

Portrait de locataires

Christelle Minodier, division Logement, Insee

Au sein du parc de logements loués vides, le secteur libre et le secteur social accueillent des locataires de profils très différents. Les personnes seules sont surreprésentées dans le secteur libre alors que le secteur social loge davantage de familles monoparentales et de couples avec enfants. Les milieux sociaux sont plus diversifiés dans le secteur libre tandis que la population du secteur social est majoritairement constituée d'ouvriers et d'employés. Le niveau de vie moyen des locataires du secteur libre est supérieur de 30 % à celui des locataires du parc social mais c'est dans le secteur libre que les niveaux de vie sont les plus dispersés. Cependant, le secteur social ne loge pas seulement les populations défavorisées mais aussi des ménages ayant des niveaux de vie élevés. Au sein même de ce secteur, les locataires aux revenus les plus modestes habitent majoritairement dans les quartiers les plus pauvres tandis que les locataires plus aisés habitent des quartiers moins défavorisés.

on dénombre tout de même 375 000 ménages locataires d'un meublé et 25 000 ménages sous-locataires. Le parc social (HLM et non HLM - *définitions*) loge 4,2 millions de ménages. Sur les 5 millions de ménages habitant le parc locatif privé, 250 000 ménages bénéficient des protections offertes par la loi de 1948 ; les autres - parc locatif " libre " - ont un bail régi par la loi du 6 juillet 1989.

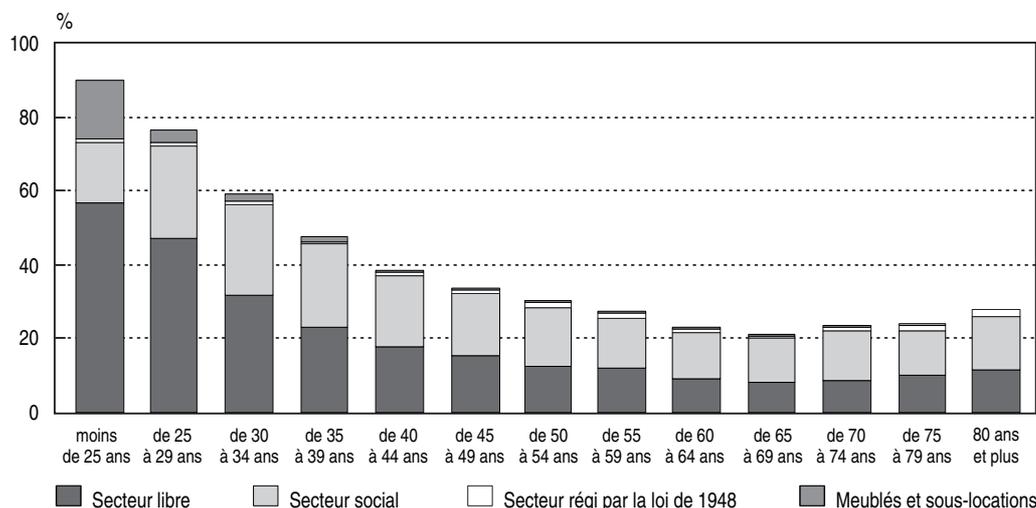
Une population relativement jeune

Être locataire est avant tout une affaire d'âge. Parmi les ménages dont la personne de référence a moins de 25 ans, 90 % sont locataires de leur résidence principale. La proportion de locataires décroît ensuite avec l'âge jusqu'à la tranche 65-69 ans (*graphique 1*) pour remonter très légèrement au-delà.

