

LOCATAIRES PARISIENS :
CONDITIONS DE LOGEMENT ET PROJETS

- LES PROFILS SOCIAUX PROFESSIONNELS DES LOCATAIRES RECUS A L'ADIL
- LES CONDITIONS DE LOGEMENT DES LOCATAIRES PARISIENS
- LES PROJETS RESIDENTIELS DES MENAGES

*Etude réalisée par Jean-Pierre BARDY
Tel : 01.42.79.50.34
E-mail : jean-pierre.bardy@adil75.org*

Juin 2003

PRESENTATION DE L'ETUDE ET OBJECTIFS

L'ADIL 75 a interrogé près de 1000 locataires parisiens pendant la période du 1^{er} janvier au 30 avril 2003 sur leurs conditions de logement dans la capitale.

Cette étude a été menée auprès des visiteurs venant consulter l'ADIL tant à son siège que dans les permanences en mairies d'arrondissements. Elle souhaite apporter un regard nouveau sur les attentes des parisiens en matière de logement et sur leur degré de satisfaction.

Comme nous pouvions nous y attendre, au vu du dernier recensement*, l'échantillon est majoritairement constitué d'une population de personnes vivant seules (68%).

Par ailleurs, les projets d'accession à la propriété restent très minoritaires (16%), parmi les locataires souhaitant déménager.

Cette étude 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
- Les projets résidentiels à court ou moyen terme

* Sources INSEE Ile de France, Atlas des Franciliens Tome 2

I – LES PROFILS SOCIAUX PROFESSIONNELS DES LOCATAIRES RECUS A L'ADIL

1.1 LA SITUATION FAMILIALE

- Le statut juridique des ménages vivant en couple
- La structure familiale et la présence d'enfants

1.2 LA PROFESSION EXERCEE PAR LE CHEF DE FAMILLE ET SON CONJOINT

1.3 LE REVENU DES MENAGES

- Revenus des ménages et statut d'occupation (loi de 1989, loi de 1948, secteur social, meublé)

II – LES CONDITIONS DE LOGEMENT DES LOCATAIRES PARISIENS

2.1 LE REGIME LOCATIF

2.2 LES CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

- La surface et le nombre de pièces
- Le loyer selon le statut d'occupation (loi de 1989, loi de 1948, secteur social, meublé)
- Le loyer selon la surface du logement occupé

2.3 LES CONDITIONS D'ACCES AU LOGEMENT OCCUPE

- L'année d'entrée dans les lieux et le régime juridique
- Les moyens de recherche
- La durée de la recherche et le nombre de logements visités

2.4 LE DEGRE DE SATISFACTION DU LOGEMENT

- Le jugement porté sur le logement
 - Les caractéristiques techniques et le prix
 - La localisation (environnement / transport / travail)

III – LE PROJET RESIDENTIEL DES MENAGES

3.1 LES MOTIVATIONS DES MENAGES ENVISAGEANT DE DEMENAGER

3.1.1 Les projets locatifs

- Les caractéristiques des logements recherchés par les locataires
 - Le prix du loyer envisagé
 - La localisation géographique du logement recherché

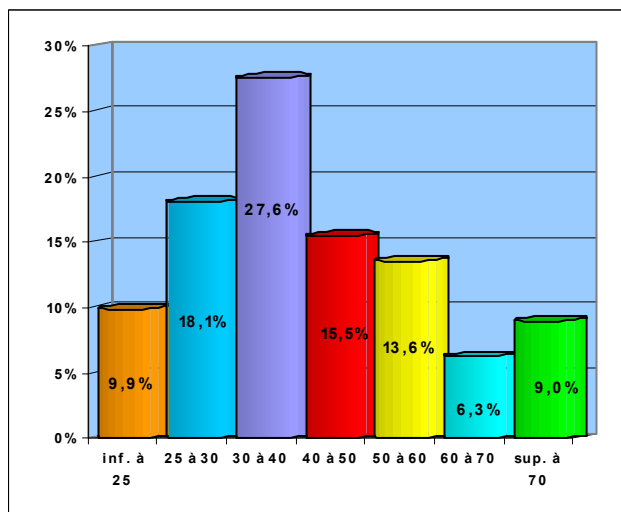
3.1.2 Les projets d'accession des ménages envisageant de déménager

- L'investissement envisagé et les charges de remboursement
- La localisation géographique
- Le montage financier
 - L'apport personnel
 - Nature de l'apport personnel
 - Nature du prêt principal, son montant, sa durée

I – LES PROFILS SOCIAUX PROFESSIONNELS DES LOCATAIRES RECUS A L'ADIL

La tranche d'âge la plus représentative des personnes interrogées est la tranche des 30-40 ans, constituant à elle seule près de 30% des consultants. Elle est suivie de la tranche 25-30 ans (18% des locataires) puis de la tranche 40-50 ans.

