

La dynamique des loyers au moment de la relocation des logements du parc social

Rapport

Avril 2020

La relocation est un élément structurant de l'offre locative : elle constitue un des rares moments¹ durant lesquels les Organismes de Logement Social (OLS) ont une certaine latitude pour fixer le loyer du logement sous réserve du respect des plafonds réglementaires. En cours de bail, les revalorisations annuelles de loyer sont encadrées par l'Indice de Référence des Loyers (IRL). Analyser les loyers lors des relocations est donc un point important dans la bonne compréhension des politiques locatives des Organismes de Logement Social (OLS).

L'étude a donc eu pour objectif d'analyser les évolutions des loyers lors des relocations comparativement à celles en cours de bail, d'identifier et caractériser les logements pour lesquels les évolutions sont les plus marquées, et enfin de mettre en perspectives les nouveaux loyers au regard des plafonds réglementaires.

1 Données et périmètre de l'étude

L'étude s'est appuyée sur les données du Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) et a ainsi pu observer les relocations sur trois années : 2014, 2015 et 2016. L'ensemble du parc des OLS de Métropole et des Départements et Régions d'Outre-Mer (DROM) – à l'exception de Mayotte – a été intégré à l'analyse. Les logements reloués après une période de vacance de plus de deux ans ont été exclus de l'étude, soit 3,3 % des relocations.

Une fois les données et périmètre définis (1), l'étude se décompose en quatre parties traitant de la volumétrie des relocations (2) et des loyers et leur évolution globale (3), et analysant un certain nombre de variables permettant de discriminer les logements (4) et de façon comparative les loyers et de leurs plafonds (5).

2 Les relocations

Les relocations représentent plus des trois quarts des baux signés

8,7 % du parc est reloué chaque année, correspondant à environ 400 000 logements, un chiffre en légère progression pendant les trois années analysées du fait de la croissance du parc social.

Les relocations représentent plus de 3 emménagements sur 4. S'y ajoutent 5,4 % de relocations exclues de l'étude car le logement a été vide pendant plus de 2 ans ou que le logement était précédemment cédé à une association ou loué « avec sous contrepartie financière » (ce qui correspond en grande partie aux logements de gardiens). Le reste est composé dans sa très grande majorité de nouveaux logements entrés dans le parc, que ce soit *via* des nouvelles constructions ou des acquisitions.

Une surreprésentation des petits logements et des zones détendues parmi les relocations

Les logements loués récemment sont surreprésentés parmi les logements reloués. Ainsi en 2016, 63,9 % des logements reloués avaient été précédemment loués après 2010. C'est le cas de 48,0 % dans le reste du parc.

Géographiquement, une plus grande prévalence de la relocation s'observe dans les zones détendues et corollairement dans les départements principalement ruraux. A l'inverse, l'Île-de-France se caractérise par des taux de relocation faibles (5,8 %). Par ailleurs, les logements situés dans les QPV sont moins nombreux à être reloués que dans le reste du parc (7,9 % contre 9,0 %).

¹ Avec la première mise en location.

L'analyse comparative entre catégories d'Organismes de Logement Social (OLS) montre que la répartition des relocations suit à peu près celle de l'ensemble du parc : les SA d'HLM représentent 46,2 % des relocations et les Offices Publics de l'Habitat (OPH) 46,7 %, le reste correspondant très largement aux SEM.

Plus un logement est petit, plus il est reloué : les T1 ont ainsi un taux de relocation de 14,1 % contre 6,8 % pour les T5. Néanmoins, en raison de la structure même du parc, plus du tiers de l'offre de logement lors des relocations est constitué de T3 (38,3 %), les T1 ne représentant que 8,7 % des logements reloués.

Enfin, les logements dont les plafonds de loyer et de ressources sont les plus élevés connaissent des taux de rotation plus élevés (12,3 % pour les PLS, 9,3 % pour les PLI) alors qu'ils sont principalement situés dans les zones tendues à faible rotation. A l'inverse, les HLMO et les PLAI ont des taux de relocation inférieurs à la moyenne (respectivement 7,7 % et 7,4 %), les PLUS se situant au niveau de la moyenne, à 8,6 %.

3 Les loyers à la relocation

Les logements reloués ont un loyer au mètre carré plus élevé que les autres logements

Après relocation, les loyers des logements reloués sont en moyenne légèrement inférieurs à ceux du reste du parc : 373€/mois contre 378€/mois. Mais ramené au mètre carré, les logements reloués ont un loyer plus élevé que les logements du reste du parc (6,10€/m² contre 5,80€/m²), les petits logements étant plus souvent reloués. Les différences de loyer au mètre carré sont particulièrement notables pour les T1 (8,90€/m² pour les reloués contre 8,00€/m² pour les autres). Les différences observées pour les autres typologies de logement sont mineures.

Les logements reloués ont connu une augmentation de leur loyer de 1,6 % en 2016

La hausse moyenne des loyers au moment de la relocation est passée de 2,6 % en 2014 à 1,8 % en 2016. Si ne sont pris en compte que les logements pour lesquels le dernier loyer renseigné était celui de l'année antérieure², alors la hausse moyenne passe de 2,2 % en 2014 à 1,6 % en 2016. Cette hausse est supérieure à l'inflation qui était de moins de 1 % durant ces trois années. Dans le même temps, les revalorisations de loyer observées dans le reste du parc social passaient de 0,6 % en 2014 à 0,1 % en 2016. Les loyers des logements reloués ont ainsi connu une augmentation annuelle supérieure de 1,5 point par rapport au reste du parc de 2014 à 2016.

En 2016, 47,5 % des logements reloués ont vu leur loyer augmenter, dont plus de la moitié d'entre eux de plus de 2 %. 9,0 % des loyers ont en revanche baissé après la relocation. Les 43,5 % restants correspondent aux logements dont le loyer est resté inchangé.

La proportion de logements dont le loyer est resté inchangé lors de la relocation a fortement augmenté sur 3 ans (3,6 % en 2014, 43,5 % en 2016) contrairement aux hausses inférieures à 2 %, qui sont passées de 64,6 % des relocations en 2014 à 26,7 % en 2016. Dans une moindre mesure, on observe un accroissement modéré de la part des logements dont le loyer baisse et une diminution à peu près équivalente des logements dont la hausse du loyer dépassait les 2 %.

Un des éléments pouvant expliquer une forte hausse de la part des logements au loyer inchangé est la baisse de l'évolution de l'Indice de Référence des Loyers (IRL). Par ailleurs, entre 2014 et 2016 le nombre de

² L'étude prend les relocations pour lesquelles le loyer précédant la relocation en année n est connu au 1^{er} janvier n (RPLS n) ou 1^{er} janvier $n-1$ (RPLS $n-1$). Pour les comparer avec l'évolution du reste du parc sur un an, il convient de se limiter aux seules relocations dont le loyer antérieur était celui du 1^{er} janvier n .

logements déjà au plafond avant la relocation a augmenté, logements dont le loyer ne peut pas être revalorisé.

Plus de 24M€ de recettes supplémentaires en 2016 en année pleine dus à l'évolution des loyers

En année pleine, l'impact net des évolutions de loyer a été estimé à 24M€ en 2016 (contre 36M€ en 2014), ce qui représente environ 0,1 % de l'ensemble des loyers perçus par les OLS.

Les hausses de loyer sont très variables : 5 % des logements reloués concentrent plus de 50 % de la hausse effective des loyers. Ces logements se situent principalement dans les zones tendues, où les taux de relocation sont les plus faibles. Paris est ainsi surreprésentée parmi les plus fortes hausses : 1 logement reloué sur 10 dont la hausse de loyer était supérieure à 30 % se situe dans la capitale. Ces hausses représentent 22 % des relocations parisiennes.

4 Le niveau du loyer précédent et l'ancienneté du bail antérieur, deux variables clés dans l'évolution du loyer lors de la relocation

Un recentrage partiel des loyers par rapport au reste du parc

Après la relocation, les loyers ont tendance à se rapprocher de la moyenne des autres logements de leur classe³. Les logements reloués avec un loyer avant relocation inférieur à la moyenne connaissent plus souvent des hausses de loyer supérieures à 10 % : c'est le cas de 26,5 % des logements dont le loyer avant relocation était inférieur d'au moins 20 % à la moyenne. A l'inverse, les logements dont le loyer avant relocation était supérieur à la moyenne voient plus souvent leur loyer baisser de plus de 10 % : 8,6 % des relocations pour lesquelles le loyer avant relocation était supérieur de plus de 20 % à la moyenne, contre 2,5 % pour celles avec un loyer supérieur de 5 % à 20 % et moins de 2 % pour les autres.

Néanmoins, les hausses de loyer sont plus fréquentes que les baisses et s'observent en outre quel que soit le niveau de loyer avant la relocation, y compris lorsque celui-ci était très supérieur à la moyenne : plus de 40 % des logements dont le loyer avant relocation était supérieur de 20 % à la moyenne ont connu une hausse de loyer, ces hausses étant néanmoins plus souvent modérées. Conséquence directe, parmi les logements dont le loyer avant relocation était inférieur à 80 % de la moyenne, 29 % sont passés à une catégorie plus proche de la moyenne, alors que seuls 9 % de ceux qui étaient au-dessus de 120 % de la moyenne avant la relocation font désormais partie de catégories plus proches de la moyenne. Le recentrage est donc partiel et plus marqué pour les logements initialement en-dessous de la moyenne.

Les logements dont le bail antérieur était ancien sont ceux qui connaissent les plus fortes hausses

La hausse du loyer est d'autant plus élevée que le bail précédant la relocation est ancien. En 2016, les logements dont le bail antérieur avait été signé avant 1960 ont connu des évolutions moyennes de loyer au moment de la relocation de +14,3 %, contre +3,8 % et +0,3 % pour ceux dont le bail antérieur avait été signé respectivement en 2000 et en 2014 (respectivement +19,5 %, +7,2 % et +2,7 % si ne sont prises en compte que les relocations pour lesquelles le loyer a augmenté).

Ancienneté des baux et faible rotation étant liées, ce sont donc les territoires et catégories de logements à faible rotation qui connaissent les hausses les plus élevées. Ainsi, alors que la hausse moyenne des loyers lors des relocations est de 5,3 % en zone Abis et diminue à mesure que la tension locative se réduit pour atteindre 0,8 % en zone C (pour rappel, le taux de relocation est de moins de 7 % en zone Abis et zone A

³ Une classe est définie dans un premier temps par sa typologie (T1, T2...) et sa zone de tension locative (zonage A/B/C) et sa filière de financement principal.

contre plus de 10 % en zone B2 et zone C). De même avec un taux de relocation de 7,9 %, les logements situés dans un Quartier Prioritaire de la politique de la Ville (QPV) connaissent plus souvent que les autres logements des hausses de loyer de plus de 2 %. Les PLS et PLI dont les taux de relocation sont les plus élevés sont aussi ceux pour lesquels les loyers augmentent le moins. A l'inverse, les HLMO avec de faibles taux de relocation et une proportion importante de locataires présents depuis de nombreuses années sont les logements qui connaissent les hausses les plus fortes (+2,5 %)⁴. Les PLAI se distinguent néanmoins par un faible de taux de relocation et une hausse moyenne des loyers faible (+0,7)⁵. Enfin, la hausse moyenne des loyers augmente avec la typologie : de 1,0 % pour les T1, plus souvent reloués, à 2,1 % pour les « T5 et + ».

Les logements avec un taux de rotation élevé connaissent des hausses de loyer plus faibles lors de la relocation : l'étude s'est cependant interrogée pour savoir si plusieurs relocations avec de faibles hausses pouvaient conduire à des loyers plus élevés qu'une seule relocation avec une forte augmentation. Les premières analyses tendent à montrer que plusieurs relocations conduisent *in fine* à une hausse moyenne du loyer plus faible comparativement aux logements qui ne sont reloués qu'une seule fois. Néanmoins, des analyses complémentaires devront être menées quand davantage de données permettant un recul temporel plus important seront disponibles.

9 % des loyers ont baissé lors de la relocation

En 2016, 9,0 % des logements reloués ont connu une baisse de leur loyer, soit un peu plus de 35 000 logements. 22,4 % des baisses de loyer peuvent être qualifiées de « contraintes ». La réglementation permet de louer au plus 10 % des logements PLUS d'une opération à des ménages dont les ressources sont inférieures à 120 % du plafond PLUS. Dans ce cas, le plafond de loyer est majoré de 33 %. Lors du départ d'un locataire ayant ce profil et si le nouveau ménage a des ressources inférieures ou égales au plafond PLUS, la majoration de plafond est supprimée, obligeant le bailleur à abaisser le loyer pratiqué dans ce logement.

Une fois pris en compte ces baisses contraintes, il est possible de voir que le taux de logements reloués dont le loyer est assez stable entre 2014 et 2016 en zones Abis et A – de l'ordre de 5 % – alors qu'il croît d'environ 2 points dans les zones B1, B2 et C pour s'établir en 2016 à environ 7 %.

La vacance explique peu l'évolution des loyers lors de la relocation

Les logements avec un taux de rotation élevé connaissent des hausses de loyer plus faibles lors de la relocation. Il est cependant possible de se demander si plusieurs relocations avec de faibles hausses peuvent conduire à des loyers plus élevés qu'une seule relocation avec une forte augmentation. Les premières analyses tendent à montrer *a minima* que plusieurs relocations ne conduisent pas *in fine* à un loyer plus élevé comparativement aux logements qui ne sont reloués qu'une seule fois, même si des analyses complémentaires devront être menées quand davantage de données permettant un recul historique plus important seront disponibles.

⁴ Une fois exclus les logements non conventionnés dont les loyers à la relocation augmentent de 2,8 % mais cela correspond à un nombre limité de logements.

⁵ Les HLMO sont des logements anciens alors que les PLAI (ou PLA TS et PLA LM) sont de créations plus récentes. Les baux de plus de 20 ans précédant la relocation, représentaient 14 % des logements HLMO reloués en 2016, contre 2 % pour les logements de type PLAI, alors que leur taux de rotation sont comparables

5 De plus en plus de logements reloués avec des loyers au plafond, un phénomène récent

De plus en plus de logements reloués avec des loyers au plafond

Après la relocation, le taux de logements conventionnés dont le loyer est égal au plafond a presque doublé entre 2014 et 2016, passant de 20,9 % à 39,7 %. Avant la relocation, ils n'étaient que 5,7 % en 2014 et 8,9 % en 2016 à être au plafond, des pourcentages par ailleurs proches de l'ensemble du parc. En trois ans, le nombre de logements reloués dont le loyer après relocation correspond au plafond est ainsi passé de 71 000 à 141 000⁶.

Les logements dont le loyer est au plafond avant la relocation ont tendance à y rester après, les autres s'en approchent progressivement. Le phénomène s'est amplifié durant les trois années observées : en 2014, 69,6 % des logements au plafond avant la relocation y demeuraient après la relocation, en 2016, le pourcentage atteint 91,1 %. De même, parmi les logements dont le loyer était inférieur à 90 % du plafond avant la relocation, 8,3 % étaient au plafond après la relocation en 2014 contre 15,1 % en 2016, soit un quasi-doublement en proportion.

Un des éléments pouvant expliquer cette évolution est la revalorisation modeste des plafonds entre 2014 et 2016 du fait de la faible évolution de l'IRL. Le plafond de loyer n'avait pas été révisé pour 3,1 % des logements reloués en 2014, ce taux était de 82,5 % en 2016. Or, sur les 3 années observées, les logements dont le plafond a été relevé sont en proportion moins nombreux au plafond après relocation : parmi les logements dont le loyer avant relocation était égal au plafond, 61,9 % ont un loyer au plafond après relocation pour ceux dont le plafond a été revalorisé, contre 92,3 % pour ceux dont le plafond est resté inchangé. Ce taux est respectivement de 23,5 % et 31,7 % pour les logements dont le loyer avant relocation était compris entre 90 % du plafond et le plafond.

Si on étend l'analyse aux logements dont le loyer est supérieur à 98 % des plafonds, autrement dit très proche ou égal au plafond, alors il est possible d'observer une relative continuité entre 2014 et 2016 : le taux de logements reloués au plafond ou presque au plafond passe de 51,5 % à 57,9 %.

Enfin, le taux de logements loués avec des loyers très proches ou égaux au plafond est plus élevé parmi les nouveaux logements entrés dans le parc social, avec un taux évoluant de 79,9 % en 2014 à 86,0 % en 2016, soit environ 29 points d'écart avec les logements reloués.

Un mouvement général parmi les OLS mais plus marqué pour les SA d'HLM

La forte croissance de la part des logements reloués au plafond se retrouve aussi bien dans les OPH que dans les SA d'HLM et les SEM. Elle est cependant beaucoup plus forte chez les SA d'HLM avec une hausse de 21,7 points du taux de logements reloués au plafond entre 2014 et 2016, passant de 24,7 % à 46,4 %. Cette catégorie d'OLS se caractérise aussi par les plus forts taux de logements reloués dont le loyer est très proche ou égal au plafond (65,7 % en 2016), en hausse de 5,6 points en 3 ans.

Les OPH dans leur ensemble présentent une part plus faible de logements reloués dont le loyer est très proche ou égal au plafond : 48,0 % pour les OPH départementaux et 52,2 % pour les OPH municipaux en 2016. Néanmoins, les OPH départementaux se distinguent des OPH municipaux par

⁶ Il s'agit d'estimations visant à compenser le fort taux d'exclusion de logements en 2014 pour plafond non renseigné. Les chiffres bruts sont de 56 000 logements en 2014 et 133 000 en 2016.

un taux de logements reloués exactement égal au plafond inférieur, de 29,2 % contre 38,8 % en 2016.

Les SEM se situent dans une position intermédiaire avec un taux de logements reloués au plafond de 39,2 % en 2016 ; et de 61,9 % de logements aux plafonds ou très proches.

Une évolution contrastée selon le type de filière de financement principal (FFP)

Entre 2014 et 2016, la part des logements au plafond augmente quelle que soit la FFP, mais l'ampleur diffère. Ainsi le taux de PLS et d'HLMO reloués au plafond en 2016 est de l'ordre de 35 % contre environ 41-42 % pour les PLUS et PLAI. L'écart à la moyenne est cependant resté modeste pour ces deux derniers groupes de logements, de l'ordre de 2 à 3 points. Si est analysé non pas le taux de logements au plafond, mais celui des logements au loyer « très proche ou égal au plafond », alors on observe que l'écart s'est amplifié : ainsi en 2016, 64 % des logements reloués en PLAI ou PLUS avaient un loyer « très proche ou égal au plafond » contre respectivement 53 % et 51 % pour les PLS et HLMO.

TABLE DES MATIERES

Synthèse	3
Préambule.....	11
1 Données et périmètre de l'étude	13
1.1 Périmètre de l'étude.....	13
1.2 Le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS).....	13
1.3 Apurements	18
1.4 Résumé global.....	19
2 Les relocations.....	21
2.1 Les relocations représentent plus des trois quarts des baux signés	21
2.2 Les petits logements et ceux des zones détendues sont davantage reloués.....	23
3 Les loyers des relocations.....	31
3.1 Description des loyers des logements reloués	31
3.2 Evolution des loyers	34
3.3 Plus de 24M€ d'encaissement net en année pleine dus à l'évolution des loyers.....	38
4 Le niveau du loyer précédent et l'ancienneté du bail antérieur, deux variables clés dans l'évolution du loyer lors de la relocation	43
4.1 Un recentrage partiel des loyers par rapport au reste du parc	43
4.2 Un bail ancien conduit à de fortes hausses lors de la relocation.....	46
4.3 Les loyers en baisse au moment de la relocation.....	55
4.4 La vacance : facteur partiellement discriminant dans l'évolution des loyers.....	58
5 De plus en plus de logements reloués avec des loyers exactement égaux aux plafonds.....	61
5.1 De plus en plus de logements reloués avec des loyers au plafond après la relocation.....	62
5.2 Une baisse toute particulière du taux de logements dont le loyer est « très proche » du plafond entre 2014 et 2016	68
5.3 Un mouvement général parmi les OLS mais plus marqué pour les SA d'HLM.....	70
5.4 Une évolution contrastée selon le type de filière de financement principal (FFP)	71
6 ANNEXES	76
6.1 Annexe 1 : carte du zonage ABC	76
6.2 Annexe 2 : relocations selon le zonage 123.....	77

PREAMBULE

Une nouvelle location constitue le moment durant lequel un bailleur social peut librement fixer le loyer pratiqué - sous contrainte de ne pas dépasser les plafonds de loyer réglementés- à la différence des revalorisations annuelles en cours de bail qui sont, elles, encadrées par l'IRL – avec un taux qui par ailleurs a eu tendance ces dernières années à tendre vers 0.

Avec environ 400 000 logements reloués par an, soit environ 8,7 % du parc social et presque 80 % des logements pour lesquels un bail a été signé au cours d'une année, la relocation constitue une part très importante dans la dynamique de fixation des loyers.

L'analyse spécifique des relocations permet tout particulièrement de voir l'évolution globale des loyers pratiqués à périmètres quasi constants, contrairement aux nouveaux logements dont les différences de loyers avec le reste du parc déjà existant peuvent être dues à de multiples facteurs liés par exemple à l'implantation géographique, la qualité du bâti ou bien encore la nature des financements mobilisés pour la construction ou l'achat de ces derniers.

C'est afin de mieux connaître l'ensemble de ces dynamiques qu'il a été décidé par l'Agence d'inscrire au programme d'étude, une analyse portant sur les loyers à la relocation dans le parc social.

Une fois les données et périmètres définis (partie 1), l'étude traite successivement la volumétrie des relocations (partie 2), les loyers et leur évolution globale (partie 3) et analyse un certain nombre de variables permettant de discriminer les logements (partie 4) et de façon comparative, l'écart entre les loyers et leurs plafonds respectifs (partie 5).

1 DONNEES ET PERIMETRE DE L'ETUDE

Ce chapitre présente le périmètre de l'étude, la base de données mobilisée, ainsi que les hypothèses de travail et les apurements qui ont été effectués pour mener à bien les analyses.

1.1 Périmètre de l'étude

Font partie du champ de l'étude les logements détenus par les Office Publics de l'Habitat (OPH), les SA d'HLM et les SEM ainsi que les coopératives d'HLM (COOP).

Géographiquement, l'étude couvre la Métropole et les Départements et Région d'Outre-mer (DROM), à l'exception de Mayotte.

Les logements reloués après avoir été cédés auparavant à des associations ou bien loués « avec ou sans contrepartie financière » (typiquement ceux loués aux gardiens) sont exclus du champ de l'étude. Par ailleurs, les logements non conventionnés des SEM de Métropole ne font pas partie de l'analyse, les données sur ce champ n'étant pas à la disposition de l'Agence au moment de l'étude.

L'étude porte sur les relocations de 2014 à 2016.

1.2 Le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS)

1.2.1 Structuration du répertoire et hypothèses de travail

Créé en 2011, géré par le Service de la Donnée et des Etudes Statistiques (SDES, ex-SOeS) du Ministère en charge des politiques du logement (actuellement le Ministère de la Cohésion des Territoires) et construit à partir des informations communiquées par les bailleurs, le RPLS recense l'ensemble des logements appartenant aux organismes ayant des logements sociaux au 1^{er} janvier de chaque année. Le SDES met à disposition de l'ANCOLS l'ensemble des données sur les logements détenus par les organismes de logement social (OPH, SA d'HLM et COOP) ainsi que les logements conventionnés des SEM de Métropole⁷.

Chaque année le répertoire dresse l'état global du parc de logements au 1^{er} janvier. Sont notamment renseignés pour chaque logement, le mode d'occupation (loué, vacant...), la date de signature du dernier bail en cours, le loyer principal et le loyer accessoire, le plafond de loyer, la localisation géographique du logement, la filière de financement principal (FFP) du logement.

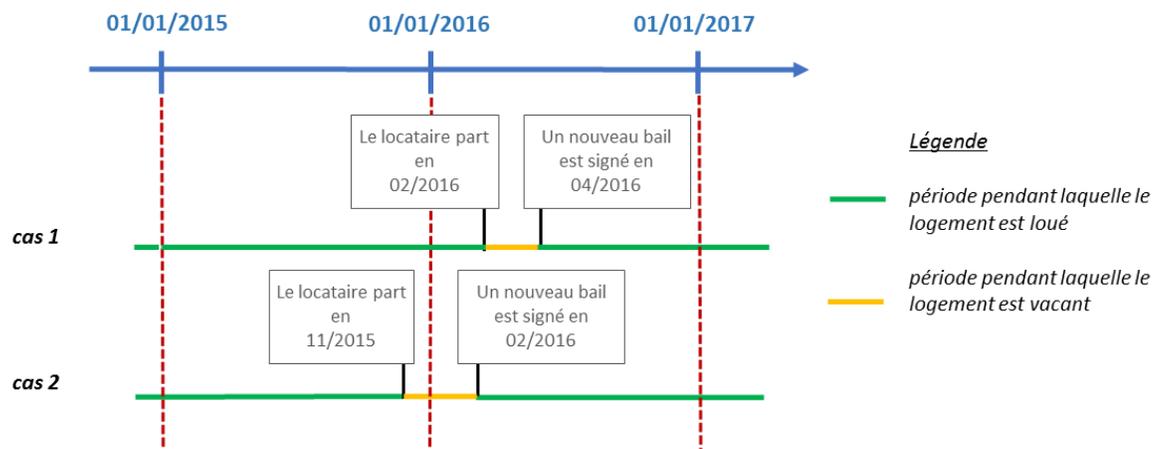
Pour chaque millésime, l'information contenue correspond à celle la plus récente disponible au 1^{er} janvier de l'année considérée. Le RPLS n'historise donc pas tous les changements intervenus dans le logement au cours d'une année donnée. A titre d'exemple, si un bail a été signé en mars 2016 puis un autre en novembre 2016 en raison du départ du locataire précédent, seule la date de novembre 2016 apparaîtra dans le RPLS 2017.

Cette situation conduit donc à faire un certain nombre de précisions et d'hypothèses :

- Le loyer renseigné correspond à celui au 1^{er} janvier : l'analyse portera donc sur le loyer au 1^{er} janvier antérieur et postérieur à la relocation et non *stricto sensu* au dernier loyer avant la relocation et au

⁷ Les logements non conventionnés des SEM n'étaient pas communiqués à l'Agence jusqu'à la Loi ELAN et n'ont donc pas pu être intégrés dans l'étude mais pourront l'être dans de futurs prolongements. Pour les SEM des DROM, tous les logements détenus ont été communiqués compte tenu de l'absence de conventionnement sur ces territoires.

premier loyer après la relocation. Deux cas sont possibles comme présentés dans le schéma suivant⁸ :



Dans le premier cas, les loyers au 1^{er} janvier 2016 et 1^{er} janvier 2017 sont bien renseignés dans le RPLS. Dans le second cas, bien que le logement n'ait été vacant que 3 mois, seuls les loyers du 1^{er} janvier 2015 et 1^{er} janvier 2017 sont renseignés.

