

Le loyer et la date d'emménagement

par Stéphanie JANKEL & Sandra ROGER (Apar)

Une chute de la mobilité des locataires franciliens

En 2013, 19% des locataires franciliens ont emménagé depuis moins de deux ans alors que 26% des ménages étaient dans cette situation en 2006¹. Cette situation masque de forts écarts selon le statut d'occupation des ménages. Pour les ménages sous-locataires ou locataires d'un logement meublé cette proportion monte à 43%. Elle atteint 25% en moyenne, pour l'ensemble des locataires du secteur libre, et tombe à 12% pour ceux du secteur social.

Dans le secteur libre, les locataires emménagent davantage dans les petits logements : 67% des ménages ayant emménagé depuis moins de deux ans vivent dans des logements d'1 ou 2 pièces. Dans le secteur social, c'est l'inverse : 62% des ménages ayant emménagé depuis moins de deux ans vivent dans des logements de 3 pièces ou plus. Toutefois, la proportion de petits logements est réduite dans le secteur social (30% de logements d'1 ou 2 pièces contre 61% dans le secteur libre).

Depuis 2006, la mobilité des locataires franciliens a baissé (mesurée par la part des locataires qui ont emménagé depuis moins de deux ans) de 4 points dans le secteur social (12% en 2013 contre 16% en 2006). La diminution a été 2 fois plus importante dans le secteur libre (25% en 2013 contre 33,5% en 2006)².

+18 % d'écart entre loyers récents et anciens dans le secteur libre, +13 % dans le secteur social

Les locataires récents (ayant emménagé depuis moins de 2 ans) acquittent des loyers au m² plus élevés que les locataires anciens (ayant emménagé depuis 8 ans ou plus). L'écart est de 18 % dans le secteur libre et de 13 % dans le secteur social.

Ces différences résultent d'une rotation plus élevée des locataires dans le secteur libre et de la réglementation des loyers dans le secteur social.

Le secteur libre comporte un grand nombre de petits logements qui font l'objet d'une importante rotation et sont plus souvent occupés par des locataires récents. Ainsi, 27,5 % des logements de 1 ou 2 pièces de ce secteur sont habités par des locataires récents, contre 22 % des logements de 3 pièces ou plus.

Dans le secteur social, le taux de rotation varie également en fonction de la taille du logement. Ainsi, 15 % des logements d'1 ou 2 pièces sont occupés par des locataires installés depuis moins de deux ans contre 10% des logements de 3 pièces ou plus. À taille égale, l'écart entre le loyer moyen au m² payé par les locataires récents et celui acquitté par les locataires anciens est un peu moins important que dans le secteur libre : il est de 17 % pour un logement d'1 ou 2 pièces et de 8 % pour un logement plus grand³, le loyer de relocation étant réglementé et non le reflet du marché et de ses tensions.

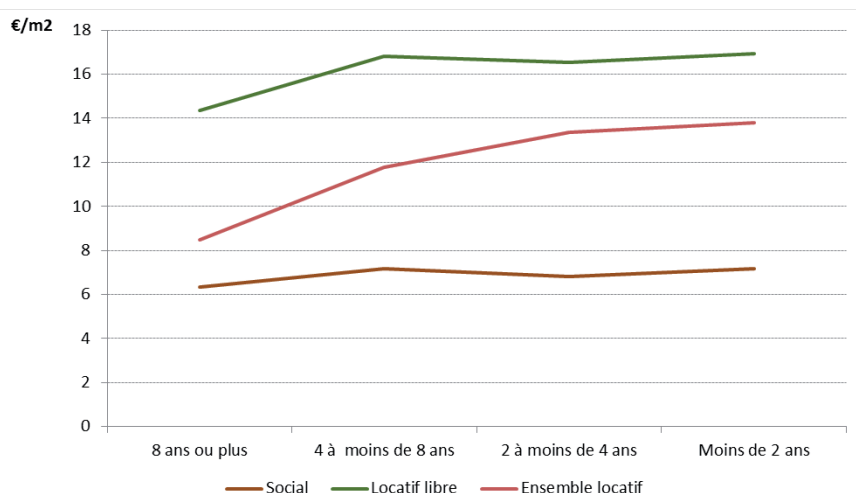
Dans l'ensemble du secteur locatif francilien, l'augmentation des loyers au m² des locataires récents s'est accélérée par rapport aux périodes précédentes : +3,2 % par an entre 2006 et 2013 contre +2,7 % par an pendant la période 2002-2006 et +2,1 % par an durant la période 1996-2002.

1 Les locataires sont dits « récents » s'ils se sont installés entre 2011 et 2013.

2 La nouvelle définition des secteurs locatifs mise en œuvre en 2013 explique que les écarts de mobilité affichés dans les précédentes publications ne coïncident pas avec ceux du présent document (cf. les caractéristiques techniques de l'enquête logement).