L'âge des locataires parisiens (hommes/femmes)



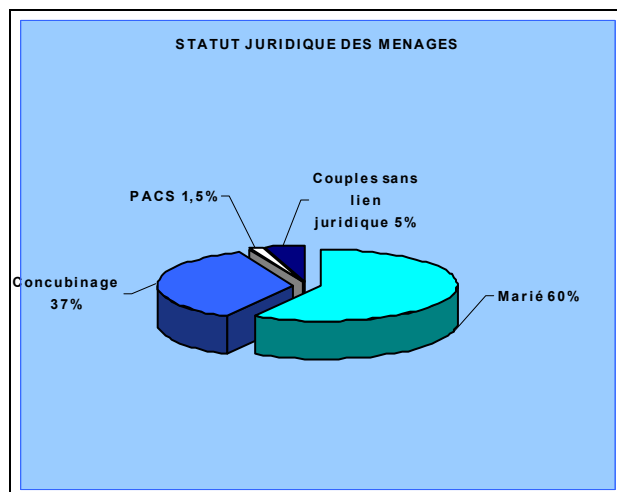
1.1 LA SITUATION FAMILIALE

62% des locataires sont célibataires (52%) ou divorcés (10%), les ménages vivant en couple ne représentant que 32% de nos consultants (on rapprochera utilement cette donnée aux chiffres publiés par l'INSEE, qui précisent qu'à Paris, plus de la moitié des ménages est constituée d'une seule personne).

Ce constat confirme les observations faites lors du dernier recensement et montre que Paris souffre d'un déficit de population familiale "traditionnelle" et est constitué principalement de familles monoparentales. La rareté des logements familiaux (plus de trois pièces) peut expliquer ce déséquilibre.

• Le statut juridique des ménages vivant en couple

Parmi le tiers des ménages vivant en couple, on constate que le mariage reste le lien juridique traditionnel de leur union, dans près de 60% des cas. Le concubinage vient en seconde position (37% des cas), tandis que le PACS apparaît comme très marginal (1,5% des couples).



• La structure familiale et la présence d'enfants

Structure familiale	Présence d'enfants	
	Oui	Non
Isolé	12,5%	87,5%
Marié	61%	39%
Concubinage	37%	63%
PACS	-	100%
Couples sans lien juridique	10%	90%

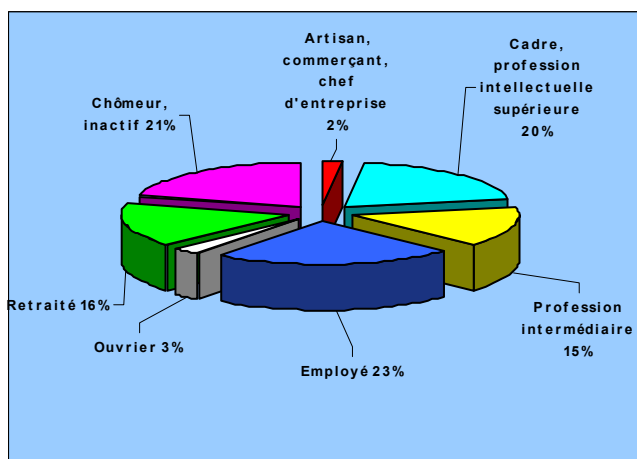
Seulement 25% des personnes venues nous consulter déclarent avoir des enfants. Elles se comptent principalement parmi les couples mariés ou vivant en concubinage déclaré.

On retiendra cependant que parmi les personnes isolées, 12,5% ont au moins un enfant à charge.

1.2 LA PROFESSION EXERCEE PAR LE CHEF DE FAMILLE ET SON CONJOINT LE CAS ECHEANT

Près de 40% de nos consultants sont constitués d'employés et de professions dites intermédiaires (agents de maîtrise, non cadres).

Les cadres et professions intellectuelles supérieures représentent 20% des ménages venant consulter l'ADIL, tandis que 37% de nos visiteurs n'exercent pas ou plus d'activité professionnelle.



1.3 LES REVENUS DES MENAGES

Le revenu mensuel des ménages se situe, dans leur grande majorité, dans les tranches 1500 à 2000 € par personne, toutes catégories confondues.

Ainsi, la moyenne observée est de 1700 €, sans que l'on ne constate une différence entre les personnes seules et les couples, qui présentent, en ce cas, un revenu mensuel moyen de 3400 €.

Ce niveau de revenu est en complète osmose avec les catégories sociales professionnelles observées (employés, professions intermédiaires).

Rapporté au loyer moyen observé (584 €), nos consultants majoritaires (célibataires et divorcés) consacrent plus de 34 % de leurs revenus au budget logement. Ce ratio, si l'on se réfère aux exigences actuelles des bailleurs peut expliquer les difficultés d'accès au parc.

