(a)	1,80	2,55	2,32	2,25	2,31
Dépenses d'énergie et d'eau (€) (c)	91	64	72	75	72
en € au m² (c)/(a)	1,44	0,99	1,12	1,24	1,13
Taxe d'habitation (€) (d)	40	42	42	40	42
en € au m² (d)/(a)	0,63	0,65	0,65	0,66	0,66
Total des dépenses (€) (e)=(b+c+d)	245	271	263	251	261
en € au m² (e)/(a)	3,86	4,19	4,09	4,16	4,10
dont dépenses de chauffage** (€) (f)	105	114	111	99	109
en € au m² (f)/(a)	1,66	1,76	1,73	1,64	1,71
Parc en propriété					
Nombre total de logements	514 539	660 087	1 174 626	5 211	1 179 837
% ligne	43,6	55,9	99,6	0,4	100,0
Nb de prestations communes entre locataires et propriétaires	2,35	5,09	3,89	ns	3,87
Nombre de prestations exclusivement locatives	-	-	-	-	-
Nombre de prestations relevant des charges de copropriété	2,73	2,15	2,92	ns	2,91
Nombre total de charges des propriétaires	5,08	7,24	6,81	ns	6,78
Surface (m²) (a)	65,9	76,0	71,6	ns	71,7
Nombre de personnes	2,03	2,06	2,05	ns	2,05
Dépenses mensuelles liées au logement					
Charges de copropriété (€) (b)	160	291	234	ns	233
en € au m² (b)/(a)	2,43	3,83	3,27	ns	3,25
Dépenses d'énergie et d'eau (€) (c)	101	67	81	ns	82
en € au m² (c)/(a)	1,53	0,88	1,13	ns	1,14
Taxe d'habitation et du foncier bâti (€) (d)	136	163	152	ns	152
en € au m² (d)/(a)	2,06	2,14	2,12	ns	2,12
Total des dépenses (€) (e)=(b+c+d)	397	521	467	ns	467
en € au m² (e)/(a)	6,02	6,86	6,52	ns	6,51
dont dépenses de chauffage* (€) (f)	101	146	127	ns	127
en € au m² (f)/(a)	1,53	1,92	1,77	ns	1,77

Champ : ménages vivant en immeuble collectif qui ont répondu à la question sur les charges locatives, soit 95,5 % des ménages du parc social (1 188 830 sur les 1 244 306), 88 % du parc locatif privé (1 072 967 sur 1 220 257), et 48 % des ménages du parc en propriété (1 179 837 sur 2 480 985).

* Cette dépense peut provenir soit des charges locatives, soit des dépenses d'énergie dans le cas d'un chauffage individuel.

Source : Insee, ENL 2013.

Tableau 16 - Revenu, loyer, charges et taux d'effort dans le PARC SOCIAL selon le mode de chauffage

