



Les locataires du parc privé parisien : de fortes différences de profils selon le type et la localisation du logement

En 2015, 500 000 ménages sont locataires du parc privé à Paris, dont 20 % habitent un meublé. Le parc locatif privé parisien accueille une population plus jeune, des ménages de petite taille et beaucoup plus mobiles sur le plan résidentiel que les propriétaires et les locataires du parc social. Le montant des loyers est très variable entre les quartiers de l'est et de l'ouest de la capitale, avec des écarts allant jusqu'à 66 % pour des logements présentant des caractéristiques identiques. Le montant du loyer tend à augmenter avec l'âge moyen des résidents, la taille des ménages et leurs caractéristiques socioprofessionnelles, accompagnant ainsi le parcours de vie des Parisiens. Les logements à plus faible loyer concernent pour partie une population stable, vieillissante et aux revenus modestes, localisée dans les quartiers de la Goutte-d'Or et de La Chapelle. À l'inverse, dans les quartiers aisés, les résidents s'acquittant des loyers élevés sont essentiellement des cadres internationaux ou des chefs de grandes entreprises, souvent très mobiles sur le plan professionnel.

Cécile Le Fillâtre, Insee Île-de-France

Kairou Moumouni, Geneviève Prandi, Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP)

En 2015, Paris compte 2 206 000 habitants et 1 139 000 résidences principales. Parmi celles-ci, un tiers sont des logements du parc privé loués vides et 9 % des logements meublés (*Pour comprendre*).

L'importance du parc locatif privé constitue une spécificité parisienne au sein de la région. Paris est traditionnellement une ville d'accueil pour les étudiants et les jeunes actifs, qui se tournent naturellement vers la location comme moyen d'hébergement de court et moyen terme.

Bien qu'il demeure le premier parc dans la capitale, le parc locatif privé se transforme. Entre 2010 et 2015, le nombre de logements loués vides a diminué de 7,9 % alors que celui de meublés a progressé de 17,4 %.

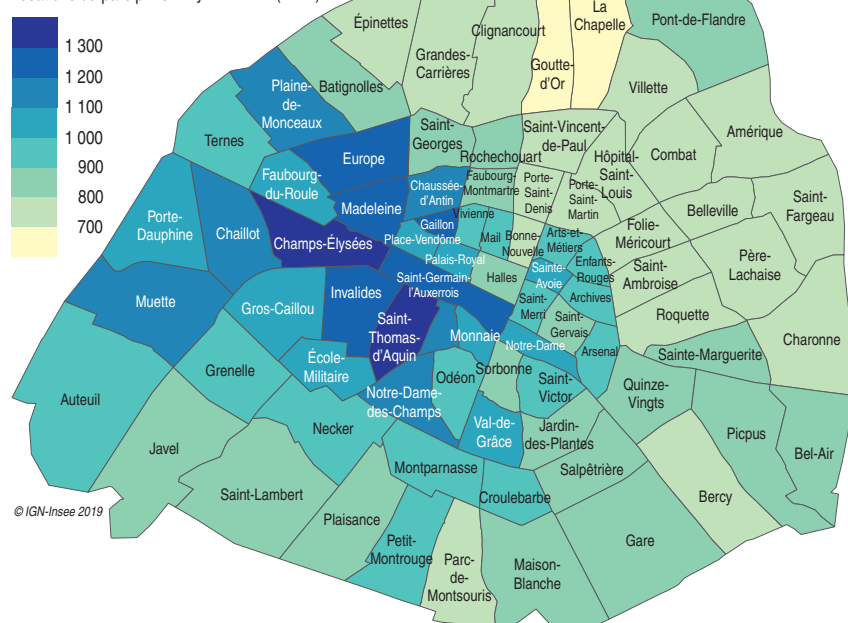
Surface et localisation du logement, principaux déterminants du loyer

Le montant des loyers observés hors charges dépend principalement de la surface du logement, avec une moyenne d'environ 22 €/m² pour les locations vides et 25 €/m² pour les meublés sur l'ensemble de Paris. Cependant, d'autres facteurs entrent en jeu, notamment la localisation

1 Des écarts de loyer entre l'ouest et l'est de Paris

Loyer médian des logements loués vides du parc privé parisien par quartier administratif

Locations du parc privé : loyer médian (en €)



Lecture : dans le quartier des Champs-Élysées, la moitié des locataires de logements vides du parc privé paient plus de 1 300 € de loyer mensuel hors charges (toutes surfaces confondues).

