

# Le locataire dans la ville

## Enquête Loyers d'octobre 2000

Claire Warzée, division Logement, Insee

**E**n 2000, le locataire en HLM est arrivé depuis un peu plus de 10 ans, il perçoit une aide dans la moitié des cas, est souvent retraité ou ouvrier et son ménage comprend au moins trois personnes. Dans le secteur libre, le locataire n'est là que depuis 5,6 ans ; il ne déclare percevoir une aide que dans un tiers des cas, il est plutôt plus jeune, membre d'une profession intermédiaire ou employé et vit souvent seul. Les caractéristiques du logement influencent le niveau du loyer. En premier lieu, sa localisation et le secteur locatif auquel il appartient. Mais aussi le nombre de pièces, l'ancienneté d'occupation du locataire ou la période de construction du logement.

En octobre 2000, on compte 7,7 millions de résidences principales locatives dans les agglomérations urbaines de France métropolitaine : 44,5% sont des HLM, 52% font partie du secteur libre et seulement 3,5% sont soumises à la loi de 1948. Entre octobre 1996 et octobre 2000, le nombre total de logements locatifs a progressé de 2%. Durant cette période, le

### 1 Surface moyenne selon le secteur locatif et la date de construction du logement

En m<sup>2</sup>

Période de construction	HLM	Libre	Tous secteurs <sup>1</sup>
1914 à 1948	61,3	58,8	59,5
1949 à 1989	69,3	65,7	67,8
1990 et après	71,4	59,0	65,2
<b>Ensemble</b>	<b>69,0</b>	<b>62,1</b>	<b>65,1</b>

1. Y compris les logements soumis à la loi de 1948.

Champ : Résidences principales locatives urbaines hors communes rurales

Source : Enquête Loyers et charges 2000, Insee

nombre de HLM a augmenté de 4%. Ce sont les grandes villes de province et l'agglomération parisienne qui ont bénéficié du développement du parc locatif social.

Les logements en immeubles collectifs représentent 5/6<sup>e</sup> du parc locatif national. Dans les plus petites unités urbaines (moins de 20 000 habitants) plus d'une location sur trois est un logement individuel, contre une sur vingt-cinq dans l'agglomération parisienne.

### La surface moyenne diminue légèrement après 1997

Le logement locatif moyen compte près de trois pièces et mesure 65 m<sup>2</sup>. Les maisons locatives individuelles ont en moyenne 83 m<sup>2</sup> pour quatre pièces que ce soit en secteur libre ou en HLM. En revanche, dans les immeubles collectifs, les logements HLM sont beaucoup plus spacieux que ceux du secteur libre, avec près d'une pièce et 10 m<sup>2</sup> de plus. Les logements du secteur libre très récents (construits après 1990) sont en moyenne plus petits que ceux construits entre 1949 et 1989 (59 m<sup>2</sup> contre 66 m<sup>2</sup> - *tableau 1*). Au contraire, dans le secteur HLM, les logements récents sont plus spacieux que les autres.

Si la superficie est plus élevée dans le secteur HLM que dans le secteur libre, les familles qui y habitent sont aussi plus nombreuses : 41% des ménages locataires en HLM sont composés de trois personnes ou plus contre 28% dans le secteur libre (*tableau 2*). Ainsi, la superficie par personne est de 27,5 m<sup>2</sup> par personne en HLM contre 30,1 m<sup>2</sup> dans le secteur libre. En octobre 2000, 40% des logements en location sont habités par une seule personne. Cette proportion est en nette augmentation par rapport à 1995 (35%).