- Les revenus des ménages selon le statut d'occupation (loi de 1989, secteur social, loi de 1948, meublé)

Régime locatif / Revenu du ménage	Droit commun loi de 1989	Secteur social	Loi de 1948	Location meublée
≤ 1000 €	25%	31%	34%	29%
> 1000 ≤ 1500 €	27%	44%	45%	42%
> 1500 ≤ 2000 €	21%	17%	15%	23%
> 2000 ≤ 2500 €	14%	6%	2%	3%
> 2500 ≤ 3000 €	5%	2%	-	3%
> 3000 €	8%	-	4%	-
TOTAL	100%	100%	100%	100%

Occupé majoritairement par des personnes retraitées et vivant seules (+ de 65 % des occupants), le secteur loi de 1948 rassemble proportionnellement la majeure partie des ménages disposant de moins de 1 500 € de revenus mensuels (79 % des locataires). Immédiatement après, c'est le secteur social qui regroupe les ménages de cette tranche de revenus (75 % des occupants) suivi de la location en meublé (71 %).

Seul le secteur libre voit son occupation réalisée dans près de 30 % des cas, par des locataires disposant de plus de 2 000 € mensuels.

II – LES CONDITIONS DE LOGEMENT DES LOCATAIRES PARISIENS

A travers l'étude des 1000 fiches des locataires venus nous consulter, nous avons pu dresser un tableau des différents régimes locatifs et du degré de satisfaction global des occupants.

2.1 LE REGIME LOCATIF

	Pourcentage des consultants	Globalement très satisfaits	Satisfaits	Moyennement satisfaits	Pas satisfaits
Droit commun (loi 1989)	80%	7%	44%	36%	13%
Secteur social	6%	13%	47%	29%	11%
Loi de 1948	8%	12%	47%	39%	2%
Location meublée	6%	3%	24%	43%	30%
Logé gratuitement	NS	NS	NS	NS	NS
MOYENNE		8%	43%	36%	13%

Comme on peut le voir, la très grande majorité des consultants est soumise au régime de droit commun (loi du 6 juillet 1989).

Ce constat n'est pas surprenant au regard de la constitution du parc locatif parisien puisque 41,8% des résidences principales concernent le parc locatif privé (RGP/1999).

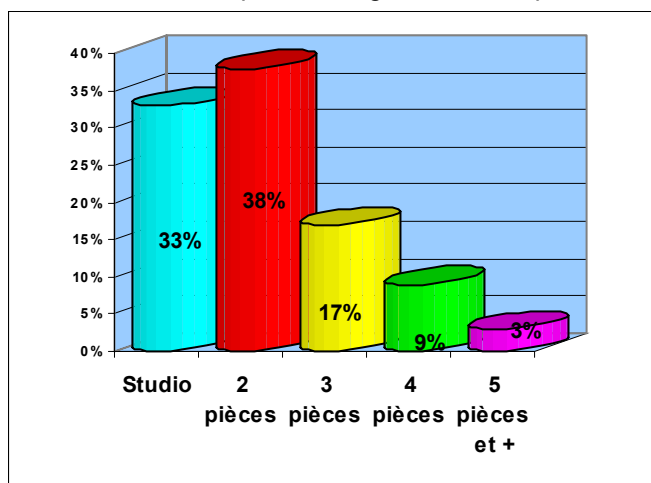
Le secteur social représente 14% du nombre total des résidences principales, les PLI étant exclus au sens de la loi SRU.

2.2 LES CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

• La surface et le nombre de pièces

Ces logements sont constitués de petites surfaces (45 m² en moyenne), d'un nombre de pièces compris entre un et deux.

Les caractéristiques des logements occupés



Surface du logement	Pourcentage
≤ 20 m ²	14%
> 20 ≤ 30 m ²	20%
>30 ≤ 40 m ²	19%
>40 ≤ 50 m ²	18%
>50 ≤ 70 m ²	18%
>70 m ²	11%

• Le loyer selon le statut d'occupation

Régime locatif / Montant du loyer	Droit commun loi de 1989	Secteur social	Loi de 1948	Location meublée	Moyenne
≤ 200 €	3%	11%	37%	4%	6%
> 200 ≤ 300 €	5%	13%	25%	11%	7%
> 300 ≤ 400 €	14%	32%	14%	30%	16%
> 400 ≤ 500 €	22%	22%	4%	30%	21%
> 500 ≤ 600 €	15%	11%	4%	11%	14%
> 600 ≤ 700 €	10%	3%	4%	3%	9%
> 700 ≤ 800 €	11%	5%	6%	11%	11%
> 800 ≤ 900 €	5%	-	2%	-	4%
> 900 ≤ 1000 €	5%	3%	-	-	4%
> 1000 €	10%	-	4%	-	8%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%

Les consultants de l'ADIL, en supportant **un loyer moyen de 584 €**, se situent principalement dans 2 tranches de loyer :

- la tranche 300 à 500 €, pour 37% d'entre eux et dans laquelle on retrouve les deux secteurs principaux (privé et social) et la location meublée.
- la tranche 500 à 700 €, qui concerne davantage le secteur de la loi de 1989.

