

Février 2009

La monopropriété en Île-de-France selon l'ENL 2006



INSTITUT
D'AMÉNAGEMENT
ET D'URBANISME

ÎLE-DE-FRANCE



La monopropriété en Île-de-France

selon l'ENL 2006

Février 2009

IAU île-de-France

15, rue Falguière 75740 Paris cedex 15
Tél. : 01 77 49 77 00 - Fax : 01 77 49 79 07
<http://www.iau-idf.fr>

Directeur général: François Dugény

Département Démographie, habitat, équipements et gestion locale: Christine Corbillé, Directrice

Étude réalisée par André Massot

N° d'ordonnancement : 2.08.010

Crédit photo de couverture : F. Dugeny/IAU îdF

Sommaire

Résumé	5
Présentation	7
Chapitre I : les logements en monopropriété locative privée ...	9
I. Monopropriété, copropriété, habitat individuel, évolution historique	9
II. Répartition géographique	12
III. Epoque de construction	13
iV. La dimension des résidences principales en monopropriété	15
Chapitre II : les ménages des monopropriétés locatives privées	21
I. Revenu mensuel	21
II. Catégories socio-professionnelles	26
III. Statut matrimonial	30
IV. Age de la personne de référence	33
V. Nombre de personnes par ménage	36
VI. Ancienneté des ménages dans les logements	39
Chapitre III : loyers et taux d'effort des locataires dans les monopropriétés locatives privées	41
I. Les loyers des monopropriétés locatives privées	41
II. Le taux d'effort des locataires en monopropriété privée	49
Conclusion	55
Annexe	57

Résumé

L'ensemble des logements peut être rangé en trois catégories : l'habitat individuel, la copropriété, et la monopropriété qui regroupe des immeubles appartenant en bloc à un propriétaire, particulier ou personne morale, et occupés par des ménages locataires.

En Île-de-France la monopropriété regroupe 1,362 million de résidences principales en 2006 (27 % du total) en net recul sur la situation observée dix ans plus tôt.

		Maison individuelle	Appartement copropriété	Appartement monopropriété	Total
1996	Effectif %	1 275 771 28,2	1 791 856 39,6	1 455 136 32,2	4 522 763 100,0
2006	Effectif %	1 445 528 29,6	2 119 255 43,3	1 326 082 27,1	4 890 865 100,0

Plus des trois quarts des logements en monopropriété sont des HLM et leur nombre est pratiquement stable¹. Ce sont donc les monopropriétés privées qui régressent, de 325 000 résidences principales en 1996 à 259 000 en 2006. Dans ce total les bailleurs particuliers sont majoritaires, les bailleurs personnes morales privées (compagnies d'assurance, sociétés foncières, caisses de retraite, etc.) sont minoritaires et ont considérablement régressé en dix ans.

Les résidences principales en monopropriété locative privée ne sont pas grandes : elles mesurent 53 m² à l'échelon régional, ce qui est, toutefois, plus grand que les logements locatifs en copropriété, 44 m². La monopropriété est composite : les logements des personnes morales mesurent 76 m², ceux des personnes physiques 48 m² seulement. La régression du patrimoine des institutionnels est dommageable : elle fait disparaître des grands appartements locatifs privés centraux offrant de bonnes conditions de stabilité aux locataires.

Sur l'ensemble de la monopropriété sont dénombrés 77 % de locataires HLM dont le revenu est modeste, moins de 2 200 € par mois ; les locataires privés gagnent davantage, plus de 2700 € par mois. Les locataires privés forment un groupe très composite puisque les locataires des bailleurs personnes physiques gagnent 2 800 € par mois alors que ceux des bailleurs institutionnels gagnent plus du double, 4 600 € par mois.

Sur l'ensemble de la monopropriété, HLM compris, les cadres supérieurs sont sous représentés et les employés et ouvriers surreprésentés. Même en se limitant à la fraction locative privée de la monopropriété on observe une sous représentation des cadres (supérieurs ou moyens) et une surreprésentation des employés et des ouvriers. Ceci est lié au caractère composite de la monopropriété privée locative elle-même : locataires de bailleurs institutionnels, les cadres supérieurs gagnent plus de 7 000 € par mois contre 4 100 € par mois quand ils sont locataires de bailleurs personnes physiques. Chez les institutionnels on dénombre davantage de catégories à fort pouvoir d'achat en même temps que des revenus plus élevés que chez les bailleurs particuliers pour chaque catégorie.

¹ Les HLM augmentent dans la copropriété et dans l'habitat individuel.

Concernant le type de famille logée, la monopropriété est assez proche de la copropriété et nettement différente de l'habitat individuel. Ce dernier comptabilise près de deux tiers de personnes de référence mariées contre 50 % chez les bailleurs institutionnels.

C'est dans l'habitat collectif (copropriété et monopropriété) que le nombre de petits ménages est assez élevé par référence au cas de l'habitat individuel. Sans surprise on note, en monopropriété locative privée, des ménages plus grands chez les bailleurs institutionnels que chez les bailleurs personnes physiques : 2,63 personnes contre 1,83.

Le nombre d'emménagés récents n'est pas spécifique en monopropriété, mais celui des locataires anciens l'est tout à fait : en locatif privé sont dénombrés 25 % de ménages occupant leur logement depuis plus de 12 ans contre 16 % en copropriété et 20 % en habitat individuel. La monopropriété confère donc une stabilité locative, liée à sa nature même : les bailleurs institutionnels renouvellent les baux sauf en cas de vente, les bailleurs particuliers usent peu du droit de reprise pour occupation personnelle en fin de bail quand ils possèdent l'immeuble en entier.

Les loyers des monopropriétés privées reflètent des lois économiques connues : ils sont en €/m²/mois plus coûteux pour les petits logements que pour les grands avec toutefois une remontée de la courbe pour les très grands logements. Ils sont déprimés en ce qui concerne les logements des années 60, 9 €/m² par mois, contre 13 €/m² par mois simultanément pour les logements les plus anciens (avant 1915) et les plus récents (1997-2006), ils sont nettement plus coûteux au centre qu'en périphérie (plus de 13 €/m² par mois à Paris, moins de 10 €/m² par mois en grande couronne). Autre loi économique vérifiée : les emménagés récents (depuis moins d'un an) paient nettement plus que les locataires anciens (plus de 12 ans) 13 €/m² par mois contre 9 €/m² par mois.

A noter un constat intéressant : selon toutes les répartitions les loyers par unité de surface sont moins chers en monopropriété qu'en copropriété. Sur ce plan là également le déclin de la monopropriété est une mauvaise nouvelle pour les locataires. En revanche, toutes choses égales par ailleurs, on ne trouve pas de différence sensible entre les loyers des bailleurs institutionnels et ceux des bailleurs particuliers. Les taux d'effort (part du revenu consacré au loyer) sont moins élevés en monopropriété qu'en copropriété : les loyers sont plus bas et les revenus sont plus élevés. Les locataires des copropriétés consacrent 25 % de leur revenu à leur loyer, les locataires des monopropriétés 22 %. Au sein des monopropriétés locatives privées le taux d'effort brut est plus élevé chez les bailleurs particuliers 24 % que chez les bailleurs institutionnels 20 %, non pas du fait des loyers qui sont sensiblement les mêmes au m² mais du fait des revenus puisque, on l'a vu, les locataires sont nettement plus aisés chez les bailleurs institutionnels.

Présentation

Le texte qui suit fait le point sur la monopropriété privée en Île-de-France à partir de l'Enquête Nationale sur le Logement 2006 (ENL 2006). La monopropriété définit le cas des immeubles collectifs non scindés en copropriété, appartenant, donc, à un seul propriétaire, particulier ou personne morale. En majorité les monopropriétés appartiennent à des organismes HLM, certaines appartiennent à des personnes morales privées (compagnies d'assurance, foncières, caisses de retraite, etc.), d'autres, enfin, appartiennent à des particuliers ou à des familles qui détiennent, donc, des immeubles en bloc. Par définition les monopropriétés sont locatives, sauf le cas, très peu fréquent, des particuliers qui se réservent un logement dans des immeubles qu'ils possèdent en entier.

On présentera les chiffres sur les monopropriétés par opposition aux copropriétés et à l'habitat individuel. On distinguera l'ensemble des monopropriétés, y compris HLM et les monopropriétés locatives privées objet précis de la présente étude. L'ENL 2006 ne permet pas de raisonner en effectifs de monopropriétés mais de logements qui leur appartiennent. Les logements des monopropriétés locatives privées sont de trois ordres : logements soumis à la loi de 1948, logements loués à loyers libres, logements sous loués. Le plus souvent on les considérera solidairement.

Dans un premier temps on fournira des aperçus généraux sur le parc de logements (résidences principales) en monopropriété. Dans un second temps on décrira les ménages logés dans ce type d'immeubles. Dans un troisième temps on présentera les loyers et les taux d'effort des ménages des monopropriétés locatives privées.

NB : faute de temps on s'en tiendra à l'ENL 2006. Le fichier Filocom permet également d'étudier la question mais ses résultats sont gravement divergents avec ceux de l'ENL, à laquelle on donnera notre préférence (cf. annexe).

Chapitre I : les logements en monopropriété locative privée

I. monopropriété, copropriété, habitat individuel, évolution historique

L'ensemble des résidences principales d'Île-de-France peut être classé en trois statuts d'immeuble.

	Maison individuelle	Appartement en copropriété	Appartement en monopropriété	Total
Effectif	1 445 528	2 119 255	1 326 082	4 890 865
%	29,6	43,3	27,1	100,0
Surface	108,7	60,9	63,2	75,6
Nombre de pièces	4,7	2,8	2,9	3,4
Revenu	3 800	3 104	2 315	3 096
Age pers. de réf.	54,3	48,2	48,4	50,1
TM	2,74	1,95	2,35	2,29

Les monopropriétés offrent 27 % des résidences principales régionales en 2006, nettement moins que la copropriété, 43 %, un peu moins que l'habitat individuel, 30 %.

Les monopropriétés sont composites en ce qui concerne le statut d'occupation des ménages logés.

	Propriétaire Occupant	Locataire Social	Locataire privé	Logement gratuit	Total
Effectif	14 194	1 022 005	259 424	30 459	1 326 082
%	1,1	77,1	19,6	2,3	100,0
Surface	69,7	65,4	53,0	72,6	63,2
Nombre de pièces	3,3	3,0	2,4	3,6	2,9
Revenu	2 704	2 188	2 736	2 807	2 315
Age pers. de réf.	54,2	49,4	44,0	46,2	48,4
TM	1,96	2,44	1,97	2,76	2,35

On note une infime minorité de propriétaires occupants, qui habitent un logement dans un immeuble qu'ils possèdent en entier, une petite minorité de ménages logés gratuitement et une forte majorité, 77 %, de ménages locataires du secteur social. Les locataires du secteur privé² sont au nombre de 259 000, environ 20 % du total de la monopropriété. La monopropriété est donc largement constituée par le secteur locatif social, dont elle ne forme pas la totalité puisqu'on rencontre aussi une minorité de HLM en copropriété et dans l'habitat individuel.

² Loi de 1948 + loyers libres + sous location.

ENL 1996, ENL 2006, RIF, statut de l'immeuble et statut d'occupation des logements

			Propriétaire	Locatif social	Locatif privé	Autre	Total
1996	Maison individuelle	Effectif	1 059 791	39 966	108 170	67 844	1 275 771
		% ligne	83,1	3,1	8,5	5,3	100,0
		% colonne	52,7	3,5	9,7	26,4	28,2
	appartement en copropriété	Effectif	933 135	47 628	685 347	125 746	1 791 856
		% ligne	52,1	2,7	38,2	7,0	100,0
		% colonne	46,4	4,2	61,3	49,0	39,6
	appartement en monopropriété	Effectif	19 663	1 047 653	324 704	63 116	1 455 136
		% ligne	1,4	72,0	22,3	4,3	100,0
		% colonne	1,0	92,3	29,0	24,6	32,2
	Total	Effectif	2 012 589	1 135 247	1 118 221	256 706	4 522 763
		% ligne	44,5	25,1	24,7	5,7	100,0
		% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2006	Maison individuelle	Effectif	1 216 711	68 311	114 264	46 242	1 445 528
		% ligne	84,2	4,7	7,9	3,2	100,0
		% colonne	51,4	5,7	10,1	24,2	29,6
	appartement en copropriété	Effectif	1 136 332	114 771	753 739	114 412	2 119 255
		% ligne	53,6	5,4	35,6	5,4	100,0
		% colonne	48,0	9,5	66,9	59,9	43,3
	appartement en monopropriété	Effectif	14 195	1 022 005	259 424	30 459	1 326 082
		% ligne	1,1	77,1	19,6	2,3	100,0
		% colonne	0,6	84,8	100,0	15,9	23,1
	Total	Effectif	2 367 238	1 205 087	1 127 427	191 113	4 890 865
		% ligne	48,4	24,6	23,1	3,9	100,0
		% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2006/1996							
maison individuelle			1,148	1,709	1,056	0,682	1,133
Appartement copropriété			1,218	2,410	1,100	0,910	1,123
Appartement monopropriété			0,722	0,976	0,799	0,483	0,911
Total			1,176	1,062	1,008	0,744	1,081
2006-1996							
maison individuelle			+ 156 920	+ 28 345	+ 6 094	- 21 602	+ 169 757
Appartement copropriété			+ 203 197	+ 62 143	+ 68 392	- 11 334	+ 327 399
Appartement monopropriété			- 5 468	- 25 648	- 65 220	- 32 657	- 129 054
Total			+ 354 649	+ 69 840	+ 9 206	- 65 593	+ 368 102

La monopropriété locative privée regroupe, donc, des effectifs modestes et en régression puisque dix ans plus tôt (ENL 1996) ces effectifs étaient de 325 000 résidences principales en Île-de-France. Certes, l'ensemble de la monopropriété régresse mais cette régression affecte peu les HLM (qui, par ailleurs, progressent dans l'individuel et la monopropriété) et elle affecte, notamment, le secteur locatif privé.

La monopropriété locative privée se partage pour l'essentiel entre deux types de bailleurs, les particuliers très majoritaires et les personnes morales privées (69 %, 19 %). Les particuliers détiennent en Île-de-France en 2006 180 000 résidences principales locatives dans des immeubles non scindés. Les personnes morales n'en détiennent que 48 000 (à quoi l'ENL 2006 ajoute 28 000 résidences principales locatives privées qui seraient détenues par des HLM SEM).

Locatif privé en monopropriété selon la nature du bailleur

		Particulier	HLM SEM	Autre personne morale publique	Personne morale privée	Total
1996	Effectif	183 980	25 273	4 250*	111 201	324 701
	%	56,7	7,8	1,3	34,2	100,0
	Nombre de pièces	2,4	2,5	2,8	3,1	2,7
	Surface	50,9	57,3	65,2	70,9	58,4
	Age pers. de réf.	44,7	48,8	65,6	47,7	46,3
	Taille ménage	1,97	2,22	1,44	2,23	2,67
2006	Effectif	179 857	28 077	3 454*	48 036	259 424
	%	69,3	10,8	1,3	18,5	100,0
	Nombre de pièces	2,2	2,3	1,4	3,2	2,4
	Surface	47,8	48,8	29,1	76,4	53,0
	Age pers. de réf.	42,3	42,2	25,0	52,8	44,0
	Taille ménage	1,83	1,77	1,59	2,63	1,97

* Données statistiquement non fiables.

En dix ans les monopropriétés locatives appartenant aux particuliers sont apparemment restées stables tandis que les personnes morales privées ont subi un véritable effondrement puisque la régression est de 57 %. Toutefois des problèmes de définition incitent à tempérer ces constatations.

ENL 1996, ENL 2006, résidences principales en monopropriété selon la catégorie de propriétaire

		Sans objet	Particulier	HLM SEM	Autre pers. morale publique	Pers. morale privée	Total
1996	Effectif	19 663	209 877	999 735	97 656	128 205	1 455 136
	%	1,4	14,4	68,7	6,7	8,8	100,0
	Nombre de pièces	4,0	2,4	3,1	3,1	3,1	3,0
	Surface	75,0	50,8	66,7	63,2	69,4	64,5
	Age pers. de réf.	58,0	44,2	46,6	44,3	46,7	46,3
	Taille ménage	2,42	1,99	2,70	2,28	2,37	2,54
2006	Effectif	44 654	179 857	961 050	58 676	81 845	1 326 082
	%	3,4	13,6	72,5	4,4	6,2	100,0
	Nombre de pièces	3,5	2,2	3,0	3,0	3,1	2,9
	Surface	71,7	47,8	64,8	63,7	72,3	63,2
	Age pers. de réf.	48,7	42,3	49,5	44,1	51,3	48,4
	Taille ménage	2,50	1,83	2,41	2,58	2,50	2,35
Effectif 2006/1996		2,271	0,857	0,961	0,601	0,638	0,911

Si on considère l'ensemble de la monopropriété sans se restreindre au locatif privé les résultats sont quelques peu différents. On rencontre une minorité de propriétaires occupants dont l'accroissement numérique ne paraît pas fiable. On constate surtout que les particuliers bailleurs sont en déclin, de 14 % environ, que les HLM SEM baissent de 4 %, que les autres personnes morales publiques déclinent de 40 % et que les personnes morales privées baissent de 36 %. Deux différences apparaissent avec l'analyse limitée au locatif privé : les particuliers déclinent (alors qu'ils étaient pratiquement stables), les personnes morales privées déclinent moins, même si le mouvement est ample. Il semble bien que les difficultés de classement rendent le sujet quelque peu nébuleux. De toute façon, il est acquis que la monopropriété non HLM baisse en effectifs et que sur la période récente la baisse a été plus manifeste chez les bailleurs personnes morales que chez les bailleurs particuliers.