Sources : Insee, recensement de la population 2015 (géographie au 01/01/2017), exploitation complémentaire ; OLAP 2015.

du bien. Globalement, l'ouest est plus cher que le nord et l'est. L'écart de prix au m² atteint par exemple 66 % entre le quartier le plus abordable, celui de la Goutte-d'Or, et le plus onéreux, celui de Notre-Dame (figure 1). Par ailleurs, l'ancienneté d'emménagement du locataire ainsi que, dans une moindre mesure, la date de construction de l'immeuble influent également sur le prix des loyers. Pour un logement présentant les mêmes caractéristiques, un nouvel arrivant acquittera un loyer en moyenne supérieur de 12 % à celui d'un locataire ayant neuf ans d'ancienneté, et de plus de 55 % à celui d'un locataire ayant plus de vingt ans d'ancienneté. Enfin, l'occupant d'un immeuble ancien (construit avant 1946) paiera un loyer supérieur de 9 % à celui d'une construction des années 1970.

Des profils de locataires qui diffèrent selon le montant du loyer

Les 394 000 logements loués vides du parc privé parisien accueillent un peu plus de 700 000 personnes. Ces locataires déménagent plus souvent que ceux du parc social et que les propriétaires. Ils sont toutefois moins mobiles sur le plan résidentiel que les locataires du parc privé de province : à Paris, 20 % ont emménagé il y a moins d'un an dans leur logement contre 30 % en pro-

vince. Un tiers des ménages parisiens a emménagé il y a moins de deux ans.

Du fait de sa vocation à accueillir les primo-arrivants, le parc privé parisien se caractérise par la petite taille des logements (moins de 40 m² pour la majorité des biens), des ménages de petite taille (53 % de personnes seules) et une population jeune et active. Toutefois, le profil des locataires varie sensiblement en fonction du niveau du loyer (figure 2). En moyenne, plus le loyer est élevé, plus le locataire est âgé et plus il fait partie des catégories socioprofessionnelles supérieures. Le logement est souvent plus grand et situé plus souvent à l'ouest de la capitale.

Ce schéma général est toutefois moins bien vérifié aux deux extrémités du spectre, c'est-à-dire pour les loyers mensuels inférieurs à 650 € et ceux supérieurs à 2 000 €.

Une population immigrée vieillissante dans les quartiers nord de Paris dans les logements à plus bas loyers (moins de 650 €)

Un quart des logements loués vides sont proposés à un loyer mensuel inférieur à 650 € hors charges. Ils sont plus nombreux dans les quartiers populaires du nord et de l'est parisien (18^e, 19^e et 20^e arrondissements) où ils représentent entre 38 et 40 % de l'ensemble des locations vides, et même plus de 55 % dans le quartier de la Goutte-d'Or.

Dans cette tranche de loyers, 78 % des logements ne comprennent qu'une pièce, moins de la moitié sont desservis par un ascenseur, et 16 % ne disposent pas de salle d'eau.

Les locataires sont, à plus de 80 %, des personnes vivant seules, mais elles présentent des profils très divers.

Dans ces quartiers, en particulier à la Goutte-d'Or et à La Chapelle, la population présente des revenus modestes, est vieillissante et en général installée de longue date : quatre ménages sur dix occupent le même logement depuis plus de dix ans. Ces locataires sont composés pour un tiers d'immigrés (près de dix points de plus qu'à Paris) dont plus de la moitié est arrivée en France il y a plus de vingt ans, de travailleurs en situation d'éloignement familial, de couples non cohabitants et, dans une moindre mesure, d'étudiants ou de stagiaires.

L'ensemble de ces locataires sont moins diplômés et moins souvent en emploi que dans l'ensemble du parc parisien. Ils occupent souvent des emplois moins qualifiés et plus précaires (emplois aidés, emplois intérimaires...).