Parc locatif social	Mode de chauffage											TOTAL
	Collectif							Individuel				
	Chaudière au gaz réseau	Chauffage urbain (combustible non précisé)	Chauffage par le sol (combustible non précisé)	Chaudière au fioul	Autres combustibles ***	Combustible non précisé	Ensemble	Chaudière au gaz réseau	Electrique	Combustible non précisé	Ensemble	
Effectif	294 885	121 201	69 465	67 304	91 005	154 796	798 656	221 433	130 219	38 524	390 175	1 188 831
% ligne 1	36,9	15,2	8,7	8,4	11,4	19,4	100,0	56,8	33,4	9,9	100	
% ligne 2	24,8	10,2	5,8	5,7	7,7	13,0	67,2	18,6	11,0	3,2	32,8	100
Surface (m²) (a)	62,2	67,3	62,8	66,6	63,0	62,9	63,6	64,2	61,5	66,7	63,6	63,6
Revenu mensuel (€) (b)	2 397	2 662	2 222	2 431	2 226	2 511	2 427	2 603	2 731	2 370	2 623	2 491
Loyer mensuel brut (€) (c)	387	423	387	404	394	396	396	445	491	476	463	418
en € au m² (c)/(a)	6,22	6,29	6,16	6,07	6,25	6,30	6,23	6,93	7,98	7,14	7,28	6,57
Loyer mensuel net* (€) (d)	318	359	308	347	311	310	323	370	425	374	389	345
en € au m² (d)/(a)	5,11	5,33	4,90	5,21	4,94	4,93	5,08	5,76	6,91	5,61	6,12	5,42
Dépenses mensuelles liées au logement												
Charges locatives (€) (e)	156	187	163	186	158	170	167	104	99	136	105	147
en € au m² (e)/(a)	2,51	2,78	2,60	2,79	2,51	2,70	2,63	1,62	1,61	2,04	1,65	2,31
Dépenses d'énergie et d'eau (€) (f)	60	58	51	94	56	53	60	106	87	95	99	72
en € au m² (f)/(a)	0,96	0,86	0,81	1,41	0,89	0,84	0,94	1,65	1,41	1,42	1,56	1,13
Taxe d'habitation (€) (g)	42	45	37	42	40	37	41	44	43	33	43	42
en € au m² (g)/(a)	0,68	0,67	0,59	0,63	0,63	0,59	0,64	0,69	0,70	0,49	0,68	0,66
Total des dépenses (€) (h)=(e+f+g)	258	290	251	322	254	260	268	254	229	264	247	261
en € au m² (h)/(a)	4,15	4,31	4,00	4,83	4,03	4,13	4,21	3,96	3,72	3,96	3,88	4,10
dont dépenses de chauffage** (€) (i)	113	119	109	149	108	109	115	102	84	101	96	109
en € au m² (i)/(a)	1,82	1,77	1,74	2,24	1,71	1,73	1,81	1,59	1,37	1,52	1,51	1,72
Loyer mensuel net et total des dépenses (j)=(d+h)	576	649	559	669	565	570	591	624	654	638	636	606
en € au m² (j)/(a)	9,26	9,64	8,90	10,05	8,97	9,06	9,29	9,72	10,63	9,57	10,00	9,53
Taux d'effort net sans charges(k)=(d)/(b) (%)	13,3	13,4	13,8	14,3	14,0	12,3	13,3	14,2	15,6	15,8	14,8	13,8
Taux d'effort net avec charges locatives (l)=(d+e)/(b) (%)	19,8	20,4	21,2	21,9	21,1	19,1	20,2	18,2	19,2	21,5	18,8	19,7
Taux d'effort net avec charges locatives et dépenses d'énergie et d'eau (m)=(d+e+f)/(b) (%)	22,2	22,5	23,3	25,6	23,5	21,1	22,5	22,2	22,3	25,5	22,5	22,5
Taux d'effort net avec charges locatives, dépenses d'énergie, d'eau et taxe d'habitation (n)=(d+e+f+g)/(b) (%)	24,0	24,3	24,9	27,3	25,3	22,6	24,2	23,9	23,9	26,9	24,2	24,2
Ecart de taux d'effort entre (k) et (n) (points)	10,7	10,9	11,1	13,0	11,3	10,3	10,9	9,7	8,3	11,1	9,4	10,4

Lecture : 36,9 % = 294 885 / 798 656 et 24,8 % = 294 885 / 1 188 831.

Champ : ménages vivant en immeuble collectif qui ont répondu à la question sur les charges locatives, soit 95,5 % des 1 244 306 ménages du parc social. Tous les effectifs de ce tableau dépassent 50 enquêtes.

* Loyer minoré des aides au logement.

** Cette dépense peut provenir soit des charges locatives, soit des dépenses d'énergie dans le cas d'un chauffage individuel.

*** Autres combustibles : bois, charbon, autres...

Source : Insee, ENL 2013.

Tableau 17 - Revenu, loyer, charges et taux d'effort dans le PARC LOCATIF PRIVE selon le mode de chauffage