II. Répartition géographique

Location privée en monopropriété

		Paris	Petite couronne	Grande couronne	Total
1996	Effectif	146 301	113 814	64 589	324 704
	%	45,1	35,1	19,9	100,0
2006	Effectif	82 476	105 057	71 891	259 424
	%	31,8	40,5	27,7	100,0
	2006/1996	0,564	0,923	1,113	0,799
	2006-1996	- 63 825	- 8 757	+ 7 302	- 65 280

La monopropriété locative privée a beaucoup régressé en dix ans au cœur de l'agglomération : à Paris elle passe de 146 000 à 82 000 résidences principales. Elle a un peu régressé en petite couronne et apparemment progressé en grande couronne.

En dix ans environ la concentration de locatif privé en monopropriété qui caractérisait Paris (sans rivaliser avec la copropriété) a considérablement diminué.

En 2006 la monopropriété locative privée demeure surreprésentée à Paris et sous représentée en grande couronne.

		Monopropriété locative privée	Total monopropriété	Total résidences principales RIF
Paris	Effectif	82 476	288 090	1 142 670
	% colonne	31,8	21,7	23,4
	Surface	61,3	61,7	58,8
	Nombre pièces	2,6	2,7	2,7
	Revenu	3 762	2 917	3 059
	Âge pers. Référent	47,7	51,7	49,3
	Taille ménage	1,84	2,01	1,85
Petite couronne	Effectif	105 057	618 524	1 816 083
	% colonne	40,5	46,6	37,1
	Surface	49,0	62,8	69,5
	Nombre pièces	2,3	2,9	3,2
	Revenu	2 433	2 200	2 963
	Âge pers. Référent	42,0	48,2	50,0
	Taille ménage	2,16	2,44	2,31
Grande couronne	Effectif	71 891	419 468	1 932 113
	% colonne	27,7	31,6	39,5
	Surface	49,2	64,7	91,3
	Nombre pièces	2,3	3,0	4,1
	Revenu	2 002	2 070	3 242
	Âge pers. Référent	42,7	46,3	50,6
	Taille ménage	1,84	2,44	2,54
RIF	Effectif	259 424	1 326 082	4 890 865
	% colonne	100,0	100,0	100,0
	Surface	53,0	63,2	75,6
	Nombre pièces	2,4	2,9	3,4
	Revenu	2 736	2 315	3 096
	Âge pers. Référent	44,0	48,4	50,1
	Taille ménage	1,97	2,35	2,29

III. Epoque de construction

Pour autant la monopropriété locative privée n'est pas caractérisée par des immeubles très anciens : les immeubles centraux autrefois non scindés ont été massivement convertis en copropriété et il en reste peu en monopropriété. On remarque toutefois que la période 1969-1974 fait une place plus éminente à la copropriété qu'à la monopropriété.

		Avant 1915	1915-1948	1949-1974	1975-2006	Total
copropriété	Effectif	225 667	169 477	225 036	133 559	753 739
	% ligne	29,9	22,5	29,2	17,7	100,0
	% colonne	76,3	73,0	80,5	65,0	74,4
monopropriété	Effectif	70 207	62 688	54 526	72 002	259 424
	% ligne	27,1	24,2	21,0	27,8	100,0
	% colonne	23,7	27,0	19,5	35,0	25,6
Total appart.	Effectif	295 874	232 165	279 562	205 561	1 013 163
	% ligne	29,2	22,9	27,6	20,3	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

La monopropriété est peu représentée par la période 1949-1974 où la copropriété est abondante mais, sur un total nettement plus modeste, la monopropriété est assez bien représentée sur la période la plus récente 1975-2006, effet probable de la livraison d'immeubles locatifs par les bailleurs institutionnels.

Monopropriétés locatives privées selon l'époque de construction. Comparaison 1996-2006

		Avant 1915	1915-1948	1949-1974	1975-1996	1997-2006	Total
1996	Effectif	112 890	82 352	55 184	74 278	-	324 704
	%	34,8	25,4	17,0	22,8		100,0
2006	Effectif	70 207	62 688	54 526	57 210	14 792	259 424
	%	27,1	24,2	21,0	22,1	5,7	100,0
	2006/1996	0,622	0,761	0,988	0,770	-	0,799
	2006-1996	- 42 683	- 19 664	- 658	- 17 068	+ 14 792	- 65 280

Les résidences principales en monopropriété ont régressé de 20 % en dix ans, mais de 38 % dans le cas des immeubles anciens (avant 1915), de 24 % dans le cas de l'entre deux guerres et de 23 % dans la génération 1975-1996. Dans ce dernier cas, il s'agit probablement de la mise en copropriété d'immeubles détenus par des bailleurs institutionnels puisque la possession d'immeubles entiers par les personnes physiques est rare dans le patrimoine récent.

IV. La dimension des résidences principales en monopropriété

On considère ci-dessous l'ensemble des logements d'Île-de-France (résidences principales) selon le type d'immeuble et le statut d'occupation

		Maison individuelle	Appartement copropriété	Appartement monopropriété	Total
Propriétaires	Effectif	1 216 711	1 136 332	14 195	2 367 238
	% ligne	51,4	48,0	0,6	100,0
	% colonne	84,2	53,6	1,1	48,4
	Nombre pièces	5,0	3,3	3,3	4,2
	Surface	116,0	72,5	69,7	94,8
Locataire social	Effectif	68 311	114 771	1 022 005	1 205 087
	% ligne	5,7	9,5	84,8	100,0
	% colonne	4,7	5,4	77,1	24,6
	Nombre pièces	3,1	3,1	3,0	3,0
	Surface	68,7	65,4	65,4	65,6
Locataire privé	Effectif	114 264	753 739	259 424	1 127 427
	% ligne	10,1	66,9	23,0	100,0
	% colonne	7,9	35,6	19,6	23,1
	Nombre pièces	3,0	2,1	2,4	2,2
	Surface	66,4	44,4	53,0	48,6
Autre	Effectif	46 242	114 412	30 459	191 113
	% ligne	24,2	59,9	15,9	100,0
	% colonne	3,2	5,4	2,3	3,9
	Nombre pièces	3,7	2,3	3,6	2,9
	Surface	81,3	49,0	72,6	60,6
Total	Effectif	1 445 528	2 119 255	1 326 082	4 890 865
	% ligne	29,6	43,3	27,1	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0
	Nombre pièces	4,7	2,8	2,9	3,4
	Surface	108,7	60,9	63,2	75,6

Les appartements d'Île-de-France en monopropriété mesurent en moyenne 63 m² pour près de trois pièces. Ce chiffre est influencé à la hausse par les HLM qui fournissent 77 % de la monopropriété. Si on limite l'observation au secteur locatif privé on observe une surface de 53 m² pour 2,4 pièces, moins que dans les maisons locatives, mais beaucoup plus qu'en copropriété où les locataires privés disposent de 44 m².

En restreignant l'observation à la location privée dans les monopropriétés, il apparaît que les bailleurs personnes physiques possèdent des immeubles entiers offrant des logements nettement plus petits que les bailleurs personnes morales, 48 m² contre 76 m², 2,2 pièces contre 3,2.

	Particuliers	HLM SEM	Autre pers. morale publique	Personne morale privée	Total
Effectif	179 857	28 077	3 454*	48 036	259 424
%	69,3	10,3	1,3	18,5	100,0
Nombre pièces	2,2	2,3	1,4	3,2	2,4
Surface	47,8	48,8	29,1	76,4	53,0

* Données statistiquement non fiables

Les investisseurs institutionnels offrent donc des logements locatifs relativement grands par comparaison avec les bailleurs personnes physiques. Cela renvoie à certaines époques de construction : plus de 60 % de la location privée des particuliers en monopropriété date d'avant 1949 contre 36 % de la location des personnes morales privées, or la dimension est de 47 m² chez les particuliers contre 99 m² dans le cas des personnes morales privées.

Monopropriétés locatives privées, dimension des logements selon l'époque de construction et le type de bailleur

		Avant 1915	1915-1948	1949-1974	1975-1996	1997-2006	Total
Particulier	Effectif	53 815	55 074	29 763	34 903	6 302	179 857
	% ligne	29,9	30,6	16,5	19,4	3,5	100,0
	% colonne	76,7	87,9	61,0	61,0	42,6	69,3
	Surface	51,3	43,2	52,0	52,0	58,7	47,8
	Nbre pièces	2,4	2,2	2,0	2,2	2,8	2,2
HLM SEM	Effectif	5 970	*	8 046	11 989	1 431	28 077
	% ligne	21,3		28,7	42,7	5,1	100,0
	% colonne	8,5		14,8	21,0	9,7	10,8
	Surface	26,2		66,9	47,6	41,7	48,8
	Nbre pièces	1,5		3,2	1,9	2,1	2,3
Autre personne morale publique	Effectif	*	*	-	*	2 591	3 455
	% ligne					75,0	100,0
	% colonne					17,5	1,3
	Surface					18,9	29,1
	Nbre pièces					1,0	1,4
Personne morale privée	Effectif	10 471	6 972	16 718	9 457	4 469	48 036
	% ligne	21,7	14,5	34,8	19,7	9,3	100,0
	% colonne	14,8	11,1	30,7	16,5	30,2	18,5
	Surface	95,7	103,5	68,9	60,8	49,5	76,1
	Nbre pièces	3,3	4,1	3,4	2,6	2,2	3,2
Total	Effectif	70 207	62 688	54 526	57 210	14 792	259 424
	% ligne	27,1	24,2	21,0	22,1	5,7	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Surface	55,7	50,3	54,6	52,7	47,3	53,0
	Nbre pièces	2,5	2,4	2,6	2,2	2,7	2,4

* Données statistiquement non fiables

Locataires du secteur privé, répartition selon le nombre de pièces du logement et le type d'immeuble

		Maison individuelle	Appartement copropriété	Appartement monopropriété	Total
1 pièce	Effectif	32 213	261 289	64 861	358 364
	% ligne	9,0	72,9	18,1	100,0
	% colonne	28,2	34,7	25,0	31,8
	Surface	20,4	24,6	26,3	24,6
2 pièces	Effectif	15 020	290 564	84 908	390 491
	% ligne	3,8	74,4	21,7	100,0
	% colonne	13,1	38,5	32,7	34,6
	Surface	49,5	41,9	42,9	42,4
3 pièces	Effectif	28 566	128 196	72 970	229 731
	% ligne	12,4	55,8	31,8	100,0
	% colonne	25,0	17,0	28,1	20,4
	Surface	70,3	61,1	61,4	62,4
4 pièces	Effectif	14 578	47 687	19 894	82 159
	% ligne	17,7	58,0	24,3	100,0
	% colonne	12,8	6,3	7,7	7,3
	Surface	92,7	83,0	87,2	85,7
5 pièces et +	Effectif	23 887	26 003	16 791	66 681
	% ligne	35,8	39,0	25,2	100,0
	% colonne	20,9	3,4	6,5	5,9
	Surface	118,5	118,7	129,4	121,3
Total	Effectif	114 264	753 739	259 424	1 127 427
	% ligne	10,1	66,9	23,0	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0
	Surface	66,4	44,4	53,0	48,6

L'ENL 2006 permet de classer les résidences principales locatives privées selon leur nombre de pièces. Il apparaît que la copropriété offre, en location, des logements très petits, 73 % comptent une pièce ou deux pièces. En monopropriété locative privée les appartements sont un peu plus grands, mais 58 % comptent une pièce ou deux pièces.

Monopropriétés locatives privées, nombre de pièces selon le bailleur

		Particulier	HLS SEM	Autre personne morale publique	Personne morale privée	Total
1 pièce	Effectif	40 469	12 728	2 817	8 847	64 861
	% ligne	62,4	19,6	4,3	13,6	100,0
	% colonne	22,5	45,3	81,6	18,4	25,0
	Surface	25,9	25,9	19,9	31,1	26,3
2 pièces	Effectif	73 059	6 379	1*	5 469	84 908
	% ligne	86,0	7,5		6,4	100,0
	% colonne	40,6	22,7		11,4	32,7
	Surface	42,4	45,1		47,9	42,9
3 pièces	Effectif	54 393	2 582	636*	15 359	72 970
	% ligne	74,5	3,5		21,0	100,0
	% colonne	30,2	9,2		32,0	28,1
	Surface	60,0	60,5		66,3	61,4
4 pièces	Effectif	6 470	2 766		10 658	19 894
	% ligne	32,5	13,9		53,6	100,0
	% colonne	3,6	9,9		22,2	28,1
	Surface	94,7	74,6		85,9	61,4
5 pièces et +	Effectif	5 466	3 622		7 703	16 791
	% ligne	32,6	21,6		45,9	100,0
	% colonne	3,0	12,9		16,0	6,5
	Surface	107,0	108,0		155,4	129,4
Total	Effectif	179 857	28 077	3 454	48 036	259 424
	% ligne	69,3	10,8	1,3	18,5	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Surface	47,8	48,8	29,1	76,4	53,0

* Données statistiquement non fiables

L'offre locative privée en monopropriété varie considérablement selon la nature de l'offreur en ce qui concerne la dimension des logements : ceux des particuliers sont des une-pièce ou des deux pièces dans 63 % des cas, contre 30 % des cas de la part des personnes morales privées. Ces dernières offrent 16 % de cinq-pièces et plus contre 3 % dans le cas des particuliers.

La régression du patrimoine des bailleurs institutionnels est donc dommageable en ce sens qu'elle fait disparaître des logements aux caractéristiques bien précises : grands appartements locatifs privés offrant de bonnes conditions de stabilité aux locataires.

