

Enquête logement 2013 : nouvelles contributions sur les conditions de logement en Ile-de-France

JUIN 2016

En janvier 2016, l'Insee a mis à disposition le fichier de la dernière Enquête Nationale Logement. Il s'agit du millésime 2013, qui fait suite aux enquêtes analogues effectuées par l'Insee tous les quatre à sept ans depuis 1955.

A partir de 1973, l'Enquête Logement a fait l'objet en Île-de-France d'une collecte de données complémentaires, ce qui a permis de produire, pour chaque nouvelle enquête (9 à compter de cette date), une publication sur les conditions de logement des ménages Franciliens. Le traitement des données de l'enquête, particulièrement riche (1500 questions), est réalisé dans le cadre d'un partenariat réunissant la direction régionale de l'INSEE, la DRIHL et la DRIEA, l'APUR et l'IAU Île-de-France.

Les travaux ont pour objectif d'éclairer les acteurs du logement (élus, aménageurs, constructeurs, bailleurs sociaux et privés) sur le parc de logements et son occupation (statut d'occupation, confort, défauts du logement, travaux, jeunes, personnes âgées, familles, peuplement, revenus, aides sociales...), le coût du logement pour les ménages et le fonctionnement du marché du logement (dépendance logement, volume des ventes, niveau des prix, des loyers, des charges, coût de l'énergie, mobilité, durée d'occupation, parcours résidentiel...), sur les opinions et souhaits des ménages en matière de logement (opinions sur le logement, le quartier, souhaits et besoins des ménages...). Ils seront rassemblés, à terme, dans une publication composée d'une cinquantaine d'articles.

Problématisés, enrichis depuis près de 40 ans par des travaux antérieurs, ces articles expliquent les évolutions observées à court, moyen et long terme. Ils éclairent également les spécificités de l'Île-de-France à l'égard des autres grandes agglomérations françaises et du territoire national, tout en s'attachant aux particularités observées à l'échelon infra régional entre Paris, la petite et la grande couronne.

Dans l'attente de cette publication dont l'édition est prévue en fin d'année 2016, les articles déjà rédigés et relus par l'ensemble des partenaires seront mis en ligne selon l'avancement de l'exploitation des données ; ces articles s'inscriront dans les 4 chapitres qui structureront la publication finale :

- Chapitre 1 – Le parc et ses caractéristiques physiques
- Chapitre 2 – Le parc et ses occupants
- Chapitre 3 – La dépense logement
- Chapitre 4 – L'opinion des ménages en matière de logement



DIRECTION REGIONALE
ET INTERDEPARTEMENTALE DE
L'HEBERGEMENT
ET DU LOGEMENT

DIRECTION REGIONALE
ET INTERDEPARTEMENTALE DE
L'EQUIPEMENT ET
DE L'AMENAGEMENT

Chapitre 2 – Le parc et ses occupants

Le statut d'occupation

La part des propriétaires occupants en Île-de-France se stabilise, et reste inférieure à la moyenne nationale (48 % contre 58 %)

En 2013, l'Île-de-France compte 2 481 000 propriétaires, 2 464 600 locataires et 176 500 ménages logés gratuitement. Les propriétaires occupants restent les plus nombreux : 48 % du total. Si leur nombre continue de croître (+ 113 700 depuis 2006, soit + 15 500 par an), cette hausse est nettement moins forte que celle observée lors de la période précédente (+ 43 800 par an entre 2002 et 2006). Ceci explique que la part des propriétaires occupants soit restée stable depuis 2006, alors qu'elle avait progressé de manière continue depuis quarante ans, passant de 35 % en 1973 à 48 % en 2006. Cette proportion est maintenant inférieure de 10 points à celle observée au niveau national (contre 9 points en 2006).

En Grande couronne, 60 % des ménages sont propriétaires occupants. C'est le cas de seulement 35 % à Paris. En effet, type d'habitat et statut d'occupation sont liés : en Île-de-France, 87 % de ceux qui habitent une maison sont propriétaires contre 33 % de ceux qui logent en appartement.

Le parc locatif francilien maintient sa part (48 %), tandis que le parc occupé gratuitement poursuit sa baisse

En novembre 2013, les locataires (y compris les ménages logés en meublé, à l'hôtel et les sous locataires) occupent 48 % du parc principal, soit un taux relativement stable depuis dix ans. Ils étaient 57 % en 1973, 49 % en 2002 et 48 % en 2006.

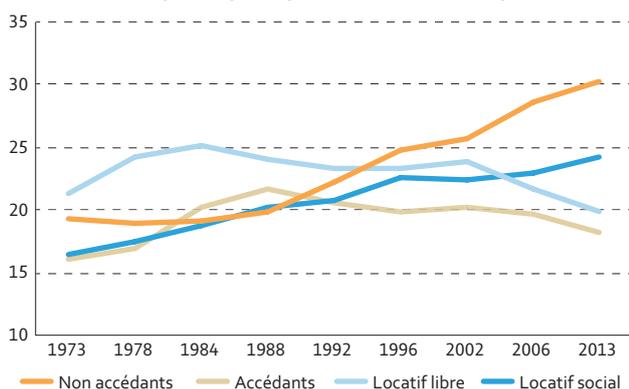
69 % des locataires sont installés dans le centre de l'agglomération (à Paris et en Petite couronne) et 94 % d'entre eux occupent un appartement.

En novembre 2013, 3,4 % des logements (soit 176 500) sont occupés à titre gratuit, soit une proportion plus faible qu'en 2006 (3,9 % du parc) et deux fois moindre qu'en 1978 (7,9 %).

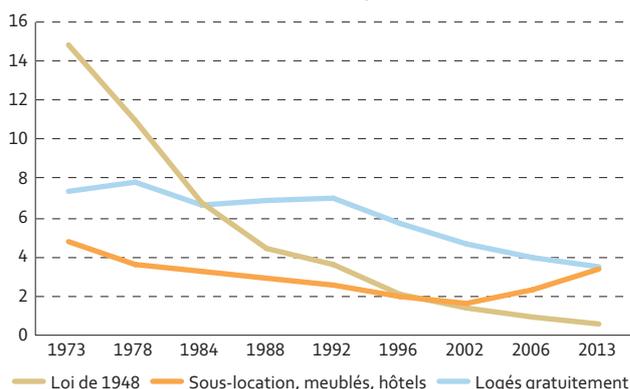
Répartition des ménages selon le statut d'occupation et la localisation

Statut d'occupation	Propriétaires			Locataires d'un logement loué vide				Autres statuts			TOTAL	
	Non accédants	Accédants	Ensemble	Locatif social	Loi de 1948	Locatif libre	Ensemble	Sous location, meublés, hôtels	Gratuit, fermier	Ensemble	%	Effectif
Localisation	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	
Paris	26,1	8,6	34,7	20,8	ns	30,1	51,8	7,0	6,5	13,5	100	1 194 500
Petite Couronne	28,1	16,2	44,3	29,9	ns	19,3	49,6	3,2	2,9	6,1	100	1 887 500
Grande Couronne	34,6	25,7	60,3	21,2	ns	14,4	36,0	ns	2,2	3,7	100	2 040 100
Région 2013	30,2	18,2	48,4	24,3	0,5	19,9	44,7	3,4	3,4	6,9	100	5 122 000
Région 2006	28,7	19,7	48,4	22,9	0,9	21,6	45,4	2,3	3,9	6,2	100	4 890 900
Grandes agglomérations 200 000 à 2M d'hab	31,9	16,1	48,0	18,5	0,4	26,5	45,3	3,9	2,8	6,7	100	7 112 300
France métropolitaine	37,9	20,0	57,9	15,9	0,5	20,8	37,1	2,4	2,6	5,0	100	28 059 800

Évolution des quatre principaux secteurs d'occupation



Évolution des trois secteurs d'occupation secondaires



En 2013, les accédants récents sont sensiblement moins nombreux qu'en 2006

L'augmentation du nombre de propriétaires entre 2006 et 2013 (+113 800) provient essentiellement de l'accroissement du nombre de propriétaires non accédants : en un peu plus de sept ans, leur nombre est passé de 1 402 700 à 1 548 800. Il s'agit pour beaucoup de ménages ayant emprunté dans les années quatre-vingt-dix et ayant fini de rembourser leurs prêts.

