

4.1 Parc locatif

En 2016, 40 % des ménages de France (hors Mayotte) sont locataires, et cette proportion est stable depuis 1984. Le parc locatif se partage entre deux composantes : le secteur libre et le secteur social. En 2016, le premier représente 58 % du parc locatif, contre 63 % en 1985.

Dans le secteur libre, la quasi-totalité des bailleurs sont des particuliers et 4 % seulement des personnes morales (associations, mutuelles, sociétés immobilières d'investissement etc.). Parmi les bailleurs personnes physiques (particuliers et sociétés civiles immobilières), 21 % ont bénéficié d'un **dispositif fiscal** au moment de l'achat. Les dispositifs les plus souvent cités dans ce cas sont les dispositifs Robien et Borloo.

Les ménages locataires se situent à 93 % dans les **aires urbaines**. L'aire urbaine de Paris, qui concentre 19 % des ménages, regroupe 28 % des locataires de logements sociaux. L'ensemble des autres aires urbaines de plus de 500 000 habitants, qui concentrent 24 % des ménages, ne regroupent que 20 % des locataires de logements sociaux. Inversement, les locataires du secteur libre sont davantage implantés dans ces grandes aires urbaines (27 %) que dans l'aire urbaine parisienne (18 %).

Parmi les cent aires urbaines françaises les plus peuplées, la part du parc social dans le parc locatif varie entre 5 % à Chalon-sur-Saône et 37 % à Creil. De façon générale, l'offre de logement social est plus élevée dans les aires urbaines de la moitié nord de la France que dans la moitié sud, reflétant en partie la localisation des emplois industriels au cours du XX^e siècle. Parmi les aires urbaines de plus de 200 000 habitants, les proportions sont élevées dans les aires urbaines de Reims (34 %) et du Havre (29 %). À l'inverse, la plupart des très grandes aires urbaines de la moitié sud présentent un taux plus faible que la moyenne. C'est le cas à Nice (9 %) et à Perpignan (9 %).

Le parc social dans une même aire urbaine peut être plus ou moins concentré dans certaines communes, ce qui est en partie lié à la proportion de communes soumises à la **loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains** (SRU). Dans les dix plus grandes aires urbaines, le degré de concentration du parc social n'est pas homogène. Ainsi, il faudrait déplacer 21 % des logements sociaux de l'aire urbaine de Marseille-Aix-en-Provence pour avoir une proportion identique dans chaque commune de l'aire et 41 % des logements sociaux dans celle de Strasbourg (**indice de dissimilarité de Duncan et Duncan**). ■

Définitions

Dispositif fiscal d'aide l'investissement locatif : déduction ou réduction d'impôt dont les acheteurs d'un bien immobilier peuvent bénéficier pour certains investissements immobiliers locatifs sous réserve de remplir des conditions liées au locataire et à la location. Voir *annexe Glossaire*.

Aire urbaine : voir *annexe Glossaire* à Zonage en aires urbaines.

Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) : obligation pour les communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Île-de-France) situées dans des territoires SRU, c'est-à-dire des agglomérations ou des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, de disposer de 20 % de logements locatifs sociaux dans les résidences principales. Cette obligation a été portée à 25 % en janvier 2013 pour certaines communes.

Indice de dissimilarité de Duncan et Duncan : il est utilisé ici pour mesurer le degré d'inégalité de répartition du parc social entre les communes d'une même aire urbaine. Il varie entre 0 (distribution parfaitement uniforme) et 1 (distribution ségrégative maximale). La valeur de l'indice exprime la proportion de logements qui devraient être déplacés afin d'obtenir une proportion identique de logements sociaux dans chaque commune qui compose l'aire urbaine.

Pour en savoir plus

- « Le parc locatif social au 1^{er} janvier 2015 », *Chiffres & statistiques* n° 696, novembre 2015.
- « Être locataire : une situation plus durable dans le secteur social que dans le secteur libre », dossier publié dans cet ouvrage.

Parc locatif 4.1

1. Répartition des ménages locataires par type d'aire urbaine

	en %			
	Secteur social	Secteur libre	Ensemble des locataires	Ensemble des ménages
Commune hors aire urbaine	4,6	9,4	7,4	13,3
De moins de 100 000 habitants	18,1	19,6	19,0	19,9
De 100 000 à 500 000 habitants	29,5	25,7	27,3	25,9
De 500 000 habitants ou plus, hors aire urbaine de Paris	20,1	27,1	24,1	22,0
Aire urbaine de Paris	27,7	18,1	22,2	19,0

Champ : France hors Mayotte.