Secteur locatif privé, répartition selon la dimension du logement et le type d'immeuble

		Moins de 25 m ²	25 à 49,9 m ²	50 à 74,9 m ²	75 à 99,9 m ²	100 m ² et +	Total
Maison individuelle	Effectif	20 804	17 995	29 023	27 352	19 090	114 264
	% ligne	18,2	15,7	25,4	23,9	16,7	100,0
	% colonne	12,6	3,6	10,0	26,3	29,0	10,1
	Surface	15,4	32,7	60,8	83,5	137,9	66,4
	Nbre pièces	1,0	1,4	2,9	3,9	5,3	3,0
	Revenu	950	1 970	2 515	2 513	4 747	2 517
	Loyer brut	416	528	652	700	1 074	672
	Loyer net	336	444	637	639	1 072	625
	AL APL	80	84	16	61	2	47
	Effort brut	43,8	26,8	25,9	27,9	22,6	26,7
	Effort net	35,4	22,5	25,3	25,4	22,6	24,8
	Loyer brut/m ²	27,0	16,2	10,7	8,4	7,8	10,1
Appart. en copropriété	Effectif	119 804	378 449	174 373	54 061	27 052	753 739
	% ligne	15,9	50,2	23,1	7,2	3,6	100,0
	% colonne	72,8	74,9	60,6	51,9	41,2	66,9
	Surface	16,9	35,7	58,5	82,6	121,8	44,4
	Nbre pièces	1,1	1,6	2,7	3,7	5,2	2,1
	Revenu	1 207	2 046	2 800	4 173	7 015	2 418
	Loyer brut	372	516	691	937	1 613	603
	Loyer net	297	468	640	908	1 595	553
	AL APL	74	47	50	30	22	50
	Effort brut	30,8	25,2	24,7	22,5	23,0	24,9
	Effort net	24,6	27,9	22,9	21,8	22,7	22,9
	Loyer brut/m ²	22,0	14,5	11,8	11,4	13,3	13,6
Appart. en monopropriété	Effectif	23 946	108 667	84 522	22 697	19 592	259 424
	% ligne	9,2	41,9	32,6	8,7	7,6	100,0
	% colonne	14,6	21,5	29,4	21,8	29,8	23,0
	Surface	18,4	35,6	58,7	83,0	132,2	53,0
	Nbre pièces	1,0	1,7	2,7	3,7	5,1	2,4
	Revenu	1 037	1 859	2 818	3 967	8 272	2 764
	Loyer brut	371	432	562	703	1 904	604
	Loyer net	271	389	511	682	1 896	557
	AL APL	113	44	51	21	8	48
	Effort brut	35,8	23,2	19,9	17,7	23,0	21,8
	Effort net	26,2	20,9	18,1	17,2	22,9	20,2
	Loyer brut/m ²	20,2	12,1	9,6	8,5	14,4	11,4
Total	Effectif	164 554	505 110	287 918	104 110	65 734	1 127 427
	% ligne	14,6	44,8	25,5	9,2	5,8	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Surface	16,9	35,5	58,8	82,9	129,6	48,6
	Nbre pièces	1,1	1,7	2,7	3,7	5,2	2,2
	Revenu	1 150	2 003	2 776	3 692	6 731	2 508
	Loyer brut	377	498	649	824	1 543	610
	Loyer net	299	450	602	788	1 533	561
	AL APL	81	48	47	36	12	49
	Effort brut	32,8	24,9	23,4	22,3	22,9	24,3
	Effort net	26,0	22,5	21,7	21,3	22,8	22,4
	Loyer brut/m ²	22,3	14,0	11,0	9,9	11,9	12,6

Chapitre II : les ménages des monopropriétés locatives privées

I. Revenu mensuel

Ensemble des ménages d'Île-de-France, revenu selon le type d'immeuble et le statut d'occupation

		Propriétaire	Locataire social	Locataire privé	Autre	Total
Maison individuelle	Effectif	1 216 711	68 311	114 264	46 242	1 445 528
	% ligne	84,2	4,7	7,9	3,2	100,0
	% colonne	51,4	5,7	10,1	24,2	29,6
	Revenu	4 052	2 377	2 427	2 685	3 800
Appart. copropriété	Effectif	1 136 332	114 771	753 739	114 412	2 119 255
	% ligne	53,6	5,4	35,6	5,4	100,0
	% colonne	48,0	9,5	66,9	59,9	43,3
	Revenu	3 764	2 287	2 374	2 174	3 104
Appart. monopropriété	Effectif	14 195	1 022 005	259 424	30 459	1 326 082
	% ligne	1,1	77,1	19,6	2,3	100,0
	% colonne	0,6	84,8	23,0	15,9	27,1
	Revenu	2 704	2 188	2 736	2 807	2 315
Total	Effectif	2 367 238	1 205 087	1 127 427	191 113	4 890 865
	% ligne	48,4	24,6	23,1	3,9	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Revenu	3 906	2 208	2 462	2 399	3 096

Le croisement entre le type d'immeuble et le statut d'occupation de l'ensemble des résidences principales révèle une double hiérarchie : les ménages habitant une maison gagnent 3 800 € par mois, plus que les ménages habitant une copropriété (3 100 € par mois) et que les ménages habitant une monopropriété (2 300 € par mois). Les propriétaires occupants (3 900 € par mois) gagnent plus que les locataires privés (2 500 € par mois) et que les locataires sociaux (2 200 € par mois).

En fait, la maison individuelle est homogène : 84 % de propriétaires, qui gagnent, en moyenne, plus de 4 000 € par mois. La copropriété, par différence est bipolaire : les propriétaires occupants y gagnent près de 3 800 € par mois tandis que les locataires du secteur privé y gagnent près de 2 400 € par mois, donc nettement moins. Quant aux monopropriétés, on y rencontre une grande majorité de locataires HLM qui gagnent environ 2 200 € par mois et une minorité de locataires privés qui gagnent un peu plus de 2 700 € par mois. La monopropriété est donc très composite. Sa fraction HLM tire les revenus vers le bas ; sa fraction locative privée révèle des revenus nettement plus élevés, plus élevés même que ceux des locataires privés de maisons individuelles ou de copropriété.

Il est possible de répartir les ménages en cinq groupes de revenus mensuels d'effectifs égaux.

Ensemble des ménages d'Île-de-France, répartition par quintile et type d'immeuble

		Moins de 1 307 €	1 307 à 2 024 €	2 025 à 3 001 €	3 002 à 4 324 €	4 325 €+	Total
Maison individuelle	Effectif	169 453	185 083	264 304	384 928	441 759	1 445 528
	% ligne	11,7	12,8	18,3	26,6	30,6	100,0
	% colonne	17,3	18,9	27,0	40,4	44,0	29,6
	Revenu	781	1 661	2 541	3 655	6 735	3 800
Appart. en copropriété	Effectif	423 615	442 674	428 467	384 687	439 812	2 119 255
	% ligne	20,0	20,9	20,2	18,2	20,8	100,0
	% colonne	43,3	45,2	43,8	40,4	43,8	43,3
	Revenu	811	1 674	2 490	3 616	6 901	3 104
Appart. en monopropriété	Effectif	384 372	350 954	285 871	182 260	122 626	1 326 002
	% ligne	29,0	26,5	21,6	13,7	9,2	100,0
	% colonne	39,3	35,9	29,2	19,2	12,2	27,1
	Revenu	861	1 652	2 476	3 541	6 569	2 315
Total	Effectif	977 439	979 711	978 642	951 875	1 004 197	4 890 865
	% ligne	20,0	20,0	20,0	19,5	20,5	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Revenu	825	1 664	2 500	3 618	6 788	3 096

Au niveau régional on constate que le groupe qui gagne le moins (le quintile inférieur) est sous représenté dans l'habitat individuel, équitablement représenté dans la copropriété et nettement surreprésenté dans la monopropriété. De manière complémentaire le quintile supérieur (20 % des ménages ayant les revenus les plus élevés) est nettement surreprésenté dans l'habitat individuel, équitablement représenté dans la copropriété, sous représenté dans la monopropriété. La monopropriété, considérée dans sa totalité, est donc « pauvre ». Le revenu moyen y est de 2 315 €/mois contre 3 104 €/mois en copropriété et 3 800 €/mois dans l'habitat individuel. Mais on sait que pour plus des trois quarts les appartements des monopropriétés sont des HLM. Il faut donc se demander comment les ménages se recrutent dans chaque quintile dans le cas des résidences principales locatives privées.

Ensemble des logements locatifs privés selon le type d'immeuble. Recrutement des locataires dans le quintile de revenu

		Moins de 1 307 €	1 307 à 2 024 €	2 025 à 3 001 €	3 002 à 4 324 €	4 325 € et +	Total
Maison individuelle	Effectif	35 511	25 072	19 514	19 407	16 759	114 264
	% ligne	29,3	21,9	17,1	17,0	14,7	100,0
	% colonne	10,1	8,8	9,1	12,5	11,8	10,1
	Revenu	675	1 629	2 480	3 537	5 780	2 427
Appart. en copropriété	Effectif	215 796	199 204	143 130	112 888	82 722	753 739
	% ligne	28,6	26,4	10,0	15,0	11,0	100,0
	% colonne	65,0	70,3	66,7	72,7	58,3	66,9
	Revenu	764	1 676	2 476	3 584	6 426	2 374
Appart. en monopropriété	Effectif	82 807	59 155	52 066	22 889	42 506	259 424
	% ligne	31,9	22,8	20,1	8,8	16,4	100,0
	% colonne	24,9	20,9	24,2	14,7	29,9	23,0
	Revenu	788	1 619	2 533	3 631	7 852	2 736
Total	Effectif	332 113	283 431	214 711	155 184	141 988	1 127 427
	% ligne	29,5	25,1	19,0	13,8	12,6	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Revenu	761	1 660	2 490	3 585	6 776	2 462

L'analyse de la totalité du locatif privé régional par quintile de revenu montre une surreprésentation des quintiles bas dans les trois statuts d'immeuble et donc au total, mais on note, dans le cas des monopropriétés une importante minorité de ménages du quintile supérieur, dont le revenu moyen est très élevé, 7 852 € par mois, logiquement locataires des bailleurs institutionnels.

Le revenu des ménages logés en monopropriété locative privée est, en effet, très variable selon le type de bailleur.

Les locataires des personnes morales gagnent environ 4 600 € par mois, plus du double du revenu des locataires des bailleurs particuliers, 2 230 € par mois. Il ne s'agit pas de la même clientèle.

		Particulier	HLS SEM	Autre personne morale publique	Personne morale privée	Total
Paris	Effectif	41 366	13 826		27 284	82 476
	% ligne	50,2	16,8		33,1	100,0
	% colonne	23,0	49,2		56,8	31,8
	Revenu	3 077	2 687		5 345	3 762
Petite couronne	Effectif	80 997	9 022	1 358	13 680	105 057
	% ligne	77,1	8,6	1,3	13,0	100,0
	% colonne	45,0	32,1	39,3	28,5	40,5
	Revenu	2 039	3 725	2 264	3 928	2 433
Grande couronne	Effectif	57 494	5 229	2 096	7 072	71 891
	% ligne	80,0	7,3	2,9	9,8	100,0
	% colonne	32,0	18,6	60,7	14,7	27,7
	Revenu	1 893	2 389	632	3 004	2 002
Total	Effectif	179 857	28 077	3 454	48 036	259 424
	% ligne	69,3	10,8	1,3	18,5	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Revenu	2 231	2 965	1 274	4 597	2 736

Une analyse par localisation montre la surreprésentation des personnes morales privées à Paris (57 % de leurs logements régionaux, contre 23 % dans le cas des particuliers) ; or les revenus des locataires des personnes morales privées sont élevés à Paris ; mais on note aussi que chez les bailleurs particuliers comme chez les bailleurs personnes morales le revenu est d'autant plus élevé qu'on se situe davantage au centre. L'effet du type de bailleur et l'effet géographique se cumulent donc et produisent une grande diversité de revenus, 5 350 € par mois dans les immeubles parisiens des personnes morales, 1 900 € par mois dans les immeubles des particuliers en grande couronne.

La question du revenu peut, encore, être illustrée par le dénombrement des ménages situés sous le seuil de pauvreté (demi médiane des revenus).

		Maison individuelle	Appartement copropriété	Appartement monopropriété	Total
En-dessous du seuil	Effectif	138 274	290 522	319 126	747 922
	% ligne	18,5	38,8	42,7	100,0
	% colonne	9,6	13,7	24,1	15,3
	Revenu	884	784	989	890
Au seuil ou au dessus	Effectif	1 307 254	1 828 733	1 006 956	4 142 943
	% ligne	31,6	44,1	24,3	100,0
	% colonne	90,4	86,3	75,9	84,7
	Revenu	4 109	3 472	2 735	3 494
Total	Effectif	1 445 528	2 119 255	1 326 082	4 890 865
	% ligne	29,6	43,3	27,1	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0
	Revenu	3 800	3 104	2 315	3 096

Environ 15 % des ménages d'Île-de-France perçoivent un revenu qui les situe sous le seuil de pauvreté. La proportion varie notablement selon le type d'immeuble : elle est inférieure à 10 % chez les ménages habitant une maison individuelle (le plus souvent en tant que propriétaires) ; elle est de près de 14 % chez les habitants de copropriétés ; elle atteint 24 % dans les monopropriétés très marquées par l'habitat HLM.

Toutefois l'analyse des données disponibles montre que dans l'ensemble de la monopropriété la proportion de ménages pauvres est du même ordre dans les HLM (24 %) que dans les logements locatifs privés (près de 26 %).

Dans le cas des seules monopropriétés locatives privées la situation est très disparate : le taux de pauvreté est proche de 28 % si le bailleur est un particulier mais de 12 % seulement si le bailleur est une personne morale privée, ce qui n'est pas surprenant puisque la clientèle des investisseurs institutionnels se recrute assez largement parmi les couches aisées de la population.

Monopropriétés locatives privées. Répartition selon le type de bailleur et le seuil de pauvreté

		Particulier	HLS SEM	Autre personne morale publique	Personne morale privée	Total
En dessous du seuil	Effectif	49 927	8 548	2 243	5 648	66 366
	% ligne	75,2	12,9	3,4	8,5	100,0
	% colonne	27,8	30,4	64,9	11,8	25,6
	Revenu	831	572	488	839	787
Au seuil et au-dessus	Effectif	129 930	19 529	1 211	42 388	193 058
	% ligne	67,3	10,1	0,6	22,0	100,0
	% colonne	72,2	69,6	35,1	88,2	74,4
	Revenu	2 769	4 013	2 728	5 098	3 406
Total	Effectif	179 857	28 077	3 454	48 036	259 424
	% ligne	69,3	10,8	1,3	18,5	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Revenu	2 231	2 965	1 274	4 597	2 736

II. Catégories socio-professionnelles

Ensemble des ménages d'Île-de-France, catégorie socio-professionnelle selon le type d'immeuble

		Artisans patrons	Cadres sup.	Prof. intern.	Employés	Ouvriers	Retraités	Autres non actifs	Total
Maison Individuelle	Effectif	80 678	347 909	248 928	153 853	135 262	452 671	26 227	1 445 528
	% ligne	5,6	24,1	17,2	10,6	9,4	31,3	1,8	100,0
	% colonne	45,6	30,2	30,7	18,7	26,6	37,0	13,2	29,6
	Revenu	4 911	5 892	3 997	2 977	2 747	2 606	1 663	3 850
Appart. copropriété	Effectif	63 899	631 405	356 158	304 820	136 764	499 577	126 633	2 119 255
	% ligne	3,0	29,8	16,8	14,4	6,5	23,6	6,0	100,0
	% colonne	36,1	54,8	43,9	37,1	26,9	40,9	63,9	43,3
	Revenu	3 334	4 729	2 780	1 908	2 106	2 770	1 069	3 104
Appart. Monopropriété	Effectif	32 499	171 859	206 084	364 028	236 828	269 525	45 260	1 326 082
	% ligne	2,5	13,0	15,5	27,5	17,9	20,3	3,4	100,0
	% colonne	18,4	14,9	25,4	44,2	46,5	22,1	22,8	27,1
	Revenu	2 425	4 242	2 774	1 935	1 956	1 798	828	2 315
Total	Effectif	177 076	1 151 172	811 170	822 702	508 853	1 221 773	198 120	4 890 865
	% ligne	3,6	23,5	16,6	16,8	10,4	25,0	4,1	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Revenu	3 886	5 008	3 152	2 120	2 207	2 495	1 093	3 096

Les cadres supérieurs, 23,5 % des ménages d'Île-de-France, sont nettement surreprésentés dans la copropriété, équitablement représentés dans l'habitat individuel et nettement sous représentés dans la monopropriété, qui est, on le sait, très marquée par le patrimoine HLM.

Les employés et les ouvriers sont nettement surreprésentés dans la monopropriété (effet HLM).

Les retraités sont surreprésentés dans l'habitat individuel qui représente souvent la dernière étape du parcours résidentiel. Les artisans et patrons sont un peu surreprésentés dans l'habitat individuel ; les professions intermédiaires (cadres moyens) montrent une répartition proche de la répartition d'ensemble.

Les ménages habitant une maison ont, pour la majorité des catégories socio-professionnelles, des revenus plus élevés que ceux des habitants des copropriétés, qui gagnent plus que ceux des monopropriétés.

Il convient, dans un second temps, de limiter l'observation aux locataires du secteur privé.

Ménages du secteur locatif privé, catégorie socio-professionnelle selon le type d'immeuble

		Artisans patrons	Cadres sup.	Prof. interm.	Employés	Ouvriers	Retraités	Autres non actifs	Total
Maison Individuelle	Effectif	11 226	21 625	18 062	16 031	19 040	21 691	6 588	114 264
	% ligne	9,8	18,9	15,8	14,0	16,7	19,0	5,8	100,0
	% colonne	26,1	7,4	8,9	6,7	14,7	16,3	7,6	10,1
	Revenu	3 420	3 980	2 884	1 687	2 126	1 294	793	2 427
Appart. copropriété	Effectif	23 072	212 537	144 746	153 309	72 551	77 182	70 343	753 739
	% ligne	3,1	28,2	19,2	20,3	9,6	10,2	9,3	100,0
	% colonne	53,7	72,2	71,5	64,2	56,2	57,9	81,3	66,9
	Revenu	2 788	3 604	2 320	1 651	1 877	2 292	808	2 374
Appart. Monopropriété	Effectif	8 657	60 038	39 721	69 473	37 500	34 399	9 637	259 242
	% ligne	3,3	23,1	15,3	26,8	14,5	13,3	3,7	100,0
	% colonne	20,2	20,4	19,6	29,1	29,1	25,8	11,1	23,0
	Revenu	1 762	5 072	3 077	1 627	1 627	3 023	455	2 736
Total	Effectif	42 954	294 200	202 529	238 812	129 091	133 272	86 568	1 127 427
	% ligne	3,8	26,1	18,0	21,2	11,5	11,8	7,7	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Revenu	2 746	3 931	2 519	1 585	1 841	2 318	768	2 462

Dans le secteur locatif privé les artisans-patrons sont surreprésentés dans la maison individuelle, les cadres supérieurs le sont, modestement, dans la copropriété et ils sont fortement sous représentés dans l'habitat individuel. Les professions intermédiaires sont sous représentés en monopropriété. Au contraire les employés et les ouvriers sont nettement surreprésentés dans la monopropriété. Quant aux retraités ils sont nettement surreprésentés dans la maison individuelle locative.

