

## LOCATAIRES PARISIENS : LEUR STATUT, LEUR LOGEMENT, LEURS PROJETS

L'ADIL 75 a mené une enquête auprès de 1000 locataires parisiens au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2003 sur leurs conditions de logement dans la capitale et leurs projets.

***Nous tenons à préciser qu'il s'agit d'une étude portant sur les locataires en place, entrés dans les lieux principalement entre 1995 et 2000, et en aucun cas d'une analyse sur les difficultés actuelles des ménages recherchant un logement.***

Touchant un échantillon conforme au dernier recensement de la population – 68% des personnes interrogées vivant seules – cette enquête s'articule autour de trois grands thèmes :

- Les profils sociaux professionnels des locataires reçus à l'ADIL
- Les conditions de logement et le degré de satisfaction
- Le projet résidentiel des ménages

### • Qui sont-ils ?

Majoritairement constituée de ménages célibataires ou divorcés âgés de moins de 40 ans, la population locative parisienne souffre d'un déficit de familles "traditionnelles" avec enfants. La rareté des logements familiaux (plus de 3 pièces), peut expliquer ce déséquilibre.

Les employés et professions intermédiaires sont les catégories les plus représentées et perçoivent une rémunération moyenne de 1 700 €.

De ce fait, le budget logement est important (34% des revenus), et explique, lorsque l'on se réfère aux exigences actuelles des bailleurs, les difficultés d'accès au parc locatif pour les candidats au déménagement.

Ce sont les locataires soumis au statut de la loi de 1948 ou occupant un logement social qui disposent des revenus les moins élevés.

### • Comment sont-ils logés ?

La très grande majorité des consultants est soumise au régime de droit commun (loi du 6 juillet 1989), occupe un logement de une ou deux pièces pour un loyer de 584 €, et est entrée dans les lieux avant l'an 2000.

Obtenu par petites annonces, agences immobilières ou encore par le "bouche à oreilles" qui semble très bien fonctionner, le logement occupé satisfait le locataire dans plus de 51% des cas, et ce, quelque soit le secteur locatif. Seule la

location en meublé est jugée insatisfaisante dans plus de 7 cas sur 10, sans que l'on sache si ce type d'habitat est signe de précarité ou non.

Dans tous les cas, c'est le confort et la taille du logement qui justifient les raisons de l'insatisfaction, suivi immédiatement par un prix jugé trop élevé. Ce sont ces trois motifs qui justifieront principalement le souhait de déménager des personnes interrogées.

La localisation du logement, tant en terme d'environnement qu'en terme de proximité du lieu de travail, satisfait la très grande majorité des locataires, qui ainsi, n'envisagent pas dans l'immédiat de changer de statut ni de quitter la capitale.

### • Quels sont leurs projets ?

- Un ménage sur deux souhaite déménager à court ou moyen terme et rester locataire dans 84% des cas.

Le logement devra appartenir au secteur locatif parisien, et proposer un loyer moyen n'excédant pas 593 €.

***Cette population jeune et sans enfants ne souhaite pas s'éloigner de la capitale et n'envisage pas de consacrer un temps de déplacement excessif qu'il soit de loisirs ou professionnel.***

- Les ménages exprimant un projet d'accession à la propriété (16% des candidats au déménagement) souhaitent pour la moitié d'entre eux rester à Paris. Ils sont cependant plus disposés que les locataires à envisager un habitat hors de Paris, choix probablement justifié par le montant de l'investissement envisagé (144 400 € en moyenne). Les accédants sont prêts à supporter une charge de logement bien plus lourde que les locataires (1 052 € contre 593 € en moyenne).

Ils préparent bien leur opération, et disposent en moyenne de 52 300 € d'apport personnel (30% du coût de l'opération). Cet apport les autorise ainsi à ne pas s'endetter au-delà de 100 000 € avec un prêt du secteur concurrentiel sur une durée de 16 ans.

Contact : Jean-Pierre BARDY

Tel : 01.42.79.50.34

E-mail : jean-pierre.bardy@adil75.org