A contrario, le nombre de propriétaires accédants connaît une diminution : 932 200 en 2013 contre 964 500 en 2006 (- 3,3 %). Parmi ces derniers, les accédants récents, c'est-à-dire ceux ayant acheté leur logement depuis 4 ans ou moins (entre 2009 et 2013), sont même en forte baisse : ils ne représentent plus que 6,1 % des ménages (soit 311 400), un volume et une proportion en nette diminution par rapport à ceux observés lors de l'enquête précédente¹ (8,5 % et 416 200 ménages²). Il faut remonter à 1984 pour retrouver une proportion aussi faible³.

Le contexte économique des années 2002-2006, favorable à l'accession à la propriété, ne s'est pas maintenu au-delà de 2007. La crise de 2008 et ses conséquences (ralentissement économique entraînant une forte augmentation du chômage⁴, mais aussi durcissement des conditions d'obtention des prêts accordés par les banques), a en effet réduit le nombre de candidats à l'achat d'un logement. Le volume des transactions en Île-de-France est ainsi passé de 165 500 en moyenne par an entre 2002 et 2006, à 140 300 entre 2007 et 2013⁵.

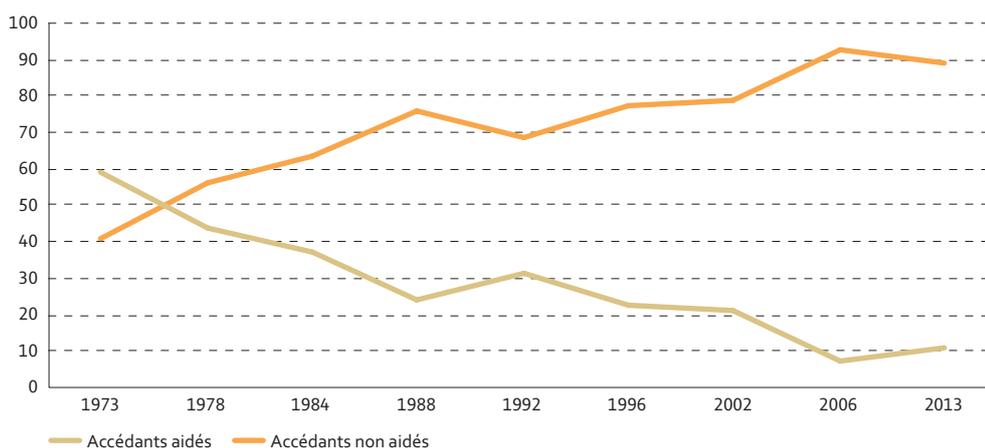
En dépit de cette baisse, l'augmentation de 231 200 logements du parc principal en Île-de-France entre 2006 et 2013 reste pour une part importante (49 %) issue de la progression du parc occupé en propriété, signe que l'accession répond toujours aux aspirations de nombreux ménages franciliens.

Les accédants aidés⁶ représentent 11 % des accédants, à comparer avec les 7 % de 2006, mais sans commune mesure avec les 59 % constatés en 1973

En 2013, les accédants aidés représentent 11 % du total des accédants (soit 102 300 ménages sur 932 200), contre 7 % en 2006 (soit 69 500 ménages). Cette hausse toutefois ne s'observe pas au niveau national : les accédants aidés continuent de voir leur part s'amincir, passant de 22 % des accédants en 2006 à 18 % en 2013.

Sur longue période, la baisse est cependant continue, tant en proportion qu'en volume, en Île-de-France comme en France⁷. La progression des nouveaux accédants se réalise donc essentiellement dans le secteur « non aidé ».

Évolution de l'accession aidée et non aidée



Parmi les accédants récents, la tendance est similaire, mais le rebond est un peu plus marqué : 18 % d'entre eux (soit 56 500) ont bénéficié d'un prêt aidé, une proportion supérieure à celle de 2006 (6,4 %)⁸, qui retrouve les niveaux du début des années 2000 (15,5 % d'accédants récents aidés en 1996 et en 2002), mais qui reste loin du niveau de la fin des années 1970 (37 % d'accédants récents aidés en 1978).

1 – Il s'agit des ménages qui ont acheté entre 2002 et 2006.

2 – Cette évolution n'est pas spécifique à l'Île-de-France. En France métropolitaine, le nombre de propriétaires accédants récents est passé de 2 003 800 en 2006 à 1 730 400 en 2013 ; dans les grandes agglomérations, de 446 300 à 349 500.

3 – En 2002, la proportion d'accédants récents s'élevait à 8,9 % ; elle atteignait 6,7 % en 1996, 6,8 % en 1992, 7,3 % en 1988 et 6,0 % en 1984.

4 – La proportion de personnes de référence au chômage parmi les ménages franciliens s'élève à 8,9 % en 2013, contre 5,0 % en 2006 et 5,8 % en 2002.

5 – Source : chambre des notaires de Paris. Il s'agit des ventes dans l'ancien (maisons et appartements de plus de cinq ans), qui représentent 85 % du marché francilien (statistique calculée sur la période 2005-2014).

6 – Ce secteur regroupe les ménages bénéficiaires des prêts PAP, PAJ, PC, PAS, PTZ et PTZ+ (cf. glossaire).

7 – En 1973, les accédants aidés franciliens étaient 341 900 et représentaient 59 % de la totalité des accédants ; en 1978 : 283 400, soit 44 % ; en 1992 : 282 200, soit 31 % ; en 1996 : 203 000, soit 23 % ; en 2002 : 200 300, soit 21 % ; en 2006 : 69 500, soit 7 % ; et en 2013 : 102 300, soit 11 %. Au niveau national, les proportions d'accédants aidés sont les suivantes : 55 % en 1978 ; 57 % en 1984 ; 44 % en 1992 ; 37 % en 2002 ; 22 % en 2006 et 18 % en 2013.

8 – En France métropolitaine, la situation diffère quelque peu. Si la part des accédants récents aidés a également augmenté, passant de 19 % à 22 % entre 2006 et 2013, le nombre de ménages bénéficiaires a quant à lui stagné : 385 700 en 2006, 375 400 en 2013.

La plus faible proportion des prêts aidés en Île-de-France depuis les années 1970 est due en partie à leur inadéquation face à la situation francilienne. D'une part, les sommes obtenues via les prêts aidés sont largement insuffisantes en regard des prix pratiqués sur le territoire régional ; d'autre part, les ménages éligibles, soumis à des plafonds de ressources, n'ont pas les revenus suffisants pour supporter des remboursements élevés. Le dernier prêt aidé mis sur le marché fin 1995, le prêt à taux zéro (PTZ), n'a pas non plus suffi à relancer l'accession sociale, y compris avec ses nouvelles versions lancées entre 2005 et 2011⁹.

Parmi les nouveaux accédants, 82 % (254 900 sur 311 400) ont acheté un logement ancien¹⁰, une proportion proche de 2006 (87 %).