Donc, la monopropriété locative privée sous représente les cadres (supérieurs ou moyens) et surreprésente les employés et les ouvriers.

Les cadres supérieurs locataires privés en monopropriété ont un revenu supérieur à 5 000 € par mois. Les cadres moyens ont également un revenu assez élevé (plus de 3 000 € par mois) dans ce même secteur. Au contraire les employés et les ouvriers ont un revenu plus modeste dans la monopropriété locative privée que dans la copropriété ou l'habitat individuel. Les retraités sont proches des cadres, avec un revenu en monopropriété relativement élevé.

Il est probable que les cadres supérieurs des monopropriétés privées sont plus particulièrement logés dans le patrimoine des investisseurs institutionnels.

Catégories socio-professionnelle des locataires des monopropriétés privées selon la nature du bailleur

		Artisans patrons	Cadres sup.	Prof. interm.	Employés	Ouvriers	Retraités	Autres non actifs	Total
Particulier	Effectif	6 718	40 309	27 890	51 499	27 717	19 420	6 305	179 857
	% ligne	3,7	22,4	15,5	28,6	15,4	10,8	3,5	100,0
	% colonne	77,6	67,1	70,2	74,1	73,9	56,5	65,4	69,3
	Revenu	1 289	4 123	2 785	1 437	1 530	1 552	343	2 231
HLM SEM	Effectif	1*	5 117	6 246	10 457	2 057	2 611	1 589	28 077
	% ligne		18,2	22,2	37,2	7,3	9,3	5,7	100,0
	% colonne		8,5	15,7	15,1	5,5	7,6	16,5	10,8
	Revenu		6 922	2 722	1 493	1 421	4 087	1 019	2 965
Autre personne morale publique	Effectif			226*	1 404	1 018		806*	3 454
	% ligne				40,6	29,5			100,0
	% colonne				2,0	2,7			1,3
	Revenu				262	3 097			1 274
Personne morale privée	Effectif	1 938	14 612	5 359	6 113	6 708	12 368	937*	48 036
	% ligne	4,0	30,4	11,2	12,7	14,0	25,7		100,0
	% colonne	22,4	24,3	13,5	8,8	17,9	36,0		18,5
	Revenu	3 400	7 040	5 073	1 368	1 868	5 148		4 597
Total	Effectif	8 657	60 038	39 721	69 473	37 500	34 399	9 637	259 424
	% ligne	3,3	23,1	15,3	26,8	14,5	13,3	3,7	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Revenu	1 762	5 072	3 077	1 416	1 627	3 023	455	2 736

Les cadres supérieurs sont surreprésentés chez les personnes morales privées, où leur revenu moyen dépasse 7 000 € par mois. Les retraités sont également surreprésentés chez les personnes morales privées. Leur revenu y dépasse 5 000 € par mois. Chez les bailleurs particuliers le revenu des cadres supérieurs et des retraités est moindre. Les employés et ouvriers sont surreprésentés chez les bailleurs particuliers, où leur revenu est du même ordre que chez les personnes morales.

C'est pratiquement pour chaque CSP (sauf les employés) que les locataires des personnes morales sont financièrement plus à l'aise que les locataires des personnes physiques.

Monopropriétés locatives privées, catégorie socio-professionnelle selon la localisation des résidences principales

		Artisans patrons	Cadres sup.	Prof. interm.	Employés	Ouvriers	Retraités	Autres non actifs	Total
Paris	Effectif	3 449	25 157	14 929	16 289	4 967	13 132	4 554	82 476
	% ligne	4,2	30,5	18,1	19,7	6,0	15,9	5,5	100,0
	% colonne	39,8	41,9	37,6	23,4	13,2	38,2	47,3	31,8
	Revenu	2 055	6 186	3 933	1 059	1 002	5 003	203	3 762
Petite couronne	Effectif	4 482	26 087	11 206	31 056	19 250	10 296	2 760	105 057
	% ligne	4,3	24,8	10,7	26,9	18,3	9,7	2,6	100,0
	% colonne	51,8	43,5	28,2	44,7	51,3	29,7	28,6	40,5
	Revenu	1 656	4 453	2 179	1 686	1 844	1 738	721	2 433
Grande couronne	Effectif	726*	8 794	13 586	22 129	13 283	11 051	2 323	71 891
	% ligne	1,0	12,2	18,9	30,8	18,5	15,4	3,2	100,0
	% colonne	8,4	14,6	34,2	31,9	35,4	32,1	24,1	27,7
	Revenu	1 027	3 723	2 878	1 299	1 547	1 859	634	2 002
Total RIF	Effectif	8 657	60 038	39 721	69 473	37 500	34 399	9 637	259 424
	% ligne	3,3	23,1	15,3	26,8	14,5	13,3	3,7	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Revenu	1 762	5 072	3 077	1 416	1 627	3 023	455	2 736

Dans le patrimoine des monopropriétés locatives privées (sans distinguer le type de bailleur) on note la surreprésentation à Paris des artisans-patrons, des cadres supérieurs, des professions intermédiaires et des retraités, la représentation maximum étant celle des cadres supérieurs. Au contraire les employés sont sous représentés dans la capitale et les ouvriers plus encore (14,5 % dans la région mais seulement 6,0 % à Paris). Dans les diverses catégories sociales, les revenus sont généralement plus élevés à Paris qu'en petite couronne et en grande couronne. Ceci est particulièrement vérifié dans le cas des cadres supérieurs et des artisans patrons, la situation étant plus disparate chez les employés et les ouvriers.

III. Statut matrimonial

Résidences principales d'Île-de-France selon le type d'immeuble et le statut matrimonial de la personne de référence

		Célibataire	Marié	Veuf	Divorcé	Total
Maison individuelle	Effectif	213 002	932 988	167 378	132 160	1 445 528
	% ligne	14,7	64,5	11,6	9,1	100,0
	% colonne	12,6	44,0	32,6	23,2	29,6
	Surface	83,3	119,5	91,9	94,6	108,7
	Nbre de pièces	3,8	5,2	4,1	4,2	4,7
	Revenu	2 908	4 478	1 969	3 151	3 835
	Age pers. réf.	44,3	53,1	73,9	54,3	54,3
	Taille ménage	2,28	3,22	1,22	2,05	2,74
Appart. copropriété	Effectif	961 356	710 208	217 844	229 847	2 119 255
	% ligne	45,4	33,5	10,3	10,8	100,0
	% colonne	56,9	33,5	42,5	40,2	43,3
	Surface	46,3	77,8	69,3	61,7	60,9
	Nbre de pièces	2,2	3,5	3,2	2,9	8,8
	Revenu	2 415	4 597	2 228	2 485	3 134
	Age pers. réf.	38,0	51,2	75,2	56,7	48,2
	Taille ménage	1,54	2,88	1,14	1,55	1,95
Appart. monopropriété	Effectif	514 131	475 491	127 747	208 713	1 326 082
	% ligne	38,8	35,9	9,6	15,7	100,0
	% colonne	30,4	22,4	24,9	36,6	27,1
	Surface	54,0	72,9	65,7	62,0	63,2
	Nbre de pièces	2,4	3,4	3,1	2,9	2,9
	Revenu	1 954	3 134	1 806	1 939	2 360
	Age pers. réf.	39,6	49,3	72,9	52,7	48,4
	Taille ménage	1,90	3,34	1,28	1,85	2,35
Total	Effectif	1 688 489	2 118 687	512 969	570 720	4 890 865
	% ligne	34,5	43,3	10,5	11,7	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Surface	53,3	95,1	75,8	69,4	75,6
	Nbre de pièces	2,4	4,2	3,5	3,2	3,4
	Revenu	2 304	4 179	2 002	2 399	3 096
	Age pers. réf.	39,3	51,6	74,2	54,6	50,1
	Taille ménage	1,75	3,13	1,20	1,77	2,29

Au niveau régional, en 2006, 43 % des personnes de référence sont mariées, 34,5 % sont célibataires, 10,5 % sont veuves et près de 12 % sont divorcées. L'habitat individuel surreprésente très fortement les personnes de référence mariées. La copropriété surreprésente les célibataires, et la monopropriété fait de même dans une moindre mesure. Il semble bien que c'est l'habitat en appartement qui est, en général, moins familial que l'habitat en maison individuelle.

En monopropriété, on trouve 39 % de célibataires, 36 % de chefs de ménage mariés, 10 % de veufs et 16 % de divorcés.

Résidences principales locatives privées selon le type d'immeuble et le statut matrimonial de la personne de référence

		Célibataire	Marié	Veuf	Divorcé	Total
habitat individuel	Effectif	42 515	41 421	12 450	17 880	114 264
	% ligne	37,2	36,3	10,9	15,6	100,0
	% colonne	6,4	14,3	19,4	16,2	10,1
	Surface	56,8	75,3	53,8	77,6	66,4
	Nbre de pièces	2,4	3,5	2,3	3,4	3,0
	Revenu	2 351	2 923	1 442	2 718	2 517
	Age pers. réf.	37,2	51,1	73,9	47,0	47,8
	Taille ménage	1,96	3,00	1,00	2,28	2,28
Appart. copropriété	Effectif	481 688	171 229	37 605	63 818	753 739
	% ligne	63,9	22,7	5,0	8,4	100,0
	% colonne	72,6	59,1	58,7	57,3	66,9
	Surface	38,4	58,3	50,5	48,6	44,4
	Nbre de pièces	1,8	2,7	2,5	2,3	2,1
	Revenu	2 159	3 306	1 799	2 353	2 418
	Age pers. réf.	33,5	44,7	77,8	50,7	39,7
	Taille ménage	1,49	2,90	1,09	1,61	1,80
Appart. monopropriété	Effectif	138 952	77 277	14 036	29 159	259 424
	% ligne	53,6	29,8	5,4	11,2	100,0
	% colonne	21,0	26,7	21,9	26,4	23,0
	Surface	41,8	69,6	68,0	54,8	53,0
	Nbre de pièces	2,0	3,1	3,0	2,4	2,4
	Revenu	1 919	4 248	4 088	1 970	2 736
	Age pers. réf.	36,4	47,9	76,5	54,3	44,0
	Taille ménage	1,54	2,96	1,51	1,59	1,97
Total	Effectif	663 154	289 927	64 091	110 256	1 127 427
	% ligne	58,8	25,7	5,7	9,8	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Surface	40,3	63,7	55,0	55,0	48,6
	Nbre de pièces	1,9	2,9	2,5	2,5	2,2
	Revenu	2 127	3 503	2 231	2 343	2 508
	Age pers. réf.	34,4	46,5	76,8	51,1	41,5
	Taille ménage	1,53	2,93	1,16	1,72	1,89

Rappelons que les locataires du secteur privé se répartissent à raison de 10 % dans l'habitat individuel, 67 % en copropriété et 23 % en monopropriété. Dans chacun des trois cas le statut matrimonial le plus représenté est le célibat. Dans l'habitat individuel locatif privé il l'emporte de peu sur le mariage (37 % contre 36 %) mais en copropriété sa domination est absolue, 64 % contre 23 % pour le mariage ; en monopropriété le célibat est majoritaire mais dans une moindre mesure, 54 % contre 30 % pour le mariage.

Monopropriétés locatives privées, statut matrimonial selon le type de bailleur

		Célibataire	Marié	Veuf	Divorcé	Total
Particulier	Effectif	103 402	44 773	9 341	22 340	179 857
	% ligne	57,5	24,9	5,2	12,4	100,0
	% colonne	74,4	57,9	66,6	76,6	69,3
	Surface	41,3	57,0	65,5	52,5	47,8
	Nbre de pièces	2,0	2,7	2,7	2,5	2,2
	Revenu	1 987	3 012	1 930	2 145	2 259
	Age pers. réf.	35,8	44,4	76,6	53,8	42,3
	Taille ménage	1,55	2,74	1,04	1,61	1,83
HLM SEM	Effectif	18 935	8 021	1 120*	1*	28 070
	% ligne	67,4	28,6	4,0		100,0
	% colonne	13,6	10,4	8,0		10,8
	Surface	37,4	79,2	25,0		48,8
	Nbre de pièces	1,7	3,7	1,0		2,3
	Revenu	1 473	5 927	8 551		3 028
	Age pers. réf.	38,0	46,8	82,0		42,2
	Taille ménage	1,34	2,91	1,00		1,77
Autre personne morale publique	Effectif	2 816	636*	*	*	3 454
	% ligne	81,5				100,0
	% colonne	2,0				1,3
	Surface	19,9				29,1
	Nbre de pièces	1,0				1,4
	Revenu	863				1 452
	Age pers. réf.	21,8				25,0
	Taille ménage	1,27				1,59
Personne morale privée	Effectif	13 799	23 847	3 574	6 816	48 036
	% ligne	28,7	49,6	7,4	14,2	100,0
	% colonne	9,9	30,9	25,5	23,4	18,5
	Surface	56,7	90,0	88,2	62,2	76,4
	Nbre de pièces	2,5	3,8	4,3	2,1	3,2
	Revenu	2 508	6 010	8 328	1 927	4 597
	Age pers. réf.	41,7	55,1	74,6	55,9	52,8
	Taille ménage	1,76	3,39	2,90	1,56	2,63
Total	Effectif	138 952	77 277	14 036	29 159	259 424
	% ligne	53,6	29,8	5,4	11,2	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Surface	41,8	69,6	68,0	54,8	53
	Nbre de pièces	2,0	3,1	3,0	2,4	2,4
	Revenu	1 919	4 248	4 088	1 970	2 736
	Age pers. réf.	36,4	47,9	76,5	54,3	44,0
	Taille ménage	1,54	2,96	1,51	1,59	1,97

Les ménages logés par les bailleurs institutionnels sont beaucoup plus familiaux que ceux qui sont logés par les particuliers monopropriétaires : 50 % de personnes de référence mariées contre 25 %. Chez les particuliers 57,5 % des personnes de référence sont célibataires contre 29 % chez les bailleurs institutionnels.

En considérant uniquement le cas des ménages mariés on note qu'ils sont plus jeunes chez les particuliers, composés de moins de personnes, plus étroitement logés (de manière très nette) et titulaires de revenus moindres, 3 000 € par mois contre 6 000 € par mois chez les bailleurs institutionnels. Ces derniers offrent peu de logements mais ces logements sont plus grands et plus familiaux, et plus souvent habités par des ménages à haut revenu que dans le cas des bailleurs personnes physiques.

IV. Age de la personne de référence

Ensemble des d'Île-de-France. Age de la personne de référence selon le type d'immeuble

		Moins de 30 ans	30 à 39 ans	40 à 49 ans	50 à 64 ans	65 ans ou plus	Total
Maison individuelle	Effectif	46 260	207 352	346 107	484 627	361 183	1 445 528
	% ligne	3,2	14,3	23,9	33,5	25,0	100,0
	% colonne	7,8	21,2	34,8	37,8	34,6	29,6
	Surface	69,6	106,7	111,8	117,8	99,7	108,7
	Nbre de pièces	3,2	4,8	4,9	5,1	4,3	4,7
	Revenu	2 545	4 058	4 643	4 293	2 484	3 835
	Age pers. réf.	26,5	35,3	44,7	56,4	75,3	54,3
	Taille ménage	2,28	3,61	3,67	2,59	1,62	2,74
Appart. en copropriété	Effectif	375 748	475 912	356 733	456 488	454 374	2 119 255
	% ligne	17,7	22,5	16,8	21,5	21,4	100,0
	% colonne	63,5	48,7	35,8	35,6	43,5	43,3
	Surface	40,6	53,7	65,6	70,0	72,4	60,9
	Nbre de pièces	1,9	2,5	3,0	3,2	3,3	2,8
	Revenu	1 928	3 180	3 624	4 060	2 770	3 134
	Age pers. réf.	25,9	34,4	44,5	56,8	75,5	48,2
	Taille ménage	1,65	2,18	2,52	2,04	1,41	1,95
Appart. en monopropriété	Effectif	170 034	292 994	292 446	341 298	229 310	1 326 082
	% ligne	12,8	22,1	22,1	25,7	17,3	100,0
	% colonne	28,7	30,1	29,4	26,6	21,9	27,1
	Surface	49,6	60,4	67,1	67,8	64,7	63,2
	Nbre de pièces	2,2	2,7	3,1	3,1	3,0	63,2
	Revenu	1 746	2 502	2 514	2 681	1 961	2 360
	Age pers. réf.	25,9	34,6	44,4	56,2	76,0	48,4
	Taille ménage	2,03	2,65	2,95	2,32	1,48	2,35
Total	Effectif	592 041	976 258	995 285	1 282 413	1 044 867	4 890 865
	% ligne	12,1	20,0	20,3	26,2	21,4	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Surface	45,4	66,9	82,1	87,5	80,1	75,6
	Nbre de pièces	2,1	3,1	3,7	3,9	3,6	3,4
	Revenu	1 924	3 163	3 652	3 781	2 494	3 131
	Age pers. réf.	25,9	34,6	44,6	56,5	75,5	50,1
	Taille ménage	1,81	2,63	3,04	2,32	1,50	2,29

L'Île-de-France compte en 2006 32 % de ménages dont la personne de référence a moins de 40 ans. Toutefois la proportion est plus faible dans le cas des maisons individuelles, auxquelles on accède tard (17,5 %). Elle est nettement plus forte en copropriété (40 %) et un peu plus forte en monopropriété (35 %). La copropriété est le réceptacle typique des ménages très jeunes (environ 66 % de moins de 30 ans). La monopropriété respecte, en matière de tranche d'âge, la répartition générale des ménages d'Île-de-France. Pour chaque tranche d'âge la monopropriété loge des ménages plus grands dans des logements plus grands que la copropriété.

