

janvier  
2017

# Les charges locatives

par Stéphanie JANKEL et Sandra ROGER (Apur)

Les locataires franciliens occupant un logement dans un immeuble collectif paient en moyenne 119 € de charges par mois pour un loyer mensuel de 585 €<sup>1</sup>. Au mètre carré, les charges d'un studio sont supérieures de 20 % aux charges d'un logement de cinq pièces ou plus. Cela s'explique notamment par la suroccupation, plus fréquente dans les petits logements, et qui génère de facto une plus grande consommation d'eau et d'énergie pour les petites surfaces.

Depuis 2006, les charges ont augmenté en moyenne de 8,2 % (passant de 110 à 119 €), mais de 14 % pour les logements de 5 pièces ou plus contre 7,9 % pour les logements de 1 pièce. L'augmentation des coûts de l'énergie et de l'eau pèse en effet d'autant plus sur le budget des ménages que la taille de la famille est importante.

## Dépense logement des locataires franciliens : 705 € par mois dont 17 % de charges

Si les charges sont en augmentation, leur part dans la dépense logement poursuit sa diminution : 17 % en 2013, contre 19 % en 2006 (et 20 % en 2002). En effet, entre 2006 et 2013, les loyers ont continué d'augmenter plus vite que les charges : respectivement + 23 % contre + 8,2 %.

En Île-de-France, les charges locatives mensuelles sont presque 50 % plus élevées que la moyenne métropolitaine : 119 € contre 83 €. Cette différence s'explique en partie par la forte proportion de logements bénéficiant du chauffage collectif<sup>2</sup> (41 % du parc des appartements locatifs franciliens contre 32 % au niveau national). La position géographique de la région capitale, située dans le nord du pays, où les besoins en chauffage sont importants, amplifie encore cette disparité.

## Montant des charges : 142 € par mois dans le parc social, contre 92 € dans le secteur libre

Le secteur social affiche en moyenne des charges mensuelles supérieures de 60 % à celles du secteur libre<sup>3</sup> : 147 € contre 92 €. Cette forte variation s'explique par le champ des prestations incluses dans les charges, qui est plus large dans le premier secteur que dans le second<sup>4</sup>. Un autre facteur d'explication tient à la structure du parc social, qui compte un nombre plus élevé de logements de 3-4 pièces, et donc un plus grand nombre de personnes par logement.

<sup>1</sup> Sur les 2 261 800 logements locatifs pour lesquels les ménages déclarent acquitter des charges.

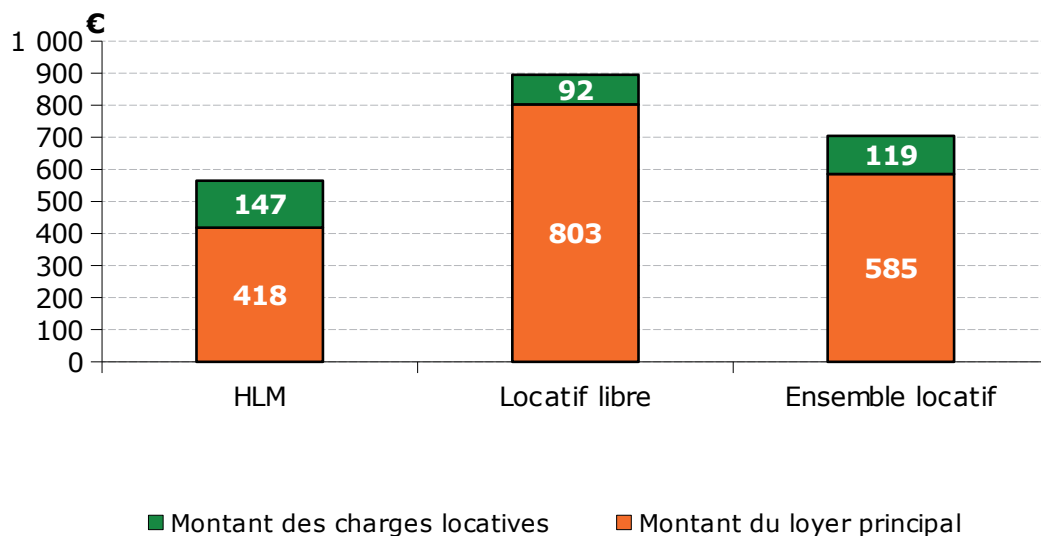
<sup>2</sup> Le chauffage collectif inclut le chauffage urbain ou le chauffage propre à l'immeuble.