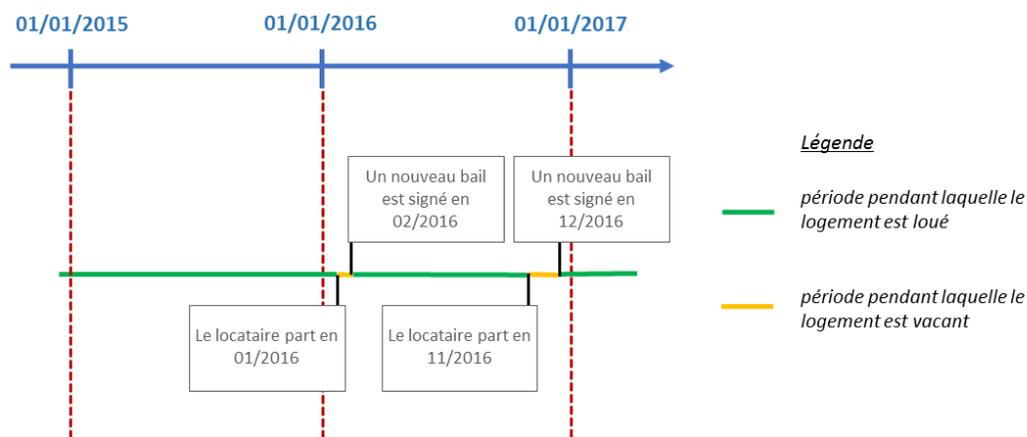
Le fait que la révision des loyers soit encadrée par l'Indice de Référence des Loyers (IRL)⁹ et que celui-ci connaisse des taux inférieurs à 1 % depuis plusieurs années, permet de faire l'hypothèse qu'observer le loyer au 1^{er} janvier antérieur à la relocation¹⁰ et le loyer au 1^{er} janvier après la date de la relocation est presque équivalent à observer le loyer juste avant et juste après la relocation. Formulé autrement, les évolutions de loyer – s'il y en a – seront imputées à la relocation elle-même et non aux faibles variations dues possiblement au fait que l'on n'observe pas directement le dernier loyer avant la relocation et le tout premier après la signature du bail. L'étude montre d'ailleurs que les loyers des logements loués mais sans relocation évoluent beaucoup moins que ceux des logements reloués.

- Par ailleurs, si un logement a été reloué en cours d'année mais que le locataire est parti avant le 1^{er} janvier, il ne sera pas possible de savoir quel a été le loyer pratiqué au cours de ce bail. Le dernier loyer renseigné avant la relocation observé ne correspondra donc pas forcément au loyer payé par le dernier locataire présent dans le logement avant la relocation mais bien au dernier loyer renseigné antérieur à la date de relocation. Le schéma ci-après présente un cas théorique pour illustrer le propos.

⁸ En toute rigueur, il n'est pas renseigné dans le RPLS la date à laquelle le locataire quitte le logement mais celle où le logement est de nouveau rendu disponible à la location : il est possible que des travaux aient eu lieu entre la date effective à laquelle le logement a été rendu au bailleur par le locataire et la date à laquelle l'organisme a considéré le logement comme de nouveau disponible à la location. Afin de simplifier la lecture, cette période est ignorée dans les schémas présentés ici et plus largement dans l'ensemble de l'étude.

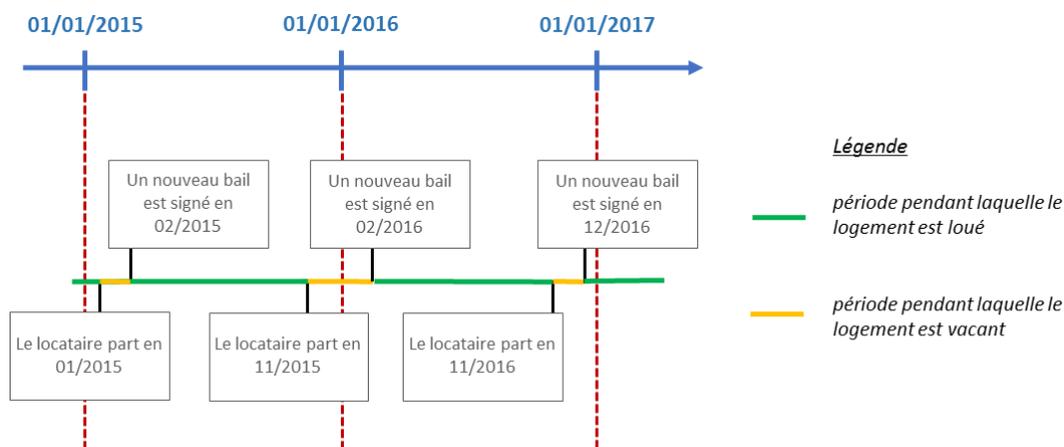
⁹ Calculé tous les trimestres, il correspond à la hausse des prix hors loyers et tabac.

¹⁰ Avec la possibilité comme dans le cas théorique n°2 présenté ici d'aller regarder le loyer au 1^{er} janvier de l'année précédant la relocation.



Dans le cas présenté ici, le loyer postérieur à la relocation sera celui du 1^{er} janvier 2017 et le loyer antérieur sera celui renseigné au 1^{er} janvier 2016. L'analyse comparative sera donc faite entre la location initiale et la seconde relocation, en ignorant faute de données la première relocation. Il convient d'ailleurs de rappeler que tel qu'est structuré le RPLS, il n'est pas possible de connaître les différentes dates de relocation si plusieurs ont eu lieu au cours de la même année ; seule la dernière qui correspond à celle du bail en vigueur au 1^{er} janvier est renseignée. L'utilisation de la date de remise à disposition du logement ne permet pas non plus d'identifier ces logements. Cependant, l'analyse des données du SNE (Service National d'Enregistrement) qui recense l'ensemble des demandes de logement social, tend à montrer que plusieurs baux auraient été signés l'année observée pour au plus 3 % des logements reloués¹¹. Autrement dit, il est possible de considérer qu'un logement reloué une année donnée ne l'a été qu'une seule fois cette année-là.

Toujours dans la même optique, deux relocations peuvent avoir eu lieu pendant deux années différentes sans qu'il soit possible d'identifier le loyer d'aucun des deux baux, si le logement est vacant au 1^{er} janvier de ces deux années, comme le montre le schéma suivant.

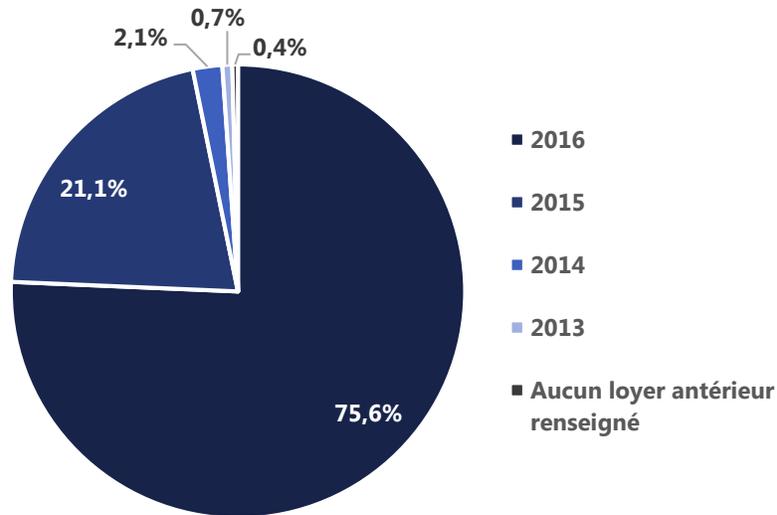


¹¹ L'analyse a été faite en regardant pour les années 2015 et 2016 les logements reloués qui apparaissaient plus d'une fois dans les attributions. Le chiffre obtenu est de 2,4 % en 2015 et 2,8 % en 2016. Cependant, seuls 80 % des logements reloués ont pu être appariés avec les données renseignées dans le SNE, une situation qui s'explique par le fait que renseigner l'identifiant du logement attribué dans le système d'information n'était pas encore obligatoire et en outre l'immatriculation au fil de l'eau des nouveaux logements n'avait pas encore été mise en place.

Le loyer est bien renseigné au 1^{er} janvier 2015, mais aucune information n'est disponible pour la relocation ayant eu lieu en février 2015 ni pour celle de février 2016.

Afin de limiter les biais générés par les possibles relocations non observables, seuls deux millésimes antérieurs à la relocation ont été observés. L'analyse des relocations de l'année 2016 (Figure 1) montre que la très grande majorité des relocations (96,7 %) a un loyer renseigné au 1^{er} janvier 2014 ou 1^{er} janvier 2015. Se limiter à l'observation des deux derniers millésimes antérieurs à la relocation constitue donc une limitation marginale sans conséquence pour l'étude.

Figure 1 : répartition des relocations ayant eu lieu en 2016 selon l'année du dernier loyer renseigné¹²



Source : RPLS

Cette limitation vise par ailleurs à offrir une analyse homogène des 3 années de relocation considérées. En effet, les données les plus anciennes disponibles correspondent à celles au 1^{er} janvier 2013 (RPLS2013), par conséquent, pour les relocations ayant eu lieu en 2014, seuls deux millésimes d'observation peuvent être mobilisés (RPLS2013 et 2014 offrant respectivement une photo du parc au 1^{er} janvier 2013 et 1^{er} janvier 2014). Afin d'avoir le même horizon d'analyse rétrospective que pour les relocations de 2014, celles de 2015 et 2016 se limitent elles aussi à l'observation des deux derniers millésimes antérieurs.

Se limiter à l'observation des deux derniers millésimes antérieurs à l'année de relocation permet donc de limiter les biais liés aux relocations non détectables et d'avoir une analyse homogène des 3 années observées tout en intégrant la quasi-totalité des logements reloués.

En conclusion, sera considéré comme logement reloué une année n et intégré à l'étude, tout logement dont l'année de signature du bail en cours est égale à n et dont un loyer est renseigné au 1^{er} janvier $n+1$ – c'est-à-dire après la relocation – ainsi qu'au 1^{er} janvier n (ou à défaut $n-1$) – avant la relocation.

¹² Pour les logements « Aucun loyer antérieur renseigné », il s'agit de ceux pour lesquels aucun loyer n'a été identifié et pour lesquels le logement a été renseigné comme vacant dans les millésimes 2013, 2014, 2015 et 2016 du RPLS.

Les données du RPLS ne permettent pas de savoir si un logement a été réhabilité ou a fait l'objet plus généralement de travaux avant la remise en location. C'est un point important mais sur lequel l'étude n'a pas pu se pencher faute de données disponibles¹³.

1.2.2 Compléments sur les principales variables mobilisées : le loyer et le plafond de loyer

Le loyer

Deux dimensions du loyer sont renseignées dans le RPLS : le loyer principal et le loyer accessoire le cas échéant. Le loyer principal correspond au loyer du seul logement sans y inclure les annexes. Il est encadré lorsque le logement est conventionné – ou a été conventionné par le passé – par des plafonds détaillés dans la sous-partie suivante.

Le loyer accessoire est défini comme « le loyer relatif aux locaux annexes qui n'entrent pas dans le calcul du loyer principal, par exemple les emplacements réservés au stationnement des véhicules, les terrasses, cours et jardins, faisant l'objet d'une jouissance exclusive »¹⁴. Il s'agit de l'ensemble des annexes qui n'entrent pas dans le calcul de la surface dite « utile ». Le loyer accessoire n'entre pas en compte dans les plafonds de loyer.

La présente étude traite exclusivement du loyer principal, les loyers accessoires représentant moins de 2 % du montant des loyers pour les relocations de 2016¹⁵.

Dans la suite de l'étude, le « loyer » sera entendu comme le seul loyer principal.

Deux méthodes sont aujourd'hui très majoritairement utilisées pour calculer la surface retenue pour le calcul du loyer : la surface dite « corrigée » (environ 64 % des relocations) et celle dite « utile » (30 % des relocations)¹⁶. Toutes deux se basent sur la surface « habitable »¹⁷ à laquelle est appliquée une série de coefficients correcteurs. L'étude s'est attachée à vérifier que la relocation ne constituait pas l'occasion d'un changement de méthode pouvant jouer sur la fixation du loyer : plus de 95 % des logements reloués conservent le même mode de calcul de la surface.

¹³ Il existe bien dans le RPLS une indication de « vacance technique » mais elle ne recouvre pas exclusivement la vacance due à des travaux et là aussi, seule la situation au 1^{er} janvier est renseignée. Un logement ayant bénéficié de travaux en cours d'année mais pas au moment du 1^{er} janvier n'apparaîtra pas comme « vacant technique ». En dépit de ces limitations, l'étude s'est néanmoins attachée à voir si des différences se faisaient jour entre des logements ayant été classés avant la relocation comme « vacant technique » et les autres. Faute de résultats probants, il a été décidé que cette piste d'investigation ne serait pas poursuivie.

¹⁴ Source : JO du 4 janvier 2016 arrêté modifiant l'arrêté du 2 octobre 2012 pris en application de l'article R. 411-3 du code de la construction et de l'habitation. Article 2, alinéa 45.

¹⁵ Le loyer accessoire représente plus de 10 % du loyer pour moins de 5 % des relocations de 2016 (et plus de 20 % du loyer pour moins de 0,9 %). En outre, la fiabilité des données renseignées pour cette variable est sujette à débat.

¹⁶ Le reste étant composé de logements dont la surface retenue pour le calcul est la surface habitable ou bien dont le loyer n'est pas calculé à partir de la surface.

¹⁷ Définie par le R. 111-2 du Code de la construction et de l'habitation, la surface habitable correspond à la somme des surfaces de plancher de chaque pièce à laquelle il faut retirer les surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Par ailleurs, sont exclus de la surface habitable les combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, et les parties de locaux n'atteignant pas au minimum 1,80 mètre de hauteur.

Afin de pouvoir faire des comparaisons entre les différents logements, les loyers sont tous rapportés à la surface habitable, donnée renseignée dans le RPLS.

Le plafond de loyer

Un plafond de loyer existe pour tout logement dit « conventionné ». Lors du montage d'une opération pour construire ou acquérir de nouveaux logements, l'OLS signe avec l'Etat – ou tout délégataire de compétence – une convention qui lui permet de bénéficier de subventions, d'abattements fiscaux et de prêts bonifiés en contrepartie d'un certain nombre de conditions liées à la location des logements ainsi financés, dont en particulier un loyer maximum autorisé.

Le montant du plafond de loyer dépend initialement de la « filière de financement principal » qui désigne le nom du prêt principal qui est adossé à la construction ou l'achat d'un logement social, mais peut être modifié dans le cadre de la signature de CUS (Convention d'Utilité Sociale). Enfin, le plafond peut dans certains cas être majoré par les délégataires de compétence ou en leur absence par le préfet.

En 2016, les logements conventionnés représentaient un peu moins de 94 % des relocations. Les autres logements reloués sont soit situés dans les DROM (2,6 %) où le conventionnement n'existe pas, soit des logements non conventionnés (3,6 %). Dans tous les cas de figures, des plafonds de ressources et de loyer existent¹⁸ mais les bailleurs ne sont tenus de les déclarer dans le RPLS que pour les logements conventionnés. Les analyses liées aux plafonds se limitent donc aux logements conventionnés.

1.3 Apurements

1.3.1 Apurements liés au loyer

L'analyse du loyer constituant le cœur de la présente étude, un certain nombre de contrôles et de d'exclusions ont été nécessaires pour s'assurer que les données étaient cohérentes.

7 variables de contrôle ont été retenues. Les deux premières variables correspondent à la cohérence du loyer après la relocation, les deux suivantes à la cohérence du loyer avant la relocation et les trois dernières à la cohérence de l'évolution observée entre l'ancien et le nouveau loyer :

- Le loyer mensuel postérieur à la relocation,
- Le loyer mensuel postérieur à la relocation par m²,

- Le loyer mensuel antérieur à la relocation en valeur absolue,
- Le loyer mensuel antérieur à la relocation par m²,

- La variation entre le loyer mensuel avant la relocation et après la relocation,
- La variation entre le loyer mensuel avant la relocation et après la relocation par m²,
- La variation relative entre le loyer avant la relocation et après la relocation.

Les observations qui pour au moins un de ces sept critères appartenaient aux valeurs extrêmes, avec un seuil fixé à 0,1 % (0,1 % des valeurs les plus élevées et 0,1 % des valeurs les plus faibles) ont été exclues. Au final, 0,7 % des observations ont été exclues de l'analyse.

¹⁸ Seuls les logements n'ayant jamais été conventionnés, ne sont pas soumis à des plafonds de ressources ni de loyer.

Afin de pouvoir procéder à des comparaisons avec le reste du parc, les mêmes critères ont été retenus pour sélectionner les logements loués mais sans relocation pendant l'année considérée¹⁹.

1.3.2 Apurements liés aux plafonds de loyer

L'analyse des plafonds et plus précisément de l'écart entre les loyers pratiqués et les plafonds correspondant constitue un axe important de cette étude. Des contrôles et exclusions ont ici aussi été nécessaires pour garantir la qualité des analyses réalisées. Les mêmes variables que précédemment ont été retenues :

- Le plafond postérieur à la relocation,
- Le plafond postérieur à la relocation par m²,

- Le plafond antérieur à la relocation,
- Le plafond antérieur à la relocation par m²,

- La variation entre le plafond avant la relocation et après la relocation,
- La variation entre le plafond avant la relocation et après la relocation par m²,
- La variation relative entre le plafond avant la relocation et après la relocation.

Les cas atypiques étant plus nombreux que dans le cas des loyers, il a été décidé que le seuil d'exclusion serait de 0,5 %²⁰ des observations. Le taux d'exclusion final est proche de 2 % des observations.

Une proportion non négligeable de logements conventionnés n'a pas de plafond renseigné, un nombre en baisse au cours des années mais qui conduit à exclure de l'analyse spécifique des plafonds entre 7 % et 22 % – selon les années – des logements faute de données renseignées. Dans la mesure où il ne s'agit pas d'apurement *stricto sensu*, et que par ailleurs leur nombre et les variations observées entre les différentes années sont importants et influent sur les résultats obtenus, ce point sera davantage développé dans le chapitre traitant des plafonds.

Rappelons que les exclusions liées au plafond se limitent aux analyses traitant spécifiquement de ce sujet.

Afin de pouvoir procéder à des comparaisons avec le reste du parc, les mêmes critères ont là aussi été retenus pour sélectionner les logements loués mais sans relocation pendant l'année considérée.

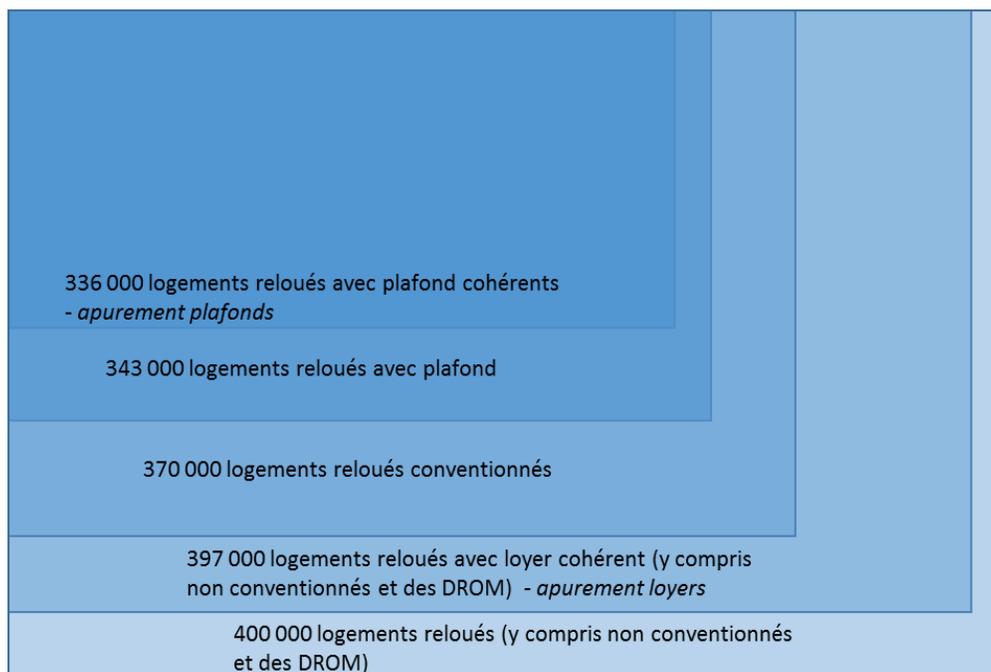
1.4 Résumé global

Le schéma suivant synthétise les différentes restrictions appliquées et donne les chiffres du nombre de logements pour les relocations ayant eu lieu en 2016.

¹⁹ Une petite différence est néanmoins à signaler, à savoir que les deux premiers critères ont été appliqués à l'ensemble du parc loué alors que les autres ont été appliqués une fois effectué ce premier filtre dans la mesure où certains logements n'avaient pas d'anciens loyers (typiquement les logements nouvellement loués).

²⁰ Cette exclusion s'ajoute à l'apurement déjà effectué avec le loyer, le 0,5 % d'exclusion a donc été appliqué parmi les logements déjà filtrés par rapport au loyer et qui avaient un plafond renseigné.

Figure 2 : schéma récapitulatif des volumétries des relocations selon le périmètre et les apurements effectués



Source : RPLS

Le chapitre suivant centré sur la description de l'ensemble des relocations prendra donc en compte le champ le plus large représentant 400 000 logements. Les chapitres 3 et 4 consacrés aux loyers se limiteront aux logements dont le loyer est considéré comme cohérent et n'a donc pas été l'objet d'un apurement. Les apurements ne représentant que 0,7 % des relocations, les analyses faites dans le chapitre sur les relocations seront valides et mobilisables dans ceux traitant plus spécifiquement des loyers.

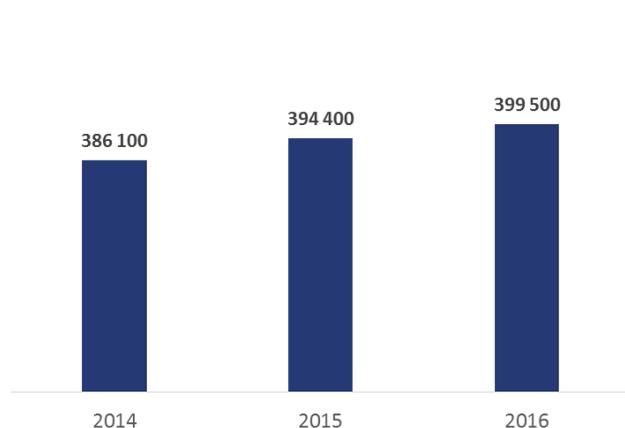
Le dernier chapitre ayant trait à l'analyse comparative des loyers par rapport aux plafonds, se limitera au champ le plus restreint, soit 336 000 logements reloués, conventionnés, dont les plafonds sont renseignés et après apurements de ces derniers.

2 LES RELOCATIONS

2.1 Les relocations représentent plus des trois quarts des baux signés

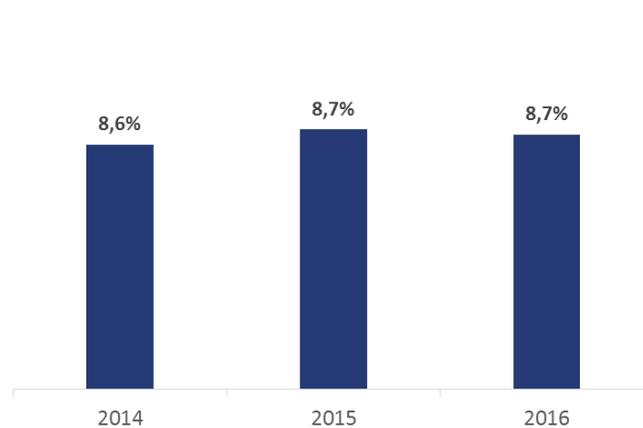
Un peu moins de 400 000 relocations ont eu lieu au cours de l'année 2016 représentant 8,7 % du parc social (Figure 3 et Figure 4). Le taux de relocation est quasi stable entre 2014 et 2016 mais le nombre de relocations augmente (+3,5 % entre 2014 et 2016) du fait de l'accroissement du parc. Ces relocations correspondent à des logements dans lesquels au moins un nouveau ménage a emménagé après le départ de l'ancien locataire. Par abus de langage, la présente étude parlera de « relocations » alors qu'il s'agira de « logements dans lesquels au moins une relocation a eu lieu »²¹.

Figure 3 : nombre de logements sociaux reloués, par année de 2014 à 2016²²



Source : RPLS

Figure 4 : taux de relocation dans le parc social de 2014 à 2016²³



Source : RPLS

En 2016, le nombre total de logements dans lesquels au moins un ménage a emménagé durant l'année, avoisinait 510 000 unités (

Figure 5), les relocations en représentant 78 % (Source : RPLS

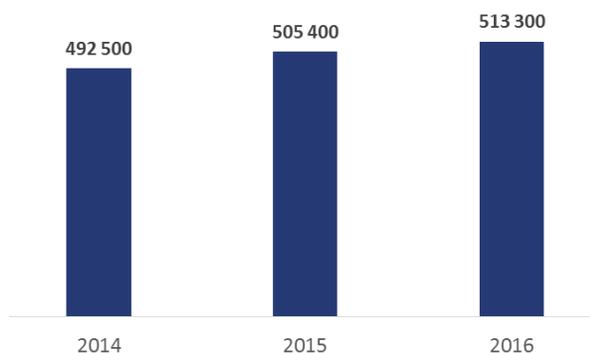
²¹ Il n'est pas possible de parler *stricto sensu* de baux signés. Le RPLS n'est pas une base de données historique. Il permet de savoir si au moins un emménagement a eu lieu dans le logement au cours de l'année. Il ne permet pas de détecter des situations où plusieurs emménagements – et donc plusieurs baux signés – ont eu lieu dans un même logement au cours d'une même année. Néanmoins comme mentionné dans le chapitre précédent consacré à la présentation des données, l'analyse des données du SNE montre que moins de 3 % des logements ont été reloués deux fois ou plus au cours de l'année 2016.

²² Pour rappel, il s'agit là des situations de relocations telles que définies dans notre étude à savoir des logements qui étaient encore loués au minimum au 1er janvier de l'année précédant celle de la relocation, et qui entre les deux locations n'ont connu qu'une période de vacance ou de travaux.

²³ Le taux de relocation est défini comme le nombre de logements reloués sur le total des logements loués ou en attente de locataires.

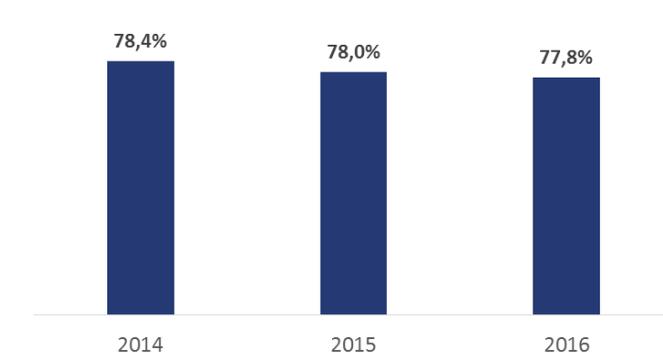
Figure 6). Ce pourcentage est en très légère baisse entre 2014 et 2016 en raison d'une hausse du nombre de nouveaux logements entrés dans le parc social sur cette période.

