

Durées d'occupation et de vacance

Exploitation complémentaire des bases loyers de l'Olap

La connaissance des durées d'occupation des logements exige une période d'observation permettant d'intégrer les longues occupations, bien que la définition même d'une longue occupation dépende du marché locatif considéré.

Il est aussi intéressant d'examiner la durée de vacance du logement entre deux locataires.

Les bases annuelles de l'Olap sont adaptées pour cette investigation car :

1. Elles existent depuis 1988,
2. Elles permettent un suivi dans le temps des logements repérés par un identifiant unique.

On peut se demander si la durée d'occupation peut être considérée comme une fonction du cycle de l'immobilier et quelle est la part des événements exogènes favorables ou non (nouvelles réglementations, arrivée sur le marché de programmes de logements neufs...) dans les arbitrages de mobilité résidentielle des ménages.

Méthodologie

La présente étude résulte d'une exploitation des collectes annuelles de 1997 à 2021.

L'Olap recueille dans ses enquêtes à la fois la date d'entrée du locataire mais aussi, en cas de départ du locataire, sa date de sortie.

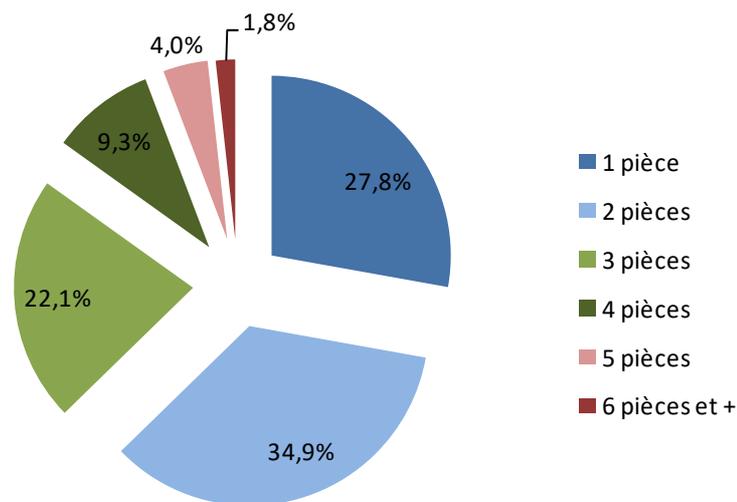
L'Observatoire peut ainsi calculer :

1. La durée d'occupation du logement (différence entre la date d'entrée et la date de sortie du même locataire),
2. La durée de vacance des logements reloués (différence entre la date d'entrée du locataire et la date de sortie du précédent locataire).

L'étude est limitée à Paris et repose sur 61 589 observations de durées d'occupation (un logement peut être comptabilisé plusieurs fois) et 60 195 de durées de vacance, la date de départ de l'ancien locataire pouvant ne pas être connue.

La base cumulée ainsi constituée compte 28 % de 1 pièce, 35 % de 2 pièces, 22 % de 3 pièces et 15 % de 4 pièces et plus.

Base étudiée – répartition des logements par nombre de pièces



Les résultats sont une agrégation des durées calculées pour chaque logement ayant fait l'objet d'un changement de locataire (pas de pondération). Un logement peut donc être comptabilisé plusieurs fois.

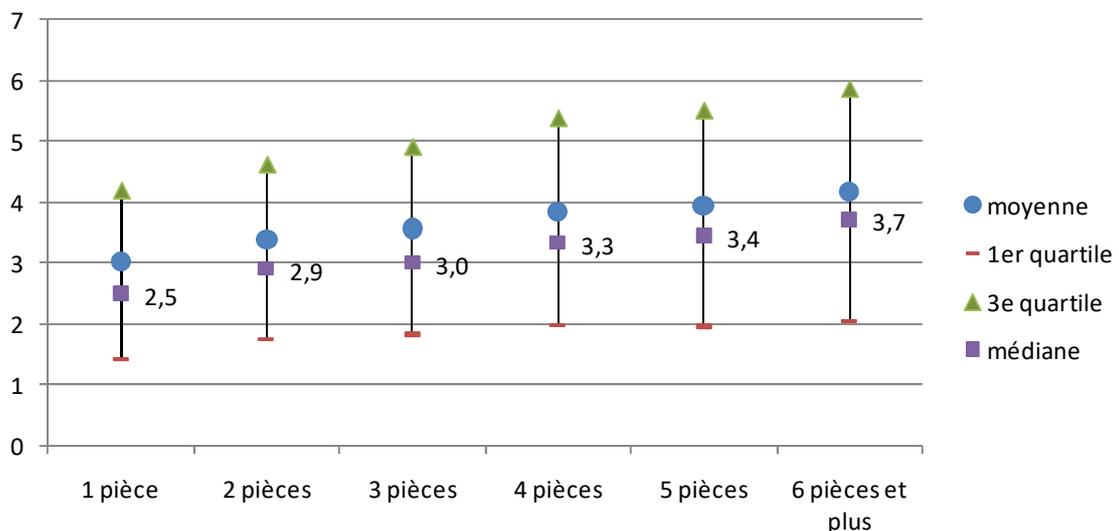
L'étude s'intéresse à l'effet éventuel de différents critères : nombre de pièces, localisation, époque de construction sur ces deux durées.