<sup>3</sup> Il s'agit des charges moyennes, calculées pour l'ensemble des ménages ayant répondu à la question sur les charges locatives.

<sup>4</sup> 16,5 % des locataires du parc social s'acquittent de charges comprenant à la fois le chauffage collectif, l'eau chaude, l'ascenseur et le gardien, en plus des prestations minimales (droit d'enregistrement, taxes locatives, entretien et eau froide), contre 12 % des locataires du secteur libre.

## Graphique 1

### Ventilation de la dépense logement mensuelle des ménages franciliens habitant en immeuble collectif selon le secteur locatif



### Les charges locatives dans l'enquête logement

Les charges locatives correspondent à l'entretien courant et peuvent inclure, selon les cas, les postes de dépense suivants :

- les prestations minimales, qui comprennent les charges locatives d'enlèvement des ordures ménagères et de balayage, les dépenses afférentes aux autres charges générales (entretien, espaces verts...) ainsi que l'eau froide ;
- les prestations complémentaires : chauffage collectif, eau chaude collective, entretien de l'ascenseur et dépenses de personnel (gardien) ;
- les charges afférentes à des dépendances (garage, box, parking) situées dans ou hors de l'immeuble ou de la propriété, les charges afférentes aux pièces à usage professionnel, et d'autres charges éventuelles liées à des postes d'entretien non énumérés ci-dessus.

### Avertissement

Pour disposer d'éléments de comparaison, seules les charges relatives aux immeubles collectifs ont été retenues dans cette étude. Les chiffres sur les charges sont à considérer avec prudence, car ils résultent, pour une grande part, de niveaux de prestation assez différents et donc difficilement comparables. Par exemple, dans le parc social, le coût du chauffage est inclus dans les charges dans 53 % des cas, alors qu'il ne l'est que dans 29 % des cas dans le secteur libre. De même, les charges peuvent comptabiliser, selon les cas, des dépenses supplémentaires liées, par exemple, au gardiennage des immeubles ou à l'entretien des espaces verts pour des montants plus ou moins importants. La notion de charges minimales est celle qui permet de comparer des prestations équivalentes.

**Tableau 79 – Loyer et charges locatives (a) mensuels des ménages locataires ayant répondu à la question sur les charges locatives et habitant dans un immeuble collectif, selon le secteur locatif et la localisation**

	Secteur locatif	Social	Loi de 1948	Locatif libre	Ensemble des logts loués vides	Sous-location, meublés, hôtels	Total
<b>Localisation</b>							
Paris	Dépense logement (€)	590	ns	1 100	887	796	876
	dont loyer (€)	455	ns	993	769	729	764
	dont charges (€)	135	ns	107	118	67	112
	Effectif	244 163	ns	354 849	610 189	82 750	692 939
Petite couronne	Dépense logement	569	ns	794	651	ns	650
	dont loyer	419	ns	707	525	ns	526
	dont charges	150	ns	87	126	ns	123
	Effectif	554 640	ns	326 082	886 751	ns	936 526
Grande couronne	Dépense logement	545	ns	706	600	ns	598
	dont loyer	395	ns	632	477	ns	477
	dont charges	150	ns	74	123	ns	121
	Effectif	390 028	ns	210 305	606 874	ns	632 333
Agglomération de Paris	Dépense logement	569	ns	905	711	708	711
	dont loyer	421	ns	811	588	636	591
	dont charges	147	ns	93	124	72	120
	Effectif	1 140 578	ns	861 726	2 025 285	155 081	2 180 366
<b>Région 2013</b>	Dépense logement	<b>565</b>	ns	<b>895</b>	<b>705</b>	<b>702</b>	<b>705</b>
	dont loyer	<b>418</b>	ns	<b>803</b>	<b>582</b>	<b>631</b>	<b>585</b>
	dont charges	<b>147</b>	ns	<b>92</b>	<b>123</b>	<b>72</b>	<b>119</b>
	Effectif	<b>1 188 831</b>	<b>23 748</b>	<b>891 236</b>	<b>2 103 815</b>	<b>157 984</b>	<b>2 261 799</b>
Région 2006	Dépense logement	480	ns	722	591	521	588
	dont loyer	346	ns	629	478	462	477
	dont charges	133	ns	93	113	58	110
	Effectif	1 073 668	39 898	963 187	2 076 753	107 954	2 184 707
Grandes agglomérations 200 000 à 2M d'hab.	Dépense logement	464	ns	591	538	450	530
	dont loyer	358	ns	530	460	410	455
	dont charges	106	ns	60	79	39	75
	Effectif	1 080 905	19 661	1 560 743	2 661 310	264 578	2 925 888
France Métropolitaine	Dépense logement	477	474	620	551	509	548
	dont loyer	365	427	559	466	458	465
	dont charges	112	47	62	85	52	83
	Effectif	3 649 900	71 987	3 968 589	7 690 476	584 521	8 274 998

(a) Les charges locatives sont disponibles pour 98,3% des ménages locataires habitant dans un immeuble collectif en 2013 en Île-de-France (2 261 799).

ns : non significatif.