### Des locataires jeunes et mobiles dans le secteur libre

Les locataires sont plus âgés dans le secteur HLM. Le locataire en titre a 47 ans contre

INSEE  
PREMIERE

## 2 Répartition des ménages selon leur taille et le secteur locatif

En %

Taille du ménage	HLM		Libre		Tous secteurs	
	Oct. 1995	Oct. 2000	Oct. 1995	Oct. 2000	Oct. 1995	Oct. 2000
Une personne	27,8	33,3	39,0	44,0	34,7	39,8
Deux personnes	28,5	25,7	30,4	28,1	29,4	26,8
Trois personnes et plus	43,7	41,0	30,6	27,9	35,8	33,4

Champ : Résidences principales locatives urbaines hors communes rurales

Source : Enquêtes Loyers et charges 1995 et 2000, Insee

## 3 Loyers mensuels moyens selon la catégorie de commune et le secteur locatif en octobre 2000

En euro par m<sup>2</sup>

Tranche d'unité urbaine	HLM	Loi de 1948	Libre dont :	Libre construit avant 1949	Libre construit après 1948	Tous secteurs
Moins de 20 000 habitants	3,6	4,8	4,9	4,7	5,1	4,2
De 20 000 à 100 000 habitants	3,5	4,5	5,3	5,0	5,4	4,3
De 100 000 à 2 000 000 habitants	3,7	4,2	6,4	6,1	6,6	5,0
Agglomération parisienne	4,4	5,2	10,3	11,5	9,5	7,0
<b>Ensemble</b>	<b>3,8</b>	<b>4,6</b>	<b>7,0</b>	<b>7,4</b>	<b>6,8</b>	<b>5,3</b>

Champ : Résidences principales locatives urbaines hors communes rurales

Source : Enquête Loyers et charges 2000, Insee

42 ans dans le secteur libre. Le secteur HLM loge une plus grande proportion de locataires de plus de 50 ans (40% contre 27% dans le secteur libre). En revanche, les locataires de moins de 30 ans ne constituent que 14% de la population du secteur HLM contre 30% dans le secteur libre. Dans le secteur régi par la loi de 1948, 61% des locataires ont plus de 50 ans.

Un locataire occupe, en moyenne, son logement depuis huit ans. En HLM, l'ancienneté d'occupation est de 10 ans, elle est environ deux fois moindre dans le secteur libre (5,6 ans) et atteint 21 ans dans le secteur « loi de 1948 ». Depuis 1995, la mobilité des locataires du secteur libre a progressé : leur ancienneté d'occupation moyenne a diminué de six mois. C'est l'inverse dans le secteur HLM où l'ancienneté moyenne augmente. La mobilité résidentielle varie avec l'âge, forte au début de la vie adulte, elle diminue ensuite. A âge égal, les locataires de la région parisienne sont moins mobiles que ceux de province.

Près de 40% des locataires sont employés ou ouvriers. Les retraités, souvent propriétaires, représentent 29% de l'ensemble de la population et seulement 20% des locataires. A contrario, les employés, qui correspondent à 11% des ménages, sont surreprésentés parmi les locataires (21%). Depuis 1995, les cadres et professions intellectuelles supérieures ont de moins en moins recours à la location. C'est dans le secteur

libre qu'ils sont les mieux représentés tandis qu'ouvriers, employés et retraités sont plus présents dans le secteur HLM, représentant 70% des locataires.

### Différents contrats de location selon le secteur locatif

Dans le secteur HLM, les locataires disposent obligatoirement d'un bail écrit, à durée indéterminée. Ils payent en grande majorité leur loyer à terme échu et reçoivent quasiment tous une quittance. Dans le secteur libre, la rédaction d'un bail écrit se généralise et sa durée est souvent de trois ans. Les locataires payent généralement leur loyer à terme d'avance et un quart d'entre eux ne reçoivent aucun document justifiant

le paiement d'un loyer. Parmi ces logements locatifs, 83% appartiennent à des particuliers, 13% à des sociétés et 4% à une collectivité publique.