Répartition des ménages accédants selon le secteur d'accession, l'époque d'accession et la localisation

Secteur d'accession	Accédants anciens (2008 ou avant)				Accédants récents (2009-2013)				Ensemble accédants				Effectif
	Prêts aidés	2 ^e main	1 ^{er} main	Ensemble	Prêts aidés	2 ^e main	1 ^{er} main	Ensemble	Prêts aidés	2 ^e main	1 ^{er} main	Ensemble	
Localisation	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	
Paris	ns	60,6	ns	71,4	ns	ns	ns	ns	ns	83,9	ns	100	102 300
Petite couronne	ns	48,1	ns	67,0	ns	24,7	ns	33,0	ns	72,8	14,1	100	306 100
Grande couronne	ns	47,6	13,6	65,4	6,0	23,8	ns	34,6	10,3	71,4	18,3	100	523 700
Région 2013	4,9	49,2	12,5	66,6	6,1	24,0	3,3	33,4	11,0	73,2	15,8	100	932 200
Région 2006 (a)	4,4	43,3	9,1	56,9	2,8	35,7	4,7	43,1	7,2	79,0	13,8	100	964 500
Grandes agglomérations 200 000 à 2M d'hab	8,3	48,6	12,7	69,5	6,2	19,7	4,6	30,5	14,5	68,2	17,3	100	1 147 500
France métropolitaine	11,3	40,4	17,4	69,1	6,7	17,5	6,6	30,9	18,0	58,0	24,0	100	5 608 800

(a) Pour 2006, occupants ayant accédé en 2001 et avant, et entre 2002 et 2006.

Une baisse de l'offre locative dans le parc libre remplacée par la progression de la location meublée

9 – Lors de son lancement en 1995, le PTZ avait été accordé uniquement pour l'acquisition de biens achetés neufs et pour des logements de plus de 20 ans si ceux-ci requéraient un minimum de 35 % de travaux d'amélioration. En 2005, le nouveau prêt à taux zéro (NPTZ) a été étendu à tous les logements anciens, quelle que soit leur date de construction, et les plafonds de ressources ont été revalorisés. Le NPTZ a été remplacé par le PTZ+ en 2011, qui est octroyé sans conditions de ressources, dans le neuf comme dans l'ancien. En 2012 et 2013, ce prêt est à nouveau modifié, en étant recentré sur la construction neuve et les ménages modestes (réintroduction des plafonds de ressources). Ces différentes évolutions réglementaires entre 2006 et 2013 peuvent expliquer en partie la hausse des ménages bénéficiant d'un prêt aidé parmi les accédants récents.

10 – Les logements anciens sont définis comme les logements dont l'occupant en titre n'est pas le premier propriétaire à la date de l'enquête.

11 – Le parc de la sous-location, des meublés et des hôtels, et celui des logements à loyer réglementé (loi de 1948) sont regroupés sous l'expression « parc social de fait » (cf. glossaire). Il s'agit très souvent de logements anciens (de qualité moyenne, voire médiocre) occupés par des ménages modestes ou pauvres, et qui suppléent le manque d'offre de logements sociaux.

12 – Cette érosion s'est ralentie sur la dernière période. Entre 2002 et 2006, 15 900 logements du secteur libre disparaissaient chaque année, soit trois fois plus qu'entre 2006 et 2013.

13 – Dans les agglomérations de 200 000 à 2 M d'habitants, la tendance est identique. Les effectifs du parc locatif libre ont augmenté de 15 % entre 2006 et 2013, ce qui représente 35 000 logements supplémentaires par an.

Avec 1 220 300 logements, le parc locatif privé voit ses effectifs très légèrement progresser depuis 2006 (+ 6 700 logements). Malgré cela, sa part continue de diminuer dans le parc principal : 24 % en 2013, contre 25 % en 2006. En 1973, le secteur privé comptait 1 473 000 logements et représentait 41 % du parc principal, soit près du double.

Le parc locatif privé se compose de trois sous-ensembles : le secteur libre, le parc de la sous-location, des meublés et des hôtels, et enfin les logements à loyer réglementé (loi de 1948)¹¹.

Après avoir progressé au cours des années 1980-1990 (+ 97 000 logements entre 1984 et 2002), le secteur locatif libre a connu une érosion sensible de ses effectifs depuis 2006 : - 37 900, soit un rythme de 4 900 disparitions annuelles¹². Cette baisse concerne uniquement la zone centrale (Paris et petite couronne), qui a perdu 61 100 logements. En grande couronne, les effectifs ont progressé de 23 200 logements. Cette réduction de 3,6 % des effectifs est propre à l'Île-de-France. À l'échelon national, le parc locatif libre a en effet progressé de 6,6 % en un peu plus de sept années, soit une augmentation de près de 49 000 logements par an¹³.

La diminution du parc à loyer réglementé (loi de 1948), plus ancienne, se poursuit. Ce parc ne représente plus que 1 % du nombre de résidences principales en 2013. Il comprenait 158 000 logements en 1992 et 534 000 en 1973, soit 15 % du parc.

Le parc des logements meublés, sous-loués ainsi que des hôtels a, quant à lui, fortement progressé. De 76 000 unités en 2002, il est passé à 111 900 en 2006 pour atteindre 174 400 en 2013 (+ 62 500), soit 3,4 % du parc principal. Ce secteur retrouve ainsi son niveau de 1973, date à laquelle il comptabilisait 171 000 logements et représentait 4,7 % du parc principal. La progression de ce parc suit une logique opposée à celle du parc libre, puisque la quasi-totalité de la hausse (53 700 sur 62 500) a concerné Paris et la petite couronne. Son développement a ainsi plus que compensé la baisse des effectifs du secteur locatif libre et des logements de la loi de 1948 (respectivement - 37 900 et - 17 800 sur la période), et explique le maintien du secteur locatif privé dans la zone centrale.

La diminution du nombre de logements dans le secteur locatif libre en Ile-de-France relève principalement de deux facteurs. Il s'agit tout d'abord du faible impact des différents dispositifs mis en place entre 1999 et 2013 (« Besson », « De Robien », « Scellier », « Borloo », « Duflot »¹⁴), destinés à rendre les investissements des bailleurs privés (personnes physiques) plus attractifs, afin de relancer l'offre dans ce secteur¹⁵. La plus faible rentabilité de ces investissements dans le contexte francilien, compte tenu des prix d'achat, explique cette situation. A ceci s'ajoute sans doute l'arrêt de la mise en location du bien acheté via ces dispositifs (et donc la mise en vente) à l'issue de la période minimale de location de six ans (pour le « Besson » et le « De Robien » notamment¹⁶).

Il s'agit ensuite de la conversion d'une partie des logements de ce secteur en logements sociaux ou en logements occupés en propriété, suite à des ventes d'immeubles entiers ou à la découpe, soit par des propriétaires institutionnels – banques, assurances, entreprises publiques –, soit par des personnes physiques. Ces disparitions résultent pour une part plus faible de démolitions, de fusions ou de transformations en bureaux.

La forte progression du parc des logements meublés, quant à elle, trouve en grande partie son origine dans la stratégie des bailleurs privés personnes physiques, motivés par la recherche d'une réglementation plus souple et d'une fiscalité plus avantageuse que celle de la location vide. Plus souple car le bail est signé pour un an ou moins (s'il s'agit d'étudiants) contre trois ans pour une location classique, ce qui autorise des réalignements plus fréquents des loyers. Plus avantageuse car le propriétaire bailleur peut déduire une partie plus importante des loyers de son revenu imposable, contrairement aux logements loués vides.

