

Deux versions du taux d'effort en matière de logement

JMS - Mai 2018

Pascal Godefroy
Insee, division logement

Introduction

- Taux d'effort (TE) en matière de logement = poids des dépenses de logement dans le revenu
- Un indicateur **d'accessibilité** au logement largement utilisé (Accardo & Bugeja 2009 ; Clé et al 2016 ; Cornuel 2016 ; Insee références sur les conditions de logement en France 2017)
- Décroît avec le revenu : 1^{er} quartile de revenu par uc 31 %, 4^{ème} quartile 13 % (Iref 2017, ENL2013, Fiche 7.6)
- Plus élevé pour les locataires que pour les propriétaires : LSL 28 %, PNA 9 % (Iref 2017, ENL2013, Fiche 7.6)
- Quelles dépenses ?
 - Intuitives : loyer, charges, énergie, eau, assurance, taxes
 - Discutables :
 - Travaux pour maintenir le bien en l'état, petits travaux
 - Les remboursements du capital : investissement des ménages acheteurs, compté comme tel par la CN, pas en ligne avec la notion de consommation d'un service de logement (Driant & Jacquot 2005)
 - Les remboursements des intérêts : charges supportés pour acquérir l'actif
 - Cachées ? (« The shadow price of housing services for homeowners » Diaz & Luengo-Prado 2011)
- Quel revenu ?
 - Courant
 - Du ménage : activité, patrimoine, retraite, chômage, prestations sociale, transferts
 - Disponible après impôt : IR, CSG, CRDS mais y.c. TH, et AL déduites

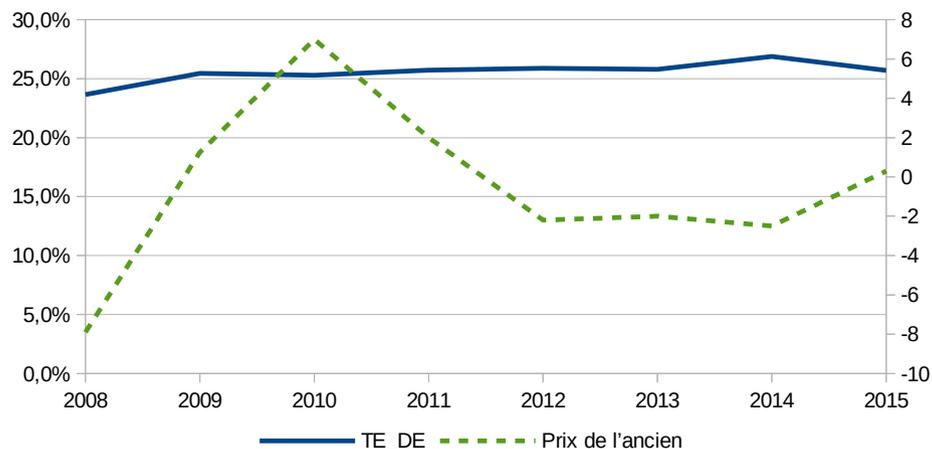
Introduction

- Si l'on s'en tient aux dépenses effectives (loyer, charges, énergie, eau, assurance, taxes, remboursements d'intérêt et de capital), le TE n'est pas homogène par statut d'occupation puisque les dépenses retenues sont de nature différente selon que l'on est propriétaire ou locataire
- Il est alors difficile :
 - de comparer locataires et propriétaires, et même, chez les propriétaires, accédants et non accédants
 - d'agréger pour l'ensemble et de tabuler, par exemple, par niveau de vie
- Objectif : mieux prendre en compte la structure par statut d'occupation