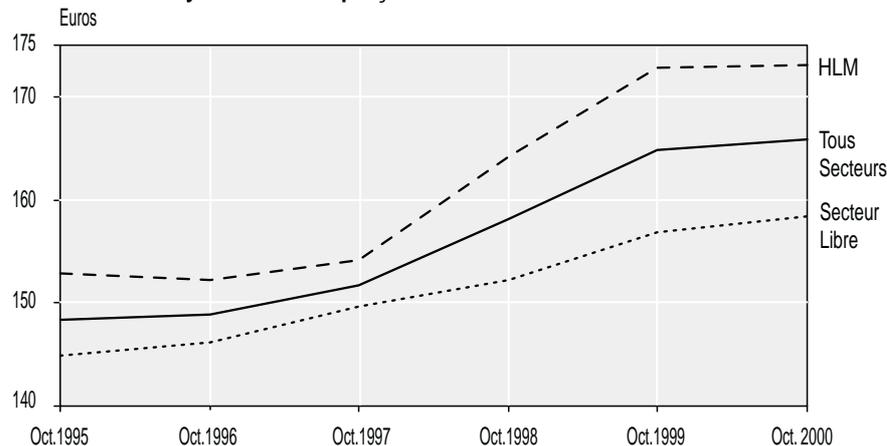
### Les aides : tassement du nombre de bénéficiaires

Plus de 39% des locataires déclarent être bénéficiaires d'une aide au logement. Dans le secteur HLM, un locataire sur deux (48%) touche une aide ; dans le secteur libre un sur trois. Jusqu'en 1996, le nombre de locataires percevant une aide n'a cessé d'augmenter. En effet, de janvier 1991 à janvier 1993, l'aide au logement a été étendue à toute personne qui n'entraîne pas déjà dans le champ et dont les ressources le justifiaient. La prise en charge de ces nouveaux locataires a été progressive et s'est étalée jusqu'en 1996. Depuis 1997 en revanche, le nombre de bénéficiaires d'aide baisse légèrement, en secteur libre et HLM. En octobre 2000, les locataires aidés perçoivent en moyenne 165,9 euros par mois. Ceux du secteur HLM reçoivent environ 15 euros de plus que ceux du secteur libre. Cet écart s'est sensiblement accru depuis 1997. Après avoir progressé d'environ 4% en 1998 et 1999, le montant des aides accordées s'est stabilisé en 2000.

### Un loyer inférieur de 45% en HLM

Les loyers moyens au mètre carré s'élèvent avec la taille de l'agglomération (tableau 3). Dans les unités urbaines de moins de 20 000 habitants et celles de

### 1 Montant moyen des aides perçues



Source : Enquêtes Loyers et charges, Insee

20 000 à 100 000 habitants, les loyers moyens diffèrent peu. En revanche, ils sont plus élevés, surtout dans le secteur libre, dans les grandes villes de province. Enfin, une très nette rupture est marquée en agglomération parisienne et ce quel que soit le secteur locatif. Dans le secteur HLM, les locataires parisiens payent en moyenne 20% de plus au mètre carré (soit 0,7 €/m<sup>2</sup>) que ceux des grandes villes de province. Dans le secteur libre, on atteint des écarts entre loyers parisiens et loyers des grandes villes de province de 60% (+3,9 €/m<sup>2</sup>) (et même près de 90% soit +5,4 €/m<sup>2</sup> dans les logements anciens).

Le loyer moyen au mètre carré dépend fortement du secteur locatif. C'est naturellement dans le secteur libre qu'il est le plus élevé. En province, le loyer des logements récents est supérieur à celui des logements construits avant 1949. C'est le contraire à Paris où les logements anciens sont généralement mieux situés que les plus récents.

### Le mètre carré est plus cher dans les petits logements que dans les grands

Le loyer moyen au mètre carré varie selon la taille du logement. Un petit logement (une ou deux pièces) coûte 2,4 euros de plus au mètre carré qu'un grand (tableau 4). Dans les plus petites villes, les locataires d'un logement de une ou deux pièces paient 40% de plus au mètre carré que ceux habitant une location de plus de trois pièces. Dans les autres unités urbaines, l'écart est compris entre 45 et 50%. De tels écarts se retrouvent dans tous les secteurs locatifs. C'est dans le secteur libre que la différence est la plus importante. De 0,9 euro dans le secteur HLM (soit 25% de plus), elle passe à 2,6 euros dans le secteur libre (+42%).