Un parc locatif privé plus fortement sollicité par les ménages étudiants

Bien que la part du parc locatif privé (secteur libre, meublés, hôtels et sous-location) soit en léger recul, ce parc accueille en 2013 plus d'étudiants qu'auparavant. La part des ménages dont la personne de référence est étudiante (de moins de 30 ans) dans l'ensemble des jeunes ménages entrés récemment dans ce parc (depuis moins de quatre ans) a triplé depuis les années 1980 : 7,7 % en 1984 contre 25,7 % en 2013. Faute de logements dans des résidences universitaires, les étudiants habitent en effet plus fréquemment dans le parc locatif privé grâce aux aides logement qui leur sont attribuées depuis 1991 en Île-de-France et depuis 1993 dans le reste de la France.

Le parc locatif privé, un secteur disparate

Le parc locatif privé se compose de deux grands secteurs : d'une part les logements loués vides, et d'autre part les logements loués meublés et les hôtels meublés.

Les logements loués vides regroupent les logements du **secteur locatif libre**, auxquels s'ajoutent encore les quelques logements de l'ancien statut « **loi de 1948** ». Le secteur locatif libre est défini par la loi Méhaignerie du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, modifiée par la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, et celle du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Les logements de la loi de 1948 relèvent quant à eux de la loi du 1^{er} septembre 1948. Ce statut est aujourd'hui résiduel. Selon l'ENL, 97 % des logements loués vides appartenaient au secteur libre, et 3 % (soit moins de 30 000) relevaient de la loi de 1948. En 1984, toujours selon l'ENL, ces proportions étaient respectivement de 76 % et 24 %. C'est la loi Méhaignerie qui a formalisé la fin progressive de cette catégorie de loyers. Compte tenu de la faiblesse de ses effectifs, ce parc ne fera pas l'objet d'une analyse séparée.

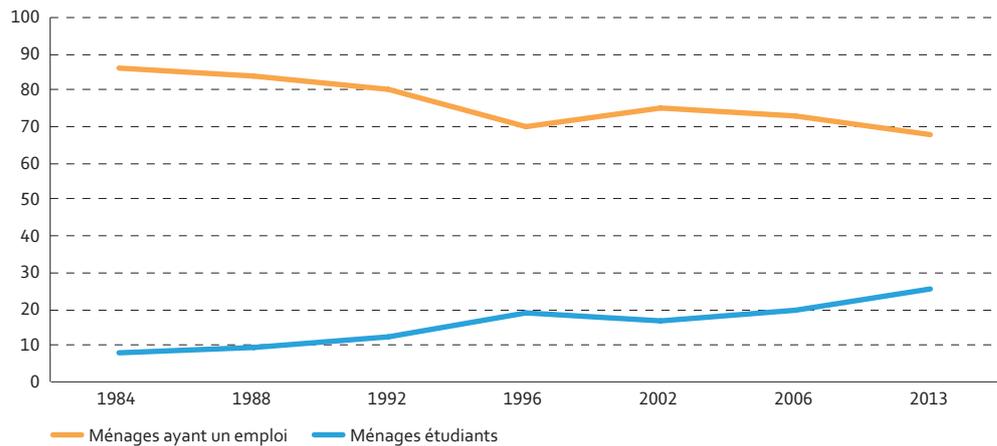
Les logements et hôtels loués meublés relèvent quant à eux de textes différents. Les logements loués meublés sont soumis à l'article L.632-1 du Code de la construction et de l'habitat (CCH), tandis que les hôtels meublés relèvent de la loi du 27/06/1973 relative à l'hébergement collectif.

14 – Besson : du 01/01/1999 au 02/04/2003 ; De Robien « classique » : du 03/04/2003 au 31/08/2006 ; De Robien « recentré » et Borloo « neuf » : du 01/09/2006 au 31/12/2009 ; Scellier : du 01/01/2009 au 31/12/2012 ; Duflot : du 01/01/2013 au 31/08/2014. Le dernier dispositif en date est le « Pinel », en vigueur depuis le 01/09/2014 jusqu'au 31/12/2016.

15 – Entre 1996 et 2010, près de 7 000 logements locatifs ont été construits chaque année en Île-de-France grâce à un dispositif fiscal (soit 105 111 logements sur 15 ans), c'est environ 10 % des 75 580 logements construits par an en France (soit 1 133 700 sur 15 ans), alors que la région concentre près de 20 % de la population nationale. Sources : pour les données franciliennes, Olap-Drihl, « *L'investissement dans le parc locatif privé depuis 1996 : la place des dispositifs fiscaux* », novembre 2013 ; pour les données nationales, Cete Nord-Picardie, « *Etude exploratoire : les logements produits grâce à l'investissement locatif fiscalement aidé des ménages – phase 5* », janvier 2013.

16 – A Paris par exemple, 40 % des logements construits avant 1998 ont été vendus après la fin des six années d'engagement de location de la part du propriétaire acheteur. Source : Commissariat général au développement durable, « *Les logements locatifs aidés de 1995 à 2009 et leurs occupants* », novembre 2011.

Evolution de la part des ménages étudiants ou exerçant une profession parmi les jeunes ménages installés récemment (a) dans le secteur locatif privé (b)



(a) Il s'agit des ménages installés depuis moins de quatre ans dont la personne de référence est âgée de 30 ans ou moins.
 (b) Secteurs locatif libre, de la sous-location, des meublés et des hôtels

La production sociale est importante en Île-de-France comme dans les autres grandes agglomérations

Sur la période 2006-2013, le parc social a augmenté de 17 100 logements par an, passant de 1 119 000 en 2006 à 1 244 300 logements en 2013¹⁷, poursuivant ainsi sa progression au sein du parc principal : 24 % contre 23 % en 2006, 21 % en 1992 et 17,5 % en 1978. Cette augmentation de 11 % du parc social francilien, identique à celle des grandes agglomérations (+11,5 %), est supérieure à celle observée au niveau national (+ 8 %).

Cette hausse sensible des effectifs ne résulte cependant pas que d'une offre ex nihilo. Les mises en location de logements sociaux entre 2006 et 2013, sont pour 69 % des constructions neuves et pour 31 % des acquisitions-améliorations avec ou sans travaux¹⁸, réalisées par l'achat d'immeubles anciens d'habitation relevant auparavant essentiellement du secteur locatif libre. A Paris, où la croissance a été importante, ces acquisitions (avec ou sans travaux) ont même représenté 48 % de la production sociale sur la période.

Grâce à ces opérations, les bailleurs sociaux ont pu répondre en partie aux besoins en logements des ménages modestes ou à revenus moyens vivant dans le centre de l'agglomération.

Les ménages logés gratuitement occupent souvent des logements détenus par leur famille

La part des logements prêtés (gratuits) poursuit sa fonte : elle est passée en Ile-de-France de 7,0 % en 1992 à 3,4 % en 2013. Ce recul est aussi perceptible dans les autres grandes agglomérations françaises (6,3 % en 1992, 2,8 % en 2013) et au niveau national (6,9 % en 1992, 2,9 % en 2013). La part des ménages logés par la famille¹⁹ parmi les logés gratuitement reste importante : elle atteint 48 %, un niveau proche de celui de la dernière enquête (50 % en 2006).

L'augmentation générale du niveau de vie depuis la Seconde Guerre mondiale, associée à la très forte tension du marché immobilier en Ile-de-France depuis plusieurs décennies ainsi que la disparition progressive des logements de fonction, pourraient expliquer que les familles soient devenues les logeurs à titre gracieux les plus nombreux. Cette évolution traduit la mise en œuvre de solidarités familiales pour permettre aux enfants, et secondairement aux parents, de disposer de logements dans des conditions peu coûteuses.

