

Le parc locatif récent : davantage de maisons et de petits immeubles

Christelle Minodier, division Logement, Insee

En 2002, 38 % des ménages sont locataires de leur résidence principale : 20 % dans le secteur libre, 17 % dans le secteur social et 1 % qui relèvent de la loi de 1948. Dans le parc privé, les bailleurs sont dans leur très grande majorité des particuliers, les personnes morales n'en représentant qu'une faible part (6 %). Le parc locatif est essentiellement urbain et collectif. Néanmoins, les maisons individuelles représentent un tiers des logements locatifs construits entre 1998 et 2001 (23 % de l'ensemble du parc locatif). Les logements offerts à la location dans le secteur social sont majoritairement de taille moyenne alors que le secteur libre propose beaucoup de petits logements. Ces derniers accueillant des ménages plus petits, chaque personne dispose cependant en moyenne d'une surface plus grande que dans les logements sociaux. Les loyers dans le secteur social sont en moyenne inférieurs de 30 % à ceux du secteur libre. Un locataire du parc social dépense ainsi pour son loyer 135 € de moins par mois qu'un locataire du secteur libre.

En janvier 2002, sur un parc total de 24,5 millions de résidences principales en France métropolitaine, on dénombre 9,3 millions de logements « loués vides ». Plus de la moitié appartiennent au secteur locatif privé : 250 000 sont régis par la loi de 1948 et 4,8 millions sont régis par la loi du 6 juillet 1989 (secteur « libre »). Dans le secteur social, 3,8 millions de logements sont des HLM et environ 400 000 relèvent du secteur social non HLM.

Après un léger recul entre 1984 et 1988, le parc locatif n'a cessé de se développer depuis sous l'effet essentiellement d'une augmentation des constructions de logements locatifs et dans une moindre mesure grâce à une baisse du nombre de logements vacants. La croissance s'est néanmoins ralentie puisqu'elle a

été en moyenne de 86 000 logements par an de 1997 à 2001 alors qu'elle était de 135 000 logements par an en moyenne de 1993 à 1996 et de 106 000 logements par an de 1988 à 1992. La part des locataires est de 37,9 % en janvier 2002, en légère baisse de 0,2 point par rapport à décembre 1996.

La croissance du parc locatif entre 1996 et 2002 repose essentiellement sur le secteur libre, dont l'effectif a augmenté de 390 000 logements sur la période, alors que le secteur social n'en a gagné que 130 000. Le secteur régi par la loi de 1948 a continué de se réduire (- 90 000 logements).

Le secteur libre s'est développé ces dernières années sous l'impulsion des particuliers qui ont pu bénéficier des dispositifs des lois Périssol puis Besson. Les bailleurs personnes physiques représentent ainsi 94 % des bailleurs en 2002 contre 87 % en octobre 1984 ; sur cette période, 1 158 000 logements supplémentaires sont entrés dans leur patrimoine locatif (hors loi de 1948). En revanche, le nombre de bailleurs personnes morales (*définitions*) a reculé fortement (*tableau 1*).

Plus de maisons et de petits immeubles dans le parc social récent

Le parc locatif (hors logements qui relèvent de la loi de 1948 pour toute la suite du texte) est essentiellement urbain : plus de la moitié des logements sont situés dans les unités urbaines de plus de 200 000 habitants. Seulement 10 % des logements loués se trouvent dans des communes rurales contre près de 32 % des logements occupés par des propriétaires.

Corrélativement, le parc locatif est aussi en grande partie collectif. Au 1er janvier 2002, plus de 75 % du parc locatif est regroupé dans des immeubles collectifs contre moins de 20 % des logements occupés par leur propriétaire. Les logements collectifs du parc social sont souvent situés dans de grands ensembles : 21 % dans des immeubles de 50 logements et plus contre seulement 8 % pour le secteur locatif privé (*tableau 2*). 85 % des immeubles du secteur social comptent plus de 10 logements

INSEE
PREMIERE

1 Évolution du parc locatif libre selon la nature du bailleur

	Octobre 1984		Octobre 1988		Novembre 1992		Décembre 1996		Janvier 2002	
	Milliers	%	Milliers	%	Milliers	%	Milliers	%	Milliers	%
Personnes morales	486	13	466	12	543	13	384	9	296	6
Personnes physiques	3 376	87	3 303	88	3 575	87	4 056	91	4 534	94
Ensemble du secteur libre	3 862	100	3 769	100	4 118	100	4 440	100	4 830	100

