

---

# Quelques données chiffrées sur le parc locatif privé <sup>(1)</sup>

*(1) L'ensemble de ces données chiffrées est issu des enquêtes Logement réalisées par l'INSEE. L'exploitation des données a été réalisée par la DGALN/DHUP.*



# ● 1. l'évolution du parc locatif

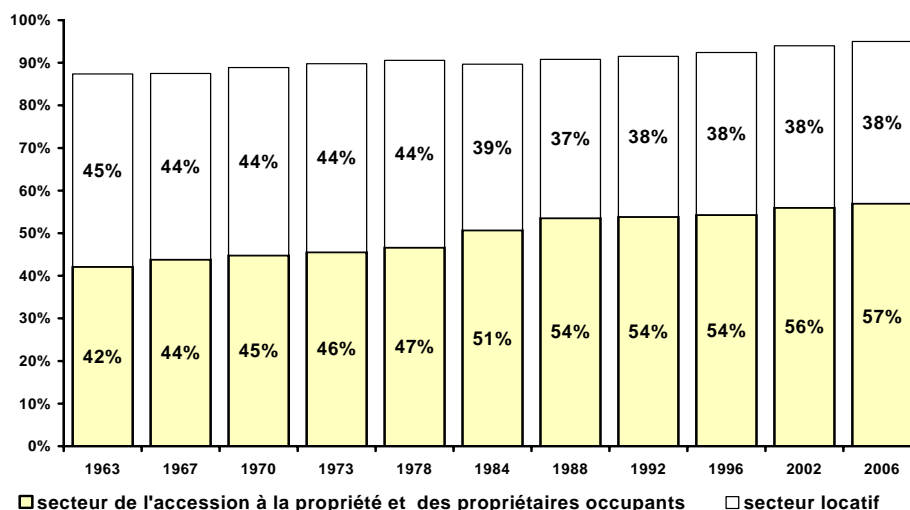
Jusqu'au milieu des années soixante, la location a été le statut d'occupation prépondérant. A partir de cette période, la proportion des propriétaires occupants ou en accession s'est progressivement développée.

**Le secteur locatif, 9 856 000 logements, soit 38 % du parc des résidences principales**

En 2006, le secteur locatif représente 38 % du parc des résidences principales (soit 9 856 000 logements sur un total de 26 280 000 résidences principales).

## Évolution du parc des résidences principales

Source : Enquêtes Logement INSEE

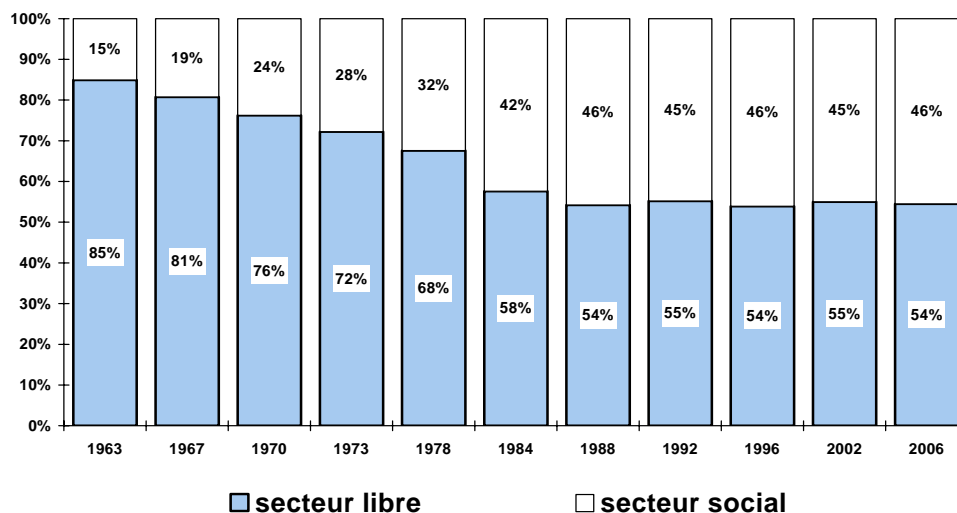


**Le parc locatif privé reste majoritaire avec près de 5 000 000 logements**

Le parc locatif est constitué à 54 % de logements du secteur privé (5 106 000 logements) et à 46 % de logements sociaux (4 487 000 logements).

## Évolution des secteurs du parc locatif

Source : Enquêtes Logement INSEE



**De 1996 à 2006**, Entre 1996 et 2006, le parc locatif privé régi par la loi de 1989 a progressé de **une progression** +15% (666 000 logements) tandis que le secteur locatif régi par la loi de 1948 a **du secteur locatif privé** continué à se réduire.

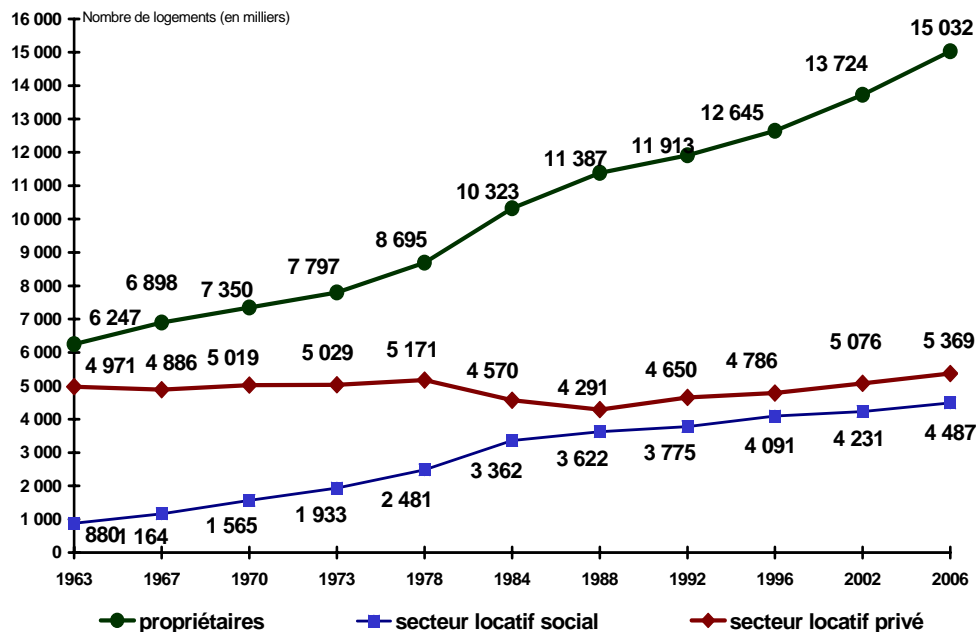


Cette croissance du parc locatif privé est due vraisemblablement aux mesures fiscales favorisant l'investissement locatif, au passage au secteur libre de logements régis antérieurement par la loi 1948, mais probablement aussi à la stabilisation de la législation relative aux rapports locatifs.

Pour la même période, le parc locatif social relevant du secteur HLM s'est accru également de +13% (+470 000 logements), il a continué de progresser régulièrement avec une production moyenne d'environ 47 000 logements par an.

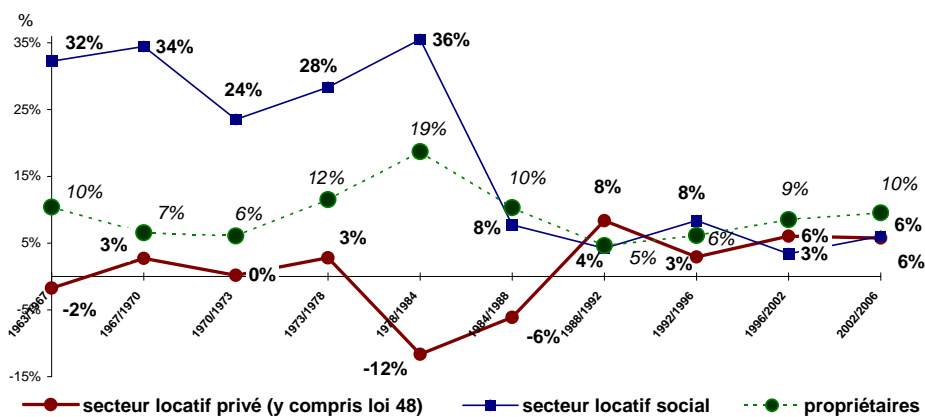
**Évolution du parc des résidences principales**

Source : Enquête Logement INSEE



**Taux d'évolution des différents secteurs du parc des résidences principales**

Source : Enquête Logement INSEE



► **Évolution du parc des résidences principales**

Source : enquêtes Logement INSEE

En milliers de logements	1984			1988			1992			1996			2002			2006		
<b>Propriétaires</b>	10 323	51 %		11 387	54 %		11 913	54 %		12 645	54 %		13 724	56 %		15 032	57%	
<b>Locatif</b>	7 932	39 %	dont	7 913	37 %	dont	8 335	38 %	dont	8 877	38 %	dont	9 306	38%	dont	9 856	38%	dont
• HLM	2 978		37 %	3 189		40 %	3 376		41 %	3 656		41 %	3 832		41 %	4 126		42%
• Autres logements sociaux	384		5 %	433		5 %	399		5 %	444		5 %	399		4 %	361		4%
• Loi 1948	708		9 %	522		7 %	442		5 %	337		4 %	246		3 %	200		2%
• Secteur libre loi 1989	3 862		49 %	3 769		48 %	4 108		49 %	4 440		50 %	4 830		52%	5 106		52%
<b>Autres statuts</b>	2 109	10 %		1 957	9 %		1 882	9 %		1 764	8%		1 495	6%		1 392	5%	
<b>TOTAL</b>	20 364	100 %	100 %	21 257	100 %	100 %	22 130	100 %	100 %	23 286	100 %	100 %	24 525	100 %	100 %	26 280	100%	

Globalement, de 1996 à 2006, soit au cours d'une décennie, l'ensemble du parc locatif a progressé de +11%, soit une capacité nouvelle de 978 000 locations. Au cours de cette période, le parc du secteur locatif privé comme celui du secteur locatif social ont augmenté dans des proportions quasi égales, respectivement +11% et 9%. Ainsi leur capacité d'accueil s'est accrue de 529 000 logements pour le secteur locatif privé et 386 000 pour le secteur locatif social.

Pour le secteur locatif privé, régi par la loi du 6 juillet 1989, selon la date d'achèvement des logements, l'évolution du parc diffère.

Ainsi, le parc de locations régi par la loi du 6 juillet 1989, achevé après 1948, a progressé de 24% soit de l'ordre de 590 000 locations. De même, le patrimoine locatif antérieurement à 1948 et régi par la loi du 6 juillet 1989 a augmenté de 4%, soit une capacité nouvelle de 76 000 locations ; on peut supposer que l'essentiel de ces logements relevaient antérieurement de la loi de 1948 puisque le parc régi par la loi de 1948 continue de se réduire.

Pour le secteur locatif social, selon qu'il relève du secteur HLM ou non, l'évolution de ce patrimoine diverge également.

Ainsi, en une décennie, la capacité d'accueil du secteur locatif HLM a augmenté de 13% (470 000 logements). En revanche, le parc locatif social non HLM a diminué de près de 20%, sa capacité d'accueil est passée de 444 000 locations en 1996 à 361 000 en 2006.

► **Évolution du parc locatif selon les secteurs, privé (régé par la loi de 1989) et social**  
Source : enquêtes Logement INSEE

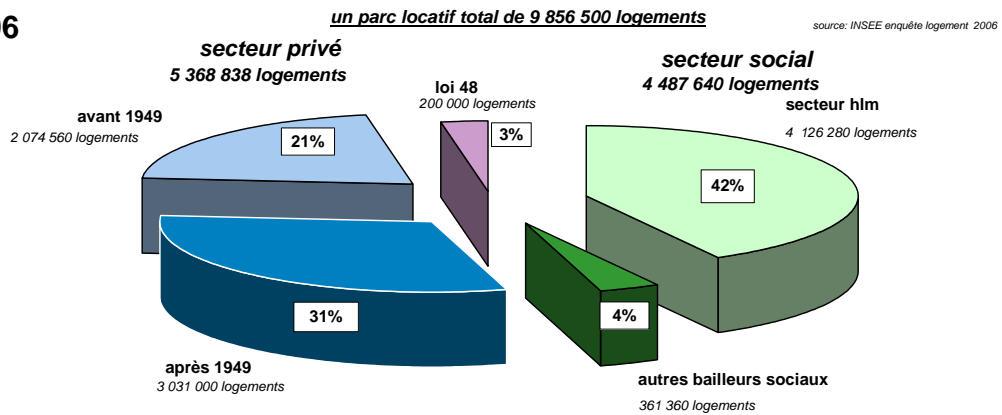
Locatif social	1992			1996			2002			2006			1996/2006 % évolution
		% (1)	% (2)		% (1)	% (2)		% (1)	% (2)		% (1)	% (2)	
Secteur HLM	3 376	89	43	3 657	89	43	3 833	91	42	4 126	92	43	+13%
Secteur social non hlm	399	11	5	444	11	5	398	9	4	361	8	4	-19%
<b>total</b>	<b>3 775</b>	<b>100</b>	<b>48</b>	<b>4 101</b>	<b>100</b>	<b>48</b>	<b>4 231</b>	<b>100</b>	<b>47</b>	<b>4 487</b>	<b>100</b>	<b>47</b>	<b>+9%</b>
<b>Locatif privé régi par la loi de 1989</b>													
Loi de 1989 après 48	2 268	55	29	2 441	55	29	2 750	57	30	3 031	59	32	+24%
Loi de 1989 avant 48	1 850	45	23	1 999	45	23	2 079	43	23	2 075	41	22	+4%
<b>total</b>	<b>4 118</b>	<b>100</b>	<b>52</b>	<b>4 440</b>	<b>100</b>	<b>52</b>	<b>4 829</b>	<b>100</b>	<b>53</b>	<b>5 106</b>	<b>100</b>	<b>53</b>	<b>+15%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>7 893</b>		<b>100</b>	<b>8 541</b>		<b>100</b>	<b>9 060</b>		<b>100</b>	<b>9 593</b>		<b>100</b>	<b>+12%</b>

(1) % de répartition par rapport aux secteurs locatifs.

