

Rapport sur l'évolution des loyers

Locaux à usage d'habitation dans le parc locatif privé

Juin 2008

Le présent rapport a été préparé en application de la loi n° 89 462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86 1290 du 23 décembre 1986.

Il a été réalisé à partir de données communiquées par :

- ◆ l'observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP),
- ◆ les agences d'urbanisme et deux ADIL représentant onze agglomérations (prestataires des enquêtes sur l'évolution des loyers en province),
- ◆ les directions départementales de l'équipement (DDE),
- ◆ l'institut national de la statistique et des études économiques (INSEE).

Sa rédaction a été effectuée par le bureau des rapports locatifs (DH2) de la Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction du Secrétariat d'Etat au Logement.

sommaire

● 1. Quelques données chiffrées sur le parc locatif privé		7
		15
<i>Enquêtes « Logement » & « Loyers & charges » de l'INSEE.</i>		
● 2. Un ralentissement du confirmé du mouvement de hausse des loyers	■ l'indice général des loyers	34
	■ le secteur locatif privé	36
<i>Enquêtes « Loyers & charges » de l'INSEE.</i>	■ le secteur locatif social	44
● 3. Le marché locatif les grandes tendances	■ l'évolution de l'offre et de la demande locative	52
<i>Enquête DGUHC réalisée auprès des DDE.</i>	■ l'évolution des loyers	58
	■ la connaissance de la loi du 6 juillet 1989	59
	■ l'impact de la conjoncture économique	70
	■ en conclusion	72
● 4. L'évolution des loyers à Paris, dans sa proche banlieue et en province	■ le mouvement d'ensemble	79
		<i>résumé</i> 97
<i>Enquêtes OLAP commanditées par la DGUHC.</i>	■ les relocations	101
	<i>La stabilité ou les baisses des loyers de relocation</i>	110
	<i>résumé</i>	115
	<i>Les hausses de loyers de relocation</i>	117
	<i>résumé</i>	127
	<i>Conclusion</i>	129
	■ les logements mis en location pour la première fois	131
	■ les facteurs d'évolution des loyers pour les locataires stables	
	<i>Les renouvellements de baux</i>	135
	<i>résumé</i>	145
	<i>Les baux en cours</i>	146
	<i>résumé</i>	153
	■ le niveau des loyers dans la grande banlieue de l'agglomération parisienne	155
	■ en conclusion	161

annexes

1 ● L'évolution en 2007 des loyers du secteur privé dans l'agglomération parisienne

OLAP, mai 2008

1 ● L'évolution en 2007 des loyers du secteur privé dans onze agglomérations de province

OLAP, mai 2008

3 ● La fixation et l'évolution des loyers, commentaires de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989

Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction

Quelques données chiffrées sur le parc locatif privé ⁽¹⁾

*(1) L'ensemble de ces données chiffrées
est issu des enquêtes Logement réalisées par l'INSEE.*

● 1. les évolutions ⁽¹⁾

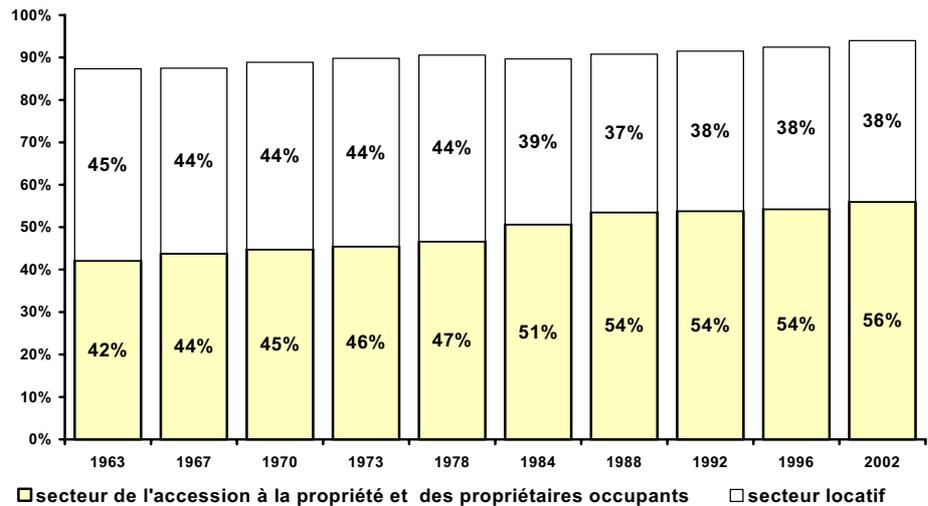
Jusqu'au milieu des années soixante, la location a été le statut d'occupation prépondérant. A partir de cette période, la proportion des propriétaires occupants ou en accession s'est progressivement développée.

Le secteur locatif, 9 306 000 logements, soit 38 % du parc des résidences principales.

En 2002, le secteur locatif représente 38 % du parc des résidences principales (soit 9 306 000 logements sur un total de 24 525 000 résidences principales).

Évolution du parc des résidences principales

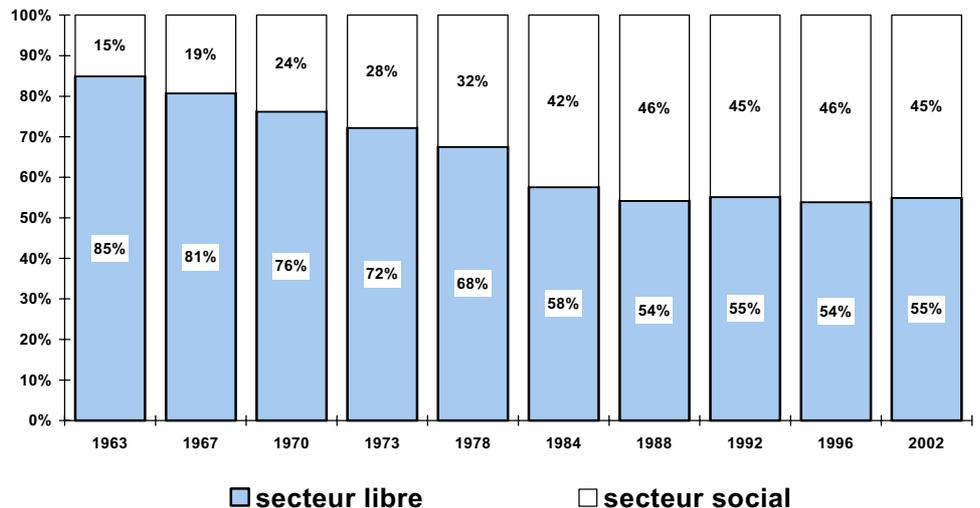
Source : Enquêtes Logement INSEE



Le parc locatif privé Le parc locatif est constitué à 55 % de logements du secteur privé (5 076 000 logements) et à 45 % de logements sociaux (4 251 000 logements). **reste majoritaire avec près de 5 000 000 logements.**

Évolution des secteurs du parc locatif

Source : Enquêtes Logement INSEE



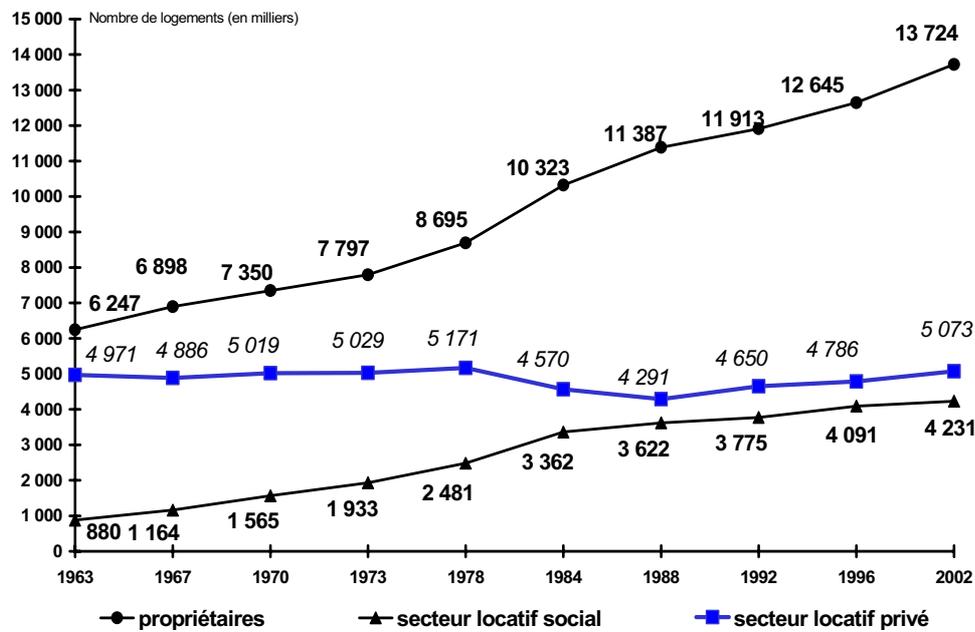
De 1992 à 2002, Entre 1992 et 2002, le parc locatif privé régi par la loi de 1989 a progressé de **une progression** +17% (712 000 logements) tandis que le secteur locatif régi par la loi de 1948 a **du secteur locatif privé** continué à se réduire (près de 45 % de ces locations ont disparu, passant de 443 000 logements à 246 000).

Quelques données chiffrées sur le parc locatif privé

Cette croissance du parc locatif privé est due vraisemblablement aux mesures fiscales favorisant l'investissement locatif, au passage au secteur libre de logements régis antérieurement par la loi 1948, mais probablement aussi à la stabilisation de la législation relative aux rapports locatifs. Pour la même période, le parc locatif social s'est accru également de +12% (+456 000 logements), il a continué de progresser régulièrement avec une production moyenne d'environ 45 000 logements par an.