Par ailleurs on notera que les loyers supérieurs à 800 € touchent, presque exclusivement le secteur loi de 1989, et concernent les logements de moyennes ou grandes surfaces du secteur (32% des logements de surface comprise entre 50 et 70 m² ou encore 62% des logements de plus de 70 m² sont assujettis à un loyer supérieur à 800 €).

Enfin, les locataires du secteur loi de 1948 supportent un loyer inférieur à 300 €, pour 62% d'entre eux, pour des logements dont la surface est généralement inférieure à 40 m².

- Le loyer selon la surface du logement occupé

Surface du logement Montant du loyer	Surface du logement					
	> 20 m ²	> 20 ≤ 30 m ²	> 30 ≤ 40 m ²	> 40 ≤ 50 m ²	> 50 ≤ 70 m ²	> 70 m ²
≤ 200 €	15%	5%	6%	7%	1%	1%
> 200 ≤ 300 €	20%	5%	2%	6%	5%	5%
> 300 ≤ 400 €	43%	23%	9%	11%	11%	-
> 400 ≤ 500 €	18%	43%	30%	14%	7%	7%
> 500 ≤ 600 €	2%	18%	26%	10%	11%	11%
> 600 ≤ 700 €	1%	4%	15%	16%	11%	4%
> 700 ≤ 800 €	1%	2%	9%	20%	22%	10%
> 800 ≤ 900 €	-	-	1%	8%	11%	5%
> 900 ≤ 1000 €	-	-	-	6%	10%	10%
>1000 €	-	-	2%	2%	11%	47%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%

2.3. LES CONDITIONS D'ACCES AU LOGEMENT OCCUPE

- L'année d'entrée dans les lieux et le régime juridique

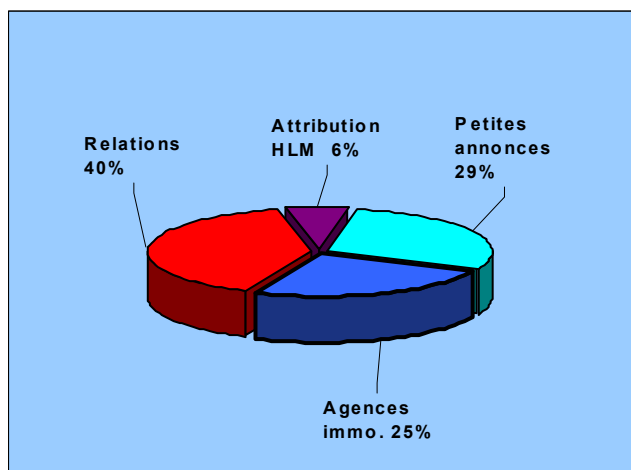
Statut locatif	Année de location					TOTAL
	≤ 1990	> 1990 ≤ 1995	> 1995 ≤ 2000	> 2000 ≤ 2002	> 2002	
Secteur privé	22%	9%	44%	22%	3%	100%
Secteur social	29%	13%	32%	24%	2%	100%
Secteur loi 1948	91%	3%	6%	-	-	100%
Location meublée	13%	6%	32%	38%	11%	100%
Logé gratuitement	-	-	-	50%	50%	100%

La majorité des consultants, tant dans le secteur privé que social, est entrée dans son logement avant l'an 2000, et même, pour beaucoup, avant 1995.

On observe cependant une certaine mobilité résidentielle pour ¼ d'entre eux, qui ont emménagé récemment (entre 2000 et 2002).

Les locataires soumis au régime de la loi de 1948 – et cela ne surprendra personne – sont entrés dans les lieux avant 1985 (pour 91% d'entre eux).

- Les moyens de recherche



La plupart des locataires ont trouvé leur logement soit par petites annonces (PAP, journaux gratuits...), soit directement auprès d'une agence immobilière.

On remarquera cependant que dans 4 cas sur 10, le logement a été obtenu par relations ou par "le bouche à oreilles".

Enfin, 6% des consultants ont obtenu l'attribution d'un logement de type HLM, ce qui correspond à notre fréquentation habituelle.

- La durée de la recherche et le nombre de logements visités

Durée de la recherche

Moins d'1 mois	38%
1 à 3 mois	32%
3 à 6 mois	13%
6 mois à 1 an	5%
Plus d'1 an	9%
Sans objet (logés gratuitement)	3%

Nombre de logements visités

1 logement	37%
2 logements	9%
3 logements	10%
4 logements	8%
5 logements	9%
10 logements	17%
Supérieur à 10 logements	10%

70% des visiteurs de l'ADIL ont passé en moyenne moins de trois mois pour trouver leur logement, et même, pour près de 40% d'entre eux, moins d'un mois.

