

Perspectives

N°26/211 – 15 octobre 2026

FRANCE – Le taux d'effort logement : en baisse depuis 2014, en hausse à plus long terme

- Début 2024, les ménages consacraient en moyenne 16,8% de leurs revenus à leur résidence principale, après déduction des aides au logement, contre 18,3% dix ans plus tôt d'après l'Insee. La suppression de la taxe d'habitation explique l'essentiel de ce recul.
- Ce taux d'effort net¹ a diminué sur la période pour les locataires du parc privé et les propriétaires, et est resté presque stable dans le parc social. Pour le quart des ménages les plus modestes, il a en revanche augmenté de 1,1 point en dix ans, à 32,1%, du fait de la baisse des aides au logement.
- Sur plus longue période, le taux d'effort net en logement est toutefois en hausse par rapport au début des années 2000 et aux années 1990.

L'enquête Logement 2023-2024 de l'Insee permet de connaître les dépenses liées à la résidence principale des ménages et leur poids dans leurs revenus. Les résultats font apparaître des évolutions contrastées selon le statut d'occupation et le niveau de revenus².

Le recul sur dix ans est essentiellement lié à la suppression de la taxe d'habitation

Entre 2014 et 2024, le taux d'effort brut en logement des ménages a diminué en moyenne de 1,9 point (à 17,5%) et le taux d'effort net de 1,5 point (à 16,8%). La suppression progressive de la taxe d'habitation sur les résidences principales, achevée en 2023, a contribué à hauteur de 1,4 point à la baisse du taux brut. La taxe foncière a suivi une trajectoire inverse : son montant moyen a augmenté

de 50% en dix ans et a relevé le taux d'effort de 0,2 point.

Les autres dépenses ont évolué moins vite que les revenus des ménages sur la période. Entre 2014 et 2024, les loyers ont augmenté de 21% et les remboursements d'emprunt de 20%, tandis que les revenus ont progressé de 25%. Les charges, l'eau et l'énergie ont augmenté de 17%. En 2024, les loyers et les remboursements de prêts ont ainsi représenté en moyenne 10,7% des revenus des ménages, contre 3,5% pour l'énergie, et 1,9% pour les charges et l'eau. La taxe foncière en a représenté 1,4%.

La prise en compte des aides au logement réduit le taux d'effort de 0,8 point (passage du taux d'effort brut au taux d'effort net), à 16,8% en 2024. Le taux net a ainsi diminué moins fortement que le taux brut, car les aides au logement ont baissé de 18% sur la période. La baisse des aides au logement s'explique par plusieurs réformes. Depuis 2021, leur calcul est basé sur les revenus des douze derniers mois, actualisés tous les trois mois, plutôt que sur des revenus plus anciens. Les aides à l'accession pour les prêts signés depuis 2020 ont également été supprimées.

Les évolutions diffèrent selon le statut d'occupation

En 2024, les locataires du parc privé ont enregistré le taux d'effort net le plus élevé, à 25,4%, devant ceux du parc social (24,0%). Il s'est établi à 23,3% pour les propriétaires accédants et à 7,4% pour les propriétaires non accédants, c'est-à-dire les propriétaires qui n'ont pas de remboursement d'emprunt lié à leur résidence principale. En dix ans,

¹ Le taux d'effort brut rapporte les dépenses liées à la résidence principale aux revenus du ménage. Le taux d'effort net tient compte de la déduction des aides au logement.

² Voir notamment la publication de l'Insee : [Le logement pèse moins sur le budget des ménages en 2024 qu'il y a dix ans, sauf pour les plus modestes](#) - Insee Première - 2128, septembre 2026.

le taux d'effort net a ainsi diminué de 2,9 points pour les locataires du parc privé, de 3,3 points pour les propriétaires accédants et de 1,5 point pour les propriétaires non accédants. Il est resté quasi stable pour les locataires du parc social (-0,1 point).