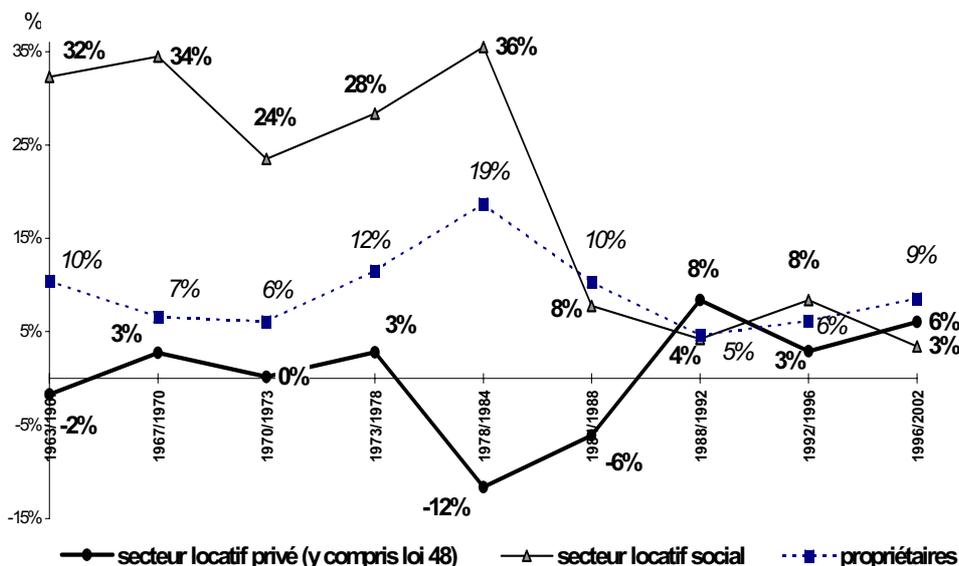
Évolution du parc des résidences principales

Source : Enquête Logement INSEE



Taux évolution des différents secteurs du parc des résidences principales

Source : Enquête Logement INSEE



► **Évolution du parc des résidences principales**
Source : enquêtes Logement INSEE

En milliers de logements	1984			1988			1992			1996			2002		
Propriétaires	10 323	51 %		11 387	54 %		11 913	54 %		12 645	54 %		13 724	56 %	
Locatif	7 932	39 %	dont	7 913	37 %	dont	8 335	38 %	dont	8 877	38 %	dont	9 306	38 %	dont
• HLM	2 978		37 %	3 189		40 %	3 376		41 %	3 656		41 %	3 832		41 %
• Autres logements sociaux	384		5 %	433		5 %	399		5 %	444		5 %	399		4 %
• Loi 1948	708		9 %	522		7 %	442		5 %	337		4 %	246		3 %
• Secteur libre	3 862		49 %	3 769		48 %	4 108		49 %	4 440		50 %	4 830		52 %
Autres statuts	2 109	10 %		1 957	9 %		1 882	9 %		1 764	8 %		1 495	6 %	
TOTAL	20 364	100 %	100 %	21 257	100 %	100 %	22 130	100 %	100 %	23 286	100 %	100 %	24 525	100 %	100 %

Globalement, de 1992 à 2002, soit au cours d'une décennie, l'ensemble parc locatif a progressé de +12%, soit une capacité nouvelle de 970 000 locations. Au cours de cette période, le parc du secteur locatif privé comme celui du secteur locatif social ont augmenté dans des proportions quasi égales, respectivement +11% et 12%. Ainsi leur capacité d'accueil s'est accru de 514 000 logements pour le secteur locatif privé et 456 000 pour le secteur locatif social.

Pour le secteur locatif privé, selon la législation dont il dépend et la date d'achèvement des logements, l'évolution du parc diffère.

Ainsi, le parc de locations régi par la loi du 6 juillet 1989, achevé après 1948, a progressé de 21% soit un peu plus de 480 000 locations. De même, le patrimoine locatif **antérieurement à 1948** et régi par la loi du 6 juillet 1989 a augmenté **de 12%**, soit une capacité nouvelle de 229 000 locations ; on peut supposer que l'essentiel de ces logements relevaient antérieurement de la loi de 1948 puisque le parc régi par la loi de 1948 a perdu 197 000 logements soit une diminution de 45% en dix ans et une fraction minime correspond à la mise en location de logements vacants ou libérés par un propriétaire occupant.

Pour le secteur locatif social, qu'il soit conventionné ou non, l'évolution de ce patrimoine diverge également. Ainsi, en une décennie, la capacité d'accueil du parc locatif conventionné à l'APL a augmenté de 34% (888 000 logements). L'accroissement de ce parc résulte semble-t-il à parité, d'un transfert du parc HLM non conventionné (le nombre de logements a chuté de plus moitié en 10 ans) vers le secteur conventionné, et de la réalisation de nouveaux logements.

En revanche, le secteur social non hlm est resté relativement stable.

► **Évolution du parc locatif selon les secteurs, privé et social**
Source : enquêtes Logement INSEE

	1992			1996			2002			1992/2002
		% (1)	% (2)		% (1)	% (2)		% (1)	% (2)	% évolution
Locatif social										
HLM conventionné	2 603	69	31	3 158	77	36	3 491	83	38	+34%
HLM non conventionné	773	20	9	499	12	6	342	8	4	- 56%
Secteur social non hlm	399	11	5	444	11	5	398	9	4	-
total	3 775	100	45	4 101	100	46	4 231	100	45	+12%
Locatif privé										
Loi de 1989 après 48	2 268	50	27	2 441	51	27	2 750	54	30	+21%
Loi de 1989 avant 48	1 850	41	22	1 999	42	23	2 079	41	22	+12%
Loi de 1948	443	10	5	337	7	4	246	5	3	- 45%
total	4 561	100	55	4 777	100	54	5 075	100	55	+11%
TOTAL	8 336		100	8 878		100	9 306		100	+12%

(1) % de répartition par rapport aux secteurs locatifs.

(2) % de répartition par rapport à l'ensemble du parc locatif.

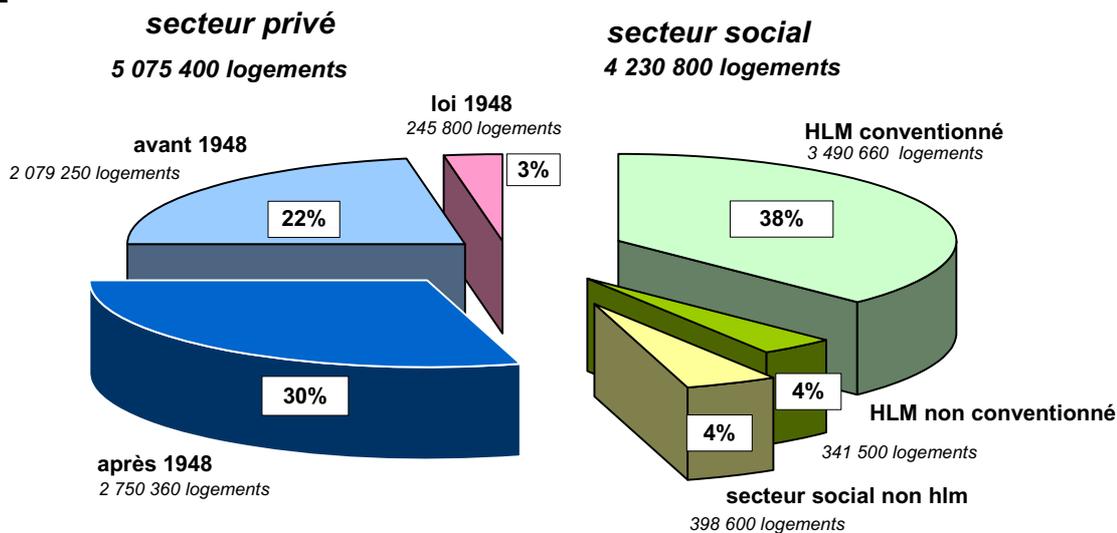
Le parc locatif et ses différents secteurs

Source : INSEE – Enquête logement 2002

2002

un parc locatif total de 9 306 200 logements

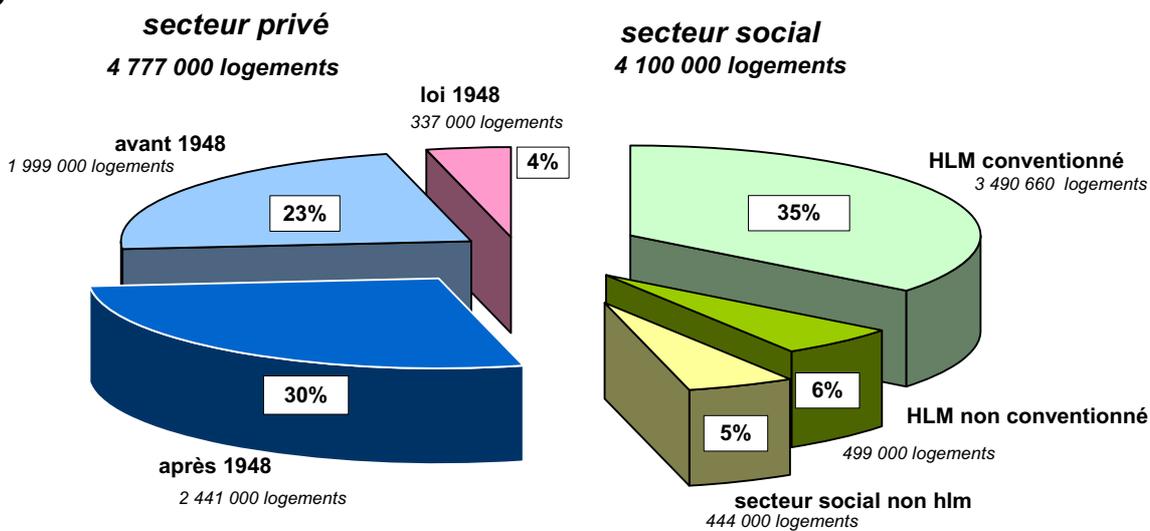
source: INSEE enquête logement 2002



1996

un parc locatif total de 8 877 000 logements

source: INSEE enquête logement 1996



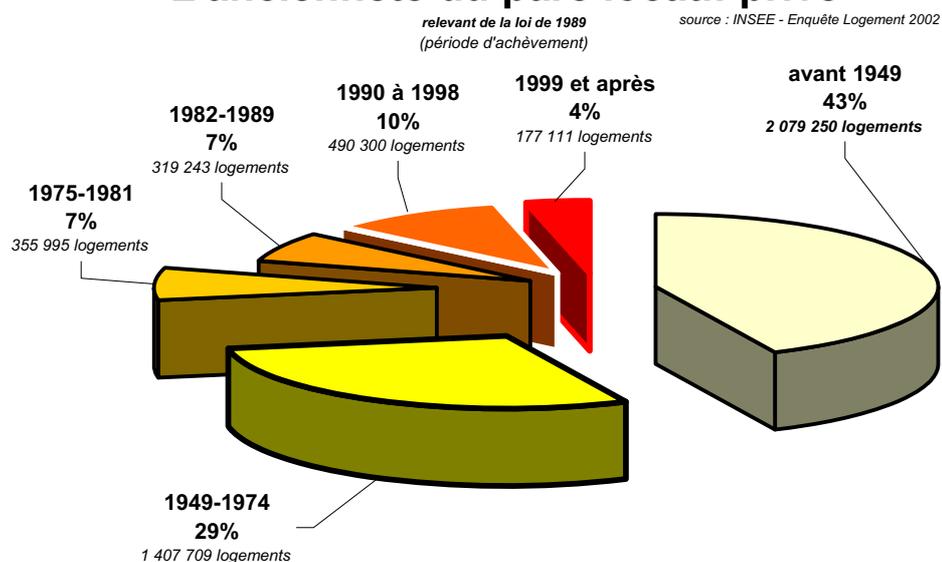
L'ancienneté du secteur locatif privé et du secteur locatif privé.

