

7.2 Propriétaires - Locataires

En 2013, près de six ménages sur dix sont propriétaires de leur **résidence principale**. Cette proportion est stable depuis le début des années 2000 après avoir régulièrement progressé durant ces trente dernières années (51 % en 1984). Parmi les propriétaires, la part des ménages non-accédants, c'est-à-dire n'ayant plus d'emprunt à rembourser, continue à progresser en partie sous l'effet du vieillissement de la population. En 2013, les **propriétaires accédants** représentent un peu moins d'un ménage sur cinq. Près de quatre ménages sur dix sont locataires. Comparativement à la moyenne européenne, la France se situe parmi les pays où la proportion des locataires est relativement élevée.

Après avoir augmenté entre le milieu des années 1990 et le milieu des années 2000 (de 450 000 à 650 000 acquisitions par an), le flux annuel moyen des **acquéreurs récents** est revenu à des niveaux plus faibles en 2013 (540 000 acquisitions par an). Le recours au crédit continue de constituer la démarche d'achat de 80 % de ces ménages. Dans les années 1980, après la réorientation des politiques du **logement** de la fin des années 1970 en faveur de l'accession à la propriété, ces nouveaux accédants représentaient autour de 2 % des occupants du parc total. Cet ordre de grandeur est le même aujourd'hui.

Le logement occupe une place majeure dans le budget des ménages. En 2013, ceux-ci consacrent 23,5 % de leur revenu disponible brut aux **dépenses courantes de logement** (nettes des aides). Plus de 70 % des dépenses courantes sont affectées aux **loyers** (y compris

les loyers imputés), 17,4 % aux dépenses d'énergie et d'eau et 11,1 % aux dépenses de charges. En 2013, les dépenses courantes en logement connaissent toutefois une croissance moins vive qu'en 2012 (+ 3,0 % après + 4,2 %) sous l'effet notamment d'un ralentissement des prix des loyers et d'un ralentissement des dépenses d'énergie en lien avec le retour à des températures plus proches de la moyenne.

Depuis début 2010, la hausse des loyers a été très faible, sous l'effet de la baisse de l'indice de référence des loyers (IRL). À compter de 2013, cette hausse est de plus en plus faible : ainsi, entre octobre 2014 et octobre 2015, les loyers ont augmenté de 0,4 % (+ 0,4 % dans le parc privé, + 0,5 % dans le parc social). Ces faibles hausses sont cependant supérieures à l'inflation tandis que sur la période 2010-2012, l'évolution des loyers avait temporairement été inférieure à l'inflation. Les années 2002-2007 avaient quant à elles été marquées par une forte hausse des loyers (entre 2 % et 4 % par an), plus élevée que l'inflation.

En 2013, les locataires sont principalement logés dans l'habitat collectif, où ils disposent d'une surface moyenne de 60,5 m², inférieure à celle des locataires en habitat individuel (86,9 m²). En tenant compte du loyer, des charges locatives, des dépenses en eau et en énergie, le montant mensuel moyen de leurs dépenses de logement s'élève à 9,8 euros par m² loué. ■

Définitions

Acquéreurs récents : ménages ayant acquis leur résidence principale au cours de l'année de référence et des trois précédentes.

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.

Enquête Logement, enquêtes trimestrielles sur les loyers, logement, loyer, propriétaires accédants, résidence principale : voir rubrique « définitions » en annexes.

Pour en savoir plus

- France, portrait social », *Insee Références*, novembre 2015.
- « Les conditions de logement fin 2013. Premiers résultats de l'enquête Logement », *Insee Première* n° 1546, avril 2015.
- « Le compte du logement, édition 2014 », SOeS, février 2015.
- « Le parc de logements en France au 1^{er} janvier 2014 », *Insee Focus* n° 16, février 2015.
- « Dépense en logement en 2013 : ralentissement des dépenses courantes, léger recul de l'investissement et des aides publiques », *le point sur* n° 198, SOeS, janvier 2015.

Retrouvez le TEF sur www.insee.fr dans la collection « Insee Références »

Répartition par statut d'occupation du parc des résidences principales

en %

Au 1 ^{er} janvier	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2015 (p)
Propriétaires	56,1	56,6	57,1	57,4	57,6	57,6	57,7
Non accédants	35,2	36,4	37,6	38,6	39,4	40,1	41,1
Accédants	20,8	20,2	19,5	18,9	18,2	17,6	16,6
Locataires	39,6	39,4	39,2	39,1	39,1	39,2	39,3
Secteur social	17,8	17,7	17,6	17,5	17,5	17,5	17,6
Secteur privé	21,8	21,7	21,7	21,6	21,6	21,7	21,8
Autres statuts	4,3	4,0	3,7	3,5	3,3	3,2	3,0
Total des résidences principales (en millions)	25,3	26,0	26,7	27,3	27,8	28,3	28,9

Champ : France hors Mayotte.