La plupart s'est décidé soit lors de la première visite, soit au contraire a visité 10 logements et plus.

On peut s'interroger sur ces deux extrêmes, apparemment contradictoires, à la fois signes d'un marché tendu ("je prends ce que je trouve") et signes d'exigences fortes en terme de garantie de la part des bailleurs (le refus de louer à des personnes jugées peu solvables, conduit alors les candidats locataires à multiplier leurs recherches...).

Date d'entrée dans les lieux \ Durée de la recherche	≤ 1985	> 1985 ≤ 1990	> 1990 ≤ 1995	> 1995 ≤ 2000	> 2000 ≤ 2002	> 2002
< 1 mois	64%	36%	39%	35%	25%	25%
> 1 mois ≤ 3 mois	20%	33%	30%	39%	35%	45%
> 3 mois ≤ 6 mois	7%	5%	14%	15%	20%	10%
> 6 mois ≤ 12 mois	4%	5%	4%	4%	10%	10%
> 12 mois	5%	21%	13%	8%	10%	10%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%

En croisant la durée de la recherche et l'année d'entrée dans les lieux, on constate que la durée de la recherche s'accroît proportionnellement pour les emménagés récents, et notamment depuis 2000, avec plus d'un tiers des ménages qui ont mis plus de trois mois pour trouver leur logement.

Date d'entrée dans les lieux Nombre de logements visités	≤ 1985	> 1985 ≤ 1990	> 1990 ≤ 1995	> 1995 ≤ 2000	> 2000 ≤ 2002	> 2002
	1 logement	69%	36%	40%	27%	28%
> 1 ≤ 2 logements	9%	11%	19%	8%	9%	5%
> 2 ≤ 3 logements	5%	14%	9%	12%	9%	10%
> 3 ≤ 4 logements	4%	6%	10%	11%	5%	-
> 4 ≤ 5 logements	6%	14%	9%	12%	8%	5%
> 5 ≤ 10 logements	5%	7%	10%	20%	21%	54%
> 10 logements	2%	12%	3%	10%	20%	5%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%

De même, le nombre de logements visités est proportionnellement plus important pour les ménages nouvellement emménagés (après 2000) que pour leurs prédécesseurs, ce qui confirme les difficultés d'accès au parc locatif relevées précédemment.

2.4 LE DEGRE DE SATISFACTION DU LOGEMENT

Globalement, les locataires sont plutôt satisfaits de leurs conditions de logement (pour plus de 51% d'entre eux).

	Pourcentage des consultants	Globalement très satisfaits	Satisfaits	Moyennement satisfaits	Pas satisfaits
Droit commun (loi 1989)	80%	7%	44%	36%	13%
Secteur social	6%	13%	47%	29%	11%
Loi de 1948	8%	12%	47%	39%	2%
Location meublée	6%	3%	24%	43%	30%
Logé gratuitement	NS	NS	NS	NS	NS
MOYENNE		8%	43%	36%	13%

On notera que ce sont les locataires du secteur social qui semblent les plus satisfaits de leur logement, suivis de ceux du secteur privé (loi de 1948, puis loi de 1989).

Selon ce classement, on peut penser que le prix est un élément déterminant dans le degré de contentement du logement ; plus celui-ci paraît raisonnable au locataire (secteur social, loi 1948), et plus ce dernier semble satisfait.

A l'opposé, la location en meublé est jugée insatisfaisante dans 73% des cas, sans que nous puissions déterminer si ce type d'habitat est ici signe de précarité

ou non.

- Le jugement porté sur le logement
- Les caractéristiques techniques et le prix

Lorsqu'on s'attache aux raisons d'insatisfaction (quelque soit le secteur locatif), un confort insuffisant est cité dans près de 60% des cas, et, une fois sur deux, un prix trop élevé.

C'est aussi ces deux motifs qui justifieront principalement le souhait de déménagement des personnes interrogées.

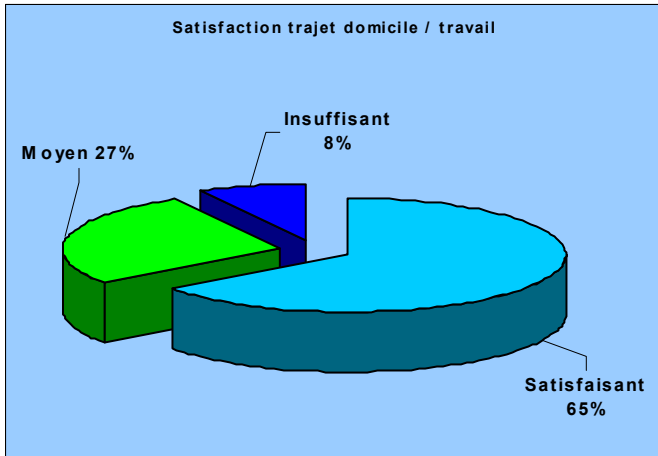
Enfin, la taille du logement est jugée satisfaisante ou très satisfaisante dans 53% des cas, mais ne doit pas occulter le fait que près d'un locataire sur deux souffre d'une surface jugée exiguë.