Les ménages de locataires sont donc relativement jeunes : 44 ans en moyenne en 2002 contre 56 ans pour les ménages propriétaires (y compris les accédants) et 51 ans pour l'ensemble de la population. L'âge moyen des locataires est d'un peu moins de 31 ans pour les logements meublés ou sous-loués, 41 ans dans le secteur libre, 47 ans dans le secteur social et un peu plus de 54 ans pour les logements relevant de la loi de 1948. Au sein du parc de logements loués vides, les jeunes ménages sont nettement surreprésentés dans le secteur libre alors que le parc social loge à peu près la même fraction des ménages à tous les âges, avec une légère surreprésentation des classes

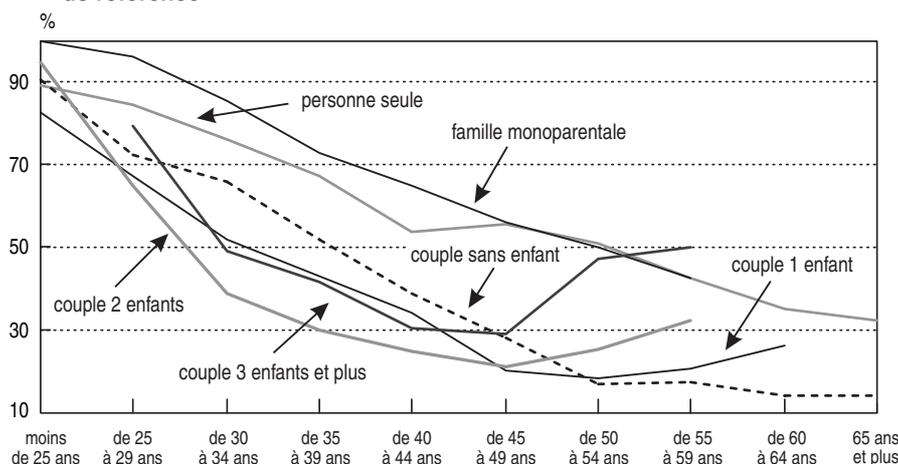
Au 1^{er} janvier 2002, le parc locatif loge 9,7 millions de ménages (*définitions*). La plupart sont locataires en titre d'un logement loué vide, mais

① Proportion de ménages locataires selon l'âge de la personne de référence et le secteur



Source : enquête Logement 2002, Insee

② Part de ménages locataires selon le type de famille¹ et l'âge de la personne de référence



1. Seuls les enfants présents dans le foyer au moment de l'enquête sont pris en compte.

Source : enquête Logement 2002, Insee

d'âge concentrant les familles avec enfants, puisque le parc HLM, de par sa composition (peu de logements de petite taille), s'adresse plutôt aux familles.

Les jeunes célibataires locataires et les familles propriétaires

Le statut d'occupation est aussi une affaire de situation familiale : à presque tous les âges, la proportion de locataires est maximum chez les personnes seules et les familles monoparentales, moins forte chez les couples sans enfant au foyer et minimum chez les couples avec enfants au foyer (graphique 2).

Plus de 80 % des personnes seules de moins de 40 ans sont locataires, 52 % dans le secteur libre. Les jeunes ménages en couple et sans enfant sont eux aussi majoritairement locataires mais dans une proportion moindre (72 %), tandis que ceux du même âge avec enfants sont propriétaires pour 50 % d'entre eux. Au-delà de quarante ans, la propriété dépasse nettement la location, tant chez les personnes seules que chez les couples avec ou sans enfant au foyer - la majorité des couples âgés sans enfant au foyer ont du reste des enfants vivant hors du foyer. Plus des deux tiers des familles monoparentales sont quant à elles locataires (82 % lorsque la personne de référence a moins de 40 ans et 57 % lorsqu'elle a plus de 40 ans) et essentiellement dans le secteur social.

La propriété est favorisée par le mariage

Le statut d'occupation dépend non seulement de l'âge et du type de ménage, mais aussi du statut matrimonial légal, de la catégorie professionnelle et de l'occupation principale de la personne de référence, du revenu, et de la nationalité.