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

Résidences principales selon la taille des ménages en 2012

en milliers de logements

Au 1 ^{er} janvier	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers.	6 pers. ou plus	Total
Propriétaire	4 358	6 177	2 445	2 320	781	231	16 311
Locataire d'un logement vide non HLM	2 974	1 799	847	533	206	94	6 454
Locataire d'un logement vide HLM	1 565	1 032	647	469	255	150	4 117
Locataire d'un logement loué meublé	493	118	39	22	9	5	688
Logé gratuitement	319	178	96	74	23	8	699
Total	9 709	9 305	4 074	3 419	1 274	487	28 269

Source : Insee, RP2012 exploitation principale.

Logement des locataires en 2013

	Individuel	Collectif	Ensemble
Ménages locataires ¹ (en milliers)	2 561	7 858	10 419
Montant moyen des charges ² (par mois, en euros)	177	165	168
Surface habitable moyenne (en m ²)	86,9	60,5	67,0
Montant moyen des charges ² par m ² (par mois)	2,04	2,73	2,51

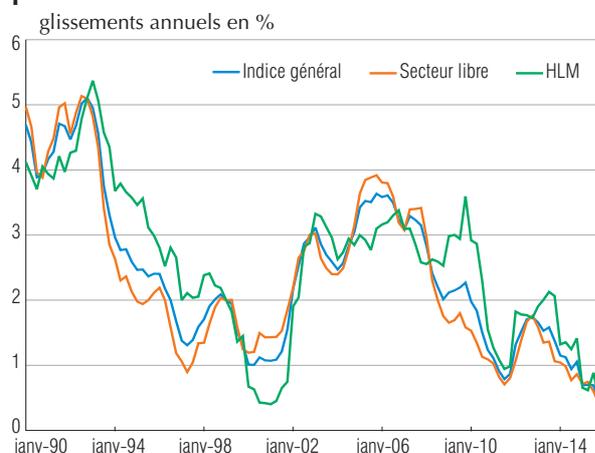
1. Ménages locataires d'un local loué vide, non compris les ménages locataires d'un meublé et les sous-locataires.

2. Y c. charges locatives, dépenses en eau et énergie.

Champ : France métropolitaine.

Source : Insee, enquête Logement.

Évolution annuelle de l'indice trimestriel des loyers par secteur



Lecture : tous secteurs confondus, entre octobre 2014 et octobre 2015, les loyers ont augmenté de 0,4 %.

Champ : France métropolitaine, ménages locataires de leur résidence principale louée vide.

Source : Insee, enquêtes trimestrielles sur les loyers.

Acquisition de logements et travaux

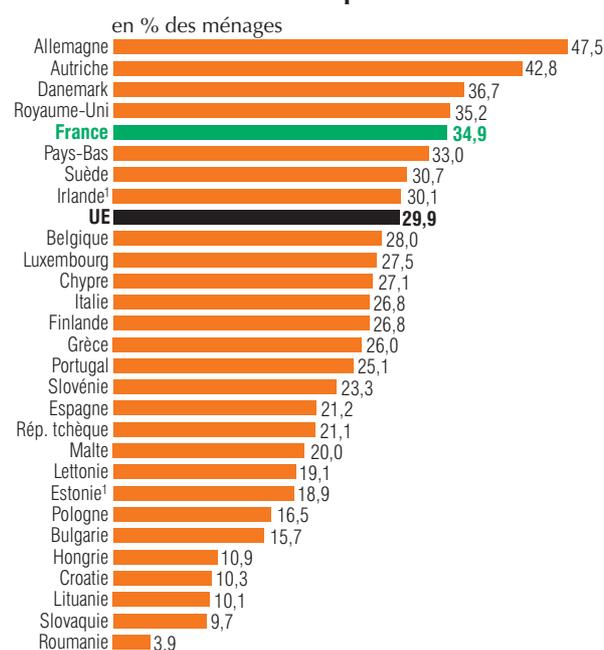
en milliards d'euros

Au 1 ^{er} juillet	2003	2007	2010	2013
Investissement en logements neufs ¹	46,8	71,7	49,6	59,1
Acquisition de logements anciens ¹	105,0	167,4	153,2	147,4
Travaux	31,0	38,6	39,7	41,1
Total	182,8	277,6	242,6	247,6

1. Y c. frais et droits liés.

Source : SOeS, compte satellite du logement - base 2010.

Locataires dans l'Union européenne en 2014



1. Données 2013.

Source : Eurostat.