Critères	Confort	Taille	Prix	Localisation
Satisfaction				
Très satisfait	11%	18%	13%	36%
Satisfait	33%	35%	37%	46%
Peu satisfait	35%	24%	33%	14%
Insuffisant	21%	23%	17%	4%
TOTAL	100%	100%	100%	100%

- La localisation (environnement/transport/travail)

La localisation du logement, tant en terme géographique qu'en terme de proximité du lieu de travail, satisfait la majorité des consultants

La localisation géographique est jugée très bonne ou bonne dans 8 cas sur 10, constat à rapprocher des temps de transport inférieur à 30 mn pour 66% des ménages actifs. Ces derniers sont ainsi satisfaits (dans 65% des cas), de la durée passée au cours du trajet domicile/travail.



La durée du trajet domicile / travail

≤ 15 mn	21%
> 15 ≤ 30 mn	45%
> 30 ≤ 45 mn	24%
> 45 mn	10%

III – LE PROJET RESIDENTIEL DES MENAGES

Le troisième volet de notre enquête porte sur les projets résidentiels des ménages à court ou moyen terme.

Un ménage sur deux envisage de déménager, et pour ceux-ci, dans moins de six mois dans plus de 4 cas sur 10.

L'échéance du déménagement

< 1 mois	10%
> 1 ≤ 6 mois	35%
> 6 ≤ 12 mois	20%
> 12 mois	35%

Cependant la quasi-totalité des locataires interrogés souhaite rester en location (84%), sans changer de localisation géographique.

géographique.

3.1 LES MOTIVATIONS DES MENAGES ENVISAGEANT DE DEMENAGER

La principale raison du déménagement est liée à la taille du logement. Comme indiqué précédemment, près d'un ménage sur deux souhaite s'agrandir, sans que nous puissions déterminer si ce désir est lié aux conditions de logement actuel, ou à l'agrandissement futur du ménage.

Vient ensuite le coût du logement, jugé trop important pour 50% des personnes enquêtées. Cependant, ce motif d'insatisfaction n'est cité que par 22% des locataires qui envisagent réellement de déménager, tant dans le secteur locatif que dans le secteur de l'accession.

Cette donnée sera à rapprocher de la localisation du logement futur, et du statut choisi (locataire ou propriétaire).

Les raisons*

Logement trop petit	41%
Logement trop grand	1%
Logement trop cher	22%
Environnement désagréable	9%
Loin du lieu de travail	3%
Loin de la famille	2%
Congé reçu	14%
Souhait d'accéder à la propriété	16%
Autres	8%

* Total supérieur à 100%, réponses multiples possibles.

Précisons que 86% des ménages souhaitant déménager, opteront pour un logement dans le secteur collectif. Au vu des souhaits des locataires en terme de localisation (Paris pour 80% d'entre eux), on peut légitimement penser que la recherche d'une maison individuelle (16% des consultants interrogés), concerne principalement les accédants à la propriété.

3.1.1. LES PROJETS LOCATIFS

- **Les caractéristiques des logements recherchés par les locataires**
- Le prix du loyer envisagé

Montant du loyer	Avant déménagement	Après déménagement
≤ 200 €	6%	2%
> 200 ≤ 300 €	7%	4%
> 300 ≤ 400 €	16%	17%
> 400 ≤ 500 €	21%	24%
> 500 ≤ 600 €	14%	14%
> 600 ≤ 700 €	9%	16%
> 700 ≤ 800 €	11%	11%
> 800 ≤ 900 €	4%	4%
> 900 ≤ 1000 €	4%	4%
> 1000 €	8%	4%
TOTAL	100%	100%
LOYER MOYEN	584 €	593 €

Bien qu'un loyer jugé trop important soit cité par 22% des ménages envisageant de déménager, la possibilité de trouver un logement moins cher n'est envisagée que par les consultants se situant dans la tranche basse des loyers – moins de 300 € – et dans les tranches élevées (+ de 1000 €). Si cette dernière tranche autorise effectivement les occupants à se loger moins cher, et éventuellement à quitter la capitale pour les départements limitrophes, on peut légitimement s'interroger sur les chances des locataires souhaitant supporter un loyer inférieur à 300 € (6%) de trouver un logement moins onéreux.

Les ménages qui recherchent une location dans la tranche 400/700 € sont eux bien conscients que leur nouvelle location leur coûtera plus cher.

- La localisation géographique du logement recherché

Près de 8 consultants sur 10 souhaitent rester habiter à Paris, le solde se répartissant dans les départements de la petite couronne.

Ce constat confirme que cette population en majorité jeune et sans enfant ne souhaite pas s'éloigner de la capitale et n'envisage pas de consacrer un temps de déplacements excessifs, qu'ils soient de loisirs ou professionnels.