Des étudiants et de jeunes actifs célibataires paient un loyer entre 650 et 1 000 €

Les logements dont le loyer est compris entre 650 et 1 000 € sont les plus nombreux

2 Plus de quatre logements sur dix du parc privé ont un loyer compris entre 650 et 1 000 €

Tableau comparatif des caractéristiques des logements et des locataires du parc privé (logements vides et meublés) par classes de loyer

	Logements loués vides					Logements loués meublés			Ensemble du parc résidentiel de Paris*
	Moins de 650 €	Entre 650 et 1 000 €	Entre 1 000 et 1 500 €	Entre 1 500 et 2 000 €	Plus de 2 000 €	Moins de 650 €	Entre 650 et 1 000 €	Plus de 1 000 €	
Part du parc locatif privé (en %)	19,6	29,8	18,7	6,1	5,0	3,1	12,9	4,8	
Caractéristiques du logement									
Nombre moyen de pièces	1,2	1,9	2,7	3,6	5,0	1,1	1,3	2,7	2,6
Localisation** (en %)									
Centre	4,4	12,5	11,8	15,4	18,2	2,3	15,2	20,4	9,9
Nord-Est	52,5	36,5	30,3	18,8	8,4	67,6	28,8	25,3	36,7
Sud	27,3	31,0	35,3	34,7	18,7	16,1	30,2	26,2	31,5
Ouest	15,8	20,0	22,6	31,1	54,7	14,0	25,8	28,1	21,9
Caractéristiques du ménage									
Ancienneté d'emménagement moyenne (en années)	11,2	8,5	7,4	7,4	7,6	7,8	3,0	3,9	12,9
Taille moyenne du ménage (nombre de personnes)	1,3	1,5	2,1	2,8	3,2	1,2	1,2	2,0	1,9
Type de ménage (en %)									
Personne vivant seule	80,5	63,5	30,7	18,1	13,1	85,2	81,0	33,7	50,7
Famille monoparentale	3,5	5,2	8,4	11,3	10,8	3,2	2,3	6,3	8,1
Couple sans enfant	8,5	18,6	29,6	20,7	16,0	6,2	11,0	25,8	18,9
Couple avec enfant(s)	4,0	6,9	19,7	39,9	53,0	2,5	1,9	12,5	16,9
Autres cas	3,5	5,8	11,6	10,0	7,1	2,9	3,8	21,7	5,4
Caractéristiques de la personne de référence du ménage									
Âge moyen (en années)	42,8	40,7	42,1	46,2	49,3	38,6	30,3	36,2	48,7
Part d'étrangers (en %)	22,8	15,1	11,2	11,2	13,4	29,0	25,4	28,4	13,9
Catégorie socioprofessionnelle (en %)									
Artisans, commerçants et chefs d'entreprises, cadres et professions intellectuelles supérieures	27,3	41,8	55,4	63,4	70,6	23,2	31,5	49,8	37,2
Professions intermédiaires	19,3	19,3	17,4	13,5	9,7	16,9	18,0	17,3	15,2
Employés, ouvriers	26,5	17,1	11,1	8,6	5,6	29,3	20,6	13,5	16,8
Retraités	14,5	12,1	10,8	10,9	10,5	10,5	3,1	5,7	22,6
Autres personnes sans activité professionnelle	12,4	9,7	5,3	3,6	3,6	20,1	26,8	13,7	8,2

* Y compris propriétaires occupants et locataires HLM.

** Centre : 1^{er}, 2^e, 3^e, 4^e, 5^e et 6^e arrondissements ; Nord-Est : 10^e, 11^e, 18^e, 19^e et 20^e arrondissements ; Sud : 12^e, 13^e, 14^e et 15^e arrondissements ; Ouest : 7^e, 8^e, 9^e, 16^e et 17^e arrondissements.

Sources : Insee, recensement de la population 2015 (géographie au 01/01/2017), exploitation complémentaire ; OLAP 2015.

puisqu'ils représentent 37,6 % de l'ensemble des locations vides du parc privé. Ils sont localisés dans l'ensemble des arrondissements parisiens, et datent de toutes les époques. Près de 60 % d'entre eux comportent deux pièces et ils abritent une population de jeunes adultes, plutôt mobiles sur le plan résidentiel. Un ménage sur quatre y est installé depuis moins de deux ans. Les ménages sont composés, pour les deux tiers, d'une seule personne et, pour un quart, de deux personnes. Ceux avec enfants sont minoritaires. Trois ménages sur quatre comptent au moins un actif en emploi, le plus souvent sous forme de CDD ou de contrat court. Cette population se caractérise également par une part élevée d'étudiants (en tant que personne de référence du ménage et ne vivant donc pas au domicile parental), provenant pour partie de l'étranger ; ces derniers peuvent effectuer des stages rémunérés en entreprise ou bénéficier d'un contrat d'apprentissage.