Dans le parc privé, les loyers ont progressé de 1,0% par an entre 2014 et 2020, contre une hausse de 1,9% pour les revenus. Ils ont augmenté plus rapidement entre 2020 et 2024 (+2,0% par an), mais nettement moins que les revenus des locataires (+3,8%). Le « bouclier loyer³ », mis en place entre octobre 2022 et mars 2024, a notamment limité cette hausse.

Dans le parc social, la réduction de loyer de solidarité instaurée en 2018, qui impose aux bailleurs sociaux une baisse de loyer pour certains ménages modestes bénéficiant de l'aide personnalisée au logement (APL), a contribué à la baisse du taux d'effort brut des locataires jusqu'en 2020. La tendance s'est ensuite inversée : entre 2020 et 2024, les loyers y ont augmenté de 3,3% par an et les dépenses énergétiques de 7,8%, contre 2,7% pour les revenus. La diminution des aides au logement a par ailleurs relevé le taux d'effort net des locataires sociaux de 1,8 point en dix ans, ce qui a limité la baisse de la charge effectivement supportée par les ménages.

L'écart de taux d'effort net entre les locataires du privé et ceux du parc social est donc passé de 4,3 points en 2014 à 1,5 point en 2024. Cette proximité tient en partie à la composition des deux parcs, étant donné que le taux d'effort décroît avec le niveau de revenus. Les locataires sociaux appartiennent en effet plus souvent aux ménages les plus modestes, tandis que ceux du privé sont répartis plus également selon le revenu. Or, pour le quart des ménages les plus modestes, les loyers ont représenté 27,4% des revenus dans le social, contre 40,1% des revenus dans le privé.

Le taux d'effort des propriétaires accédants a aussi diminué entre 2014 et 2024. Leurs mensualités de remboursement ont en effet augmenté de 20% sur la période, contre 34% pour leurs revenus. En effet, par rapport à dix ans auparavant, les ménages accédants de 2024 sont plus souvent issus du quart le plus aisé, et moins souvent du quart le plus modeste. Par ailleurs, avant la remontée des taux d'intérêt en 2022, la baisse des taux et l'allongement des durées d'emprunt ont limité la hausse des mensualités. Pour les propriétaires accédants, les remboursements incluent le capital emprunté, lequel constitue un effort d'épargne, réduit leur dette et accroît ainsi leur patrimoine net.

Le taux d'effort a augmenté pour les ménages les plus modestes

En 2024, le taux d'effort net a atteint 32,1% pour le quart des ménages les plus modestes, contre 21,8% pour le quart suivant et 11,6% pour le quart le plus aisé. Entre 2014 et 2024, il n'a augmenté que pour le quart de ménages les plus modestes (+1,1 point). Les taux d'effort bruts ont, en revanche, diminué dans les quatre quartiles de revenus. Ce paradoxe provient des aides au logement, qui représentaient près de 10% des revenus des ménages du quart le plus modeste en 2014, contre seulement 6,9% en 2024. Ces aides contribuent donc désormais plus faiblement à réduire le taux d'effort en logement des ménages modestes (-6,9 points, contre -9,8 points dix ans plus tôt).

Les personnes seules de moins de 65 ans et les familles monoparentales ont également supporté des taux d'effort élevés en 2024, respectivement de 24,5% et 21,6%. Le taux d'effort net diminue avec l'âge, de 25,7% pour les moins de 30 ans à moins de 13% pour les personnes de 65 ans ou plus. Plus de huit ménages sur dix ont consacré moins d'un tiers de leurs revenus au logement, mais un sur dix y a consacré plus de 40%.

La hausse des dépenses énergétiques a aussi conduit les ménages à modifier leurs usages. Début 2024, 60% ont déclaré avoir réduit leur consommation, par exemple en baissant le chauffage ou en utilisant moins souvent l'eau chaude. Cette part a atteint 65% chez les propriétaires accédants et 55% chez les locataires du parc social.