Ces données confirment celles observées lors du dernier recensement de l'INSEE – Paris : 8 ménages

sur 10 composés de 1 ou 2 personnes – et montrent la nécessité pour la collectivité de continuer à développer des moyens dans le domaine du logement pour retenir les familles avec enfants.

On notera que 9% des consultants souhaitent partir en province, sans que nous ayons pu déterminer s'il s'agissait des personnes en mobilité professionnelle ou de départs à la retraite.

Localisation géographique du logement locatif recherché

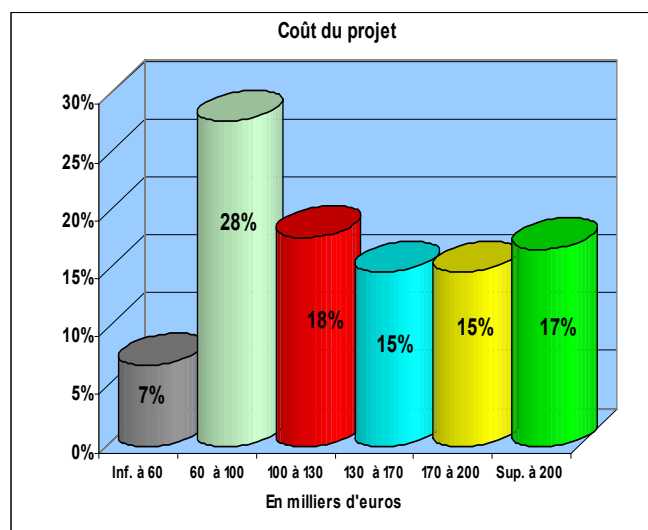
Département souhaité	75	77	78	91	92
Pourcentage	76%	-	-	-	7%

Département souhaité	93	94	95	Province
Pourcentage	5%	3%	-	9%

3.1.2. LES PROJETS D'ACCESSION DES MENAGES ENVISAGEANT DE DEMENAGER

- **L'investissement envisagé**

Plus d'un ménage sur deux engagera un investissement inférieur à 130 000 €, et près d'un tiers un investissement supérieur à 170 000 €, la médiane se situe à 144 400 €.



- Les charges de remboursement

≤ 500 €	22%
> 500 ≤ 700 €	31%
> 700 ≤ 1000 €	17%
> 1000 ≤ 1500 €	17%
> 1500 €	13%

Moyenne = 1 052 €

Pour supporter cette acquisition, les accédants, dans plus de 50% des cas, ne souhaitent pas engager des remboursements de prêts supérieurs à 700 € par mois, tandis que pour 30% d'entre eux, la charge de remboursement ira au-delà de 1000 €.

Il est vraisemblable que ce sont les consultants supportant une charge de loyer supérieure à 800 € mensuels, qui sont prêts à faire cet effort, et passer ainsi du statut de locataire au statut d'accédant.

- La localisation géographique

Les futurs accédants semblent plus disposés à quitter la capitale, puisque 50% d'entre eux, contre 24% parmi les locataires, envisagent une accession dans les départements proches, voire en province.

Cette donnée ne doit cependant pas nous faire oublier que dans un cas sur deux, les candidats à l'accession souhaitent acheter à Paris.

Après la capitale, ce sont les départements des Hauts de Seine, de la Seine Saint Denis, du Val de Marne et de l'Essonne qui semblent présenter le plus d'attrait pour les candidats acquéreurs.

Le départ en province suscite de notre part les mêmes remarques que pour les candidats locataires (mobilité professionnelle ou retraite ?).

Localisation géographique du projet d'accession

Département souhaité	75	77	78	91	92
Pourcentage	50%	2%	-	4%	16%

Département souhaité	93	94	95	Province
Pourcentage	8%	4%	-	16%

- Le montage financier

- L'apport personnel

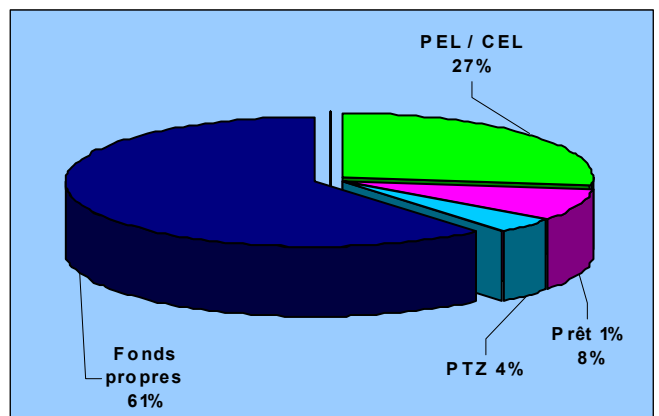
D'un montant de 52 300 €, il représente plus de 30% du coût de l'opération. Nous sommes ainsi en présence de ménages qui ont préparé leur opération, et ce, quel que soit le montant de celle-ci.