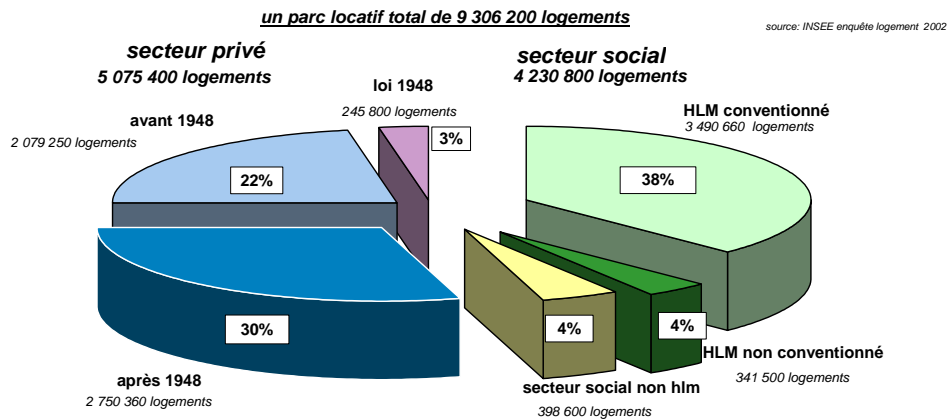
(2) % de répartition par rapport à l'ensemble du parc locatif.

**Le parc locatif  
et ses différents  
secteurs**  
Source : INSEE – Enquête logement

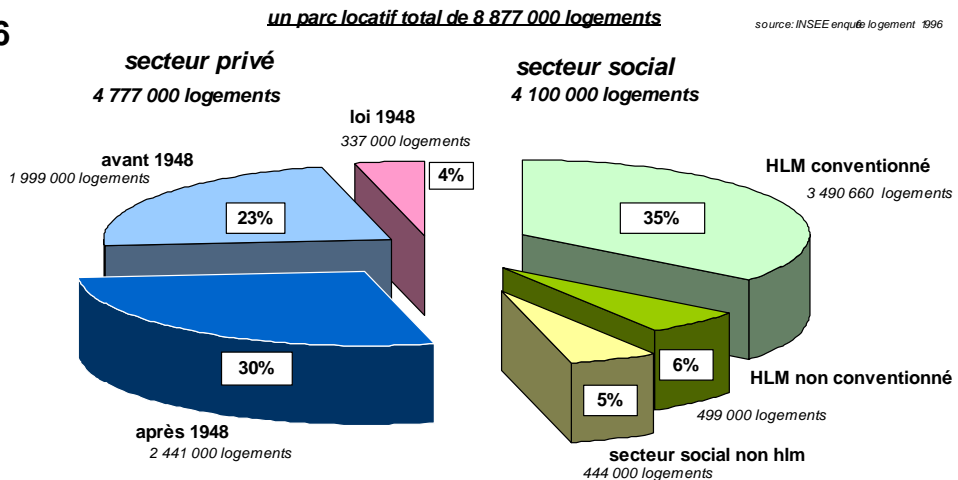
2006



2002



1996



## ● 2. l'ancienneté du parc locatif.

Pour l'ensemble du parc locatif, 72% des logements ont été construits après 1948, 27 % avant 1948.

Toutefois, comparé au secteur locatif social, le parc locatif privé relevant de loi de 1989 est constitué d'une part beaucoup plus importante de logements anciens. Un peu plus de 40% du parc a été construit avant 1948 (41% du parc), près de 60% a été achevé après 1948 (59% du parc).

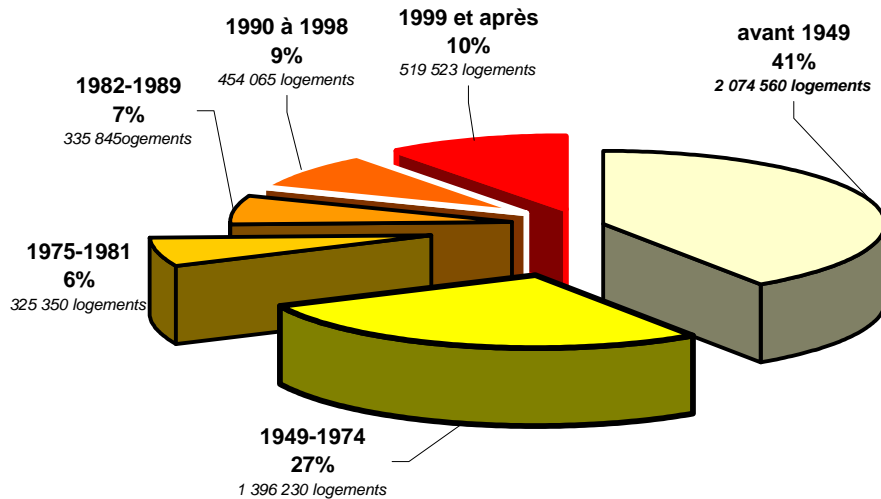
En revanche, le parc locatif social (hlm ou non) est plus récent, 91% des logements ont été réalisés après 1948 et tout particulièrement au cours de la période 1949/1974 (près de 50%).



### 2006 L'ancienneté du parc locatif privé

relevant de la loi de 1989  
(période d'achèvement)

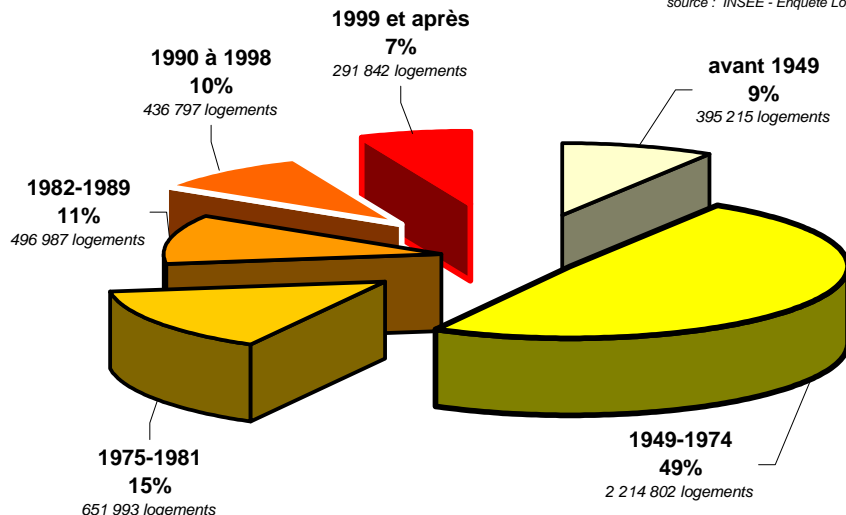
source : INSEE - Enquête Logement 2006



### 2006 L'ancienneté du parc locatif social

(période d'achèvement)

source : INSEE - Enquête Logement 2006





# ● 3. la localisation du secteur locatif.

**Un parc locatif privé plus présent dans les agglomérations de 100 000 habitants et plus**

Près de 60% du parc locatif (tous secteurs confondus) est localisé dans les agglomérations de 100 000 habitants et plus (5 525 870 logements).

Cette part est de 55% pour le secteur privé soit 2 803 970 logements et 61% pour le secteur social (HLM et autres bailleurs sociaux) soit 2 721 900 logements.

Concernant le secteur locatif privé régi par la loi de 1989 (5 106 000 logements), 82% du parc se situe en province (4 210 000 logements) et 18% en Ile de France (896 000 logements).

En Ile de France, 81% du parc locatif privé se concentre à Paris et sa proche banlieue (721 400 logements).

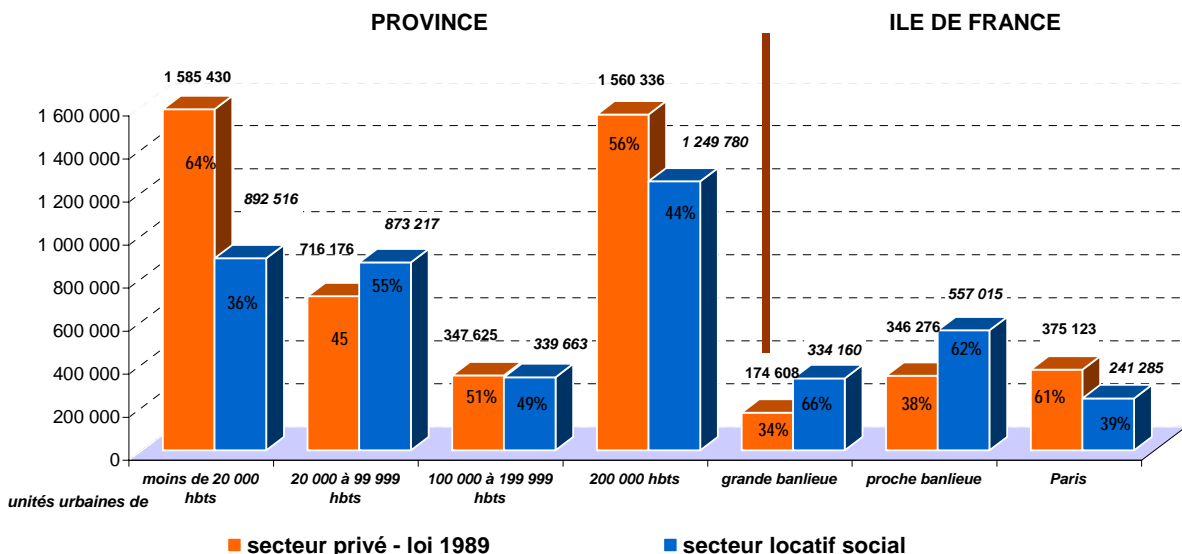
En province, il se répartit pour 31% dans les communes de moins de 20 000 habitants, 14% dans les communes de 20 000 à moins de 100 000 habitants, 38% dans les communes de 100 000 habitants et plus.

**2006**  
**Répartition du parc locatif selon la localisation**

Source : enquête Logement INSEE 2006

* unités urbaines de	secteur locatif privé loi 1989		secteur locatif social		ensemble	
	% (1)	% (1)	% (1)	% (1)	% (1)	% (1)
communes rurales	800 432	16%	352 746	8%	1 153 178	12%
<20 000 hbts *	784 998	15%	539 770	12%	1 324 768	14%
20 000 hbts<50 000 hbts*	294 264	6%	409 665	9%	703 929	7%
50 000 hbts<100 000 hbts*	421 912	8%	463 552	10%	885 464	9%
100 000 hbts<200 000 hbts*	347 625	7%	339 663	8%	687 288	7%
200 000 hbts<2 000 000 hbts*	1 560 336	31%	1 249 780	28%	2 810 116	29%
<b>ensemble province</b>	<b>4 209 567</b>	<b>82%</b>	<b>3 355 175</b>	<b>75%</b>	<b>7 564 743</b>	<b>79%</b>
grande banlieue (2)	174 608	3%	334 160	7%	508 768	5%
proche banlieue (3)	346 276	7%	557 015	12%	903 291	9%
paris	375 123	7%	241 285	5%	616 408	6%
<b>ensemble Ile de France</b>	<b>896 007</b>	<b>18%</b>	<b>1 132 460</b>	<b>25%</b>	<b>2 028 467</b>	<b>21%</b>
<b>ensemble</b>	<b>5 105 574</b>	<b>100%</b>	<b>4 487 636</b>	<b>100%</b>	<b>9 593 210</b>	<b>100%</b>