Parc locatif privé	Mode de chauffage											TOTAL
	Combustible	Collectif						Individuel				
		Chaudière au gaz réseau	Chauffage urbain (combustible non précisé)	Chauffage par le sol (combustible non précisé)	Chaudière au fioul	Autres combustibles ***	Combustible non précisé	Ensemble	Chaudière au gaz réseau	Electrique	Combustible non précisé	
Effectif	113 702	33 065	22 801	60 219	45 818	110 526	386 131	154 060	444 694	88 083	686 837	1 072 968
% ligne 1	29,4	8,6	5,9	15,6	11,9	28,6	100,0	22,4	64,7	12,8	100	100
% ligne 2	10,6	3,1	2,1	5,6	4,3	10,3	36,0	14,4	41,4	8,2	64,0	100
Surface (m²) (a)	49,9	ns	ns	47,9	42,8	40,3	47,5	61,7	39,8	40,0	44,8	45,7
Revenu mensuel (€) (b)	3 316	ns	ns	2 850	2 794	2 855	3 174	4 305	2 901	2 595	3 190	3 184
Loyer mensuel brut (€) (c)	763	ns	ns	785	687	732	771	1 045	703	627	770	771
en € au m² (c)/(a)	15,29	ns	ns	16,39	16,05	18,16	16,23	16,94	17,66	15,68	17,19	16,87
Loyer mensuel net* (€) (d)	703	ns	ns	703	623	662	707	1 006	656	563	722	717
en € au m² (d)/(a)	14,09	ns	ns	14,68	14,56	16,43	14,88	16,30	16,48	14,08	16,12	15,69
Dépenses mensuelles liées au logement												
Charges locatives (€) (e)	123	ns	ns	125	111	119	127	84	57	87	67	89
en € au m² (e)/(a)	2,46	ns	ns	2,61	2,59	2,95	2,67	1,36	1,43	2,18	1,50	1,95
Dépenses d'énergie et d'eau (€) (f)	56	ns	ns	64	45	35	49	120	74	79	85	71
en € au m² (f)/(a)	1,12	ns	ns	1,34	1,05	0,87	1,03	1,94	1,86	1,98	1,90	1,55
Taxe d'habitation (€) (g)	40	ns	ns	36	29	31	37	44	29	30	32	35
en € au m² (g)/(a)	0,80	ns	ns	0,75	0,68	0,77	0,78	0,71	0,73	0,75	0,71	0,77
Total des dépenses (€) (h)=(e+f+g)	219	ns	ns	225	185	185	213	248	160	196	184	195
en € au m² (h)/(a)	4,39	ns	ns	4,70	4,32	4,59	4,48	4,02	4,02	4,90	4,11	4,27
dont dépenses de chauffage** (i) (j)	99	ns	ns	106	75	73	91	113	70	80	81	85
en € au m² (j)/(a)	1,98	ns	ns	2,21	1,76	1,81	1,91	1,83	1,77	2,00	1,81	1,85
Loyer mensuel net et total des dépenses (j)=(d+h)	922	ns	ns	928	808	847	920	1254	816	759	906	912
en € au m² (j)/(a)	18,48	ns	ns	19,37	18,88	21,02	19,37	20,32	20,50	18,98	20,22	19,96
Taux d'effort net sans charges(k)=(d)/(b) (%)	21,6	ns	ns	25,2	22,6	23,7	22,8	23,5	23,0	22,4	23,1	23,0
Taux d'effort net avec charges locatives (l)=(d+e)/(b) (%)	25,4	ns	ns	29,7	26,7	27,7	26,8	25,4	25,0	25,8	25,2	25,8
Taux d'effort net avec charges locatives et dépenses d'énergie et d'eau (m)=(d+e+f)/(b) (%)	27,1	ns	ns	32,0	28,3	29,0	28,3	28,2	27,6	28,9	27,9	28,1
Taux d'effort net avec charges locatives, dépenses d'énergie, d'eau et taxe d'habitation (n)=(d+e+f+g)/(b) (%)	28,4	ns	ns	33,3	29,5	30,2	29,6	29,2	28,7	30,1	29,0	29,2
Ecart de taux d'effort entre (k) et (n) (points)	6,8	ns	ns	8,1	6,9	6,5	6,8	5,7	5,7	7,7	5,9	6,2

Lecture : 29,4 % = 113 702 / 386 131 et 10,6 % = 113 702 / 1 072 968.

Champ : ménages vivant en immeuble collectif qui ont répondu à la question sur les charges locatives, soit 88 % des 1 220 257 ménages du parc locatif privé. L'indication « ns » signale que l'effectif pondéré s'appuie sur moins de 50 enquêtes. Les effectifs de ces colonnes ont cependant été maintenus pour satisfaire à la cohérence comptable du tableau.

* Loyer minoré des aides au logement.

** Cette dépense peut provenir soit des charges locatives, soit des dépenses d'énergie dans le cas d'un chauffage individuel.

*** Autres combustibles : bois, charbon, autres...

Source : Insee, ENL 2013.

Tableau 18 - Revenu, loyer, charges et taux d'effort dans le PARC EN PROPRIETE selon le mode de chauffage