Les couples mariés - avec ou sans enfant - sont moins fréquemment locataires que les couples non mariés : 23 % des couples mariés avec enfant(s) (que ceux-ci fassent encore ou non partie du ménage) sont locataires, contre 51 % des couples non mariés avec enfants. Chez les couples n'ayant jamais eu d'enfant, l'écart est encore plus important : 35 % des couples mariés sont locataires, alors que 75 % des couples non mariés sont dans ce cas. Cela résulte en partie d'un effet d'âge, les couples sans enfant non mariés étant en moyenne de 10 ans plus jeunes que les couples mariés. Cependant, la plus faible propension des couples non mariés à être propriétaires de leur logement persiste - quoique avec une ampleur atténuée - lorsque l'on contrôle les autres caractéristiques sociodémographiques des ménages, notamment l'âge : toutes choses égales par ailleurs, la probabilité d'être locataire est de 8 points plus faible pour un couple marié que pour un couple non marié (tableau 1). Au sein des ménages locataires, le statut matrimonial n'a en revanche pas d'influence significative sur la probabilité d'être logé dans le parc social plutôt que dans le parc locatif privé. La décision d'avoir des enfants, tout comme celle d'accéder à la propriété,

sont des décisions qui nécessitent de la part des ménages concernés d'être en mesure de se projeter à long terme. On ne sera pas surpris, par conséquent, d'observer qu'un nombre d'enfants élevé est associé à une plus forte probabilité d'être propriétaire, à autres caractéristiques sociodémographiques données, alors même que la présence d'enfants pèse sur le niveau de vie et donc tend à réduire les possibilités d'accumuler un patrimoine. Au sein des locataires, la probabilité d'être logé dans le secteur social plutôt que dans le parc privé est fonction croissante du nombre d'enfants.

Comme attendu, le taux de locataires varie également en fonction de la catégorie socioprofessionnelle. Toutes choses égales par ailleurs (y compris la localisation), un ménage d'indépendant est plus fréquemment propriétaire qu'un ménage d'ouvrier ou d'employé. Au sein des ménages locataires, indépendants et cadres ont une probabilité d'être logés dans le secteur social de 21 points inférieure à celle des ouvriers et des employés, à autres caractéristiques sociodémographiques identiques.

La répartition par catégorie socioprofessionnelle des locataires du secteur libre est proche de celle observée pour l'ensemble des ménages. Ce n'est en revanche pas du tout le cas pour les locataires du secteur social : on compte en effet 31 % d'employés et 43 % d'ouvriers parmi ces ménages mais seulement 6 % de cadres alors que ces proportions sont respectivement de 20 %, 29 % et 17 % pour l'ensemble des ménages.

Si l'on considère l'occupation principale de la personne de référence, les étudiants sont surreprésentés dans le secteur libre et parmi les locataires de meublés et les sous-locataires, les chômeurs et les inactifs non retraités sont surreprésentés dans le secteur social et les retraités sont massivement propriétaires.

Les locataires plus modestes que les propriétaires

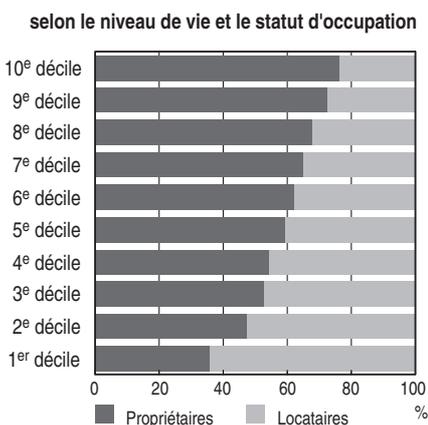
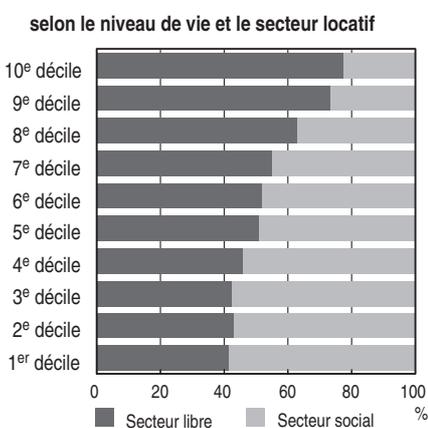
Les locataires et les propriétaires n'ont pas le même niveau de vie (définitions). Sur la base des revenus de l'année 2001, le niveau de vie mensuel moyen des ménages (hors étudiants) est de 1 449 euros. Les locataires se situent en dessous avec 1 242 euros tandis que les

propriétaires ont les meilleurs niveaux de vie : 1 606 euros.