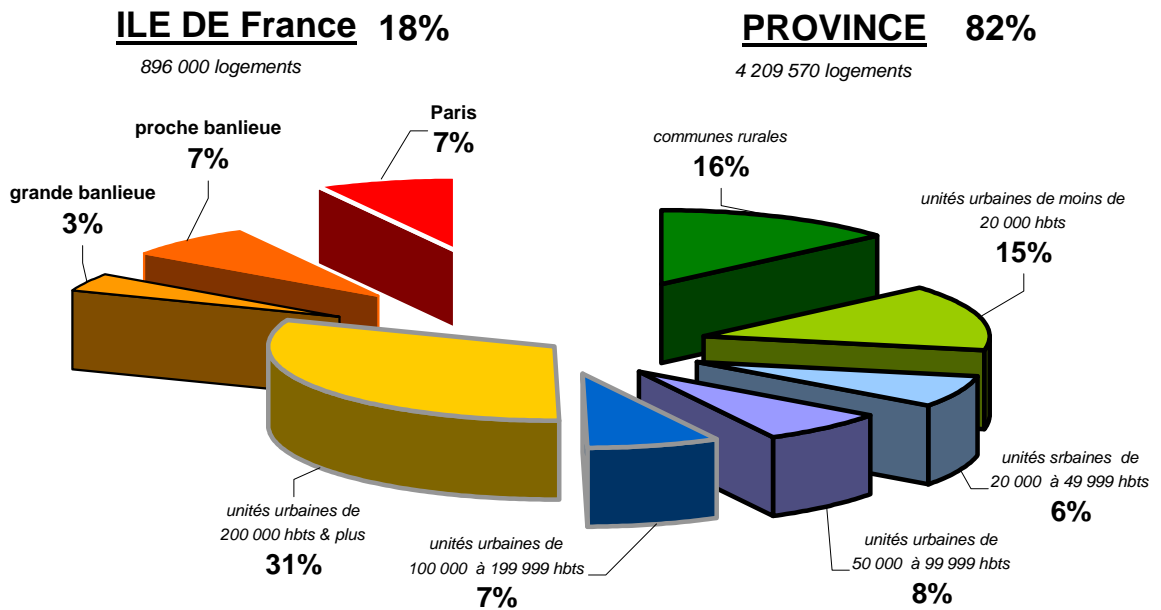
(1) taux de répartition géographique  
(2) départements de Seine & Marne, Yvelines et Val d'Oise.  
(3) départements des Hauts de Seine, de Seine St Denis et du Val de Marne.





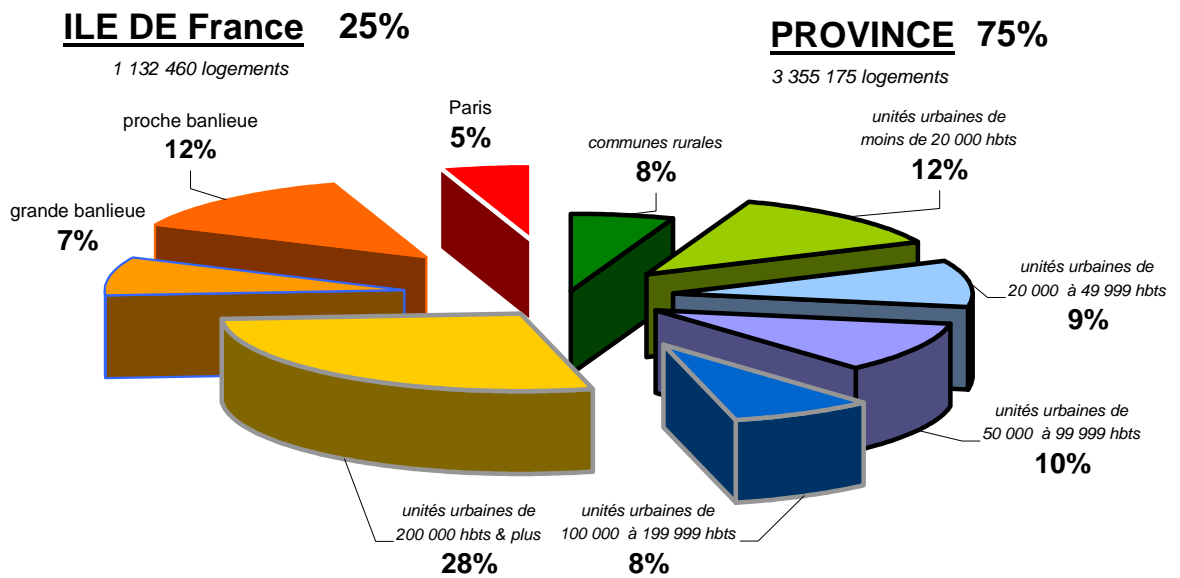
**2006**

**un parc locatif privé (loi de 1989) de 5 106 574 logements, sa répartition géographique**

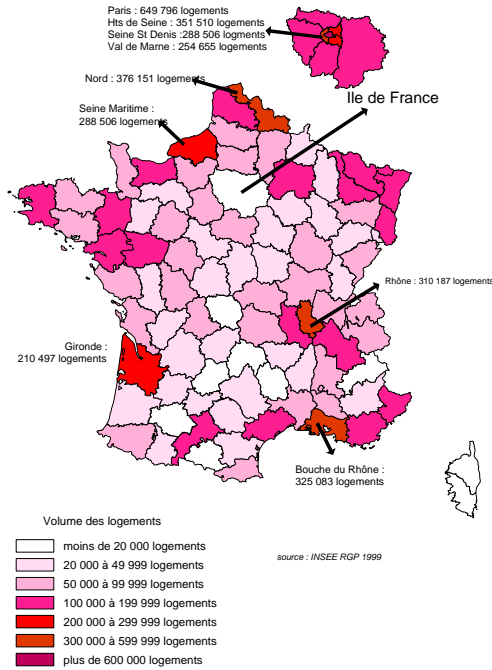


**2006**

**un parc locatif social (HLM ou non) de 4 487 640 logements, sa répartition géographique**



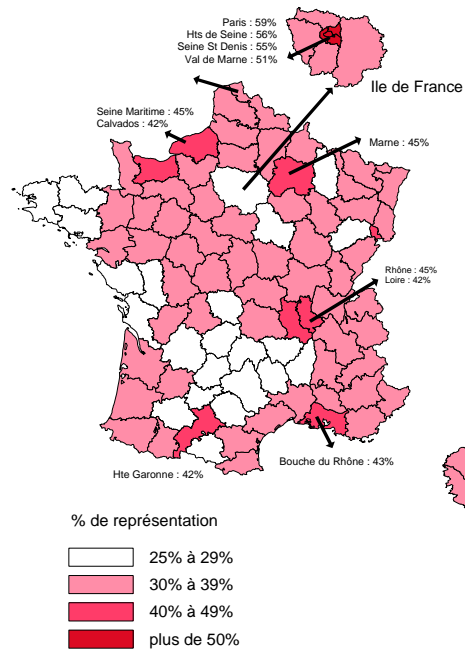
**Ensemble du parc locatif  
secteur privé et secteur social**



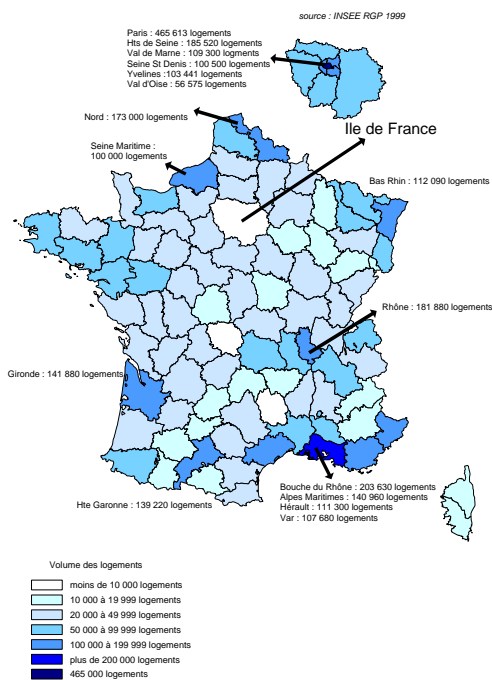
**Part de l'ensemble du parc locatif  
par rapport à l'ensemble des résidences principales**

au niveau national :  
39% du parc des résidences principales  
relèvent du secteur locatif

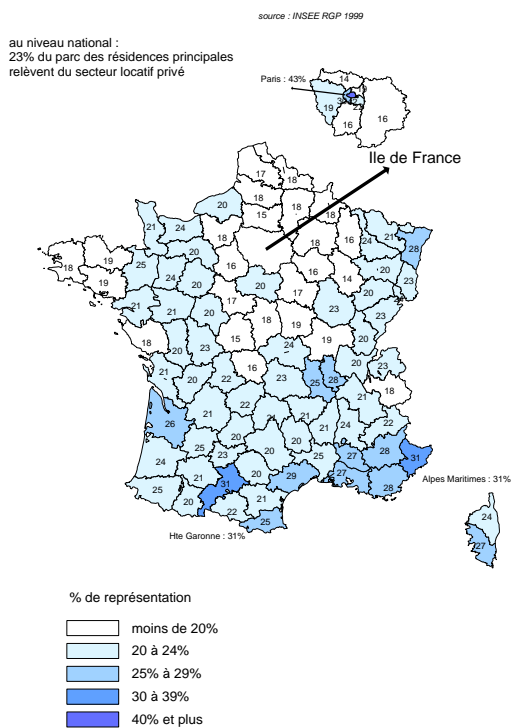
source : INSEE RGP 1999



### Le parc locatif privé



### Part du parc locatif privé par rapport au parc des résidences principales



## ● 4. la nature juridique du bailleur

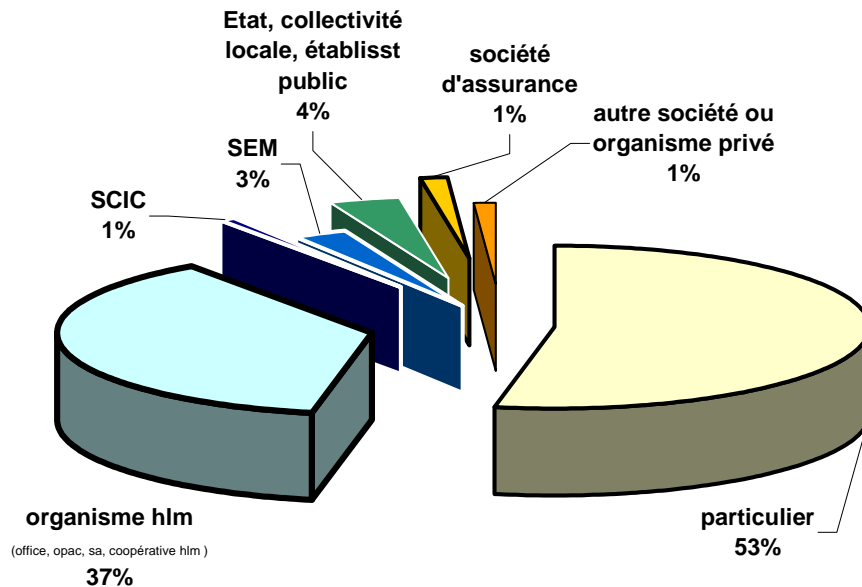
Au niveau national, 53% de l'ensemble du parc locatif est détenu par des particuliers. Cette proportion atteint près de 70 % dans les communes rurales et 56% à Paris.

Pour les autres catégories de communes, elle avoisine les 50 %. En revanche, en l'Île de France hors Paris, le patrimoine locatif appartenant à des particuliers varie selon la localisation, un tiers du parc pour la grande banlieue et près de 40% pour la proche banlieue. Cette situation est liée à l'existence dans ces zones, d'un parc locatif social important.

### ► 2006 La nature juridique du propriétaire dans le parc locatif

(tous secteurs locatifs confondus)

source : INSEE - Enquête Logement 2006



### ► Le parc locatif et la nature juridique du propriétaire

Source : INSEE - enquête logement 2006

	Province							Ile de France					TOTAL
	communes rurales	Unités urbaines de						grande banlieue	proche banlieue	Paris	total		
		moins de 20 000 hbts	20 000 à 49 999 hbts	50 000 à 99 999 hbts	100 000 à 199 999 hbts	200 000 hbts & plus	total						
particulier	68%	58%	45%	49%	52%	56%	56%	33%	37%	56%	42%	53%	
organisme hlm (office, opac, sa, coopérative hlm)	19%	34%	49%	45%	39%	37%	36%	55%	48%	24%	42%	37%	
SCIC	1%	1%	0%	1%	0%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	
SEM, SAIEM	1%	1%	2%	4%	4%	2%	2%	3%	5%	8%	5%	3%	
Etat, collectivité locale, établisst public	8%	4%	3%	2%	3%	3%	4%	5%	3%	4%	4%	4%	
société d'assurance	2%	1%	0%	1%	1%	1%	1%	1%	3%	3%	2%	1%	
autre société ou organisme privé	1%	1%	1%	0%	0%	1%	1%	3%	3%	4%	3%	1%	
<b>ensemble</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>		

Dans le secteur locatif privé, 95% des propriétaires bailleurs sont des particuliers, 5% sont des personnes morales. Près de 70% du patrimoine des bailleurs, personnes morales, se concentrent en Ile de France.