Pour l'ensemble du parc locatif, 73% des logements ont été construits après 1948, 27 % avant 1948.

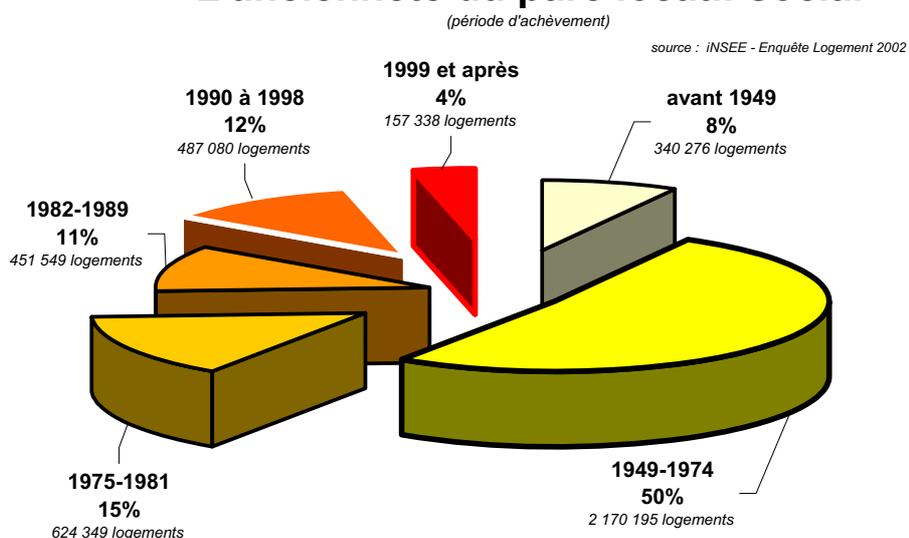
Toutefois, comparé au secteur locatif social, le **parc locatif privé relevant de loi de 1989 est constitué d'une part beaucoup plus importante de logements anciens**. Un peu plus de 40% du parc a été construits avant 1948 (43% du parc), près de 60% a été achevée après 1948 (57% du parc).

En revanche, le parc locatif social (hlm ou non) est plus récent, 92% des logements ont été réalisés après 1948 et tout particulièrement au cours de la période 1949/1974.

2002 L'ancienneté du parc locatif privé



2002 L'ancienneté du parc locatif social



La localisation géographique du secteur locatif privé et du secteur locatif social.

Un parc locatif privé plus présent dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants

Près de 60% du parc locatif (tous secteurs confondus) est localisé dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants (5 374 200 logements).

Cette proportion est respectivement pour le secteur privé et le secteur social (HLM ou non) de 46% (2 245 000 logements) et 61% (2 585 000 logements)

Concernant le secteur locatif privé régié par la loi de 1989 (4 830 000 logements), 81% du parc se situe en province (3 898 000 logements) et 19% en Ile de France (932 000 logements). En Ile de France, 80% du parc locatif privé se concentre à Paris et sa proche banlieue (743 000 logements).

En province, le secteur locatif privé se répartit pour 27% dans les communes de moins de 20 000 habitants, 14% dans les communes de 20 000 à moins de 100 000 habitants, 39% dans les communes de 100 000 habitants et plus.

Répartition du parc locatif selon la localisation

Source : enquête Logement INSEE 2002

2002	secteur locatif privé loi 1989		secteur locatif social		ensemble			
	nb	% (1)	nb	% (1)	nb	% (1)	nb	% (1)
communes rurales	650 945	13%	289 321	7%	940 266	10%	13%	
<20 000 hbts *	699 800	14%	521 340	12%	1 221 140	13%	17%	
20 000 hbts<50 000 hbts*	341 943	7%	402 138	10%	744 081	8%	11%	
50 000 hbts<100 000 hbts*	347 374	7%	433 337	10%	780 711	9%	11%	
100 000 hbts<200 000 hbts*	364 408	8%	309 554	7%	673 962	7%	10%	
200 000 hbts<2 000 000 hbts	1 493 063	31%	1 165 518	28%	2 658 581	29%	38%	
ensemble province	3 897 533	81%	3 121 208	74%	7 018 741	77%	100%	
grande banlieue	189 328	4%	340 184	8%	529 512	6%	26%	
proche banlieue	355 461	7%	540 303	13%	895 764	10%	44%	
paris	387 288	8%	229 095	5%	616 383	7%	30%	
ensemble Ile de France	932 077	19%	1 109 582	26%	2 041 659	23%	100%	
ensemble	4 829 610	100%	4 230 790	100%	9 060 400	100%		

(1) taux de répartition géographique.

* unités urbaines de



2002

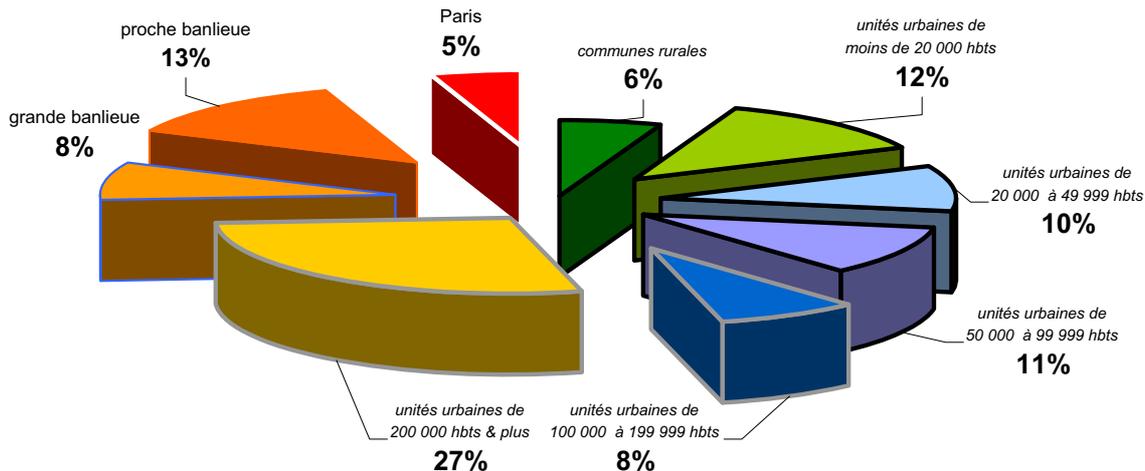
un parc locatif social (HLM ou non) de 4 230 790 logements,
sa répartition géographique

ILE DE France 26%

1 003 000 logements

PROVINCE 74%

2 829 000 logements



2002

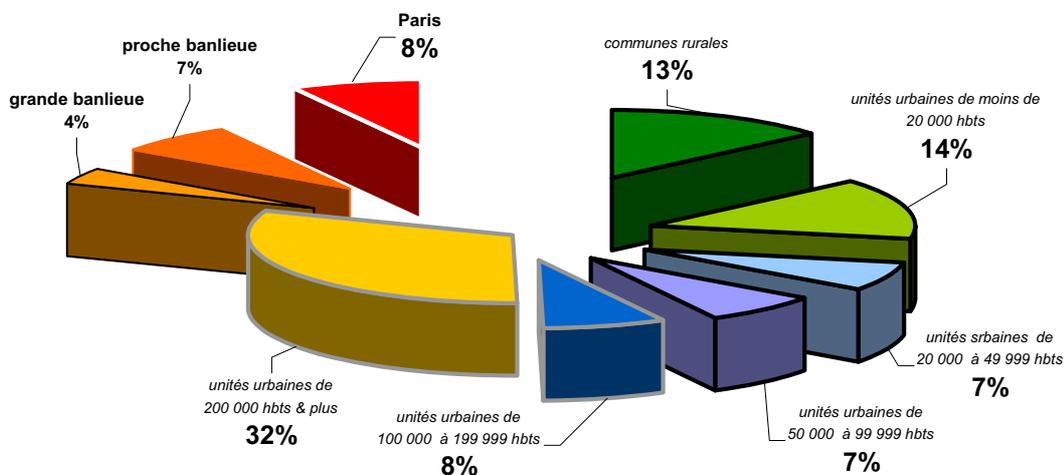
un parc locatif privé (loi de 1989) de 4 829 610 logements,
sa répartition géographique

ILE DE France 19%

932 000 logements

PROVINCE 81%

3 898 000 logements



La nature juridique du bailleur

Au niveau national, **54% de l'ensemble du parc locatif est détenu par des particuliers**. Cette proportion atteint plus de 70 % dans les communes rurales et 59% à Paris.

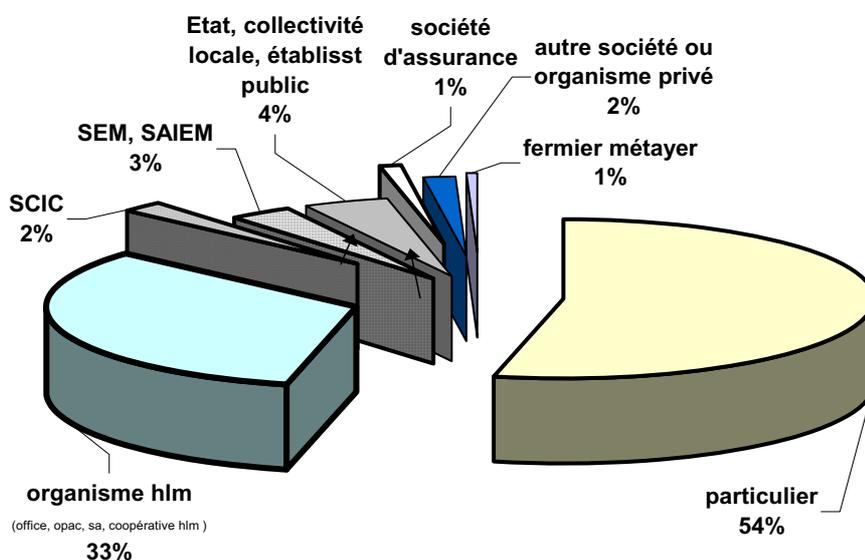
Pour les autres catégories de communes, elle avoisine les 50 %, sauf pour celles de l'agglomération parisienne hors Paris où le patrimoine locatif appartenant à des particuliers varie selon la localisation, un tiers du parc pour la grande banlieue et près de 40% pour la proche banlieue. Cette situation est liée à l'existence dans ces zones, d'un parc locatif social important.