Un loyer entre 1 000 et 1 500 € pour les couples actifs avec ou sans enfant ou pour des colocations

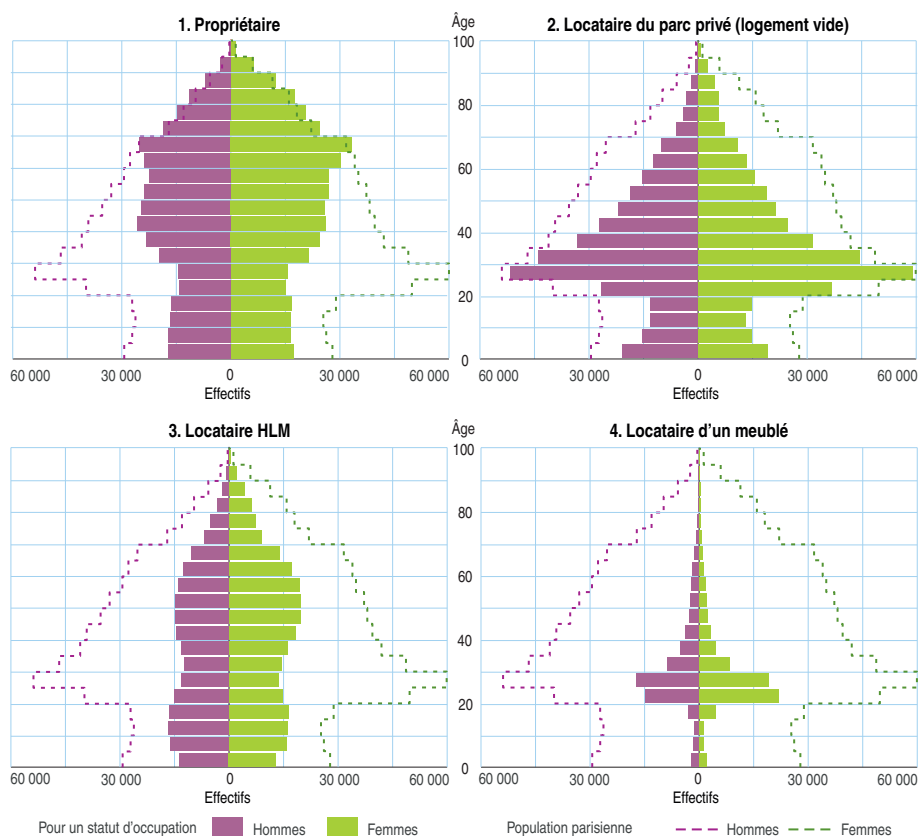
Un quart des logements loués vides ont un loyer compris entre 1 000 et 1 500 €. S'il existe des logements de ce type partout dans Paris, ils sont toutefois plus présents dans les quartiers du centre, comme à Saint-Germain-l'Auxerrois (40 %) ou près de la place Vendôme (32 %). Ce sont surtout des deux ou trois pièces ayant une surface comprise entre 40 et 80 m² et datant principalement des années 1970 et 1980. Comptant majoritairement deux ou trois personnes (dans six cas sur dix), ces ménages sont composés pour moitié de couples avec ou sans enfant ou de parents célibataires, relativement peu mobiles. Un logement sur dix est occupé en colocation. Le tiers des personnes de référence ont entre 30 et 40 ans et plus de la moitié sont titulaires d'un diplôme de niveau master ; par conséquent, cette population occupe plus fréquemment un emploi de cadres et professions intellectuelles supérieures que la moyenne parisienne. Plus des trois quarts des référents sont des actifs ayant un emploi (dix points de plus qu'à Paris) et, dans le cas de ménages composés d'un couple, les deux membres sont actifs dans 71 % des cas.

Un loyer entre 1 500 et 2 000 €, payé essentiellement par des familles de cadres avec couples bi-actifs

Les logements dont le loyer mensuel est compris entre 1 500 et 2 000 € représentent 7,7 % des logements loués vides. Ils sont nombreux dans le centre et l'ouest parisiens, dans les quartiers Gaillon, Vivienne,

3 Le parc locatif privé abrite des occupants plus jeunes, mais moins d'enfants que les autres statuts d'occupation

Pyramides des âges des Parisiens en fonction du statut d'occupation du logement et comparaison avec la population parisienne



La population parisienne est représentée à l'échelle 1/1,9 (ou réduite à 52,5 % de sa valeur) afin de donner une indication de sa structure par rapport à celle des différents statuts d'occupation.

