

7.2 Propriétaires - Locataires

Au 1^{er} janvier 2013, sur l'ensemble du territoire français, 57,8 % des ménages sont propriétaires de leur logement, proportion stable par rapport à 2012. Sous l'effet du vieillissement de la population, la part des ménages propriétaires sans charges de remboursement est en augmentation. Ainsi, entre 2002 et 2013, le nombre de propriétaires non accédants à la propriété a progressé de 2,6 millions. Près de sept propriétaires sur dix ont terminé de rembourser le crédit contracté pour l'achat de leur logement principal.

En 10 ans, les parts du **parc locatif social** et du parc locatif privé sont restées relativement stables. Elles atteignent respectivement 17,3 % et 21,8 % des résidences principales en 2013.

Le logement occupe une place majeure dans le budget des ménages. En 2011, ceux-ci consacrent 22,1 % de leur revenu disponible brut aux **dépenses courantes de logement** (nettes des aides). Près des trois quarts des dépenses courantes sont affectées aux **loyers** (y compris les loyers imputés), 16 % aux dépenses d'énergie et eau et 10 % aux dépenses de charges. Sur l'ensemble de la période 1985-2011, les prix des loyers ont augmenté à un rythme proche de celui du revenu disponible par ménage. Depuis 2006, la hausse des prix des loyers ralentit régulièrement. Dans le secteur social, les prix évoluent à un rythme légèrement plus élevé que ceux du parc privé. En revanche, l'ensemble des dépenses en logement des ménages augmente globalement plus vite que leur revenu : de

17,9 % en 1985, elle représentent 22,1 % du revenu disponible brut des ménages en 2011.

En 2011, les ménages dépensent 276,5 milliards d'euros pour l'usage courant de leur **résidence principale**. Les dépenses courantes des propriétaires occupants s'élèvent à 186,9 milliards d'euros. Celles des **locataires** atteignent 89,6 milliards d'euros. En 2011, la dépense moyenne pour se loger s'élève à 9 800 euros par an et par logement. Elle progresse faiblement après avoir fortement augmenté en 2010. La dépense courante moyenne d'un propriétaire (11 400 euros) est supérieure de 37 % à celle d'un locataire du secteur libre et de 73 % à celle d'un locataire du parc HLM.

Les aides personnelles au logement perçues par les occupants des logements s'élèvent en 2011 à 16,4 milliards d'euros. À l'inverse de 2010, elles augmentent plus vite que les dépenses courantes. Elles couvrent 5,3 % des dépenses courantes des ménages et les locataires en sont les principaux bénéficiaires : 87 % du montant leur est alloué.

En 2011, l'activité immobilière des ménages représente 274,2 milliards d'euros. Ainsi, les ménages représentent, à eux seuls, 92,5 % de l'ensemble de l'activité immobilière nationale. Les acquisitions de logements anciens réalisés par les ménages en représentent près des deux tiers. Après deux années de baisse, l'investissement en logements neufs ainsi que les travaux d'entretien-amélioration renouent avec la croissance. ■

Définitions

Dépense courante de logement : dépense que les ménages consacrent à l'usage courant de leur logement. Il s'agit, en premier lieu, des loyers que doivent acquitter les locataires et des loyers que les propriétaires occupants auraient à acquitter s'ils étaient locataires de leur logement. Elles prennent en compte également les dépenses d'énergie, les charges locatives, les travaux d'entretien courant, les impôts et taxes.

Propriétaires accédants : ce sont les propriétaires qui ont un ou plusieurs prêts immobiliers en cours pour l'achat de leur résidence principale. Les propriétaires non accédants sont eux dégagés des charges de remboursements d'emprunts liés à leur résidence principale.

Enquête logement, loyer, ménage locataire, parc locatif social, résidence principale : voir rubrique « définitions » en annexes.

Pour en savoir plus

- « France, portrait social », *Insee Références*, novembre 2013.
- « Une fois sur deux, la vacance d'un logement est suivie d'une réoccupation rapide et durable », *le point sur* n° 170, SOeS, juillet 2013.
- « L'état du logement en 2011 », SOeS, juin 2013.
- « Le compte du logement, édition 2012 », SOeS, décembre 2012.

