

Propriétaires de résidences principales : personnes physiques (73 %) et morales (27 %)

par Nadia Boussad , Jacques Bellidenty et Lauren Trigano (INSEE)

Le patrimoine immobilier se répartit entre deux grandes catégories de propriétaires : les personnes physiques et les personnes morales. En Île-de-France, 73 % des propriétaires de résidences principales sont des particuliers, contre 82 % en France métropolitaine.

Les personnes physiques se répartissent en :

- propriétaires occupants, qui détiennent 48 % du parc des résidences principales (contre 58 % en France métropolitaine),
- propriétaires bailleurs, qui détiennent et louent 21 % du parc,
- propriétaires non bailleurs et non occupants, dits « prêteurs »¹, qui détiennent 3 % du parc.

Les propriétaires personnes morales détiennent, en Île-de-France, 27 % des résidences principales. Quatre catégories de propriétaires se distinguent :

- organismes HLM (office, société anonyme, entreprise sociale pour l'habitat, coopérative HLM) qui détiennent 21 % du parc des résidences principales, soit plus des trois quart des logements possédés par les personnes morales,
- État, collectivités locales, établissements publics, organisme de sécurité sociale, sociétés d'économie mixte (Sem), qui disposent de 5 % du parc francilien,
- sociétés d'assurance, qui possèdent 1 % du parc,
- autres personnes morales, qui exploitent moins de 1 % du parc.

La proportion de logements détenus par les personnes morales, hors organismes HLM, a diminué entre 2006 et 2013, notamment après la mise en vente de nombreux logements détenus par les investisseurs institutionnels.

À Paris, les propriétaires bailleurs personnes physiques jouent un rôle essentiel

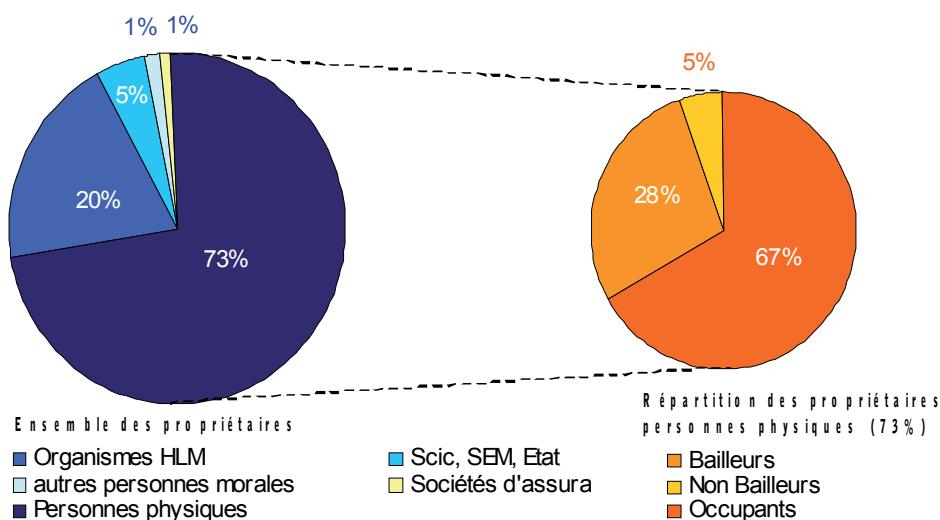
Dans la capitale, 60 % des ménages locataires ou logés gratuitement vivent dans des logements détenus par des personnes physiques. Paris se distingue de la banlieue par une proportion de propriétaires bailleurs élevée. Ainsi, 33 % des résidences principales appartiennent à un propriétaire bailleur (personne physique) et 35 % à un propriétaire occupant, contre respectivement 17 % et 53 % dans le reste de la région. Cela met en évidence le rôle de tout premier plan des bailleurs ou « prêteurs » personnes physiques dans l'offre locative ou gratuite de logements dans la capitale. Les causes en sont essentiellement historiques ou économiques. En effet, les personnes physiques étaient, jusque dans les années 1920, les principaux intervenants en matière de construction. Ils possèdent, encore aujourd'hui, une part importante du patrimoine de cette ville. Ces personnes sont maintenant le plus souvent copropriétaires dans leurs anciens immeubles. Par ailleurs, le prix des logements parisiens, le sentiment de détenir un bien qui ne peut que se valoriser ainsi que le loyer élevé de ces biens attirent, plus qu'ailleurs, des ménages investissant dans la pierre.

¹ Les logements de ces propriétaires sont occupés à titre gratuit.