Figure 5 : nombre de logements dans lesquels un ménage a emménagé, par année



Source : RPLS

Figure 6 : part des relocations parmi les logements dans lesquels un ménage a emménagé, par année

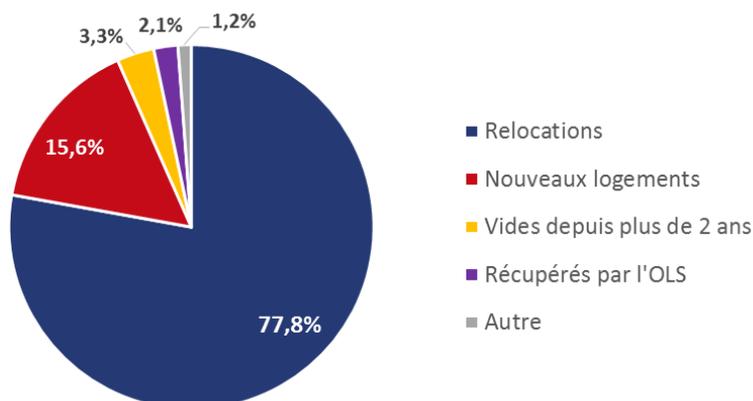


Source : RPLS

Les autres locations correspondent principalement à des nouvelles entrées dans le parc social (Figure 7). Ces dernières représentent environ 16 % des baux signés en 2016. Les 7 % restants sont composés principalement de logements vides depuis plus de 2 ans (3,3 %), et de logements qui auparavant étaient cédés à une association ou bien « occupés avec ou sans contrepartie financière »²⁴ (typiquement les logements des gardiens ou des logements de fonction dont le loyer n'est pas renseigné dans RPLS) (2,1 %).

²⁴ Tel que défini dans le RPLS.

Figure 7 : répartition des logements dans lesquels un ménage a emménagé en 2016



Source : RPLS

Notes de lecture : les logements dits « récupérés par l'OLS » sont ceux qui étaient précédemment cédés à une association ou « loués avec ou sans contrepartie financière » et qui typiquement correspondent aux logements de gardiens ou à des logements de fonction.

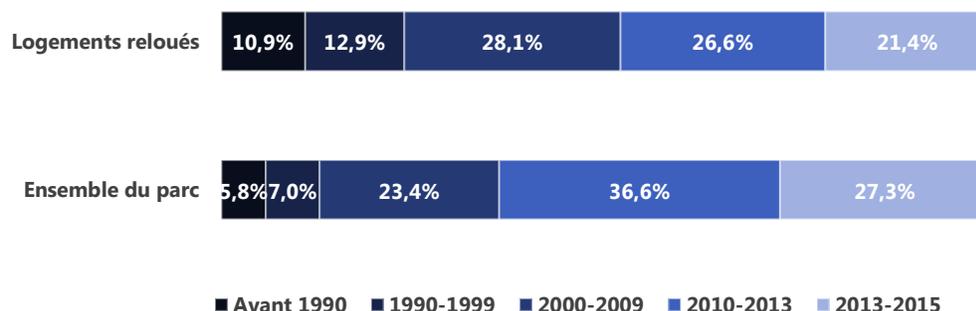
2.2 Les petits logements et ceux situés en zone détendue sont davantage reloués

2.2.1 Une surreprésentation des logements loués récemment

Les logements dans lesquels le ménage locataire est présent depuis longtemps, sont proportionnellement moins rendus disponibles pour être reloués (**Erreur ! Source du renvoi introuvable.**). En 2016, la durée moyenne du bail était ainsi de 7 ans pour les logements reloués contre 10 ans dans l'ensemble du parc²⁵. Cette situation est somme toute assez prévisible, les logements ayant une forte rotation sont ceux qui logiquement sont loués peu de temps.

²⁵ Le calcul a été fait en arrondissant par année en excluant logiquement les logements dont le bail a été signé en 2016.

Figure 8 : répartition des logements reloués durant l'année 2016 et de l'ensemble du parc social, selon la date de signature du bail en vigueur au 1er janvier 2016



Source : RPLS

2.2.2 Répartition géographique des relocations

2.2.2.1 Une plus grande proportion de logements reloués dans les zones détendues

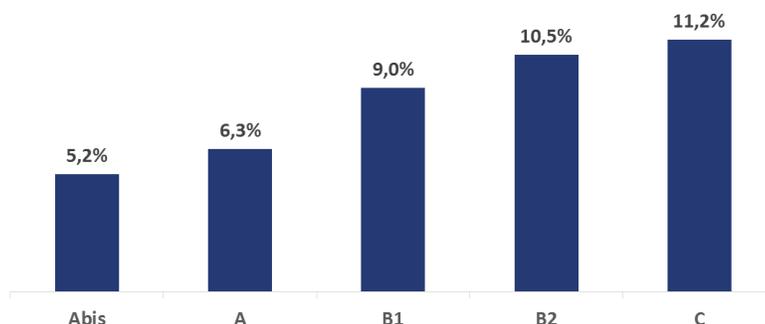
Le zonage ABC (composé de cinq zones Abis, A, B1, B2 et C) est un découpage du territoire selon le degré de tension du marché locatif (voir carte en annexe 1).

La rotation est d'ailleurs un élément important de l'existence de tensions sur le marché locatif, l'essentiel de l'offre de logements disponibles – tant dans le parc privé que dans le parc social – provenant de la rotation du parc. C'est particulièrement vrai pour le secteur du logement social où les relocations représentent plus de 3 baux signés sur 4²⁶.

Plus la zone est tendue, plus le taux de relocation est faible : de 5,2 % en zone Abis à 11,2 % en zone C (Figure 8). Les logements situés dans les zones tendues sont ainsi sous-représentés dans les relocations : la zone Abis qui correspond au cœur de l'Île-de-France concentre presque 12 % du parc loué des OLS mais seulement 7,2 % des logements reloués en 2016. A l'inverse, près d'un logement reloué sur cinq est situé dans la zone C, bien que cette zone ne regroupe que 15,4 % du parc (Figure 9). Les chiffres observés pour le zonage ABC sont proches de ceux obtenus avec le zonage 123 (voir carte en annexe 2).

²⁶ Pour plus de détails sur le lien entre la rotation et la tension offre-demande dans le secteur du logement social, se reporter à l'*Etude de l'offre locative du secteur des organismes d'HLM et SEM au regard de la demande de logement social en France métropolitaine*, (ANCOLS, décembre 2016), en particulier le chapitre 2 consacré à l'analyse de l'offre (lien : <https://www.ancols.fr/home/actualite.html?edito=Actualit%C3%A9s-1>)

Figure 8 : taux de relocation selon la zone de tension, en 2016



Source : RPLS

Figure 9 : répartition des logements de l'ensemble du parc social et des logements reloués selon la zone de tension locative, en 2016



Source : RPLS

2.2.2.2 Les départements ruraux connaissent de forts taux de relocation

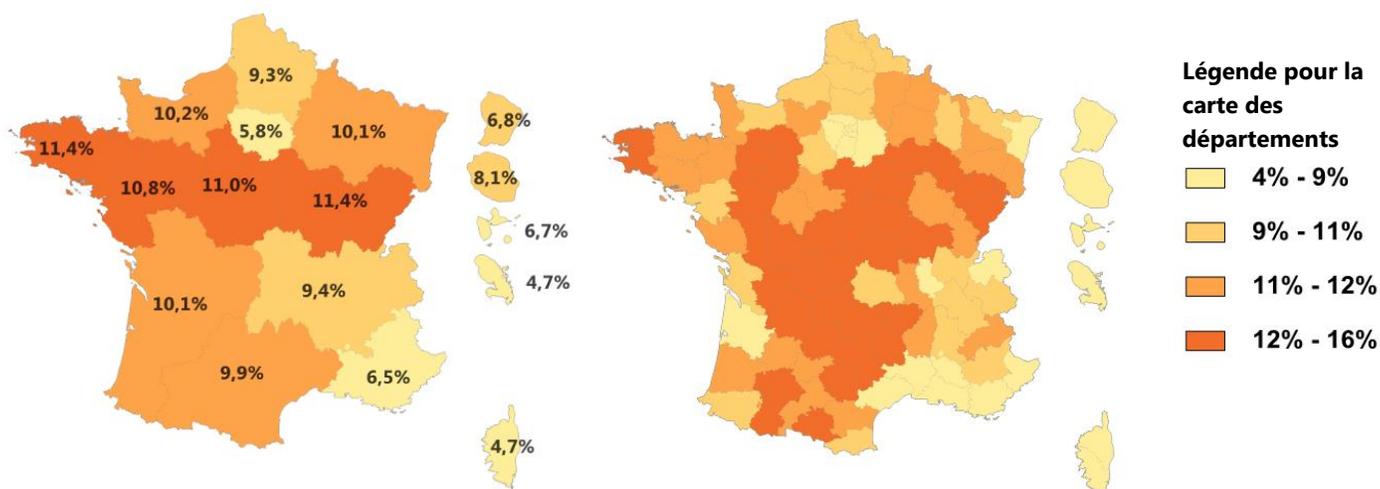
L'analyse faite avec les zones de tension ou le zonage 123 se retrouve à l'échelle régionale et départementale (Figure 10 et Figure 11).

La maille régionale constitue une première grille d'analyse : les régions Ile-de-France et PACA, fortement urbanisées et avec de fortes tensions sur le marché locatif, se caractérisent par les plus faibles taux de relocation. Cependant, cette analyse masque des disparités entre territoires qui peuvent être importantes dans certaines régions. Ainsi l'Occitanie voit-elle cohabiter l'Hérault qui connaît un faible taux de relocation (7,0 %) avec des départements comme la Lozère où le taux de relocation est parmi les plus élevés (14,7 %).

Les départements avec un fort taux de relocation sont des départements ruraux, ce qui est cohérent avec l'analyse qui a été faite en termes de zones de tension, ces départements étant situés principalement en zone C. A l'inverse, les départements de l'Ile-de-France, de la côte d'Azur ou le Rhône, qui regroupent les territoires des zone Abis et A, connaissent les plus faibles taux de relocation.

Figure 10 (à gauche) : carte des régions françaises selon leur taux de relocation dans le parc social en 2016

Figure 11 (à droite) : carte des départements français selon leur taux de relocation dans le parc social en 2016



2.2.2.3 Moins de relocations dans les Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV)

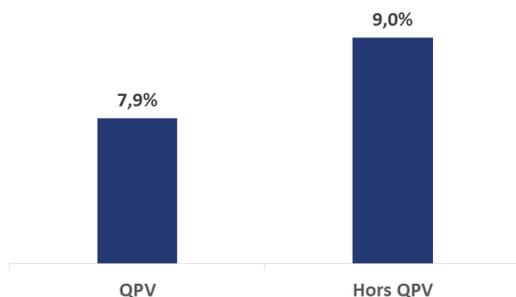
31 % du parc des OLS est situé dans les Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville²⁷ (QPV). Le taux de relocation y est plus faible que dans le reste du territoire, avec un taux de 7,9 %, contre 9,0 % pour les logements situés hors des QPV (Figure 12).

Les logements situés QPV sont plus souvent situés en zone tendue (Figure 13) où les relocations sont pourtant relativement moins fréquentes.

Par zone de tension, les différences de taux de relocation entre QPV et hors QPV sont de l'ordre de 0,4 à 0,7 point de pourcentage, à l'exception de la zone A – qui regroupe plus du quart des logements situés en QPV – dans laquelle l'écart est de 1,4 point.

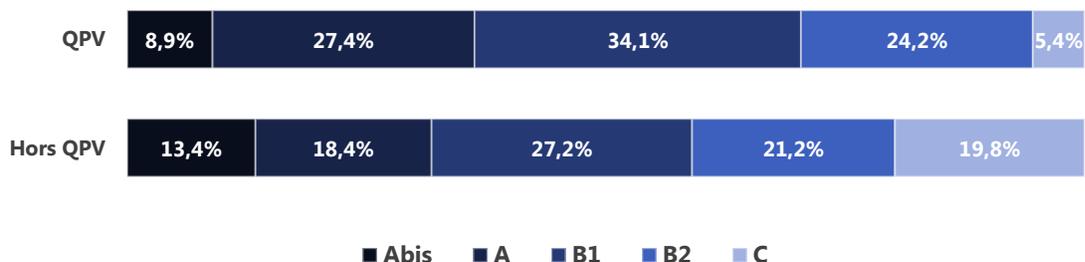
²⁷ Les Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville sont des territoires d'intervention spécifiques du Ministère de la Ville, définis par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014. Leur liste et leurs contours ont été élaborés par le Commissariat général à l'égalité des territoires et ont été construits à partir d'indicateurs de revenus.

Figure 12 : taux de relocation dans les QPV et dans le reste du parc, en 2016



Source : RPLS

Figure 13 : répartition du parc social par zone de tension et selon que le logement est situé ou non en QPV



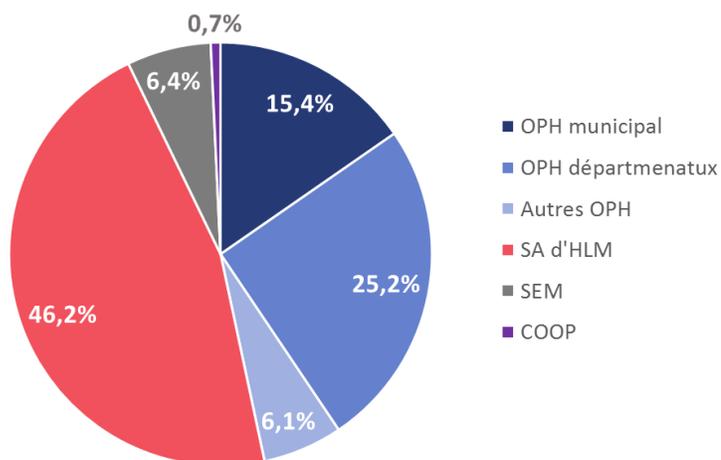
Source : RPLS

2.2.3 Une répartition proportionnelle des relocations selon le type d'organisme

La distribution des logements reloués selon la catégorie d'OLS est assez similaire à celle de l'ensemble du parc. Autrement dit, les taux de relocation sont proches d'une catégorie d'OLS à une autre. Les logements reloués appartiennent donc principalement aux OPH (46,7 %) et aux SA d'HLM (46,2 %) (Figure 14). Les logements des SEM représentent 6,4 % des logements reloués, les autres logements appartenant à des Coopératives d'HLM (COOP).

Certaines différences peuvent cependant être observées au sein des OPH. Ainsi les logements des OPH municipaux sont légèrement sous-représentés parmi les relocations : les OPH municipaux détiennent plus de 18 % du parc mais ne totalisent que 15,4 % des logements reloués. A l'inverse, les OPH départementaux sont légèrement surreprésentés : ils représentent 25,2 % des relocations et possèdent 23,5 % du parc ; une situation qui s'explique en partie par la plus grande présence des OPH départementaux dans les zones rurales où les rotations sont plus fréquentes.

Figure 14 : répartition des logements reloués en 2016 selon la catégorie de l'organisme propriétaire



Source : RPLS

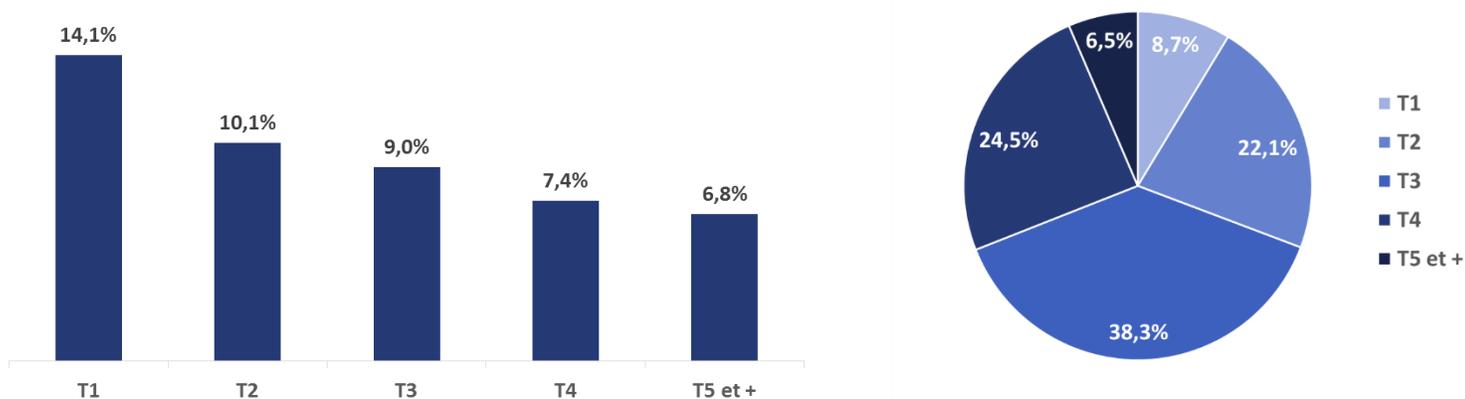
2.2.4 Caractéristiques des logements reloués

2.2.4.1 Les petits logements sont plus souvent reloués

Plus les logements sont petits, plus leur taux de relocation est élevé. Les T1 connaissent un taux de relocation particulièrement élevé (14,1 %), supérieur de 4 points à celui des T2 (Figure 15). Au-delà des T2, le taux de relocation continue de diminuer avec la taille du logement mais les écarts entre les typologies de logement sont plus modérés (entre 1 et 1,5 point).

Néanmoins, l'essentiel de l'offre locative liée à la relocation est constitué de T2, T3 et T4, les T1 ne constituant que 5,4 % du parc (Figure 16).

Figure 15 (à gauche) : taux de relocation selon la typologie du logement, en 2016
Figure 16 (à droite) : répartition des logements reloués en 2016 selon leur typologie



Source : RPLS

2.2.4.2 Filières de financement principal (FFP)

La filière de financement principal (FFP) – ou le cas échéant le cadre fixé par la CUS –détermine les plafonds de ressources et de loyer d’un logement²⁸. Les logements des filières de financement avec les plafonds les plus hauts – tant de ressources que de loyer – connaissent les plus forts taux de relocation (Figure 17). Les PLS, qui constituent les logements avec les plus hauts plafonds du parc social²⁹, sont les logements avec le plus fort taux de relocation (12,3 %), alors qu’ils se situent principalement dans les zones tendues où les taux de rotation sont les plus faibles. A l’inverse, les PLAI, dont les plafonds sont (avec les HLMO) les plus bas, ont un taux de relocation de 7,4 %, contre 8,6 % pour les PLUS (dont les plafonds se situent entre ceux des PLAI et des PLS).

Les logements intermédiaires, financés par des PLI, constituent une catégorie à part dans la mesure où il ne s’agit pas de logements sociaux mais ces logements sont néanmoins soumis à des plafonds de ressources et de loyer³⁰. Leur taux de relocation est parmi les plus élevés, à 9,3 %. Ces logements sont pourtant très concentrés en Ile-de-France et plus particulièrement dans la zone Abis (47 % des PLI y sont situés) où les relocations sont les moins fréquentes.

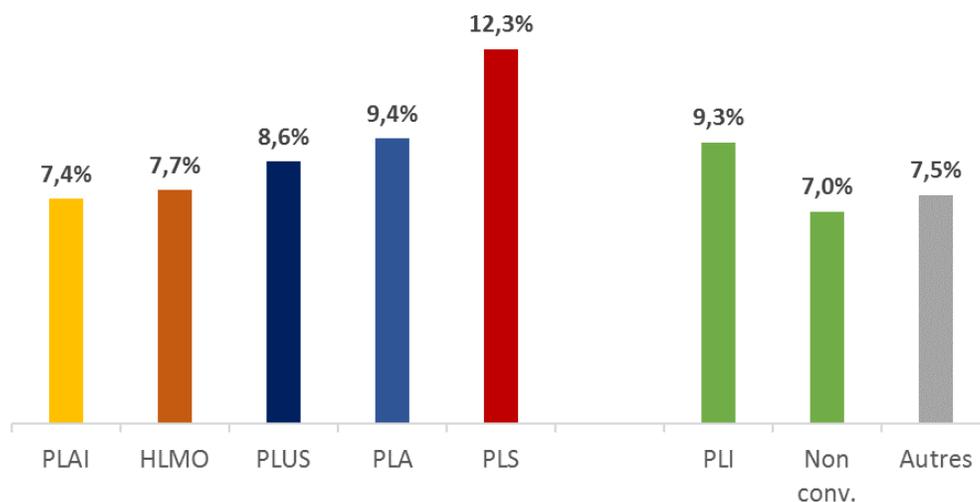
La répartition des relocations selon la FFP diffère peu de celle du parc dans son ensemble, les différences de taux de relocation ne suffisant pas à changer substantiellement cette structure (Figure 18). Les PLUS et HLMO constituent donc les deux principaux groupes de logements reloués (plus de la moitié à eux deux).

²⁸ Par abus de langage, sera entendue dans l’étude par FFP les plafonds de ressources et de loyers associés à une FFP particulière, sans préjuger s’il s’agit réellement de la FFP ayant financé le logement où de nouveaux plafonds définis lors d’une CUS.

²⁹ Tel que défini au sens de la loi SRU.

³⁰ L’ordonnance de février 2014 – ratifiée par la loi Macron d’août 2015 – définit précisément les logements intermédiaires comme des logements soumis à des plafonds de ressources et de loyer mais supérieurs aux plafonds les plus élevés des logements qui entrent dans la définition de logement social au sens de la loi SRU. Par ailleurs, aucun conventionnement n’est signé à la différence des logements sociaux.

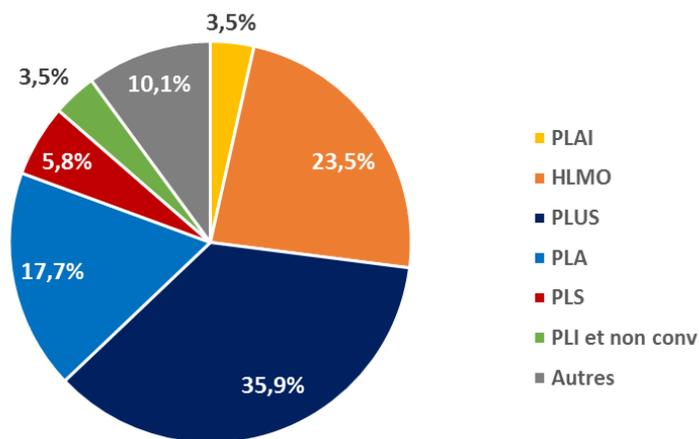
Figure 17 : taux de relocation par FFP en 2016



Source : RPLS

Note de lecture : « Autres » regroupe les logements des DROM (dont les filières de financement sont différentes), les logements reconventionnés et ceux dont la FFP a changé durant l'année de la relocation (en cas par exemple de rachats de logements entre bailleurs).

Figure 18 : répartition des logements reloués selon la FFP, en 2016³¹



Source : RPLS

³¹ Les logements non conventionnés et les PLI ont été regroupés dans la mesure où 77 % des non conventionnés ont des plafonds de ressources équivalents au PLI. Un logement déconventionné continue à être soumis à des plafonds de ressources. Seuls les logements n'ayant jamais été conventionnés ne sont en principe pas soumis à des plafonds.

3 LES LOYERS DES RELOCATIONS

3.1 Description des loyers des logements reloués

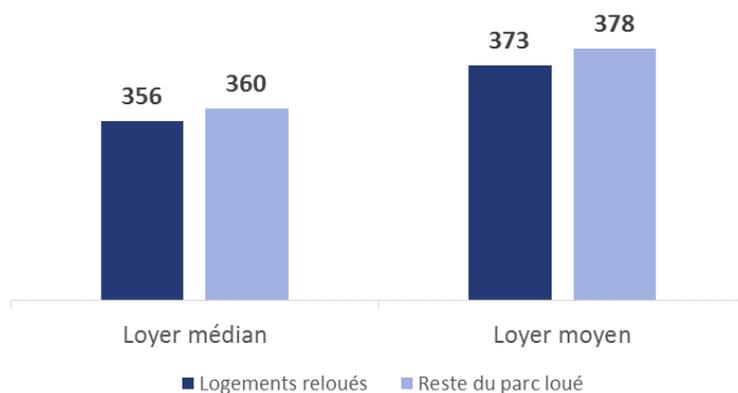
En préambule, il est rappelé que les loyers analysés ici sont les loyers principaux déclarés dans le RPLS par les OLS³². Par ailleurs, seuls les logements dont les loyers avant et après la relocation ont été considérés comme cohérents ont été inclus dans les analyses présentées dans ce chapitre et le suivant, soit 99,3 % de l'ensemble des relocations³³.

3.1.1 Des loyers à la relocation légèrement plus faibles que dans le reste du parc dans son ensemble...

Le loyer mensuel médian des relocations, c'est-à-dire le loyer tel que 50 % des logements se trouvent au-dessus et 50 % en-dessous s'établissait en 2016 à 356€ (Figure 19). A titre de comparaison, la médiane des loyers mensuels des logements loués au 1^{er} janvier 2017 et n'ayant pas changé de locataires au cours de l'année était de 360€, supérieure donc de 4 € à celle des logements reloués. Cet écart est proche de celui observé en 2014 et 2015.

Le loyer moyen est plus élevé que la médiane tant pour les logements reloués que pour l'ensemble du parc, avec un écart entre logements reloués et le reste du parc de l'ordre de 5 €. Cette situation s'explique par le fait que les loyers les plus élevés tirent la moyenne vers le haut.

Figure 19 : loyers mensuels médians et moyens en 2016 selon que le logement ait été reloué ou non³⁴



Source : RPLS

³² Les loyers présentés ici excluent donc les annexes.

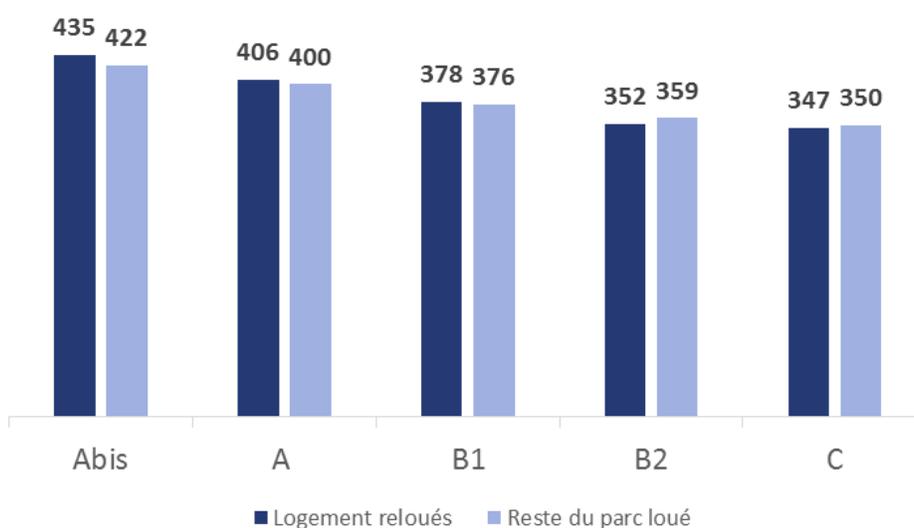
³³ Pour plus de détails, voir le chapitre « Données et périmètres de l'étude », en particulier la page 23.

³⁴ Les loyers considérés sont ceux au 1^{er} janvier 2017.

