

7.2 Propriétaires - Locataires

À u 1^{er} janvier 2019, 58 % des ménages métropolitains sont propriétaires de leur **résidence principale**. Cette part est stable sur les dernières années, alors qu'elle n'avait cessé de croître depuis les années 1980 jusqu'en 2010. Parmi les propriétaires, environ un tiers sont **propriétaires accédants**, c'est-à-dire qu'ils n'ont pas fini de rembourser leur emprunt pour l'achat du **logement**. La part d'accédants à la propriété se stabilise depuis une dizaine d'années, alors qu'elle avait fortement augmenté dans les années 1980 avant de baisser jusqu'au milieu des années 2000. La part des propriétaires sans charges de remboursement s'est régulièrement accrue jusqu'en 2010, en partie sous l'effet du vieillissement de la population. Elle s'établit à 38 % en 2019, contre 28 % 35 ans auparavant. Par ailleurs, la proportion des ménages logés gratuitement a baissé et celle des ménages locataires de leur résidence principale a légèrement diminué dans les années 1980 et se maintient depuis aux alentours de 40 %. La part des **baillleurs publics** a augmenté de plus de 3 points du début des années 1980 jusqu'au milieu des années 1990, puis s'est maintenue. Dans le parc locatif, les parts respectives des **baillleurs publics** et **privés** atteignent 17 % et 23 % des résidences principales en 2019.

En 2018, les dépenses de logement ralentissent par rapport à 2017. Elles progressent de 2,3 %, après + 3,9 % en 2017. Cette évolution est essentiellement due au net

ralentissement des dépenses d'investissement. En effet, les investissements qui avaient fortement progressé en 2017, portés par une construction neuve importante et un nombre record de transactions dans l'ancien, ne progressent que de 2,8 % en 2018 pour s'établir à 141,7 milliards d'euros (Md€). Les **dépenses courantes de logement** évoluent de façon plus structurelle que les dépenses d'investissement. En 2018, elles progressent de 2,1 % et s'élèvent à 367,2 Md€. Cette légère accélération est essentiellement due à l'accentuation de la croissance des dépenses en énergie et eau, portée par la hausse des prix du gaz et du pétrole.

En 2018, les **aides au logement** sont en recul de 4,9 % après une baisse de 1,5 % en 2017. Les aides bénéficient essentiellement au secteur locatif, à hauteur de 37,6 % pour le secteur social, 31,8 % pour le secteur libre et 18,9 % pour les propriétaires occupants.

Dans l'Union européenne, en 2018, 31 % des habitants vivent dans un logement dont ils sont locataires. Ce taux oscille entre 4 % en Roumanie et 49 % en Allemagne. Il est plus faible dans les pays d'Europe centrale, où les locataires ont souvent pu acheter leur logement après 1989, et plus fort dans les pays d'Europe du Nord, qui disposent d'un secteur locatif important. Les pays méditerranéens occupent une position intermédiaire. Avec 35 % de locataires, la France se rapproche des pays du Nord, alors que l'Espagne, avec 24 % de locataires, est plus proche des pays d'Europe centrale. ■

Définitions

Dépenses courantes de logement : dépenses 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 en énergie et en eau, les charges locatives, les travaux d'entretien courant, les impôts et taxes.

Propriétaire accédant : propriétaire qui a encore des emprunts à rembourser pour l'achat de sa résidence principale.

Aides au logement, bailleurs privés, bailleurs publics, enquête Logement, indice de référence des loyers (IRL), logement, loyer, propriétaire non accédant, résidence principale : voir rubrique « Définitions » en annexe.

Pour en savoir plus

- « 36,6 millions de logements en France au 1^{er} janvier 2019 », *Insee Focus* n° 173, décembre 2019.
- « France, portrait social », *Insee Références*, édition 2019.
- « Compte du logement 2018 », *Datalab*, SDES, septembre 2019.
- « Une personne sur dix connaît des difficultés de logement durables », *Insee Première* n° 1743, mars 2019.
- « Les conditions de logements en France », *Insee Références*, édition 2017.

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

Statut d'occupation des résidences principales

	en %						
Au 1 ^{er} janvier	2001	2004	2007	2010	2013	2016 (r)	2019 (p)
Propriétaires	55,9	56,6	57,2	57,5	57,7	57,7	57,7
Non accédants	34,9	36,4	37,7	37,8	37,9	37,8	37,7
Accédants	21,0	20,2	19,6	19,7	19,8	19,9	20,0
Locataires	39,7	39,4	39,3	39,4	39,5	39,8	39,9
Bailleurs publics	17,9	17,7	17,5	17,3	17,2	17,1	17,0
Bailleurs privés	21,8	21,7	21,8	22,1	22,3	22,7	22,9
Autres statuts¹	4,4	4,0	3,5	3,1	2,8	2,5	2,4
Total des résidences principales (en milliers)	24 973	26 016	26 993	27 786	28 516	29 237	29 916

1. Regroupement essentiellement les ménages logés gratuitement. Champ : France hors Mayotte.

Sources : Insee-SDES, estimation annuelle du parc de logements.