Source : Insee, recensement de la population 2015 (géographie au 01/01/2017), exploitation complémentaire.

Saint-Merri ou encore Notre-Dame-des-Champs et ils constituent plus de 13 % du parc privé parisien. Il s'agit de logements comportant pour l'essentiel trois ou quatre pièces où vivent de nombreux ménages avec enfant(s). Cette population fait partie des moins mobiles du parc privé. Les personnes de référence, âgées de 40 à 60 ans, sont prédominantes et sont fréquemment cadres ou encore non-salariées (professions libérales, gérants de PME). Quand elles sont en couple, leur conjoint est également en activité.

Des professions libérales, des chefs d'entreprises et des cadres expatriés dans des logements dont les loyers dépassent 2 000 €

Les logements dont les loyers dépassent 2 000 € sont proportionnellement plus nombreux dans les 6^e, 7^e, 8^e et 16^e arrondissements. Ils constituent 6,3 % des locations vides du parc privé parisien, mais plus de 20 % du parc privé des quartiers de Saint-Thomas-d'Aquin, Invalides, Europe ou encore Chaillot, et jusqu'à 30 % dans le quartier des Champs-Élysées. Ce sont en quasi-totalité des logements de quatre pièces ou plus, et les trois quarts ont une surface supérieure à 100 m².

La moitié des ménages sont des couples avec enfant(s). Si la majorité des couples sont bi-actifs, les parents sont parfois au foyer (17 % de mères et 3,5 % de pères) et la part de ces derniers augmente avec le niveau de loyer. La proportion des non-salariés est particulièrement élevée ; parmi eux figurent de nombreux professionnels du droit, médecins et chefs d'entreprises, installés depuis plus de dix ans dans leur logement. Ces logements sont aussi prisés par une sous-population très mobile de cadres provenant de l'étranger et travaillant notamment dans des ambassades ou des organisations internationales.

Une diversité de populations dans les meublés du parc privé

En 2015, 146 000 habitants résident dans les 103 000 logements meublés de la capitale, qui représentent plus de 20 % du parc privé. Il ne s'agit pas de locations saisonnières touristiques (type Airbnb), mais bien de résidences principales. Le loyer des meublés est majoré de 12 % environ par rapport à celui de logements vides à caractéristiques identiques.

Les résidents du parc meublé partagent de nombreux traits communs avec les loca-

taires de logements vides, mais apparaissent plus jeunes, plus mobiles sur le plan résidentiel et moins actifs sur le plan professionnel.

Le parc meublé est plus important dans les quartiers étudiants du centre de Paris, comme ceux de la Sorbonne, de la Monnaie ou des Arts-et-Métiers où il avoisine 30 % du parc locatif. Il s'agit essentiellement de studios ou de chambres accueillant des personnes seules (à plus de 70 %).

Comme dans le parc privé vide, les locataires présentent des profils hétérogènes. Lorsque le loyer se situe en deçà de 650 €, les locataires sont des personnes socio-économiquement fragiles et vieillissantes du croissant nord-est. Pour des loyers compris entre 650 et 1 000 €, les chambres d'étudiants prédominent, alors qu'au-delà, le parc meublé offre des solutions d'hébergement pour les cadres en mobilité professionnelle.

Des propriétaires occupants aisés et âgés, vivant dans de grands logements de l'ouest parisien

À Paris, un tiers des résidences principales sont occupées par leur propriétaire. Il s'agit de logements plus grands que ceux proposés à la location, 56 % ayant une surface supérieure à 60 m² et 65 % disposant de trois pièces ou plus. Ils sont très présents dans l'ouest parisien, notamment dans les quartiers de la Porte-Dauphine et de la Muette dont ils constituent près de 45 % des habitations principales, et sont en général de construction antérieure à 1946. Leurs occupants se différencient des locataires du privé avant tout par leur sédentarité résidentielle, plus de 60 % de ces ménages ayant emménagé depuis plus de dix ans.

Alors que les locations privées abritent majoritairement des personnes seules, les ménages en propriété occupante sont de plus grande taille, de deux à quatre personnes dans la moitié des cas. L'âge moyen des propriétaires est relativement élevé (figure 3), les deux tiers sont âgés de 50 ans ou plus et 37 % sont retraités ou préretraités.