3.1.2 ... une situation plus nuancée une fois prise en compte la distribution géographique des relocations

Les relocations sont cependant plus fréquentes dans les zones détendues où les loyers sont en général plus faibles. Une fois prise en compte la localisation des logements, il apparaît que dans les zones tendues (Abis et A), la moyenne des loyers à la relocation est supérieure à celles des autres loyers (respectivement de 13€ et 6€) (Figure 20). En zone B1, les moyennes sont proches et en zones B2 et C, les loyers des logements reloués sont en moyenne légèrement inférieurs à ceux du reste du parc. Les valeurs médianes présentent un profil similaire avec néanmoins des écarts moins marqués, en particulier pour la zone Abis (8€ d'écart).

Figure 20 : loyers moyens mensuels des logements reloués et de l'ensemble du parc en 2016, par zone de tension

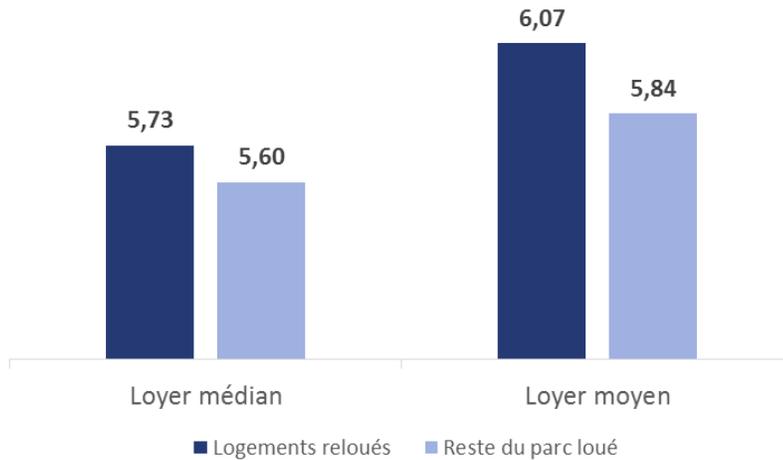


Source : RPLS

3.1.3 Les loyers au m² sont plus élevés dans les logements reloués

Rapportés au mètre carré, les loyers des logements reloués sont plus élevés que ceux des autres logements. En moyenne, les logements reloués sont loués 6,07 euros par mètre carré de surface habitable contre 5,84 euros pour les autres logements. Les médianes de ces loyers au mètre carré sont respectivement de 5,73 euros et 5,60 euros (Figure 21).

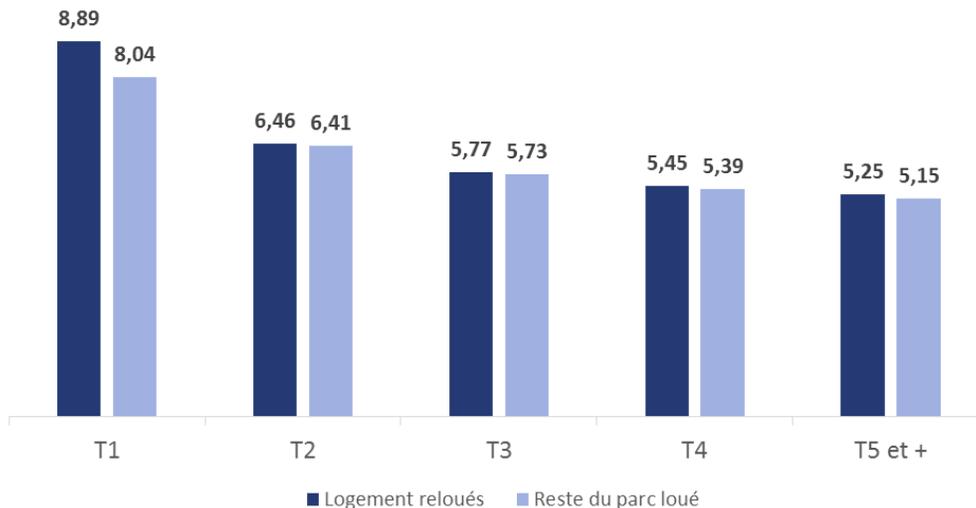
Figure 21 : loyers mensuels au m² médians et moyens en 2016 selon que le logement ait été reloué ou non (en euros par m² de surface habitable)



Source : RPLS

Cette situation s’explique en grande partie par la nature des logements reloués. Les petits logements sont surreprésentés parmi les logements reloués par rapport à l’ensemble du parc. Les T1 reloués se caractérisent par un loyer moyen au m² plus élevé que pour les T1 qui n’ont pas été reloués en 2016 (Figure 22). L’écart de loyer entre logements reloués et logements non reloués n’est pas observé pour les autres typologies de logement.

Figure 22 : loyers moyens au m² par typologie des logements, en 2016



Source : RPLS

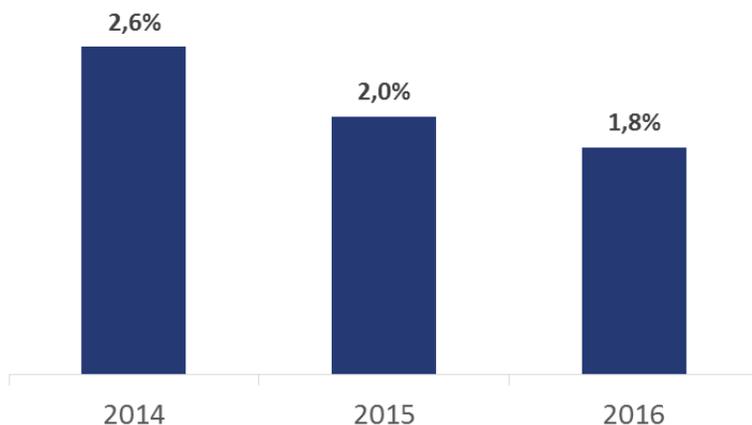
Cette première partie a permis de situer les loyers des logements reloués par rapport au reste du parc : des loyers plus élevés dans les zones tendues (zones Abis et A) et au contraire inférieurs dans les zones

détendues (zones B2 et C). Les loyers au mètre carré sont similaires exceptés pour les T1 pour lesquels l'écart est de l'ordre de 10 %.

3.2 Evolution des loyers

En 2016, l'augmentation moyenne du loyer lors de la relocation était de 1,8 %, une augmentation en baisse au cours des trois années observées (Figure 23).

Figure 23 : évolution moyenne des loyers des logements reloués avant et après la relocation, par année



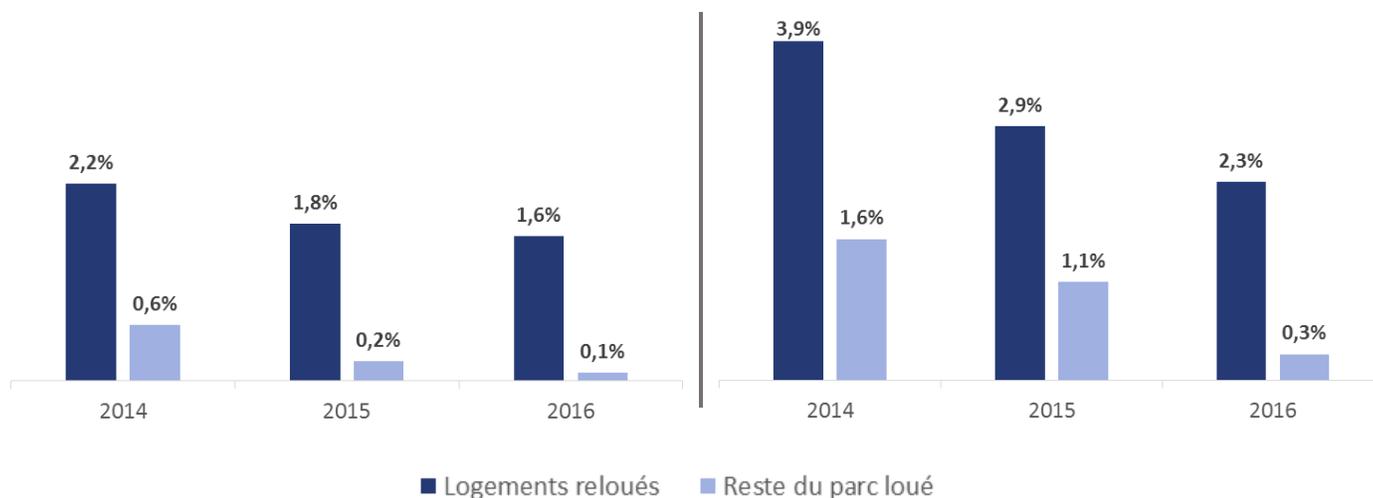
Source : RPLS

La hausse des loyers à la relocation est très supérieure à celle du reste du parc dont les hausses sont encadrées par l'IRL. Concernant les relocations dont le loyer renseigné avant relocation est celui du 1^{er} janvier de l'année de relocation, soit 78 % des relocations en moyenne³⁵, l'écart est de l'ordre de 1,5 point (Figure 24) : le ralentissement de la hausse des loyers à la relocation étant compensé par une baisse équivalente de la revalorisation des loyers du parc loué. Pour les logements reloués dont le dernier loyer renseigné était celui du 1^{er} janvier de l'année précédant la relocation, soit en moyenne 22 % des relocations, l'écart est plutôt de l'ordre de 2 points (Figure 25).

³⁵ Pour rappel, le dernier loyer renseigné avant relocation correspond à celui du 1^{er} janvier 2015 pour 22 % des relocations ayant eu lieu en 2016. Pour les autres 78 %, le dernier loyer renseigné est celui du 1^{er} janvier 2016. Pour plus de précisions, voir le chapitre « Données et périmètres de l'étude ».

Figure 24 (à gauche) : évolution des loyers sur un an pour les logements reloués et le reste du parc loué

Figure 25 (à droite) : évolution des loyers sur deux ans pour les logements reloués et le reste du parc loué



Champ : logements reloués l'année n dont le loyer renseigné avant relocation était celui du 1^{er} janvier n et ensemble du parc loué au 1^{er} janvier n et au 1^{er} janvier n+1.

Champ : logements reloués l'année n dont le loyer renseigné avant relocation était celui du 1^{er} janvier n-1 et ensemble du parc loué au 1^{er} janvier n-1 et au 1^{er} janvier n+1.

Source : RPLS

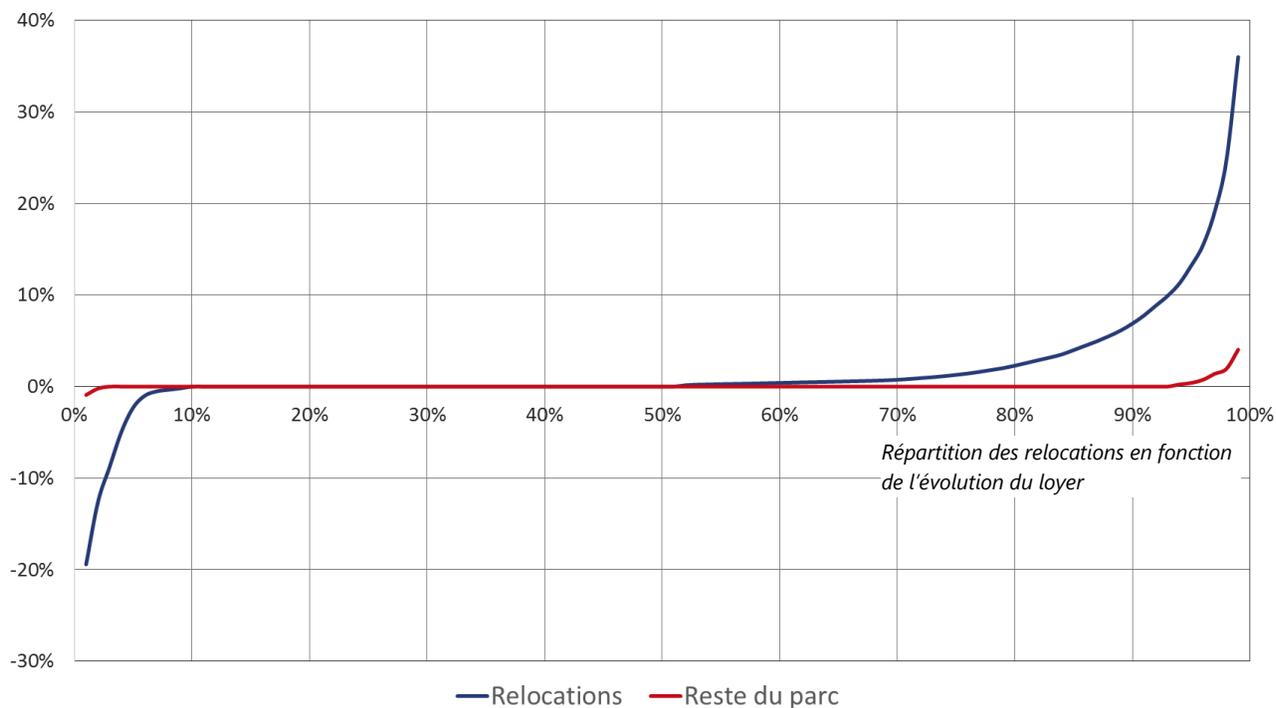
Cependant les évolutions de loyer sont assez hétérogènes : dans plus de 40 % des relocations de 2016, le loyer est resté inchangé (Figure 26).

En 2016, 9 % des logements reloués ont vu leur loyer baisser (soit environ 36 000 logements), avec des baisses de plus de 20 % dans les cas les plus extrêmes (premier centile). Le loyer est resté inchangé dans 43,5 % des cas, représentant un peu plus de 170 000 logements. Enfin, 47,5 % des logements ont vu leur loyer augmenter, avec des hausses de plus de 2 % pour 20,8 % des relocations, et de plus de 35 % pour les logements appartenant au dernier centile.

Par comparaison, les évolutions des loyers pour les autres logements loués, davantage encadrées, sont moins hétérogènes : le loyer a diminué pour 2 % des logements et a été revalorisé dans 6 % des cas, et ce de façon plus modérée. L'écart dans l'évolution des loyers entre les relocations et le reste du parc s'explique donc à la fois par une plus faible proportion de loyers inchangés mais aussi par des évolutions plus marquées pour les logements reloués.

Figure 26 : répartition comparative des évolutions des loyers, à la relocation et parmi les logements déjà loués, ordonnée de la plus forte baisse à la plus forte hausse

Evolution du loyer

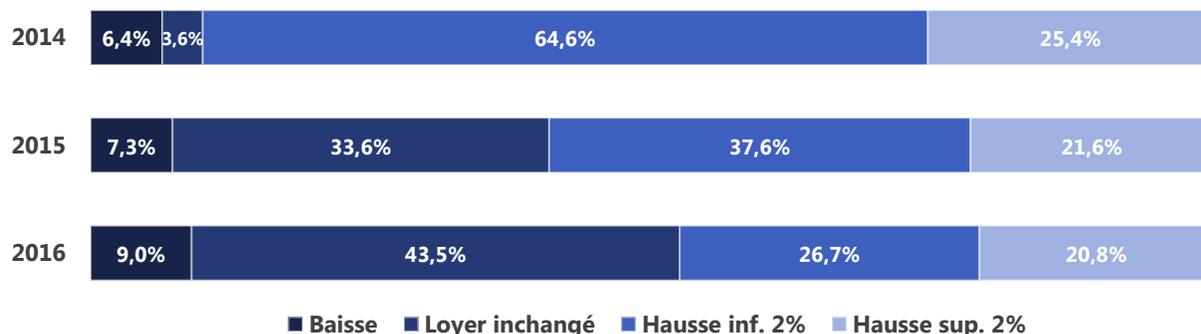


Source : RPLS

Lecture : à partir de l'axe des ordonnées : la hausse du loyer a été inférieure à 10 % pour environ 94 % des logements reloués (ligne bleue) ; environ 2 % des logements loués au 1^{er} janvier 2017 et dont le locataire est resté dans le logement ont vu leur loyer baisser.

La proportion de logements dont le loyer est resté inchangé après la relocation a fortement crû entre 2014 et 2016 (Figure 27) : de 3,6 % en 2014 des relocations à 43,5 % en 2016. La hausse est particulièrement marquée entre 2014 et 2015.

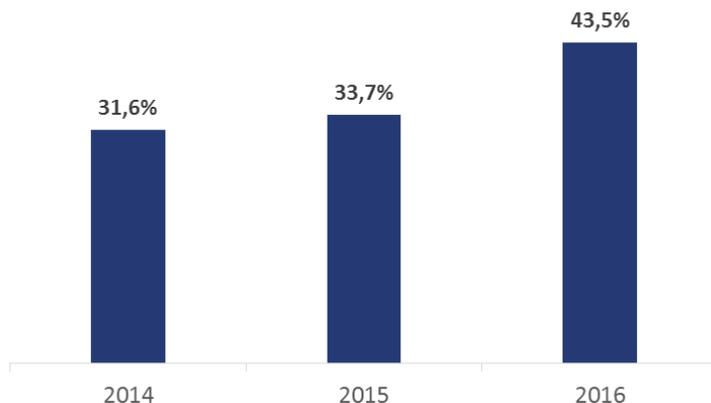
Figure 27 : répartition des logements reloués selon l'évolution du loyer, par année



Source : RPLS

Un des éléments pouvant expliquer la forte hausse du nombre de logements dont le loyer est resté inchangé lors de la relocation, est l'évolution de l'Indice de Référence des Loyers (IRL)³⁶. Les évolutions maximales de loyers ont ainsi été de +1,2 % au 1^{er} janvier 2014 (évolution de l'IRL au T2 2013), +0,57 % au 1^{er} janvier 2015, +0,08 % au 1^{er} janvier 2016 et 0 % au 1^{er} janvier 2017. Parmi l'ensemble des relocations, le taux de logements dont le loyer est resté inchangé ou a connu une hausse inférieure à l'IRL, est passé de 31,6 % en 2014 à 43,5 % en 2016 (Figure 28). Autrement dit, une fois pris en compte les éléments liés à l'inflation, la hausse de la proportion de logements dont le loyer est resté inchangé entre 2014 et 2016 apparaît plus modérée. Néanmoins, cette hausse montre que la seule inflation n'explique pas toute l'évolution observée.

Figure 28 : taux de logements reloués dont le loyer est resté inchangé ou dont la hausse était inférieure à l'IRL



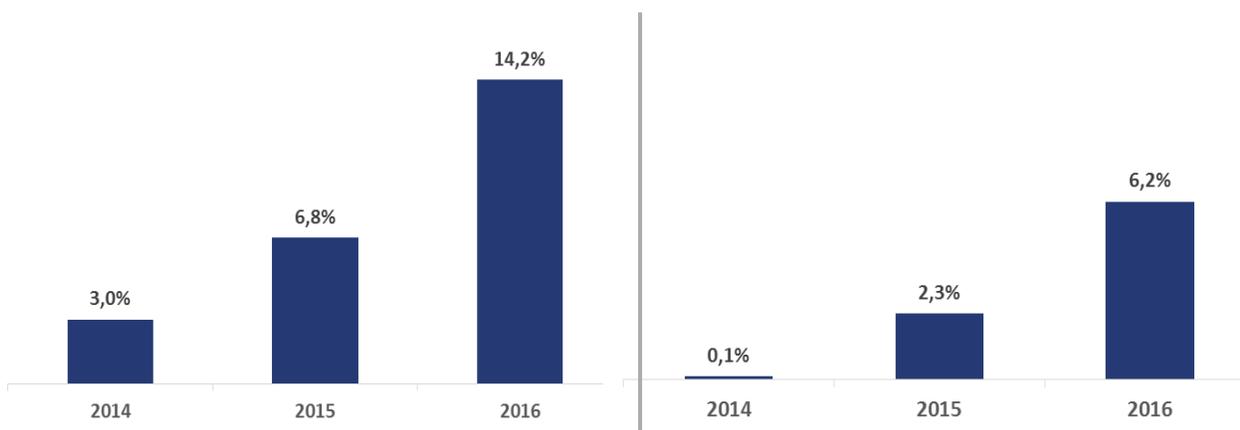
Source : RPLS

L'augmentation de la proportion de logements déjà au plafond avant la relocation, peut aussi expliquer en partie la hausse de la part des logements au loyer inchangé. Ces logements ne peuvent en effet être augmentés que si leur plafond est revalorisé. La part des logements dont le loyer est au plafond est ainsi

³⁶ L'IRL est un indice trimestriel qui correspond à la moyenne sur les douze derniers mois de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

passée de 3,0 % en 2014 à 14,2 % en 2016 (Figure 29), soit le passage de quelques centaines de logements en 2014 à plus de 23 000 en 2016. Rapportés à l'ensemble des relocations, la part des logements reloués à loyer inchangé déjà au plafond avant la relocation, passent de 0,1 % à 6,2 % entre 2014 et 2016 (Figure 30). Sans qu'il soit possible de prouver l'existence d'un lien de causalité entre cette hausse et le nombre de logements dont le loyer reste inchangé lors de la relocation, il convient d'observer qu'il s'agit bien d'une augmentation du nombre de logements pour lesquels une hausse du loyer était impossible si le plafond n'était pas révisé à la hausse.

Figure 29 (à gauche) : part des logements au plafond parmi les logements reloués à loyer inchangé
Figure 30 (à droite) : part des logements à loyer inchangé et déjà au plafond avant la relocation, parmi l'ensemble des relocations



Source : RPLS

Le ralentissement de la hausse des loyers n'est pas seulement dû à une plus grande part de logements dont le loyer est resté inchangé lors de la relocation entre 2014 et 2016 : il s'explique aussi par des hausses moins marquées et un accroissement de la part des logements dont le loyer a baissé. Ainsi, les hausses supérieures à 2 % qui correspondaient à 25,4 % des relocations en 2014, n'en représentent plus que 20,8 % en 2016. En parallèle, la part des baisses passe de 6,4 % des relocations en 2014 à 9,0 % en 2016.

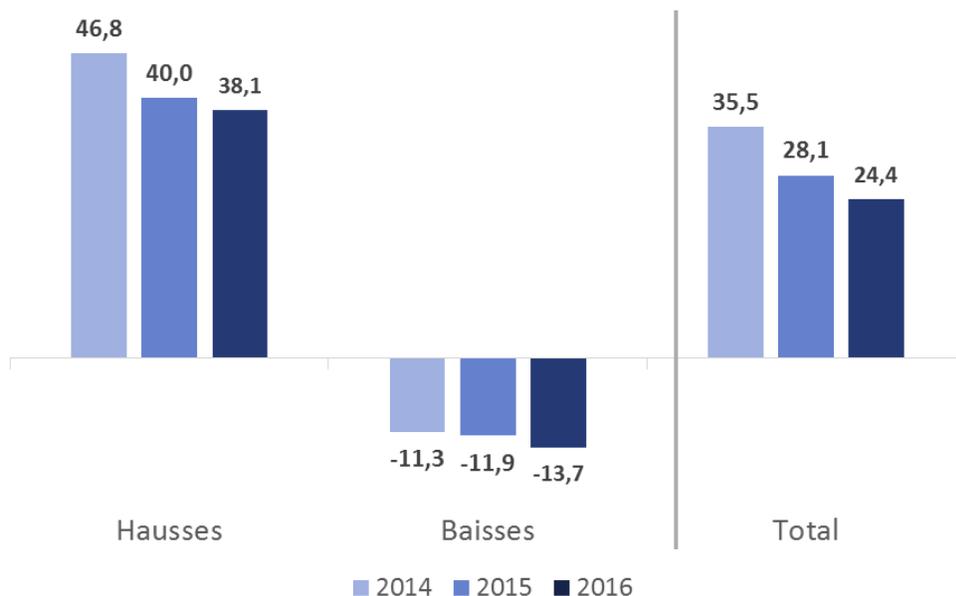
En conclusion, trois groupes tendent à se dessiner : un premier regroupant les logements dont le loyer a baissé (entre 7 % à 9 %), un second avec les logements dont le loyer est stable ou a augmenté de moins de 2 % (environ 7 relocations sur 10) et enfin un troisième composé des logements dont le loyer a augmenté de plus de 2 % (un peu plus de 20 % des relocations).

3.3 Plus de 24M€ d'encaissement net en année pleine dus à l'évolution des loyers

L'impact des évolutions de loyer – tant à la hausse qu'à la baisse sur les recettes – a été estimé en année pleine, c'est-à-dire dans l'hypothèse où un locataire resterait une année entière, en faisant le différentiel entre le loyer antérieur et le loyer postérieur à la relocation.

Les recettes liées aux hausses de loyer sont supérieures aux baisses : 38,1M€ de recettes additionnelles dues aux hausses de loyer, contre 13,7M€ de baisses en 2016 (Figure 31). L'écart tend à diminuer au cours des années, conduisant à une baisse des recettes nettes sur les trois années (de 35,5M€ en 2014 à 24,4M€ en 2016). Cette situation est cohérente avec ce qui a été observé dans la sous-partie précédente : un plus petit nombre de logements dont le loyer a augmenté et des hausses relativement moins fortes, et à l'opposé, davantage de logements dont le loyer baisse et avec des baisses plus marquées.

Figure 31 : recettes additionnelles / en moins dues à l'évolution du loyer lors de la relocation, par an (estimation en année pleine), en M€



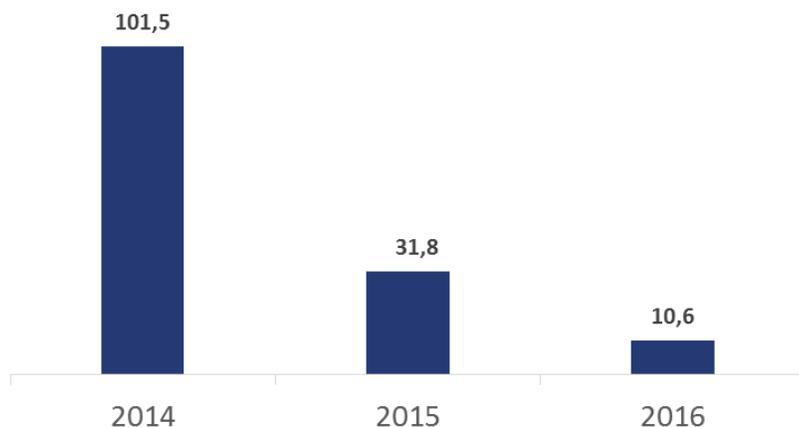
Source : RPLS

Néanmoins, ajustée de l'inflation de l'année précédente, la hausse des recettes nettes passe de 20,2M€ en 2014 à 24,4M€ en 2016 (c'est-à-dire en euros constants de 2016). Autrement dit, il est possible de conclure qu'une partie importante de la baisse des recettes nettes additionnelles dues à la revalorisation des loyers lors des relocations, s'explique par un contexte de hausses des prix plus limité.

La somme de l'ensemble des loyers représente environ 20Mds€, les recettes additionnelles obtenues de la revalorisation des loyers lors des relocations correspondent donc à environ 0,1 % des loyers.

Autre illustration du plus faible taux d'inflation et corollairement de l'IRL, les recettes liées aux revalorisations des loyers ont fortement diminué entre 2014 et 2016 (Figure 32). La comparaison entre les recettes nettes imputables à l'évolution des loyers lors des relocations et celles provenant des revalorisations annuelles, montre que si les premières ne représentaient que 35 % environ des secondes en 2014, elles en représentaient plus du double en 2016.