Résidences principales selon la taille des ménages et le statut d'occupation en 2016

en milliers de logements

Au 1 ^{er} janvier	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers.	6 pers. ou plus	Total
Propriétaire	4 736	6 374	2 433	2 320	748	220	16 830
Locataire d'un logement vide non HLM	3 122	1 809	841	533	205	97	6 607
Locataire d'un logement vide HLM	1 689	1 066	655	475	267	158	4 311
Locataire d'un logement loué meublé	593	138	45	26	11	6	819
Logé gratuitement	315	168	89	69	21	9	670
Total	10 454	9 555	4 064	3 422	1 253	490	29 237

Champ : France hors Mayotte.

Source : Insee, RP 2016 exploitation principale.

Logement des locataires en 2013

	Individuel	Collectif	Ensemble
Ménages locataires ¹ (en milliers)	2 534	7 479	10 013
Montant moyen des charges ² (par mois, en euros)	168	168	168
Surface habitable moyenne (en m ²)	86,9	61,6	68,0
Montant moyen des charges ² par m ² (par mois)	1,93	2,73	2,47

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, résidences principales hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors revenus négatifs.

Source : Insee, enquête Logement.

Évolution annuelle de l'indice des loyers par secteur jusqu'en octobre 2019



Champ : France métropolitaine, ménages locataires de leur résidence principale louée vide. Note : la forte baisse des loyers du secteur social en juillet 2018 est liée à la mise en place de la réduction de loyer de solidarité (RLS) par la loi de finances pour 2018 ; deux enquêtes mesurent l'évolution trimestrielle des loyers, l'enquête Loyers et Charges pour le secteur libre et l'enquête auprès des bailleurs sociaux pour le secteur social.

Lecture : tous secteurs confondus, entre octobre 2018 et octobre 2019, les loyers ont augmenté de 1,1 %.

Source : Insee, enquêtes trimestrielles sur les loyers.

Acquisition de logements et travaux

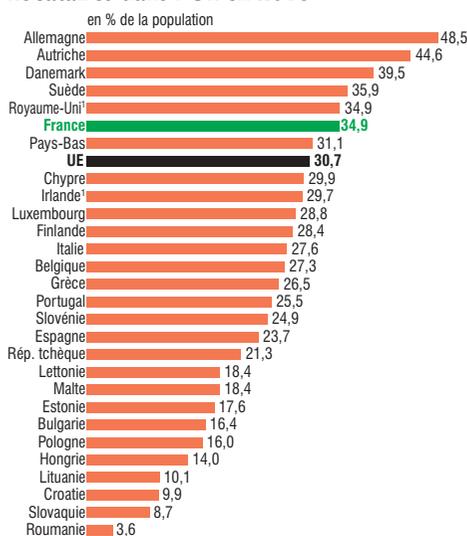
en milliards d'euros

Au 31 décembre	2005	2010	2015	2018
Investissement en logements neufs ¹	64,7	66,1	57,7	72,4
Acquisition de logements anciens ¹	141,9	155,9	167,1	214,6
Travaux	36,8	44,1	47,1	50,2
Total	243,4	266,1	271,8	337,2

1. Y c. frais et droits liés.

Source : SDES, compte satellite du logement, base 2010.

Locataires dans l'UE en 2018



1. Données provisoires.

Source : Eurostat (extraction du 17 décembre 2019), EU-Silc.

Avertissement

Sauf mention contraire, les données nationales se réfèrent à la France métropolitaine et aux cinq départements d'outre-mer (sauf mention contraire Mayotte est inclus dans les données de la France).

Les données chiffrées sont parfois arrondies (selon les règles mathématiques). Le résultat arrondi d'une combinaison de données chiffrées (qui fait intervenir leurs valeurs réelles) peut se trouver légèrement différent de celui que donnerait la combinaison de leurs valeurs arrondies.

Les comparaisons internationales s'appuient en général sur les données issues d'organismes internationaux (Eurostat, ONU, etc.) qui peuvent diverger des sources produites par les instituts nationaux de statistiques, notamment pour l'Insee, pour les données françaises. En effet, ces organismes effectuent souvent des ajustements de champ ou de méthode, d'ampleur souvent réduite, afin de produire des données comparables d'un pays à l'autre.

Sauf précision contraire, les indicateurs relatifs à l'Union européenne (UE) figurant dans cet ouvrage portent sur l'UE à 28.

Signes conventionnels utilisés

///	Absence de résultat due à la nature des choses
...	Donnée non disponible
e	Donnée estimée
n.s.	Donnée non significative
p	Donnée provisoire
r	Donnée révisée par rapport à l'édition précédente
€	Euro
k	Millier
M	Million
Md	Milliard