L'effort financier requis pour accéder à la propriété peut se comparer à celui exigé des locataires. Ainsi, à caractéristiques égales du logement (localisation, surface, ancienneté

d'emménagement, etc.), 60 % des propriétaires occupants devraient s'acquitter d'un loyer supérieur à 1 000 € dans le parc privé. La durée d'occupation moyenne étant de plus de dix ans, il a été retenu 2005 comme année d'acquisition. À cette date, le prix moyen d'acquisition observé était de 5 500 €/m² avec un taux d'emprunt de 3,5 % sur vingt ans. Dans ces conditions, l'acquisition d'un logement de 63 m² par un primo-accédant aurait conduit à une mensualité de 2 980 € sans apport.

Des familles immigrées dans des logements récents du parc social

Les logements du parc social représentent 18,8 % des résidences principales à Paris. Ils sont fortement implantés dans les 13^e (quartiers Gare et Maison-Blanche), 19^e (Villette, Pont-de-Flandre, Amérique) et 20^e arrondissements (particulièrement Saint-Fargeau et Charonne) où ils représentent plus du tiers des habitations principales. Il s'agit essentiellement de logements récents, construits après 1945. Ces logements sont plus grands que les locations privées, 60 % d'entre eux ayant une surface comprise

entre 40 et 80 m², correspondant à un trois ou quatre pièces.

Les occupants du parc social, comme les propriétaires résidents, sont peu mobiles. Les ménages de grande taille, composés de couples avec enfant(s) ou de familles monoparentales, sont davantage représentés dans ce parc, la part des personnes vivant seules s'élevant à 40 %.

Du fait des prérequis nécessaires pour accéder à ce type de logements, les locataires sont souvent dans une situation sociale plus modeste que ceux du parc privé : la moitié d'entre eux n'ont pas le niveau bac, et ils sont plus souvent chômeurs, retraités ou préretraités ou autres inactifs. Enfin, le parc social accueille une forte proportion de personnes immigrées (32,2 %).

Alors que dans le privé, le loyer moyen dans la capitale oscille entre 18 et 30 € le m² en fonction des quartiers, pour les logements HLM il varie entre 8 et 16 € le m² suivant leur catégorie. La grande majorité des logements sociaux à Paris sont loués entre 500 et 1 000 € (avant déduction des allocations logement). À caractéristiques égales, il faudrait compter entre 1 000 et 1 500 € dans le parc privé. ■

Pour comprendre

Sources

Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP), données de l'enquête 2015 sur les loyers de l'agglomération parisienne.

Insee, **recensement de la population 2015**, exploitation complémentaire.

Champ de l'étude

L'étude porte sur les résidences principales hors logements temporaires, locations touristiques de type Airbnb et assimilés.

Définitions

Logement social ou conventionné : ensemble des logements détenus par des bailleurs publics ou privés sous convention avec l'État, loués sous certaines conditions de ressources et respectant des plafonds de loyer.

Ménage : ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple) ou qu'elles mettent en commun leurs ressources. Un ménage peut être composé d'une seule personne.

Méthodologie

Loyer estimé : à partir des données issues de l'enquête annuelle de l'OLAP, une régression linéaire a été réalisée afin d'estimer le loyer de chaque résidence enquêtée lors du recensement, sur les variables suivantes : surface du logement, nombre de pièces, quartier administratif, époque de construction du logement et ancienneté d'emménagement du ménage. Une telle régression s'avère pertinente à Paris (R^2 ajusté = 0,86). Le loyer ainsi déterminé s'entend hors charges.

Insee Île-de-France

1 rue Stephenson

78188 Saint-Quentin-en-Yvelines cedex

Directrice de la publication :

Marie-Christine Parent

Rédactrice en chef :

Christèle Rannou-Heim

Crédits photos :

Phovoir et Denis Sutton/RATP

ISSN 2416-8149

© Insee 2019

Pour en savoir plus

- Delance P., « 11 millions de personnes sont locataires d'un logement social », *Insee Première* n° 1715, octobre 2018.
- « Le niveau des loyers en Île-de-France au 1^{er} janvier 2018 », OLAP, septembre 2018.
- « Évolution en 2017 des loyers d'habitation du secteur locatif privé dans l'agglomération parisienne », OLAP, juillet 2018.