2002 La nature juridique du propriétaire dans le parc locatif

(tous secteurs locatifs confondus)

source : INSEE - Enquête Logement 2002



Le parc locatif et la nature juridique du propriétaire

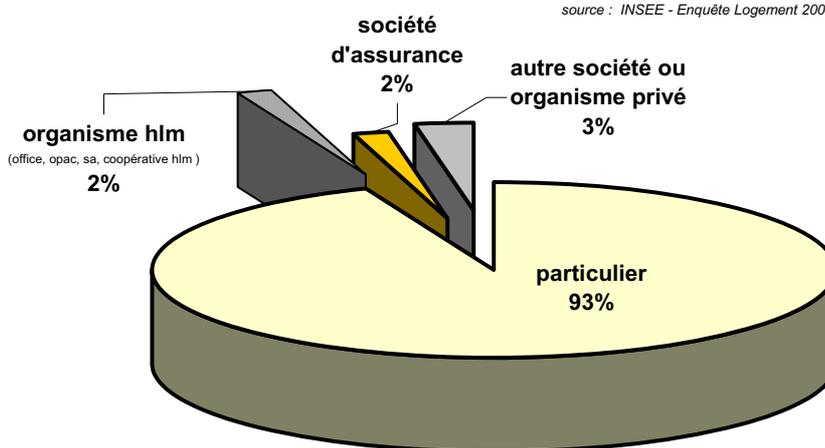
Source : INSEE - enquête logement 2002

	Province							Agglomération parisienne				TOTAL
	communes rurales	Unités urbaines de					total	grande banlieue	proche banlieue	paris	total	
		moins de 20 000 hbts	20 000 à 49 999 hbts	50 000 à 99 999 hbts	100 000 à 199 999 hbts	200 000 hbts & plus						
particulier	71%	58%	46%	47%	54%	56%	56%	33%	38%	59%	44%	54%
organisme hlm (office, opac, sa, coopérative hlm)	16%	32%	41%	44%	35%	33%	32%	47%	42%	19%	36%	33%
SCIC	0%	3%	2%	1%	2%	2%	2%	8%	4%	1%	4%	2%
SEM, SAIEM	1%	2%	3%	3%	4%	3%	2%	3%	7%	7%	6%	3%
Etat, collectivité locale, établisst public	8%	4%	4%	4%	4%	4%	5%	3%	4%	3%	4%	4%
société d'assurance	0%	1%	1%	0%	0%	1%	0%	3%	1%	6%	3%	1%
autre société ou organisme privé	0%	0%	1%	1%	2%	2%	1%	2%	3%	4%	3%	2%
fermier métayer	3%	1%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	1%
ensemble	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Dans le secteur locatif privé, 93% des propriétaires bailleurs sont des particuliers, 7% sont des personnes morales. Près de 70% du patrimoine des bailleurs, personnes morales, se concentrent dans les agglomérations de plus 200.000 habitants et à Paris et sa proche banlieue.

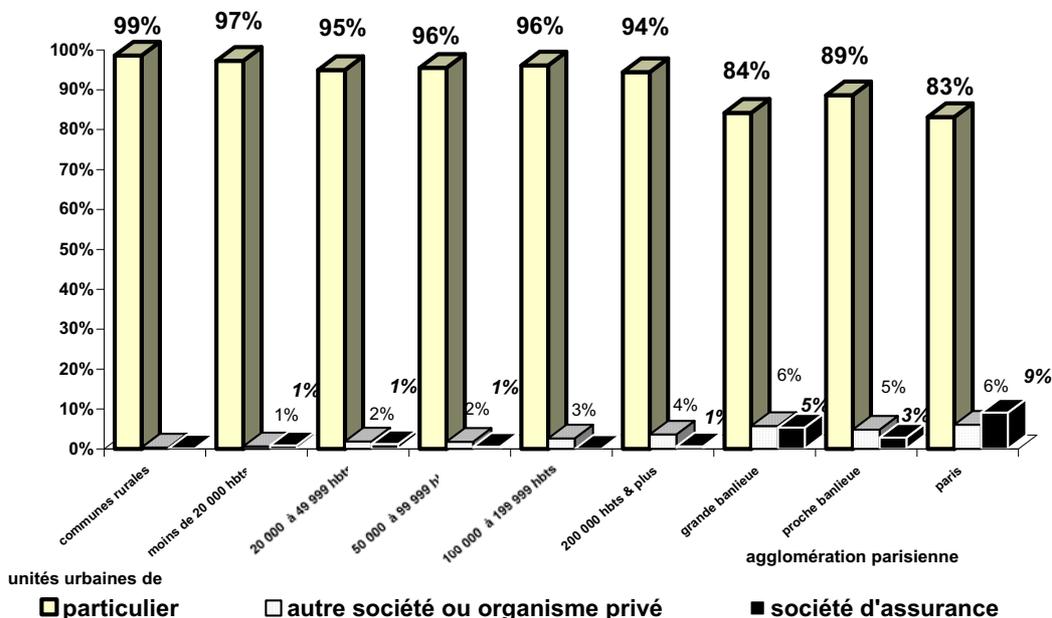
2002 La nature juridique du propriétaire dans le secteur locatif privé

source : INSEE - Enquête Logement 2002

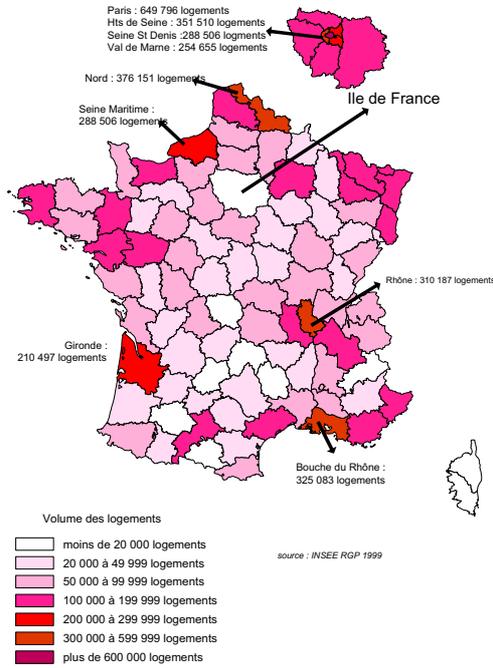


2002 La localisation du secteur locatif privé selon la nature juridique du bailleur

source : INSEE - Enquête Logement 2002



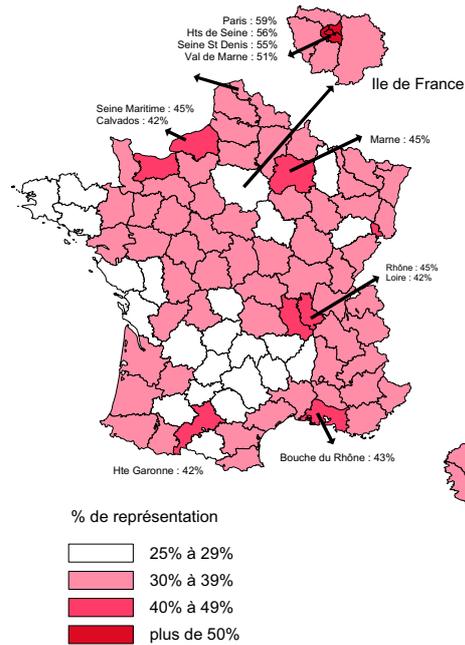
**Ensemble du parc locatif
secteur privé et secteur social**



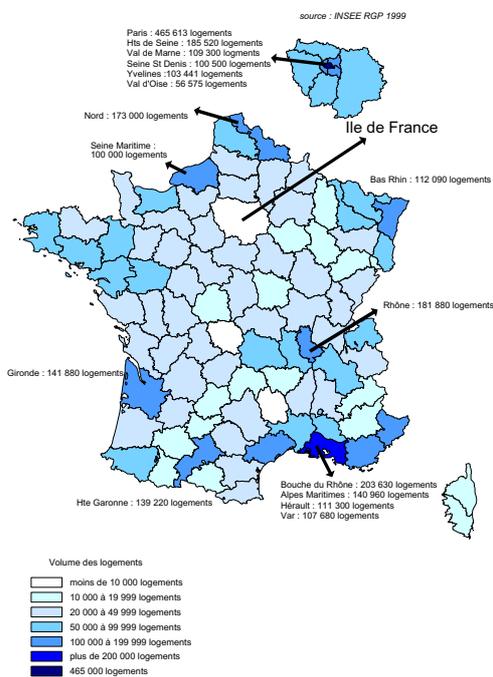
**Part de l'ensemble du parc locatif
par rapport à l'ensemble des résidences principales**

au niveau national :
39% du parc des résidences principales
relèvent du secteur locatif

