



Juillet 2016

Le parc locatif privé et ses bailleurs en 2013

Maxime CHODORGE - Clément PAVARD

Cette étude propose une description du parc locatif privé et de ses bailleurs à partir de l'exploitation des données de l'Enquête Nationale Logement 2013.

En France métropolitaine, le parc locatif privé loué vide représente une résidence principale sur cinq. C'est une position moyenne comparativement aux autres pays européens. Depuis la fin des années 80, ce parc a crû régulièrement, à un rythme analogue à celui de l'ensemble du parc de résidences principales pour atteindre 5,8 millions d'unités.

La part des logements du parc locatif privé appartenant à des bailleurs personnes morales est en baisse, tandis que les logements gérés par des bailleurs personnes physiques constituent la quasi-totalité de ce parc en 2013. Deux tiers de ces derniers possèdent un seul logement locatif, et la majorité du parc appartient à des bailleurs possédant 3 logements ou moins.

* *
*

Un parc de logement en développement régulier depuis 20 ans

- *Part du secteur locatif privé : avec 1 logement sur 5, la France occupe une place moyenne en Europe*

En France, 1 logement sur 5 relève du secteur locatif privé¹ (cf. graphique 1). Cette proportion se situe dans la moyenne européenne où les répartitions des statuts d'occupation sont assez disparates d'un pays à l'autre. Dans certains pays, les propriétaires-occupants prédominent largement, à l'image de l'Espagne ou de la Grande-Bretagne. À contrario, les locataires sont majoritaires dans d'autres pays, en particulier en Allemagne, où la part des locataires du parc privé est deux fois supérieure à celle de la France.

Encadré 1 : Définitions et méthode

Les résultats de cette étude se fondent sur des données de l'enquête logement de l'Insee² en France métropolitaine. Dans cette source, le parc de logements locatifs privés comprend la totalité des logements locatifs à l'exclusion du parc locatif social. Le parc social y est identifié à partir du croisement de plusieurs informations :

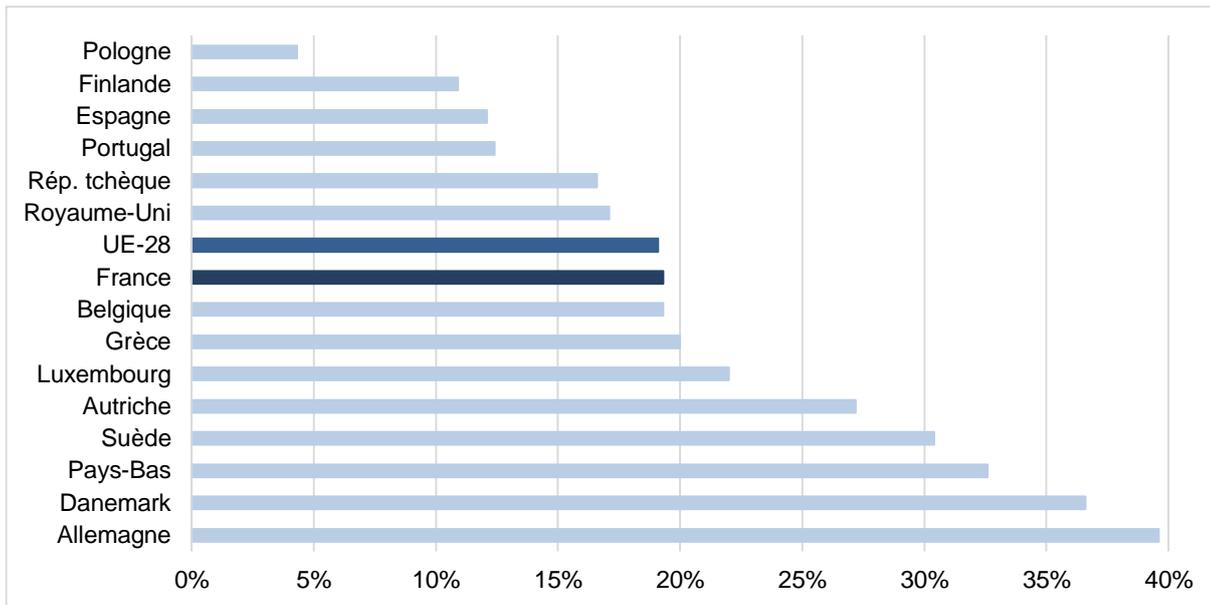
- le statut de locataire,
- la déclaration de l'enquête concernant la nature de son loyer, selon la réponse à la question « votre loyer relève-t-il de la législation HLM (le loyer est modéré et le ménage a fait une demande pour obtenir le logement) ? »,
- le statut juridique du bailleur (organismes HLM, SEM, Etat, entreprise publique, ou organisme de sécurité sociale).