Secteur locatif privé. Age de la personne de référence selon le type d'immeuble

		Moins de 30 ans	30 à 39 ans	40 à 49 ans	50 à 64 ans	65 ans ou plus	Total
Maison individuelle	Effectif	17 235	20 225	32 307	23 957	20 540	114 264
	% ligne	15,1	17,7	28,3	21,0	18,0	100,0
	% colonne	5,1	6,9	17,2	12,6	17,0	10,1
	Surface	54,1	71,5	71,5	81,9	45,8	66,4
	Nbre de pièces	2,4	3,0	3,1	3,8	2,3	3,0
	Revenu	2 465	2 843	2 823	2 798	1 429	2 517
	Age pers. réf.	25,1	34,1	45,0	55,6	75,6	47,8
	Taille ménage	1,76	3,23	2,65	2,28	1,22	2,28
Appart. en copropriété	Effectif	253 393	216 381	105 599	113 702	64 714	753 739
	% ligne	33,6	28,7	14,0	15,1	8,6	100,0
	% colonne	75,5	73,8	56,3	59,7	53,6	66,9
	Surface	36,3	44,2	49,8	50,7	56,9	44,4
	Nbre de pièces	1,7	2,1	2,3	2,3	2,8	2,1
	Revenu	1 749	2 732	2 937	3 020	2 083	2 418
	Age pers. réf.	25,7	34,1	43,6	56,4	77,7	39,7
	Taille ménage	1,53	1,94	2,43	1,87	1,26	1,80
Appart. en monopropriété	Effectif	65 019	56 620	49 529	52 828	35 428	259 424
	% ligne	25,1	21,8	19,1	20,4	13,7	100,0
	% colonne	19,4	19,3	26,4	27,7	29,4	23,0
	Surface	37,8	47,9	56,8	63,7	67,7	53,0
	Nbre de pièces	1,7	2,3	2,6	2,9	3,0	2,4
	Revenu	1 562	2 782	2 792	3 654	3 577	2 764
	Age pers. réf.	25,1	33,6	44,8	56,8	75,2	44,0
	Taille ménage	1,65	2,21	2,35	2,05	1,52	1,97
Total	Effectif	335 647	293 176	187 435	190 487	110 681	1 127 427
	% ligne	29,8	26,0	16,6	16,9	10,7	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Surface	37,5	46,8	55,4	58,2	58,1	48,6
	Nbre de pièces	1,7	2,2	2,5	2,7	2,7	2,2
	Revenu	1 750	2 749	2 879	3 168	2 410	2 508
	Age pers. réf.	25,6	34,0	44,2	56,4	76,6	41,5
	Taille ménage	1,57	2,08	2,45	1,97	1,33	1,89

Dans le cas des ménages locataires privés, on dénombre moins de 33 % de moins de 40 ans dans l'habitat individuel, plus de 62 % de moins de 40 ans dans les copropriétés. La monopropriété occupe une situation intermédiaire : 47 % de moins de 40 ans. La structure par âge de la monopropriété locative privée est proche de la structure par âge de l'ensemble des ménages locataires privés mais les ménages y sont un peu plus âgés. L'âge moyen y est de 44 ans contre 41,5 ans pour l'ensemble des ménages locataires privés.

Monopropriétés locatives privées. Age de la personne de référence selon le type de bailleur

		Moins de 30 ans	30 à 39 ans	40 à 49 ans	50 à 64 ans	65 ans ou plus	Total
Particulier	Effectif	46 393	43 682	40 464	27 990	21 328	179 857
	% ligne	25,8	24,3	22,5	15,6	11,9	100,0
	% colonne	71,4	77,1	81,7	53,0	60,2	69,3
	Surface	37,4	46,4	53,3	50,0	60,1	47,8
	Nbre de pièces	1,8	2,2	2,5	2,4	2,6	2,2
	Revenu	1 592	2 759	2 304	2 436	2 367	2 259
	Age pers. réf.	25,0	33,4	44,5	57,0	74,8	42,3
	Taille ménage	1,72	2,03	2,23	1,56	1,25	1,83
HLM SEM	Effectif	12 401	2 677	1 263*	9 125	2 611	28 077
	% ligne	44,2	9,5	4,5	32,5	9,3	100,0
	% colonne	19,1	4,7	2,6	17,3	7,4	10,8
	Surface	39,5	58,3	69,9	64,5	18,7	48,8
	Nbre de pièces	1,6	2,5	4,0	3,2	1,0	2,3
	Revenu	1 639	4 754	900	4 401	4 087	3 028
	Age pers. réf.	26,2	36,7	47,0	56,3	72,9	42,2
	Taille ménage	1,62	2,47	1,01	2,10	1,00	1,77
Autre personne morale publique	Effectif	2 817	*		*		3 454
	% ligne	81,6					100,0
	% colonne	4,3					1,3
	Surface	19,9					29,1
	Nbre de pièces	1,0					1,4
	Revenu	863					1 452
	Age pers. réf.	21,8					25,0
	Taille ménage	1,27					1,59
Personne morale privée	Effectif	3 408	9 625	7 802	15 713	11 489	48 036
	% ligne	7,1	20,0	16,2	32,7	23,9	100,0
	% colonne	5,2	17,0	15,8	29,7	32,4	18,5
	Surface	50,6	50,4	72,7	87,6	92,9	76,4
	Nbre de pièces	2,3	2,3	3,0	3,4	4,0	3,2
	Revenu	1 460	2 250	5 631	5 390	5 707	4 597
	Age pers. réf.	25,7	33,1	46,1	56,7	76,6	52,8
	Taille ménage	1,04	2,88	3,22	2,88	2,14	2,63
Total	Effectif	65 019	56 620	49 529	52 828	35 428	259 424
	% ligne	25,1	21,8	19,1	20,4	13,7	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Surface	37,8	47,9	56,8	63,7	67,7	53,0
	Nbre de pièces	1,7	2,3	2,6	2,9	3,0	2,4
	Revenu	1 562	2 782	2 792	3 654	3 577	2 764
	Age pers. réf.	25,1	33,6	44,8	56,8	75,2	44,0
	Taille ménage	1,65	2,21	2,35	2,05	1,52	1,97

Chez les bailleurs particuliers 50 % des locataires ont moins de 40 ans et l'âge moyen global est de 42 ans. Les locataires des bailleurs personnes morales sont beaucoup plus âgés, 27 % seulement ont moins de 40 ans et l'âge moyen global est proche de 53 ans.

V. Nombre de personnes par ménage

RIF 2006, ensemble des résidences principales. Nombre de personnes du ménage selon le type d'immeuble

		1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes et +	Total
Maison individuelle	Effectif	293 433	457 367	240 705	294 422	159 601	1 445 522
	% ligne	20,3	31,6	16,7	20,4	11,0	100,0
	% colonne	16,4	32,8	35,0	44,8	44,3	29,6
	Surface	82,2	110,2	114,8	114,9	132,6	108,7
	Nbre de pièces	3,6	4,7	4,9	5,1	5,8	4,7
	Revenu	1 885	3 621	4 474	4 716	5 443	3 835
	Age pers. réf.	65,3	60,1	48,4	44,8	44,1	54,3
	Taille ménage	1,00	2,00	3,00	4,00	5,36	2,74
Appart. en copropriété	Effectif	999 828	599 403	247 927	198 415	73 681	2 119 255
	% ligne	47,2	28,3	11,7	9,4	3,5	100,0
	% colonne	55,8	43,0	36,1	30,2	20,5	43,3
	Surface	48,7	64,9	73,7	83,2	89,8	60,9
	Nbre de pièces	2,3	3,0	3,5	3,8	4,2	2,8
	Revenu	1 988	3 900	4 014	5 017	4 437	3 134
	Age pers. réf.	50,9	48,1	43,0	43,4	43,7	48,2
	Taille ménage	1,00	2,00	3,00	4,00	5,33	1,95
Appart. en monopropriété	Effectif	498 752	337 932	198 560	164 237	126 600	1 326 082
	% ligne	37,6	25,5	15,0	12,4	9,5	100,0
	% colonne	27,8	24,2	28,9	25,0	35,2	27,1
	Surface	50,7	64,3	69,4	75,8	83,1	63,2
	Nbre de pièces	2,3	2,9	3,2	3,6	4,0	2,9
	Revenu	1 526	2 630	2 768	3 629	3 107	2 360
	Age pers. réf.	53,8	47,4	42,8	42,7	45,4	48,4
	Taille ménage	1,00	2,00	3,00	4,00	5,43	2,35
Total	Effectif	1 792 014	1 394 702	687 193	657 074	359 882	4 890 865
	% ligne	36,6	28,5	14,1	13,4	7,4	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Surface	54,8	79,6	86,9	95,5	106,4	75,6
	Nbre de pièces	2,5	3,5	3,9	4,4	4,8	3,4
	Revenu	1 842	3 501	3 815	4 445	4 415	3 131
	Age pers. réf.	54,1	51,9	44,8	43,9	44,5	50,1
	Taille ménage	1,00	2,00	3,00	4,00	5,38	2,29

Les ménages sont petits en Île-de-France : 37 % comptent une seule personne et 28,5 % deux personnes. C'est en copropriété que les ménages sont les plus petits : 47 % d'une seule personne, 28 % de deux personnes. En monopropriété (y compris HLM) les petits ménages sont moins abondants, 38 % d'une seule personne, 25,5 % de deux personnes. Dans l'habitat individuel les ménages sont plus grands mais pas de manière très prononcée : on observe 20 % de ménages d'une seule personne et 32 % de ménages de deux personnes.

Les grands ménages (4 personnes, 5 personnes ou plus) sont surreprésentés dans l'habitat individuel, 44 % à 45 %, mais aussi, dans une moindre mesure, dans la monopropriété (familles en HLM).

RIF 2006, résidences principales locatives privées. Nombre de personnes du ménage selon le type d'immeuble

		1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes et +	Total
Maison individuelle	Effectif	47 500	23 206	19 916	16 758	6 884	114 264
	% ligne	41,6	20,3	17,4	14,7	6,0	100,0
	% colonne	8,3	7,5	16,1	21,2	14,8	10,1
	Surface	44,5	63,7	95,6	87,9	89,7	66,4
	Nbre de pièces	2,0	3,0	4,0	4,0	4,1	3,0
	Revenu	1 732	2 527	3 519	3 297	3 094	2 517
	Age pers. réf.	55,6	41,6	42,6	43,0	41,0	47,8
	Taille ménage	1,00	2,00	3,00	4,00	5,82	2,28
Appart. en copropriété	Effectif	397 774	213 177	72 239	45 915	24 633	753 739
	% ligne	52,8	28,3	9,6	6,1	3,3	100,0
	% colonne	69,8	69,2	58,4	58,2	52,9	66,9
	Surface	35,6	46,6	62,7	67,2	71,9	44,4
	Nbre de pièces	1,7	2,2	3,0	3,1	3,3	2,1
	Revenu	1 678	2 871	3 475	4 405	3 643	2 418
	Age pers. réf.	40,8	37,5	38,8	42,1	41,8	39,7
	Taille ménage	1,00	2,00	3,00	4,00	5,41	1,80
Appart. en monopropriété	Effectif	124 819	71 646	31 618	16 275	15 069	259 424
	% ligne	48,1	27,6	12,2	6,3	5,8	100,0
	% colonne	21,9	23,3	25,5	20,6	32,3	23,0
	Surface	39,9	58,3	59,1	72,4	102,1	53,0
	Nbre de pièces	1,8	2,6	2,9	3,5	4,4	2,4
	Revenu	1 667	3 273	3 155	5 135	6 096	2 764
	Age pers. réf.	45,4	42,8	39,4	43,5	48,5	44,0
	Taille ménage	1,00	2,00	3,00	4,00	5,47	1,97
Total	Effectif	570 093	308 029	123 774	78 947	46 584	1 127 427
	% ligne	50,6	27,3	11,0	7,0	4,1	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Surface	37,3	50,6	67,1	72,7	84,3	48,6
	Nbre de pièces	1,7	2,3	3,1	3,4	3,8	2,2
	Revenu	1 679	2 939	3 400	4 320	4 355	2 508
	Age pers. réf.	43,0	38,9	39,6	42,6	43,8	41,5
	Taille ménage	1,00	2,00	3,00	4,00	5,49	1,89

Dans le secteur locatif privé considéré dans son ensemble plus de 50 % des ménages comptent une seule personne. La proportion est plus basse, près de 42 %, dans l'habitat individuel, elle est intermédiaire (48 %) dans la monopropriété locative privée. Elle est élevée (près de 53 %) dans la copropriété. Les ménages de quatre personnes et plus sont 21 % dans l'habitat individuel, 12 % en monopropriété et un peu plus de 9 % en copropriété.

Monopropriétés locatives privées selon le type d'immeuble et le nombre de personnes du ménage

		1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes et +	Total
Particulier	Effectif	89 518	55 563	19 336	8 588	6 852	179 857
	% ligne	49,8	30,9	10,8	4,8	3,8	100,0
	% colonne	71,7	77,6	61,2	52,8	45,5	69,3
	Surface	40,6	50,6	59,6	57,2	75,7	47,8
	Nbre de pièces	1,8	2,4	2,9	2,9	3,7	2,2
	Revenu	1 618	2 779	3 197	2 751	3 141	2 259
	Age pers. réf.	46,0	38,5	36,9	40,4	43,3	42,3
	Taille ménage	1,00	2,00	3,00	4,00	5,27	1,83
	HLM SEM	Effectif	16 276	4 831	4 049	2 920	1*
% ligne		58,0	17,2	14,4	10,4		100,0
% colonne		13,0	6,7	12,8	17,9		10,8
Surface		30,8	68,8	55,5	106,9		48,8
Nbre de pièces		1,4	3,1	2,5	5,1		2,3
Revenu		1 704	4 349	2 221	9 339		3 028
Age pers. réf.		42,6	44,2	30,5	53,4		42,2
Taille ménage		1,00	2,00	3,00	4,00		1,77
Autre personne morale publique		Effectif	2 435*	*	*		
	% ligne	70,5					100,0
	% colonne	2,0					1,3
	Surface	20,4					29,1
	Nbre de pièces	1,0					1,4
	Revenu	765					1 452
	Age pers. réf.	21,6					25,0
	Taille ménage	1,00					1,59
	Personne morale privée	Effectif	16 591	11 250	7 816	4 767	8 213
% ligne		34,5	23,4	15,0	9,9	17,1	100,0
% colonne		13,3	15,7	22,8	29,3	54,5	18,5
Surface		48,3	91,6	61,3	78,8	124,1	76,4
Nbre de pièces		2,2	3,2	3,2	3,7	5,0	3,2
Revenu		1 987	5 258	3 572	6 855	8 563	4 597
Age pers. réf.		48,6	63,6	52,0	43,1	52,9	52,8
Taille ménage		1,00	2,00	3,00	4,00	5,64	2,63
Total		Effectif	124 819	71 645	31 618	16 275	15 067
	% ligne	48,1	27,6	12,2	6,3	5,8	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Surface	39,9	58,3	59,1	72,4	102,1	53,0
	Nbre de pièces	1,8	2,6	2,9	3,5	4,4	2,4
	Revenu	1 662	3 273	3 155	5 135	6 096	2 764
	Age pers. réf.	45,4	42,8	39,4	43,5	48,5	44,0
	Taille ménage	1,0	2,0	3,0	4,0	5,47	1,97

Dans les monopropriétés locatives privées, 50 % des locataires des bailleurs personnes physiques sont des ménages d'une seule personne et 31 % des ménages de deux personnes. Les ménages sont moins petits chez les bailleurs personnes morales, 34,5 % de ménages d'une seule personne, 23 % de ménages de deux personnes ; chez les particuliers le ménage moyen compte 1,83 personnes ; chez les personnes morales 2,63 en relation certaine avec des logements nettement plus grands.