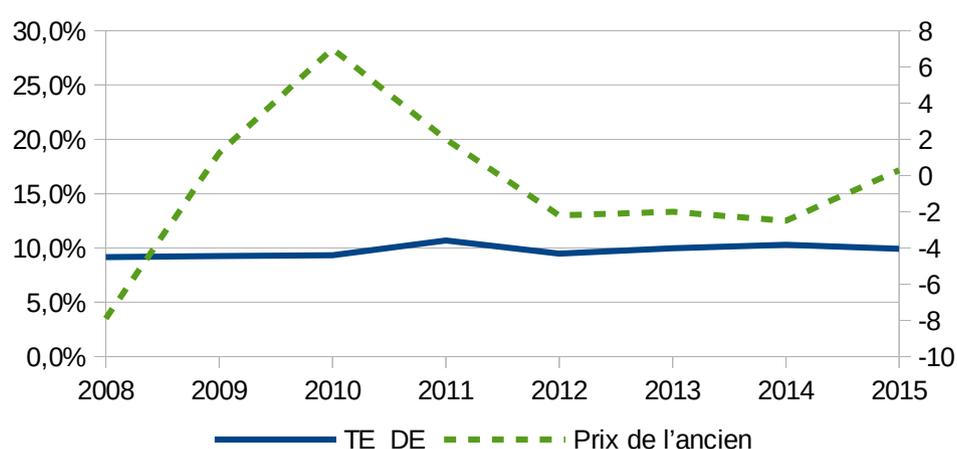
Le TE dépenses effectives

- TE DE = (loyer+charges+énergie+eau+assurance+taxes+intérêts+capital-AL) / Rev Disp

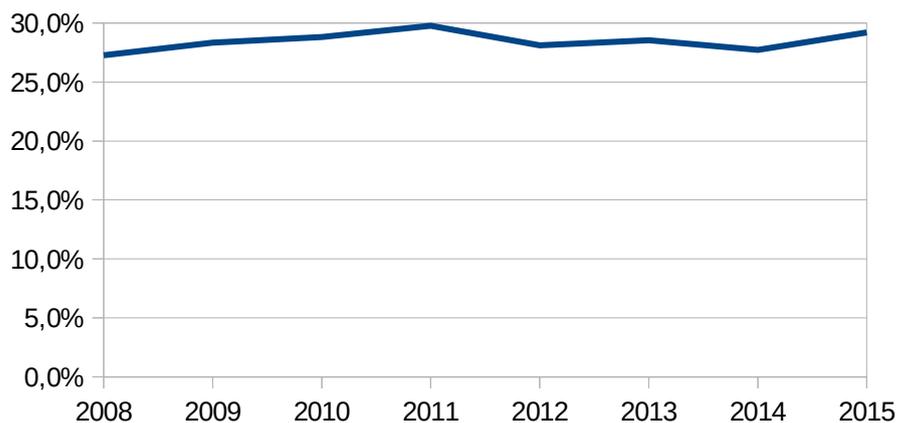
Propriétaires accédants



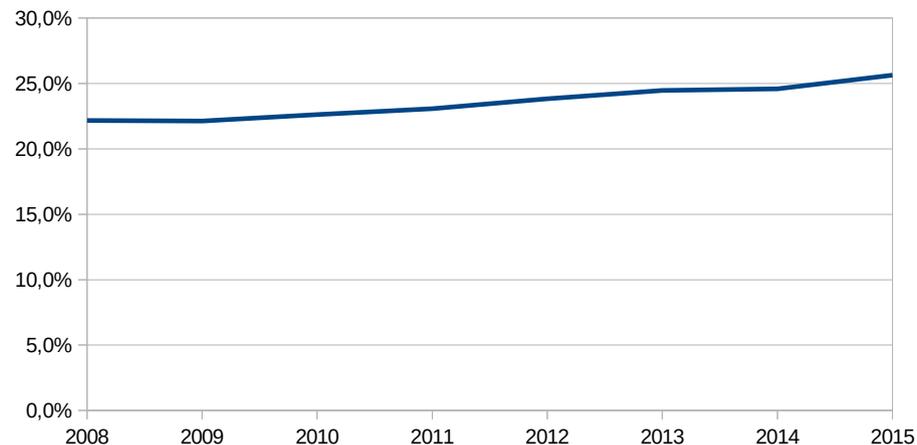
Propriétaires non accédants



Locataires du secteur libre



Locataires du secteur social



Construire un TE homogène

- En se rapprochant des concepts CN
- Donc en corrigeant l'asymétrie dans le traitement de la consommation de logement des locataires (coût du service de logement = loyer) et des propriétaires occupants (coût du service de logement = ?)
- Donc en ne prenant plus en compte les remboursements de capital dans la consommation de logement