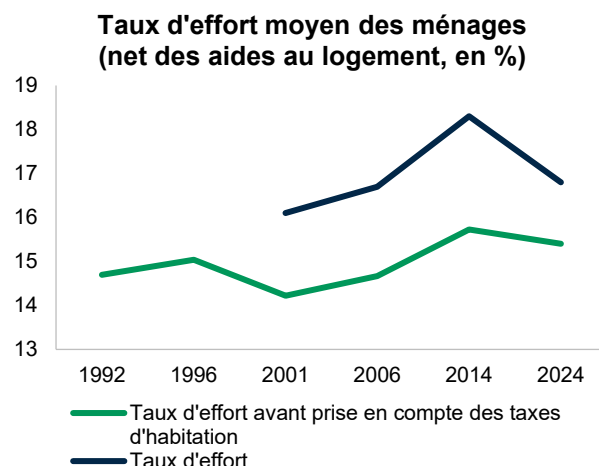
Le taux d'effort a reculé depuis 2014, sans revenir à son niveau du début des années 2000

Sur plus longue période, le taux d'effort net moyen en logement des ménages avait augmenté entre 2001 et 2014, passant de 16,1% à 18,3%, avant de diminuer à 16,8% en 2024. Il demeure ainsi 0,7 point au-dessus de son niveau de 2001 en 2024, et a presque retrouvé son niveau de 2006 (16,7%). La suppression de la taxe d'habitation ayant largement contribué au recul observé depuis 2014, elle doit être prise en compte dans l'analyse de la baisse récente. Pour comparer l'évolution depuis 1992⁴, il faut retenir la série hors taxes liées au logement (taxe foncière et taxe d'habitation), ces dernières n'étant pas disponibles dans les enquêtes avant 2001. Le taux d'effort net ainsi mesuré a atteint 15,4% en 2024, contre 14,7% en 1992 et 14,2% en 2001. En 2024, il est ainsi resté supérieur

³ L'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL) était alors plafonnée à 3,5% sur un an.

⁴ Insee, [Dépenses et taux d'effort en logement — données annuelles de 1992 à 2024](#).

à ses niveaux de 1992 et de 2001, mais inférieur de 0,3 point à celui de 2014.



Sources : Insee, Crédit Agricole S.A./ECO

Un effet potentiel récent de l'encadrement des loyers pour les locataires de certaines villes

D'après l'Institut des politiques publiques (IPP), les loyers ont été de 2 à 4% inférieurs à ceux de communes comparables deux ans après la mise en place de l'encadrement des loyers dans les villes étudiées, et jusqu'à 5% en fin de période⁵. L'Institut évalue à environ 600 millions d'euros par an le transfert de revenus vers les locataires, dont les deux tiers proviendraient de propriétaires principalement aisés, tandis qu'un tiers serait supporté par la sphère publique en raison d'une baisse des recettes fiscales. Les effets redistributifs de la mesure ont toutefois varié selon les territoires : les ménages modestes en ont davantage bénéficié en Seine-Saint-Denis, tandis qu'à Paris, les gains ont surtout profité aux locataires relativement aisés.

☑ **Notre opinion** – Le recul du taux d'effort observé entre 2014 et 2024 ne devrait pas se poursuivre au même rythme : la suppression de la taxe d'habitation a contribué à hauteur de 1,4 point à la baisse du taux brut, mais cette réforme est désormais achevée. La progression de l'indice de référence des loyers⁶ est restée modérée au deuxième trimestre 2026 (+1,15% sur un an), ce qui limite les révisions de certains loyers. Toutefois, la hausse de l'inflation devrait entraîner des revalorisations plus importantes au cours des prochains trimestres. En outre, la hausse des prix de l'énergie se traduira probablement à court terme par une hausse du taux d'effort (malgré de potentiels effets à la baisse sur les volumes consommés), à laquelle les ménages modestes resteraient plus exposés.