VI. Ancienneté des ménages dans les logements

Secteur locatif privé. Ancienneté des ménages dans les logements selon le type d'immeuble

		Moins d'un an	1 à 4 ans	4 à 8 ans	8 à 12 ans	12 ans et +	Total
Maison individuelle	Effectif	21 134	38 309	24 316	7 923	22 581	114 264
	% ligne	18,5	33,5	21,3	6,9	19,8	100,0
	% colonne	9,2	10,3	12,1	6,7	10,8	10,1
	Surface	62,1	69,4	69,5	60,5	64,3	66,4
	Nbre de pièces	2,5	3,0	3,1	2,4	3,4	3,0
	Revenu	2 324	2 871	2 711	1 382	1 834	2 429
	Age pers. réf.	38,3	40,1	52,3	57,4	61,5	47,8
	Taille ménage	2,23	2,30	2,62	2,12	1,99	2,28
Appart. en copropriété	Effectif	156 720	256 859	135 141	84 645	120 335	753 739
	% ligne	20,8	34,1	17,9	11,2	16,0	100,0
	% colonne	68,5	69,3	67,3	71,7	57,6	66,9
	Surface	42,7	42,9	39,7	49,9	51,1	44,4
	Nbre de pièces	2,0	2,0	1,9	2,2	2,4	2,1
	Revenu	2 070	2 358	2 270	2 754	2 652	2 374
	Age pers. réf.	29,5	33,9	38,7	47,4	61,0	39,7
	Taille ménage	1,81	1,79	1,74	1,95	1,79	1,80
Appart. en monopropriété	Effectif	51 054	75 478	41 455	25 453	65 984	259 424
	% ligne	19,7	29,1	16,0	9,8	25,4	100,0
	% colonne	22,3	20,4	20,6	21,6	31,6	23,0
	Surface	44,4	48,1	56,5	52,1	63,4	53,0
	Nbre de pièces	2,0	2,2	2,5	2,3	2,9	2,4
	Revenu	2 282	2 235	3 684	2 460	3 171	2 736
	Age pers. réf.	32,0	35,3	43,8	50,5	61,0	44,0
	Taille ménage	1,85	1,89	2,30	2,36	1,79	1,97
Total	Effectif	228 909	370 686	200 912	118 021	208 899	1 127 427
	% ligne	20,3	32,9	17,8	10,5	18,5	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Surface	44,9	46,7	46,8	51,1	56,4	48,6
	Nbre de pièces	2,0	2,2	2,2	2,3	2,4	2,2
	Revenu	2 141	2 386	2 615	2 599	2 727	2 464
	Age pers. réf.	30,9	34,9	41,4	48,7	61,1	41,5
	Taille ménage	1,86	1,86	1,96	2,05	1,81	1,89

La proportion de ménages locataires privés installés depuis moins d'un an est pratiquement la même dans les trois types d'immeubles. En revanche, la monopropriété se singularise par la proportion de locataires anciens : 25 % sont installés depuis plus de 12 ans contre 20 % dans les maisons et 16 % dans les appartements en copropriété, ce qui s'explique par des appartements plus grands qu'en copropriété et par le statut locatif lui-même : baux de six ans des personnes morales, faible éventualité de reprise pour habiter par le bailleur particulier possédant tout l'immeuble.

monopropriétés locatives privées. Ancienneté des ménages dans les logements selon le type de bailleur

		Moins d'un an	1 à 4 ans	4 à 8 ans	8 à 12 ans	12 ans et +	Total
Particulier	Effectif	32 540	60 247	30 419	19 404	37 247	179 857
	% ligne	18,1	33,5	16,9	10,8	20,7	100,0
	% colonne	63,7	79,8	73,4	76,2	56,4	69,3
	Surface	41,7	44,4	51,6	52,0	53,4	47,8
	Nbre de pièces	2,0	2,1	2,4	2,3	2,5	2,7
	Revenu	1 871	2 307	2 492	2 479	2 213	2 259
	Age pers. réf.	31,5	35,3	42,5	48,4	59,8	42,3
	Taille ménage	1,76	1,84	2,13	2,29	1,40	1,83
HLM SEM	Effectif	5 385	11 186	3 254	1 491*	6 761	28 072
	% ligne	19,2	39,8	11,6	5,3	24,1	100,0
	% colonne	10,5	14,8	7,9	5,9	10,2	10,8
	Surface	48,0	42,7	41,7	14,0	70,8	48,8
	Nbre de pièces	1,8	1,9	1,7	1,0	3,7	2,3
	Revenu	2 215	1 502	6 357	732	5 103	3 028
	Age pers. réf.	35,8	30,7	54,1	66,0	55,6	42,2
	Taille ménage	2,20	1,43	1,62	1,00	2,25	1,77
Autre personne morale publique	Effectif	2 816	*		*		3 454
	% ligne	81,5					100,0
	% colonne	5,5					1,3
	Surface	19,9					29,1
	Nbre de pièces	1,0					1,4
	Revenu	863					1 452
	Age pers. réf.	21,8					25,0
	Taille ménage	1,27					1,59
Personne morale privée	Effectif	10 314	4 043	7 702	3 922	21 976	48 036
	% ligne	21,5	8,4	16,2	8,2	45,7	100,0
	% colonne	20,2	5,4	18,8	15,4	33,3	18,5
	Surface	57,7	116,7	81,8	64,0	78,0	76,4
	Nbre de pièces	2,5	4,1	3,4	2,8	3,4	3,2
	Revenu	4 122	3 556	7 284	2 765	4 387	4 597
	Age pers. réf.	34,3	48,0	44,9	56,5	64,5	52,8
	Taille ménage	2,12	3,88	3,25	3,08	2,33	2,63
Total	Effectif	51 054	75 478	41 455	25 453	65 984	259 424
	% ligne	19,7	29,1	16,0	9,8	25,4	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Surface	44,4	48,1	56,5	52,1	63,4	53,0
	Nbre de pièces	2,0	2,2	2,5	2,3	2,9	2,4
	Revenu	2 307	2 255	3 695	2 460	3 233	2 764
	Age pers. réf.	32,0	35,3	43,8	50,5	61,0	44,0
	Taille ménage	1,85	1,89	2,30	2,36	1,79	1,97

Les ménages installés depuis moins d'un an sont un peu plus nombreux chez les bailleurs personnes morales que chez les particuliers, 21,5 % contre 18,1 %, mais la différence essentielle a trait aux locataires anciens. Chez les personnes morales 45,7 % des locataires occupent leur logement depuis plus de 12 ans alors que la proportion est de 20,7 % chez les particuliers.

Chapitre III :

loyers et taux d'effort des locataires dans les monopropriétés locatives privées

I. Les loyers des monopropriétés locatives privées

Selon diverses études, dont celles de l'OLAP, les loyers du secteur privé sont plus chers, par unité de surface, pour les ménages récents que pour les ménages anciens. De même les loyers sont plus chers au m² pour les petits logements que pour les grands. Ces lois sont-elles vérifiées ?

Le tableau de la page suivante répartit le secteur locatif privé d'Île-de-France en trois types d'immeubles et en cinq dimensions de logements. Il en ressort que pour chaque type d'immeuble le loyer en €/mois/m² est effectivement dégressif à mesure que l'on considère des logements plus grands avec, toutefois, dans le cas des appartements, des cinq-pièces et plus un peu plus chers que les quatre-pièces.

La loi de dégressivité (avec en fin de série une certaine progressivité) est abrupte ; ainsi dans les copropriétés les studios sont loués 17,5 €/m²/mois, les deux-pièces 13,6 €/m²/mois, les trois-pièces 11,7 €/m²/mois, etc. En monopropriété la dégressivité est affirmée, mais elle est également observée : 14,2 €/m²/mois pour les studios, 11,0 €/m²/mois pour les deux-pièces et les trois-pièces.

A noter que pour chaque dimension de logement les loyers des copropriétés (en €/m²/mois) sont plus coûteux que ceux des monopropriétés, la différence étant particulièrement nette dans le cas des petits logements (studios : 17,5 €/m²/mois en copropriété ; 14,2 €/m²/mois en monopropriété).

Le tableau suivant s'intéresse au niveau des loyers³.

³ Loyers bruts : c'est-à-dire avant effet des aides personnelles qui permettent de calculer par différence un loyer net. L'effort brut est le quotient loyer brut/revenu, l'effort net est le quotient loyer net/revenu. Le terme « loyer » sans autre précision fait allusion au loyer brut.

Secteur locatif privé en Île-de-France selon le type d'immeuble et la dimension des logements

		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Total
Maison individuelle	Effectif	32 213	15 020	28 566	14 578	23 887	114 264
	% ligne	28,2	13,1	25,0	12,8	20,9	100,0
	% colonne	9,0	3,8	12,4	17,7	35,8	10,1
	Surface	20,4	49,5	70,3	92,7	118,5	66,4
	Nbre de pièces	1,0	2,0	3,0	4,0	5,5	3,0
	Revenu	1 147	1 834	2 438	3 423	3 908	2 427
	Loyer brut	452	611	690	782	917	672
	Loyer net	372	577	638	744	908	625
	AL, APL	79	33	54	38	8	47
	Effort brut	39,4	33,3	28,3	22,9	23,5	27,7
	Effort net	32,4	31,5	26,2	21,7	23,2	25,8
Loyer brut m²	22,1	12,3	9,8	8,4	7,7	10,1	
Appart. en copropriété	Effectif	261 289	290 564	128 196	47 687	26 003	753 739
	% ligne	34,7	38,5	17,0	6,3	3,4	100,0
	% colonne	72,9	74,4	55,8	58,0	39,0	66,9
	Surface	24,6	41,9	61,1	83,0	118,7	44,4
	Nbre de pièces	1,0	2,0	3,0	4,0	5,5	2,1
	Revenu	1 462	2 251	2 869	4 470	6 613	2 374
	Loyer brut	430	569	714	989	1 464	603
	Loyer net	365	526	666	948	1 447	553
	AL, APL	65	43	48	41	21	50
	Effort brut	29,4	25,3	24,9	22,1	22,1	25,4
	Effort net	25,0	23,4	23,2	21,2	21,9	23,3
Loyer brut m²	17,5	13,6	11,7	11,9	12,3	13,6	
Appart. en monopropriété	Effectif	64 861	84 908	72 970	19 894	16 791	259 424
	% ligne	25,0	32,7	28,1	7,7	6,5	100,0
	% colonne	18,1	21,7	31,8	24,2	25,2	23,0
	Surface	26,3	42,9	61,4	87,2	129,4	53,0
	Nbre de pièces	1,0	2,0	3,0	4,0	5,6	2,4
	Revenu	1 357	2 153	2 846	5 020	7 825	2 736
	Loyer brut	373	472	673	873	1 535	604
	Loyer net	313	430	621	261	1 507	557
	AL, APL	65	43	53	12	28	48
	Effort brut	27,5	21,9	23,7	17,4	19,6	22,1
	Effort net	23,1	20,0	21,8	17,2	19,3	20,4
Loyer brut m²	14,2	11,0	11,0	10,0	11,9	11,4	
Total	Effectif	358 364	390 491	229 731	82 159	66 681	1 127 427
	% ligne	31,8	34,6	20,4	7,3	5,9	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Surface	24,6	42,4	62,4	85,7	121,3	48,6
	Nbre de pièces	1,0	2,0	3,0	4,0	5,5	2,2
	Revenu	1 415	2 214	2 808	4 417	5 949	2 462
	Loyer brut	422	550	698	924	1 286	610
	Loyer net	357	507	648	891	1 269	561
	AL, APL	66	42	50	33	18	49
	Effort brut	29,8	24,8	24,9	20,9	21,6	24,8
	Effort net	25,2	22,9	23,1	20,2	21,3	22,8
Loyer brut m²	17,2	13,0	11,2	10,8	10,6	12,6	

Secteur locatif privé selon le type d'immeuble et l'époque de construction

		Avant 1915	1915-1948	1949-1974	1975-1996	1997-2006	Total
Maison individuelle	Effectif	28 714	37 569	22 721	19 932	5 301	114 264
	% ligne	25,2	32,9	19,9	17,4	4,6	100,0
	% colonne	8,8	13,9	7,5	11,5	9,2	10,1
	Surface	66,4	62,9	66,6	69,5	79,1	66,4
	Loyer	645	614	682	751	879	672
	Loyer m ²	9,7	9,8	10,2	10,8	11,1	10,1
Appart. en copropriété	Effectif	225 667	169 477	225 036	95 962	37 597	753 739
	% ligne	29,9	22,5	29,9	12,7	5,0	100,0
	% colonne	69,5	62,8	74,4	55,4	65,2	66,9
	Surface	43,7	38,0	48,5	46,4	48,0	44,4
	Loyer	641	548	592	608	671	603
	Loyer m ²	14,7	14,4	12,2	13,1	14,0	13,6
Appart. en monopropriété	Effectif	70 207	62 688	54 526	57 210	14 792	259 424
	% ligne	27,1	24,2	21,0	22,1	5,7	100,0
	% colonne	21,6	23,2	18,0	33,1	25,6	23,0
	Surface	55,7	50,3	54,4	52,7	47,3	53,0
	Loyer	726	555	500	602	614	604
	Loyer m ²	13,0	11,0	9,2	11,4	13,0	11,4
Total	Effectif	324 616	269 733	302 284	173 105	57 690	1 127 427
	% ligne	28,8	23,9	26,8	15,4	5,1	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Surface	48,3	44,3	51,0	51,2	50,7	48,6
	Loyer	660	559	582	623	676	610
	Loyer m ²	13,7	12,6	11,4	12,2	13,3	12,6

Les loyers sont peu sensibles à la période de construction des résidences principales sauf une certaine dépression des valeurs pour les logements de la période 1949-1974 dans le cas des appartements en copropriété comme dans celui des appartements en monopropriété. En monopropriété les loyers des appartements « années 60 » dépassent à peine 9 €/m²/mois en 2006. Ils sont de 13 €/m²/mois dans les immeubles anciens (effet, entre autres, d'une localisation centrale) et de 13 €/m²/mois dans les immeubles très récents (effet qualité).

Secteur locatif privé. Loyer selon le type d'immeuble et la localisation

		Paris	Petite couronne	Grande couronne	Total
Maison individuelle	Effectif	9 577	28 979	75 709	114 264
	% ligne	8,4	25,4	66,3	100,0
	% colonne	2,1	7,4	27,0	10,1
	Surface	19,7	59,7	74,9	66,4
	Loyer	532	682	685	672
	Loyer m ²	27,0	11,4	9,2	10,1
Appart. en copropriété	Effectif	364 268	256 543	132 928	753 739
	% ligne	48,3	34,0	17,6	100,0
	% colonne	79,8	65,7	47,4	66,9
	Surface	41,9	44,7	50,7	44,4
	Loyer	652	565	541	603
	Loyer m ²	15,6	12,6	10,7	13,6
Appart. en monopropriété	Effectif	82 476	105 057	71 891	259 421
	% ligne	31,8	40,5	27,7	100,0
	% colonne	18,1	26,9	25,6	23,0
	Surface	61,3	49,0	49,2	53,0
	Loyer	811	530	473	604
	Loyer m ²	13,2	10,8	9,6	11,4
Total	Effectif	456 321	390 578	280 528	1 127 427
	% ligne	40,5	34,6	24,9	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0
	Surface	44,9	47,0	56,9	48,6
	Loyer	679	564	562	610
	Loyer m ²	15,1	12,0	9,9	12,6

Les loyers par unité de surface sont plus élevés au centre qu'en périphérie de manière très abrupte, en copropriété comme en monopropriété. La monopropriété excentrée montre des loyers inférieurs à 10 €/m²/mois dans le cas des logements locatifs privés.

Secteur locatif privé, loyers selon le type d'immeuble et l'ancienneté du ménage dans le logement

		Moins d'un an	1 à 4 ans	4 à 8 ans	8 à 12 ans	12 ans et +	Total
Maison individuelle	Effectif	21 134	38 309	24 316	7 923	22 581	114 264
	% ligne	18,5	37,5	21,3	6,9	19,8	100,0
	% colonne	9,2	10,3	12,1	6,7	10,8	10,1
	Surface	62,1	69,4	69,5	60,5	64,3	66,4
	Loyer	806	673	709	681	500	672
	Loyer m ²	13,0	9,7	10,2	11,3	7,8	10,1
Appartement en copropriété	Effectif	156 720	256 899	135 141	84 645	120 335	753 739
	% ligne	20,8	34,1	17,9	11,2	16,0	100,0
	% colonne	68,5	69,3	67,3	71,7	57,6	66,9
	Surface	42,7	42,9	39,7	49,9	51,1	44,4
	Loyer	643	634	539	626	540	603
	Loyer m ²	15,0	14,8	13,6	12,6	10,6	13,6
Appartement en monopropriété	Effectif	51 054	75 478	41 455	25 453	65 984	259 242
	% ligne	19,7	29,1	16,0	9,8	25,4	100,0
	% colonne	22,3	20,4	20,6	21,6	31,6	23,0
	Surface	44,4	48,1	56,5	52,1	63,4	53,0
	Loyer	576	589	697	599	584	604
	Loyer m ²	13,0	12,3	12,3	11,5	9,2	11,4
Total	Effectif	288 909	370 686	200 912	118 021	208 899	1 127 427
	% ligne	20,3	32,9	17,8	10,5	18,5	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Surface	44,9	46,7	46,8	51,1	56,4	48,6
	Loyer	643	629	592	624	550	610
	Loyer m ²	14,3	13,5	12,7	12,2	9,7	12,6

Les chiffres relatifs à l'habitat individuel locatif privé ne paraissent pas fiables, et on observe des loyers (au total et au m²) qui n'évoquent aucune loi économique.