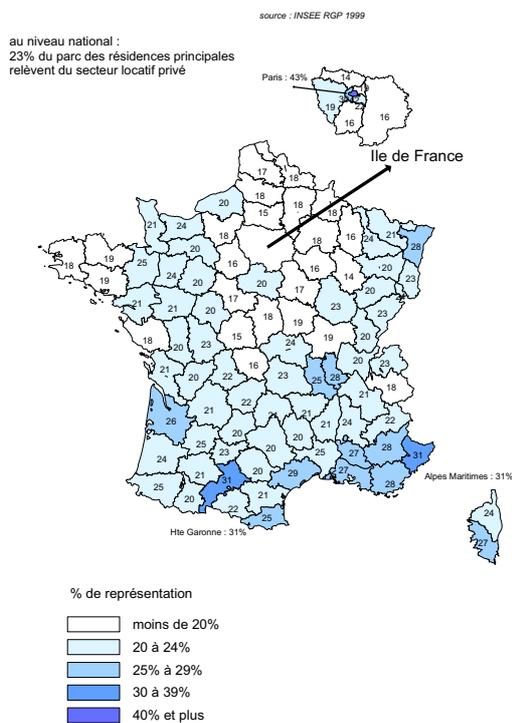
source : INSEE RGP 1999



Le parc locatif privé



Part du parc locatif privé par rapport au parc des résidences principales



● 2. l'évolution du parc locatif 1996-2000

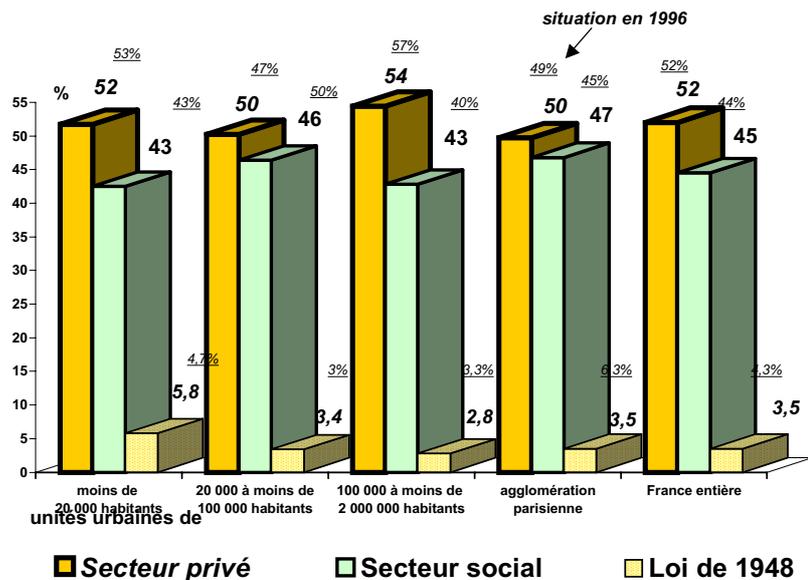
Des résultats concernant le secteur locatif plus actuels ont été récemment publiés par l'INSEE. Ces résultats relèvent de l'enquête « Loyers & Charges » qui participe à l'établissement de l'indice des prix à la consommation. Ils n'offrent pas la qualité de ceux issus de l'enquête logement et ne sont donc pas toujours comparables. Il n'en reste pas moins que les résultats de l'enquête « Loyers & Charges » ont cependant un caractère de référence sur l'évolution du parc locatif depuis 1996. Précisons qu'ils portent sur les résidences principales locatives urbaines hors communes rurales.

La structure du parc locatif.

Entre 1996 et 2000, globalement, la répartition des secteurs locatifs est restée quasi inchangée. **Le parc locatif est constitué pour plus de la moitié des logements du secteur privé régi par la loi de 1989 (52%)** et 45% par des logements du secteur HLM (44% en 1996). Le secteur locatif régi par la loi de 1948 en recul, représente 3.5% du parc locatif contre 4.3% en 1996.

La structure du parc locatif en 1996 et 2000 selon les secteurs locatifs

Source : Enquête INSEE « Loyers & Charges »

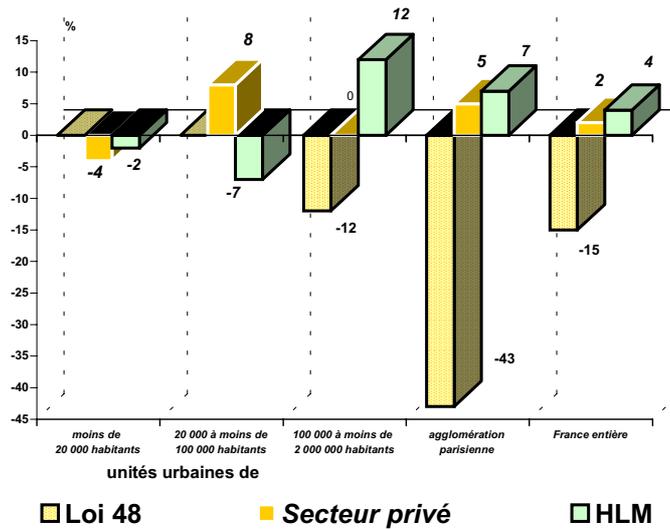


Toutefois **de 1996 à 2000, le parc locatif a progressé de 2%**. Cette légère augmentation s'est réalisée essentiellement dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants et dans l'agglomération parisienne.

L'accroissement du parc locatif a été plus élevé dans le secteur social (+4%) que dans le secteur privé régi par la loi de 1989 (+2%). En revanche, le parc locatif régi par la loi de 1948 continue de se réduire (-15%) tout particulièrement dans l'agglomération parisienne (-43%).

L'évolution de la structure du parc locatif selon les secteurs locatifs entre 1996 et 2000

Source : Enquête INSEE « Loyers & Charges »



La nature juridique du bailleur.

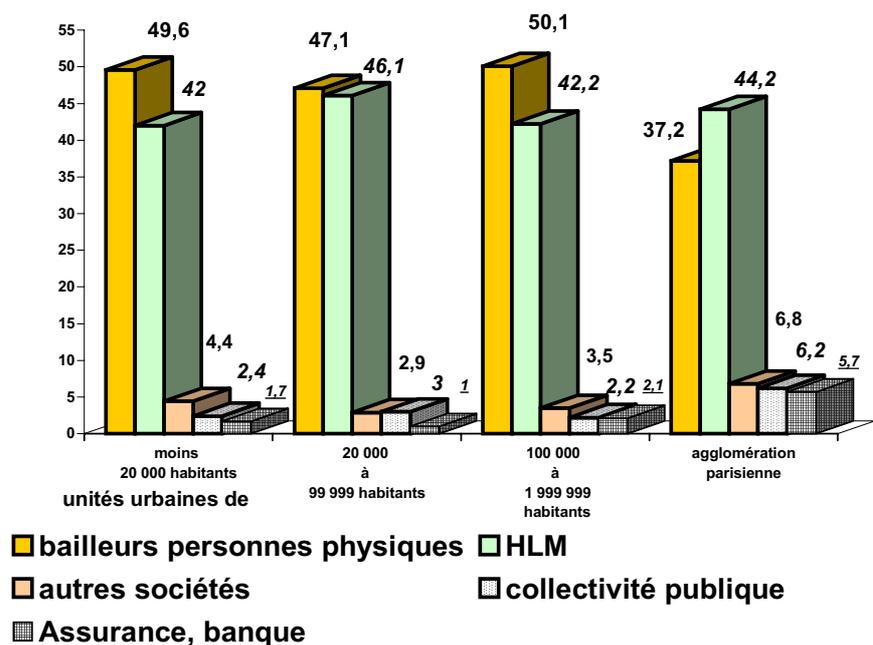
Les bailleurs personnes physiques sont les plus nombreux, ils sont propriétaires de 46% des logements locatifs, suivis par les organismes HLM (43%). Cette représentativité n'a pas varié depuis 1996.

La répartition des bailleurs selon leur nature juridique reste caractérisée par un clivage entre l'agglomération parisienne et la province.

L'agglomération parisienne se distingue de la province par le fait que le parc locatif des bailleurs sociaux est plus important que celui des bailleurs personnes physiques. De même la représentativité des collectivités publiques, des « assurances & banques » ainsi que des « autres sociétés » est plus forte, ils constituent près de 20% des propriétaires de logements locatifs contre moins de 10% en province.

Répartition des bailleurs selon leur nature juridique en 2000

Source : Enquête INSEE « Loyers & Charges »

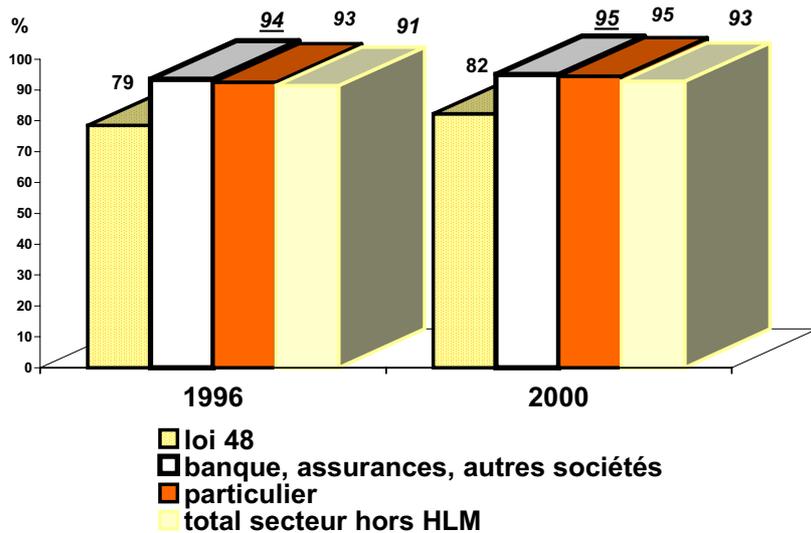


Les baux.

En 2000, la quasi totalité des locataires dispose d'un bail écrit quel que soit la nature juridique du bailleur. Les « baux verbaux » se rarifient sauf dans le parc régi par la loi de 1948 où ils concernent encore près de 20% des locataires. Tous les locataires du secteur locatif social ont un bail écrit.

Part des locataires disposant d'un bail écrit selon la nature juridique du bailleur

Source : Enquête INSEE « Loyers & Charges »

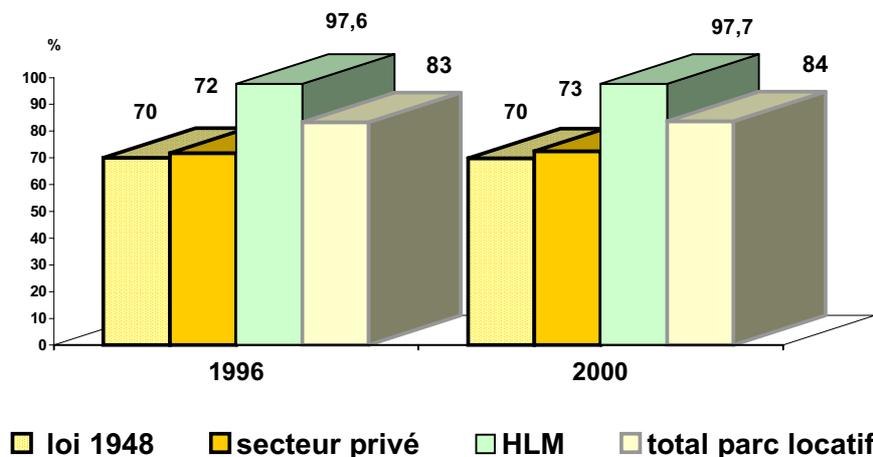


Le quittancement.