### Les locataires anciens payent moins cher

Comme l'évolution des loyers des locataires en place est contrôlée, le loyer mensuel moyen par mètre carré diffère fortement selon l'ancienneté d'occupation du logement. Tous secteurs confondus, les locataires ayant emménagé

## 4 Loyers mensuels moyens selon le nombre de pièces en octobre 2000

En euro par m<sup>2</sup>

	Une ou deux pièces	Trois pièces et plus	Ensemble
<b>Par tranche d'unité urbaine</b>			
Moins de 20 000 habitants	5,5	3,9	4,2
De 20 000 à 100 000 habitants	5,6	3,9	4,3
De 100 000 à 2 000 000 habitants	6,7	4,5	5,0
Agglomération parisienne	9,0	6,2	7,0
<b>Par secteur</b>			
HLM	4,6	3,7	3,8
Loi de 1948	5,3	4,2	4,7
Libre	8,8	6,2	7,0
<b>Ensemble</b>	<b>7,1</b>	<b>4,7</b>	<b>5,3</b>

Champ : Résidences principales locatives urbaines hors communes rurales  
Source : Enquête Loyers et charges 2000, Insee

## 5 Loyers mensuels selon l'ancienneté d'occupation en octobre 2000

En euro par m<sup>2</sup>

	Moins de trois ans	Plus de trois ans	Ensemble
<b>Par tranche d'unité urbaine</b>			
Moins de 20 000 habitants	4,7	3,8	4,2
De 20 000 à 100 000 habitants	4,8	3,8	4,2
De 100 000 à 2 000 000 habitants	5,9	4,4	5,0
Agglomération parisienne	8,5	6,1	7,0
<b>Par secteur</b>			
HLM	4,1	3,7	3,8
Libre dont :	7,5	6,4	7,0
Libre construit avant 1949	8,1	6,5	7,4
Libre construit après 1948	7,2	6,4	6,8
<b>Ensemble</b>	<b>6,1</b>	<b>4,7</b>	<b>5,3</b>

Champ : Résidences principales locatives urbaines hors communes rurales  
Source : Enquête Loyers et charges 2000, Insee

## 6 Loyers mensuels moyens selon la date de construction du logement en octobre 2000

En euro par m<sup>2</sup>

	Avant 1914	De 1915 à 1948	De 1949 à 1974	De 1975 à 1989	Après 1990
HLM	3,8	3,4	3,4	4,1	4,9
Libre dont :	7,8	6,9	6,2	7,0	8,1
Province	5,6	5,6	5,3	6,3	7,4
Région parisienne	12,2	10,4	8,9	9,6	10,7
<b>Ensemble</b>	<b>7,2</b>	<b>5,7</b>	<b>4,4</b>	<b>5,1</b>	<b>6,2</b>

Champ : Résidences principales locatives urbaines hors communes rurales  
Source : Enquête Loyers et charges 2000, Insee

depuis moins de trois ans payent en moyenne 30% de plus au mètre carré (soit +1,4 €/m<sup>2</sup>) que ceux installés depuis plus longtemps. Cet écart de loyer au mètre carré augmente avec la taille de l'agglomération ; dans l'agglomération parisienne, il atteint +40%, ce qui représente un surplus de loyer de 2,4 €/m<sup>2</sup> pour les emménagés récents. Mais dans le secteur HLM, les loyers varient peu selon l'ancienneté des locataires. Une partie de cet écart tient donc au fait que les emménagés récents ont moins facilement accès au secteur HLM, plus économique. A secteur locatif donné, les écarts de loyer selon l'ancienneté sont moindres : ainsi, dans le secteur libre, la différence est de 1,1 €/m<sup>2</sup> (+17%)

entre le loyer moyen d'un locataire installé depuis moins de trois ans et un locataire en place depuis plus longtemps. Cet écart est plus élevé dans les logements construits avant 1949.