Source : Enquêtes Logement 1984, 1988, 1992, 1996 et 2002, Insee

2 Composition du parc locatif selon le type de logements

	Secteur social				Secteur libre			
	Ensemble du parc		Logements récents ²		Ensemble du parc		Logements récents ²	
	Milliers	%	Milliers	%	Milliers	%	Milliers	%
Maisons	674	16	72	34	1 409	29	79	33
Logement dans immeuble collectif	3 440	81	133	64	3 300	68	162	66
... de moins de 10 logements	528	12	33	16	1 353	28	36	15
... de 10 à 49 logements	2 043	48	82	40	1 566	32	103	42
... de 50 logements et plus	869	21	17	8	381	8	23	9
Autres ¹	117	3	4	2	121	2	2	1
Total	4 231	100	208	100	4 830	100	243	100

1. Logements-foyers pour personnes âgées et logements dans des immeubles collectifs à usage autre que d'habitation (usine...); chiffres non significatifs pour les logements récents.

2. Logements récents : construits entre 1998 et fin 2001.

Source : Enquête Logement 2002

alors que cette proportion n'est que de 59 % dans le secteur libre.

Néanmoins, la période récente s'est traduite par une inflexion en faveur d'un habitat un peu plus individuel. Un tiers des logements locatifs récents construits entre 1998 et fin 2001 sont des maisons, dans le secteur libre comme dans le secteur social, alors que sur l'ensemble du parc locatif, toutes époques de construction confondues, l'habitat individuel ne représente que 16 % dans le social et 29 % dans le privé. Par ailleurs, 25 % des immeubles récents du secteur social comptent moins de 10 logements contre seulement 15 % pour l'ensemble du parc social.

Davantage de petits logements dans le parc locatif, surtout dans le secteur libre

La surface moyenne des logements locatifs est de 68 m². Le secteur social propose beaucoup de logements dont la surface est proche de la moyenne enregistrée dans le parc locatif, alors que les superficies proposées par le parc privé sont plus variées : plus de très grands logements et surtout plus de petits appartements (graphique). Au total, les logements sont plus grands dans le secteur social que dans le secteur libre : 70,5 m² en moyenne contre 65,8 m².

La construction locative des années 1998-2001 a cependant porté sur des

logements un peu plus grands : 72 m² dans le secteur social, 69,4 m² dans le secteur libre, soit 70,6 m² en moyenne pour l'ensemble.

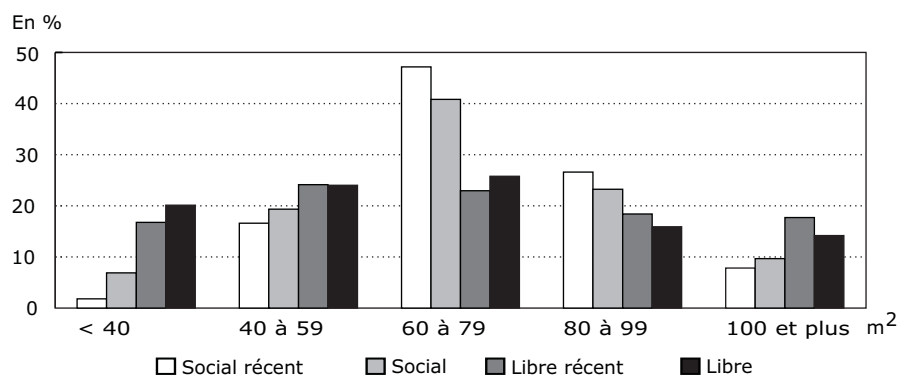
Près de 75 % des logements locatifs sociaux construits au cours des 4 dernières années ont une surface moyenne comprise entre 60 et 100 m² et 2 % seulement ont une surface inférieure à 40 m². Dans le secteur libre, l'effort de construction a porté sur des surfaces encore plus grandes (plus de 80 m²) au détriment là encore des petites surfaces. La part des logements de moins de 40 m² passe ainsi de 14 % pour l'ensemble du parc locatif à 10 % pour le parc récent. La taille des logements occupés par leur propriétaire est en moyenne de 106,5 m² et toujours supérieure à celle des logements loués. En maison individuelle, les propriétaires disposent de 114 m² et en appartement de 77 m². Les

locataires se contentent respectivement de 86 et 62 m².