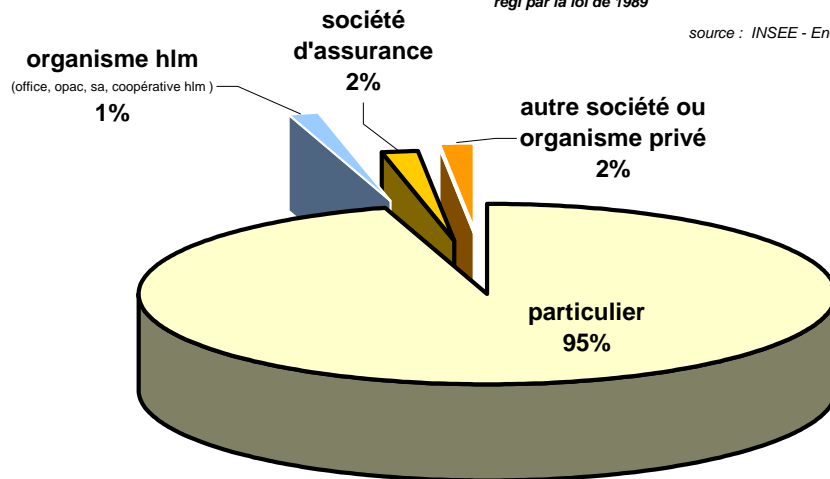


2006

La nature juridique du propriétaire dans le secteur locatif privé

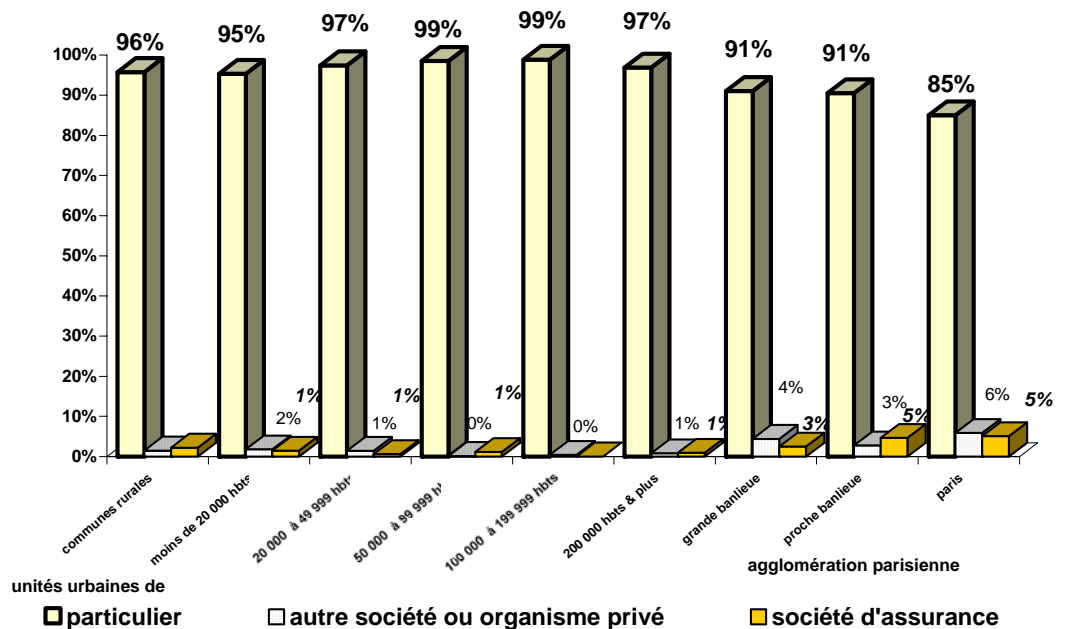
régi par la loi de 1989

source : INSEE - Enquête Logement 2006



2006 La localisation du secteur locatif privé selon la nature juridique du bailleur

source : INSEE - Enquête Logement 2006



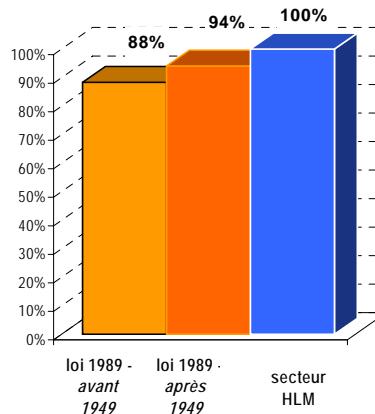
# ● 5. le cadre législatif et les pratiques des bailleurs

## ◆ Les baux.

La quasi totalité des locataires dispose d'un bail écrit quel que soit le statut juridique du logement.

Part des locataires disposant d'un bail écrit selon le statut juridique du logement

Source : Enquête « Logement 2006 » INSEE

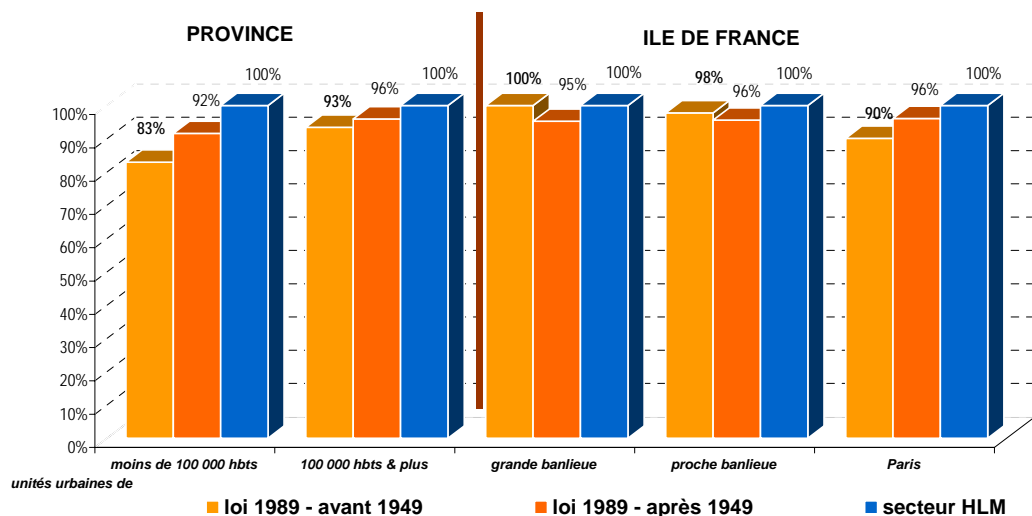


Les « baux verbaux » se raréfient mais restent encore présents dans le parc locatif régi par la loi du 6 juillet 1989 réalisé avant 1949, notamment dans les unités urbaines de moins de 100 000 habitants.

Pour la totalité du parc régi par la loi de 1989, 92% des locataires occupant un logement disposent d'un bail écrit.

Part des locataires disposant d'un bail écrit selon le statut juridique du logement et la localisation

Source : Enquête « Logement 2006 » INSEE



## ◆ Le quittancement.

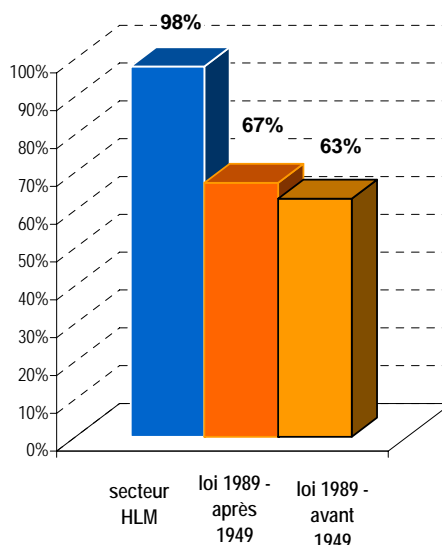
Dans le **secteur locatif privé** régi par la loi de 1989, la proportion de locataires recevant du bailleur une quittance justifiant le paiement du loyer est de l'ordre de 2/3, un peu moindre pour le parc achevé avant 1949.

L'absence de quittancement encore élevé, est plus fréquent en province, dans les unités urbaines de moins de 100 000 habitants.

Dans le **secteur locatif social**, la quasi totalité des locataires reçoivent une quittance.

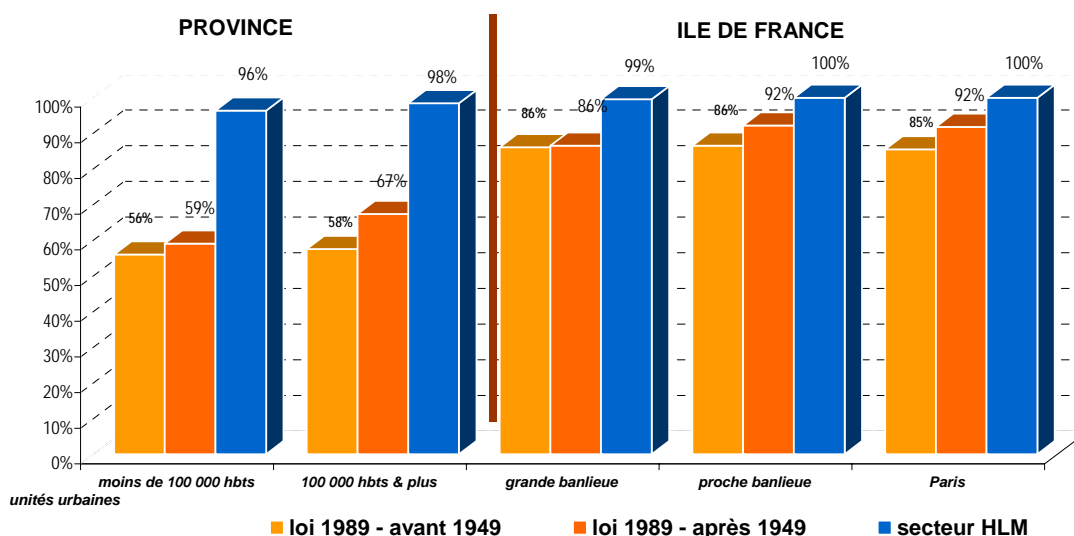
### Part des locataires ayant une quittance de loyer selon le statut juridique du logement

Source : Enquête « Logement 2006 » INSEE



### Part des locataires ayant une quittance de loyer selon le statut juridique du logement et localisation

Source : Enquête « Logement 2006 » INSEE





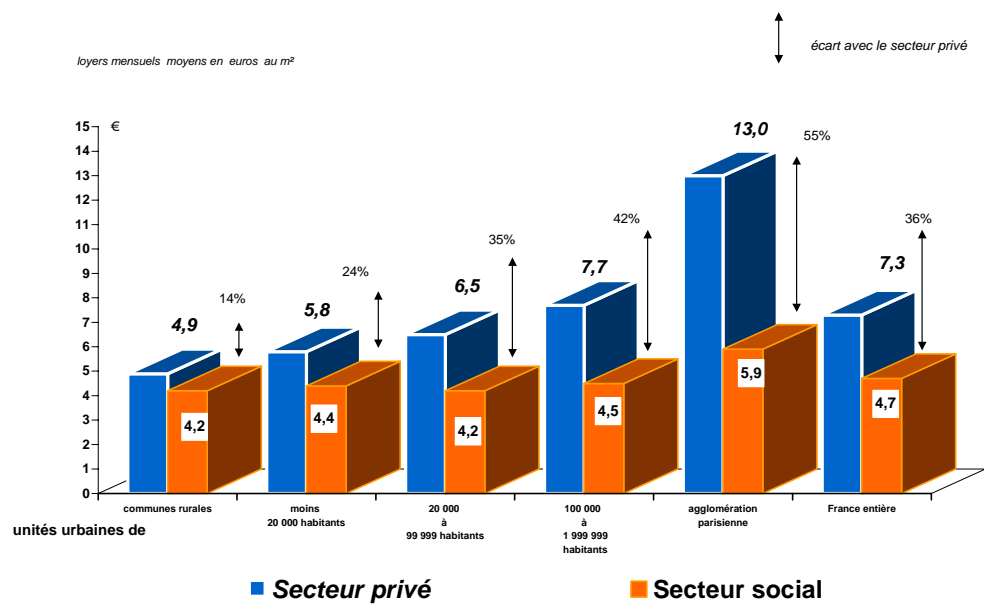
## ● 6. Les loyers

Les loyers du secteur privé sont nettement supérieurs à ceux pratiqués dans le secteur social. L'écart moyen atteint 36% au niveau national et 55% dans l'agglomération parisienne.

Par ailleurs, selon la localisation, dans le secteur locatif privé, les loyers se caractérisent par une forte dispersion alors que dans le secteur locatif social, la dispersion des loyers reste modérée quelle que soit l'implantation géographique des logements (*le niveau des loyers est fonction des financements et de la date de réalisation des opérations*).

**Les loyers moyens mensuels  
en euros au m<sup>2</sup>  
selon les secteurs locatifs  
et la localisation**

Source : Enquête logement 2006 INSEE



## ● 7. les charges globales

### Avertissement :

La comparabilité des données sur les charges entre le secteur locatif privé régi par la loi de 1989 et le secteur HLM est à appréhender avec précaution car l'éventail des prestations acquittées souvent diffère.