Retrouvez le TEF sur www.insee.fr, rubrique Publications et services\Collections nationales\Insee Références

Répartition par statut d'occupation du parc des résidences principales

	en % au 1 ^{er} janvier						
	2002	2004	2006	2008 (r)	2010 (r)	2012 (r)	2013
Propriétaires	56,1	56,6	57,1	57,4	57,6	57,7	57,8
non accédants	34,4	35,6	36,8	37,8	38,6	39,3	39,7
accédants	21,6	21,0	20,3	19,7	19,0	18,4	18,0
Locataires	39,6	39,4	39,2	39,1	39,1	39,1	39,2
secteur social	17,8	17,7	17,6	17,5	17,5	17,5	17,5
secteur privé	21,8	21,7	21,7	21,6	21,6	21,6	21,7
Autres statuts	4,3	4,0	3,7	3,5	3,3	3,1	3,1
Total des résidences principales (en millions)	25,3	26,0	26,7	27,3	27,8	28,3	28,6

Sources : Insee et Soes, estimation annuelle du parc de logements.

Résidences principales selon la taille des ménages en 2010

	en milliers de logements au 1 ^{er} janvier						
	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers.	6 pers. ou plus	Total
Propriétaire	4 187	6 054	2 445	2 314	791	235	16 026
Locataire d'un logement vide non HLM	2 910	1 779	831	529	205	94	6 347
Locataire d'un logement vide HLM	1 515	1 014	641	471	252	150	4 043
Locataire d'un logement loué meublé	462	111	36	21	9	5	645
Logé gratuitement	326	186	101	79	25	8	725
Total	9 400	9 144	4 054	3 414	1 282	492	27 786

Source : Insee, RP2010 exploitation principale.

Acquisition de logements et travaux

	en milliards d'euros au 1 ^{er} juillet			
	2001	2006	2011	11/10 en %
Investissement en logements neufs	41,7	69,5	55,1	9,3
Acquisition de logements anciens	86,3	158,3	178,3	16,2
Travaux	29,6	36,2	40,8	2,8
Total	157,5	264,0	274,2	12,6

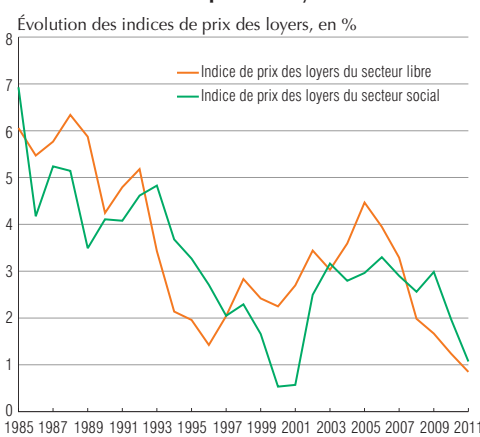
Note : le passage des comptes nationaux en base 2005 et les nombreuses opérations qualité menées par le SOeS sur la base des permis de construire ont particulièrement impacté l'évaluation de la dépense en logement.
Source : SOeS.

Dépenses en logement des locataires en 2006

	Individuel	Collectif	Ensemble
Ménages locataires ¹ (en milliers)	2 368	7 488	9 856
Charges ² (en euros par mois)	142	142	142
Surface habitable (en m ²)	86,6	62,0	67,9
Charges ² (en euros/m ² par mois)	1,64	2,29	2,09

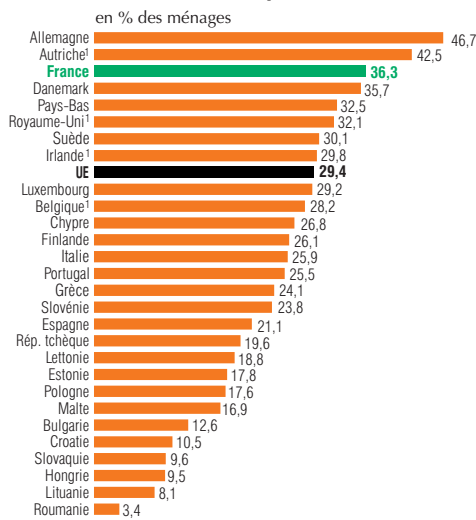
1. France métropolitaine, ménages locataires d'un local loué vide, non compris les ménages locataires d'un meublé et les sous-locataires.
2. Y c. charges locatives, dépenses en eau et énergie.
Source : Insee, enquête Logement.

Évolution annuelle des prix des loyers de 1985 à 2011



Champ : France métropolitaine ; y c. Guadeloupe depuis octobre 2010.
Source : Insee, enquête loyers et charges.

Locataires dans l'Union européenne en 2012



1. Données 2011.
Source : Eurostat.