- Consommation totale de logement :

Coût du service de logement des locataires = loyer hors charges

+ Charges locatives

+ **Coût du service de logement des propriétaires occupants** → à estimer

+ Charges de copropriété

+ Énergie et l'eau

+ Taxes (habitation, foncière, ordures)

+ Assurance habitation

+ Remboursements d'intérêts

- Aides au logement



~ **Dépenses courantes CN**

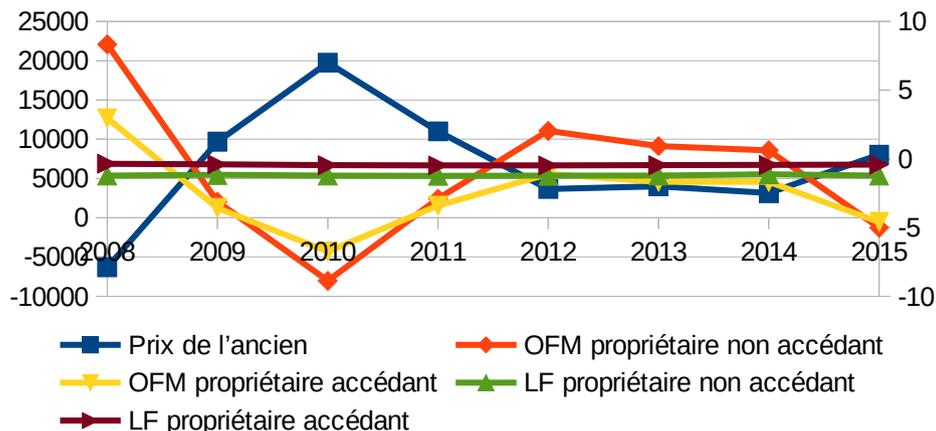
=

**Coût du service de logement
+ dépenses d'occupation**

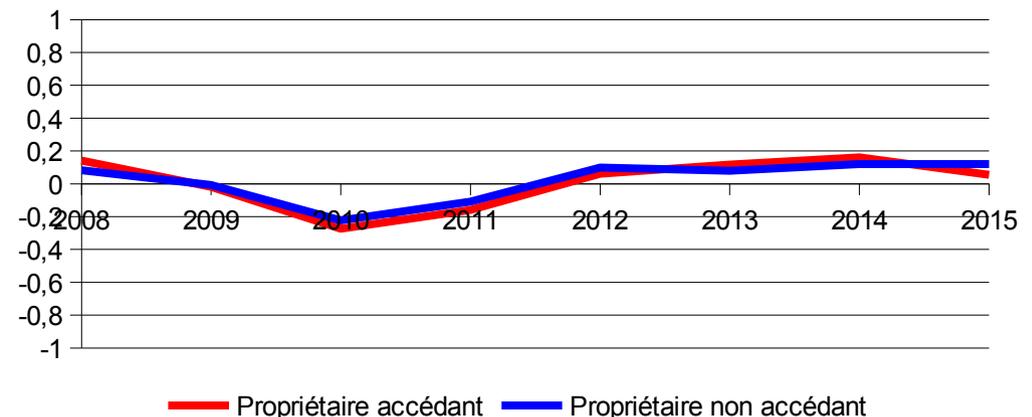
Estimation du coût du service de logement des propriétaires