Dans le secteur libre, plus de petits ménages et plus de mètres carrés par personne

Les locataires, particulièrement ceux du secteur social, sont plus à l'étroit que les propriétaires-occupants : chaque personne d'un ménage propriétaire de sa résidence principale dispose en moyenne de 42,4 m², contre 31,9 m² pour les locataires du secteur libre et 27,4 m² pour les locataires du parc social. Les ménages du secteur libre sont aussi plus petits que ceux du secteur social. La taille moyenne d'un ménage locataire est de 2 personnes dans le secteur libre et 2,5 personnes dans le secteur social. Les personnes

Répartition des logements selon le secteur locatif par tranche de surface habitable



Source : Enquête Logement 2002, Insee

seules représentent moins d'un tiers des locataires sociaux mais 43 % des locataires privés.

La surface moyenne par personne a augmenté entre décembre 1996 et janvier 2002, de 0,9 m² dans le secteur libre et de 0,7 m² dans le secteur social. Dans le même temps, elle a augmenté de 2,8 m² pour les ménages propriétaires de leur résidence principale.

Corrélativement, 86 % des logements occupés par leur propriétaire sont sous-peuplés (*définitions*) contre seulement 48 % dans le parc locatif (*tableau 3*). A l'opposé, 15 % des logements du parc locatif sont surpeuplés contre seulement 2,3 % des logements occupés par leur propriétaire.

Des loyers nettement plus élevés dans le secteur libre, surtout dans les grandes villes...

Sur l'ensemble du parc locatif, le loyer mensuel moyen au mètre carré (hors charges et avant déduction des aides au logement mais y compris l'éventuel sur-loyer en HLM) est de 5,5 €. Il croît avec la taille de l'agglomération, de 4,1 € dans les communes rurales à 7,7 € dans l'unité urbaine de Paris. Dans le secteur social, la localisation intervient relativement peu, sauf à Paris, alors que la taille de l'unité urbaine joue davantage dans le secteur libre.

L'écart de loyer mensuel moyen au mètre carré entre le secteur social et le

secteur libre va de 0,5 € dans les communes rurales à 6,2 € dans l'unité urbaine de Paris (*tableau 4*).

Dans le parc locatif récent, les écarts sont un peu moins dispersés. Les loyers moyens au mètre carré sont, comme sur l'ensemble du parc 2,4 €, plus faibles en moyenne dans le secteur social, mais la différence est comprise entre 1,5 € (en zones rurales) et 5,6 € (dans l'agglomération parisienne).

Au 1^{er} janvier 2002, un ménage locataire dépense en moyenne pour son loyer (hors charges et avant déduction des aides au logement) 299 € dans le secteur social et 434 € dans le secteur libre.

... et qui diffèrent selon l'ancienneté d'occupation

En moyenne, le loyer mensuel est de 310 € (4,2 € par m²) pour les locataires ayant emménagé depuis au moins 12 ans (*tableau 5*) alors qu'il est de 402 € (6,4 € au m²) pour ceux qui ont emménagé depuis moins d'un an. Un locataire sur cinq a emménagé soit depuis 12 ans ou plus, soit depuis moins d'un an. En revanche, la répartition selon les secteurs diffère. Dans le secteur libre, les locataires ayant emménagé depuis 12 ans et plus représentent 13 % des ménages locataires et ceux ayant emménagé depuis moins d'un an 25 %. Dans le secteur social les parts sont inversées : respectivement 30 % et 13 %.

Les écarts de loyer selon l'ancienneté d'occupation sont particulièrement accentués dans le secteur libre, où le loyer des ménages ayant emménagé depuis moins d'un an vaut entre 1,3 et 1,9 fois celui des emménagés depuis plus de 12 ans, selon la taille de l'unité urbaine ; dans le secteur social, les facteurs multiplicatifs sont respectivement 1,1 et 1,3. L'écart de loyer moyen entre le secteur social et le secteur libre décroît donc en fonction de l'ancienneté d'occupation, passant de 2,7 € par m² (soit - 37 % en moyenne pour le secteur social) pour les ménages ayant emménagé depuis moins d'un an à 1,0 € pour ceux qui ont emménagé depuis plus de 12 ans (soit - 20 %).