L'étude, et la source, distinguent au sein du parc privé les logements loués vides, l'ensemble intégrant également les logements meublés et les sous-locations.

¹ D'après la définition d'Eurostat : locataires acquittant un loyer au prix du marché. Cette définition ne sera pas celle retenue dans la suite de cette étude (cf. encadré 1)

² L'enquête logement de l'Insee, qui existe depuis 1955, est la source statistique majeure pour décrire les conditions d'occupation des logements par les ménages. L'enquête de 2013 s'est déroulée entre juin 2013 et juin 2014, en France métropolitaine et dans les DOM sur un échantillon de 33 000 logements.

Graphique 1 : Part du secteur locatif privé¹ dans 15 pays de l'UE

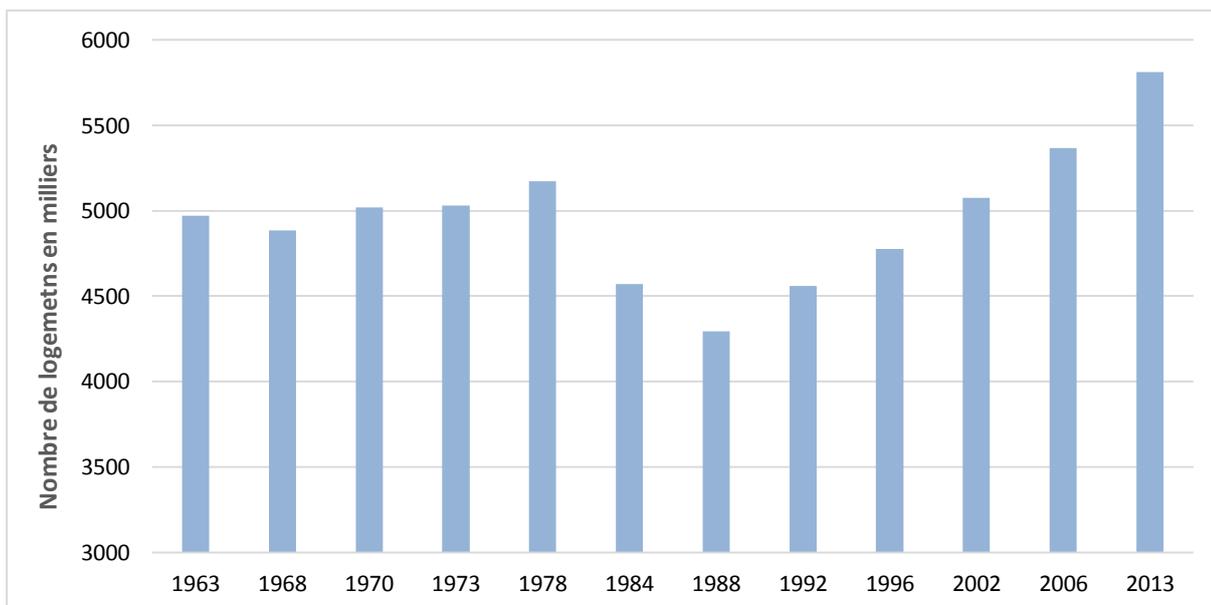


Source : Eurostat - SILC (Statistics on Income and Living Conditions), 2014

- **Une croissance régulière du parc locatif privé les 20 dernières années**

Après avoir globalement décliné dans les années 80, le volume de logements locatifs privés loués vides a régulièrement augmenté ces 20 dernières années pour atteindre 5,8 millions de logements occupés en 2013 (cf. graphique 2). Compte tenu des logements loués meublés et en sous location, le parc privé peut être estimé à 6,5 millions de logements occupés.