La notion de « charges » retenue correspond au cumul des charges locatives (taxes d'enlèvement des ordures ménagères, charges relatives à l'entretien et de maintenance des espaces collectifs de l'immeuble et des espaces verts, de gardiennage, etc...) et des charges individuelles<sup>1</sup> complémentaires de dépenses d'eau, d'électricité et de combustibles payés directement aux fournisseurs.

\*

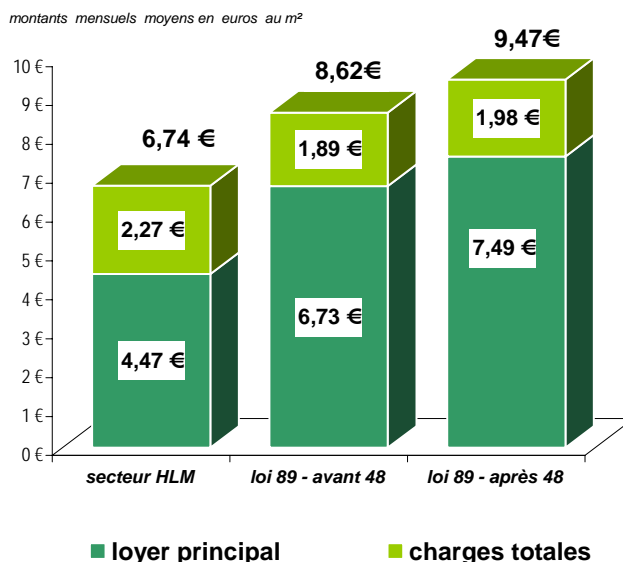
Même si les charges globales sont plus élevées<sup>2</sup> dans le secteur HLM, les dépenses totales de logement restent nettement supérieures dans le secteur locatif régi par la loi de 1989.

Les charges, qu'elles relèvent du secteur locatif privé régi par la loi de 1989 ou du secteur HLM, progressent corrélativement avec l'importance des agglomérations.

Ainsi, dans l'agglomération parisienne, les dépenses totales<sup>3</sup> de logement d'un locataire du secteur privé régi par la loi de 1989 excèdent en moyenne de 50% celles d'un locataire du secteur HLM.

### Les charges globales et la dépense totale de logement en euros au m<sup>2</sup> selon les secteurs locatifs

Source : Enquête « Logement 2006 » INSEE



<sup>1</sup> Les coûts de l'éclairage et de fonctionnement des appareils domestiques ne peuvent être distingués et sont inclus dans le montant de ces charges.

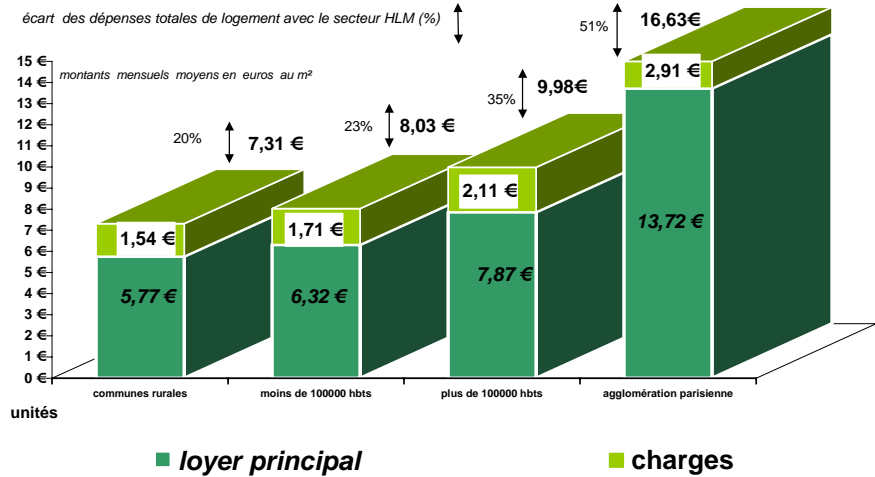
<sup>2</sup> Les charges mensuelles au m<sup>2</sup> acquittées sont en moyenne supérieures de +20% et 15% à celles du secteur privé régi par la loi de 1989 selon l'époque de construction.

<sup>3</sup> Les dépenses totales de logement sont égales à la somme du loyer principal et des charges globales.

**Le secteur privé régi par la loi de 1989  
achevé après 1948**

**Les charges globales et la dépense totale  
de logement en euros au m<sup>2</sup>  
selon les secteurs locatifs**

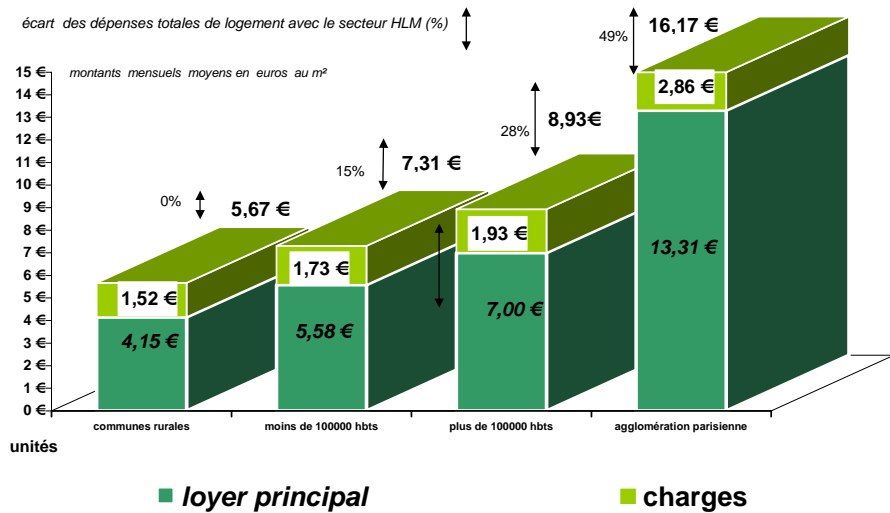
Source : Enquête « Logement 2006 » INSEE



**Le secteur privé régi par la loi de 1989  
achevé avant 1948**

**Les charges globales et la dépense totale  
de logement en euros au m<sup>2</sup>  
selon les secteurs locatifs**

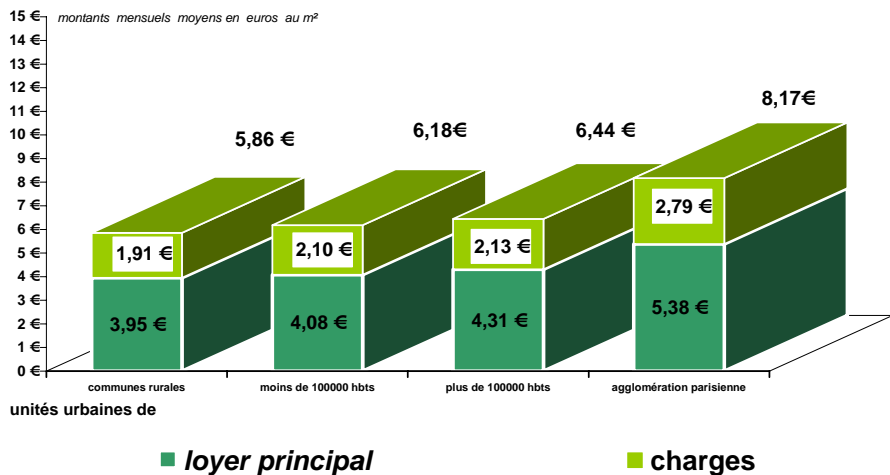
Source : Enquête « Logement 2006 » INSEE



**Le secteur HLM**

**Les charges globales et la dépense totale  
de logement en euros au m<sup>2</sup>  
selon les secteurs locatifs**

Source : Enquête « Logement 2006 » INSEE



# ● 8. les caractéristiques des logements.

## ◆ le confort.

95% des logements tous secteurs locatifs confondus offrent un confort sanitaire avec chauffage central<sup>1</sup>.

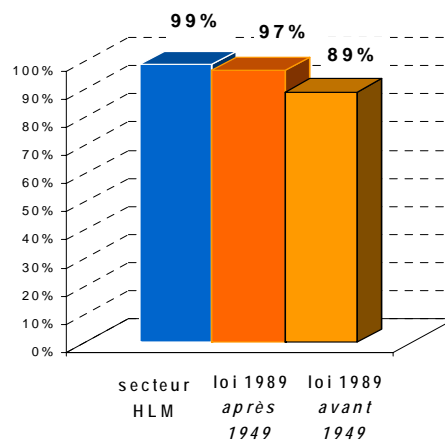
94% de logements locatifs régis par la loi de 1989 disposent du confort sanitaire avec chauffage central. Aussi, la part des locations « sans confort » est réduite. A l'exception de Paris, cette vétusté est plus répandue dans les unités urbaines de moins 100 000 habitants.

Par ailleurs, un clivage est observé selon l'ancienneté de ce parc. Concernant celui construit après 1948, le confort sanitaire avec chauffage central concerne 97% des locations. Dans le parc achevé avant 1948, la proportion de locations offrant ce niveau de confort est moindre, elle porte sur 89% des logements.

Dans le parc locatif social, 99% des logements offrent le confort sanitaire avec chauffage central.

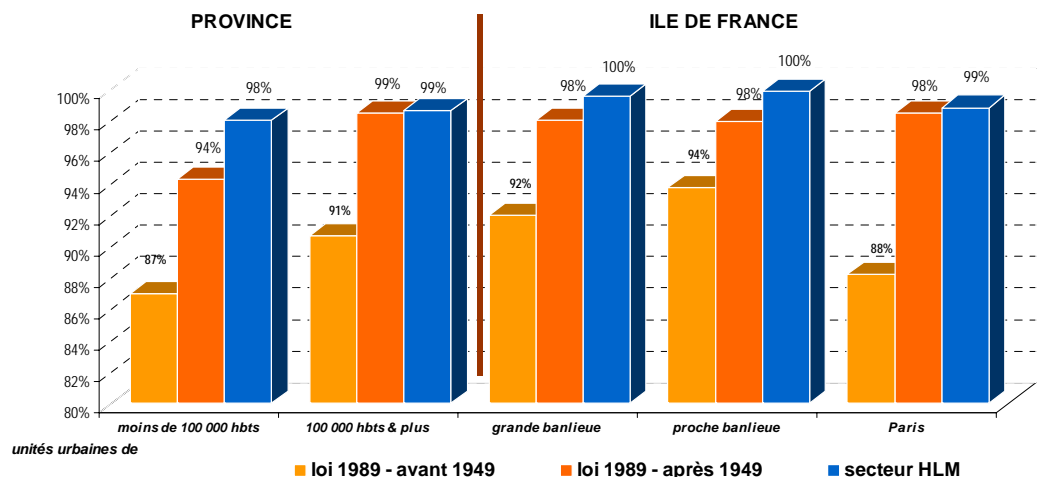
Part des logements offrant un confort sanitaire avec chauffage central selon la nature juridique des bailleurs

Source : Enquête « Logement 2006 » INSEE



Part des logements offrant un confort sanitaire avec chauffage central selon la nature juridique des bailleurs et la localisation

Source : Enquête « Logement 2006 » INSEE



<sup>1</sup> L'INSEE retient par « chauffage central », les chauffages mixtes, urbains, individuels électriques ou par chaudières (individuelles ou collectives).

## ◆ la surface.

La surface moyenne de l'ensemble du parc locatif est de 68 m<sup>2</sup>.

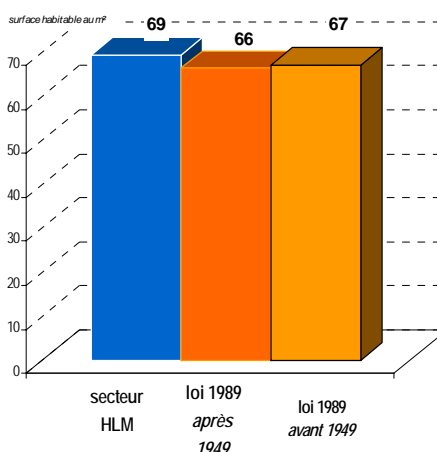
Dans le **secteur locatif privé régi par la loi de 1989**, la surface moyenne des locations est de 67 m<sup>2</sup>. Elle est toutefois légèrement moindre pour les logements construits après 1949, avec 66 m<sup>2</sup>.

Dans le **secteur locatif social**, les logements sont un peu plus spacieux, la surface moyenne est de l'ordre de 69 m<sup>2</sup>.

Observons que la surface moyenne des locations se réduit corrélativement avec l'importance des agglomérations.