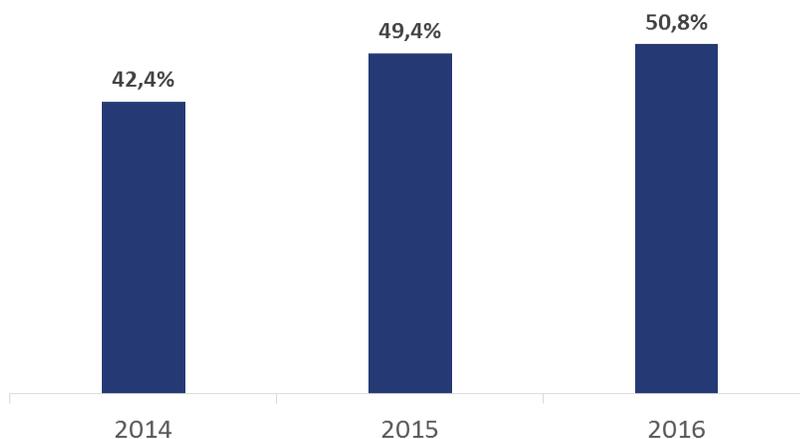
Figure 32 : Recettes additionnelles de la revalorisation des loyers (estimation en année pleine), en M€



Source : RPLS

Autre point important à constater, l'essentiel des recettes additionnelles provient principalement des fortes hausses. Ainsi les cinq derniers centiles³⁷, c'est-à-dire les logements dont l'évolution du loyer à la hausse a été la plus forte, représentaient-ils plus de 19M€, soit un peu plus de 50 % des recettes additionnelles liées aux hausses de loyers, un pourcentage qui a augmenté de 2014 à 2016 (Figure 33)

Figure 33 : poids des cinq derniers centiles dans les recettes additionnelles provenant des hausses de loyers lors des relocations, par an

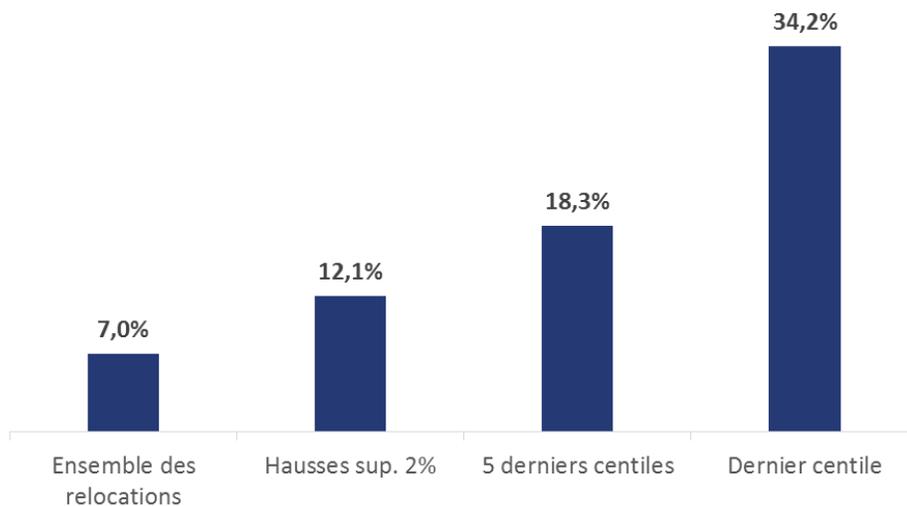


Source : RPLS

³⁷ Précision importante, il s'agit bien des cinq derniers centiles parmi l'ensemble des relocations, et non parmi les seules relocations dont le loyer a augmenté. Ramenées aux relocations dont le loyer a augmenté, cela correspond à un peu plus de 10 %.

La zone A et plus encore la zone Abis, sont surreprésentées parmi les logements pour lesquels le loyer a augmenté, situation d'autant plus marquée pour les cas extrêmes. Ainsi, alors que les logements de la zone Abis ne constituent que 7,0 % des logements reloués, ils représentent 34,2 % des logements reloués appartenant au dernier centile – les 1 % de logements qui ont connu les plus fortes hausses (Figure 34).

Figure 34 : part des relocations de la zone Abis parmi l'ensemble des relocations, selon l'évolution du loyer



Source : RPLS

Le dernier centile regroupe environ 4 000 logements pour lesquels la hausse du loyer a été au minimum de 36 % en 2016. Paris *intra-muros* en concentre une grande proportion (22,3 %), représentant 11,0 % des relocations parisiennes. Formulé autrement, plus de 1 logement reloué sur 10 à Paris en 2016 a connu une hausse d'au moins 36 %.

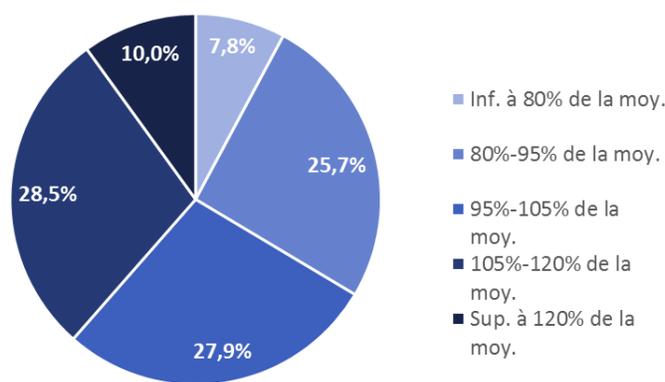
Cette situation s'explique en grande partie par la faible rotation observée en zone A et Abis (et tout particulièrement à Paris), c'est un des points importants développé dans le chapitre suivant.

4 LE NIVEAU DU LOYER PRECEDENT ET L'ANCIENNETE DU BAIL ANTERIEUR, DEUX VARIABLES CLES DANS L'EVOLUTION DU LOYER LORS DE LA RELOCATION

4.1 Un recentrage partiel des loyers par rapport au reste du parc

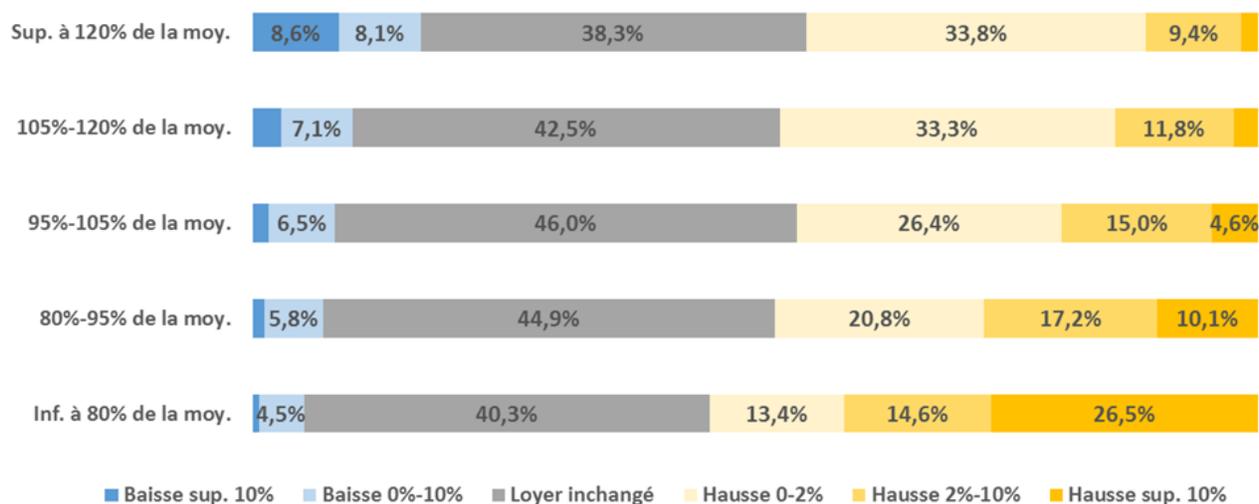
Afin de pouvoir effectuer des comparaisons de loyer entre logements similaires, les logements ont été regroupés par classe. Une classe a été définie selon sa zone de tension, la typologie du logement et sa filière de financement principal. Les loyers ont par ailleurs été rapportés à la surface habitable en mètres carrés. Cinq catégories de logements ont été définies selon l'écart du loyer du logement à la moyenne de sa classe : ceux dont le loyer était inférieur à 80 % de la moyenne, ceux dont le loyer était compris entre 80 % et 95 % de la moyenne, ceux dont le loyer était compris entre 95 % et 105 % de la moyenne, ceux dont le loyer était compris entre 105 % et 120 % de la moyenne et enfin ceux dont le loyer dépassait 120 % de la moyenne (Figure 35).

Figure 35 : répartition des logements selon l'écart du loyer antérieur à la relocation à la moyenne, en 2016



Source : RPLS

Figure 36 : répartition des logements selon la distance du loyer antérieur à la relocation à la moyenne en 2016



Source : RPLS

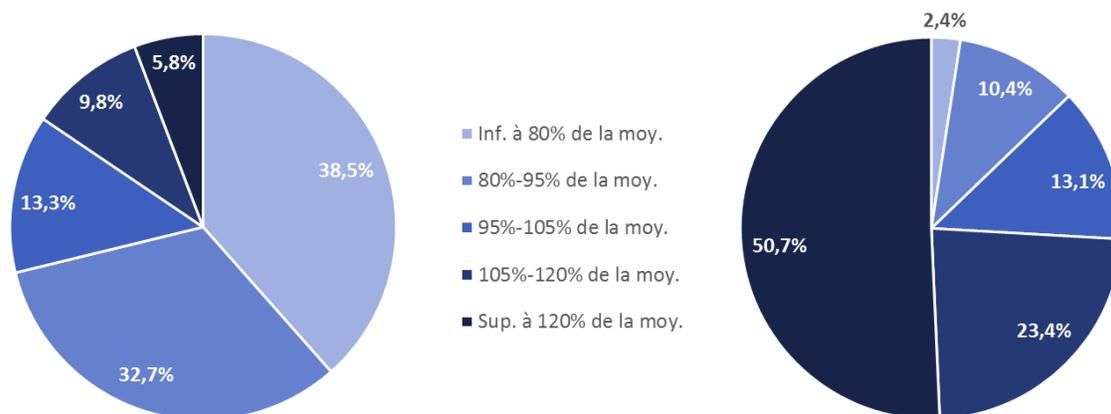
Les loyers des logements reloués augmentent après la relocation quel que soit le niveau initial du loyer par rapport à la moyenne des loyers de sa catégorie. Les hausses sont cependant un peu plus fréquentes pour les logements dont le loyer était inférieur à 80 % de la moyenne. 45,0 % des logements dont le loyer était supérieur à 120 % de la moyenne voient leur loyer augmenter contre 54,5 % pour ceux dont le loyer au m² était inférieur à 80 % de la moyenne (Figure 36). L'ampleur des hausses diffère cependant fortement. Ainsi, 26,5 % des logements dont le loyer antérieur au m² était inférieur à 80 % de la moyenne ont vu leur loyer augmenter de plus de 10 %, contre 4,6 % pour les logements proches de la moyenne et 1,8 % pour ceux au-dessus de 120 % de la moyenne. Il en résulte que les logements dont le loyer au m² antérieur à la relocation était inférieur à 80 % de la moyenne, représentent 38,5 % des hausses supérieures à 10 %, avec un peu plus de 10 000 logements sur un total d'environ 27 000 (Figure 37).

A l'opposé, le taux de logements dont le loyer a baissé lors de la relocation varie selon la situation antérieure à la relocation : le loyer a baissé pour 16,7 % des logements dont le loyer au m² antérieur à la relocation était supérieur à au moins 20 % de la moyenne, contre moins de 10 % pour les autres cas. Par ailleurs, un peu plus de la moitié des baisses sont supérieures à 10 % pour les logements les plus chers initialement. Ces baisses supérieures à 10 % sont d'autant moins fréquentes que le loyer initial était bas. Elles ne représentent que 9,7 % des baisses pour les logements dont le loyer antérieur à la relocation était inférieur à 80 % de la moyenne associée. Ainsi, la moitié des logements dont la baisse de loyer est supérieure à 10 % avaient des loyers précédant la relocation, supérieurs à 120 % de la moyenne, soit un peu moins de 5 000 logements parmi les presque 10 000 identifiés (Figure 38).

Enfin, la proportion de logements avec un loyer inchangé est d'autant plus élevée que le loyer au m² était proche initialement de la moyenne. Cependant, les écarts sont modérés : 38,3 % des logements dont le loyer au m² était supérieur de plus de 20 % à leur moyenne respective ont vu leur loyer demeurer stable (40,3 % dans le cas des 20 % en-dessous de la moyenne), contre 46,0 % pour ceux autour de la moyenne.

Figure 37 (à gauche) : répartition des logements dont le loyer a AUGMENTÉ de plus de 10 % selon l'écart du loyer au m² précédant la relocation en 2016

Figure 38 (à droite) : répartition des logements dont le loyer a BAISSÉ de plus de 10 % selon l'écart du loyer au m² précédant la relocation en 2016



Source : RPLS

Il est donc possible de parler de recentrage partiel des loyers autour de la moyenne, les hausses les plus importantes étant principalement centrées sur les loyers initialement inférieurs à la moyenne et les baisses sur les loyers initialement supérieurs à la moyenne.

Les résultats obtenus sont similaires pour les relocations de 2014 et 2015, une fois prise en compte l'évolution importante observée entre les trois années, à savoir le passage d'une majorité de hausses de loyer inférieures à 2 % à une majorité de logements dont le loyer est resté inchangé.

En dépit des évolutions de loyer, les logements restent majoritairement dans leur catégorie après la relocation (Figure 39). Quand les logements changent de catégorie de loyer après la relocation, c'est principalement pour se situer à un niveau de loyer plus élevé. Par exemple, les loyers des logements initialement compris entre 80 % et 95 % de la moyenne changeant de catégorie, se situent principalement entre 95 % et 105 % de la moyenne après la relocation. Cela conduit à un renchérissement relatif du logement.

Figure 39 : matrice de passage des logements reloués selon leur situation antérieure et postérieure à la relocation pour les logements reloués en 2016 (lecture en ligne)

Matrice de passage Répartition des logements selon la distance à la moyenne		Après relocation				
		Inférieur à 80%	Entre 80% et 95%	Entre 95% et 105%	Entre 105% et 120%	Supérieur à 120%
Avant relocation	Inférieur à 80%	70%	21%	5%	3%	1%
	Entre 80% et 95%	1%	81%	13%	4%	1%
	Entre 95% et 105%	0%	3%	83%	13%	1%
	Entre 105% et 120%	0%	1%	3%	90%	6%
	Supérieur à 120%	0%	1%	2%	6%	91%

Source : RPLS

Lecture : la lecture doit se faire en ligne : 21 % des logements dont le loyer était initialement inférieur à 80 % de la moyenne de leur classe, ont un loyer après relocation compris entre 80 % et 95 % de la moyenne de leur classe.

L'analyse a ici été faite en utilisant les zones de tension parmi les critères de définition des classes de logements. L'autre zonage clé, dit « 1-2-3 », a aussi été mobilisé. Les résultats sont extrêmement proches de ceux obtenus avec le zonage ABC.

4.2 Un bail ancien conduit à de fortes hausses lors de la relocation

4.2.1 Des évolutions de loyer fortement corrélés avec l'ancienneté du bail précédent

L'ancienneté du bail antérieur à la relocation est un facteur discriminant dans l'évolution du loyer (Figure 40).

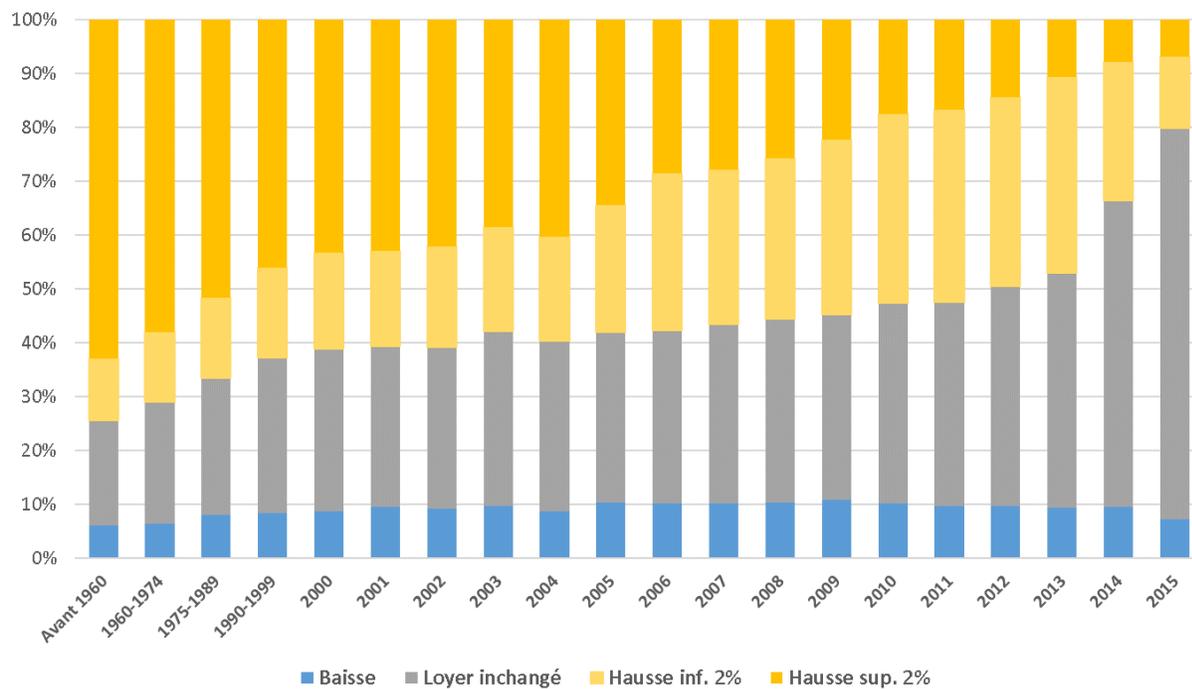
La proportion de logements dont le loyer a augmenté de plus de 2 % lors de la relocation augmente avec l'ancienneté du bail. C'est par ailleurs la catégorie pour laquelle les différences en fonction l'année de signature du bail antérieur à la relocation, sont les plus marquées. Les logements dont le précédent bail avait été signé avant 1960 sont trois fois plus nombreux en proportion à connaître une hausse du loyer de plus de 2 % par rapport à l'ensemble des relocations (62,9 % contre 20,8 %). A l'inverse, les logements dont le bail précédant la relocation avait été signé en 2015 sont 3 fois moins nombreux en proportion à connaître une augmentation de loyer de plus de 2 % (6,9 % contre 20,8 %).

La date du bail antérieur semble n'avoir que peu d'effets sur la probabilité que le loyer baisse lors d'une future relocation. Il est cependant à noter que les logements qui avaient précédemment été loués avant 2000 sont en proportion moins nombreux à voir leur loyer baisser au moment de la relocation.

Ces différentes observations sont confirmées par celles obtenues en analysant les relocations ayant eu lieu en 2014 et 2015.

Enfin les logements dont la hausse de loyer a été inférieure à 2 % sont davantage présents parmi ceux dont le bail antérieur datait de la période 2010-2013, soit une durée de location de 3 à 5 ans. Dans ce dernier cas, les résultats obtenus en 2014 et 2015 diffèrent pour des raisons qui seront explicitées par la suite.

Figure 40 : répartition des logements reloués selon l'évolution de leur loyer et de l'année de signature du bail antérieur à la relocation de 2016



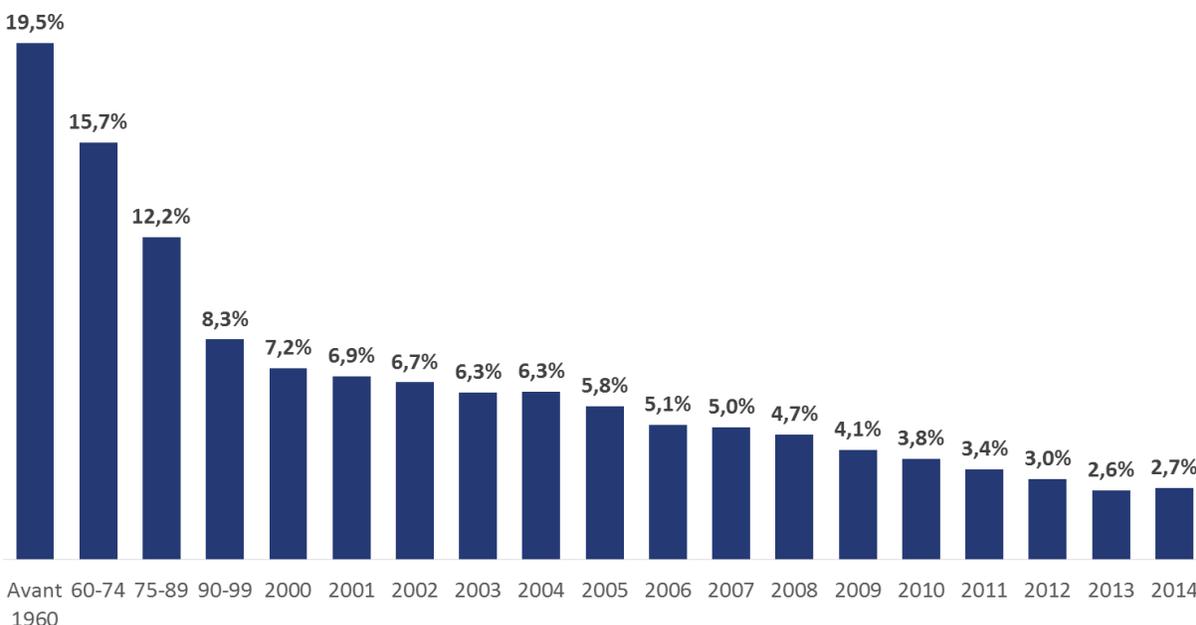
Source : RPLS

Lecture : Parmi les logements reloués en 2016 et qui avaient précédemment été reloués en 2003, 10 % ont vu leur loyer baisser.

4.2.2 Analyse spécifique des hausses de loyer

Les hausses de loyer au moment de la relocation sont d'autant plus fréquentes que le bail est ancien. Ces hausses s'accroissent également avec l'ancienneté du bail antérieur (Figure 41)³⁸ : quand le bail avait été signé avant 1960, la hausse de loyer est de 19,5 % en moyenne après la relocation, contre 2,7 % pour ceux datant de 2014.

Figure 41 : taux moyen de hausses des loyers parmi les logements dont le loyer a augmenté lors de la relocation, selon l'année de signature du bail précédent³⁹



Source : RPLS

Si la hausse est considérée comme entrant dans une logique de rattrapage – à savoir que la relocation est le moment pendant lequel l'OLS réajuste le loyer aux nouveaux loyers appliqués dans leur ensemble, alors il est possible de calculer un taux de rattrapage annualisé⁴⁰. Dans ce cadre, on observe que le taux de rattrapage annualisé est très proche de celle que soit l'année de signature du bail antérieur à la relocation, de l'ordre de 0,2 % par an. Autrement dit, une fois intégrée la durée du bail précédent dans le calcul de la hausse du loyer, alors on observe que les hausses sont similaires quelle que soit la date du précédent bail, il n'y a pas de sur-rattrapage par exemple des logements anciens⁴¹.

Il a été montré précédemment que l'écart du loyer à la moyenne correspondante jouait aussi un rôle dans l'évolution du loyer du logement lors de la relocation. L'analyse conjointe des deux variables montre que

³⁸ Seules 2003 et 2013 font exception dans l'ensemble de la série.

³⁹ Données pour les relocations de 2016.

⁴⁰ Il s'agit de calculer la hausse théorique de loyer qui aurait été appliquée chaque année pour arriver au loyer actuel. Mathématiquement, il s'agit d'une moyenne géométrique de type $(1+h)^n$ où h est le taux théorique et n le nombre d'année entre la signature du bail antérieur et la relocation.

⁴¹ Les résultats ici présentés ont intégré les logements pour lesquels le loyer était demeuré inchangé. Les exclure aurait conduit à ne regarder que les logements dont une hausse a eu lieu, or pour les logements dont le bail était récent, cela revenait à ignorer les nombreux cas pour lesquels les OLS ont laissé le loyer inchangé.

l'effet lié à l'ancienneté du bail existe bel et bien et n'est pas dû (ou plutôt pas seulement) au fait que les logements dont le bail est plus ancien sont aussi les logements avec des loyers plus faibles avant la relocation : quelle que soit l'écart du loyer avant relocation à la moyenne associée, on observe que les logements dont le bail antérieur était ancien sont en proportion plus nombreux à connaître des hausses de loyer supérieur à 2 %.

En complément, un modèle a été élaboré afin de confirmer le poids des deux variables. Un modèle de type MCO (pour Moindres Carrés Ordinaires) a été choisi dans la mesure où il s'agit de variables numériques (écart à la moyenne, et durée du bail précédent en années). L'écart à la moyenne a été légèrement modifiée : la valeur prise était égale à celle de l'écart -1 afin que toutes les distances inférieures à la moyenne soient négatives et celles supérieures à la moyennes positives et ce afin de pouvoir calculer un modèle dans lequel on suppose que plus l'écart est élevé, plus la variation du loyer sera forte avec un effet qui tend à ramener vers la moyenne (et donc avec un effet similaire au signe près pour les cas en-dessous ou au-dessus de la moyenne). Le résultat confirme que les deux variables paraissent très fortement significatives⁴².

4.2.3 Conséquences d'une évolution en fonction de la date du dernier bail

La sous-partie précédente a montré que plus le bail précédent était ancien, plus une hausse de loyer est probable, et plus celle-ci sera élevée lors de la relocation. Parler de baux anciens revient à dire que la rotation est faible, il est donc possible d'analyser un certain nombre d'évolution des loyers sous l'angle de leur taux de relocation, c'est ce à quoi s'attache la présente sous-partie.

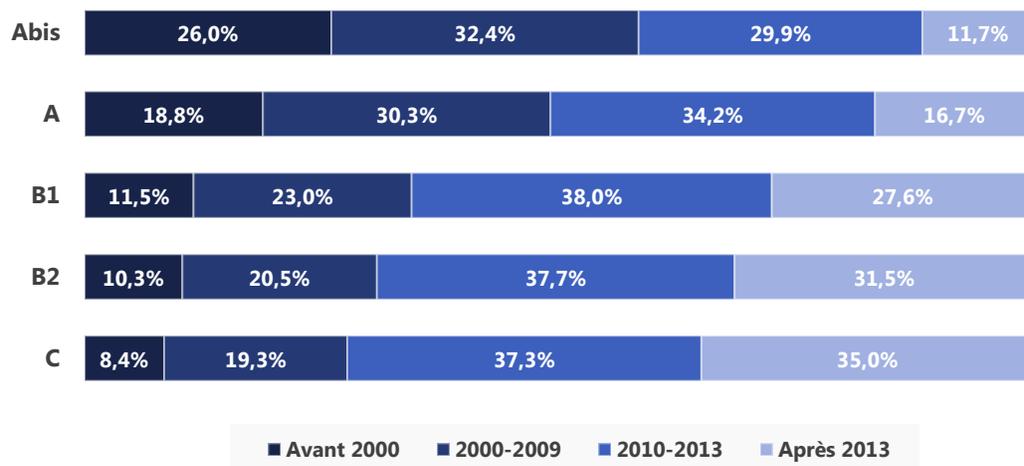
4.2.3.1 Une surreprésentation des zones tendues parmi les hausses de loyers

Le premier chapitre consacré aux dynamiques des relocations a montré que les zones détendues sont celles où le taux de relocation est le plus élevé, ce qui revient à dire qu'en moyenne un logement est loué moins longtemps dans les zones détendues⁴³ (Figure 42).