Graphique 2 : Evolution du parc locatif privé loué vide (France métropolitaine)



Source : Enquêtes Logement Insee, France métropolitaine

Entre 1992 et 2013, le parc locatif privé loué vide a crû de 1,3 million de logements, soit 27 %, un rythme identique à celui de l'ensemble du parc de résidences principales (+26 %). Sur la même période, l'ensemble du parc privé a crû de 1,6 million de résidences principales, soit 32 %. Cette progression est analogue à celle du parc de logements de propriétaires-occupants qui a augmenté de 36 % entre 1992 et 2013 (cf. tableau 1). Globalement, sur cette période, la part du loué vide s'est stabilisée (passant de 20,6 % à 20,7 %) ; celle de l'ensemble du parc privé est passée de 22,0 % à 22,9 %.

Le parc de logements équipés du confort de base³ est en nette croissance depuis 1992 (+53 %, soit 1,9 million de logements équipés du confort de base en plus sur la période). En 2013, 5,4 millions de logements du parc loué vide sont équipés du confort de base soit 92 % du parc (part identique en 2006 avec 5 millions de logements). À l'inverse, le parc de logements locatifs privés qui ne sont pas totalement équipés du confort de base a diminué de 60 % sur la même période pour devenir marginal (400 000 logements en 2013). Si la quasi intégralité du parc est équipée du confort de base, 34 % des logements présentent au moins deux défauts en 2013⁴.

Entre 1992 et 2013, le parc locatif privé loué vide appartenant à des bailleurs personnes morales est en baisse (-52 % passant de 500 000 à 240 000 unités), tandis que celui géré par des bailleurs personnes physiques s'est accru de 37 % et constitue la quasi-totalité de ce parc en 2013 (96 %).

Sur la même période, les logements loués vides soumis à la loi de 1948 sont passés de 442 000 à 131 000, soit une diminution de 310 000 unités (dont 120 000 entre 2006 et 2013).

Tableau 1 : Volume des parcs de logements depuis 1992 (en milliers)

Année	1992	1996	2002	2006	2013	Evolution 1992-2013
Propriétaires occupants	11 913	12 645	13 724	15 039	16 250	+36 %
Locataires du parc privé loué vide (y.c. loi 48)	4 561	4 777	5 075	5 369	5 812*	+27 %
Dont :						
Parc appartenant à des bailleurs personnes physiques	4 058	4 344	4 741	5 102	5 570	+37 %
Parc appartenant à des bailleurs personnes morales	503	433	334	267	242	-52 %
Dont :						
Parc équipé du confort de base	3 527	3 660	4 641	5 037	5 399	+53 %
Locataires du parc social	3 775	4 100	4 231	4 488	4 607	+22 %
Autres locataires (logés en meublé, hôtel ou garni) ou sous-locataires	339	370	396	473	672**	+98 %
Logés gratuitement - Fermiers ou métayers	1 543	1 394	1 099	995	719	-53 %
Ensemble	22 131	23 286	24 525	26 363	28 060	+26 %

Source : Enquêtes Logement Insee, France métropolitaine

*dont 131 000 en loi 48

** dont 53 000 appartenant à un bailleur social (HLM ou SEM)

• Une légère hausse des loyers depuis 2006

Sur l'ensemble du parc locatif privé (en intégrant les meublés et les sous-locataires), le loyer total est passé de 531 € en 2006 (en euros constants base 2013) à 568 €, soit une progression annuelle de 1,0 %.

Entre 2006 et 2013, le loyer moyen est passé de 539 € à 578 € au sein du parc locatif privé loué vide. Le loyer moyen a donc augmenté de 39 €, soit + 1,0 % annuellement (cf. tableau 2). C'est une progression identique à celle du loyer moyen tous parcs confondus mais légèrement plus forte que dans le parc social où le loyer moyen a augmenté de 0,9 % pour atteindre 383 € en 2013. Le loyer moyen du parc privé appartenant à des bailleurs personnes physiques

³ Un logement équipé du confort de base est un logement comprenant : eau, W-C intérieurs, installations sanitaires et chauffage central.