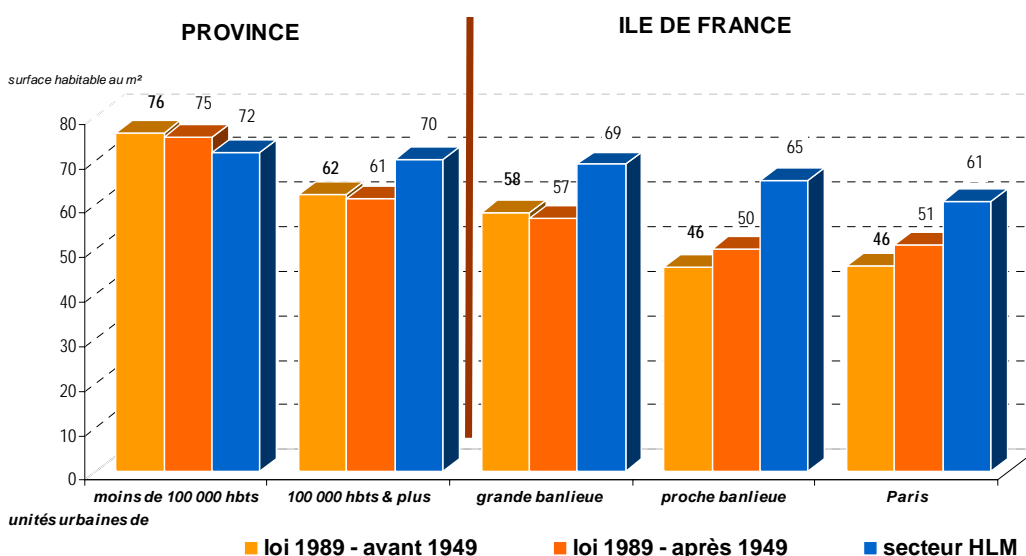
### surface moyenne des locations selon la nature juridique du bailleur

Source : Enquête « Logement 2006 » INSEE



### surface moyenne des locations selon la localisation géographique et la nature juridique du bailleur

Source : Enquête « Logement 2006 » INSEE



## ● 9. Les locataires.

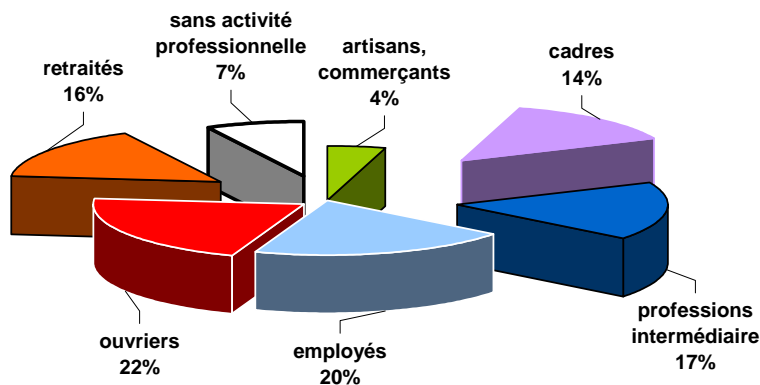
### ◆ la catégorie socio-professionnelle des locataires.

Les locataires sont principalement des employés, des ouvriers et des retraités (soit 65% de l'ensemble du parc locatif).

Dans le secteur locatif privé régi par la loi de 1989, la représentation des employés, ouvriers et retraités est moins forte (57% des locataires) et elle se fait au profit des professions intermédiaires et des cadres (31% des locataires contre 17% dans le secteur

#### Le secteur locatif privé régi par la loi de 1989, répartition des locataires selon leur situation professionnelle

Source : Enquête « Logement 2006 » INSEE

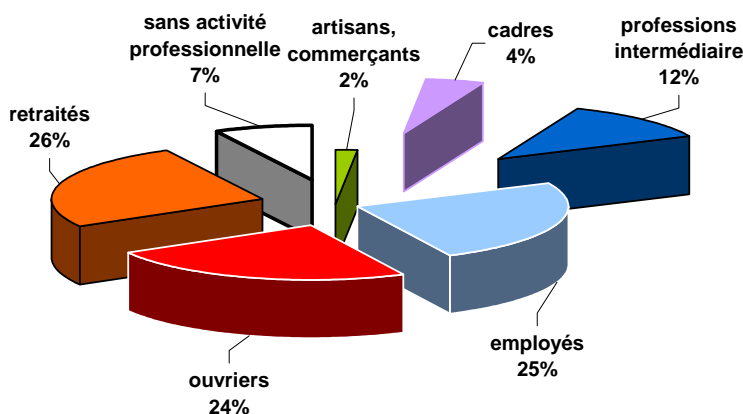


locatif social).

Dans le secteur locatif social, compte-tenu de sa vocation sociale d'accueil, la représentation des employés, des ouvriers et des retraités est nettement plus élevée que dans le secteur locatif privé relevant de la loi de 1989, elle concerne près de 75% des locataires.

#### Le secteur social répartition des locataires selon leur situation professionnelle

Source : Enquête « Logement 2006 » INSEE



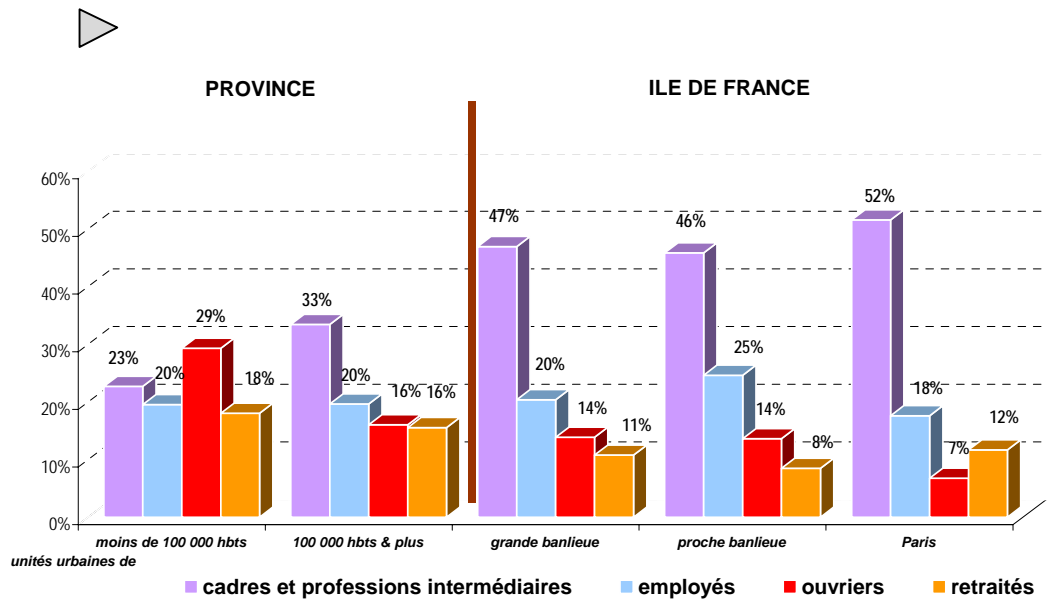
Quelle que soit la nature juridique du secteur locatif, les catégories socioprofessionnelles « supérieures »<sup>1</sup> sont sur-représentées en Ile de France par rapport à la province à l'inverse les ouvriers sont moins représentés<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Cadres et professions intermédiaires.

<sup>2</sup> Notamment à Paris et sa proche banlieue.

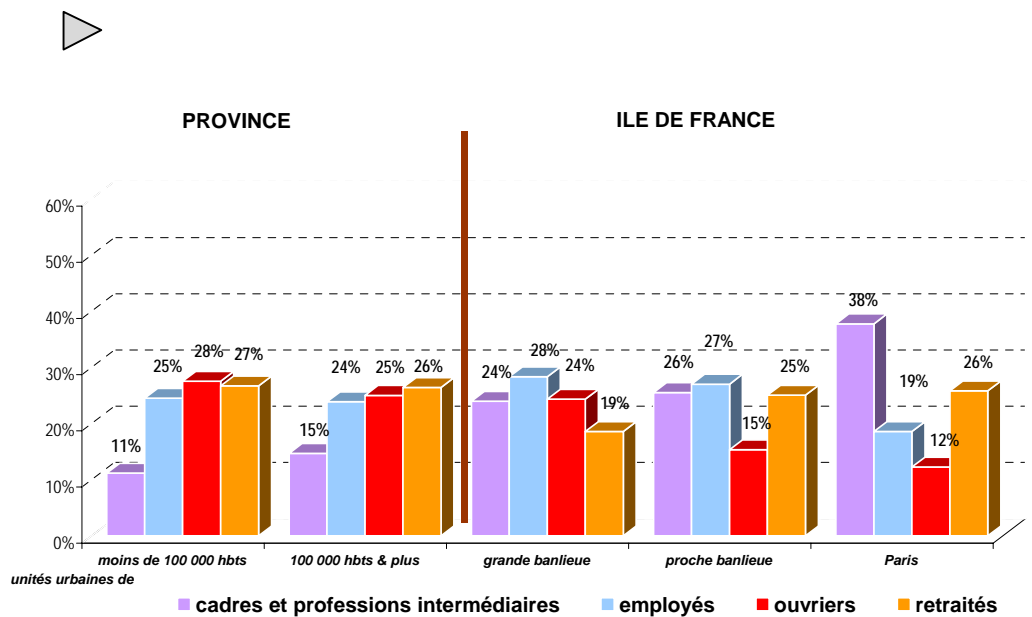
**Le secteur privé régi par la loi de 1989**  
répartition des locataires  
selon leur situation professionnelle  
et la localisation

Source : Enquête « Logement 2006 » INSEE



**Le secteur social**  
répartition des locataires  
selon leur situation professionnelle  
et la localisation

Source : Enquête « Logement 2006 » INSEE



## ◆ la taille des ménages.

Selon les secteurs locatifs, la répartition des ménages par taille diffère.

Concernant l'ensemble du parc locatif, 42 % des logements sont loués à des personnes seules.

Cette part est 45% dans le secteur locatif privé régi par la loi de 1989; elle peut excéder plus de 50% à Paris et dans les agglomérations de province de 100 000 habitants et plus.

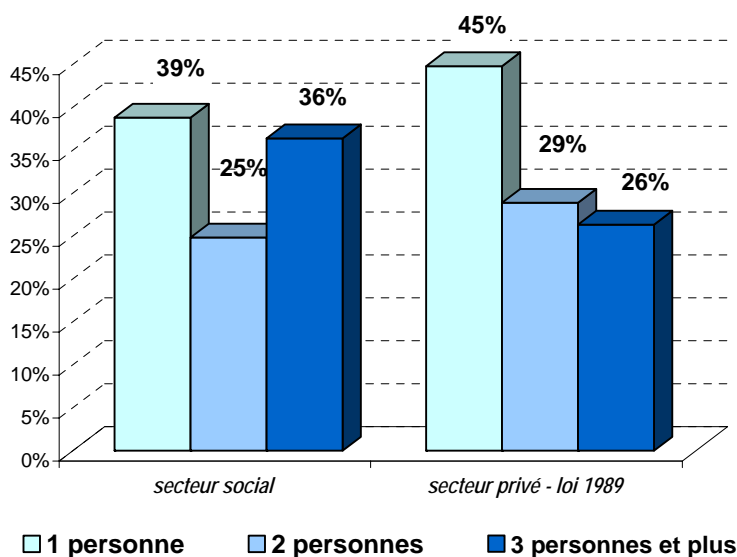
Dans le le secteur social (1), cette part est plus faible avec 39% des logements loués.

26% des ménages qui occupent le secteur locatif privé régi par la loi de juillet 1989, sont composés de trois personnes et plus alors que dans le secteur social, cette proportion plus élevée, atteint 36% (2).

En tout état de cause, la proportion de ménages composés de deux personnes et moins concerne près de 3/4 des logements loués dans le secteur privé régi par la loi de 1989 et dans le secteur social, cette part est plus faible, moins de 2/3 des locations.

**Le secteur locatif  
répartition des locataires selon la  
composition des ménages**

Source : Enquête « Logement 2006 » INSEE



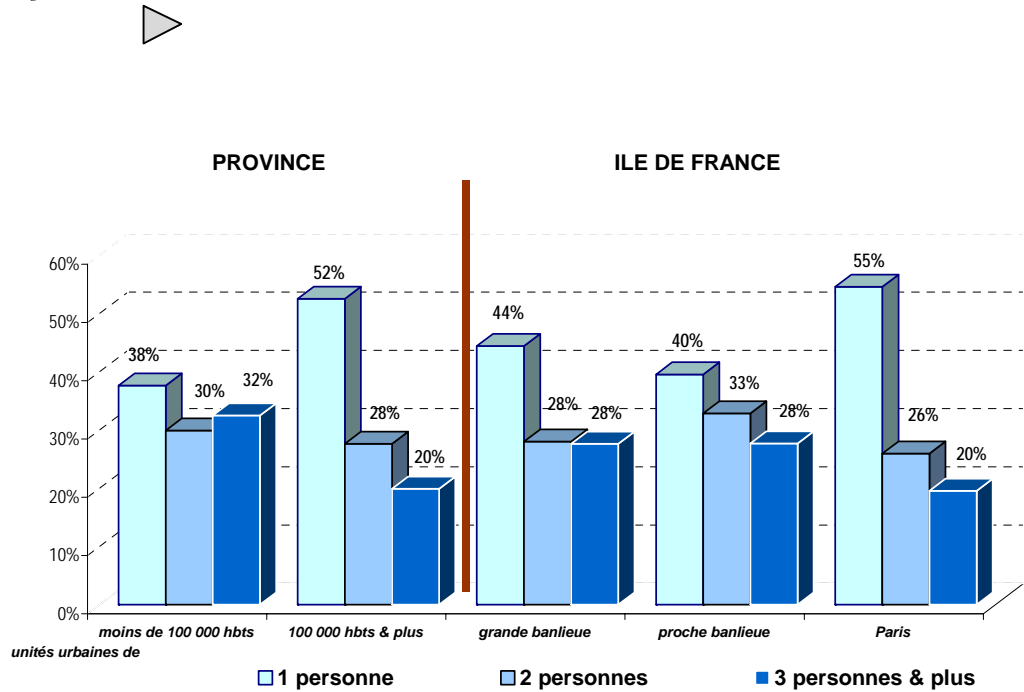
(1) Le secteur locatif social comprend le secteur HLM (92% des logements) et le « autres bailleurs sociaux » (8% des logements).

