

4.2 Caractéristiques des ménages locataires

En 2013, 11,4 millions de ménages sont locataires, dont 291 000 dans les DOM (hors Mayotte). Ils représentent 40 % des ménages en métropole comme dans les DOM, soit 3 points de moins qu'il y a 40 ans. 94 % des locataires de France métropolitaine occupent un logement loué vide ; 6 % sont sous-locataires ou vivent dans un logement meublé, un garni ou une chambre d'hôtel. Cette proportion est similaire à celle du début des années 1970 (5 % en 1973), mais les garnis et chambres d'hôtel ont diminué au profit des meublés. Leurs occupants ont également changé : les jeunes, majoritairement étudiants, y sont surreprésentés en 2013, alors qu'auparavant il s'agissait plutôt d'actifs autour de la quarantaine. 1 % seulement des locataires sont encore sous le régime juridique spécial de la loi de 1948, qui garantit des loyers peu élevés, contre 15 % il y a 40 ans.

Les ménages les plus jeunes sont en très grande majorité locataires, puis la proportion de propriétaires augmente progressivement au cours du cycle de vie, à mesure qu'évolue la situation familiale et financière. Ainsi, parmi les ménages de moins de 30 ans, 61 % des couples dont les enfants résident avec eux sont locataires (les autres sont propriétaires ou logés gratuitement), alors que cette proportion avoisine les 80 % pour les autres configurations familiales et concerne la quasi-totalité des familles monoparentales. La probabilité d'être locataire est en effet plus forte pour les célibataires ou divorcés, quelles que soient leurs autres caractéristiques. Il en va de même pour les ménages sans enfant dans le foyer et les jeunes. Les locataires sont aussi plus modestes en moyenne que les propriétaires,

en particulier parce qu'une partie d'entre eux sont en début de cycle de vie.

Depuis 1984, l'ancienneté des locataires dans leur logement a évolué de façon contrastée : elle a baissé de presque deux ans dans le **secteur libre** et augmenté de cinq ans dans le **secteur social**. La dispersion selon le **revenu par unité de consommation** varie aussi. En théorie, davantage de revenu permet de faire face aux coûts de mobilité résidentielle, donc réduit l'ancienneté moyenne. Cependant, plus les ménages sont aisés, plus ils restent longtemps dans le secteur social, ce qui n'est pas le cas dans le secteur libre, en raison de l'intérêt financier moins grand à devenir propriétaire lorsqu'ils sont dans le secteur social, où les loyers sont moins élevés que dans le secteur libre. La population des locataires a également changé en 30 ans au fur et à mesure de leur accès à la propriété : 11 % appartiennent au quartile supérieur de revenu par unité de consommation en 2013, contre 19 % en 1984.

L'entrée des jeunes sur le marché locatif passe essentiellement par le secteur libre, le secteur social offrant peu de places aux nouveaux arrivants. En 2013, 28,0 % des logements du secteur libre sont occupés par des ménages de moins de 30 ans contre 9,5 % dans le secteur social. En 1984, la répartition des ménages du secteur social témoignait d'un recrutement plus large des occupants dans les couches moyennes de la population, 64 % d'entre eux se situant sous la médiane des revenus par unité de consommation (79 % en 2013). Le poids des ménages du 1^{er} quartile de revenu par unité de consommation est passé de 34 % en 1984 à 50 % en 2013. ■

Définitions

Secteur libre : les locataires du secteur libre sont les ménages dont le loyer ne relève pas de la législation HLM. Les loyers soumis à la loi de 1948 sont inclus dans le secteur libre.

Secteur social (au sens de l'enquête Logement) : les locataires du secteur social sont les ménages dont le loyer relève de la législation HLM et dont le bailleur est une personne morale.

Revenu par unité de consommation : revenu total du ménage (avant impôts) rapporté au nombre d'unités de consommation du ménage (1 unité pour le premier adulte du ménage, 0,5 pour chacun des autres adultes, 0,3 pour chaque enfant de moins de 14 ans). Le revenu par unité de consommation est égal pour tous les individus d'un même ménage.