⁴ S. Arnault, L. Crusson, N. Donzeau, C. Rougerie, « Les conditions de logement fin 2013- Premiers résultats de l'enquête Logement », Insee Première n°1546, 2015.

ainsi que celui du parc équipé du confort de base ont, quant à eux, progressé sur des rythmes comparables à celui du parc social (0,9 % annuellement pour ces deux segments de parc).

Concernant les locataires en meublé ou en sous-location, la croissance des loyers a été plus soutenue (+ 1,5 % annuellement entre 2006 et 2013) pour atteindre 466 € en 2013. Cependant, cette augmentation semble davantage liée à la structure du parc recensé, qui progresse en volume (cf. tableau 1), qu'à la qualité ou à l'évolution des loyers de ces logements.

S'agissant des loyers au m², les constats sont identiques avec des progressions toutefois plus marquées. La taille moyenne des logements a globalement diminué entre 2006 et 2013 (les logements du parc social et du parc privé font respectivement 68 m² et 66 m² en moyenne en 2013, soit environ 1 m² de moins qu'en 2006).

Tableau 2 : Evolution des loyers par secteur locatif entre 2006 et 2013

En euros constants (base 2013)	Loyer total		Evolution annualisée 2006-2013	Loyer au m ²		Evolution annualisée 2006-2013
	2006	2013		2006	2013	
Locatif social	359 €	383 €	+0,9 %	5,2 €	5,6 €	+1,1 %
Locatif privé loué vide (y.c. loi 48)	539 €	578 €*	+1,0 %	8,1 €	8,8 €	+1,2 %
- Dont parc appartenant à des bailleurs personnes physiques	536 €	572 €	+0,9 %	8,1 €	8,7 €	+1,0 %
- Dont parc équipé du confort de base	553 €	587 €	+0,9 %	8,3 €	8,9 €	+1,0 %
Autres locataires (logés en meublé, hôtel ou garni) ou sous-locataires	421 €	466€	+1,5 %	9,9 €	13,4 €	+4,4 %
Ensemble	456 €	490 €	+1,0 %	6,8 €	7,5 €	+1,4 %

Source : Enquêtes Logement Insee, France métropolitaine

* 410 € pour les logements en loi 48

- **Les studios et les 2 pièces très présents au sein du parc locatif privé**

La composition du parc de logements au sein du secteur locatif privé est spécifique. En effet, ce parc se compose en grande partie de petits logements, avec 47 % de 1 ou 2 pièces (cf. tableau 3), soit deux fois plus que dans le parc social (25 %) et beaucoup plus que chez les propriétaires-occupants (seuls 6 % de ces derniers habitent des 1 ou 2 pièces).

Du fait d'une forte présence de logements individuels au sein du parc locatif privé (29 % contre 16 % dans le parc social), ceux-ci sont aussi assez fréquemment composés de 5 pièces ou plus (11 % comme dans le parc social). C'est toutefois moindre que chez les propriétaires, qui habitent un logement de 5 pièces ou plus dans 53 % des cas. Au sein du parc locatif privé, ce sont donc les 3 ou 4 pièces qui sont moins fréquents puisqu'ils ne concernent que 44 % des logements contre 65 % dans le parc social.