En revanche, en copropriété comme en monopropriété il apparaît très nettement que les nouveaux locataires paient davantage (au m²) que les anciens. La différence est importante : en copropriété 15,0 €/m²/mois pour les locataires installés depuis moins d'un an ; 10,6 €/m²/mois pour les locataires fidèles à leur logement depuis plus de 12 ans, le tout de façon très régulière. Parallèlement, en monopropriété locative privée les emménagés récents paient 13,0 €/m²/mois cependant que les ménages les plus anciens paient 9,2 €/m²/mois.

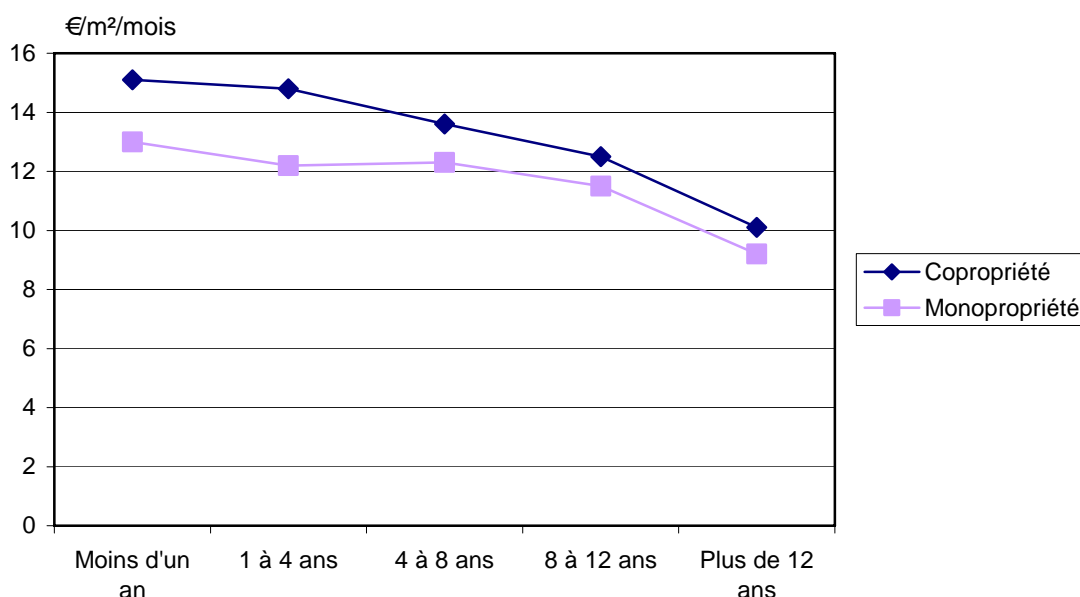
A noter que les deux observations (dimension du logement, ancienneté de l'occupation) ne sont pas indépendantes puisque les locataires restent plus longtemps dans les grands logements.

Les deux observations révèlent des monopropriétés moins chères que les copropriétés. Cela est-il vrai quelles que soient les répartitions des logements ?

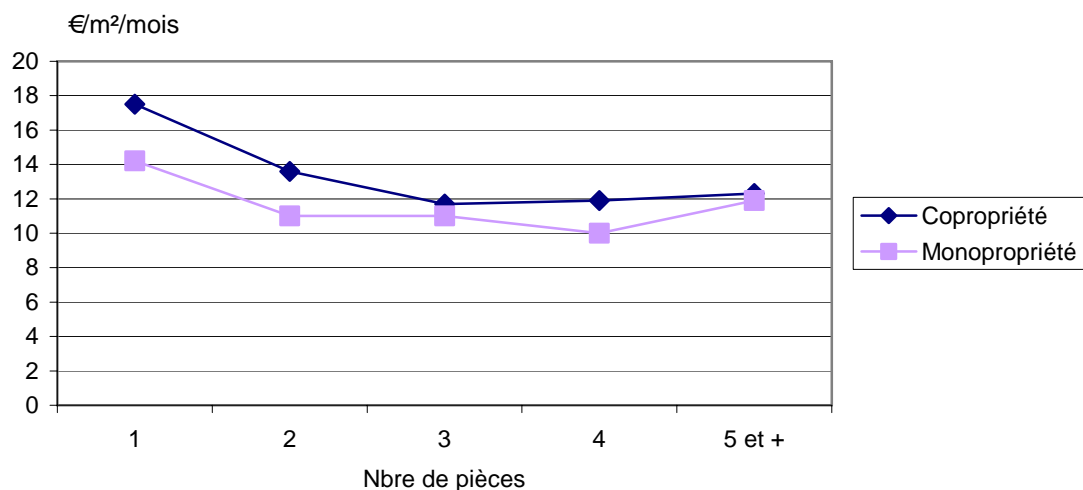
Dans le secteur locatif privé le loyer mensuel est le même en copropriété et en monopropriété (603 €, 604 €) mais les appartements en monopropriété sont plus grands, donc le loyer par unité de surface est moins coûteux, 11,4 €/m²/mois en monopropriété contre 13,6 €/m²/mois en copropriété.

	Maison individuelle	Appartement en copropriété	Appartement en monopropriété	Total
Effectif	114 264	753 739	259 242	1 127 427
%	10,1	66,9	23,0	100,0
Surface	66,4	44,4	53,0	48,6
Loyer	672	603	604	610
Loyer m ²	10,1	13,6	11,4	12,6

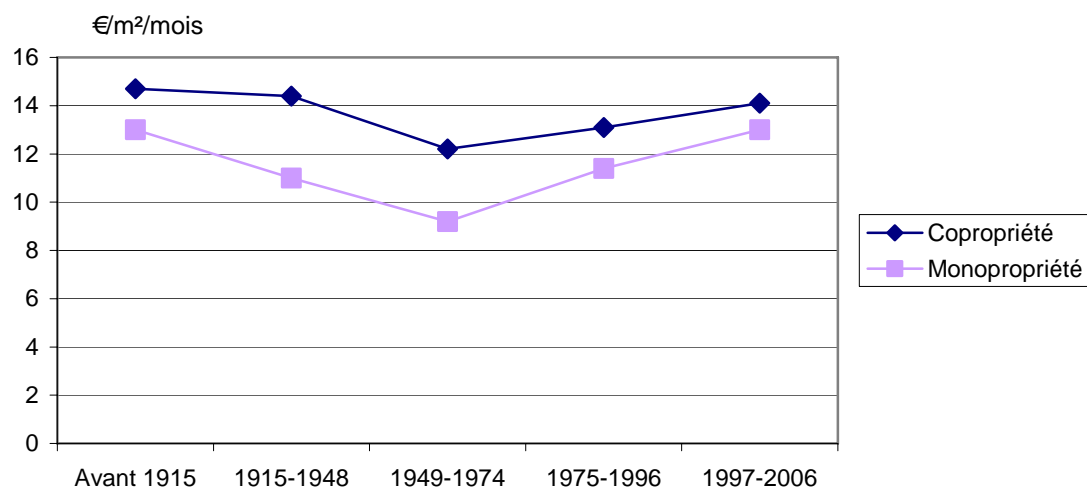
Ceci s'explique, en partie, par le caractère plus ancien des locataires des monopropriétés dans leur logement, évoqué ci-dessus, mais là n'est pas la seule raison puisque c'est pour chaque ancienneté d'occupation que les monopropriétés sont moins coûteuses que les copropriétés.



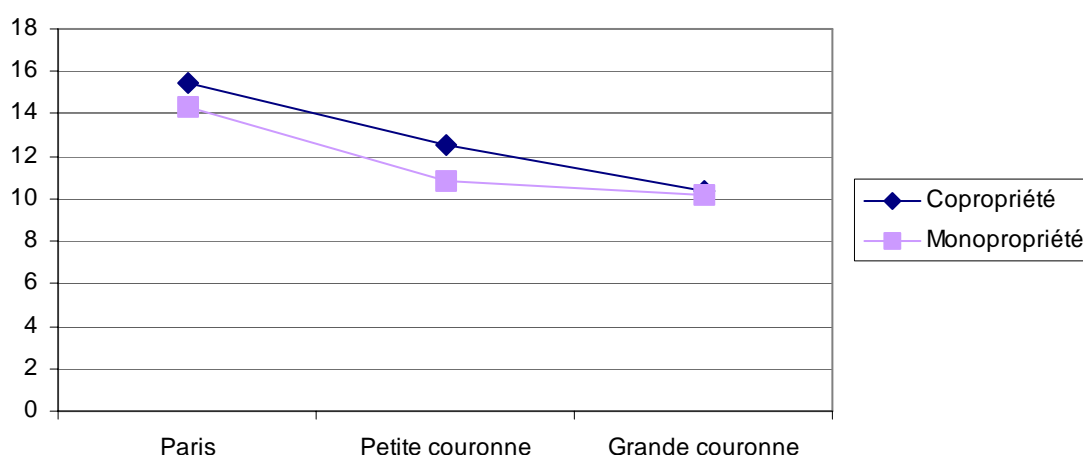
On peut revenir également sur la dimension plus élevée des appartements en monopropriété 53 m² contre 44 m². En effet, de multiples études ont montré que, au m², les loyers sont moins chers dans les grands logements que dans les petits. Ceci est vrai en partie seulement puisque pour chaque dimension les loyers/m² sont moins élevés en monopropriété.



On note, en outre, que pour chaque période d'édification des immeubles les loyers sont moins chers en monopropriété, tout en respectant une certaine dévalorisation des « années 60 ».



Enfin, un découpage concentrique de la région montre des loyers plus élevés à Paris qu'en périphérie tout en maintenant une cherté relative des copropriétés.



Les loyers varient nettement avec la dimension du logement et avec l'ancienneté du locataire. Le tableau ci-après croise ces deux variables dans le cas des monopropriétés locatives privées et se limite à l'énoncé du loyer brut en €/m²/mois.

		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Total
Moins d'un an	Copropriété	19,8	14,2	12,6	13,9*	17,1*	15,0
	Monopropriété	17,3	12,5	10,7	11,3	12,2*	13,0
	Total	19,1	14,0	12,1	13,1	15,1	14,5
1 à 4 ans	Copropriété	17,9	14,6	14,0	12,2	11,7	14,8
	Monopropriété	14,9	11,8	12,4	4,9*	12,8	12,3
	Total	17,2	14,0	13,5	11,1	12,3	14,1
4 à 8 ans	Copropriété	18,4	13,5	9,7	10,9	15,7	13,6
	Monopropriété	11,9	12,1	10,4	15,5	14,7	12,3
	Total	17,4	13,2	10,0	12,5	15,0	13,2
8 à 12 ans	Copropriété	15,6	13,0	9,4	11,5	13,8	12,6
	Monopropriété	13,9	11,4	9,5	15,0	6,9*	11,5
	Total	15,4	12,5	9,4	12,6	13,4	12,7
12 ans et +	Copropriété	12,9	10,9	8,5	10,8	10,5	10,6
	Monopropriété	4,7	8,3	10,6	6,3	10,6	9,2
	Total	11,4	10,0	9,6	8,8	10,6	10,0
Total	Copropriété	17,5	13,6	11,7	11,9	12,3	13,6
	Monopropriété	14,2	11,0	11,0	10,0	11,9	11,4
	Total	16,8	13,0	11,4	11,3	12,1	12,9

Sur les deux marges et dans la majorité des cases élémentaires la copropriété est plus coûteuse que la monopropriété.

Il semble donc bien que par unité de surface la location en monopropriété est moins chère qu'en copropriété⁴. Les raisons profondes sont difficiles à suggérer. Dans le cas des bailleurs particuliers possédant des immeubles entiers on peut invoquer une certaine

⁴ En revanche, il est impossible d'établir si au m² toutes choses égales par ailleurs les loyers sont différents dans la monopropriété selon que le bailleur est une personne physique ou une personne morale.

bonhomie de gestion mais l'attitude des bailleurs institutionnels plaiderait plutôt en sens inverse. Quoiqu'il en soit la disparition progressive de la monopropriété locative est indiscutablement une mauvaise nouvelle pour les locataires privés.

II. Le taux d'effort des locataires en monopropriété privée

Le loyer mensuel référé au revenu⁵ produit le taux d'effort brut ; en tenant compte des aides personnelles on calcule un taux d'effort net.

	Maison individuelle	Appartement en copropriété	Appartement en monopropriété	Total
Effectif	114 264	753 739	259 242	1 127 427
%	10,1	66,9	23,0	100,0
Revenu	2 517	2 418	2 764	2 508
Loyer brut	672	603	604	610
AL APL	47	50	48	49
Loyer net	625	553	557	561
Effort brut	26,7	24,9	21,8	24,3
Effort net	24,8	22,9	20,2	22,4

Les loyers par résidences principales sont les mêmes en copropriété qu'en monopropriété locative privée, du moins en moyenne régionale, mais les revenus sont nettement plus élevés en monopropriété qu'en copropriété. Il en résulte un taux d'effort brut plus bas, 22 % contre 25 % ; les aides personnelles étant les mêmes, une hiérarchie du même ordre s'observe en matière de taux d'effort net, 20 % en monopropriété contre 23 % en copropriété.

On a déjà fourni les taux d'effort selon le type d'immeuble et selon le nombre de pièces de logements (cf. page 42). Autant le taux d'effort locatif apparaît décroissant à mesure que les logements sont plus grands en copropriété, autant la monopropriété ne dégage pas de loi très claire ; le taux d'effort est maximum dans le cas des une-pièce, 27,5 % brut et minimum dans le cas des quatre-pièces, 17,4 % brut, mais le taux d'effort est plus élevé dans le cas des trois-pièces et dans le cas des cinq-pièces. Il reste toutefois une loi d'ensemble : les petits logements demandent un effort plus exigeant que les grands sachant toutefois que l'effort s'accroît dans le cas de très grands logements : le revenu y est très élevé mais le loyer encore davantage...

A titre complémentaire on fournit ci-après des tableaux visualisant le taux d'effort des locataires selon l'époque de construction, selon l'ancienneté dans le logement, et selon la catégorie socio-professionnelle du locataire.

Selon l'époque de construction ce sont les logements de la période 1949-1974 (les « années 60 ») qui demandent le moins d'effort aux locataires des monopropriétés locatives privées, non que les revenus seraient élevés, mais les loyers sont dépréciés. L'effort brut est de 19 % alors qu'il est de 25 % dans le cas des logements très anciens : le revenu dépasse 2 900 € par mois mais le loyer brut est cher, 682 € par mois, effet du locatif haussmannien et effet du locatif ordinaire voire faubourien qui pratique des loyers assez élevés liés à la situation centrale des logements dans l'agglomération.

⁵ D'un tableau à l'autre peuvent apparaître des légères différences entre les revenus et donc entre les taux d'effort. Il y a là les conséquences d'une repondération effectuée par l'INSEE fin 2008. Les valeurs sont très proches et les conclusions ne sont en aucune manière modifiées.

On n'observe pas de loi sur le taux d'effort selon la date d'installation dans les monopropriétés locatives privées, les loyers comme les revenus révélant des valeurs heurtées.

Selon la catégorie socio-professionnelle on note un effort assez tempéré des cadres supérieurs ou moyens (professions intermédiaires) et un effort élevé des artisans patrons et des employés. L'effort est bas chez les retraités (16 % net) et démesuré chez les autres non actifs (dont les résultats sont sujets à caution).