Résultats

I. Durée d'occupation

La durée d'occupation augmente assez logiquement avec le nombre de pièces du logement. Les déménagements sont en effet plus fréquents en début de vie hors du domicile des parents en raison de l'évolution de la composition du ménage : 1^{er} logement, mise en couple, arrivée du 1^{er} enfant...

Durée d'occupation par nombre de pièces à Paris



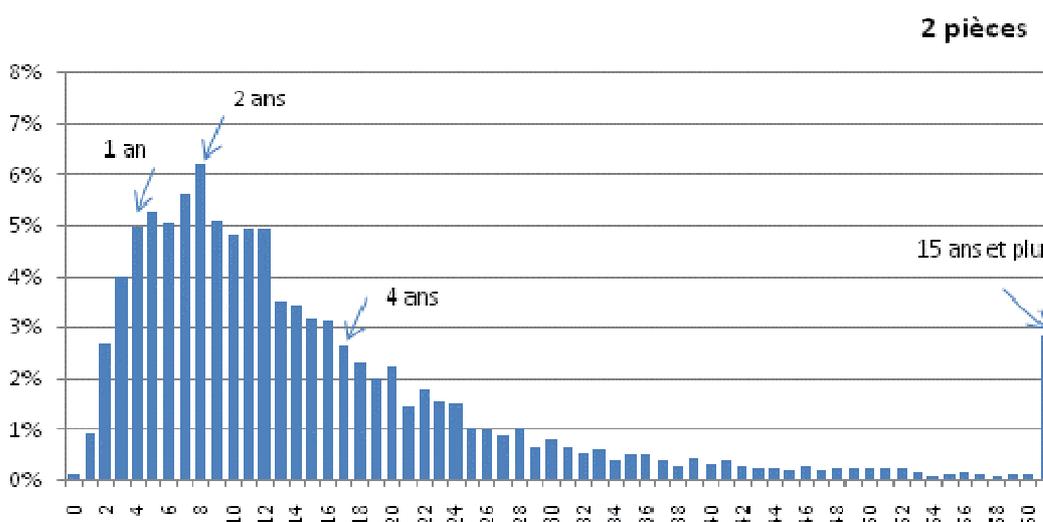
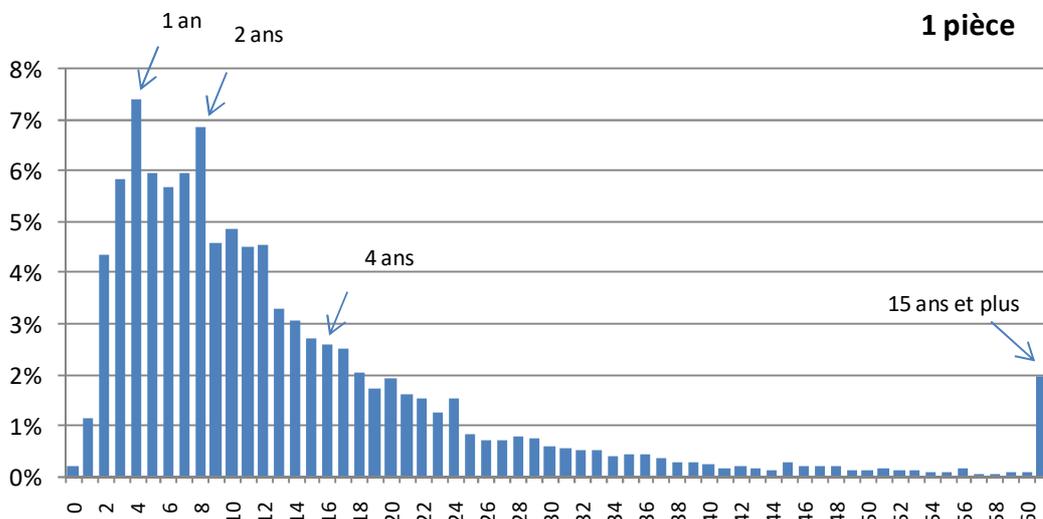
La durée médiane d'occupation passe de 2,5 années pour les 1 pièce à 3,7 pour les 6 pièces et plus.