Tableau 3 : Nombre de pièces (y compris cuisine et pièces annexes)

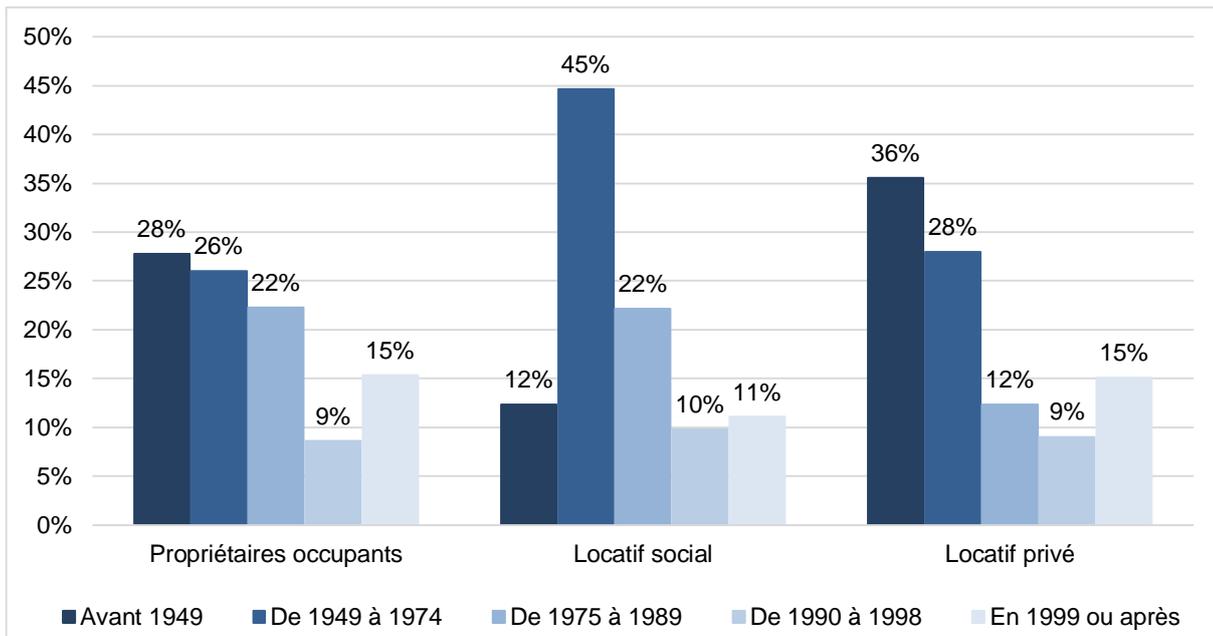
	Propriétaires occupants	Locatif social (y.c. meublés et sous-location)	Locatif privé (y.c. meublés et sous-location)	Logés gratuitement	Ensemble
1	1 %	6 %	18 %	11 %	6 %
2	5 %	18 %	27 %	19 %	13 %
3	14 %	36 %	26 %	26 %	21 %
4	27 %	29 %	18 %	23 %	25 %
5 ou plus	53 %	11 %	11 %	21 %	35 %
Total	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Source : Enquête Logement Insee 2013, France métropolitaine

- **1/3 du parc locatif privé date d'avant 1949**

Plus d'1/3 du parc locatif privé (36 %) a été construit avant 1949 (cf. graphique 3). Cette proportion est plus élevée que pour les autres statuts d'occupation (28 % pour le parc des logements des propriétaires et seulement 12 % pour le parc social). Seuls 37 % des logements du parc privé datent d'après 1975 contre 43 % pour le parc social (46 % pour les propriétaires-occupants). Toutefois, le parc récent (construit en 1999 ou après) regroupe 15 % des logements du parc privé (880 000 logements), soit une part plus importante que dans le parc social (11 %).

Graphique 3 : Le parc des résidences principales selon la date de construction



Source : Enquête Logement Insee 2013, France métropolitaine

- **Forte Implantation du parc locatif privé en zone rurale et dans les grandes villes**

Le parc de logements du secteur locatif privé est en grande partie implanté dans les grandes unités urbaines (celles de 200 000 à 1 999 999 habitants, soit une trentaine d'unités urbaines). 1/3 des logements du parc privé se situe dans ces grandes unités urbaines contre 29 % pour le parc social. Cependant, la part du parc privé implanté dans l'unité urbaine de Paris (17 %) est bien moindre que pour le parc social (27 %).