⁴² Et ce même si le modèle présente un R2 assez faible qui s'explique par le faible nombre de variables mobilisées et les biais déjà identifiables avec les analyses présentées dans cette étude, par exemple, les loyers ont tendance à croître et non à seulement se recentrer vers la moyenne. L'intérêt ici de la démarche était bien de confirmer le fait que les deux variables contribuent à la variation du loyer lors de la relocation.

⁴³ En toute rigueur, il serait possible d'avoir un taux de relocation plus élevé dans un territoire donné tout en ayant dans le même temps une moyenne des durées de locations avant relocation plus élevée, mais cette situation est extrêmement improbable et n'est clairement pas présente ici.

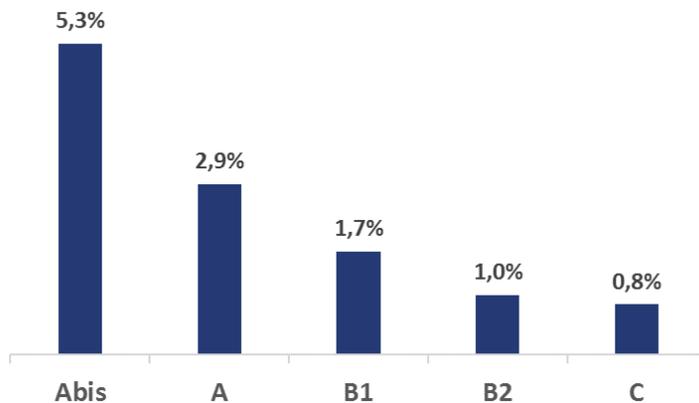
Figure 42 : répartition des relocations selon l'ancienneté du bail antérieur, par zone de tension



Source : RPLS

Les hausses de loyers au moment de la relocation sont ainsi plus marquées et fréquentes dans les zones tendues (Figure 43) : le loyer a augmenté lors de la relocation pour 2 logements sur 3 en zones A et Abis, contre environ 1 sur 3 en zone C. L'écart est encore plus marqué si l'analyse se restreint aux logements pour lesquels le loyer a cru de plus de 2 %. Les hausses de plus de 2 points sont particulièrement fréquentes en zones Abis (36,0 % des relocations) et en zone A (31,5 %). Par conséquent, la hausse moyenne des loyers lors de la relocation est plus marquée dans les zones tendues que dans les zones détendues.

Figure 43 : taux moyen d'évolution des loyers en 2016, par zone de tension

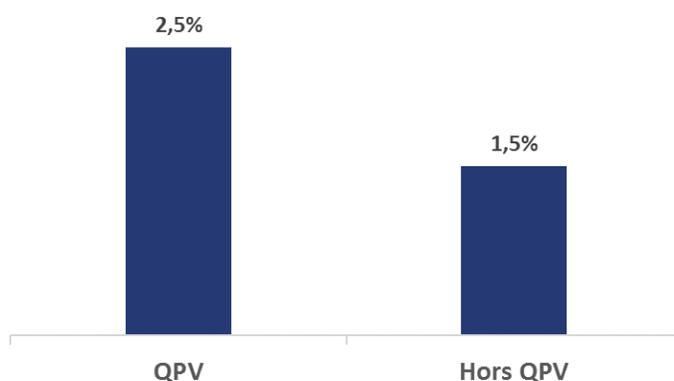


Source : RPLS

4.2.3.2 Une hausse des loyers plus fortes dans les QPV au moment de la relocation

A nouveau, la plus forte rotation des logements situés hors des QPV conduit à des hausses de loyer moindres que pour les logements situés en dehors des QPV, avec en moyenne une augmentation de 2,5 % des loyers lors des relocations dans les QPV contre 1,5 % pour les autres relocations du parc social (Figure 44).

Figure 44 : taux de logements dont le loyer a augmenté lors de la relocation en 2016, selon que le logement est situé en QPV ou non



Source : RPLS

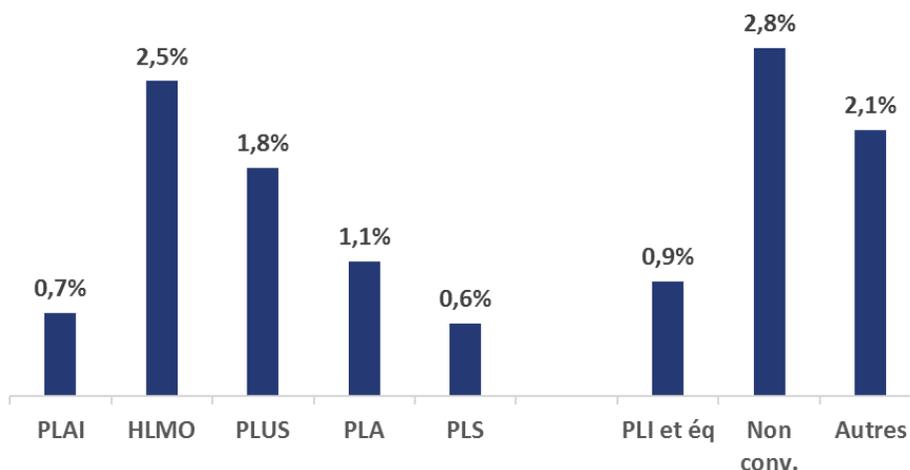
4.2.3.3 Les HLMO et les logements non conventionnés connaissent les hausses les plus marquées

Les PLS ont les taux de rotation les plus élevés du parc social (12,3 % contre 8,7 % en moyenne) et les hausses de loyer les plus faibles lors des relocations (+0,6 %). Les PLI s'inscrivent dans une moindre mesure dans cette logique, avec des taux de rotation de 9,3 % et des hausses moyennes des loyers des logements reloués de 0,9 % (Figure 45).

Il est à noter que les PLAI dérogent à la règle avec des taux de rotation inférieurs à la moyenne et des hausses moyennes de loyers lors de relocation modérées (+0,7 %).

La seule prise en compte du taux de rotation ne suffit pas. Les FFP correspondent à une époque donnée : les HLMO sont des logements anciens alors que les PLAI (ou PLA TS et PLA LM) sont de créations plus récentes. Les baux de plus de 20 ans précédant la relocation, représentaient 14 % des logements HLMO reloués en 2016, contre 2 % pour les logements de type PLAI, alors que leur taux de rotation sont comparables. C'est bien l'ancienneté des baux antérieurs qui explique les écarts observés entre les PLAI et les HLMO.

Figure 45 : taux de logements dont le loyer a augmenté lors de la relocation en 2016, selon la FFP

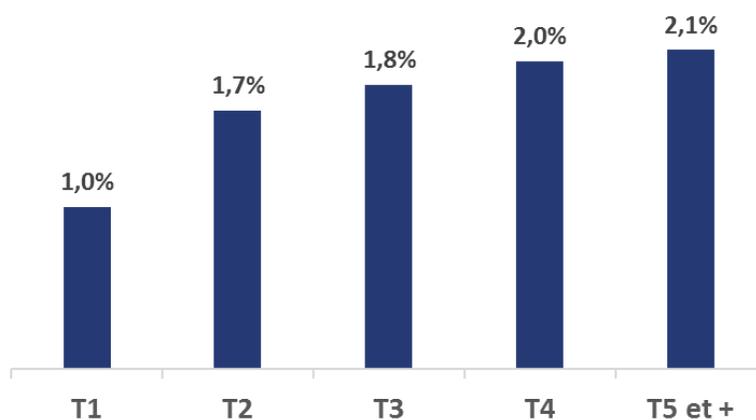


Source : RPLS

4.2.3.4 Les T1 sont les logements dont les loyers sont les moins revalorisés lors des relocations

Les T1, dont le taux de relocation est le plus élevé (14,1 % en 2016 contre 8,7 % pour l'ensemble des logements), connaissent moins souvent des hausses de loyer au moment de la relocation que les autres typologies de logements. Cela se traduit par une hausse moyenne des loyers des T1 plus faible que pour les autres typologies (Figure 46). Plus généralement, plus les logements sont grands, moins ils sont reloués et plus la proportion de logements dont le loyer augmente lors de la relocation croît.

Figure 46 : taux de logements dont le loyer a augmenté lors de la relocation en 2016, par typologie de logement

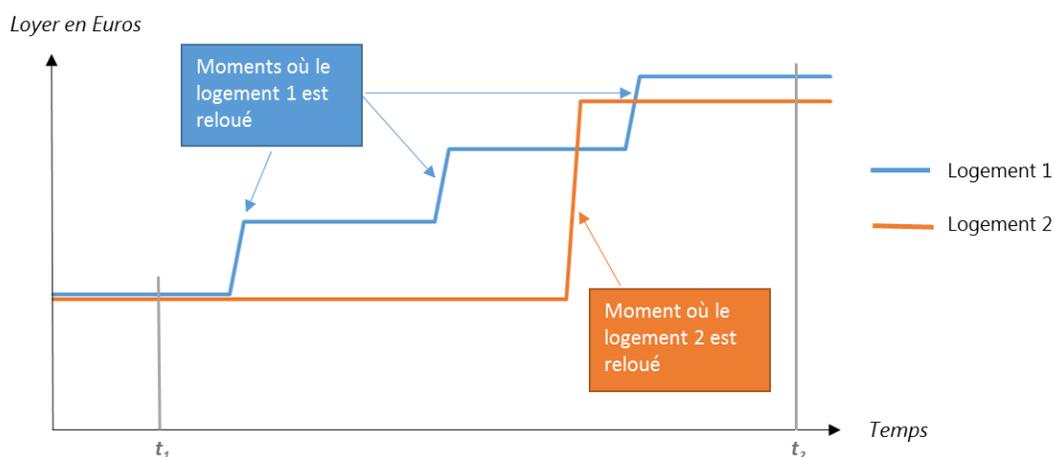


Source : RPLS

4.2.4 Une plus forte rotation ne semble pas conduire à une somme de petites augmentations qui, cumulées, seraient supérieures aux hausses plus importantes des logements à faible rotation

Le lien entre taux de relocation et ancienneté dans la location a été rappelé précédemment et montre bien qu'un logement dont le bail avant la relocation était récent, a une probabilité plus faible d'être reloué avec une hausse du loyer que si le bail était ancien. La question est cependant de savoir si un grand nombre de petites hausses peut conduire au final à une hausse cumulée supérieure à celle qui est observée lors de relocations plus espacées. Le schéma suivant présente un cas théorique.

Figure 47 : schéma théorique de suivi au cours du temps d'un logement avec une forte rotation (en bleu) et avec une faible rotation (orange)

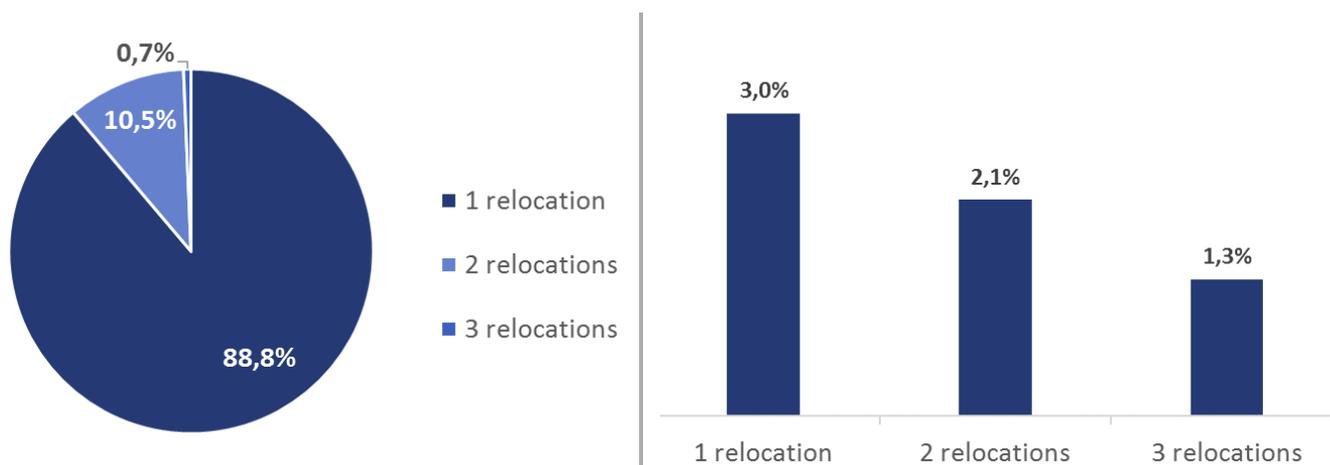


Dans l'exemple théorique présenté ici, lors de la relocation du logement 2, la hausse du loyer est plus importante que celles du logement 1 prises une par une. Néanmoins, si sont comparés les deux logements entre deux dates données (t_1 et t_2), alors on voit que le loyer du logement 1 a davantage augmenté que celui du logement 2. La question est de savoir si ce cas existe et est suffisamment fréquent pour qu'en moyenne, les petites hausses régulières cumulées soient supérieures aux hausses importantes mais plus ponctuelles.

Pour s'efforcer d'offrir une première réponse à cette question, le manque de données sur plusieurs années empêchant un suivi historique sur longue période, l'étude a donc comparé les loyers des logements reloués entre le 1^{er} janvier 2014 et le 1^{er} janvier 2017 regroupés selon le nombre de relocations dont le logement avait fait l'objet pendant la période. Entre 2014 et 2016, plus de 900 000 logements ont été reloués au moins une fois, soit un peu moins de 20 % du parc. Une très large majorité n'avait été relouée qu'une seule fois, les logements ayant été reloués chaque année étant environ 6000 (Figure 48).

Figure 48 (à gauche) : répartition des logements reloués entre 2014 et 2016 selon le nombre de relocations dont ils ont fait l'objet

Figure 49 (à droite) : évolutions moyennes des loyers entre le 1^{er} janvier 2014 et 1^{er} janvier 2017 selon le nombre de relocations dont les logements ont fait l'objet pendant cette période



Source : RPLS

Les relocations sont davantage présentes dans les zones détendues et dans les petits logements, en outre, l'ancienneté du bail précédant la relocation influe fortement sur l'évolution du loyer lors de la relocation. Un modèle visant à estimer l'impact de plusieurs relocations – comparativement à une seule relocation – a donc été calculé en intégrant les zones de tension, la typologie et l'ancienneté du bail comme variables de contrôle (Figure 50)⁴⁴.

Figure 50 : coefficients estimés de l'impact de 2 ou 3 relocations sur l'évolution du loyer entre le 1^{er} janvier 2014 et le 1^{er} janvier par rapport à une seule relocation

	Coefficient	p-value
2 relocations	-0,01551	0,584
3 relocations	-0,35511	<0,0001

La lecture du tableau indique que l'évolution des loyers entre le 1^{er} janvier 2014 et le 1^{er} janvier 2017 est similaire pour les logements ayant été reloués une fois par rapport à ceux reloués deux fois : l'écart est non significatif. Les logements reloués 3 fois ont au contraire connu des évolutions de 0,36 points inférieurs aux logements reloués une seule fois, ce qui tend à montrer que plusieurs relocations ne conduisent pas à des hausses de loyer cumulées supérieures à celles des logements qui ont fait l'objet d'une seule rotation. Il

⁴⁴ Il s'agit d'une régression linéaire avec la typologie, la zone de tension du logement et la date de signature du bail en vigueur au 1^{er} janvier 2014, intégrées comme variables de contrôle. Seuls les logements dont le bail précédent avait été signé en 2009 ou postérieurement ont été intégrés au modèle. Deux éléments ont présidé à ce choix : le faible nombre des logements reloués 3 fois dont le bail avant relocation avait été signé avant 2009 et le fait qu'il fallait que le bail précédent soit assez récent (il serait par exemple difficile d'interpréter le sens de deux relocations ayant eu lieu alors que le bail précédent avait duré 20 ans).

convient cependant de rappeler que le nombre limité de logements reloués 3 fois observés invite à être prudent dans les conclusions qui peuvent être tirées de cette analyse et des analyses complémentaires devront être menées quand davantage de données seront disponibles.

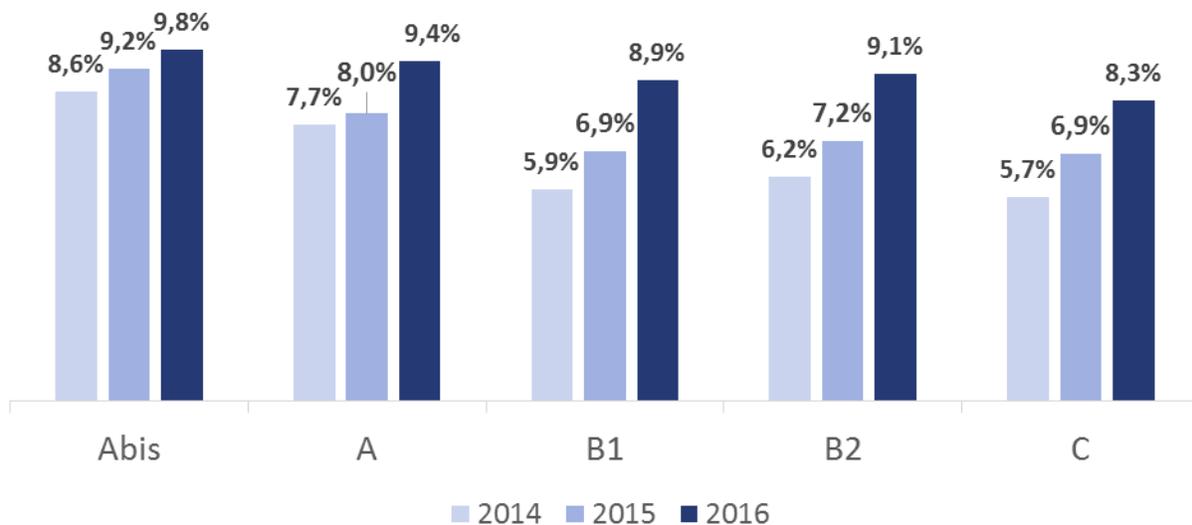
4.3 Les loyers en baisse au moment de la relocation

4.3.1 Une surreprésentation des logements non conventionnés

En 2016, les baisses de loyers lors de la relocation représentent un peu plus de 35 000 logements (9,0 % des relocations).

En proportion, les baisses étaient un peu plus fréquentes dans les zones tendues en 2016, une situation néanmoins moins marquée que les années précédentes (Figure 51). Ainsi, en 2016, l'écart maximum était de 1,5 point (9,8 % en zone Abis contre 8,3 % en zone C) contre presque 3 points en 2014 (8,6 % en zone Abis contre 5,7 % en zone C). Cette évolution s'explique par le fait que la proportion de logements dont le loyer baisse au moment de la relocation a fortement augmenté en zone détendue entre 2014 et 2016.

Figure 51 : taux de logements reloués dont le loyer a baissé, selon la zone de tension et l'année



Source : RPLS

La part de logements dont le loyer a baissé lors de la relocation, est similaire quelle que soit la typologie ou l'ancienneté du logement.

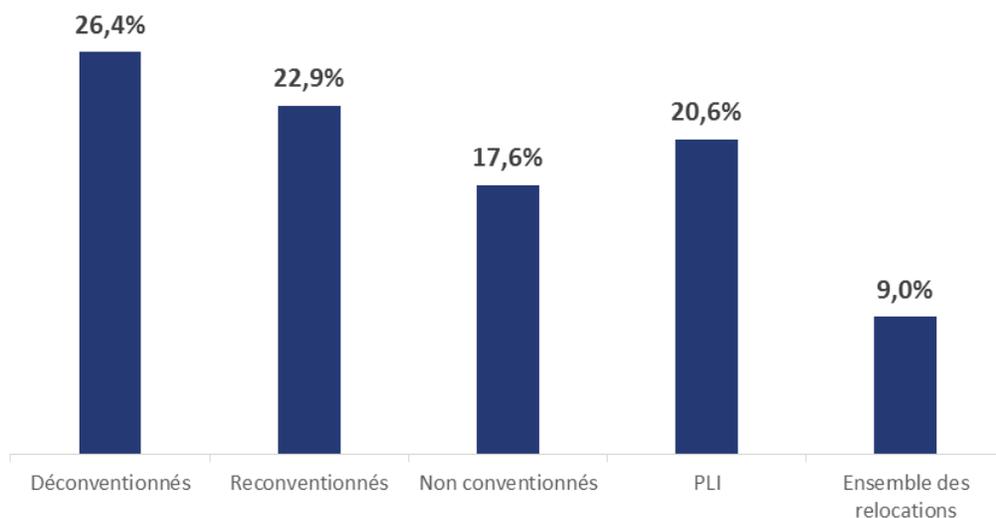
Les logements dont le loyer baisse se caractérisent par un loyer moyen avant relocation supérieur aux autres logements, en moyenne de 9,7 %⁴⁵. 32,7 % des logements ayant connu une baisse se situaient dans les logements avec les 20 % de loyers les plus élevés, en accord avec ce qui a été mis en lumière dans la partie consacrée au recentrage des loyers.

La part des logements dont le loyer a diminué parmi l'ensemble des logements reloués est environ deux fois plus importante pour les logements non conventionnés que pour l'ensemble du parc reloué (Figure 52).

⁴⁵ Moyenne corrigée des effets de structure liés à la typologie des logements et la zone de tension.

Les logements non conventionnés sont ainsi surreprésentés parmi les logements dont le loyer baissé lors de la relocation : ils en représentent 7,1 % alors qu'ils ne constituent que 3,3 % de l'ensemble des relocations. Il en est de même pour les logements qui ont été « reconventionnés » ou « déconventionnés » (respectivement 1,4 % et 1,0 % des baisses de loyer contre 0,4 % et 0,3 % pour l'ensemble des relocations).

Figure 52 : taux de logements reloués dont le loyer a baissé



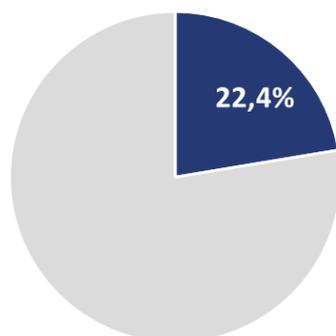
Source : RPLS

4.3.2 Des baisses de loyer contraintes dans un certain nombre de cas

22,4 % des baisses de loyer sont dues – tout ou en partie – à une contrainte d'ordre réglementaire⁴⁶ (Figure 53). La réglementation permet de louer au plus 10 % des logements PLUS d'une opération à des ménages dont les ressources sont inférieures à 120 % du plafond PLUS. Dans ce cas, le plafond de loyer est majoré de 33 %. Lors du départ d'un locataire ayant ce profil et si le nouveau ménage a des ressources inférieures ou égales au plafond PLUS, la majoration de plafond est supprimée, obligeant le bailleur à abaisser le loyer pratiqué dans ce logement.

⁴⁶ Le taux est de 28,7 % si seuls les logements conventionnés sont pris en compte au dénominateur (les seuls pour lesquels un plafond est renseigné), un taux en baisse sur 3 ans puisqu'il était de 32,1 % en 2014.

Figure 53: part des baisses de loyer qui peuvent être qualifiées de « contraintes » parmi les relocations de 2016

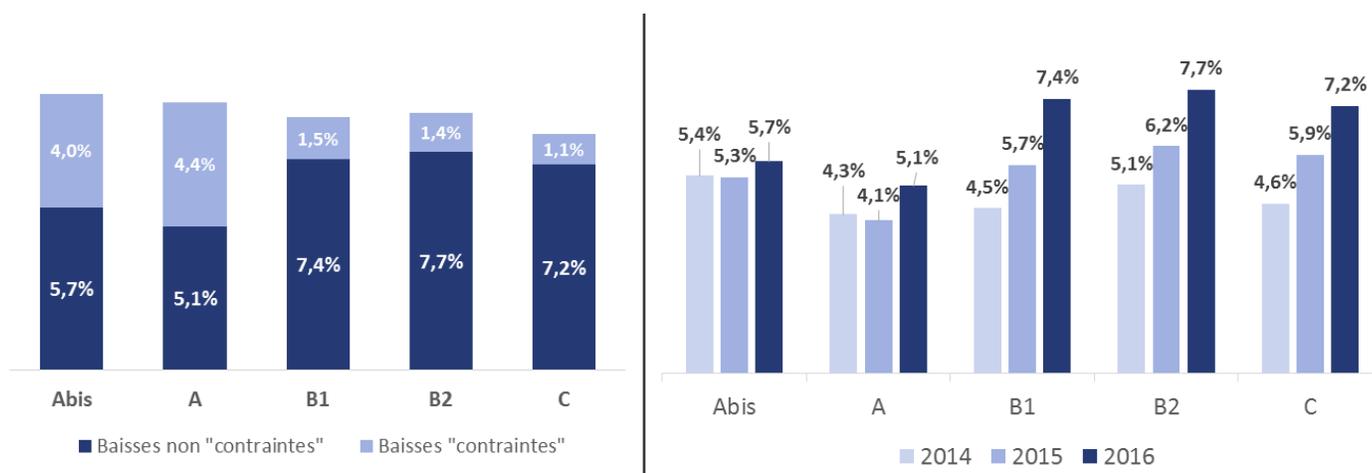


Source : RPLS

En zones Abis et A, les baisses dites « contraintes » représentaient respectivement 41,1 % et 46,2 % des relocations, environ deux fois plus que dans l'ensemble des logements reloués dont le loyer a baissé. A l'opposé, ce taux est inférieur à 17 % dans les zones B1, B2 et C. Il en résulte qu'une fois exclues ces baisses, les baisses de loyer sont davantage présentes dans les zones B1, B2 et C (Figure 54). Il s'agit là d'une situation assez nouvelle dans la mesure où une relative stabilité du taux de baisses « non contraintes » est observée en zones Abis et A contrairement aux zones B1, B2 et C (Figure 55).

Figure 54 : taux de logements reloués dont le loyer a baissé par zone de tension, en 2016

Figure 55 : taux de logements reloués dont le loyer a baissé une fois exclues les baisses non contraintes



Source : RPLS

Environ deux tiers des logements dont la baisse est contrainte ont un loyer égal au plafond, alors qu'en moyenne 40 % des logements reloués en 2016 étaient au plafond après relocation.