Tableaux détaillés en annexe : n°26, 27, 28 et 29

Auteurs : Jean-Jacques Guillouet et Philippe Pauquet, IAU Ile-de-France

17 – Sur cet ensemble, le parc conventionné représente 90,5 %, un taux identique à celui observé au niveau national (90,9 %). Source : RPLS 2014.

18 – Source : Driea, RPLS 2014. Selon cette source, les 137 424 logements sociaux mis en service entre 2006 et 2013 ont été financés pour 58,5 % d'entre eux par des prêts sociaux classiques PLUS (prêt locatif à usage social) ; pour 32,0 % par des prêts intermédiaires : 27,9 % de PLS (prêt locatif social) et 4,1 % de PLI (prêt locatif intermédiaire) ; et pour 9,5 % par des prêts très sociaux PLA-I (prêt locatif aidé d'intégration).

19 – Sur les 95 000 ménages logés par la famille, près de trois quarts sont logés par les parents, 11 % sont des parents logés par les enfants et 7 % sont des ménages logés par des frères ou sœurs.

Le confort et la taille des logements selon le statut d'occupation

En 2013, seule une toute petite fraction du parc n'a pas un bon niveau de confort

Le parc marginal regroupant les logements qui ne sont pas encore sortis du secteur loi 1948, ainsi que les logements sous-loués, meublés et les hôtels, est de loin le parc dont la qualité est la plus médiocre. Toutefois le nombre de ces logements inconfortables ne cesse de diminuer, soit du fait de leur disparition (pour les logements de la loi de 1948), soit parce que des travaux d'amélioration du confort sont entrepris. Ainsi, en 2013, une très faible proportion (moins de 5 %) des logements en sous-location est sans confort¹, contre 25 % en 2006.

Plusieurs motifs expliquent qu'une fraction de ce parc n'ait pas bénéficié d'améliorations. Ces logements sont, dans l'ensemble, plutôt petits, ne permettant pas toujours l'installation des équipements sanitaires. Par ailleurs, certains propriétaires ne disposent pas des moyens financiers suffisants pour réaliser des travaux d'amélioration ou n'éprouvent pas le besoin de les engager. Ce comportement s'explique par la faible rentabilité de la location, un manque d'intérêt pour leur patrimoine, ou encore parce qu'ils parviennent à louer en l'état. Cela concerne plus particulièrement les derniers logements vétustes régis par la loi de 1948.

L'autre catégorie au confort encore insatisfaisant est celle des logements mis gratuitement à la disposition de leurs occupants. Les logements inconfortables y sont là aussi en diminution : 44 % en 1992 contre moins de 5 % en 2013.

Le parc inconfortable : un parc où vivent près de 72 000 personnes

La très petite fraction du parc encore inconfortable héberge cependant une fraction non négligeable de la population : près de 72 000 personnes. Ces logements inconfortables, généralement exigus et vétustes, offrent des loyers relativement faibles, même s'ils peuvent apparaître excessifs au regard de la surface ou de l'entretien du logement. Ils accueillent plutôt des populations aux revenus modestes.

¹ – Cette notion regroupe les logements ne disposant pas des deux éléments indispensables de confort que sont les W. C. intérieurs et les sanitaires (douche ou baignoire).

Répartition du confort et de la taille des logements selon le statut d'occupation et la localisation

Localisation		Paris			Petite et grande couronnes			Total région		
Statut d'occupation	Niveau de confort	Sans confort	Confort	Ensemble	Sans confort	Confort	Ensemble	Sans confort	Confort	Ensemble
Propriétaires non accédants	% ligne	ns	19,8	20,1	ns	79,5	79,9	ns	99,4	1 548 800
	Surf. (m ²)	ns	81	80	ns	100	100	ns	96	96
Propriétaires accédants	% ligne	ns	10,8	11,0	ns	89,0	89,0	ns	99,8	932 200
	Surface	ns	63	62	ns	94	94	ns	91	91
Locataires secteur social	% ligne	ns	19,8	20,0	ns	79,9	80,0	ns	99,7	1 244 300
	Surface	ns	61	61	ns	65	65	ns	64	64
Locataires loi de 1948	% ligne	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	27 900
	Surface	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
Locataires secteur libre	% ligne	ns	34,3	35,3	ns	64,5	64,7	ns	98,8	1 018 000
	Surface	ns	49	48	ns	52	53	ns	51	51
Sous-locataires, meublés, hôtels	% ligne	ns	46,8	48,0	ns	49,3	52,0	ns	96,1	174 400
	Surface	ns	31	30	ns	35	34	ns	33	32
Logés gratuitement, fermier	% ligne	ns	40,4	44,0	ns	56,0	56,0	ns	96,4	176 500
	Surface	ns	45	43	ns	65	65	ns	56	55
Région 2013	% ligne	ns	22,8	23,3	ns	76,4	76,7	ns	99,2	5 122 000
	Surface	ns	60	59	ns	80	79	ns	75	75
Région 2006	% ligne	1,2	22,2	23,4	0,9	75,8	76,6	2,1	97,9	4 890 900
	Surface	20	61	59	34	81	81	26	77	76

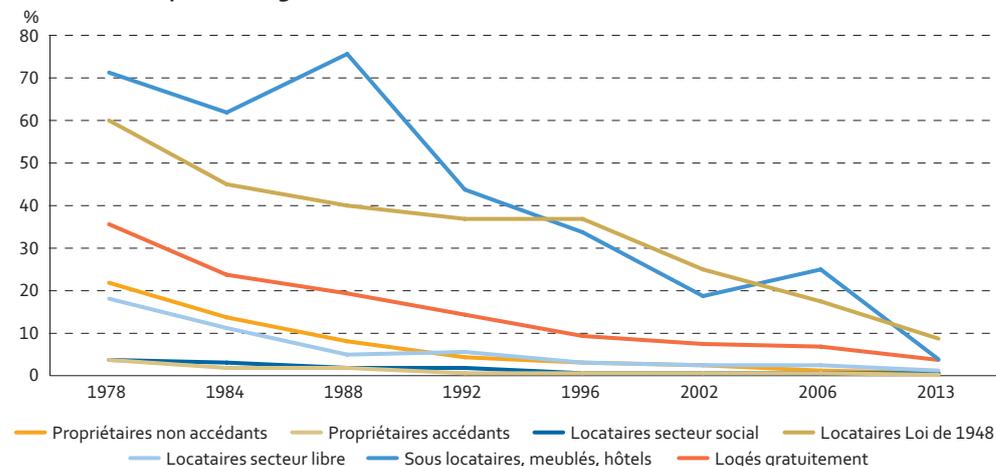
Sans confort : sans eau ou eau courante seulement ou eau et W-C intérieurs sans installations sanitaires ou eau et installations sanitaires sans W-C intérieurs.

Confort : W-C intérieurs et installations sanitaires (douche, petite ou grande baignoire) avec ou sans chauffage central. On entend par chauffage central : les chauffages mixtes, urbains, individuels électriques, par chaudière individuelle ou collective ainsi que le chauffage par le sol ou le plafond.

Dans la très grande majorité des cas, les logements des secteurs libre et social se caractérisent par un bon niveau de confort

Dans le secteur locatif libre, les logements inconfortables ne représentent plus qu'une fraction marginale : moins de 2 %. La part des logements inconfortables était de 18 % il y a 30 ans. Le parc social, où les logements inconfortables sont inexistantes et dont la taille est supérieure à celle du parc locatif libre (64 m² contre 51 m²), affiche également un très bon niveau de confort.

Évolution de la part des logements sans confort



Les propriétaires disposent des logements les plus vastes et les plus confortables

Les logements des accédants à la propriété, dont 76 % ont été construits après 1948, sont tout aussi confortables que ceux du parc social : seule une infime fraction de ce parc ne l'est pas (moins de 1 % des logements). En 1978, la part du parc inconfortable occupé par les accédants était aussi très faible (moins de 5 %).