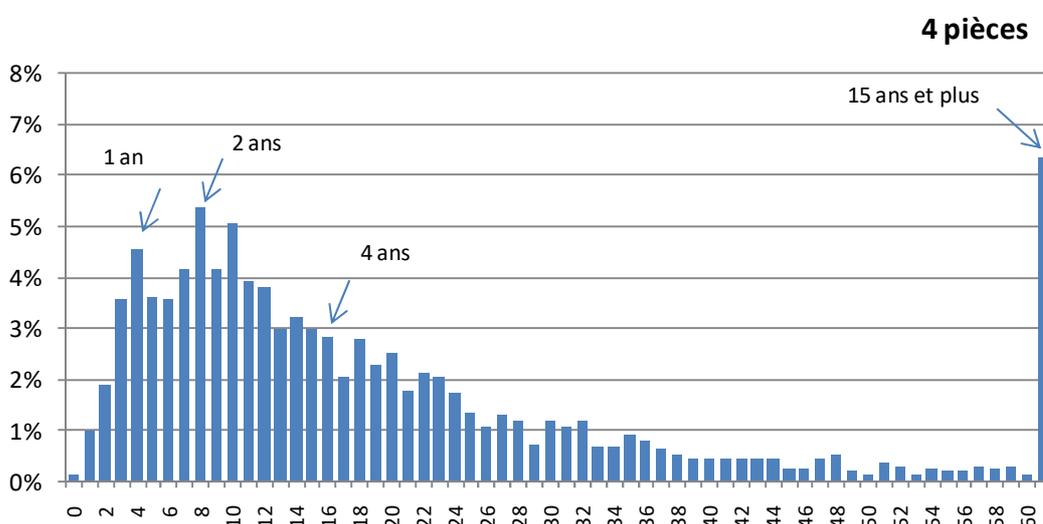
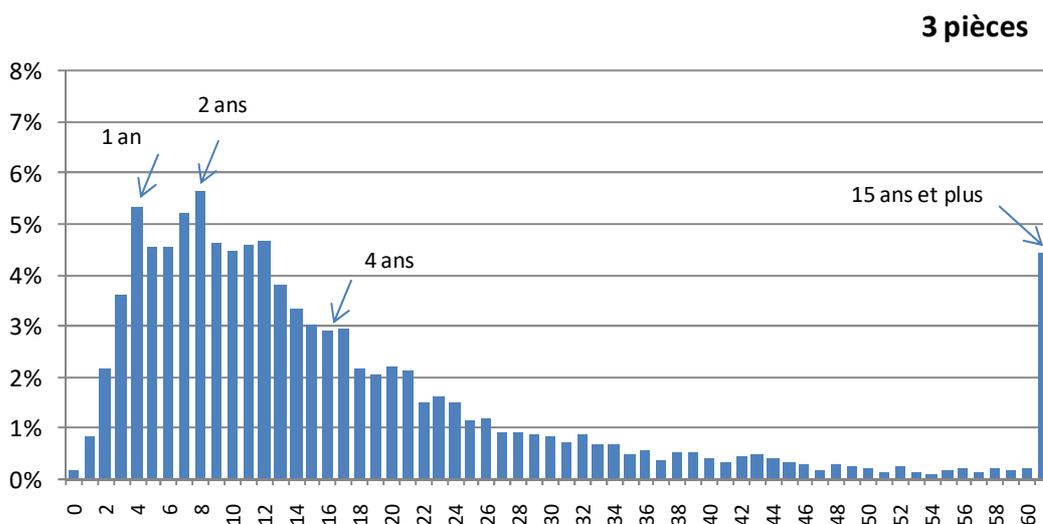
Ces valeurs médianes cachent une grande dispersion des durées d'occupation, avec un rapport interquartile (3^e quartile / 1^{er} quartile) proche de 3 pour toutes les typologies : de 2,9 pour les 2 pièces à 3,4 pour les 6 pièces et plus.

