

7.2 Propriétaires - Locataires

En 2008, 57,9 % des ménages sont propriétaires de leur logement, soit 0,3 point de plus qu'en 2007. Les deux tiers des ménages propriétaires ont terminé de rembourser le crédit contracté pour l'achat de leur logement. Quant au nombre de propriétaires accédants, il poursuit son recul. Les multipropriétaires représentent cinq millions de ménages et possèdent quatorze millions de logements dont neuf millions de logements supplémentaires. Ces derniers sont en grande majorité à usage locatif, même si la moitié des multipropriétaires jouissent d'une résidence secondaire.

Près d'un quart des ménages (6,6 millions) est logé dans le parc locatif privé et près d'un cinquième (5,1 millions) est locataire dans le **parc social** et celui des collectivités territoriales. Alors que les maisons prédominent dans l'ensemble du parc, elles représentent seulement un quart des logements en location. En vingt ans, le parc social et celui des collectivités territoriales ont gagné 1,4 million de ménages.

Le logement occupe une place majeure dans le budget des ménages. En 2008, ceux-ci consacrent plus du cinquième de leur revenu disponible brut aux **dépenses courantes de logement** (nettes des aides), soit deux fois plus qu'aux dépenses d'alimentation ou de transport. En 2008, les ménages dépensent 259 milliards d'euros pour l'usage courant de leur **résidence principale**. Les dépenses des locataires représentent 32 % de l'ensemble

des dépenses courantes, alors que 42 % des ménages sont locataires.

La dépense moyenne pour se loger s'élève à 9 400 euros par an et par logement. Elle augmente à un rythme très soutenu en 2008 (+ 3,3 % après + 2,8 % en 2007). En cause, la très forte augmentation des dépenses d'énergie (+ 8,3 % par logement). Les locataires du secteur libre et les non accédants subissent les hausses les plus importantes (respectivement + 3,5 et + 3,4 % par logement en moyenne). Les locataires du secteur social bénéficient de **loyers** plus bas que les locataires du parc privé, mais leurs charges sont en revanche plus élevées. L'énergie et les charges représentent en moyenne 34 % des dépenses de logement pour un locataire du parc social contre 26 % pour un locataire du parc privé. Le loyer du secteur social augmente moins fortement que dans le secteur libre en 2008. Leurs dépenses d'énergie progressent aussi moins vivement car elles sont moins impactées par la hausse du prix du fioul qui n'équipe que 7 % des logements sociaux.

En 2008, le montant total des acquisitions et des travaux des ménages s'élève à 268,3 milliards d'euros. Sous l'effet de la contraction du marché de l'ancien, et pour la première fois depuis 1995, il se replie de 4 % en 2008. La construction neuve et les acquisitions de logements anciens sont fortement affectées par la crise, tandis que les travaux d'entretien et d'amélioration résistent mieux (+ 4,9 %). ■

Définitions

Dépenses courantes de logement : dépenses couvrant, en premier lieu, les loyers que doivent acquitter les locataires et les loyers que les propriétaires occupants auraient à acquitter s'ils étaient locataires de leur logement. Elles prennent en compte également les dépenses d'énergie (chauffage, éclairage, cuisson, production d'eau chaude ou d'eau froide) et les charges. Elles s'interprètent plutôt comme une mesure de la consommation de service de logement que comme une dépense effective pour se loger.

Résidence principale : logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage. Il y a ainsi égalité entre le nombre de résidences principales et le nombre de ménages.

Enquête logement, enquête PLS (parc locatif social), Filocom (fichier des logements par commune), loyer, parc locatif social : voir rubrique « définitions » en annexes.

Pour en savoir plus

- « Le budget énergie du logement : les déterminants des écarts entre les ménages », *le point sur* n° 56, SOeS, juin 2010.
- « L'accession à la propriété dans les années 2000 », *Insee Première* n° 1291, mai 2010.
- « Cinq millions de ménages multipropriétaires », *le point sur* n° 49, SOeS, avril 2010.
- « La dépense en logement ralentit en lien avec le repli de l'activité immobilière », *le point sur* n° 44, SOeS, mars 2010.