Les logements des propriétaires non accédants, dont 72 % ont été construits après 1948, bénéficient également d'un très bon niveau de confort. Le taux d'inconfort, déjà très bas en 2006 (moins de 2 %), s'établit à moins de 1 % en 2013 (ce taux était de 22 % en 1978).

En moyenne, les propriétaires disposent d'une surface de 94 m² contre 64 m² pour les locataires du secteur social et 51 m² pour ceux du secteur locatif libre ce qui représente respectivement 39 m², 26 m² et 25 m² par personne. Cet écart s'explique en partie par la très forte proportion d'habitat individuel dans le parc occupé par les propriétaires et a contrario, par la faible proportion de ce type de logement dans le parc locatif social et libre.

Évolution de la surface des logements

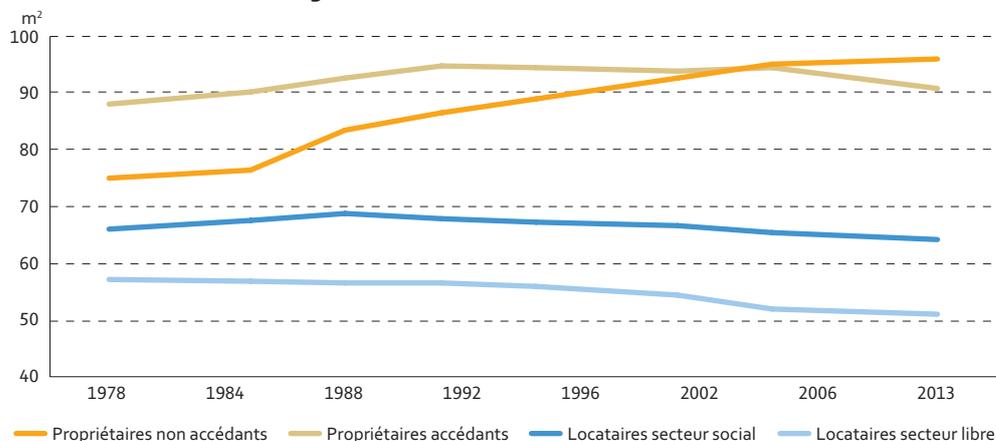


Tableau détaillé en annexe : n° 30

Auteurs : Nadia Boussad et Jacques Bellidenty, INSEE

Chapitre 3 – La dépense logement

Le loyer et le secteur locatif

Dans le secteur libre, les loyers mensuels atteignent en moyenne 813 €, contre 425 € dans le secteur social

Les logements loués en Île-de-France sont en moyenne plus chers et moins grands que dans l'ensemble de la France ou dans les grandes agglomérations, et l'écart s'est sensiblement creusé entre 2006 et 2013. En 2013, pour l'ensemble du secteur locatif, le loyer mensuel francilien s'élève à 600 € pour un logement de 56 m², soit 112 € de plus qu'au niveau national où la surface moyenne des logements en location est de 65 m². Il est supérieur de 118 € au loyer pratiqué dans les grandes agglomérations pour des surfaces de 62 m² en moyenne¹.

Avec 10,6 €/m² en 2013, la moyenne francilienne est plus élevée que celles de la France métropolitaine et des grandes agglomérations. L'écart le plus important se situe dans le secteur libre avec 7,1 € de plus au m² (soit 81 % de plus) qu'en France métropolitaine, et 6,7 € de plus au m² que dans les autres grandes agglomérations. C'est à Paris que l'écart est le plus important et se creuse le plus : louer en secteur libre coûte 20,5 €/m², soit plus du double que dans le reste de la France métropolitaine (8,8 €/m²) ou les grandes agglomérations (9,2 €/m²).

Les dépenses de loyer sont les plus élevées dans le secteur libre avec 813 € en moyenne par mois pour une surface de 51 m², soit 15,9 €/m². Le loyer moyen au m² varie du simple au double entre Paris (20,5 €/m²) et la grande couronne (12,1). Globalement, plus on s'éloigne du centre de l'agglomération, moins les loyers sont élevés.

Dans le secteur social, le loyer mensuel s'élève en moyenne à 425 € par mois pour une surface de 64 m², soit 6,6€/m². Les différences de loyers constatées dans ce secteur proviennent pour l'essentiel du type de financement utilisé², de l'époque de construction et de la réalisation de travaux de réhabilitation.

En Île-de-France, le loyer mensuel dans le secteur libre est ainsi 1,9 fois plus élevé en moyenne que dans le secteur social, alors que le même rapport n'est que de 1,5 en France métropolitaine et dans les grandes agglomérations. Ce rapport s'est légèrement accru entre 2006 et 2013 (il était de 1,8 en 2006), alors qu'il a légèrement reculé en France métropolitaine (1,6 en 2006) et est stable dans les grandes agglomérations.

L'écart de loyer au m² entre le secteur libre et le secteur social se creuse légèrement entre 2006 et 2013

De 2006 à 2013, les loyers au m² tous secteurs confondus ont augmenté de 3,3 % en moyenne par an, soit une augmentation plus élevée par rapport aux périodes précédentes (+2,6 % par an entre 2002 et 2006 et +2,8 % par an entre 1992 et 1996 en moyenne), sans renouer avec le rythme élevé observé entre 1988 et 1992 (+6,9 % par an).

Dans le secteur locatif libre, après une hausse moyenne de +2,5 % par an entre 1992 et 2006, les loyers au m² augmentent de manière plus significative entre 2006 et 2013, à un rythme annuel de 3,9%³. Dans le secteur social, la hausse des loyers au m² est moindre : + 3,1 % par an entre 2006 et 2013, mais légèrement supérieure à celle enregistrée entre 2002 et 2006 (+2,7 % par an). De ce fait, l'écart se creuse légèrement par rapport au secteur libre. En 2013, les loyers au m² du parc social sont inférieurs de plus de moitié (58 %) à ceux du secteur libre. En 2006 l'écart était de 56 %. L'ampleur de cet écart de loyer entre le deux secteurs est une spécificité de la région Ile-de-France. Il est nettement moins fort dans l'ensemble de la France (-37 %) ou dans les grandes agglomérations (-43 %). C'est à Paris que l'écart est le plus important (-63 %).

À noter qu'en termes de loyer au m² les logements meublés, sous-loués ainsi que des chambres d'hôtels meublés, qui représentent 3,4 % de l'ensemble du parc de logements et 7,1 % du parc locatif, sont les plus chers. Le loyer au m² de ces logements atteint 19,5 €/m² en Ile-de-France et même 24,3 €/m² à Paris.

1 – En 2006, l'écart de loyer atteignait 81 € avec la France métropolitaine et 90 € avec les grandes agglomérations.

2 – Le niveau des loyers varie selon le type de prêt ayant financé la construction du logement (PLUS, PLAI, PLS, cf. glossaire) et l'année de financement. Il dépend également de l'appartenance ou non du logement au parc conventionné.

3 – Selon l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap), les prix au m² des loyers libres de l'agglomération de Paris sont passés de 14,7 €/m² au 1^{er} janvier 2007 à 17,6 €/m² au 1^{er} janvier 2014, soit une hausse annuelle de 2,6%.

La croissance annuelle des loyers par m² a été deux fois plus rapide que l'inflation entre 2006 et 2013

Entre 2006 et 2013 les loyers moyens au m² ont augmenté de 3,3 % en moyenne par an, soit une augmentation de 26 % au cours de cette période quand l'inflation n'a été que de 11 %. L'inflation explique donc un peu moins de la moitié de l'augmentation des loyers quel que soit le secteur. La mobilité des locataires et la réalisation de travaux sont les autres facteurs explicatifs ainsi que le manque persistant d'offre.