3 Respectivement 19 % et 10 % dans le secteur libre.

Loyer mensuel au m² selon la date d'emménagement dans le logement de la personne de référence



Loyer mensuel des ménages selon le secteur locatif et l'ancienneté d'emménagement

		Ancienneté	8 ans ou +	4 à moins de 8 ans	2 à moins de 4 ans	Moins de 2 ans	Total
		d'emménagement	(avant 2006)	(2005-2009)	(2010-2011)	(après 2011)	
Secteur locatif							
Social	Loyer (€)		420	441	424	426	425
	Surface (m ²)		66	62	62	59	64
	Loyer / m ² (€)		6,4	7,2	6,8	7,2	6,6
	Effectif		773 342	221 708	104 625	144 631	1 244 306
Loi de 1948	Loyer		ns	ns	ns	ns	ns
	Surface		ns	ns	ns	ns	ns
	Loyer / m ²		ns	ns	ns	ns	ns
	Effectif		22 564	2 271	1 470	1 571	27 877
Locatif libre	Loyer		791	788	881	811	813
	Surface		55	47	53	48	51
	Loyer / m ²		14,4	16,8	16,5	16,9	15,9
	Effectif		329 238	231 838	199 652	257 273	1 018 000
Ensemble des logements loués vides	Loyer		528	618	724	672	598
	Surface		63	54	56	52	58
	Loyer / m ²		8,4	11,4	12,9	12,9	10,3
	Effectif		1 125 144	455 817	305 747	403 476	2 290 183
Sous-location, meublés, hô	Loyer		ns	ns	ns	685	630
	Surface		ns	ns	ns	32	32
	Loyer / m ²		ns	ns	ns	21,3	19,5
	Effectif		21 909	34 325	43 433	74 712	174 380
Ensemble locatif 2013	Loyer		528	616	710	674	600
	Surface		62	52	53	49	56
	Loyer / m ²		8,5	11,8	13,4	13,8	10,6
	Effectif		1 147 052	490 142	349 181	478 188	2 464 563
Ensemble locatif 2006	Loyer		430	484	537	544	485
	Surface		64	55	55	50	57
	Loyer / m ²		6,7	8,8	9,8	10,9	8,5
	Effectif		943 767	437 124	355 381	596 243	2 332 514

ns : non significatif.

N° 77 Loyer mensuel des ménages du secteur HLM ou du secteur libre selon l'ancienneté d'emménagement et la taille du logement

Ancienneté d'emménagement		8 ans ou + (avant 2006)			4 à moins de 8 ans (2005-2009)			2 à moins de 4 ans (2010-2011)			Moins de 2 ans (après 2011)			total		
		Loyer mensuel (€)	Loyer/ m² (€)	Effectif	Loyer mensuel	Loyer/m²	Effectif	Loyer mensuel	Loyer/m²	Effectif	Loyer mensuel	Loyer/m²	Effectif	Loyer mensuel	Loyer/m²	Effectif
Secteur locatif																
Social	Tous logements	420	6,4	773 342	441	7,2	221 708	424	6,8	104 625	426	7,2	144 631	425	6,6	1 244 306
	1 ou 2 pièces	336	7,6	200 093	355	8,3	80 752	342	7,9	38 345	359	8,9	55 584	344	8,0	374 774
	3 pièces ou plus	449	6,1	573 250	491	6,8	140 956	472	6,4	66 280	469	6,6	89 047	459	6,3	869 533
Locatif libre	Tous logements	791	14,4	329 238	788	16,8	231 838	881	16,5	199 652	811	16,9	257 273	813	15,9	1 018 000
	1 ou 2 pièces	581	16,5	179 294	648	18,8	160 513	669	18,7	112 072	664	19,7	171 380	637	18,4	623 259
	3 pièces ou plus	1 042	13,2	149 944	1 101	14,7	71 324	1 151	15,3	87 580	1 105	14,5	85 893	1091	14,2	394 742
Ensemble locatif																
2013	Tous logements	528	8,5	1 147 052	616	11,8	490 142	710	13,4	349 181	674	13,8	478 188	600	10,6	2 464 563
	1 ou 2 pièces	452	11,5	408 483	553	15,4	273 587	590	16,6	188 675	603	18,1	294 125	536	14,7	1 164 869
	3 pièces ou plus	571	7,6	738 569	696	9,5	216 555	852	11,5	160 506	788	10,7	184 063	657	8,8	1 299 694
Ensemble locatif																
2006	Tous logements	430	6,7	943 767	484	8,8	437 124	537	9,8	355 381	544	10,9	596 243	485	8,5	2 332 514
	1 ou 2 pièces	357	9,3	318 282	426	11,0	235 122	456	12,2	188 606	486	13,9	360 831	431	11,6	1 102 840
	3 pièces ou plus	467	6,0	625 485	551	7,4	202 002	629	8,4	166 775	634	8,8	235 412	535	7,1	1 229 674