Tableau 80 - Charges locatives (a) mensuelles des ménages locataires habitant dans un immeuble collectif selon le secteur locatif et le nombre de pièce(s) du logement

	Taille du logement	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou +	Total
<b>Secteur locatif</b>							
Social	Charges (€)	92	110	147	181	222	147
	Effectif	101 150	264 974	468 508	278 395	75 804	1 188 831
Loi de 1948	Charges	ns	ns	ns	ns	ns	ns
	Effectif	ns	ns	ns	ns	ns	ns
Locatif libre	Charges	59	74	105	179	232	92
	Effectif	244 756	340 742	197 258	68 059	40 421	891 236
Ensemble des logts loués vides	Charges	69	89	134	179	227	123
	Effectif	347 630	619 219	667 437	352 354	117 175	2 103 815
Sous-location, meublés, hôtels	Charges	64	ns	ns	ns	ns	72
	Effectif	95 376	ns	ns	ns	ns	157 984
<b>Ensemble locatif 2013</b>	<b>Charges</b>	<b>68</b>	<b>88</b>	<b>133</b>	<b>179</b>	<b>227</b>	<b>119</b>
	<b>Effectif</b>	<b>443 006</b>	<b>662 956</b>	<b>680 587</b>	<b>357 443</b>	<b>117 806</b>	<b>2 261 799</b>
Ensemble locatif 2006	Charges	63	90	121	157	200	110
	Effectif	445 876	623 082	638 452	360 296	117 002	2 184 707

(a) Les charges locatives sont disponibles pour 98,3% des ménages locataires habitant dans un immeuble collectif en 2013 en Île-de-France (2 261 799).

ns : non significatif.

**Tableau 81 – Loyer et charges locatives (a) mensuels des ménages locataires ayant répondu à la question sur les charges locatives et habitant dans un immeuble collectif, selon le secteur locatif et le département**

Localisation	Secteur locatif	Social	Locatif libre	Tous secteurs locatifs
Paris	Dépense logement (€)	590	1 100	876
	dont loyer (€)	455	993	764
	dont charges (€)	135	107	112
	Effectif	244 163	354 849	692 939
Hauts-de-Seine	Dépense logement	562	869	682
	dont loyer	419	772	561
	dont charges	142	96	121
	Effectif	201 769	135 900	357 714
Seine-Saint-Denis	Dépense logement	569	700	614
	dont loyer	414	625	488
	dont charges	155	74	125
	Effectif	195 333	108 281	317 247
Val-de-Marne	Dépense logement	577	793	649
	dont loyer	425	705	525
	dont charges	152	88	124
	Effectif	157 539	81 900	261 565
Petite couronne	Dépense logement	569	794	650
	dont loyer	419	707	526
	dont charges	150	87	123
	Effectif	554 640	326 082	936 526
Seine-et-Marne	Dépense logement	510	659	559
	dont loyer	365	593	446
	dont charges	145	65	113
	Effectif	77 818	52 284	140 223
Yvelines	Dépense logement	545	782	636
	dont loyer	404	698	521
	dont charges	141	83	115
	Effectif	108 766	68 960	187 321
Essonne	Dépense logement	558	664	594
	dont loyer	401	600	468
	dont charges	157	65	126
	Effectif	102 017	50 545	154 086
Val-d'Oise	Dépense logement	558	691	591
	dont loyer	402	607	461
	dont charges	156	84	130
	Effectif	101 426	38 516	150 703
Grande couronne	Dépense logement	545	706	598
	dont loyer	395	632	477
	dont charges	150	74	121
	Effectif	390 028	210 305	632 333
Région 2013	Dépense logement	565	895	705
	dont loyer	418	803	585
	dont charges	147	92	119
	Effectif	1 188 831	891 236	2 261 799

(a) Les charges locatives sont disponibles pour 98,3% des ménages locataires habitant dans un immeuble collectif en 2013 en Île-de-France (2 261 799).