La suite dépendra aussi des choix publics. Les mesures relatives à l'APL proposées par le gouvernement dans le Projet de loi de finances (PLF) pour 2027, si elles étaient votées en l'état, pourraient aussi avoir un effet haussier sur le taux d'effort net des ménages en logement, leur gel devant concerner tous les bénéficiaires, tandis que la mesure restrictive concernera uniquement les foyers aisés (choix entre le bénéfice des APL pour leur enfant étudiant et celui de la demi-part fiscale supplémentaire). En ce qui concerne le logement, l'expérimentation de l'encadrement des loyers doit par ailleurs s'achever en novembre 2026 ; sa prolongation fait l'objet d'un débat parlementaire.

⁵ IPP, [Encadrement des loyers : effets sur les loyers et redistribution](#).

⁶ Insee, [indice de référence des loyers \(IRL\) du deuxième trimestre 2026](#).

Consultez nos dernières parutions en accès libre sur Internet :



Monde – Scénario macro-économique 2026-2027 – Octobre 2026

[Les couches de risque se superposent](#)

Date	Titre	Thème
09/10/2026	Allemagne – La reprise à l'épreuve du troisième trimestre	Allemagne
09/10/2026	Royaume-Uni – Scénario 2026-2027 : l'économie résiste mais l'étau se resserre	Royaume-Uni
09/10/2026	Monde – L'actualité de la semaine – 9 octobre 2026	Monde
08/10/2026	Industrie allemande – Face à la Chine, un modèle sous pression	Allemagne
08/10/2026	Immobilier résidentiel – Le vieillissement démographique atténuera-t-il la pénurie de logements en Allemagne ?	Allemagne
08/10/2026	Point de vue – Allemagne, de la renaissance à la refondation	Allemagne
02/10/2026	Monde – Scénario 2026-2027 : les couches de risque se superposent	Monde
29/09/2026	Fintech Outlook 9 premiers mois de l'année – Citius, Altius, Fortius	Fintech
29/09/2026	Italie – La sortie de la procédure pour déficit excessif reportée à 2027	Italie
28/09/2026	France – Enquêtes de conjoncture : des résultats mitigés en septembre	France
28/09/2026	États-Unis – Les investisseurs étrangers se détournent-ils des titres américains ?	États-Unis
25/09/2026	Monde – L'actualité de la semaine – 25 septembre 2026	Monde
25/09/2026	Païement agentique : cherchons-nous l'adoption au mauvais endroit ?	Flux et paiements

Crédit Agricole S.A. — Direction des Études Économiques

12 place des États-Unis – 92127 Montrouge Cedex

Directeur de la Publication : Isabelle Job-Bazille

Rédacteur en chef : Armelle Sarda

Documentation : Elisabeth Serreau – **Statistiques** : DataLab ECO

Secrétariat de rédaction : Sophie Gaubert

Contact : publication.eco@credit-agricole-sa.fr

Consultez les Études Économiques et abonnez-vous gratuitement à nos publications sur :

Internet : <https://etudes-economiques.credit-agricole.com/>

iPad : application **Études ECO** disponible sur App store

Android : application **Études ECO** disponible sur Google Play

Cette publication reflète l'opinion de Crédit Agricole S.A. à la date de sa publication, sauf mention contraire (contributeurs extérieurs). Cette opinion est susceptible d'être modifiée à tout moment sans notification. Elle est réalisée à titre purement informatif. Ni l'information contenue, ni les analyses qui y sont exprimées ne constituent en aucune façon une offre de vente ou une sollicitation commerciale et ne sauraient engager la responsabilité du Crédit Agricole S.A. ou de l'une de ses filiales ou d'une Caisse régionale. Crédit Agricole S.A. ne garantit ni l'exactitude, ni l'exhaustivité de ces opinions comme des sources d'information à partir desquelles elles ont été obtenues, bien que ces sources d'information soient réputées fiables. Ni Crédit Agricole S.A., ni une de ses filiales ou une Caisse régionale, ne saurait donc engager sa responsabilité au titre de la divulgation ou de l'utilisation des informations contenues dans cette publication.