13 % des logements du parc locatif privé sont implantés dans une commune rurale. C'est deux fois plus, en comparaison au secteur locatif social (6 %), mais sensiblement moins que chez les propriétaires-occupants dont 30 % des logements se situent dans une commune rurale (cf. tableau 4). Il s'agit alors principalement de maisons. Ainsi, 77 % des logements du parc locatif privé situés en zone rurale sont des maisons individuelles, contre 55 % pour le secteur social (et 98 % pour les propriétaires-occupants).

Tableau 4 : Répartition de chaque parc selon la taille d'unité urbaine

	Propriétaires occupants	Locatif social (y.c. meublés et sous-location)	Locatif privé (y.c. meublés et sous-location)	Logés gratuitement	Ensemble
Commune rurale	30 %	6 %	13 %	21 %	22 %
Unité urbaine de moins de 10 000 habitants	14 %	9 %	11 %	8 %	12 %
Unité urbaine de 10 000 à 49 999 habitants	11 %	12 %	11 %	9 %	11 %
Unité urbaine de 50 000 à 199 999 habitants	11 %	17 %	15 %	12 %	13 %
Unité urbaine de 200 000 à 1 999 999 habitants	21 %	29 %	33 %	27 %	25 %
Unité urbaine de Paris	13 %	27 %	17 %	23 %	17 %
<i>Total</i>	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Source : Enquête Logement Insee 2013, France métropolitaine

Globalement, l'offre locative est faible en secteur rural : 13 % des ménages vivent en secteur locatif privé et seulement 5 % en secteur social.

Plus la taille des unités urbaines s'amplifie, plus le parc locatif est important. Ainsi, dans les unités urbaines de 200 000 à 1 999 999 habitants, résident 48 % de propriétaires, 20 % de locataires du secteur social (soit 3 points de plus que dans la population totale) et 30 % de locataires du secteur privé (9 points de plus que dans l'ensemble de la population).

Au sein de l'unité urbaine de Paris, l'offre locative loge 50 % des ménages. La part des locataires du secteur social est en revanche plus forte que celles des locataires du secteur privé (27 % contre 23 %).

- **Une prépondérance de la gestion directe, notamment en secteur rural**

Tous bailleurs privés confondus, la gestion directe (loyer directement versé au propriétaire) est plus fréquente que la gestion déléguée (loyer versé à un professionnel de l'immobilier). Sur l'ensemble du parc privé, elle représente 64 % des cas, alors que 35 % des logements sont en gestion déléguée ; le pourcentage restant concerne les ménages sous-locataires. Cependant, la gestion directe est beaucoup plus courante dans les communes rurales (88 %) que dans l'unité urbaine de Paris où elle est choisie dans 53 % des cas.

Tableau 5 : Type de gestion des biens du parc locatif privé loué vide

Destinataire du versement du loyer	Tranche de taille de l'unité urbaine (UU)					Ensemble
	Commune rurale	UU de moins de 50 000 hab.	UU de 50 000 à 199 999 hab.	UU de 200 000 à 1 999 999 hab.	UU de Paris	
Le propriétaire	88 %	68 %	62 %	59 %	53 %	64 %
Un professionnel de l'immobilier	11 %	32 %	37 %	41 %	45 %	35 %
Un locataire (cas de sous-location)	1 %	0 %	1 %	1 %	2 %	1 %
<i>Total en effectifs (milliers)</i>	781	1 335	861	1 887	948	5 812

Source : Enquête Logement Insee 2013, France métropolitaine

Une majorité de « petits » bailleurs

Encadré 2 : Ecart entre le volume du parc locatif privé en gestion par une personne physique et le nombre de logements possédés par des bailleurs dans l'enquête logement

Tel que dénombré par l'enquête logement, le nombre de logements possédés par des propriétaires bailleurs (soit 3,8 millions) est bien inférieur aux 5,6 millions de locataires du parc privé dont le bailleur est une personne physique. Cet écart peut s'expliquer par plusieurs raisons liées au dispositif mis en œuvre pour l'enquête logement de l'Insee⁵.

Cela constitue une certaine limite à la présentation qui va suivre sur les bailleurs. D'autres sources telles que l'enquête patrimoine de l'Insee peuvent vraisemblablement permettre d'obtenir plus de justesse et d'informations s'agissant des bailleurs. Ce document sera actualisé une fois les données 2014-2015 de cette enquête disponibles.