- Approche 1 : **ce que l'occupation de la résidence principale fait manquer sur le marché locatif** = loyer fictif (LF). Méthode des prix hédoniques (Rozen 1974), retenue par la CN = imputer à un logement détenu en propriété le loyer constaté pour un logement locatif possédant des caractéristiques voisines
- Approche 2 : **ce que l'occupation de la résidence principale fait manquer sur le marché financier** = opportunité financière manquée (OFM). Renvoie à la notion de coût d'usage, propre aux biens durables (Poterba 1992, Diewert 2009). Prise en compte :
 - des travaux, c'est à dire du coût de maintien du bien à sa valeur à prix constants entre t et t+1
 - du montant de la rémunération qui aurait pu être obtenue par un placement sans risque du capital immobilisé dans la résidence principale entre t et t+1
 - de la variation de la valeur de la résidence principale liée à la variation des prix de l'immobilier entre t et t+1
- Forte variabilité du coût d'usage mesuré par l'OFM. Et faible degré de dépendance linéaire entre LF et OFM.

Sensibilité aux variations des prix

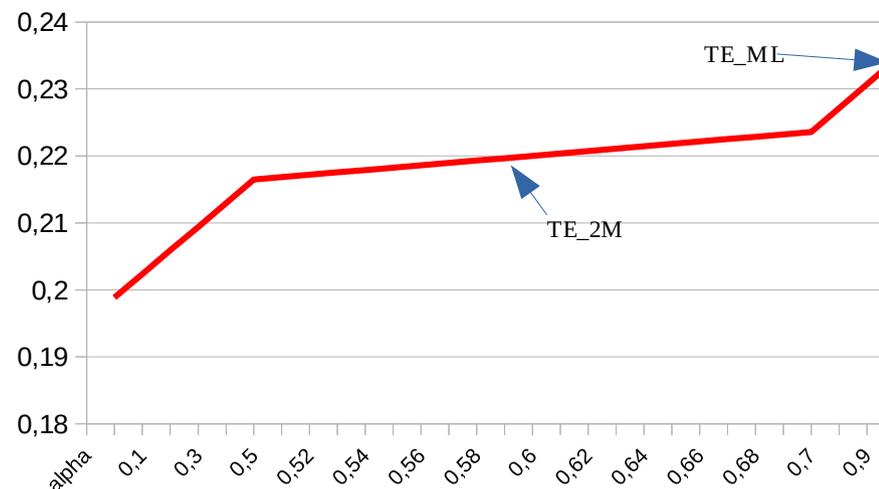


Coefficient de corrélation OFM LF



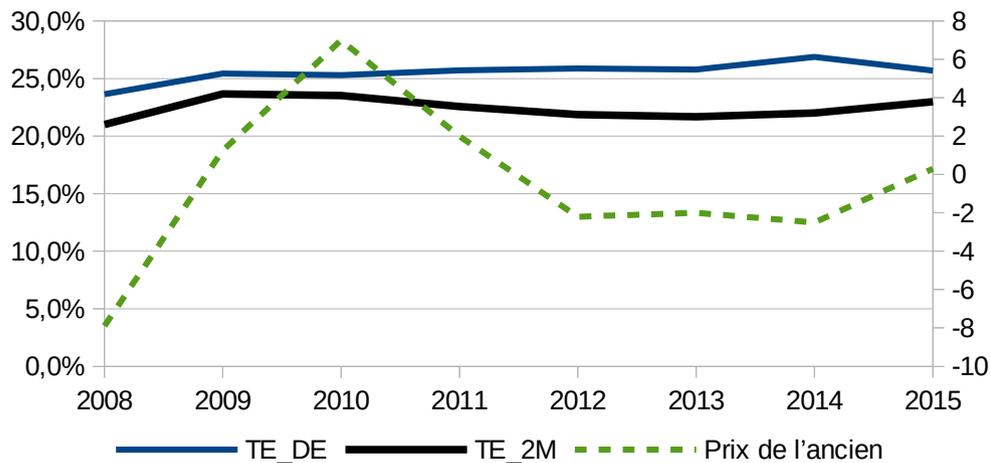
Le TE 2 Marchés

- TE 2M est le produit d'une analyse contrefactuelle « Et si ... le propriétaire occupant était locataire » :
 - Il serait locataire d'un logement identique au sien, donc ses dépenses augmenteraient du loyer fictif **LF**, et
 - Il diviserait son bien immobilier en plusieurs lots, certains placés sur le marché locatif (une part α dont il deviendrait bailleur), d'autres sur le marché financier (une part $1-\alpha$), ce qui augmenterait son revenu de **$\alpha LF + (1-\alpha) OFM$**
- TE 2M (homogène) = (loyer+charges+énergie+eau+assurance+taxes+ α intérêts+LF-AL) / (Rev Disp+ **$\alpha LF + (1-\alpha) OFM$**)
- α estimé à partir de l'enquête patrimoine européenne 2014 = 0,59
- Faible sensibilité du taux à la valeur de α choisie
- Les variations de α n'ayant que peu d'impact, on conserve cette valeur quand on regarde les évolutions 2008-2015