Les différences entre secteurs s'expliquent en partie par la réglementation plus ou moins forte des loyers et de leur réévaluation. Ainsi, les loyers des logements sociaux et ceux de la loi de 1948 sont les plus réglementés. Dans les secteurs libres ou meublés, moins réglementés et où la mobilité est importante, les loyers sont ajustés aux prix du marché à chaque changement de locataire. Les travaux de réhabilitation ou d'isolation (pose de doubles vitrages notamment) qui modifient la qualité du logement sont aussi souvent à l'origine d'augmentations de loyer. Sur le long terme, la principale cause de l'évolution des loyers reste cependant la mobilité des occupants.

Tableau détaillé en annexe : n° 73

Avertissement

Par convention dans cette étude, les ménages sous-locataires sont inclus dans les locataires. Pour ne pas fausser les comparaisons, la dépense locative consacrée au logement est analysée au travers des seuls loyers principaux (charge financière brute). En effet, la prise en compte des charges locatives, dont les éléments constitutifs sont difficilement isolables (associant ou non, par exemple, le coût du chauffage ou de l'eau chaude), risque de produire selon les cas, et d'un secteur à l'autre, une dépense logement surestimée ou sous-estimée dans des proportions assez significatives.

Par ailleurs, le logement collectif représentant 91% du parc occupé en location, l'appréhension de la dépense logement n'a pas fait l'objet, en Île-de-France, d'une analyse selon le type d'habitat.

Loyer mensuel des ménages locataires selon le secteur locatif en Ile-de-France

Secteur locatif	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2013
Locatif libre (€)	126	263	359	486	533	583	633	813
Locatif social	65	138	186	231	280	323	349	428
Loi de 1948	56	117	193	221	224	233	ns	ns
Sous-location, meublés, hôtels	72	161	228	361	390	548	481	630
Ensemble locatif	90	195	270	355	400	453	485	600

Le loyer et la localisation

Dans le secteur libre, les loyers au m² sont 1,3 fois plus élevés à Paris que dans le reste de la région

Quel que soit le secteur, les loyers parisiens sont supérieurs à ceux du reste de l'Île-de-France. Dans le secteur libre, la location d'un logement coûte en moyenne 20,5 €/m² à Paris contre 15,9 €/m² dans l'ensemble de l'Île-de-France. Le loyer mensuel moyen à Paris est de 988 € pour 48 m². Il est de 725 € pour la même surface en petite couronne et de 707 € pour 10 m² de plus en grande couronne. En outre, c'est à Paris que la progression des loyers au m² a été la plus importante au cours de la période 2006-2013 : +5,5 €/m² à Paris, +3,8 €/m² en petite couronne et +2,6 €/m² en grande couronne. Cette situation est à l'origine du décret du 10 juin 2015 sur l'encadrement des loyers à Paris. En France métropolitaine, la hausse n'est que de +1,5 €/m².

Dans le secteur social, les loyers sont réglementés et la variation selon la localisation des logements est assez limitée¹. À Paris et dans les communes limitrophes, le montant moyen des loyers dans le secteur social est inférieur à 8 €/m². Il est compris entre 6 € et 7 €/m² dans le reste de la région.

Le niveau élevé des loyers dans le secteur libre en Île-de-France est dû à la forte demande dans le cœur de l'agglomération. Globalement, les loyers diminuent au fur et à mesure qu'on s'éloigne de Paris où se concentrent les emplois, les services et les équipements.

Malgré la cherté des loyers, 19 % des ménages locataires franciliens se déclarent en difficulté de paiement², soit un point de plus que dans les grandes agglomérations françaises (17 %) ou dans l'ensemble du pays (17 %). De même, seuls 5,0 % des ménages locataires franciliens sont en situation d'impayé, une valeur proche des 4,4 % observés au niveau national (en 2006, ces valeurs étaient identiques).

Tableaux détaillés en annexe : n° 71 et 72.

L'indice de référence des loyers (IRL)

L'article 9 de la loi n° 2008-111 du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat a modifié l'indice de référence des loyers créé par l'article 35 de la loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005 relative au développement des services à la personne et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale. Le nouvel indice correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

L'indice de référence des loyers constitue la référence pour la révision des loyers en cours de bail dans le parc locatif privé.

1 – Cette réglementation s'appuie sur un zonage créé en 1978, régulièrement révisé par décret pour tenir compte des tensions du marché immobilier français. Le dernier zonage en vigueur date du 28 novembre 2005 (extension de la zone I en Île-de-France).

2 – Parmi ces 18,6 %, 56 % relèvent du parc social.

Encadrement des loyers à Paris

Afin d'agir sur les loyers excessifs et de contenir la progression des loyers, la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) modifiant la loi du 6 juillet 1989 régissant les rapports locatifs, et ses décrets d'application, crée un dispositif pérenne d'encadrement des loyers du parc privé dans les zones dites « tendues ». Le dispositif concerne les logements du parc privé loués vides ou meublés à titre de résidence principale, soit environ 410 000 logements sur Paris.

Le préfet de région fixe chaque année par arrêté, trois loyers de référence à partir des niveaux de loyers constatés par l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap), en fonction du nombre de pièces, de l'époque de construction et du caractère meublé ou non des logements pour les 14 secteurs géographiques définis à Paris :

- – un loyer de référence égal au loyer médian ;
- – un loyer de référence majoré égal à un montant supérieur de 20 % au loyer de référence ;
- – un loyer de référence minoré égal au loyer de référence diminué de 30 %.

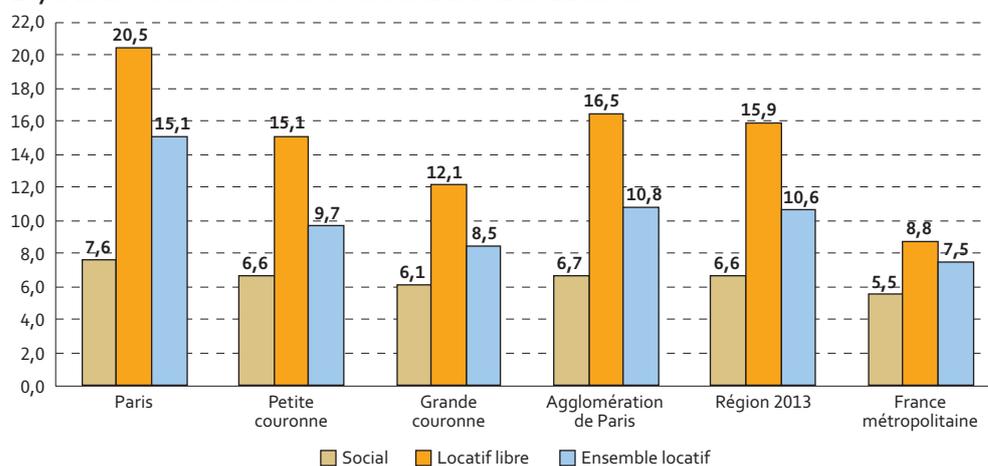
Pour tenir compte du caractère meublé du logement, une majoration unitaire par mètre carré de surface habitable est appliquée aux loyers de référence définis pour les logements loués vides.

A compter du 1^{er} août 2015, les loyers des nouvelles locations (logement neuf ou sans locataire depuis plus de 18 mois) sont fixés librement dans la limite du loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral, sauf application d'un complément de loyer justifié par certaines caractéristiques de localisation ou de confort du logement.