Lecture : en 2013, 27,7% des locataires du secteur social se situent dans l'aire urbaine de Paris.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

2. Dispositifs fiscaux en faveur des bailleurs du secteur libre

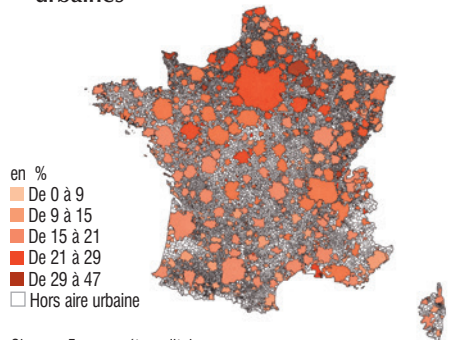
Type de bailleur	en %
Bailleur personne morale	3,7
Bailleur personne physique (particulier ou SCI)	96,3
Non bénéficiaire d'un dispositif	75,1
Bénéficiaire d'un dispositif	21,2
Locatif Quilès-Méhaignerie	0,5
Locatif Périssol	3,4
Locatif Besson	1,4
Locatif Robien ou Borloo	7,0
Lois Pons, Paul ou Girardin	0,2
Lois Scellier ou Duflot	4,7
Malraux	0,1
Autres	4,0

Champ : France hors Mayotte.

Lecture : parmi les bailleurs du secteur libre, 3,4 % ont bénéficié du dispositif Périssol.

Sources : Comptes du logement 2013 (pour la part de bailleurs personne morale) ; Insee, enquête Logement 2013 (pour la ventilation par dispositif).

3. Proportion du parc social dans les aires urbaines

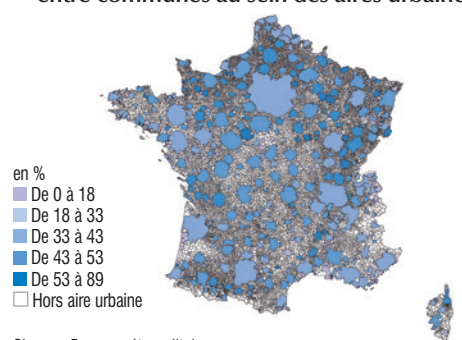


Champ : France métropolitaine.

Lecture : la part est calculée comme le ratio du nombre de logements sociaux sur le nombre de résidences principales.

Source : SOeS-DGFIP, Filocom 2013.

4. Inégalité de répartition du logement social entre communes au sein des aires urbaines



Champ : France métropolitaine.

Lecture : dans l'aire urbaine de Paris, il faudrait déplacer entre 18 % et 33 % des logements sociaux pour uniformiser la répartition entre communes.

Source : SOeS-DGFIP, Filocom 2013.

5. Parc social dans les dix aires urbaines les plus peuplées de France métropolitaine

	Nombre de communes dans l'aire urbaine	Part des communes soumises à la loi SRU	Part du parc social dans l'aire urbaine	Part du parc social dans la commune concentrant le plus de logements sociaux	Indice de Duncan
Paris	1 794	35,8	24,5	74,3	31,2
Lyon	511	34,1	20,7	60,0	29,0
Marseille - Aix-en-Provence	90	83,3	17,5	43,4	21,0
Toulouse	453	19,0	12,0	27,5	28,5
Lille (partie française)	125	66,4	24,6	46,2	22,4
Bordeaux	255	27,8	14,4	53,6	28,9
Nice	129	72,9	9,0	29,6	24,5
Nantes	114	23,7	15,1	26,8	30,5
Strasbourg (partie française)	267	10,9	15,7	35,1	40,7
Grenoble	197	46,7	16,0	38,3	25,3

Champ : les dix aires urbaines les plus peuplées de France métropolitaine (population 2013).

Lecture : l'aire urbaine de Paris compte 1 794 communes, dont 35,8 % sont soumises à la loi SRU. En moyenne, le parc social représente 24,5% des résidences principales de cette aire urbaine ; il en représente 74,3 % dans la commune qui contient le plus de logements sociaux. L'indice de concentration de Duncan est de 31,2 %.

Source : SOeS-DGFIP, Filocom 2013 et inventaire L302-6 du Code de la construction et de l'habitation.