### Loyers plus élevés dans les logements récents

Hors région parisienne, les loyers au mètre carré sont plus élevés dans les logements récents, plus confortables (tableau 6). En revanche, en agglomération parisienne, la location d'un logement construit avant 1915 coûte en moyenne 12,2 €/m<sup>2</sup> soit 1,5 € de plus que pour un logement ayant moins de dix ans d'âge.

## Pour comprendre ces résultats

L'enquête Loyers et charges est réalisée chaque trimestre en janvier, avril, juillet, et octobre. L'échantillon comprend 8 500 logements qui sont répartis en huit sous-échantillons. Tous les trimestres, un sous-échantillon sort et est remplacé par un entrant.

Le champ de l'enquête est constitué de l'ensemble des résidences principales ordinaires urbaines louées vides en France métropolitaine dont l'usage essentiel est l'habitation. Toutes les catégories de sous-locataires, les logements-foyers, les résidences étudiantes, les logements occupés à titre gratuit, les logements meublés sont exclus de l'enquête.

Le supplément de loyer de solidarité (SLS) des locataires HLM est inclus dans le loyer.

## Pour en savoir plus

« Le logement locatif de 1995 à 2000 », *Insee Résultats* n° 758-759, septembre 2001.

« L'évolution des loyers en 2000 : gel dans le secteur HLM, modération dans le secteur libre », *Insee Première* n° 770, avril 2001.

Rapport sur l'évolution des loyers, ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement, juin 2000.

« Les loyers augmentent moins vite que les prix en 1999 », *Insee Première* n° 705, avril 2000.

« De l'histoire individuelle à la structure des ménages », *Insee Première* n° 649, mai 1999.

« Les déménagements forment la jeunesse », *Insee Première* n° 647, mai 1999.

« Les loyers augmentent plus en 1998 qu'en 1997 », *Insee Première* n° 641, avril 1999.

« Les dépenses de logement de 1984 à 1996 », *Insee Première* n° 611, octobre 1998.

« Les logements des ménages pauvres en 1996 », *Insee Première* n° 588, juin 1998.

« Les loyers et les locataires en 1997 », *Insee Première* n° 576, avril 1998.

« Les conditions de logement fin 1996 », *Insee Première* n° 563, janvier 1998.

« Les ménages et leurs logements », *Insee Première* n° 562, décembre 1997.

« Le logement locatif de 1992 à 1996 », *Insee Résultats* n° 575-576, octobre 1997.

INSEE PREMIÈRE figure dès sa parution sur le site Internet de l'Insee : [www.insee.fr](http://www.insee.fr)

### BULLETIN D'ABONNEMENT A INSEE PREMIERE

A RETOURNER A : INSEE-CNGP, B.P. 2718, 80027 AMIENS CEDEX 01

OUI, je souhaite m'abonner à INSEE PREMIÈRE - Tarif 2001

1 an, 60 numéros = 530 F (France)  
80,80 €

663 F (Europe)  
101,07 €

827 F (Reste du monde)  
126,08 €

Nom ou raison sociale : \_\_\_\_\_ Activité : \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_

Tél : \_\_\_\_\_

Ci-joint mon règlement en Francs par chèque à l'ordre de l'INSEE : \_\_\_\_\_ F.

Date : \_\_\_\_\_ Signature

**Direction Générale :**  
18, Bd Adolphe-Pinard  
75675 Paris cedex 14  
**Directeur de la publication :**  
Paul Champsaur  
**Rédacteur en chef :**  
Daniel Temam  
**Rédacteurs :** J.-W. Angel,  
R. Baktavatsalou, C. Dulon,  
A.-C. Morin, B. Ouvré  
**Maquette :** C. Kohler  
Code Sage IP01807  
ISSN 0997 - 3192  
© INSEE 2001