Pour les baux en cours qui font l'objet d'un renouvellement, les niveaux de loyers de l'arrêté s'appliquent à partir du moment où soit le locataire engage une action en diminution de loyer soit le bailleur engage une action en réévaluation du loyer.

Pour les relocations (changement de locataires dans des logements vacants depuis moins de 18 mois, hors neufs), le loyer du précédent locataire est appliqué, augmenté éventuellement de l'IRL, dans la limite du loyer de référence majoré.

Loyer mensuel au m² selon le secteur locatif et la localisation



Le loyer et la taille du logement

Un écart de loyers entre les studios et les grands logements plus élevé dans le secteur libre

Quel que soit le secteur, le loyer augmente avec la taille du logement. Sans tenir compte des aides au logement, un ménage francilien déboursa en moyenne 488 € par mois pour un studio contre plus du double (1 089 €) pour un logement d'au moins 5 pièces. À Paris, où les grands logements ne représentent que 6% du parc locatif, le rapport est de plus de trois entre le loyer d'un studio et d'un logement de 5 pièces (548 € contre 1 878 €).

Dans le secteur libre, la différence est plus importante encore et s'accroît depuis 2006. Un locataire paie en moyenne 3,3 fois plus pour un logement d'au moins 5 pièces que pour un studio. Cet écart plus marqué dans le secteur libre provient d'une plus grande dispersion des surfaces des logements, avec dans le cas de Paris des grands logements plutôt présents au sein des immeubles haussmanniens de standing.

Une pression particulièrement importante sur le marché locatif des grands logements

Le loyer au m² décroît avec la taille du logement pour deux raisons :

- les coûts d'installation et d'amortissement des équipements intérieurs (W.-C., aménagement de la cuisine ou de la salle de bain) ou extérieurs (ascenseur) sont proportionnellement plus élevés pour les petits logements que pour les grands ;
- dans le secteur libre, le changement plus rapide de locataires dans les petits logements entraîne des réalignements plus fréquents sur les prix du marché (61 % des logements dans ce secteur ont 1 ou 2 pièces, contre 30 % en secteur social).

Toutefois, dans le secteur libre, le loyer au m² des grands logements (5 pièces ou plus) est supérieur à celui des 3 et 4 pièces. Cela traduit une pression importante sur ce type de produit peu disponible en Île-de-France¹ et explique l'augmentation plus forte des loyers au m² de ces logements entre 2006 et 2013 : +5,4 % par an contre +3,9 % pour l'ensemble des logements du secteur libre.

Tableau détaillé en annexe : n° 74.

1 – Selon les données de l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap) au 1^{er} janvier 2014, les prix dans le secteur libre sont de 22,0€/m² pour les studios, 18,7€/m² pour les 2 pièces, 16,4€/m² pour les 3 pièces, 15,3€/m² pour les 4 pièces et remontent à 17,0€/m² pour les 5 pièces ou plus.

Le loyer et la date d'emménagement

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.

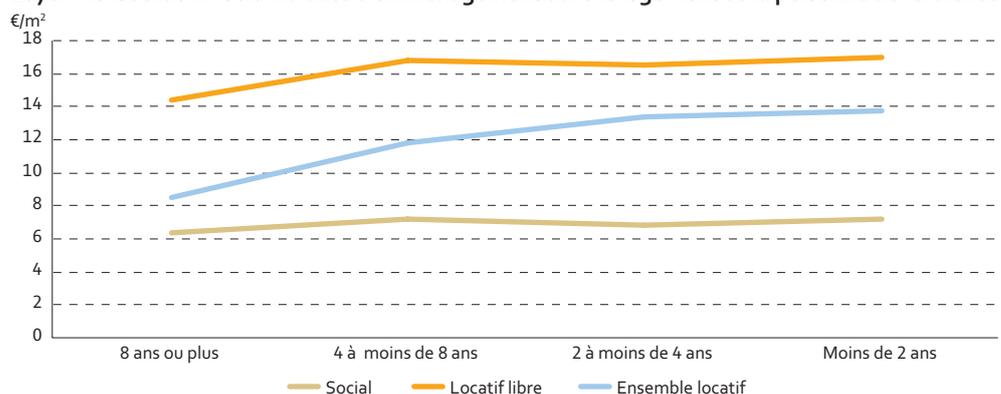
Ces différences résultent d'une rotation plus élevée des locataires dans le secteur libre et de la réglementation des loyers dans le secteur social.

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.

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



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.

Tableaux détaillés en annexe : n° 76 et 77.

Le loyer et la nature du propriétaire

Les personnes physiques possèdent 93 % des logements locatifs privés

Le parc locatif francilien appartient à 44 % à des personnes physiques et à 56 % à des personnes morales. Parmi ces dernières, les organismes HLM sont très majoritaires (ils possèdent 90 % du parc des personnes morales).

Si l'on met de côté le logement du secteur social, le poids des personnes physiques dans le parc locatif est bien plus important : les personnes physiques possèdent 93 % des logements locatifs privés. Par rapport à la précédente enquête, cette part augmente puisqu'elle était de 90 % en 2006.

Les personnes physiques, de même que les sociétés d'assurances ou les organismes privés, détiennent pour l'essentiel des logements du secteur locatif libre, plutôt localisés dans le centre de l'agglomération (37 % à Paris et 94 % dans l'agglomération parisienne), où les loyers sont élevés. Ces deux types de propriétaires perçoivent des niveaux de loyers élevés et proches (respectivement 16,4 €/m² et 16,0 €/m²).

Les loyers au m² perçus par les personnes physiques ou les personnes morales privées sont 2,4 fois plus élevés que ceux perçus par les personnes morales possédant des logements sociaux (organismes HLM, qui détiennent 82 % de ce parc, sociétés de la Caisse des dépôts, EPL et l'État) : 16,4 €/m² (ou 16,0 €/m² pour les personnes morales dans le secteur non social) contre 6,8 €/m². En effet, dans le parc détenu par les bailleurs sociaux, les loyers sont en très grande majorité réglementés et soumis à des plafonds.

Loyer mensuel au m² selon la nature du propriétaire et la localisation

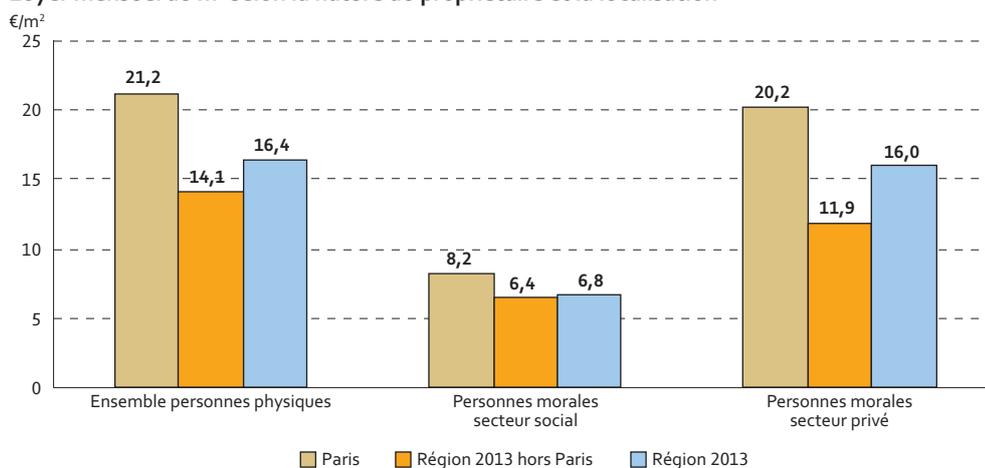


Tableau détaillé en annexe : n°78.

Auteurs : Stéphanie Jankel et Sandra Roger, Apur