Logements locatifs privés selon le type d'immeuble et la catégorie socio-professionnelle du locataire

		Artisans patrons	Cadres sup.	Prof. interm.	Employés	Ouvriers	Retraités	Autres non actifs	Total
Maison Individuelle	Effectif	11 226	21 625	18 062	16 031	19 040	21 691	6 588	114 264
	% ligne	9,8	18,9	15,8	14,0	16,7	19,0	5,8	100,0
	% colonne	26,1	7,4	8,9	6,7	14,7	16,3	7,6	10,1
	Surface	88,0	90,1	74,7	57,8	62,0	46,7	28,4	66,4
	Nbre pièces	4,0	3,5	3,4	2,7	2,9	2,2	1,4	3,0
	Revenu	3 662	4 067	2 884	1 775	2 263	1 366	793	2 517
	Loyer brut	861	900	757	572	507	530	552	672
	Loyer net	807	889	726	501	458	497	384	625
	AL APL	54	11	31	71	49	35	168	47
	Effort brut	23,5	22,1	26,2	32,2	22,4	38,8	69,6	26,7
	Effort net	22,0	21,8	25,2	28,2	20,2	36,4	48,4	24,8
Loyer brut m²	9,8	10,0	10,1	9,9	8,2	11,3	19,4	10,1	
Appart. copropriété	Effectif	23 072	212 537	144 746	153 309	72 551	77 182	70 343	753 739
	% ligne	3,1	28,2	19,2	20,3	9,6	10,2	9,3	100,0
	% colonne	53,7	72,2	71,5	64,2	56,2	57,9	81,3	66,9
	Surface	56,7	51,9	45,4	36,9	35,2	53,3	31,7	44,4
	Nbre pièces	2,6	2,3	2,1	1,8	1,7	2,5	1,6	2,1
	Revenu	2 808	3 674	2 361	1 665	1 878	2 379	851	2 418
	Loyer brut	757	748	582	503	459	566	566	603
	Loyer net	703	728	550	422	410	525	443	553
	AL APL	54	19	32	82	50	41	123	50
	Effort brut	27,0	20,3	24,6	30,8	24,4	23,8	66,5	24,9
	Effort net	25,0	19,8	23,3	25,3	21,8	22,1	52,1	22,9
Loyer brut m²	13,4	14,4	12,8	13,6	13,0	10,6	17,9	13,6	
Appart. Monopropriété	Effectif	8 657	60 038	39 721	69 473	37 500	34 399	9 637	259 242
	% ligne	3,3	23,1	15,3	26,8	14,5	13,3	3,7	100,0
	% colonne	20,1	20,4	19,6	29,1	29,1	25,8	11,1	23,0
	Surface	56,8	70,0	52,0	40,5	46,3	62,0	31,1	53,0
	Nbre pièces	2,8	3,0	2,4	1,9	2,2	2,8	1,8	2,4
	Revenu	1 762	5 072	3 109	1 439	1 627	3 128	545	2 764
	Loyer brut	615	1 005	589	428	399	525	500	604
	Loyer net	521	1 003	567	354	325	508	315	557
	AL APL	94	1	22	78	74	17	186	48
	Effort brut	34,9	19,8	18,9	29,7	24,5	16,8	91,8	21,8
	Effort net	29,5	19,8	18,2	24,6	20,0	16,2	57,7	20,2
Loyer brut m²	10,8	14,4	11,3	10,6	8,6	8,5	16,1	11,4	
Total	Effectif	42 954	294 200	202 529	238 812	129 091	133 272	86 568	1 127 427
	% ligne	3,8	26,1	18,0	21,2	11,5	11,8	7,7	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Surface	64,9	58,4	49,3	39,4	42,4	54,5	31,4	48,6
	Nbre pièces	3,0	2,5	2,3	1,9	2,0	2,5	1,6	2,2
	Revenu	2 820	3 989	2 554	1 607	1 862	2 408	813	2 508
	Loyer brut	756	811	599	486	448	550	558	610
	Loyer net	693	796	569	407	392	516	424	561
	AL APL	62	15	30	80	57	34	133	49
	Effort brut	26,8	20,3	23,4	30,2	24,1	22,8	68,6	24,3
	Effort net	24,6	20,0	22,3	25,3	21,1	21,4	52,2	22,4
Loyer brut m²	11,7	13,9	12,1	12,3	10,6	10,1	17,8	12,6	

Logements locatifs privés selon le type d'immeuble et l'ancienneté du locataire

		Moins d'u an	1 à 4 ans	4 à 8 ans	8 à 12 ans	12 ans et +	Total
Maison Individuelle	Effectif	21 134	38 309	24 316	7 923	22 581	114 264
	% ligne	18,5	33,5	21,3	6,9	19,8	100,0
	% colonne	9,2	10,3	12,1	6,7	10,8	10,1
	Surface	68,1	69,4	69,5	60,5	64,3	66,4
	Nbre pièces	2 718	2 878	2 711	1 582	1 834	2 517
	Revenu	806	673	709	681	500	672
	Loyer brut	52	62	32	74	22	47
	AL APL	754	611	677	607	480	625
	Effort brut	29,7	23,4	26,2	43,0	27,2	26,7
	Effort net	27,7	21,3	25,0	38,4	26,2	24,8
	Loyer brut m²	13,0	9,7	10,2	11,3	7,8	10,1
Appart. copropriété	Effectif	156 720	256 899	135 141	84 645	120 335	753 739
	% ligne	20,8	34,1	17,9	11,2	16,0	100,0
	% colonne	68,5	69,3	67,3	71,7	57,6	66,9
	Surface	42,7	42,9	39,7	49,9	51,1	44,4
	Nbre pièces	2 180	2 363	2 290	2 794	2 724	2 418
	Revenu	643	634	539	626	540	603
	Loyer brut	68	52	44	39	38	50
	AL APL	575	582	496	587	502	553
	Effort brut	29,5	26,8	23,5	22,4	19,8	24,9
	Effort net	26,4	24,6	21,6	21,0	18,4	22,9
	Loyer brut m²	15,1	14,8	13,6	12,5	10,6	13,6
Appart. Monopropriété	Effectif	51 054	75 478	41 455	25 453	65 984	259 424
	% ligne	19,7	29,1	16,0	9,8	25,4	100,0
	% colonne	22,3	20,4	20,6	21,6	31,6	23,0
	Surface	44,4	48,1	56,5	52,1	63,4	53,0
	Nbre pièces	2 307	2 255	3 695	2 460	3 233	2 764
	Revenu	576	589	697	599	584	604
	Loyer brut	25	79	32	64	33	48
	AL APL	551	511	665	536	556	557
	Effort brut	25,0	26,1	18,9	24,3	18,1	21,8
	Effort net	23,9	22,6	18,0	21,8	17,2	20,2
	Loyer brut m²	13,0	12,2	12,3	11,5	9,2	11,4
Total	Effectif	228 909	370 686	200 912	118 021	208 899	1 127 427
	% ligne	20,3	32,9	17,8	10,5	18,5	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Surface	44,9	46,7	46,8	51,1	56,4	48,6
	Nbre pièces	2 258	2 394	2 631	2 614	2 789	2 508
	Revenu	643	629	592	624	550	610
	Loyer brut	57	59	40	47	35	49
	AL APL	586	570	552	578	516	561
	Effort brut	28,5	26,3	22,5	23,6	19,7	24,3
	Effort net	26,0	23,8	21,0	21,9	18,5	22,4
	Loyer brut m²	14,3	13,5	12,6	12,2	9,8	12,6

Logements locatifs privés selon le type d'immeuble et l'époque de construction

		Avant 1915	1915-1948	1949-1974	1975-1996	1997-2006	Total
Maison Individuelle	Effectif	28 741	37 569	22 721	19 932	5 301	114 264
	% ligne	25,2	32,9	19,9	17,4	4,6	100,0
	% colonne	8,9	13,9	7,5	11,5	9,2	10,1
	Surface	66,4	62,9	66,6	69,5	79,1	66,4
	Nbre pièces	2,8	2,8	3,1	3,0	3,5	3,0
	Revenu	2 480	2 149	2 772	2 574	4 012	2 517
	Loyer brut	645	614	682	751	879	672
	Loyer net	588	563	640	717	864	625
	AL APL	57	53	41	35	15	47
	Effort brut	26,0	28,6	24,6	29,2	21,9	26,7
	Effort net	23,7	26,2	23,1	27,8	21,5	24,8
	Loyer brut m ²	9,7	9,8	10,2	10,8	11,1	10,1
Appart. copropriété	Effectif	225 667	169 477	225 036	95 962	37 597	753 739
	% ligne	29,9	22,5	29,9	12,7	5,0	100,0
	% colonne	69,5	62,8	74,4	55,4	65,2	66,9
	Surface	43,7	38,0	48,5	46,4	48,0	44,4
	Nbre pièces	2,2	1,9	2,2	1,9	2,1	2,1
	Revenu	2 638	1 872	2 476	2 575	2 809	2 418
	Loyer brut	641	548	592	608	671	603
	Loyer net	589	500	544	554	626	553
	AL APL	51	49	49	54	45	50
	Effort brut	24,3	29,3	23,9	23,6	23,9	24,9
	Effort net	22,3	26,7	22,0	21,5	22,3	22,9
	Loyer brut m ²	14,7	14,4	12,2	13,1	14,0	13,6
Appart. Monopropriété	Effectif	70 707	62 688	54 526	57 210	14 792	259 424
	% ligne	27,1	24,2	21,0	22,1	5,7	100,0
	% colonne	21,6	23,2	18,0	33,0	25,6	23,0
	Surface	55,7	50,3	54,4	52,7	47,3	53,0
	Nbre pièces	2,5	2,4	2,6	2,2	2,2	2,4
	Revenu	2 913	2 601	2 638	2 839	2 928	2 764
	Loyer brut	726	555	500	602	614	604
	Loyer net	682	515	431	571	550	557
	AL APL	48	40	69	31	65	48
	Effort brut	24,9	21,3	18,9	21,2	21,0	21,8
	Effort net	23,4	19,8	16,3	20,1	18,8	20,2
	Loyer brut m ²	13,0	11,0	9,2	11,4	13,0	11,4
Total	Effectif	324 616	269 733	302 284	173 105	57 690	1 127 427
	% ligne	28,8	23,9	26,8	15,4	5,1	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Surface	48,3	44,3	51,0	51,2	50,7	48,6
	Nbre pièces	2,3	2,1	2,3	2,2	2,2	2,2
	Revenu	2 648	2 080	2 528	2 662	2 948	2 508
	Loyer brut	660	559	582	623	676	610
	Loyer net	609	512	531	578	628	561
	AL APL	51	47	52	44		49
	Effort brut	24,6	26,9	23,0	23,4	22,9	24,3
	Effort net	22,7	24,6	21,0	21,7	21,3	22,4
	Loyer brut m ²	13,7	12,6	11,4	12,2	13,3	12,6

En considérant la seule monopropriété locative privée on note des divergences importantes selon que le bailleur est un particulier ou une personne morale privée.

	Particulier	HLM SEM	Autre personne publique	Personne morale privée	Total
Effectif	179 857	28 077	3 454*	48 036	259 424
%	69,3	10,8	1,3	18,5	100,0
Surface	47,8	48,8	29,1	76,4	53,0
Nbre pièces	2,2	2,3	1,4	3,2	2,4
Revenu	2 259	3 028	1 452	4 597	2 764
Loyer brut	548	478	287	906	604
Loyer net	495	441	184	885	557
AL APL	54	49	104	21	48
Effort brut	24,3	15,8	19,8	19,7	21,8
Effort net	21,9	14,6	12,6	13,3	20,2
Loyer brut m ²	11,5	9,8	9,9	11,9	11,4

Dans le cas des particuliers les logements sont petits (48 m²), logent des ménages jeunes (42 ans), composés de peu de personnes (1,8), avec des loyers moyens de 550 € environ, qui, réferé, à un revenu de 2 230 € produisent un effort brut proche de 25 %. Dans le cas des bailleurs institutionnels les logements sont plus grands (76 m²), les locataires sont plus âgés (53 ans), comptent nettement plus de personnes (2,6), coûtent relativement cher (plus de 900 €) mais représentent une proportion plus petite (inférieure à 20 %) d'un revenu très supérieur, 4 600 €, plus du double de celui des locataires des monopropriétaires particuliers.

Les locataires des personnes morales sont donc plus aisés et plus familiaux que ceux des personnes physiques, ce qui peut s'illustrer autrement : 28 % des locataires des personnes physiques ont des revenus qui les situent sous le seuil de pauvreté alors que la proportion est de 12 % seulement chez les locataires des personnes morales.

Donc la monopropriété locative privée voit son aspect composite confirmé puisque le taux d'effort brut est de plus de 24 % chez les bailleurs particuliers contre moins de 20 % chez les bailleurs institutionnels.

Conclusion

On peut ranger tous les logements (en l'occurrence les résidences principales d'Île-de-France en 2006) en trois types d'immeubles : l'habitat individuel, les appartements en copropriété, les appartements en monopropriété. A 77 % la monopropriété est constituée de logements HLM ; le complément, à savoir la monopropriété locative privée, offre 259 000 résidences principales sur un total de 4,9 millions à l'échelon régional. La monopropriété locative privée voit ses effectifs diminuer régulièrement du fait de la mise en copropriété d'immeubles auparavant indivis. Au cours des dix dernières années (1996-2006) la diminution a été particulièrement ample chez les bailleurs institutionnels, ce qui est dommageable car faisant disparaître des grands logements locatifs centraux assurant une bonne stabilité aux locataires. En majorité les logements des monopropriétés locatives privées appartiennent à des particuliers chez qui la régression numérique est également observée (dont effet des successions). La différence des deux types de bailleurs est confirmée, les institutionnels ont des logements plus centraux, plus grands avec des locataires plus stables et plus familiaux. Les différences sont très fortes en termes de revenus, deux fois plus élevés chez les bailleurs institutionnels que chez les particuliers.

Les monopropriétés pratiquent des loyers moins chers que les copropriétés. Leur régression est, pour cette raison également, regrettable. A m²/mois les loyers sont les mêmes, dans les monopropriétés, chez les deux types de bailleurs. Les loyers par logement sont nettement plus élevés chez les institutionnels car les logements y sont nettement plus grands et plus adaptés à une clientèle familiale, mais les locataires des institutionnels ont un revenu considérablement plus élevé que les locataires des particuliers et leur taux d'effort est donc inférieur.

On ne peut que déplorer la disparition progressive des monopropriétés locatives privées qui offrent des situations locatives stables (baux de 6 ans des personnes morales, faible éventualité de reprise chez les personnes physiques) et des logements bien situés et moins coûteux que ceux des copropriétés.

Annexe :

comparaison Filocom 2007 et ENL 2006 sur les résidences principales en monopropriété en région d'Île-de-France

Monopropriétés Filocom 2007, résidences principales d'Île-de-France, type de propriétaire et statut d'occupation

	Pers. Phys.	Etat	Région	Départ.	Commune	HLM	SEM	Copro.	Associés	SNCF	Autre pers. morale	Total
Propriét. Occupant	33 251	73	5	12	161	2 486	1 032	464	4	37	3 851	41 381
Locataire HLM						736 664	87 932					824 596
Locataire privé	140 567							8 869	94	13 205	227 526	390 261
Autre	4 430	15 459	3 561	5 167	57 447	1 762	268	2 849	8	140	3 441	94 532
Total	178 248	15 532	3 566	5 179	57 608	740 912	89 232	12 187	106	13 382	234 818	1 350 770

Monopropriétés ENL 2006, résidences principales d'Île-de-France, type de propriétaire et statut d'occupation

	Pers. Phys.	Etat, Collectivités publiques	Organismes HLM	SEM	SCIC	Entreprise Publique	Société d'assurance	Autres sociétés	Total
Propriét. Occupant	14 195								14 195
Locataire HLM		9 325	827 745	105 228	12 933	32 965	8 255	25 554	1 022 005
Locataire privé	179 857	1 978	26 949	1 128		1 475	22 915	25 122	259 424
Gratuit	30 459								30 459
Total	224 511	11 303	854 694	106 356	12 933	34 440	31 169	50 676	1 326 082

Le chiffre total des résidences principales en monopropriété est très proche d'une source à l'autre mais les divergences apparaissent concernant le type de propriétaires et les statuts d'occupation.

Propriétaires personnes physiques, 178 000 résidences principales selon Filocom 2007, 224 500 selon ENL 2006, différence admissible. Fraction en locatif privé, 141 000 selon Filocom 2007, 180 000 selon ENL 2006, différence importante.

Etat, région, départements, communes, 82 000 résidences principales selon Filocom 2007, 11 000 selon ENL 2006, absolument incompatible.

Bailleurs HLM, 741 000 résidences principales selon Filocom 2007, 855 000 selon ENL 2006, différence importante mais éventuellement admissible.

SEM, effectifs assez proches

Autres personnes morales, 235 000 résidences principales selon Filocom 2007, 82 000 selon ENL 2006. Absolument incompatibles.

Propriétaires occupants, 41 000 selon Filocom 2007, 14 000 selon ENL 2006, incompatible.

Locataires HLM, 1 022 000 selon ENL 2006, 825 000 selon Filocom 2007. Près de 20 000 d'écart...

Location privée, 390 000 selon Filocom 2007, 259 000 selon ENL 2006. Gros écart.

« **Autres** » ou **gratuits**, effectifs incompatibles mais flous sur la définition.