Caractéristiques des ménages locataires 4.2

1. Mode de location par tranche d'âge

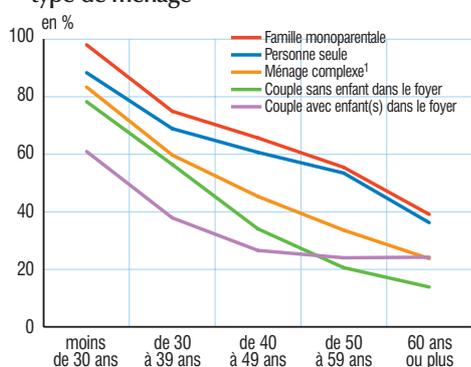
	1973			2013			en %
	Ensemble	dont :		Ensemble	dont :		
		moins de 30 ans	65 ans ou plus		moins de 30 ans	65 ans ou plus	
Locataire d'un logement vide	94,5	88,6	98,6	93,9	82,2	98,5	
Locataire d'un logement meublé	3,3	7,8	0,7	5,4	16,9	1,1	
Sous-locataire d'un logement vide	0,4	0,6	0,2	0,3	0,4	0,1	
Sous-locataire d'un logement meublé	0,3	0,7	0,0	0,1	0,2	0,0	
Logé en hôtel ou garni	1,4	2,4	0,4	0,2	0,3	0,0	
Locataire en location-accession ¹	///	///	///	0,1	0,0	0,2	
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	

1. Question non posée en 1973 ; le régime de la location-accession est défini par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984.

Champ : France métropolitaine, ensemble des ménages de locataires.

Source : Insee, enquêtes Logement 1973 et 2013.

2. Proportion de locataires par tranche d'âge et type de ménage



1. Voir annexe Glossaire à type de ménage.

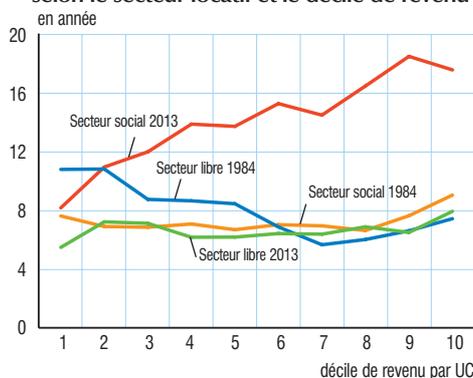
Champ : France métropolitaine.

Lecture : 88 % des personnes seules de moins de 30 ans sont locataires.

Note : par convention, l'âge du ménage est celui de la personne de référence.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

3. Ancienneté moyenne dans le logement selon le secteur locatif et le décile de revenu



Champ : France métropolitaine, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs.

Lecture : l'ancienneté moyenne des ménages du premier décile de revenu par unité de consommation était de 11 ans dans le secteur libre en 1984.

Source : Insee, enquêtes Logement 1984 et 2013.

4. Caractéristiques des ménages selon le statut d'occupation

	1984				2013				en %
	Ensemble des locataires	Locataires du secteur social	Locataires du secteur libre	Non-locataires ¹	Ensemble des locataires	Locataires du secteur social	Locataires du secteur libre	Non-locataires ¹	
Âge de la personne de référence	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	
Moins de 30 ans	26,9	24,6	28,1	5,7	20,4	9,5	28,0	2,9	
De 30 à 39 ans	25,1	26,3	24,4	19,8	19,3	17,3	20,8	12,2	
De 40 à 49 ans	13,7	14,1	13,5	17,5	19,1	22,2	16,9	17,9	
De 50 à 64 ans	17,5	19,7	16,2	31,5	24,0	29,2	20,4	31,2	
65 ans ou plus	16,9	15,3	17,8	25,5	17,2	21,9	13,9	35,8	
Quartile de revenu par UC²	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	
1 ^{er} quartile	29,6	33,6	27,3	21,9	42,2	50,1	36,3	14,3	
2 ^e quartile	26,9	29,9	25,1	23,7	27,2	28,7	26,1	23,6	
3 ^e quartile	24,4	23,9	24,6	25,4	19,6	16,1	22,2	28,4	
4 ^e quartile	19,2	12,6	23,0	29,0	11,0	5,0	15,5	33,7	
Type de ménage	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	
Personne seule	30,5	23,4	34,5	20,6	44,8	41,1	47,3	27,4	
Couple sans enfant	22,3	20,4	23,4	30,3	17,7	14,0	20,3	36,6	
Couple avec enfant(s)	36,4	42,2	33,2	42,6	20,8	23,7	18,8	29,0	
Famille monoparentale	7,6	11,3	5,5	2,9	12,3	16,5	9,3	3,9	
Ménage complexe ³	3,2	2,8	3,4	3,7	4,4	4,7	4,3	3,1	
Nationalité de la personne de référence	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	
Française de naissance	88,9	88,0	89,4	97,3	84,4	79,5	87,9	93,0	
Française par naturalisation					5,8	8,6	3,8	3,8	
Étrangère	11,1	12,0	10,6	2,7	9,8	11,8	8,3	3,3	

1. Les non-locataires regroupent, outre les propriétaires, des ménages logés gratuitement.

2. Hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs.

3. Voir annexe Glossaire à type de ménage.

Champ : France métropolitaine.

Source : Insee, enquêtes Logement 1984 et 2013.