Au sein du secteur locatif, les disparités de niveau de vie sont fortes : 1 410 euros pour un locataire du secteur libre contre 1 062 euros pour un locataire du secteur social ; l'écart de plus de 30 %, est supérieur à l'écart propriétaires/locataires. Les revenus des locataires sont par ailleurs plus dispersés que ceux des propriétaires du fait de l'hétérogénéité des locataires du secteur libre. La proportion de ménages propriétaires augmente donc avec le niveau de vie (*graphique 3*). Les 3/4 des ménages appartenant au 10^e décile sont propriétaires tandis qu'à l'opposé, ceux du 1^{er} décile sont locataires pour les deux tiers.

Le parc social loge 58 % des ménages locataires appartenant aux trois premiers déciles de niveaux de vie, soit 5,6 millions de personnes (contre 3,1 millions pour le parc privé hors étudiants). Pour autant, la répartition des locataires entre les deux parcs montre que le secteur social ne loge pas que des ménages modestes. Cela résulte

③ Répartition des ménages (hors étudiants)



Source : enquête Logement 2002, Insee

① Ménages locataires de leur résidence principale

	Nombre de ménages locataires (milliers)	Répartition des ménages locataires (%)	Coefficient estimé	Effet de chaque modalité sur la part de locataires (%)
Âge				
Moins de 30 ans	2 418	25	référence	référence
de 30 à 39 ans	2 417	25	- 1,134	- 13
de 40 à 49 ans	1 747	18	- 1,865	- 27
de 50 à 64 ans	1 590	16	- 2,385	- 39
65 ans et plus	1 530	16	- 2,398	- 40
Type de famille				
Personne seule	3 827	39	référence	référence
Plusieurs personnes sans famille	354	4	- 0,252	- 2
Famille monoparentale 1 enfant	539	6	- 0,249	- 2
Famille monoparentale 2 enfants	297	3	- 0,351	- 3
Famille monoparentale 3 enfants et plus	188	2	ns	ns
Couple sans enfant	1 918	20	- 0,600	- 5
Couple 1 enfant	1 020	11	- 0,756	- 7
Couple 2 enfants	938	10	- 1,114	- 12
Couple 3 enfants et plus	622	6	- 0,991	- 10
Statut matrimonial légal				
Célibataire	4 134	43	référence	référence
Marié	3 131	32	- 0,792	- 8
Veuf	963	10	- 0,733	- 7
Divorcé	1 474	15	0,152	1
Nombre d'enfants hors domicile				
0 enfant	6 454	67	référence	référence
1 enfant	1 098	11	0,157	1
2 enfants	954	10	ns	ns
3 enfants et plus	1 197	12	0,404	3
Occupation principale de la personne de référence				
Occupe un emploi	5 970	62	référence	référence
Chômeur	871	9	0,458	3
Étudiant	535	6	ns	ns
Retraité	1 700	18	- 0,385	- 3
Autre inactif	627	6	ns	ns
Catégorie socioprofessionnelle				
Agriculteur	114	1	- 1,959	- 29
Artisan, commerçant	413	5	- 0,878	- 9
Cadre	1 148	13	- 0,270	- 2
Profession intermédiaire	1 739	19	- 0,327	- 3
Employé	2 454	27	référence	référence
Ouvrier	3 257	36	ns	ns
Nationalité				
Français de naissance	8 366	86	référence	référence
Français par acquisition	427	4	0,381	2
Africain	485	5	1,871	6
CEE	345	4	0,437	3
Autre nationalité	78	1	1,055	5
Niveau de vie				
1 ^{er} décile	1 578	16	0,925	4
2 ^e décile	1 263	13	0,670	4
3 ^e décile	1 107	11	0,416	2
4 ^e décile	1 077	11	0,280	2
5 ^e décile	962	10	référence	référence
6 ^e décile	901	9	- 0,131	- 1
7 ^e décile	829	9	- 0,349	- 3
8 ^e décile	759	8	- 0,444	- 4
9 ^e décile	649	7	- 0,601	- 5
10 ^e décile	579	6	- 0,666	- 6
Ensemble	9 703	100	2,514	93

Résultats d'une régression logistique faisant intervenir les 8 variables du tableau qui sont significatives à un seuil de 10⁻⁴ (test de Wald).