- **2/3 des bailleurs louent 1 seul logement et détiennent globalement 1/3 du parc**

64 % des bailleurs personnes physiques ne détiennent qu'un seul logement loué (64 %). S'ils sont largement majoritaires, ces derniers ne détiennent cependant que 36 % de l'ensemble du parc locatif appartenant à des particuliers (cf. tableau 6). 69 % du parc appartient à des bailleurs possédant 3 logements ou moins. À l'opposé, les quelques dizaines milliers de bailleurs qui louent 10 logements ou plus ne représentent que 1 % de la population des bailleurs mais détiennent à eux seuls 8 % de l'ensemble du parc.

Tableau 6 : Nombre de logements loués par bailleurs personnes physiques

Nombre de logements possédés et loués*	Bailleurs			Total des logements		
	Nombre	Pourcentage	% cumulé	Nombre	Pourcentage	% cumulé
1	1 376 000	64 %	64 %	1 376 000	36 %	36 %
2	430 000	20 %	84 %	860 000	22 %	58 %
3	144 000	7 %	91 %	431 000	11 %	69 %
4	75 000	3 %	94 %	298 000	8 %	77 %
5 à 9	96 000	5 %	99 %	245 000	15 %	92 %
10 et +	24 000**	1 %**	100 %	319 000	8 %	100,0 %
Ensemble	2 143 000	100 %		3 848 000	100 %	

Source : Enquête Logement Insee 2013, France métropolitaine

* Logements possédés par des ménages (autre que leur résidence principale) en France ayant vocation première à être loués toute ou partie de l'année

** non significatif

- **Des bailleurs généralement âgés**

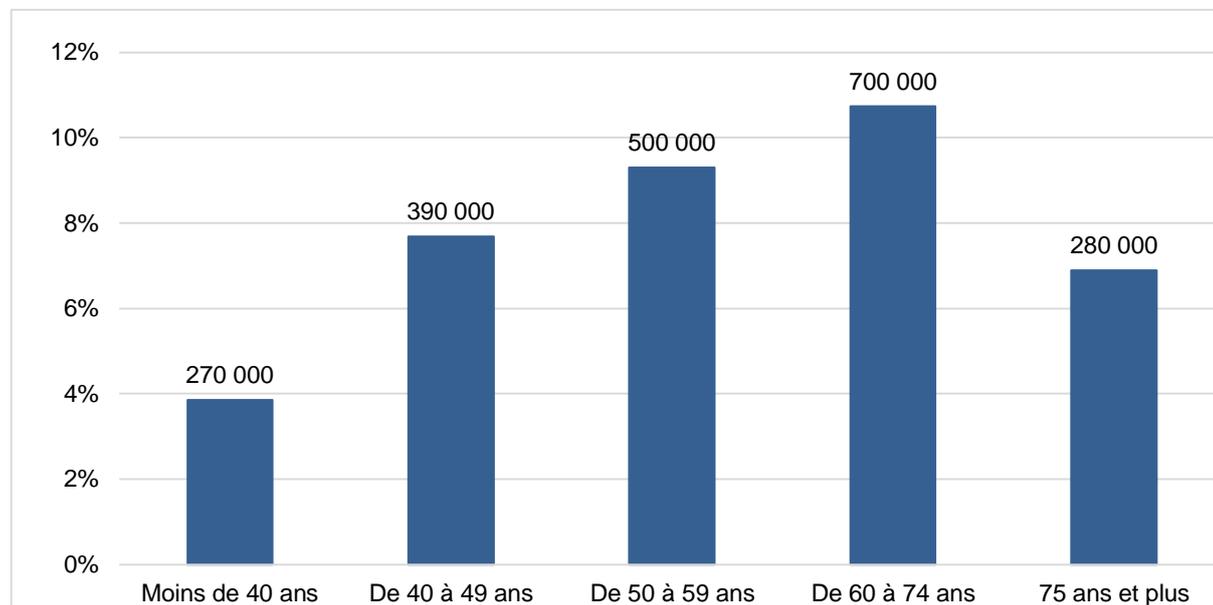
8 % des ménages sont bailleurs d'au moins un bien. Cette part varie toutefois nettement selon leur âge⁶. Ainsi, la part de ménages bailleurs est d'à peine 4 % chez les moins de 40 ans, puis elle croît avec l'âge des ménages pour dépasser les 10 % chez les 60-74 ans (cf. graphique 4). Ensuite, cette part décroît fortement chez les 75 ans et plus (7 % de ménages bailleurs dans cette tranche d'âge).