Enfin les écarts entre les deux secteurs locatifs sont beaucoup plus forts pour les emménagés depuis moins d'un an quelle que soit la taille de l'unité urbaine.

3 Surpeuplement¹ et sous-peuplement selon le secteur

En %

	Secteur social	Secteur libre	Ensemble du parc locatif	Logements occupés par leur propriétaire
Sous-peuplement très accentué	2,5	8,5	5,5	34,6
Sous-peuplement prononcé	11,0	15,5	13,2	27,4
Sous-peuplement modéré	29,8	28,4	29,1	23,8
Peuplement normal	41,3	33,5	37,5	11,9
Surpeuplement modéré	12,5	11,8	12,2	2,0
Surpeuplement accentué	2,8	2,3	2,6	0,3
Total	100,0	100,0	100,0	100,0

1. Voir Définitions.

Champ : ménages de deux personnes et plus

Source : Enquête Logement 2002, Insee

4 Loyer mensuel moyen au m² selon la taille de l'unité urbaine

En €

	Ensemble du parc locatif			Parc locatif récent		
	Secteur social	Secteur libre	Ecart ¹ (%)	Secteur social	Secteur libre	Ecart ¹ (%)
Commune rurale	3,8	4,3	-12	4,3	5,8	-25
< 5 000 habitants	4,2	4,8	-13	4,9	6,0	-18
de 5 000 à 9 999 habitants	3,6	5,0	-28	5,1	6,1	-15
de 10 000 à 19 999 habitants	3,9	5,6	-30	4,8	6,6	-27
de 20 000 à 49 999 habitants	3,8	5,6	-32	5,1	6,2	-18
de 50 000 à 99 999 habitants	3,9	5,9	-34	4,5	7,0	-36
de 100 000 à 199 999 habitants	3,9	6,4	-39	5,1	7,7	-33
de 200 000 à 1 999 999 habitants	4,0	6,8	-41	5,3	8,3	-36
Unité urbaine de Paris	5,2	11,4	-54	6,4	12,0	-47
Total	4,2	6,6	-36	5,1	7,5	-32

1. Il s'agit de la différence entre le loyer moyen du secteur social et celui du secteur libre rapporté au loyer du secteur libre.

Source : Enquête Logement 2002, Insee

5 Loyer mensuel moyen au m² selon l'ancienneté d'occupation

En €

	Moins d'1 an	De 1 an à moins de 4 ans	De 4 ans à moins de 8 ans	De 8 ans à moins de 12 ans	12 ans et plus	Moyenne
Secteur social	4,6	4,4	4,4	4,1	3,9	4,2
Secteur libre	7,3	7,1	6,4	5,5	4,9	6,6
Ensemble du parc locatif	6,4	6,0	5,4	4,7	4,2	5,5

Source : Enquête Logement 2002, Insee

Comment trouve-t-on son logement ?

Les 1,5 million de ménages ayant emménagé depuis moins de 4 ans dans le secteur HLM -conventionné ou non conventionné mais hors secteur social non HLM - ont déposé leur demande directement auprès d'un organisme HLM (52 %), auprès de la mairie (28 %) ou bien auprès de l'entreprise ou des services collecteurs du 1 % logement (10 %). Pour près de 80 % d'entre eux, la demande a été satisfaite en moins d'un an. 42 % des ménages ont attendu moins de trois mois mais près de 8 % ont attendu plus de trois ans. C'est dans l'unité urbaine de Paris que l'attente est la plus longue.

Près d'un ménage sur quatre avait refusé une ou plusieurs propositions de logements HLM, soit parce que le quartier ou l'environnement ne lui plaisait pas (48 %), soit parce que le logement ne répondait pas à ses besoins en termes de taille, d'étage (23 %) ou encore était en mauvais état (22 %); 8 % ont refusé parce que le logement était trop cher. Parmi les locataires HLM, 9 % ont reçu une aide du fonds de solidarité logement (FSL).

Dans le secteur social non HLM, la recherche passe surtout par l'employeur (26 %), par les amis ou les parents (24 %) et par la mairie, la préfecture ou les services sociaux (23 %).

En ce qui concerne les ménages qui ont emménagé depuis moins de 4 ans dans le secteur libre, 45 % d'entre eux sont passés par une agence, 27 % par un particulier ou une annonce, et 22 % ont trouvé leur logement par l'intermédiaire d'amis ou de parents.