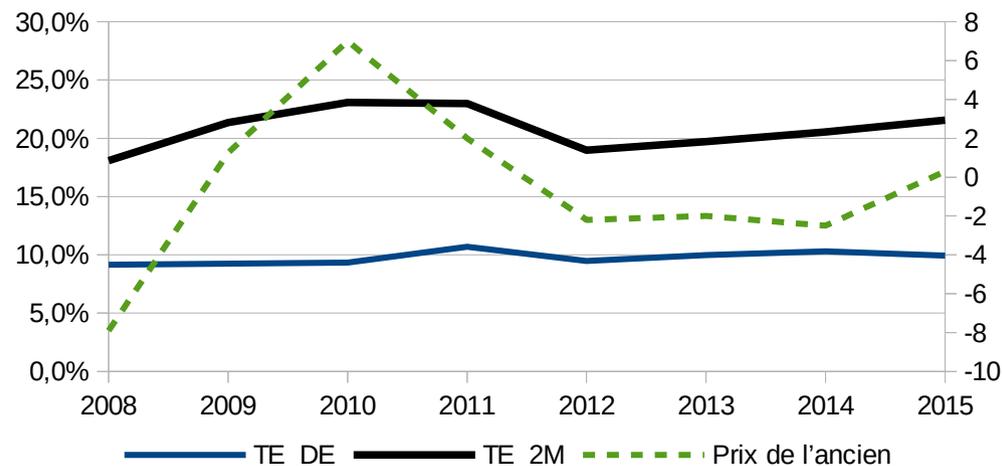


Le TE 2M par SO

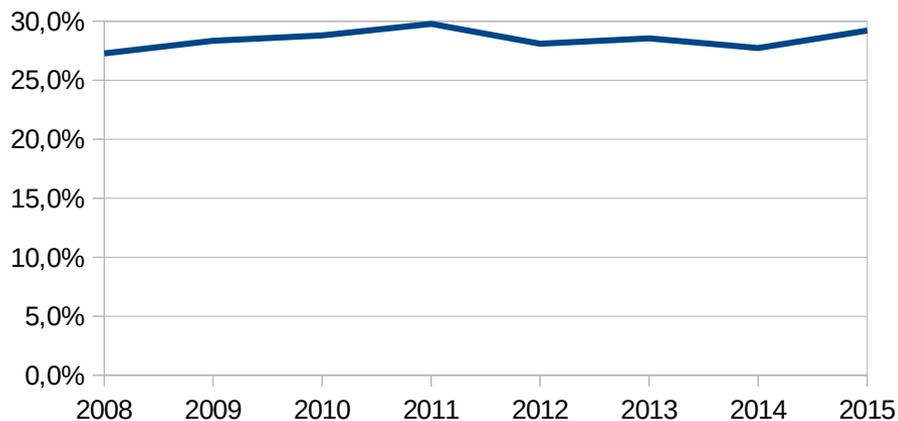
Propriétaires accédants



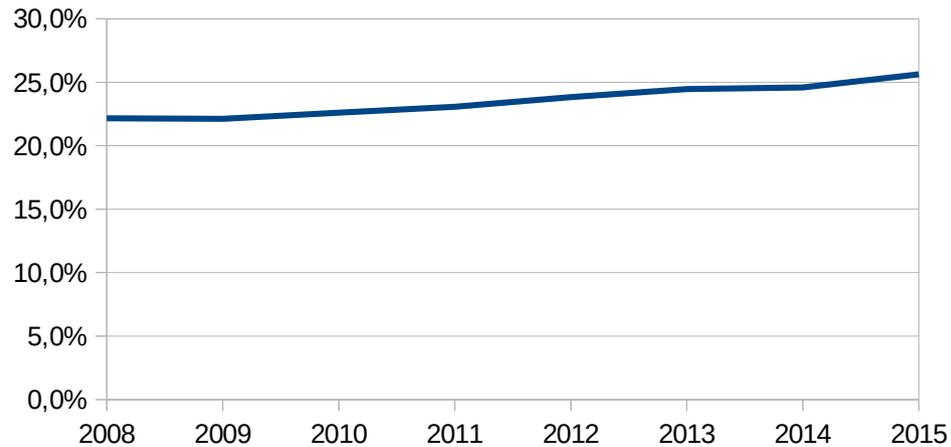