(2) Cette proportion s'élève à 47% en grande banlieue parisienne.



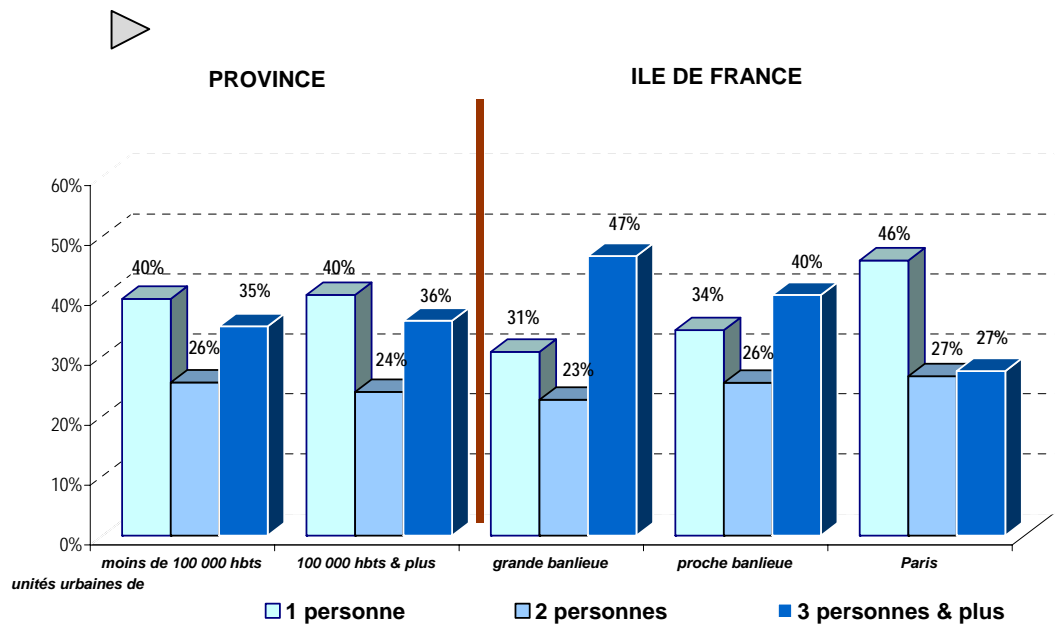
**Le secteur locatif privé régi par la loi de 1989**  
répartition des locataires  
selon la composition des ménages  
et la localisation

Source : Enquête « Logement 2006 » INSEE



**Le secteur locatif social**  
répartition des locataires  
selon la composition des ménages  
et la localisation

Source : Enquête « Logement 2006 » INSEE



## ◆ l'âge des locataires.

Pour l'ensemble du parc locatif, 42% des locataires ont entre 30 et 49 ans, plus d'un tiers d'entre eux ont 50 ans et plus, un peu plus de 20% se situent dans la tranche d'âge « moins de 30 ans ».

A l'exception de la tranche d'âge « 30 à 49 ans », selon les secteurs locatifs, on observe un clivage.

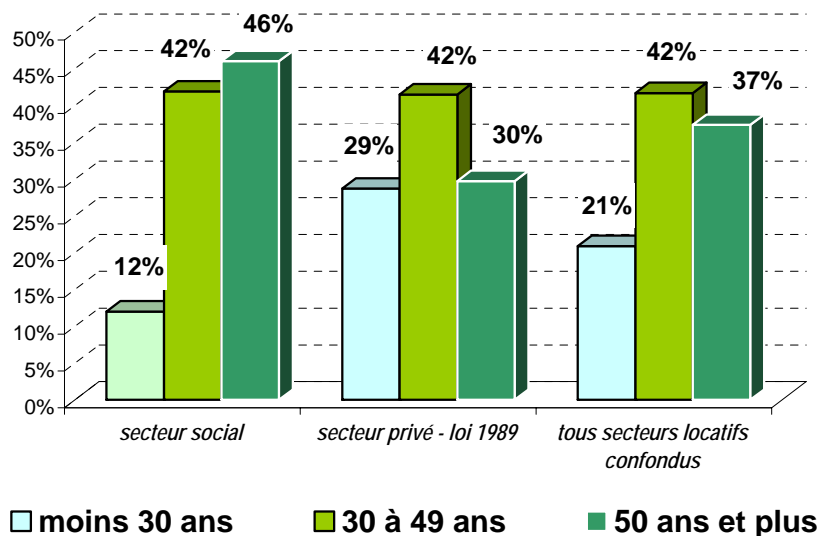
Dans **le secteur locatif privé régi par la loi de 1989**, la proportion de locataires de moins 30 ans et celle des locataires de 50 ans et plus sont quasi à parité.

La part de jeunes locataires de moins de 30 ans est un peu plus forte dans les agglomérations de province de plus 100 000 habitants (35%). L'inverse est observé dans les agglomérations de province de moins de 100 000 habitants.

Dans **le secteur locatif social**, on observe une situation différente avec un vieillissement de la population. La proportion des locataires âgés de 50 ans et plus est forte (46%) en corrélation avec l'importance des retraités observée ci-avant (1). En revanche, la représentation des locataires de moins de 30 ans est faible (12%) et s'avère encore plus restreinte en Ile de France, notamment à Paris (2)

**Le secteur locatif,  
répartition des locataires  
par tranche d'âge**

Source : Enquête « Logement 2006 » INSEE

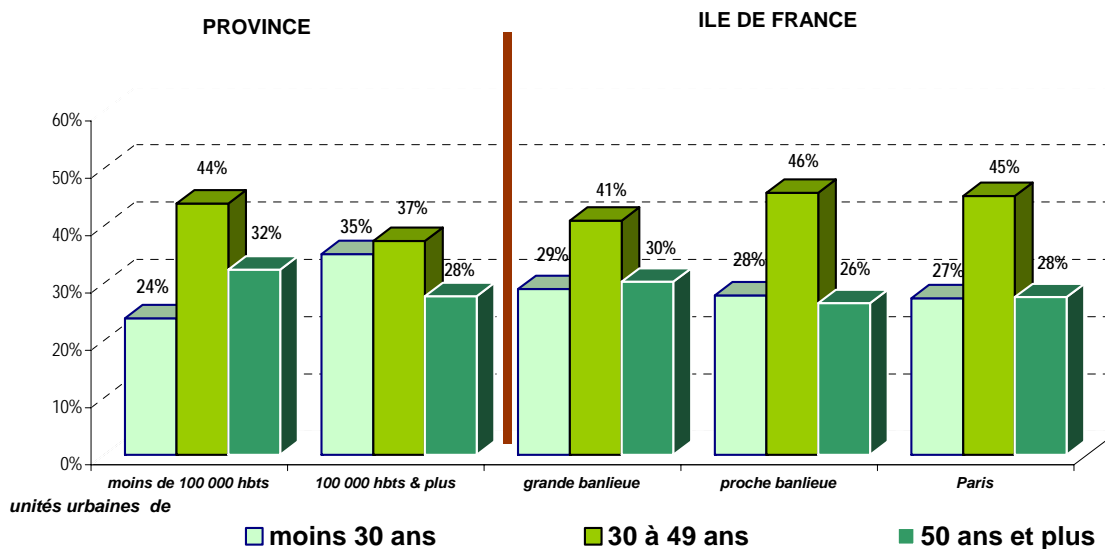


(1) Voir la catégorie socioprofessionnelle des locataires page 26 du présent document.

(2) A Paris, 55% des locataires ont 50 ans et plus.

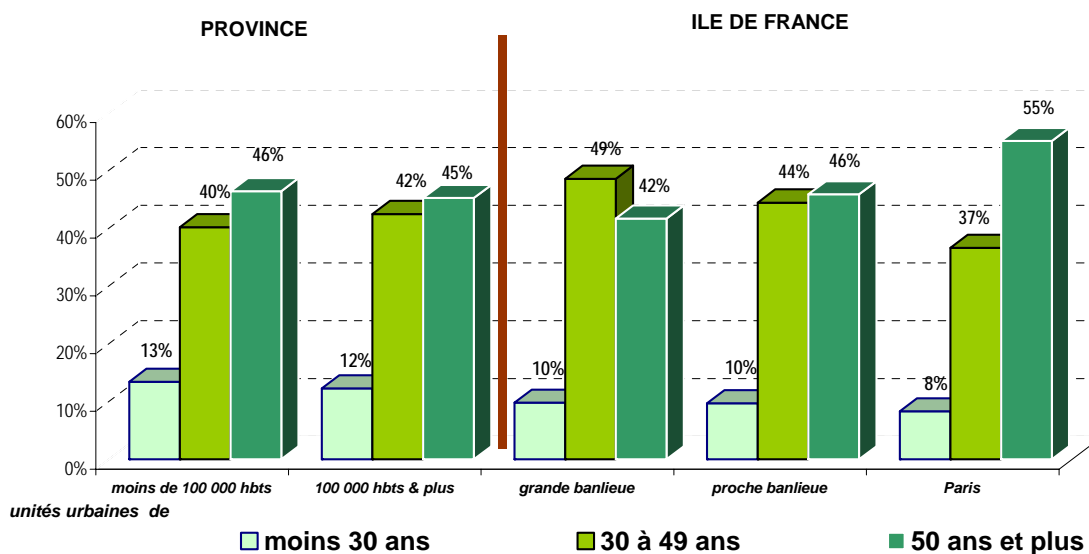
**Le secteur locatif régi par la loi de 1989**  
répartition des locataires par tranche d'âge  
et selon la localisation

Source : Enquête « Logement 2006 » INSEE



**Le secteur locatif social**  
répartition des locataires par tranche d'âge  
et selon la localisation

Source : Enquête « Logement 2006 » INSEE

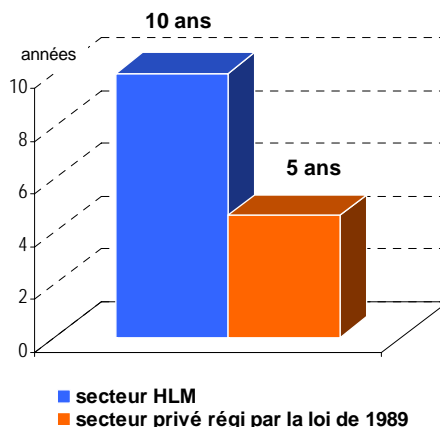


## ◆ la mobilité des locataires.

L'ancienneté moyenne d'occupation des locataires diffère selon le secteur locatif, elle est de **10 ans dans le secteur HLM**, **5 ans dans le secteur locatif privé régi par la loi de 1989**.

### La durée moyenne d'occupation des logements selon le secteur locatif

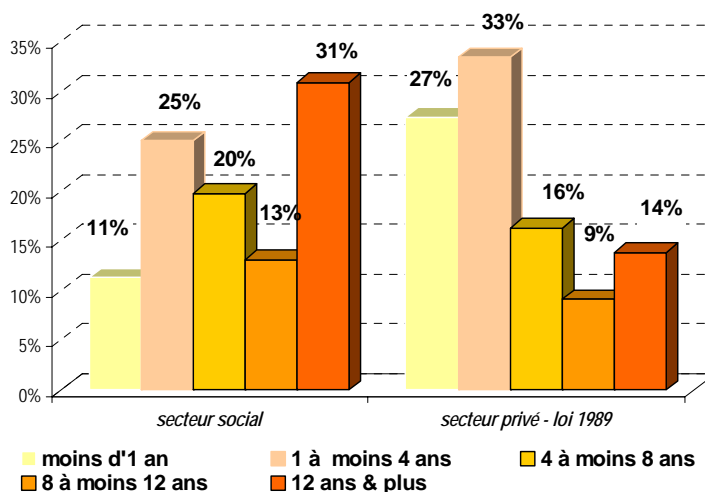
Source : Enquête « Logement 2006 » INSEE



**Le secteur locatif régi par la loi de 1989 se caractérise par une mobilité relativement soutenue**, la part des locataires qui occupent leur logement depuis trois ans et moins s'élève à 60%. En revanche, celle des locataires qui résident depuis 12 ans et plus est de 14%. Toutefois, cette mobilité diminue corrélativement à l'importance des agglomérations<sup>1</sup>. La durée d'occupation reflète des situations transitoires de trajectoire de vie (*jeunes travailleurs, étudiants, mobilité professionnelle, séparation*).