Dans le secteur locatif privé qu'il soit régi par la loi de 1989 ou de 1948, la proportion de locataires recevant du bailleur, une quittance justifiant le paiement du loyer est restée quasi inchangée, elle est de l'ordre d'un peu plus de 70%. Dans le secteur locatif social, la quasi totalité des locataires reçoivent une quittance.

Part des locataires ayant une quittance de loyer selon la nature juridique du bailleur

Source : Enquête INSEE « Loyers & Charges »



Le conventionnement à l'APL des logements.

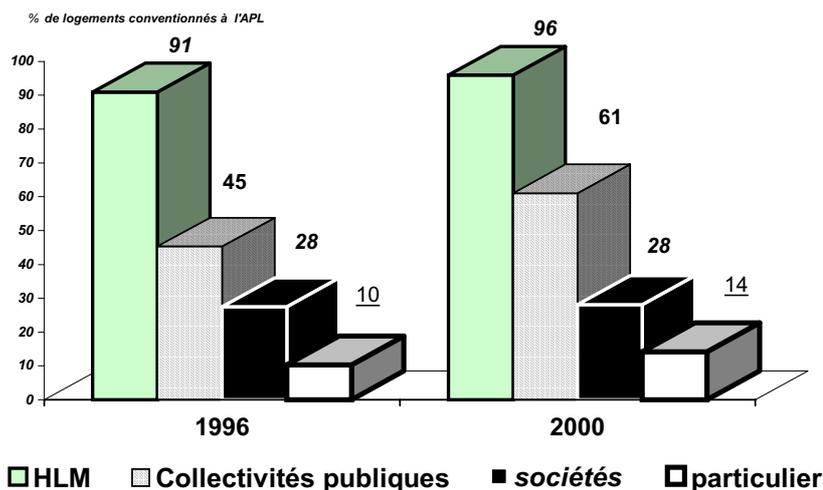
Entre 1996 et 2000, la part des logements conventionnés à l'APL est passée de 49% du parc locatif total à 55% en 2000.

Le conventionnement à l'APL concerne surtout le secteur locatif social. En 1996, 90% des logements étaient conventionnés à l'APL ; en 2000, le conventionnement à l'APL porte sur 96% du parc locatif social.

Dans le secteur locatif privé, le conventionnement à l'APL a également progressé entre 1996 et 2000, il concerne 18% du parc contre 15% en 1996. Dans le parc appartenant aux bailleurs personnes physiques, 14% des logements sont conventionnés contre 10% en 1996.

1996-2000
Evolution des logements conventionnés à l'APL selon la nature juridique des bailleurs

Source : Enquête INSEE « Loyers & Charges »



Les aides personnelles au logement.

Pour l'ensemble du parc locatif tous secteurs confondus, près de 40% des locataires perçoivent une aide personnelle au logement. Cette proportion entre 1996 et 2000 observe un léger repli (39% en 2000 contre 41% en 1996).

Dans le secteur privé où le conventionnement est mineur, les locataires perçoivent principalement l'allocation logement. Près d'un tiers d'entre eux sont bénéficiaires d'une aide au logement, cette part tend à légèrement fléchir (32% en 2000 contre 35% en 1996). Les allocataires de l'APL (aide personnelle au logement) dans le secteur privé avoisinent les 5%.

Dans le parc régi par la loi de 1989, un clivage est observé selon l'ancienneté. Pour le parc construit **avant 1948**, la proportion des locataires percevant l'allocation logement est de l'ordre d'un tiers et elle reste stable entre 1996 et 2000. Dans le parc réalisé **après 1948**, cette part diminue et porte sur 23% des locataires contre 27% en 1996.

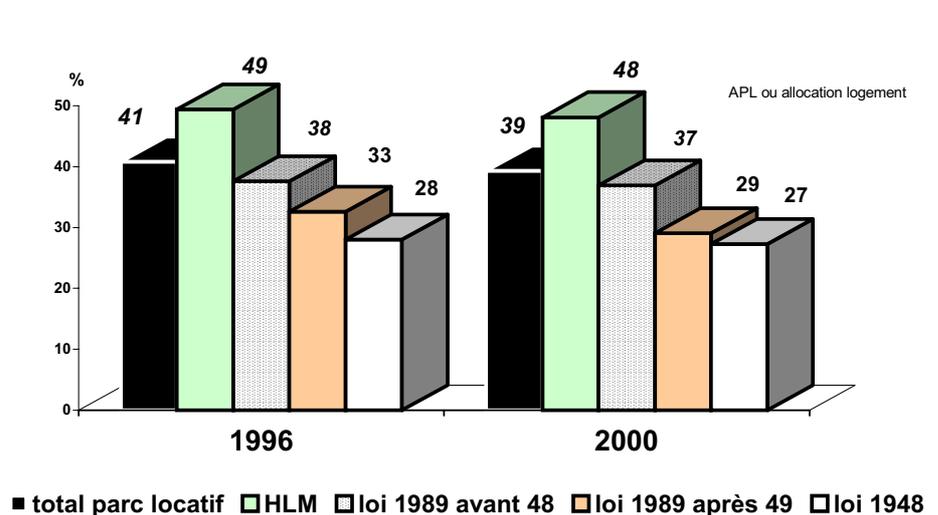
Dans le parc régi par la loi de 1948, 27% des locataires sont bénéficiaires de l'allocation logement (28% en 1996).

Dans le secteur locatif social où le parc est dans sa quasi totalité conventionné, 47% des locataires sont bénéficiaires de l'APL et 1% l'allocation logement. Entre 1996 et 2000, cette proportion d'allocataires est restée inchangée.

L'importance des locataires allocataires d'une aide personnelle au logement révèle le niveau relativement modeste de leurs ressources.

1996-2000
Part des locataires
bénéficiaires
d'une aide personnelle au
logement
selon la nature juridique des
bailleurs

Source : Enquête INSEE « Loyers & Charges »



Les caractéristiques des logements.

Le confort.

Le confort des logements du parc locatif a continué de progresser, 97% d'entre eux disposent du confort sanitaire avec ou sans chauffage central (95% en 1996). Aussi, **la part des locations « sans confort » a continué de se réduire**, elle s'élève en 2000 à 3% contre 5% en 1996.

Dans **le parc locatif privé régi par la loi de 1989**, un clivage est observé selon son ancienneté. Concernant celui construit **après 1948**, le confort sanitaire avec chauffage central concerne 90% des locations, en 2000 (cette proportion était identique en 1996).

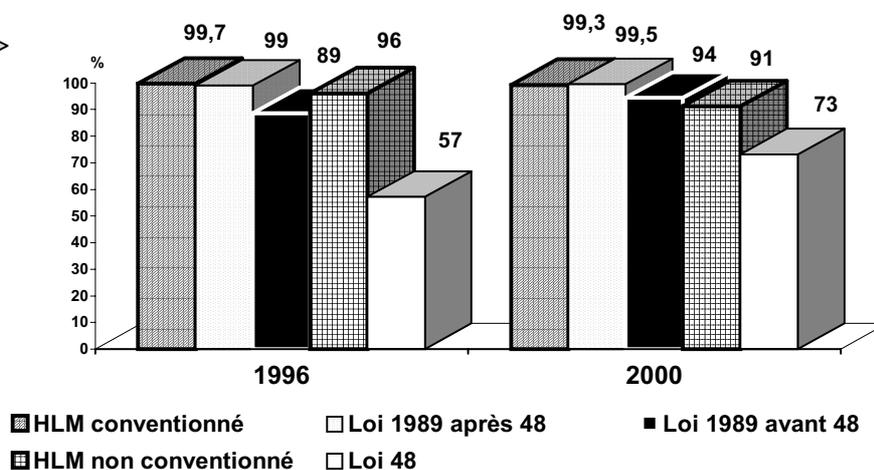
Dans le parc achevé **avant 1948**, la proportion de locations offrant ce niveau de confort est moindre mais toutefois en progression par rapport à 1996, elle portait sur 69% des logements contre 62% en 1996. Par ailleurs, l'amélioration du confort s'est accrue puisque la proportion de locations « sans confort » est passée de 11% en 1996 à 6% en 2000.

Dans **le parc régi par la loi de 1948**, la part des logements « sans confort » reste encore élevée, un peu plus d'un quart d'entre eux. On peut remarquer que les logements « sans confort » de ce parc tendent à se réduire en faveur d'un autre régime juridique après rénovation.

Dans **le parc locatif social**, 96% des logements offrent le confort sanitaire avec chauffage central.

1996-2000
Part des logements offrant un confort sanitaire avec ou sans chauffage central selon la nature juridique des bailleurs

Source : Enquête INSEE « Loyers & Charge »



(1) « sans confort » : sans WC intérieur, avec installation sanitaire ou WC intérieur, sans installation sanitaire.

La surface.

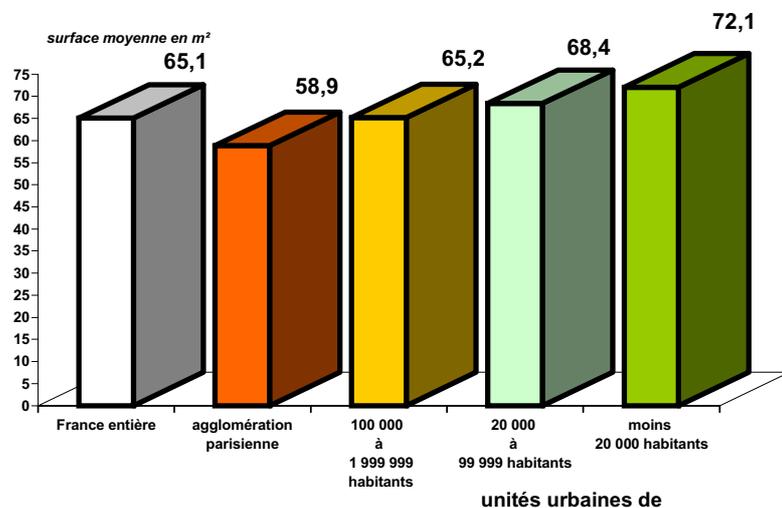
La surface moyenne de l'ensemble du parc locatif est de 65 m².