Plus généralement, les logements dont l'information sur les plafonds est partielle ou absente sont surreprésentés parmi ceux dont le loyer baisse. Ainsi, le plafond n'était pas renseigné - avant et/ou après la relocation - pour 14,2 % des logements conventionnés qui ont connu une baisse de loyer, alors que seuls 9,2 % des logements conventionnés ont connu une baisse de loyer. Parmi ces 14,2 %, la moitié correspond

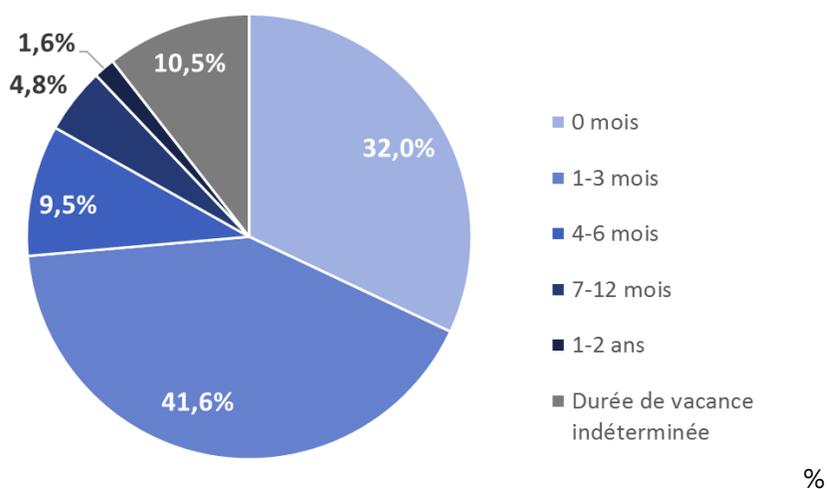
à des situations pour lesquelles le plafond après la relocation n'est pas renseigné et pour lesquelles par conséquent il est impossible de déterminer si la baisse de loyer a été contrainte ou non.

Il convient de rappeler que cette analyse a été faite sur les seuls logements conventionnés. Dans le cas des logements non conventionnés ou déconventionnés, l'absence de plafond renseigné dans le RPLS ne permet pas de déterminer s'il s'agit de « régularisation » liée à des dépassements de plafonds ou bien à une décision de l'organisme.

4.4 La vacance : facteur partiellement discriminant dans l'évolution des loyers

Le temps pendant lequel le logement reste vacant avant d'être reloué, peut être un élément important dans la fixation du loyer opéré par le bailleur. 16 % des relocations ont connu une vacance de plus de 3 mois, parmi lesquels 1,6 % une vacance de plus d'un an.

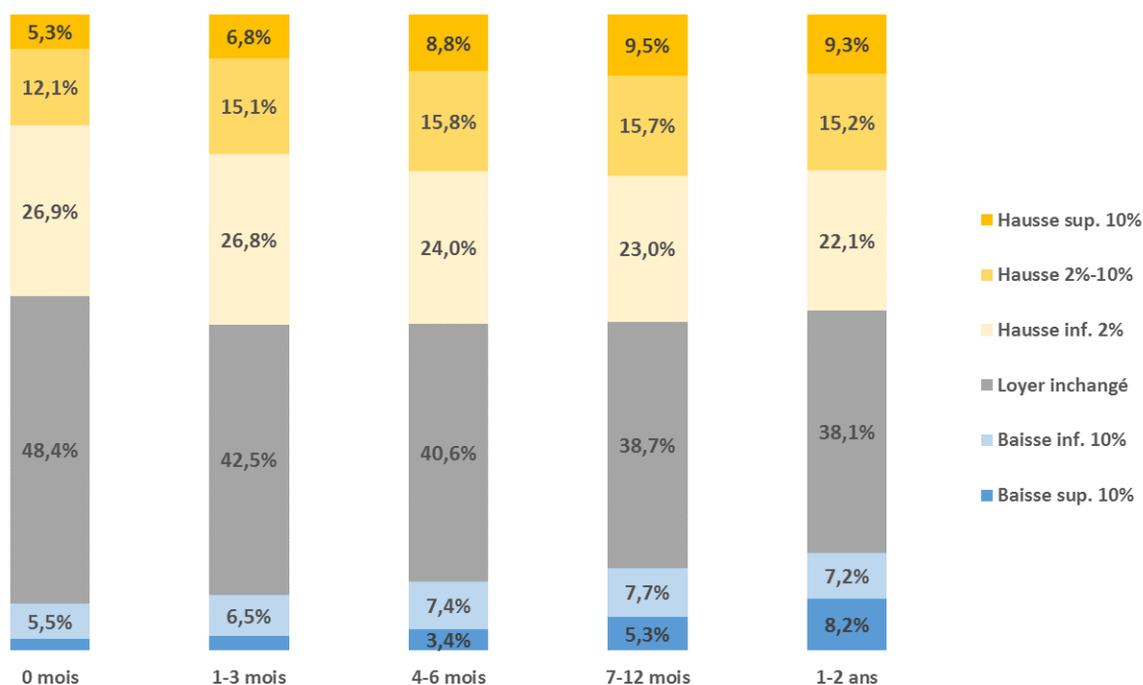
Figure 56 : répartition des logements reloués en 2016 selon la durée de vacance avant la relocation⁴⁷



Source : RPLS

⁴⁷ Les logements observés dans cette étude ne peuvent avoir été vacants plus de 2 ans, raison pour laquelle les logements dont la vacance est supérieure à deux ans n'apparaissent pas ici. Voir pour plus de détails le chapitre « Données et périmètres de l'étude ».

Figure 57 : répartition des logements reloués selon la durée de vacance avant la relocation, en 2016



Source : RPLS

Les évolutions de loyer au moment de la relocation sont liées à la durée de vacance, mais faiblement.

Les baisses de loyer sont plus fréquentes parmi les logements qui connaissent les périodes de vacance les plus longues au moment de la relocation. Ainsi 7,3 % des logements reloués dès le mois de remise en location ont connu une baisse de loyer, contre 15,4 % pour ceux dont la vacance était supérieure à 1 an (Figure 57). En outre les baisses de loyer sont plus élevées pour les logements avec les durées de vacance les plus longues. La baisse de loyer est en moyenne de 6,7 % pour les logements dont la vacance aura été inférieure ou égale à 3 mois, de 9,7 % pour les logements dont la vacance aura duré de 7 à 12 mois, et de 12 % pour les logements restés vacants de 1 à 2 ans.

Dans une moindre mesure, les hausses de loyer supérieure à 2 % (ainsi que des hausses supérieures à 10 %), sont plus fréquentes parmi les logements restés vacants plus de 4 mois.

En conclusion, même si l'essentielle des baisses de loyer importantes correspondent à des logements ayant été vacants pendant plusieurs mois, ces logements ne voient pas forcément leur loyer baisser lors de leur relocation.

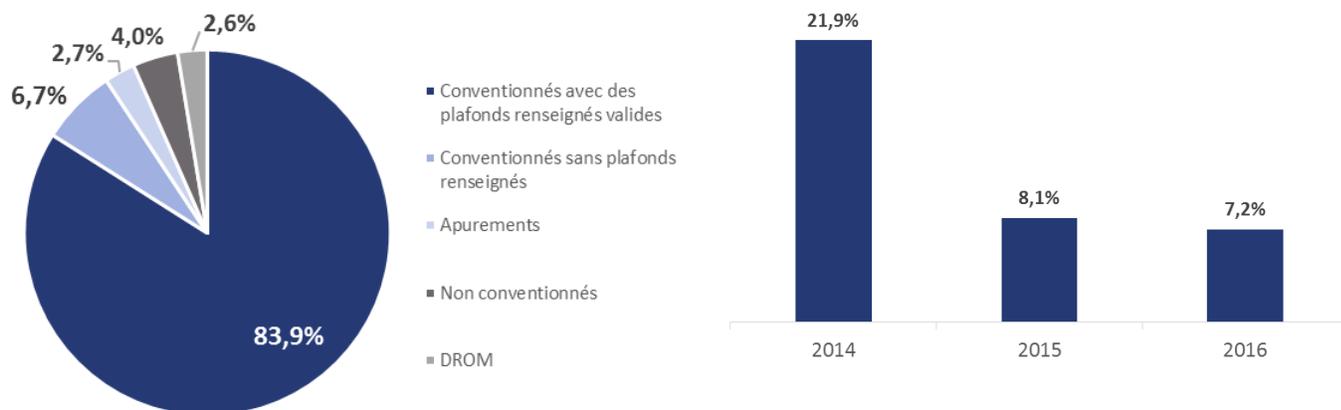
5 DE PLUS EN PLUS DE LOGEMENTS RELOUES AVEC DES LOYERS EXACTEMENT EGAUX AUX PLAFONDS

La particularité du parc social est d'avoir des plafonds de loyer. Pour les logements dit conventionnés, qui représentent plus de 93 % du parc, les OLS sont tenus de renseigner ces plafonds dans le RPLS. La présente partie se limite donc à l'étude de ces logements, ce qui exclut les logements des DROM pour lesquels le conventionnement à l'APL n'existe pas, ainsi que les logements qui ne sont pas ou plus conventionnés⁴⁸ (Figure 58).

Par ailleurs, un certain nombre de logements conventionnés ont dû être exclus faute de plafond renseigné dans le RPLS. Ce manque d'information sur les plafonds est particulièrement marqué en 2014 (Figure 59). Dans le RPLS au 1^{er} janvier 2013 seuls 34 % des logements conventionnés avait un plafond renseigné (contre plus de 95 % dans les éditions 2015, 2016 et 2017)⁴⁹. Enfin certains logements dont le loyer dépassait le plafond ont été exclus, de l'ordre de 1 % des logements. Environ 265 000 logements reloués au cours de l'année 2014 ont été intégrés à cette partie de l'étude sur les 350 000 logements conventionnés reloués.

Figure 58 (à gauche) : répartition des logements reloués en 2016 selon l'information sur le plafond de loyer

Figure 59 (à droite) : taux de logements exclus en raison de l'absence de plafond renseigné parmi l'ensemble des logements conventionnés reloués, selon l'année de relocation⁵⁰



Source : RPLS

⁴⁸ Il convient de rappeler que les logements sociaux des DROM sont soumis à des plafonds de ressources et de loyer même si le conventionnement à l'APL n'existe pas dans ces territoires. Pour les logements non conventionnés, l'existence de plafonds dépend de l'historique du logement : si un logement a été conventionné dans le passé, alors il sera soumis à des plafonds de ressources et de loyer y compris une fois la convention levée. Pour les quelques logements qui n'ont jamais été conventionnés aucun plafond ne leur est appliqué s'ils appartiennent à des SEM, et aux plafonds PLI s'ils appartiennent à des organismes HLM.

⁴⁹ Parmi les relocations de 2014, les données avant relocation proviennent pour 19 % du RPLS2013 et 81 % du RPLS2014. Pour plus de détails, voir le chapitre consacré à la méthodologie et tout particulièrement les pages 18 et 19.

⁵⁰ Le taux a été calculé parmi les seuls logements conventionnés reloués et non pour l'ensemble de toutes les relocations, c'est pourquoi le chiffre diffère légèrement entre le graphique de droite et celui de gauche.

Chaque logement a donc un plafond de loyer qui lui est associé. Dans tout ce chapitre, il sera entendu que toute analyse sera faite par rapport au plafond de loyer associé à chaque logement. Une distance peut ainsi être définie, à savoir le rapport entre le loyer et le plafond, pour pouvoir faire des analyses et comparaisons entre logements.

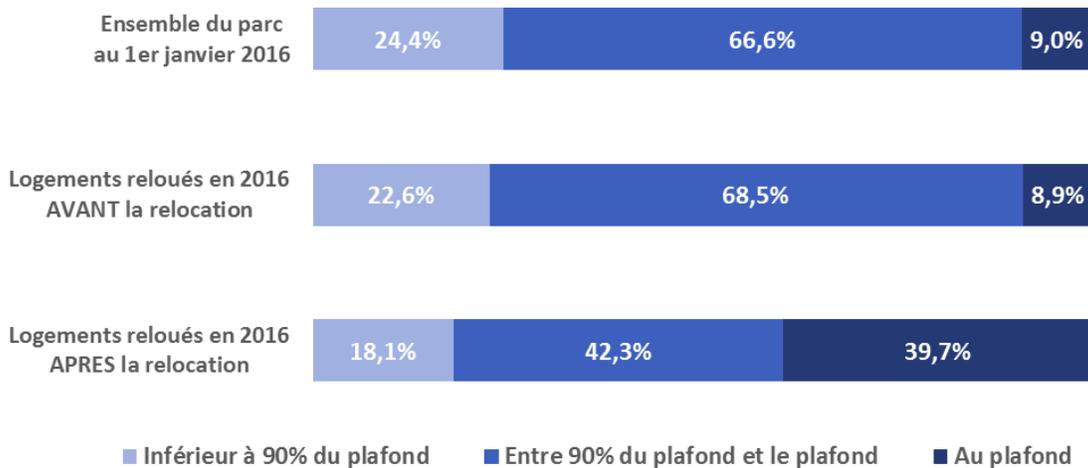
Afin d'alléger la lecture, il sera entendu qu'un « logement au plafond » sera un « logement dont le loyer est égal au plafond réglementaire associé ».

5.1 De plus en plus de logements reloués avec des loyers au plafond après la relocation

5.1.1 Un taux de logements au plafond qui passe de 9,0 % avant relocation à 39,7 % après relocation

En 2016, 8,9 % des logements étaient au plafond avant la relocation, à l'image du parc social dans son ensemble. Ce taux atteint 39,7 % après la relocation. Symétriquement, la part des logements dont le loyer est compris entre 90 % et le plafond sans l'atteindre et celle des logements dont le loyer est inférieur à 90 % du plafond baissent après relocation (Figure 60).

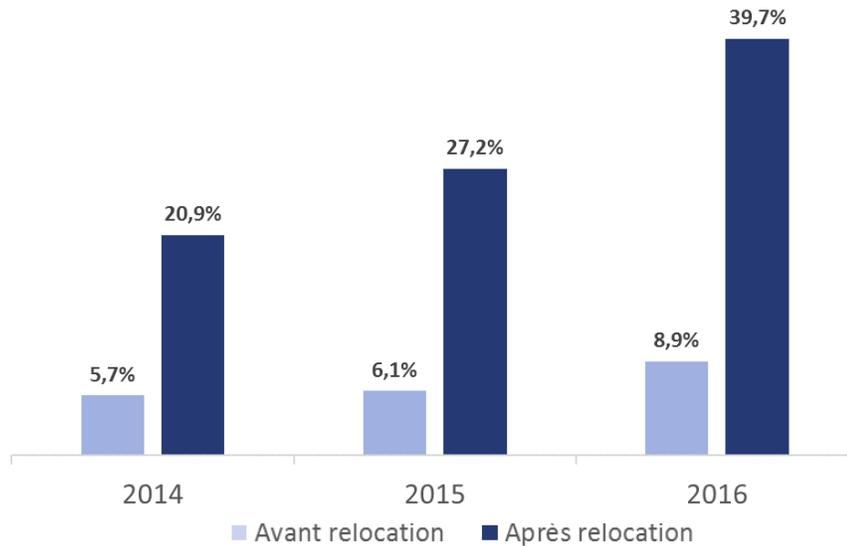
Figure 60 : répartition de l'ensemble des logements selon l'écart du loyer au plafond



Source : RPLS

Cette situation s'est amplifiée au cours des trois années observées (Figure 61). Ainsi le taux de logements reloués au plafond après relocation est passé de 20,9 % en 2014 à 39,7 % en 2016 alors que dans le même temps le taux de logements au plafond avant la relocation est passé de 5,7 % à 8,9 %.

Figure 61 : taux de logements reloués au plafond AVANT et APRES la relocation



Source : RPLS

Note de lecture : 5,7 % des logements reloués en 2014 étaient au plafond avant leur relocation ; ce taux est de 20,9 % après la relocation.

5.1.2 Les logements déjà au plafond y restent, les autres s'en approchent

Le taux de logements au plafond avant relocation et qui y demeurent après la relocation s'accroît entre 2014 et 2016, passant de 69,6 % en 2014 à 91,1 % en 2016 (Figure 62).

Parmi les logements dont le loyer n'atteignait pas le plafond avant la relocation, le taux de logements au plafond après relocation croît entre 2014 et 2016 : de 21,6 % à 40,9 % pour les logements dont le loyer initial était supérieur à 90 % du plafond sans l'atteindre, et de 8,3 % à 15,1 % dans le cas où le loyer était inférieur à 90 % du plafond avant la relocation.

La hausse entre 2014 et 2016 de la part des logements dont le loyer est au plafond après relocation s'explique également par une évolution de la structure même des logements reloués : la part des logements reloués déjà au plafond avant la relocation passe en trois ans de 5,7 % à 8,9 %. Ces logements déjà au plafond avant la relocation sont nombreux à y rester après la relocation. A l'opposé, les logements initialement en-dessous de 90 % du plafond sont peu nombreux en proportion à avoir un loyer au plafond après la relocation. Le poids de cette catégorie a diminué parmi l'ensemble des relocations, passant de 25,8 % à 22,6 % des logements reloués entre 2014 et 2016.

Figure 62 : répartition des logements selon l'écart de leur nouveau loyer au plafond, ventilée selon la situation initiale du logement

Année 2014		Après relocation			Répartition avant relocation
		Au plafond	Entre 90% et 99,9% du plafond	Inférieur à 90% du plafond	
Avant relocation	Au plafond	69,6%	25,4%	5,0%	5,7%
	Entre 90% et 99,9% du plafond	21,6%	75,4%	3,0%	68,5%
	Inférieur à 90% du plafond	8,3%	20,7%	71,0%	25,8%
Répartition après relocation		20,9%	58,5%	20,6%	264 700

Année 2015		Après relocation			Répartition avant relocation
		Au plafond	Entre 90% et 99,9% du plafond	Inférieur à 90% du plafond	
Avant relocation	Au plafond	68,6%	28,4%	2,9%	6,1%
	Entre 90% et 99,9% du plafond	28,9%	68,2%	2,9%	70,0%
	Inférieur à 90% du plafond	10,9%	18,4%	70,7%	23,9%
Répartition après relocation		27,2%	53,8%	19,0%	324 400

Année 2016		Après relocation			Répartition avant relocation
		Au plafond	Entre 90% et 99,9% du plafond	Inférieur à 90% du plafond	
Avant relocation	Au plafond	91,1%	7,4%	1,6%	8,9%
	Entre 90% et 99,9% du plafond	40,9%	56,4%	2,8%	68,5%
	Inférieur à 90% du plafond	15,1%	13,6%	71,2%	22,6%
Répartition après relocation		39,7%	42,3%	18,1%	331 000

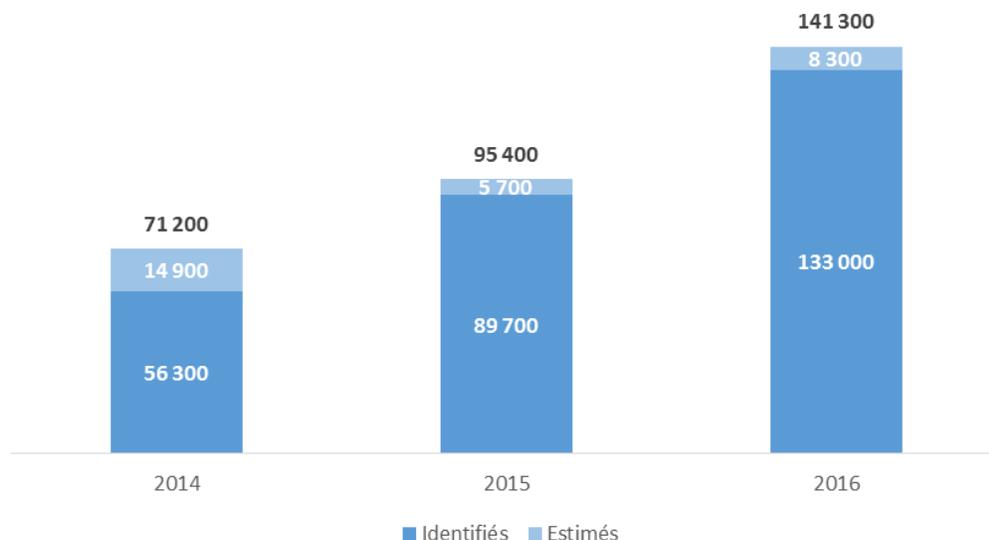
Source : RPLS

Lecture : les trois matrices de passages suivantes présentent la répartition des logements, selon leur distance au plafond après la relocation, ventilée selon leur situation initiale. Les cases en blanc correspondent au cas où le logement ne change pas de catégorie.

La lecture se fait en ligne (à l'exception des marges) : il s'agit de la répartition des logements après leur relocation ventilée selon leur situation initiale. Par exemple, en 2014, après relocation, le nouveau loyer était égal au plafond pour 8,3 % des logements dont le loyer était inférieur à 90 % du plafond avant la relocation.

Le nombre de logements au plafond après relocation est passé de 71 000 à 141 000 entre 2014 et 2016 (Figure 63). Ces chiffres intègrent d'une part les logements pour lesquels il a été possible d'identifier le plafond (56 000 en 2014, 133 000 en 2016) et d'autre part une estimation du nombre de logements au plafond parmi ceux qui ont été exclus faute de plafond renseigné. A noter qu'une partie de cette hausse provient de l'accroissement même du nombre de logements conventionnés reloués, de l'ordre de 4,5 % entre 2014 et 2016.

Figure 63 : nombre de logements au plafond après relocation entre 2014 et 2016



Source : RPLS

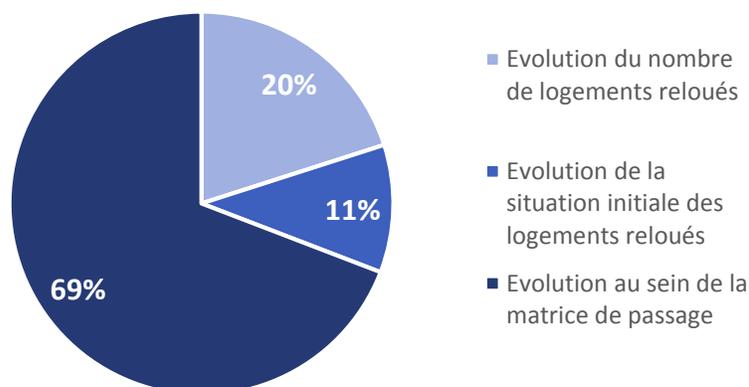
Note de lecture : 141 300 logements avaient un loyer après relocation égal au plafond en 2016 : 133 000 identifiés comme tel à partir des informations renseignées dans le RPLS et 8 300 estimés parmi les logements pour lesquels le plafond n'était pas renseigné.

Trois composantes expliquent donc la hausse du nombre de logements au plafond après relocation :

- L'accroissement de la part des logements déjà au plafond avant la relocation (de 5,7 % en 2014 à 8,9 % en 2016),
- La hausse de la part des logements au plafond après relocation quelle que soit la situation avant relocation (au plafond, supérieur à 90 % du plafond sans l'atteindre, en-dessous de 90 % du plafond),
- L'augmentation du nombre de logements conventionnés reloués entre 2014 et 2016.

Le principal facteur de la hausse du nombre de logements au plafond est la hausse de la part des logements au plafond après relocation quelle que soit la situation avant relocation (Figure 64). L'évolution de la situation initiale des logements et la hausse du nombre de logements reloués ont toutes deux une influence bien moindre.

Figure 64 : répartition estimée de l'effet des différentes variations de structure dans la hausse du nombre de logements dont le loyer de relocation est au plafond



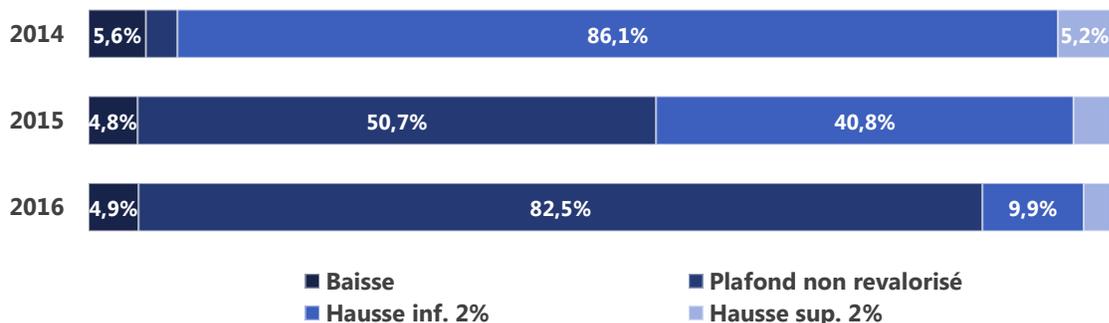
Source : RPLS

5.1.3 Une revalorisation plus faible des plafonds explique en partie la hausse du taux de logements au plafond

La part des logements dont le plafond n'a pas été revalorisé augmente fortement de 2014 à 2016, passant de 3,1 % à 82,5 % des logements reloués (Figure 65). Cette évolution pourrait expliquer la hausse du nombre de logements au plafond après relocation. Parallèlement, la part des logements dont le plafond a baissé diminue (de 5,6 % à 4,9 %), de même que celle des logements dont le plafond a augmenté de plus de 2 % (de 5,2 % à 2,7 % des logements reloués).

L'accroissement de la part des logements dont le plafond n'a pas été revalorisé n'est pas spécifique aux logements reloués. Il s'observe sur l'ensemble du parc (Figure 66).

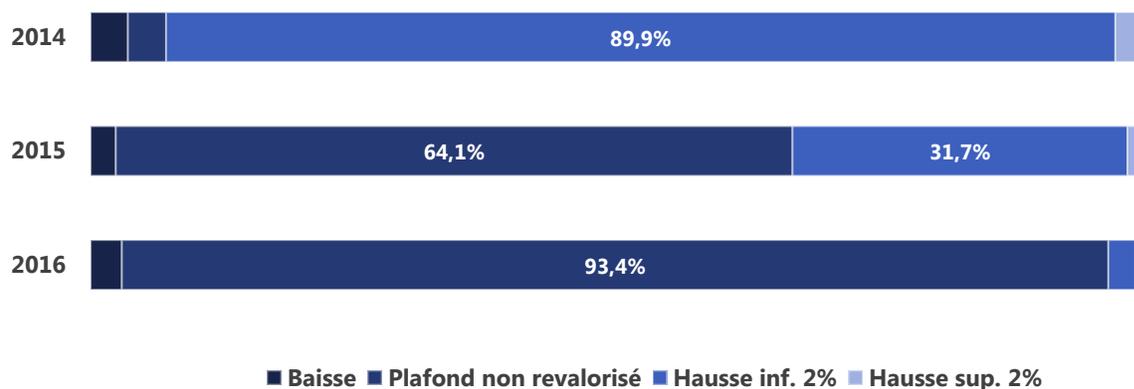
Figure 65 : Distribution des logements reloués selon l'évolution de leur plafond⁵¹



Source : RPLS

⁵¹ Les pourcentages inférieurs à 4,5 % n'ont pas été placés sur le graphique.