Parc en propriété	Mode de chauffage											TOTAL
	Collectif							Individuel				
	Chaudière au gaz réseau	Chauffage urbain (combustible non précisé)	Chauffage par le sol (combustible non précisé)	Chaudière au fioul	Autres combustibles ***	Combustible non précisé	Ensemble	Chaudière au gaz réseau	Electrique	Combustible non précisé	Ensemble	
Effectif	293 472	96 461	16 170	114 159	43 358	34 202	597 823	225 838	270 185	85 992	582 014	1 179 837
% ligne 1	49,1	16,1	2,7	19,1	7,3	5,7	100,0	38,8	46,4	14,8	100	
% ligne 2	24,9	8,2	1,4	9,7	3,7	2,9	50,7	19,1	22,9	7,3	49,3	100
Surface (m²) (a)	72	77,4	ns	73,2	80,1	ns	73,7	79,0	62,5	66,5	69,5	71,7
Revenu mensuel (€) (b)	5 042	5 859	ns	5 491	4 111	ns	5 176	5 388	4 857	5 154	5 107	5 142
Loyer mensuel brut (€) (c)	296	425	ns	398	228	ns	355	369	529	374	444	399
en € au m² (c)/(a)	4,11	5,49	ns	5,44	2,85	ns	4,82	4,67	8,46	5,62	6,39	5,56
Loyer mensuel net* (€) (d)	296	423	ns	397	222	ns	354	368	528	372	443	398
en € au m² (d)/(a)	4,11	5,47	ns	5,42	2,77	ns	4,80	4,66	8,45	5,59	6,37	5,55
Dépenses mensuelles liées au logement												
Charges locatives (€) (e)	276	320	ns	306	352	ns	299	183	149	174	166	233
en € au m² (e)/(a)	3,83	4,13	ns	4,18	4,39	ns	4,06	2,32	2,38	2,62	2,39	3,25
Dépenses d'énergie et d'eau (€) (f)	58	57	ns	76	59	ns	61	126	91	85	104	82
en € au m² (f)/(a)	0,81	0,74	ns	1,04	0,74	ns	0,83	1,59	1,46	1,28	1,50	1,14
Taxe d'habitation (€) (g)	156	166	ns	162	171	ns	157	157	137	140	145	152
en € au m² (g)/(a)	2,17	2,14	ns	2,21	2,13	ns	2,13	1,99	2,19	2,11	2,09	2,12
Total des dépenses (€) (h)=(e+f+g)	490	543	ns	544	582	ns	517	466	377	399	415	467
en € au m² (h)/(a)	6,81	7,02	ns	7,43	7,27	ns	7,01	5,90	6,03	6,00	5,97	6,51
dont dépenses de chauffage** (i) (j)	146	156	ns	168	162	ns	152	120	87	91	100	127
en € au m² (i)/(a)	2,02	2,01	ns	2,30	2,03	ns	2,07	1,52	1,39	1,36	1,44	1,77
Loyer mensuel net et total des dépenses (j)=(d+h)	786	966	ns	941	804	ns	871	834	905	771	858	865
en € au m² (j)/(a)	10,92	12,48	ns	12,86	10,04	ns	11,82	10,56	14,48	11,59	12,35	12,06
Taux d'effort net sans charges(k)=(d)/(b) (%)	5,8	7,2	ns	7,2	5,4	ns	6,8	6,9	10,8	7,4	8,7	7,7
Taux d'effort net avec charges locatives (l)=(d+e)/(b) (%)	11,3	12,7	ns	12,8	14,0	ns	12,6	10,3	13,9	10,8	11,9	12,3
Taux d'effort net avec charges locatives et dépenses d'énergie et d'eau (m)=(d+e+f)/(b) (%)	12,4	13,6	ns	14,2	15,4	ns	13,8	12,6	15,7	12,4	13,9	13,8
Taux d'effort net avec charges locatives, dépenses d'énergie, d'eau et taxe d'habitation (n)=(d+e+f+g)/(b) (%)	15,5	16,5	ns	17,1	19,6	ns	16,8	15,5	18,5	15,2	16,8	16,8
Ecart de taux d'effort entre (k) et (n) (points)	9,7	9,3	ns	9,9	14,2	ns	10,0	8,6	7,7	7,8	8,1	9,1

Lecture : 49,1 % = 293 472 / 597 823 et 24,9 % = 293 472 / 1 179 837.

Champ : ménages vivant en immeuble collectif qui ont répondu à la question sur les charges locatives, soit 48 % des 2 480 985 ménages propriétaires.

L'indication « ns » signale que l'effectif pondéré s'appuie sur moins de 50 enquêtes. Les effectifs de ces colonnes ont cependant été maintenus pour satisfaire à la cohérence comptable du tableau.

* Loyer minoré des aides au logement.

** Cette dépense peut provenir soit des charges locatives, soit des dépenses d'énergie dans le cas d'un chauffage individuel.

*** Autres combustibles : bois, charbon, autres...

Source : Insee, ENL 2013.



L'INSTITUT D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE
EST UNE FONDATION RECONNUE D'UTILITÉ PUBLIQUE PAR DÉCRET DU 2 AOÛT 1960.

15, RUE FALGUIÈRE - 75740 PARIS CEDEX 15 - TÉL. : 01 77 49 77 49