Dans le **secteur locatif privé**, la surface moyenne des locations est plus réduite, elle est de 62 m². Elle est toutefois un peu élevée pour les logements construits au cours de la période 1949-1989 avec 66 m². La surface moyenne des logements récents réalisés après 1990 diminue, elle n'excède pas 60 m².

Dans le **secteur locatif social**, les logements sont un peu plus spacieux, la surface moyenne est de l'ordre de 69 m² ; pour les logements récents

1996-2000
surface moyenne des
locations
selon la localisation
géographique

Source : Enquête INSEE « Loyers & Charges »



construits après 1990, la surface moyenne tend à s'accroître avec 71 m².

Observons que la surface moyenne des locations se réduit corrélativement avec l'importance des agglomérations.

Les locataires.

La catégorie socio-professionnelle des locataires.

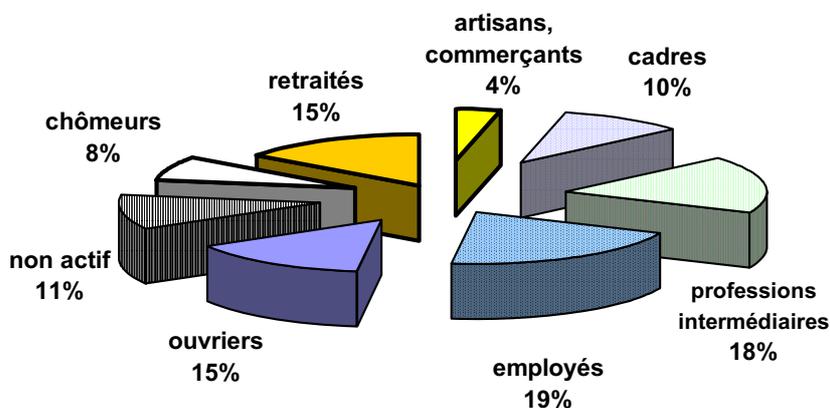
Les locataires sont principalement des employés, des ouvriers et des retraités (soit 60% d'entre eux de l'ensemble du parc locatif).

Dans le secteur locatif privé régi par la loi de 1989, la représentation des employés, ouvriers et retraités est moins forte (moins de 50% des locataires) et elle se fait au profit des professions intermédiaires et des cadres (28% des locataires contre 12% dans le secteur locatif social).

Dans le secteur locatif privé régie par la loi de 1948, les locataires sont pour 46% d'entre eux des retraités suivis des ouvriers et employés représentant moins de 30% des locataires.

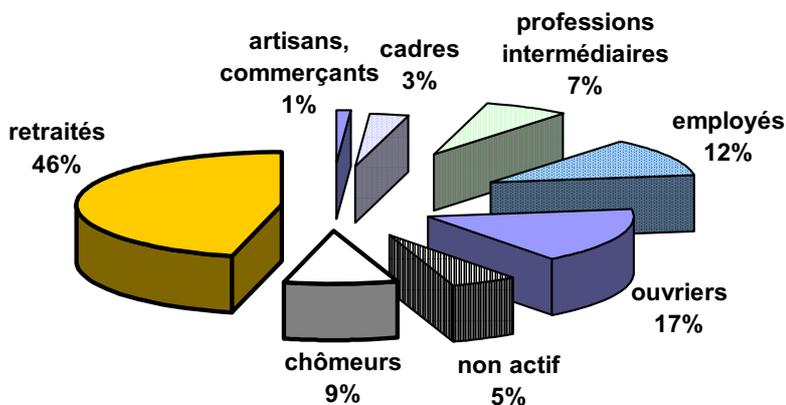
Le secteur locatif privé régi par la loi de 1989, répartition des locataires selon leur situation professionnelle

Source : Enquête INSEE « Loyers & Charges »



Le secteur locatif régi par la loi de 1948, répartition des locataires selon leur situation professionnelle

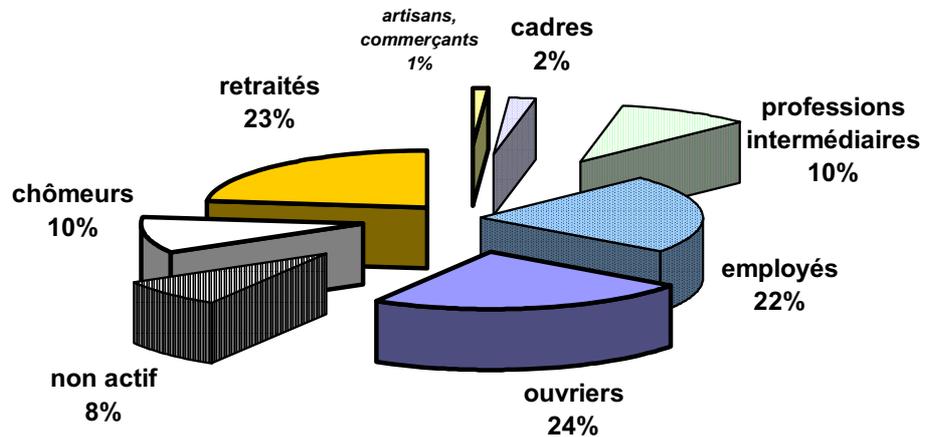
Source : Enquête INSEE « Loyers & Charges »



Dans le secteur locatif social, compte-tenu de sa vocation sociale d'accueil, la représentation des employés, des ouvriers et des retraités est nettement plus élevée que dans le secteur locatif privé, elle concerne près de 70% des locataires.

Le secteur locatif social, répartition des locataires selon leur situation professionnelle

Source : Enquête INSEE « Loyers & Charges »



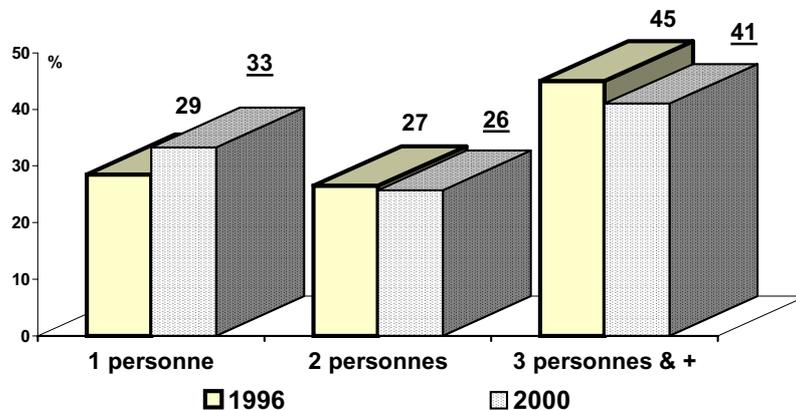
La taille des ménages.

Concernant l'ensemble du parc locatif, 40 % des logements sont loués à des personnes seules, cette part est en progression, en 1996, elle était de 36%. Toutefois selon les secteurs locatifs, la répartition des ménages par taille diffère.

Dans le secteur locatif social, 41% des ménages sont composés de trois personnes et plus (45% en 1996) alors que les personnes seules représentent un tiers des locataires (29% en 1996). La proportion de ménages composés de deux personnes reste stable (26% en 2000, 27% en 1996).

Le secteur locatif social, répartition des locataires selon la composition des ménages

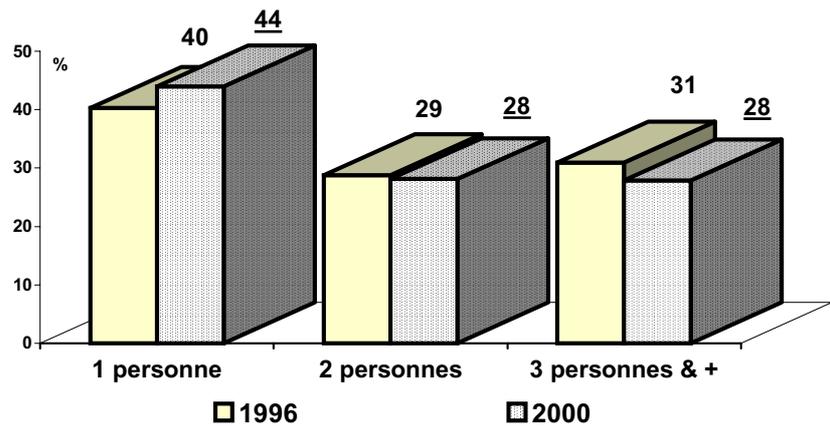
Source : Enquête INSEE « Loyers & Charges »



Par contre, dans le secteur locatif privé régi par la loi de 1989, 44% des logements sont loués à des personnes seules, cette proportion tend à se renforcée, elle était de 40 % en 1996. Alors que la part des ménages composés de « deux personnes » et celle de « trois personnes & plus » fléchissent légèrement, elles représentent respectivement un peu plus d'un quart du parc.

Le secteur locatif privé régi par la loi de 1989, répartition des locataires selon la composition des ménages

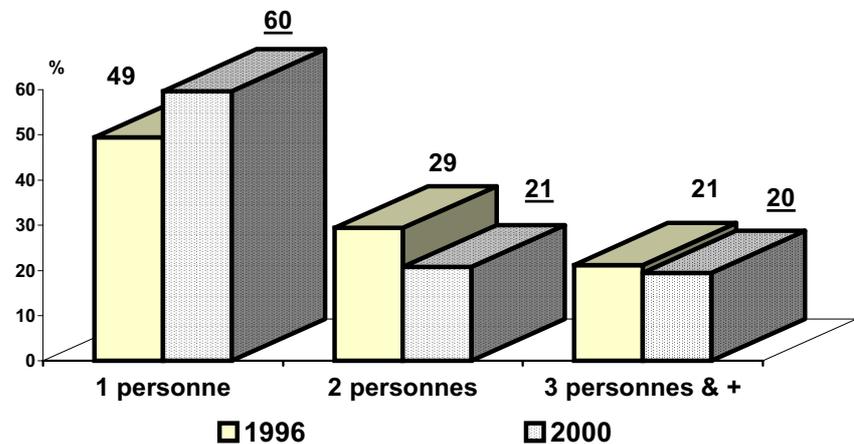
Source : Enquête INSEE « Loyers & Charges »



Dans le secteur locatif régi par la loi de 1948, 60% des logements sont occupés par des personnes seules (49% en 1996), ce qui n'est sans doute pas sans lien avec la forte proportion de locataires retraités constatés ci-avant.