Plus d'un quart du patrimoine des acteurs institutionnels vendu en Île-de-France

Par rapport à l'enquête 2006, l'implantation des acteurs institutionnels (sociétés d'assurance, organismes privés, banques) s'est réduite en Île-de-France, à la suite des nombreuses ventes réalisées entre 2006 et 2013. En effet, cette catégorie de propriétaires personnes morales a vendu plus d'un quart de son patrimoine. La majorité des logements détenus par ces institutionnels est localisée dans la capitale.

Graph 1. Répartition des résidences principales selon la nature du propriétaire en Île-de-France



L'Enquête nationale logement permet de distinguer les propriétaires de logements selon qu'ils sont personnes physiques ou morales et, lorsque les logements sont mis à bail, selon la vocation plus ou moins sociale de la location. Les ménages enquêtés correspondent aux ménages dits ordinaires. En effet, l'Enquête logement exclut de son champ tous les ménages non ordinaires vivant en collectivité, c'est-à-dire dans les foyers de jeunes travailleurs, les établissements d'hébergement de personnes âgées ou d'handicapés, ou dans les casernes. La répartition (en valeur absolue et en pourcentage) par catégorie de propriétaire (personne physique ou morale) est cohérente avec les ordres de grandeurs connus, et ce malgré les aléas inhérents aux enquêtes par sondage et à la difficulté que rencontrent certains locataires pour identifier avec précision leur propriétaire, en particulier lorsque le propriétaire n'est pas un organisme HLM.

Tableau détaillé en annexe : n° 5.

Tableau 5 - Répartition des résidences principales selon la nature du propriétaire du logement et de la localisation

Localisation	Nature du propriétaire			Personnes physiques				Personnes morales				Total
	Occupants	Bailleurs	Non bailleurs (prêteurs) (a)	Ensemble	Organismes HLM	SEM*, Etat	Sociétés d'assurance	Autres personnes morales	Ensemble			
Paris	Effectif	389 244	77 636	880 965	170 919	101 513	ns	ns	313 493	1 194 458		
	% ligne	34,7	6,5	73,8	14,3	8,5	ns	ns	26,2	100		
	Surface (m²)	75	42	58	63	58	63	ns	61	59		
Petite couronne	Effectif	380 512	54 373	1 271 437	498 675	88 385	ns	ns	616 029	1 887 466		
	% ligne	44,3	20,2	67,4	26,4	4,7	ns	ns	32,6	100		
	Surface	86	45	72	64	62	63	ns	63	69		
Grande couronne	Effectif	302 573	44 475	1 577 396	396 248	43 113	ns	ns	462 712	2 040 108		
	% ligne	60,3	14,8	77,3	19,4	2,1	ns	ns	22,7	100		
	Surface	106	57	95	68	55	66	ns	66	89		
Agglomération de Paris	Effectif	1 008 253	163 839	3 268 995	1 007 178	228 801	50 941	40 229	1 327 149	4 596 144		
	% ligne	45,6	21,9	71,1	21,9	5,0	1,1	0,9	28,9	100		
	Surface	89	46	74	64	62	64	52	63	71		
Région 2013	Effectif	1 072 329	176 484	3 729 798	1 065 843	233 011	51 792	41 588	1 392 234	5 122 032		
	% ligne	48,4	20,9	72,8	20,8	4,5	1,0	0,8	27,2	100		
	Surface	94	47	79	64	61	64	52	63	75		
Région 2006	Effectif	995 294	191 113	3 553 645	980 620	228 327	54 514	73 759	1 337 221	4 890 866		
	% ligne	48,4	20,4	72,7	20,1	4,7	1,1	1,5	27,3	100		
	Surface	95	47	80	65	64	77	62	65	76		
Grandes agglomérations 200 000 à 2M d'hab.	Effectif	2 008 756	197 080	5 620 180	1 276 889	146 081	ns	ns	1 492 133	7 112 313		
	% ligne	48,0	28,2	79,0	18,0	2,1	ns	ns	21,0	100		
	Surface	103	58	86	70	52	ns	ns	68	82		
France métropolitaine	Effectif	6 077 103	719 044	23 045 911	4 096 001	661 437	78 346	178 100	5 013 884	28 059 795		
	% ligne	57,9	21,7	82,1	14,6	2,4	0,3	0,6	17,9	100		
	Surface	109	63	96	69	62	66	59	67	91		

(a) Logements occupés à titre gratuit

* Plus SCIC en 2006

Source : Insee, enquêtes nationales Logement