La troisième colonne présente les coefficients estimés. Le chiffre de 2,514 est l'estimation de la constante. Le taux de locataires pour la situation de référence vaut $1/(1+\exp(-2,514))$. Pour un ménage qui ne se distingue de la situation de référence que par l'âge (âgé de 65 ans et plus par exemple), cette proportion vaut $1/(1+\exp(-2,514+2,398))$.

La quatrième colonne présente, pour chaque variable, le différentiel de pourcentage par rapport à la situation de référence, « toutes choses égales par ailleurs ». Par exemple, le fait d'être un artisan diminue de 9 points la probabilité d'être locataire de sa résidence principale par rapport à la catégorie socioprofessionnelle de référence, celle des employés, toutes les autres caractéristiques étant celles de la situation de référence.

Le chiffre de 93 % dans la ligne « Ensemble » représente la probabilité d'être locataire pour un ménage de la situation de référence.

Source : enquête Logement 2002, Insee

2 Caractérisation des quartiers habités par les locataires sociaux selon leur niveau de vie

En %

Décile de niveau de vie	Répartition des ménages actifs par catégorie socioprofessionnelle					
	Agriculteurs	Artisans	Cadres et professions supérieures	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers
1 ^{er} décile	1	7	10	19	14	49
2 ^e décile	2	7	11	19	14	46
3 ^e décile	2	7	13	21	14	44
4 ^e décile	1	7	12	21	14	45
5 ^e décile	1	7	15	22	14	41
6 ^e décile	1	7	15	22	16	39
7 ^e décile	1	7	16	22	15	40
8 ^e décile	1	7	17	22	15	38
9 ^e décile	1	7	21	23	16	33
10 ^e décile	1	8	24	22	14	31

Lecture : les locataires sociaux du 1^{er} décile habitent des quartiers où il y a en moyenne 10 % de cadres et 49 % d'ouvriers (selon le recensement de 1999).

Source : enquête Logement 2002, Insee

d'une part du niveau relativement élevé des plafonds de ressources permettant d'accéder à un logement social : environ les deux tiers de l'ensemble des ménages (locataires et propriétaires) disposent de ressources inférieures aux plafonds HLM (plafonds PLUS - *définitions*), et d'autre part du droit au maintien dans les lieux dont bénéficient les locataires du parc. En effet, pour le dixième décile, la part des locataires du parc social - au sein des locataires - est encore de 23 %. Près de 40 % de ces locataires HLM du 10^e décile résident dans leur logement actuel depuis plus de 12 ans, alors que cette part n'est que de 23 % pour ceux du premier décile. On peut donc supposer qu'ils sont rentrés dans le parc social à une époque où leurs revenus étaient moins élevés. De plus, les locataires du parc social n'habitent pas les mêmes quartiers (*définitions*) selon qu'ils appartiennent au 1^{er} décile ou au dernier décile de niveau de vie : les locataires sociaux du 1^{er} décile résident dans des quartiers moins aisés, où les cadres sont sous-représentés mais les ouvriers au contraire surreprésentés (*tableau 2*) et inversement les

locataires sociaux de dernier décile résident dans des quartiers où un ménage actif sur quatre est cadre.

Sources :

La dernière enquête Logement s'est déroulée entre décembre 2001 et février 2002. Le champ est constitué des seuls logements ordinaires. Sont de ce fait hors champ les logements collectifs tels que les foyers, internats ou casernes, ou les habitations mobiles.