⁵ A. Lafferrère, « Les propriétaires bailleurs privés », Crest, 1998

⁶ Age de la personne de référence du ménage

Le nombre moyen de logements détenus par les bailleurs est lui aussi croissant avec l'âge des ménages. Il est d'environ 1,5 logement pour les moins de 40 ans, tandis que la moyenne de logements détenus s'élève à plus de 2 pour les 60-74 ans.

Graphique 4 : Part et nombre des bailleurs dans la population par tranche d'âge



Source : Enquête Logement Insee 2013, France métropolitaine

- **Beaucoup de retraités chez les bailleurs**

Comme les bailleurs sont relativement âgés, ils sont aussi majoritairement retraités⁷. Ces derniers représentent 37 % des propriétaires bailleurs. Toutefois, ce poids reste à relativiser par celui des ménages retraités au sein de la population. Ainsi, ces derniers sont 8 % à être bailleurs (cf. tableau 7). C'est certes proche de la part des bailleurs au sein de la population totale, mais c'est bien moins que dans certaines professions comme les cadres et les agriculteurs (16 % d'entre eux louent au moins un bien), ou encore les artisans, commerçant et chefs d'entreprise (bailleurs dans 14 % des cas). Les employés et ouvriers sont plus rarement bailleurs (3 % d'entre eux possèdent au moins un bien).

Tableau 7 : CSP des bailleurs⁷

	Nombre	%	Part de propriétaires bailleurs
Retraités	779 000	37 %	8 %
Cadres et professions intellectuelles supérieures	578 000	27 %	16 %
Professions intermédiaires	287 000	13 %	7 %
Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	153 000	7 %	14 %
Employés	126 665	6 %	3 %
Ouvriers	110 000	5 %	3 %
Agriculteurs	47 000	2 %	16 %
Autres personnes sans activité professionnelle	47 000	2 %	3 %
Non déclaré	16 000**	1 %**	9 %
Ensemble	2 143 000	100 %	8 %

Source : Enquête Logement Insee 2013, France métropolitaine ** non significatif

⁷ Catégorie socio-professionnelle de la personne de référence du ménage

- **Des ménages bailleurs presque toujours propriétaires de leur résidence principale**

Parmi les bailleurs, 85 % sont propriétaires de leur résidence principale. Cette proportion élevée est en partie liée à l'âge des ménages évoqué précédemment.

Les locataires sont également parfois bailleurs (les locataires du secteur privé représentent 9 % des bailleurs et les locataires du secteur social 2 %) mais leur part est faible par rapport à leur poids global au sein de la population. En effet, seuls 3 % des locataires du secteur privé sont propriétaires d'un bien qu'ils louent (1 % pour les locataires du secteur social), alors que 11 % des ménages propriétaires de leur résidence principale sont bailleurs d'au moins un bien.

- **Des ménages bailleurs en général plus aisés**

Les ménages bailleurs personnes physiques sont plus aisés que les ménages qui ne le sont pas ; leurs revenus annuels médians s'élèvent à 59 200 € contre 30 400 € pour les ménages non bailleurs, soit presque deux fois plus.

1 ménage bailleur sur 3 a des revenus supérieurs au 9^e décile des revenus de la population globale (soit 72 600 €). Les bailleurs qui ont des ressources supérieures à ce 9^e décile détiennent près de 40 % du parc de logements loués par des particuliers. À l'inverse, seuls 18 % des ménages bailleurs ont des revenus inférieurs au revenu médian de la population globale (soit 31 900 €).