La plupart ont dû verser un dépôt de garantie (87 %), surtout s'ils sont passés par une agence (96 %). Dans ce dernier cas, s'ajoutent des frais d'agence. Une tierce personne s'est portée caution dans 40 % des cas (48 % des cas si l'on restreint aux ménages passés par une agence). Dans 86 % des cas, c'est la famille qui se porte caution. Viennent ensuite les amis (près de 8 % des cas). Moins de 4 % ont reçu une aide du fonds de solidarité logement.

Définitions :

Logement : on s'intéresse dans cet article uniquement aux résidences principales.

Parc locatif : ensemble des locaux loués vides (hors sous-locataires, logés gratuitement et meublés).

Logements du secteur libre : logements à loyer « libre » au regard de la loi du 6 juillet 1989 qui stipule que le loyer des logements neufs, des logements vacants ayant fait l'objet de travaux ou des logements faisant l'objet d'une première location est fixé librement entre les parties. En cours de bail et au renouvellement de celui-ci, le loyer est indexé sur l'indice du coût de la construction (ICC). Au renouvellement du bail, la révision du loyer peut toutefois excéder la variation de l'ICC si le loyer était manifestement sous-évalué.

Logements du secteur social : logements du secteur HLM conventionné ou non conventionné et du secteur social non HLM et non soumis à la loi de 1948.

Logement récent : logement achevé depuis moins de 4 ans à la date de l'enquête. Sont ainsi considérés comme logements récents à l'enquête 2002 les logements construits au cours des années 1998 à 2001 incluse.

Surpeuplement : est considéré comme surpeuplé, un logement qui compte moins de pièces qu'une norme établie de façon suivante : une pièce de séjour pour le ménage, une pièce pour chaque personne de référence d'une famille, une pièce pour les personnes hors famille non célibataires ou les célibataires de 19 ans et plus, et, pour les célibataires de moins de 19 ans : une pièce pour deux enfants s'ils sont du même sexe ou ont moins de 7 ans, sinon une pièce par enfant. Au sens de cette norme, un couple doit disposer de deux pièces, tout comme les ménages d'une personne. En conséquence tous les logements d'une pièce sont considérés comme surpeuplés, quel que soit leur nombre d'occupants.

Un logement auquel il manque une pièce est considéré en surpeuplement modéré. S'il manque deux pièces ou plus, il est en surpeuplement accentué. L'intensité du sous-peuplement est définie de manière symétrique.

Bailleurs personnes morales : organismes HLM (offices publics, sociétés anonymes, sociétés coopératives), sociétés civiles immobilières, sociétés d'économie mixte, Etat, Collectivités locales, entreprises publiques, organismes de sécurité sociale, sociétés d'assurance.

Bailleurs personnes physiques : sont classés dans cette catégorie les particuliers.

Sources :

Enquêtes Logement d'octobre 1984, d'octobre 1988, de novembre 1992, de décembre 1996 et de janvier 2002.

Le champ des enquêtes est constitué par les logements ordinaires, qui ne comprennent pas les logements en collectivité, tels que foyers, internats, casernes. Les logements réellement enquêtés sont les seules résidences principales, les autres logements (résidences secondaires et logements occasionnels) étant seulement dénombrés pour évaluer l'ensemble du parc de logements.

Bibliographie :

« Les conditions de logement des ménages à bas revenus », *Insee Première* n° 950, février 2004.

« Les conditions de logement des ménages pauvres », *Document de travail* n° F0703 Insee.

« Imputation de loyers fictifs aux propriétaires occupants - Quel impact sur les contours de la population pauvre ? », *Document de travail* n° F0309, décembre 2003 Insee.

« La reprise de l'accession à la propriété », *Insee Première* n° 913, juillet 2003.

« De plus en plus de maisons individuelles », *Insee Première* n° 885, février 2003.

« La proportion de logements vacants la plus faible depuis 30 ans », *Insee Première* n° 880, janvier 2003.

« Les effets de l'existence du parc HLM sur le profil de consommation des ménages », D. Le Blanc, A. Laferrère, R. Pigois, *Économie et Statistique* n° 328, avril 2000, Insee.

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 2004

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 : RPV
Code Sage IP04957
ISSN 0997 - 3192
© INSEE 2004



INSEE
INSTITUT NATIONAL
DE LA STATISTIQUE
ET DES ÉTUDES
ÉCONOMIQUES