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

Statut d'occupation du parc des résidences principales

en milliers de logements

	1985	1990	1995	2000	2005	2007	2008
Propriétaires	11 015	12 098	12 835	13 822	15 106	15 698	16 000
Accédants	5 116	5 513	5 260	5 248	5 219	5 198	5 184
Non accédants	5 899	6 585	7 575	8 574	9 886	10 500	10 816
Locataires¹	9 822	9 944	10 549	10 979	11 402	11 580	11 663
Secteur libre	6 454	6 042	6 050	6 236	6 446	6 527	6 566
Secteur social et logements des collectivités locales et des établissements publics	3 368	3 902	4 499	4 743	4 956	5 053	5 097
Total des résidences principales	20 837	22 042	23 384	24 801	26 508	27 278	27 663

1. Y compris les ménages logés gratuitement. Ils représentent 2,8 % des ménages en 2008.

Sources : Insee ; SOeS, compte du logement 2008.

Résidences principales selon la taille des ménages en 2009

en %

	Nombre moyen de personnes	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers.	6 pers. ou plus	Ensemble
Propriétaires occupants	2,48	25,3	35,6	15,7	15,5	5,9	2,0	100,0
Locataires du parc privé	2,05	45,7	27,0	12,9	8,8	3,5	2,1	100,0
Locataires du parc social et des collectivités territoriales	2,46	36,6	25,1	15,4	11,8	6,3	4,8	100,0
Autres statuts ¹	2,10	44,3	25,6	13,5	11,4	3,8	1,4	100,0
Ensemble des résidences principales	2,37	32,2	31,8	14,9	13,3	5,3	2,5	100,0

1. Locataires de logements meublés soumis à la taxe d'habitation, ménages logés gratuitement et locataires soumis à un bail rural.

Lecture : 25,1 % des ménages du parc locatif social sont composés de deux personnes.

Source : SOeS, Filocom.

Acquisition de logements et travaux

en milliards d'euros

	2005 (r)	2006 (r)	2007 (r)	2008
Acquisition de logements neufs	57,0	66,2	70,1	72,5
Acquisition de logements anciens	143,4	160,9	170,1	154,6
Travaux	34,9	37,0	39,2	41,2
Total	235,2	264,1	279,4	268,3

Source : SOeS, compte du logement 2008.

Charges des locataires en 2006

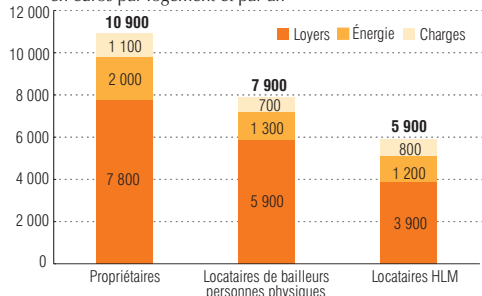
	Individuel	Collectif	Ensemble
Ménages locataires ¹ (en milliers)	2 368	7 488	9 856
Charges (en euros par mois)	142	142	142
Surface habitable (en m ²)	86,6	62,0	67,9
Charges (en euros/m ² par mois)	1,64	2,29	2,09

1. France métropolitaine, ménages locataires d'un local loué vide, non compris les ménages locataires d'un meublé et les sous-locataires.

Source : Insee, enquête Logement.

Dépenses courantes en moyenne par logement selon la filière en 2008

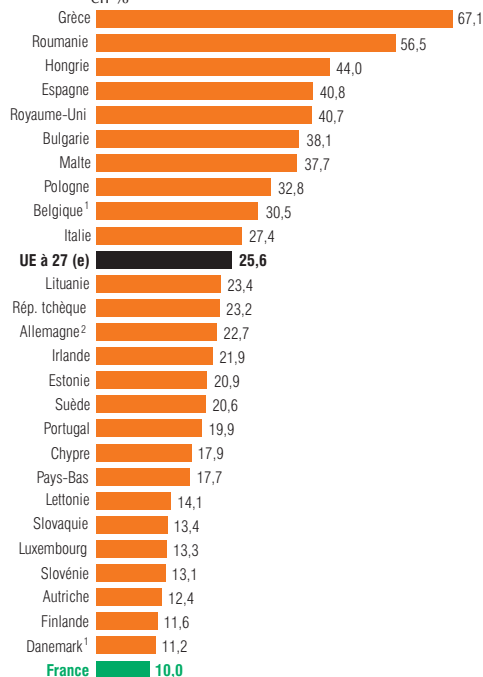
en euros par logement et par an



Source : SOeS, compte du logement 2008.

Taux de surcharge des coûts du logement dans l'Union européenne en 2009

en %



1. Données 2008.

2. Données 2006.

Champ : population vivant dans un ménage, locataire au prix du marché, où le coût total du logement (net des allocations liées à l'habitat) représente 40 % ou plus du revenu disponible total du ménage (net des allocations liées à l'habitat).

Source : Eurostat.