Définitions :

Logement : résidence principale.

Ménage : ensemble de personnes qui partagent la même résidence principale, que ces personnes soient ou non unies par des liens de parenté. Le nombre de ménages est donc par définition égal au nombre de résidences principales.

Ménage locataire : ménage dont la personne de référence est locataire en titre d'un logement loué vide, locataire d'un meublé (y compris logé en hôtel ou garni) ou sous-locataire.

Secteurs de location (au sein du parc de logements loués vides) :

Secteur libre : logements loués vides du secteur privé hors loi de 1948, c'est-à-dire les logements dont le bail est régi par la loi du 6 juillet 1989.

Secteur social : secteur HLM (conventionné et non conventionné) et secteur social non HLM et non soumis à la loi de 1948.

Niveau de vie : revenu du ménage corrigé de façon à tenir compte du nombre de personnes qui le composent. Il est calculé en rapportant le revenu au nombre d'unités de consommation du ménage. On compte 1,0 unité de consommation pour le 1^{er} adulte du ménage, 0,5 unité de consommation pour les autres adultes et pour les enfants de plus de 14 ans, et 0,3 pour les enfants de moins de quatorze ans. Le revenu inclut les revenus d'activité professionnelle salariée ou non salariée, les revenus de remplacements (indemnités maladie et chômage), les retraites et préretraites, les prestations sociales et familiales, et les revenus du patrimoine financier. Le 1^{er} décile de niveau de vie comprend les 10 % de ménages ayant le plus faible niveau de vie.

Quartier : sur la base des données du recensement de la population de 1999, le territoire a été divisé en 7 571 quartiers ou encore unités géographiques qui relèvent de trois niveaux différents :

- les villes d'au moins 10 000 habitants sont découpées en quartiers,
- les communes plus petites (5 000 à 10 000 habitants) sont conservées au niveau communal,
- enfin, les communes de moins de 5 000 habitants sont réunies à un niveau supracommunal (canton...).

Ce découpage assure une relative homogénéité du strict point de vue démographique.

Plafond PLUS : prêt locatif à usage social.

Bibliographie :

- Driant J.-C. et Rieg C., « Les conditions de logement des ménages à bas revenus » *Insee Première* n° 950, février 2004.
- Minodier C., « Le parc locatif récent : davantage de maisons et de petits immeubles », *Insee Première* n° 957, avril 2004.
- Driant J.-C. et Rieg C., « Les ménages à bas revenus et le logement social », *Insee Première* n° 962, avril 2004.

INSEE PREMIÈRE figure dès sa parution sur le site Internet de l'Insee : www.insee.fr (rubrique Publications)

Vous pouvez vous abonner gratuitement aux avis de parution dans <http://www.insee.fr/fr/ppp/abonnement/abonnement.asp#formulaire>

BULLETIN D'ABONNEMENT A INSEE PREMIERE

A RETOURNER A : INSEE Info Service, Service Abonnement B.P. 409, 75560 Paris CEDEX 12
Tél. : 01 53 17 88 45 Fax : 01 53 17 89 77

OUI, je souhaite m'abonner à INSEE PREMIÈRE - Tarif 2005

Abonnement annuel = 70 € (France) 87 € (Étranger)

Nom ou raison sociale : _____ Activité : _____

Adresse : _____

Tél : _____

Ci-joint mon règlement en Euros par chèque à l'ordre de l'INSEE : _____ €.

Date : _____ Signature

Direction Générale :

18, Bd Adolphe-Pinard
75675 Paris cedex 14

Directeur de la publication :

Jean-Michel Charpin

Rédacteur en chef :

Daniel Temam

Rédacteurs : R. Baktavatsalou,

C. Benveniste, C. Dulon,

A.-C. Morin

Maquette : CR

Code Sage IP051010

ISSN 0997 - 3192

© INSEE 2005



INSEE
INSTITUT NATIONAL
DE LA STATISTIQUE
ET DES ÉTUDES
ÉCONOMIQUES