L'examen du graphique précédent montre que quel que soit le nombre de pièces le quart des logements est occupé au plus 2 ans (1^{er} quartile) et seulement 17 mois et demi pour les 1 pièce.

A l'opposé, le quart des logements de 1 pièce est occupé au moins 4 ans, et jusqu'à 6 ans pour les 6 pièces et plus. Les occupations de 15 ans et plus augmentent sensiblement avec le nombre de pièces : 1,9 % pour les 1 pièce, 2,8 % pour les 2 pièces, 4,4 % pour les 3 pièces et 6,3 % pour les 4 pièces.

Distribution des durées d'occupation en trimestre selon le nombre de pièces (en %)





L'étude actuelle, avec un détail par arrondissement, ne permet pas de mettre en évidence un effet de la localisation sur les durées d'occupation.

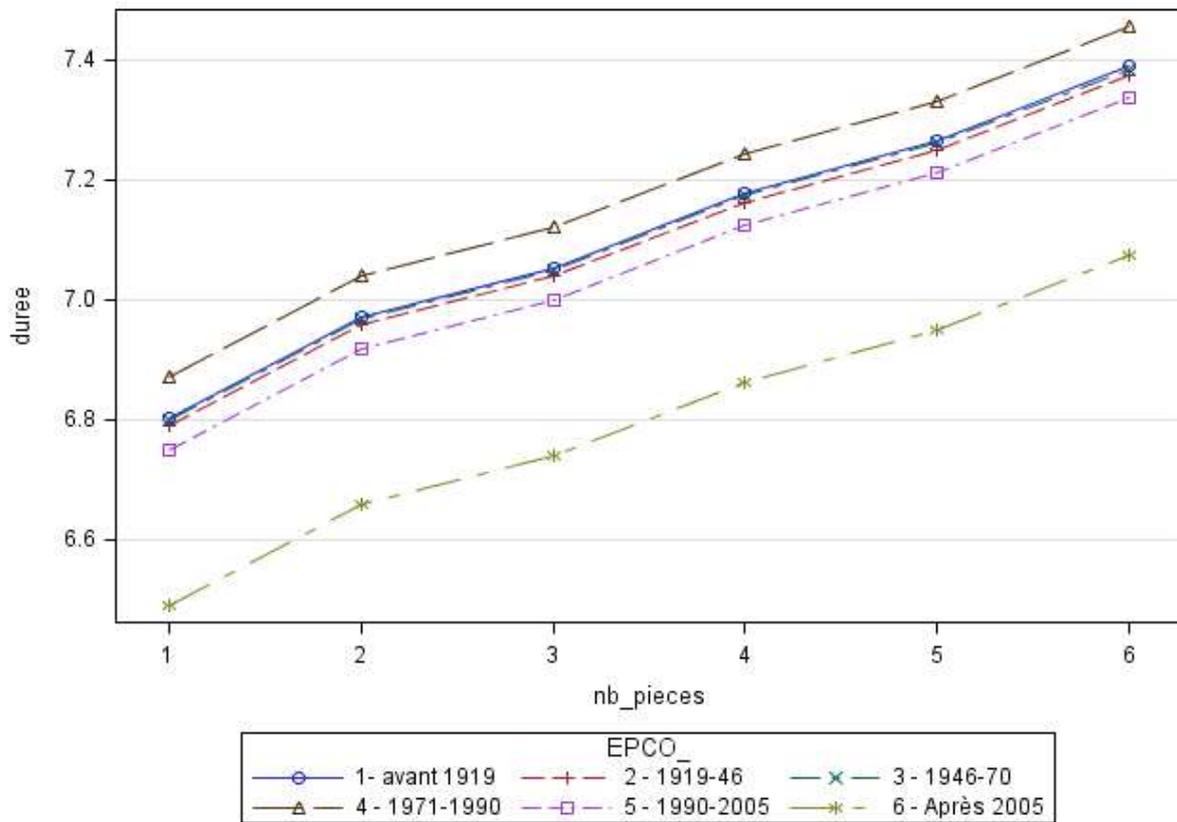
Un approfondissement de cette étude pourrait être l'examen des durées selon des secteurs géographiques plus fins.