Propriétaires non accédants



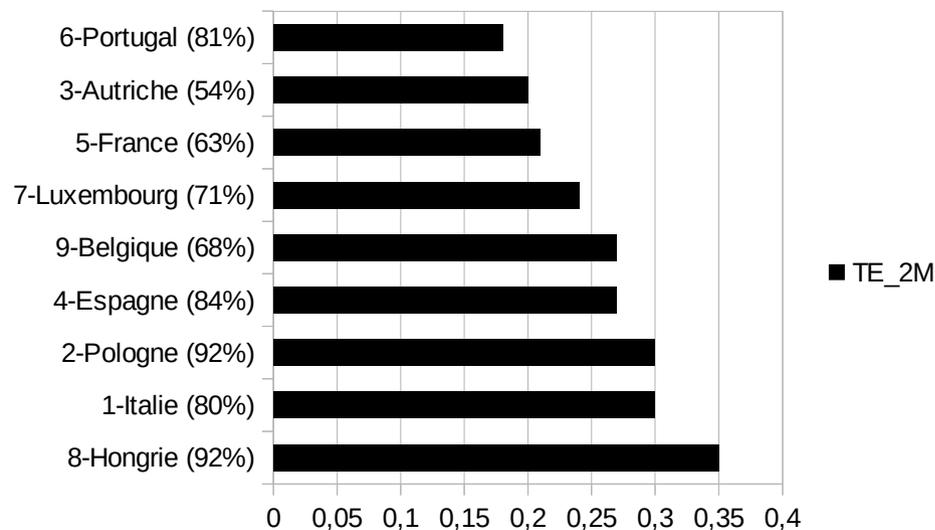
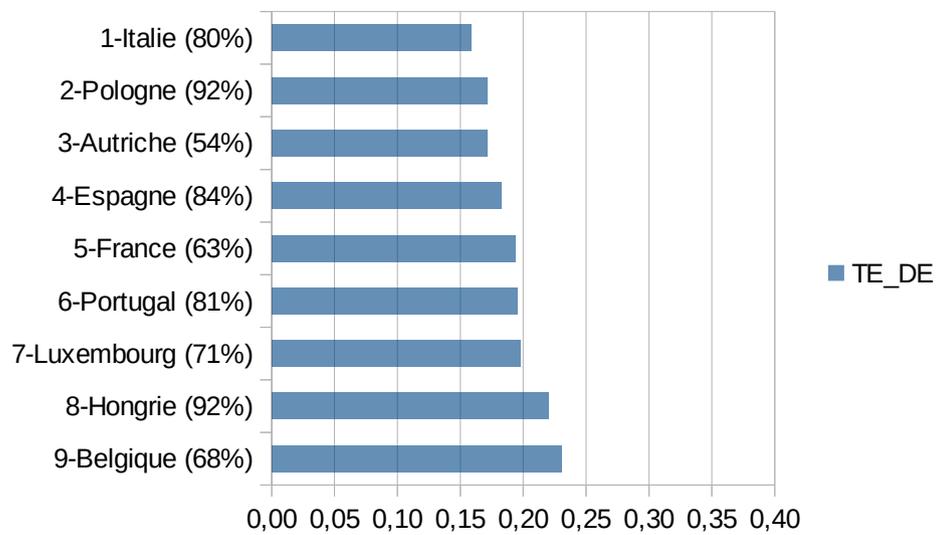
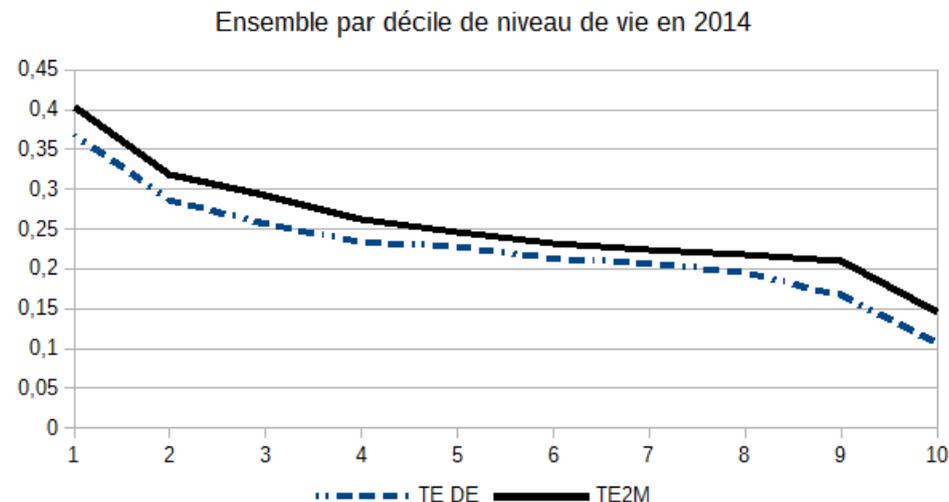
