Qui vit dans le parc locatif privé ?

16 avril 2021

En France, 23% des ménages sont locataires du parc privé.

Ce sont majoritairement des locataires jeunes et modestes, en emploi précaire.

Dans le parc privé, un ménage sur quatre a moins de 30 ans contre respectivement 6 % et 8 % pour les propriétaires accédants et les locataires du secteur social, et pratiquement aucun pour les propriétaires non-accédants.

62 % des locataires du parc privé sont des étudiants, 35 % des personnes sans emploi et 32 % sont en situation d'emploi (1).

De fait, **les locataires du parc privé sont majoritairement des ménages modestes, voire très modestes** : hors étudiants, **63 % ont un revenu par unité de consommation inférieur au revenu médian et, pour environ 20 % d'entre eux, ce revenu les situe en dessous du seuil de pauvreté** (la moitié du revenu médian).

Le revenu moyen des locataires du parc privé se situe ainsi entre celui du parc social, plus faible, et celui des propriétaires occupants, sensiblement plus élevé.

Ainsi, si au début des années soixante-dix, beaucoup de propriétaires avaient un revenu moyen par unité de consommation proche de celui des locataires du parc privé, l'écart s'est depuis largement creusé (environ 800 euros en 2013 quand il était quasi nul en 1973 (2) et **les locataires du parc privé ont désormais un niveau de vie qui se rapproche fort de celui des locataires du parc social.**

En cause, **une paupérisation croissante des ménages jeunes au cours des quarante dernières années**, pour lesquels le revenu a augmenté beaucoup

moins que la moyenne: de 1970 à 2006, le revenu moyen des ménages dont la personne de référence est âgée de 20 à 29 ans a diminué de 35 % par rapport à celui de l'ensemble des ménages.

Cette paupérisation massive des ménages jeunes a notamment pour cause la précarisation des conditions de travail, l'augmentation du chômage mais aussi l'allongement de la durée des études, des départs plus fréquents du foyer parental sans un emploi stable, des mises en couple plus tardives, etc.

Et même si ces ménages modestes ont un revenu moyen plus élevé que les ménages du parc locatif social, **leur taux d'effort** est extrêmement plus marqué, de sorte que **le logement participe à leur paupérisation** : le taux d'effort était en 1984 de 15,1 % dans le secteur social et de 17,3 % dans le secteur privé. En 2013, il est passé respectivement à 22,5 % et 27,3 % (3).

Toutefois, si la hausse des loyers pèse lourdement sur le budget des ménages, en particulier des plus jeunes d'entre eux, les propriétaires bailleurs, en revanche, n'ont cessé de s'enrichir : entre 1984 et 2018, les loyers perçus ont été multipliés par 2,2 après inflation. **Les propriétaires bailleurs recevaient 23 milliards au milieu des années quatre-vingt, ils en retirent désormais plus de 50 milliards** (4). Dans le même temps, **les locataires du parc privé ont dépensé 27 milliards de plus pour se loger.**

La hausse des loyers a par conséquent produit un vaste transfert de richesse des ménages locataires vers les bailleurs privés, plus fortunés et souvent plus âgés, ces derniers étant en position de force dans un marché où la demande est élevée et où les prix sont peu encadrés. **La hausse des loyers touche en majorité des jeunes adultes vivant dans les grandes villes.** Elle a pour conséquence une forte baisse du niveau de vie réel des locataires **une fois le coût du logement déduit et/ou la nécessité de vivre dans des espaces inadaptés** (surpopulation, colocation tardive, etc. (5).

Au vu de ces constats, **la revalorisation profonde des conditions salariales s'impose** ainsi qu'un **strict encadrement des loyers à la baisse**. On peut aussi en déduire que **le logement social ne joue pas pleinement son rôle, particulièrement pour les ménages jeunes et plus globalement pour ceux en situation d'emploi précaire** pour lesquels le parc locatif privé est souvent un choix par défaut.

Construire davantage de logements sociaux est certes essentiel mais encore faut-il penser une typologie de ces logements en **adéquation avec les besoins de ces ménages** souvent jeunes, modestes et en emploi précaire.

Les propositions de la CGT :

- **une mise en œuvre contraignante sur l'ensemble du territoire de l'encadrement des loyers à la baisse ;**
- **construire des logements sociaux adaptés en termes de typologie et de loyers aux nouveaux demandeurs de logements (jeunes travailleurs, ménages très modestes, etc.).**

1. Insee, Enquête logement, 2013
2. « Les conditions de logement en France », Insee références, édition 2017
3. Insee, Enquête logement, 2013
4. Centre d'observation de la société, Comment la hausse des loyers enrichit les propriétaires bailleurs, janvier 2020
5. Centre d'observation de la société, Comment la hausse des loyers enrichit les propriétaires bailleurs, janvier 2020

CGT - Fiche logement N° 3