### La durée d'occupation des logements selon le secteur locatif

Source : Enquête « Logement 2006 » INSEE



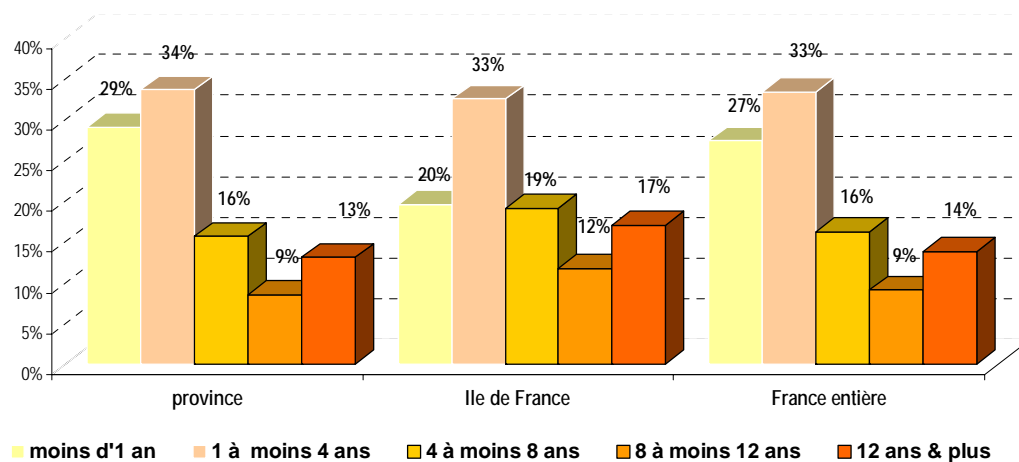
**Dans le secteur locatif social, la mobilité est faible**, un peu plus d'un tiers des locataires est installé dans le logement depuis trois ans et moins tandis que 31% occupent depuis plus 12 ans et plus. La mobilité est encore moindre en Ile de France notamment à Paris et dans sa proche banlieue<sup>2</sup> au regard tant de la cherté de l'immobilier et des loyers du secteur privé que de l'insuffisance de la production locative sociale.

<sup>1</sup> A Paris, 48% des locataires résident dans leur logement depuis trois ans et moins ; dans sa proche banlieue, cette part est de 52%. En grande banlieue parisienne et en province, elle est de 63%.

<sup>2</sup> A Paris, plus de 60% des locataires occupent leur logement depuis huit ans et plus. En proche et grande banlieue, cette part est respectivement de 52% et 46% ; en province, elle est de 41%.

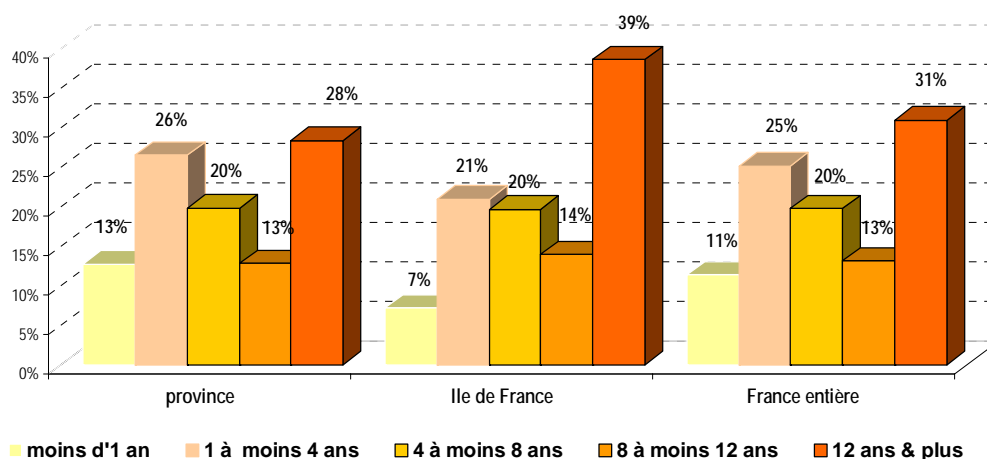
**Le secteur locatif privé régi par la loi de 1989**  
répartition des locataires selon la durée  
d'occupation des logements  
et la localisation

Source : Enquête « Logement 2006 » INSEE



**Le secteur locatif social**  
répartition des locataires selon la durée  
d'occupation des logements  
et la localisation

Source : Enquête « Logement 2006 » INSEE



## ◆ Les aides personnelles au logement.

Pour l'ensemble du parc locatif tous secteurs confondus<sup>1</sup>, 40% des locataires perçoivent une aide personnelle au logement<sup>2</sup>.

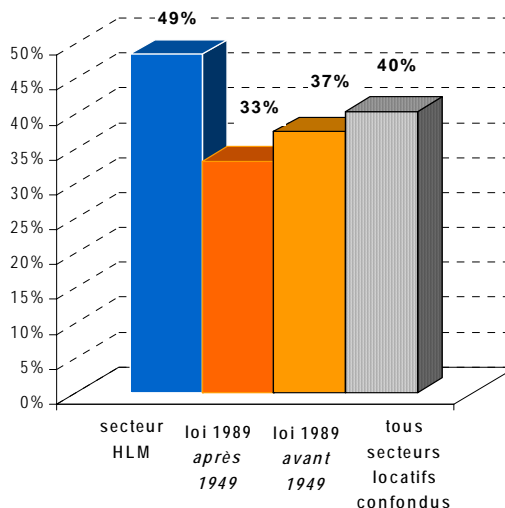
Dans le secteur privé régi par la loi de 1989 où le conventionnement à l'APL est mineur, les locataires perçoivent principalement l'allocation logement. **35% d'entre eux sont bénéficiaires d'une aide au logement.**

Dans ce secteur locatif, un clivage est observé selon l'ancienneté des logements. Pour le parc construit **avant 1948**, la proportion des locataires percevant une aide personnelle au logement est de 37%. Dans le parc réalisé **après 1948**, cette part diminue et porte sur 33% des locataires.

Dans le **secteur locatif social** où le parc est dans sa quasi totalité conventionné à l'APL, **49% des locataires sont bénéficiaires d'une aide personnelle au logement.** L'importance des locataires allocataires d'une aide personnelle au logement révèle le niveau très modeste de leurs ressources.

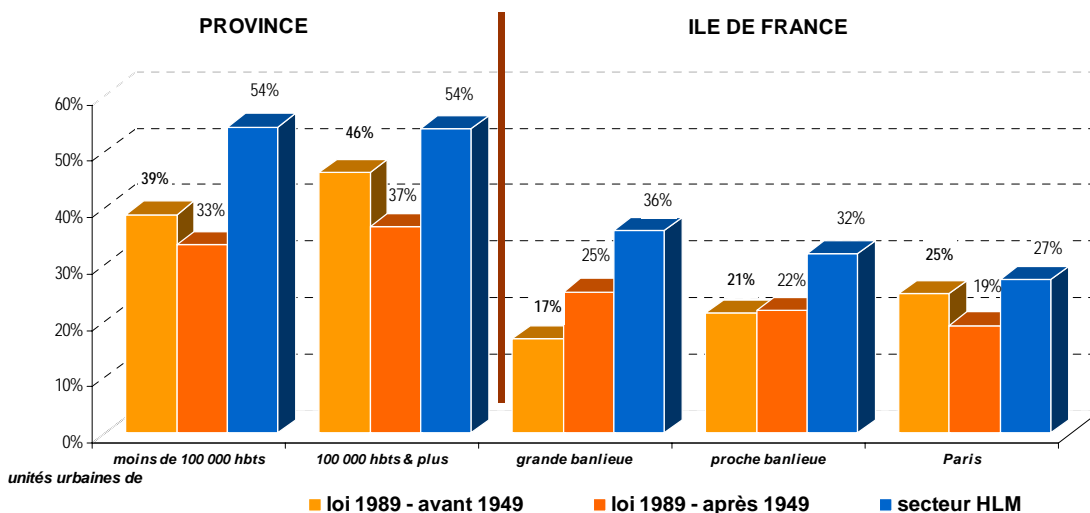
**Part des locataires bénéficiaires d'une aide personnelle au logement selon la nature juridique des bailleurs**

Source : Enquête « Logement 2006 » INSEE



**Part des locataires bénéficiaires d'une aide personnelle au logement selon la nature juridique des bailleurs et la localisation**

Source : Enquête « Logement 2006 » INSEE



<sup>1</sup> Secteur locatif régi par la loi de 1989 et secteur HLM.

<sup>2</sup> Aide personnelle au logement (APL) ou Allocation Logement (AL).

## En résumé

- L'importance du secteur locatif** Le secteur locatif représente 38% du parc des résidences principales, soit 9 856 000 logements. **Le parc locatif privé régi par la loi du 6 juillet 1989 porte sur 5 106 000 logements**, soit plus de la moitié du parc locatif tous secteurs confondus.
- L'ancienneté du parc locatif** **41% du patrimoine locatif privé régi par la loi de 1989 sont antérieurs à 1949** (2 074 560 logements). Cette part est seulement de 9% pour le secteur locatif social.
- La localisation géographique** 55% du patrimoine locatif privé se localisent dans les agglomérations de 100 000 habitants et plus.
- La nature juridique des bailleurs** 53% du parc locatif appartient à des bailleurs personnes physiques, 40% à des bailleurs sociaux.
- Les baux écrits et les quittances de loyer** **La quasi totalité des locataires dispose d'un bail écrit.** Toutefois dans le secteur locatif privé régi par la loi de 1989, près de 10% des locataires n'ont pas de bail.
- Les loyers** Si la délivrance d'une quittance de loyer dans le secteur locatif social est quasi systématique, en revanche **dans le secteur locatif privé régi par la loi de 1989, 35% des bailleurs ne remettent toujours pas de quittance aux locataires** justifiant le paiement du loyer.
- Les charges** **Les loyers du secteur privé régi par la loi du 6 juillet 1989, d'un niveau plus conséquent que celui du secteur social,** se caractérisent par une forte dispersion selon la localisation et s'oppose à celle plus modérée du secteur social.
- Les aides à la personne** Si le montant des charges acquitté par un locataire du secteur HLM est supérieur à celui d'un locataire du secteur privé régi par la loi de 1989, la dépense totale de logement reste toujours sensiblement plus élevée pour ce dernier.
- Les caractéristiques des logements,** **40% des locataires, tous secteurs locatifs confondus, perçoivent une aide personnelle au logement** (APL ou allocation logement). Cette part est de 49% dans le secteur locatif social, 35% dans le secteur locatif privé.
- le confort et la surface** **95% des locations offrent le confort sanitaire avec chauffage central<sup>1</sup>.** La part des locations « sans aucun confort »<sup>2</sup> est réduite, de l'ordre d'un 1% du parc locatif, tous secteurs confondus.
- Les locataires** La surface moyenne des locations dans le parc locatif tous secteurs confondus est de 68 m<sup>2</sup>. **Les logements sont un peu plus spacieux dans le secteur locatif social** avec une surface moyenne de 69 m<sup>2</sup> contre 67 m<sup>2</sup> dans le secteur locatif privé régi par la loi de 1989. Notons que la surface moyenne des locations se réduit corrélativement avec l'importance des agglomérations.
- la situation professionnelle** Dans **le secteur locatif social**, 75 % des locataires sont des employés, des ouvriers et des retraités. En revanche, dans **le secteur locatif privé** régi par la loi de 1989, cette proportion est plus réduite au profit des professions intermédiaires et des cadres (31% contre 17% dans le secteur locatif social).



<sup>1</sup> L'INSEE retient par « chauffage central », les chauffages mixtes, urbains, individuels électriques ou par chaudières (individuelles ou collectives).

<sup>2</sup> Logements sans sanitaires et wc intérieurs, ni chauffage. Ces logements sont soit réhabilités, soit disparaissent.

- La composition des ménages** 42% des logements tous secteurs locatifs confondus sont occupés par des personnes seules. Cette part est plus élevée dans le secteur locatif régi par la loi de 1989 avec 45% contre 39% dans le secteur locatif social.  
**En revanche**, dans le **secteur locatif social**, 36% des ménages sont composés de trois personnes alors que dans le secteur locatif privé, cette part est de 26%.
- l'âge** Le **secteur locatif privé** régi par la loi de 1989 accueille une population plutôt jeune, 71% des locataires ont moins de 50 ans dont 29% se situent dans la tranche « moins de 30 ans ».
- Alors que le **secteur locatif social** est concerné par une population plus âgée dont le vieillissement tend à se conforter ; la part des locataires de plus de 50 ans et plus s'élève à 46%, tandis que celle des locataires de « moins de 30 ans » est de 12%.
- la mobilité des locataires** La mobilité des locataires est plus grande dans le secteur locatif privé régi par la loi de 1989, (l'ancienneté moyenne d'occupation est de 5 ans) que dans le secteur locatif social (l'ancienneté moyenne d'occupation est de 10 ans).