Le secteur locatif régi par la loi de 1948, répartition des locataires selon la composition des ménages

Source : Enquête INSEE « Loyers & Charges »



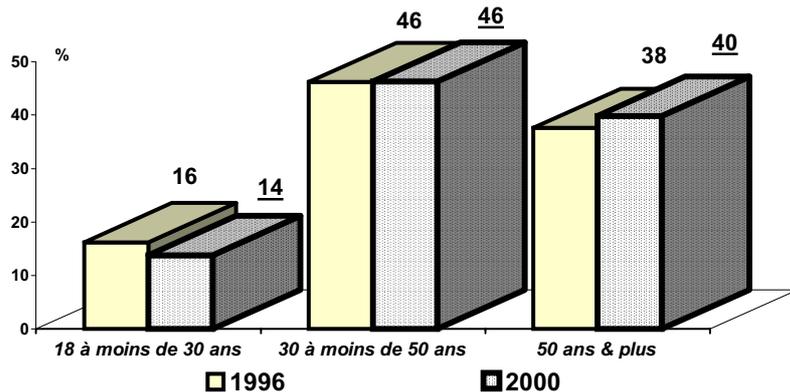
L'âge des locataires.

Pour l'ensemble du parc locatif, 44% des locataires ont entre 30 et 49 ans, un peu plus d'un tiers d'entre eux ont 50 ans et plus, un peu moins d'un quart se situent dans la tranche d'âge « 18-29ans ». Selon les secteurs locatifs, on observe un clivage.

Dans le secteur locatif social, la proportion des locataires âgés de 50 ans et plus est forte (40%) et elle s'accroît (38% en 1996). En revanche, la représentation des locataires de moins de 30 ans est faible et tend à fléchir (14% en 2000, 16% en 1996).

Le secteur locatif social, répartition des locataires par tranche d'âge

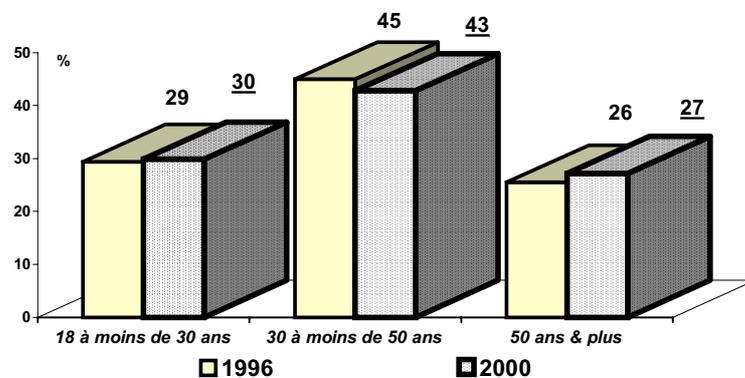
Source : Enquête INSEE « Loyers & Charges »



Dans le secteur locatif privé régi par la loi de 1989, on observe une situation inverse avec une proportion de locataires de moins 30 ans plus forte (30%) et une représentation plus réduite des locataires de 50 ans et plus (27%).

Le secteur locatif privé régi par la loi de 1989, répartition des locataires par tranche d'âge

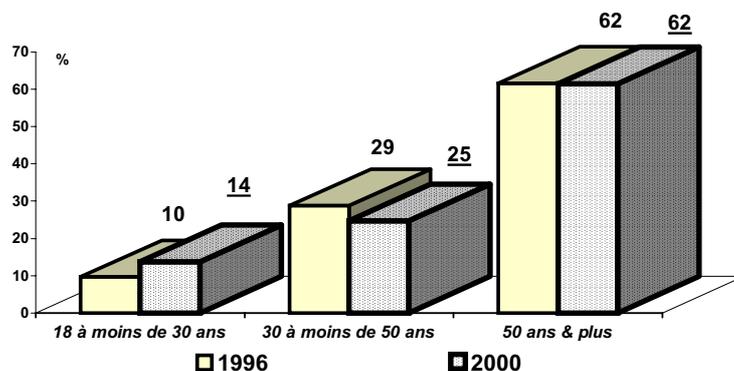
Source : Enquête INSEE « Loyers & Charges »



Dans le secteur locatif par la loi de 1948, majoritairement occupés par des personnes seules retraitées, la proportion de locataires de 50 et plus est élevée (62%).

Le secteur locatif régi par la loi de 1948, répartition des locataires par tranche d'âge

Source : Enquête INSEE « Loyers & Charges »



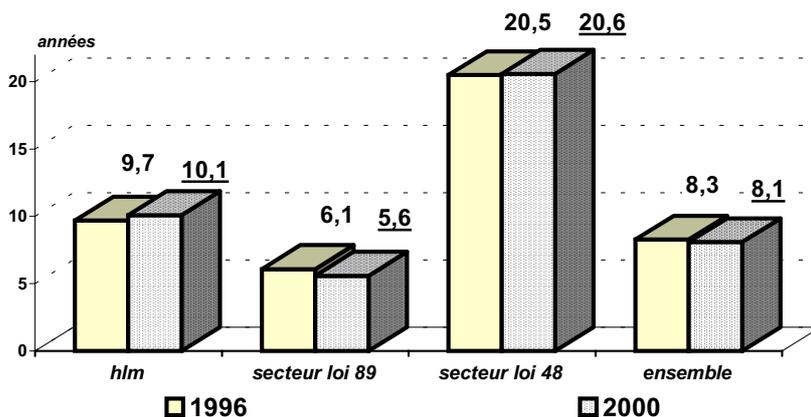
La mobilité des locataires.

Pour l'ensemble du parc locatif, 44% des locataires occupent leur logement depuis trois ans et moins, 29% d'entre eux ont entre 3 et moins de 10 ans d'ancienneté, 27% sont installés depuis 10 ans et plus. L'ancienneté moyenne d'occupation des locataires est de 8 ans.

Cette dernière diffère selon le secteur locatif, elle est de **10 ans dans le secteur locatif social**, **6 ans dans le secteur locatif privé régi par la loi de 1989** et de **21 ans dans celui régi par la loi de 1948**.

1996-2000
l'ancienneté moyenne des
locataires
Selon le secteur locatif

Source : Enquête INSEE « Loyers & Charges »



En résumé

- La nature juridique des bailleurs** 46% du parc locatif appartient à des bailleurs personnes physiques, 43% à des bailleurs sociaux.
- Les baux écrits** En 2000, dans les communes urbaines, à l'exception du parc locatif régi par la loi de 1948, **la quasi totalité des locataires disposent d'un bail écrit.**
- Et les quittances de loyer** Si la délivrance d'une quittance de loyer dans le secteur locatif social est quasi systématique, en revanche **dans le secteur locatif privé, près de 30% des bailleurs ne remettent toujours pas de quittance aux locataires** justifiant le paiement du loyer.
- Le conventionnement à l'APL des locations** Le conventionnement à l'APL des logements du parc locatif concerne 55% d'entre eux. Ce dispositif qui permet aux locataires de bénéficier de l'APL sous condition de ressources, concerne surtout le secteur locatif social puisque plus 95% des logements sont conventionnés. Toutefois dans le secteur locatif privé, le conventionnement à l'APL tend à se développer, il porte sur 18% des locations (15% en 1996). Pour le parc appartenant aux bailleurs personnes physiques, ce dispositif concerne 14% des logements (10% en 1996).
- Les aides à la personne** **Près de 40% des locataires, tous secteurs locatifs confondus, perçoivent une aide personnelle au logement** (APL ou allocation logement). Cette part est de 48% dans le secteur locatif social, 32% dans le secteur locatif privé. Par ailleurs, on observe entre 1996 et 2000, un léger repli de la part des allocataires quel que soit le secteur locatif.
- Les caractéristiques des logements, le confort et la surface** **97% des locations offrent le confort sanitaire avec ou sans chauffage central.** La part des locations « sans confort » a continué de se réduire entre 1996 et 2000, elle porte désormais sur 3% du parc locatif.
- la surface** La surface moyenne des locations dans le parc locatif tous secteurs confondus est de 65 m². **Les logements sont un peu plus spacieux dans le secteur locatif social** avec une surface moyenne de 69 m² contre 62 m² dans le secteur locatif privé.
- Les locataires la situation professionnelle** Dans le secteur locatif social, près de 70 % des locataires sont des employés, des ouvriers et des retraités. En revanche, dans le secteur locatif privé régi par la loi de 1989, cette proportion est plus réduite au profit des professions intermédiaires et des cadres ; tandis que le secteur locatif régi par la loi de 1948 est caractérisé par une forte représentativité des retraités (46%).
- la composition des ménages** Dans le secteur locatif social, 41% des ménages sont composés de trois personnes alors que dans le secteur locatif privé, cette part est de 28%. En revanche, dans le secteur locatif privé, la proportion de locataires vivant seul est plus forte et tend à s'accroître, elle est 44% contre 40% en 1996 dans le parc régi par la loi de 1989 et de 60% dans celui régi par la loi de 1948 (49% en 1996).
- l'âge** Le secteur locatif privé régi par la loi de 1989 accueille une population plutôt jeune, 73% des locataires ont moins de 50 ans dont 30% se situent dans la tranche « 18 à moins de 30 ans » (29% en 1996). Alors que le secteur locatif social est concerné par une population plus âgée dont le vieillissement tend à se conforter ; la part des locataires de plus de 50 ans et plus s'élève à 27% (26% en 1996), tandis que celle des locataires de « 18 à moins de 30 ans » est de 14% (16% en 1996). Et le parc locatif régi par la loi de 1948 est occupé majoritairement par des locataires de 50 ans et plus (62% en 2000 et 1996).

la mobilité des locataires

La mobilité des locataires est plus grande dans le secteur locatif privé régi par la loi de 1989, (*l'ancienneté moyenne d'occupation est de 6 ans*) que dans le secteur locatif social (*l'ancienneté moyenne d'occupation est de 10 ans*) tandis que dans le secteur locatif régi par la loi de 1948, la mobilité des locataires est quasi inexistante (*l'ancienneté moyenne d'occupation est de plus 20 ans*).