Figure 66 : Distribution de l'ensemble du parc social loué selon l'évolution de leur plafond⁵²



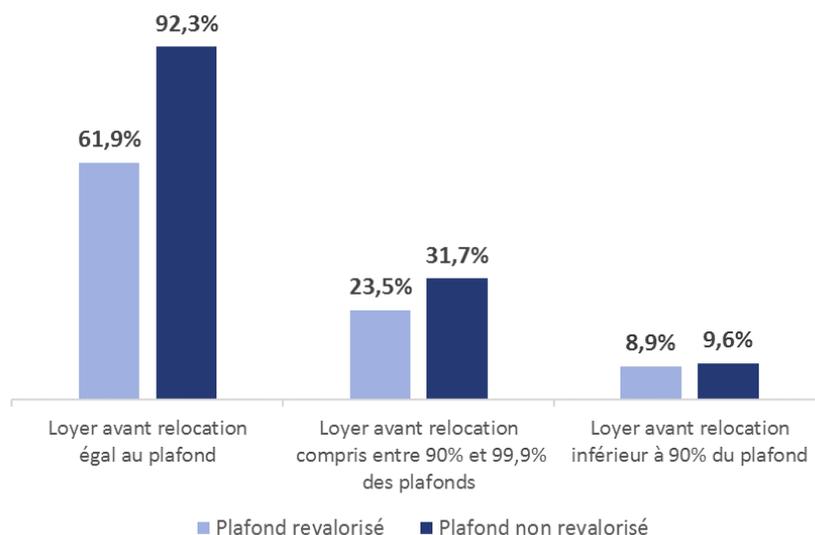
Source : RPLS

Cette évolution s'observe pour tous les types de logements mais diffère néanmoins selon les dynamiques de rotation : le taux de logements dont le plafond est resté inchangé est plus faible en zone Abis et dans une moindre mesure en zone A, et s'établit respectivement en 2016 à 71,8 % et 79,5 % contre plus de 84 % dans les autres zones. Il en est de même pour la typologie : plus le logement est petit, plus le taux de logements dont le plafond est resté stable augmente (passant de 78,1 % pour les « T5 et + » à 87,1 % pour les T1).

La part des logements au plafond de loyer après la relocation est proportionnellement plus grande lorsque le plafond demeure inchangé que lorsqu'il est revalorisé (Figure 67). Par ailleurs, ce taux tend à augmenter d'année en année parmi les logements dont le plafond est resté inchangé. L'évolution est moins linéaire pour les logements dont le plafond a augmenté.

⁵² Les pourcentages inférieurs à 4,5 % n'ont pas été placés sur le graphique.

Figure 67 : taux de logements au plafond après relocation selon que le plafond ait été revalorisé ou non, ventilé selon la situation antérieure à la relocation (relocations de 2014 à 2016)



Source : RPLS

Note de lecture : 61,9 % des logements dont le loyer était au plafond avant la relocation et dont le plafond a été revalorisé l'année de la relocation ont un loyer après relocation égal au plafond. 92,3 % des logements dont le loyer était au plafond avant la relocation et dont le plafond n'a pas été revalorisé l'année de la relocation ont un loyer après relocation égal au plafond.

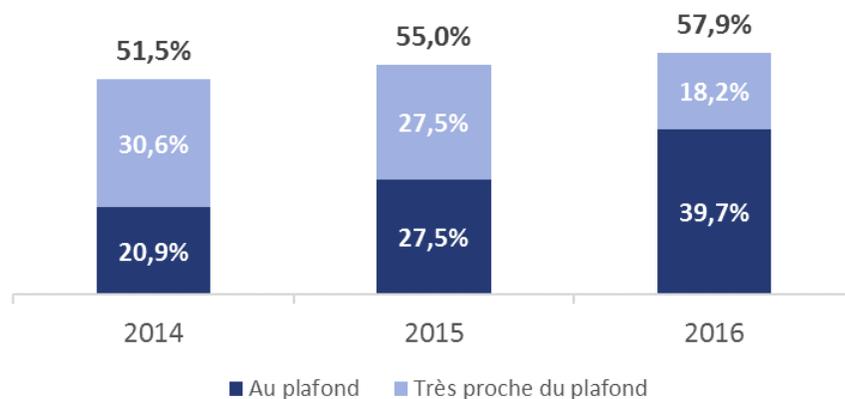
5.2 Une baisse toute particulière du taux de logements dont le loyer est « très proche » du plafond entre 2014 et 2016

L'étude s'est attachée à analyser les logements dont le loyer est compris entre 98 % et le plafond sans l'atteindre, c'est-à-dire des logements dont le loyer est « très proche » des plafonds. Afin d'alléger la lecture, on entendra par « loyer très proche du plafond » tout loyer compris entre 98 % et 99,9 % du plafond et par extension « loyer très proche ou égal au plafond » tout loyer compris entre 98 % et 100 % du plafond.

5.2.1 La hausse du taux de logement au plafond est quasi symétrique à la baisse du taux de logements dont le loyer est « très proche » du plafond

L'évolution du taux de logements reloués dont le loyer est très proche ou égal au plafond est moins marquée que celle du taux des seuls logements reloués au plafond. Dans le premier cas, le taux a augmenté de 6,4 points entre 2014 et 2016, passant de 51,5 % à 57,9 %. Dans le second cas, la hausse est de 18,8 points (Figure 68). La différence est par définition due à la diminution du taux de logements reloués avec des loyers très proches des plafonds de 12,4 points. Cette baisse représente 77,7 % de la baisse observée de la part des logements dont le loyer après relocation est compris entre 90 % et 100 % des plafonds.

Figure 68 : taux de logements dont le loyer est très proche ou égal au plafond après relocation, par année



Source : RPLS

Lecture : 20,9 % des logements reloués en 2014 ont un loyer après relocation au plafond, 30,6 % avec un loyer « très proche » du plafond (c'est-à-dire supérieur à 98 % du plafond). La somme des deux pourcentages donne 51,5 % et correspond à la part des logements reloués dont le loyer est très proche ou égal au plafond.

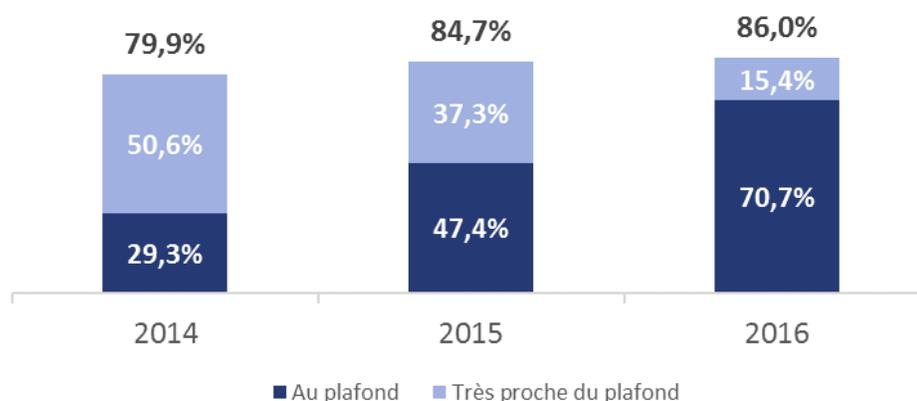
Champ : l'ensemble du parc conventionné reloué une année donnée et pour lequel un plafond est renseigné.

5.2.2 Une évolution des taux de logements au plafond ou très proches observée aussi dans les nouvelles mises en service

Les nouveaux baux signés une année donnée correspondent soit à de la relocation, soit à de nouvelles mises en service de logements. L'évolution du taux de logements au plafond est davantage marquée parmi ces derniers que parmi les relocations : le taux de baux signés dont le loyer est égal au plafond est ainsi passé de 29,3 % à 70,7 % entre 2014 et 2016 (Figure 69).

Plus largement, les nouvelles mises en services se caractérisent par un taux élevé de logements dont le loyer est très proche ou égal au plafond et qui a continué à augmenter pour atteindre 86,0 % en 2016, soit un écart d'environ 29 points par rapport aux baux signés dans le cadre d'une relocation.

Figure 69 : taux de logements dont le loyer est très proche ou égal au plafond, parmi les nouvelles mises en location de chaque année



Source : RPLS

Champ : l'ensemble des logements conventionnés mis en service, pour lesquels un plafond est renseigné et dans lesquels un nouveau locataire a emménagé durant l'année observée.

5.3 Un mouvement général parmi les OLS mais plus marqué pour les SA d'HLM

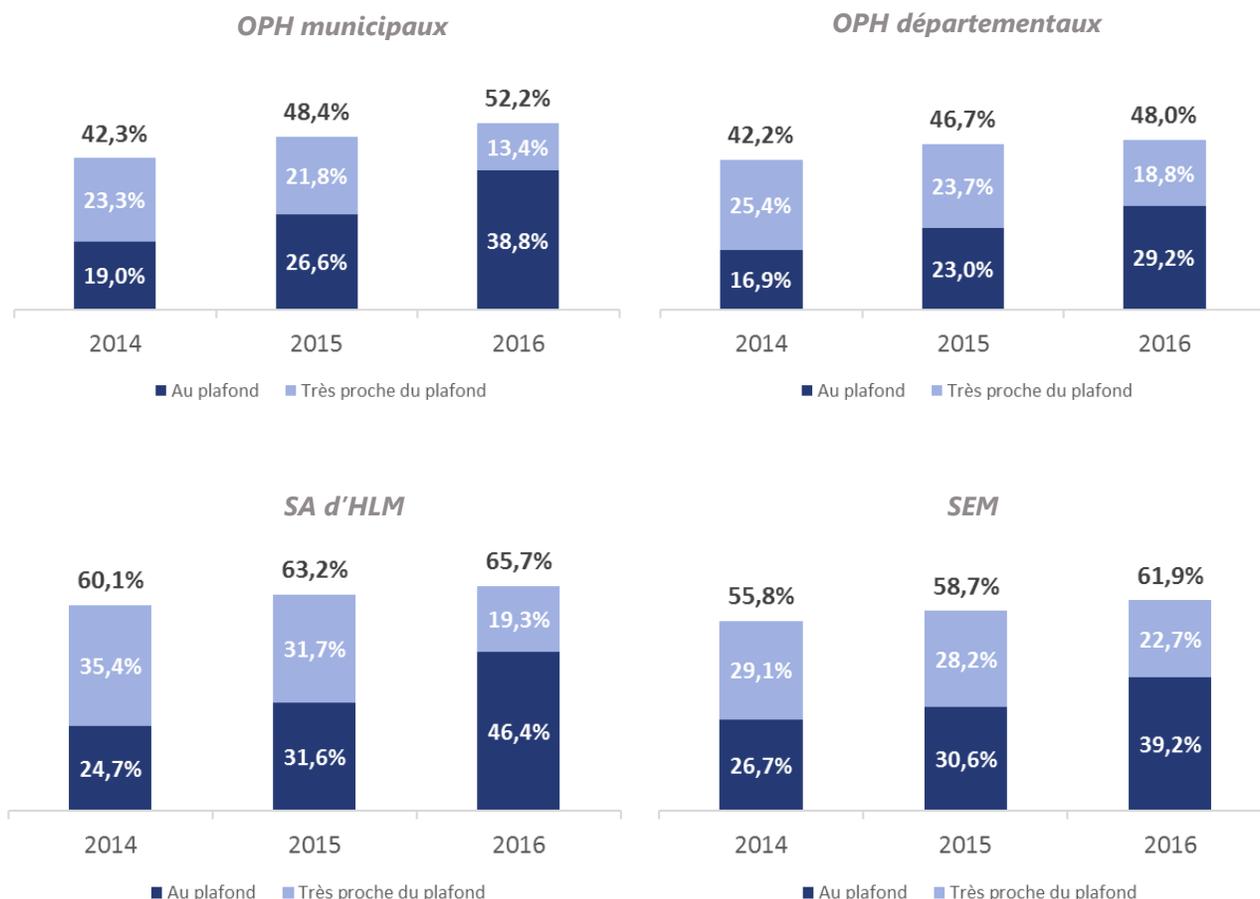
L'évolution entre 2014 et 2016 du taux de logements dont le loyer est égal au plafond (ou très proche) lors de la signature du bail, s'observe dans chacune des 3 principales familles d'OLS : SA d'HLM, OPH et SEM. Plusieurs différences peuvent cependant être notées (Figure 70).

Les SA d'HLM se caractérisent tout d'abord par les plus fortes variations observées parmi les logements au plafond entre 2014 et 2016. Alors que les logements au plafond totalisaient 24,7 % des relocations en 2014, ils en représentaient 46,4 % en 2016. L'autre élément important est le taux de logements reloués très proche ou égal au plafond qui est supérieur chez les SA d'HLM par rapport aux autres catégories d'OLS.

Les OPH se distinguent par des taux de logements reloués dont le loyer est très proche ou égal au plafond, inférieurs aux autres catégories d'OLS. Néanmoins dans le cas des OPH municipaux, le taux a augmenté davantage que pour les autres catégories d'OLS (respectivement +10 points contre environ +6 points). Alors que les OPH départementaux et OPH municipaux avaient un profil similaire en 2014, les OPH départementaux ont la particularité de maintenir une proportion de logements reloués au plafond plus faible.

Enfin les SEM sont dans une position intermédiaire entre les OPH et les SA d'HLM : quelle que soit l'année considérée, le taux de nouveaux baux dont le loyer est très proche ou égal au plafond était compris entre celui des OPH et celui des SA d'HLM. Il convient cependant de noter qu'en 2014, les SEM avaient le taux de relocations dont le loyer était exactement égal au plafond le plus élevé.

Figure 70 : taux de logements reloués dont le loyer est très proche ou égal au plafond, par catégorie d'OLS et par année

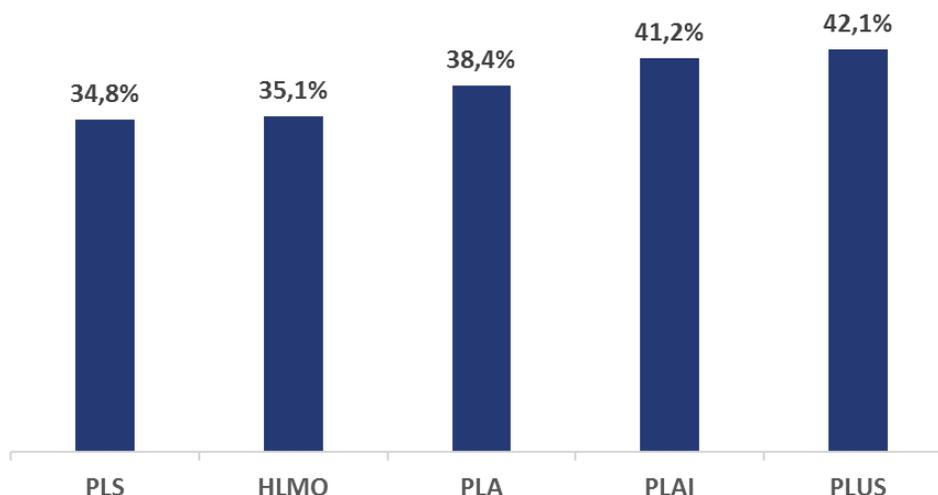


Source : RPLS

5.4 Une évolution contrastée selon le type de filière de financement principal (FFP)

Le taux de logements reloués au plafond diffère selon la Filière de Financement Principal (FFP). Il varie de 35 % pour les PLS à les HLMO et 42 % pour les PLAI, pour les relocations de 2016 (Figure 71). Les logements moins fréquemment reloués au plafond sont donc ceux dont les plafonds sont soit les plus bas (HLMO), soit les plus élevés (PLS).

Figure 71 : taux de logements reloués au plafond en 2016, selon la FFP



Source : RPLS

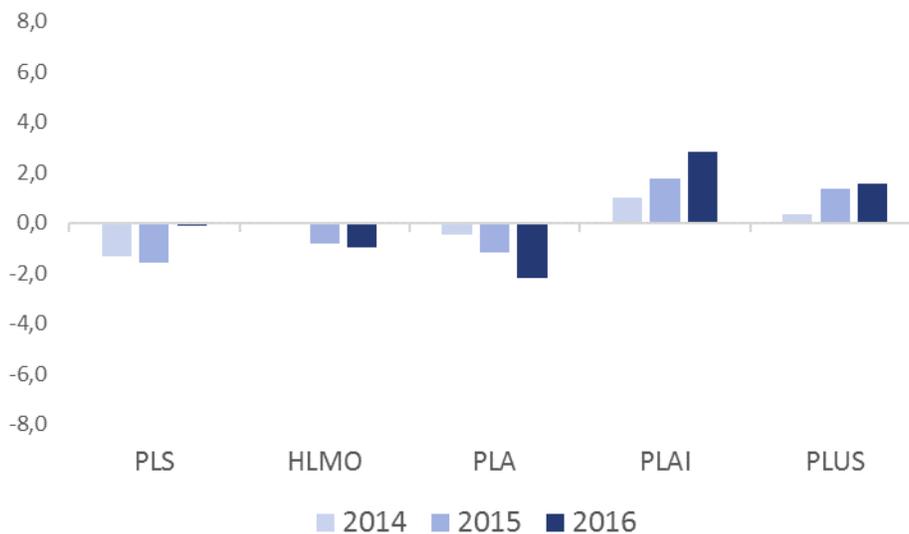
Les écarts observés entre catégorie de FFP en 2016 sont globalement proches de ceux de 2014 et 2015, et ce, en dépit des fortes variations du taux moyen de logements dont le loyer est égal au plafond (Figure 72). Il convient cependant de noter la baisse relative de ce taux pour les HLMO.

L'observation des taux de logements dont le loyer était déjà au plafond avant la relocation, permet de compléter l'analyse (Figure 73). A titre d'exemple, pour les PLS, l'écart initial à la moyenne (avant la relocation) est renforcé après la relocation. Cette situation est d'ailleurs d'autant plus notable que les PLS reloués sont surreprésentés parmi les SA d'HLM, avec 2 PLS sur 3 reloués contre un peu moins d'1 sur 2 dans l'ensemble des relocations.

Figure 72 : écarts à la moyenne des taux de logements reloués dont le loyer est égal au plafond APRES RELOCATION pour chaque catégorie de FFP



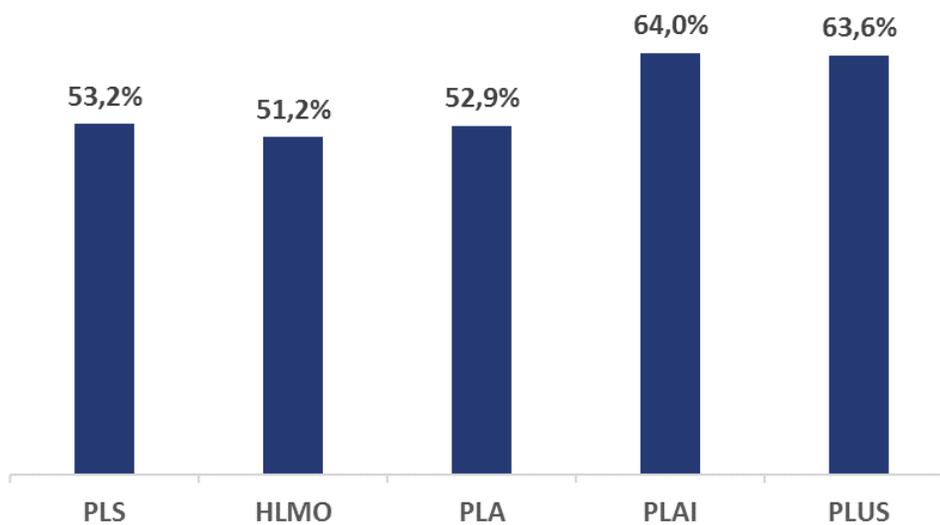
Figure 73 : écarts à la moyenne des taux de logements reloués dont le loyer était égal AVANT RELOCATION au plafond pour chaque catégorie de FFP



Source : RPLS

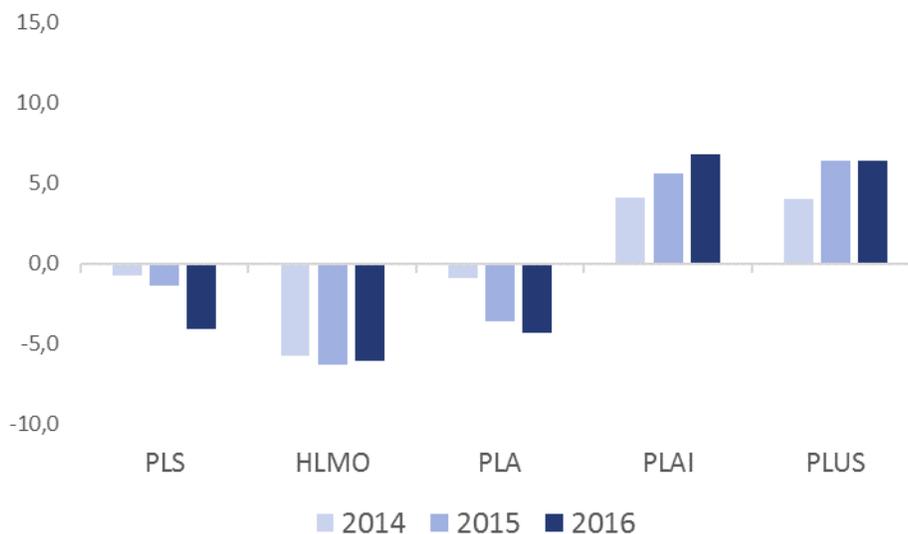
Afin de compléter l'analyse, les taux de logements dont le loyer est très proche ou égal au plafond parmi les relocations des trois années étudiées, au lieu de se limiter aux seuls logements au plafond, sont présentés ci-après (Figure 74,77 et 78).

Figure 74 : taux de logements dont le loyer après relocation est très proche ou égal au plafond en 2016, selon la FFP



Source : RPLS

Figure 75 : écarts à la moyenne des taux de logements reloués dont le loyer est très proche ou égal au plafond APRES RELOCATION pour chaque catégorie de FFP



Source : RPLS

Figure 76 : écarts à la moyenne des taux de logements reloués dont le loyer est très proche ou égal AVANT RELOCATION au plafond pour chaque catégorie de FFP



Source : RPLS

La première constatation est la plus grande dispersion entre les FFP, avec plus environ 10 points d'écart entre les HLMO et les PLUS et PLAÏ et une tendance à l'amplification de cette dispersion : PLS, PLA et PLAÏ s'éloignent de la moyenne de l'ordre de 3 points en 3 ans.

On observe par ailleurs des situations plus stables qui évoluent peu entre 2014 et 2016, à l'instar des HLMO, ce qui revient à dire que l'écart à la moyenne de ces FFP est resté inchangé – et inférieur à la moyenne – au

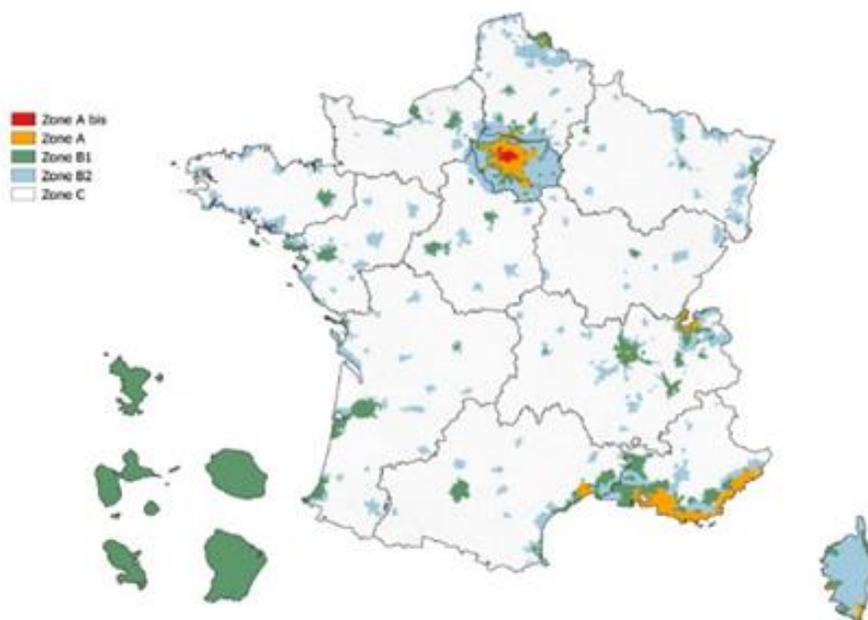
cours des trois années observées. Les PLAI se distinguent par une part plus importante de logements reloués déjà au plafond avant la relocation.

Enfin, une fois intégrés les logements très proches des plafonds, il est possible de voir que l'écart des PLS à la moyenne tend à s'estomper.

6 ANNEXES

6.1 Annexe 1 : carte du zonage ABC

Figure 77 : carte du zonage ABC



6.2 Annexe 2 : relocations selon le zonage 123

Le « zonage 123 » est utilisé pour les barèmes applicables pour les aides personnelles au logement ainsi que pour la fixation des plafonds de loyer des logements soumis aux plafonds PLUS et PLAI.

Figure 78 : carte du zonage du logement locatif social (zonage 123)

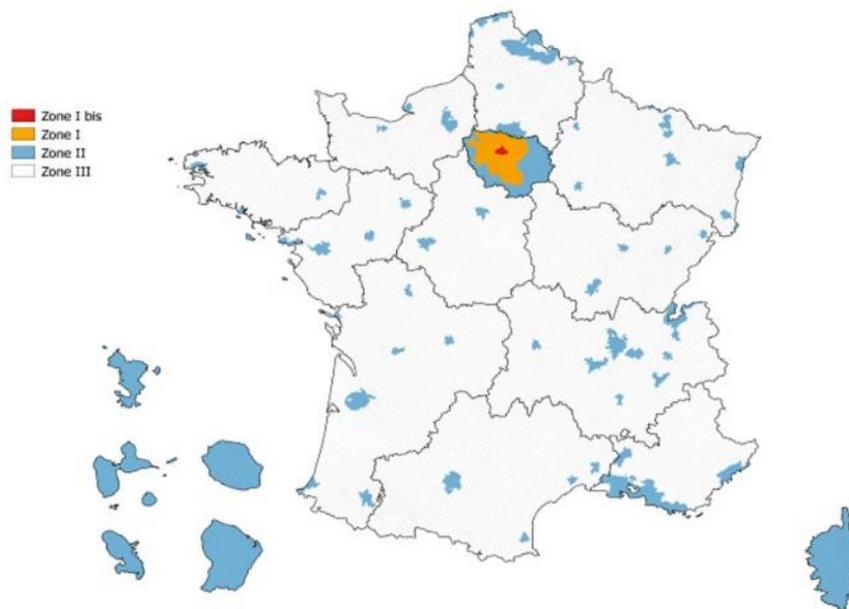
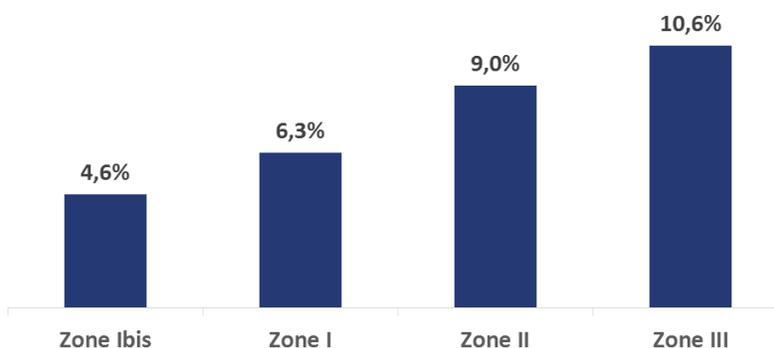


Figure 79 : taux de relocation par zone 123, en 2016



Source : RPLS

Les taux de relocation sont proches de ceux obtenus avec le zonage ABC. Le taux de la zone Ibis est plus faible que celui de la zone Abis dans la mesure où cette première n'est constituée que de Paris et les communes limitrophes alors que la zone Abis comprend aussi des communes plus éloignées de la capitale où la rotation est un peu plus élevée.