En revanche l'examen des durées par époque de construction fait apparaître une absence d'effet de l'époque à l'exception de deux époques :

- L'époque après 2005, qui en raison de la livraison récente des logements, ne compte pas de durées très longues,
- L'époque 1971-1990 qui affiche des durées d'occupation significativement supérieures à celles des autres époques sans qu'il soit possible avec les données exploitées dans l'étude d'expliquer cette situation.

La représentation graphique de la fonction de répartition des durées illustre la hiérarchie des époques.

Durée d'occupation selon l'époque de construction (EPCO) et le nombre de pièces



Attention : les valeurs indiquées en ordonnées ne sont pas les données brutes.

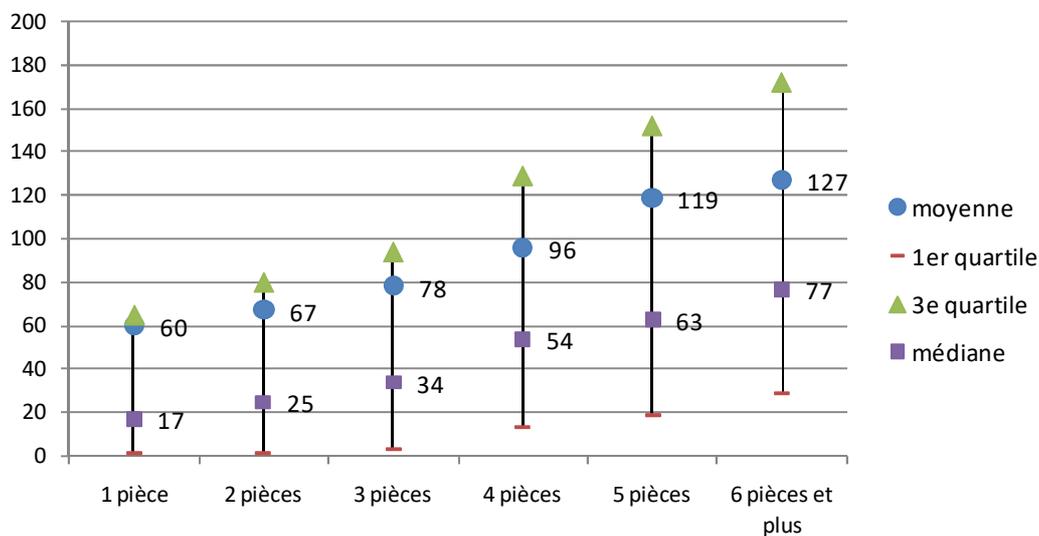
II. Durée de vacance

La durée de vacance moyenne entre deux locataires augmente avec le nombre de pièces :

- 60 jours (2 mois) pour un logement d'une pièce,
- 67 jours pour un 2 pièces,
- 78 jours pour un 3 pièces
- 96 jours (un peu plus de trois mois) pour un 4 pièces
- Environ 120 jours (4 mois) pour un 5 pièces et plus.

La durée médiane de vacance est très inférieure à ces valeurs. Ainsi la moitié des logements se reloue en 17 jours au plus pour les 1 pièces, 25 jours pour les 2 pièces, 34 jours pour les 3 pièces, 54 jours pour les 4 pièces, et plus de 60 jours pour les 5 pièces et plus.

Durée de vacance en jours selon le nombre de pièces



Cet écart entre les deux indicateurs (moyenne et médiane) s'explique en grande partie par la vacance longue de certains logements pour cause de travaux, succession...

La durée nécessaire à une relocation est la durée de vacance augmentée de la durée du préavis qui est d'un mois en zone tendue. L'examen du graphique ci-dessus (1^{er} quartile) montre que peu de logements se relouent immédiatement à la fin du préavis : entre le quart et la moitié des studios et des 2 pièces et presque le quart des 3 pièces sont dans ce cas. Pour les autres, même en zone tendue, les délais de relocation sont plus longs et dépassent très majoritairement deux mois (1 mois de vacance et 1 mois de préavis).

Il convient de noter ici que :

1. Certains locataires partent avant la fin de leur préavis,
2. Certains logements, notamment les 4 pièces et plus peuvent faire l'objet de travaux importants avant relocation allongeant d'autant la vacance.