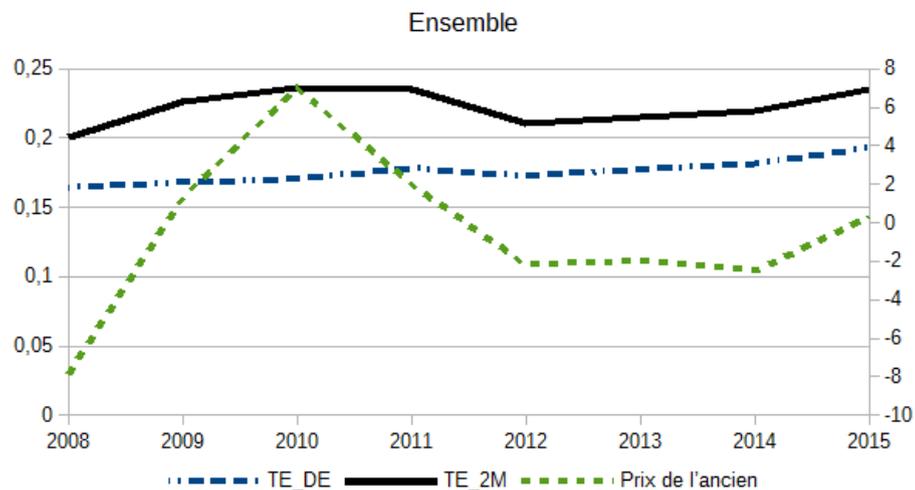
Locataires du secteur libre



Locataires du secteur social



Le TE 2M est agrégeable



(Entre parenthèses le taux de propriétaires)

Merci