Cet apport est constitué pour 60% des fonds propres, éventuellement complétés par un plan d'épargne logement (27%), d'un prêt au titre du 1% logement (8%) et, plus rarement, car ce prêt concerne presque exclusivement l'achat d'un logement neuf, par un prêt à taux zéro (4%).

Montant de l'apport personnel

≤ 10 000 €	12%
> 10 000 ≤ 20 000 €	18%
> 20 000 ≤ 30 000 €	9%
> 30 000 ≤ 40 000 €	6%
> 40 000 ≤ 50 000 €	15%
> 50 000 ≤ 60 000 €	-
> 60 000 ≤ 70 000 €	9%
> 70 000 ≤ 80 000 €	14%
> 80 000 €	17%
TOTAL	100%

Nature de l'apport personnel



Notre enquête ne permet pas ici de distinguer la provenance des fonds propres, qu'ils soient originaires d'un effort d'épargne préalable ou de dons familiaux, ou encore de la revente d'un bien précédemment possédé avant d'être locataire.

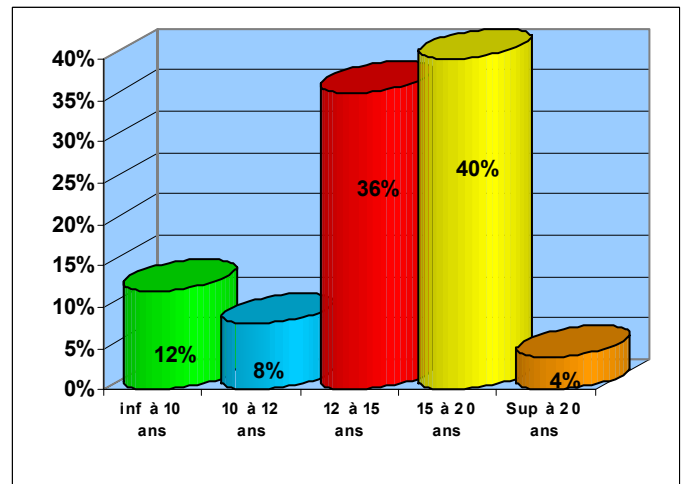
- La nature du prêt principal, son montant, sa durée

Le prêt principal est constitué dans 6 cas sur 10 d'un prêt du secteur concurrentiel, produit offrant le plus de souplesse dans le montage financier.

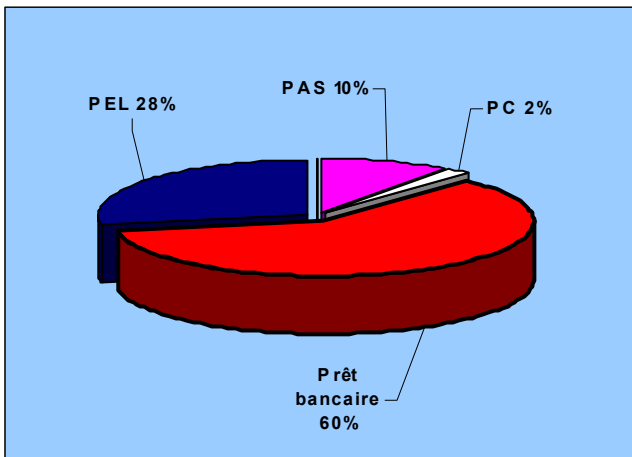
Le prêt épargne logement arrive en seconde position, devenu plus concurrentiel avec l'arrivée à terme des PEL ouverts ces dernières années.

Les prêts conventionnés et PAS restent très minoritaires (12%).

Durée des remboursements



La durée des remboursements, en moyenne de 16 ans, est en adéquation avec les montants et charges de remboursement observés.



- Le montant du prêt principal et la durée des remboursements

Montant du prêt principal

≤ 60 000 €	27%
> 60 000 ≤ 80 000 €	23%
> 80 000 ≤ 100 000 €	18%
> 100 000 ≤ 140 000 €	9%
> 140 000 ≤ 180 000 €	14%
> 180 000 €	9%
TOTAL	100%

Montant moyen : 99 500 €

Il est dans 7 cas sur 10, inférieur à 100 000 €, et confirme ainsi la présence d'un apport personnel important qui permet aux accédants de réaliser leur opération sans supporter une charge de remboursement trop lourde.

CONCLUSION

Globalement, les locataires parisiens enquêtés par l'ADIL 75 sont plutôt satisfaits de leur logement.

Que ce soit en terme de prix, de localisation, de proximité du lieu de travail, les locataires sont satisfaits ou très satisfaits dans près de 6 cas sur 10, et ce, quelque soit le régime locatif (loi de 1989, loi de 1948 ou secteur social).

Seuls les locataires logés en meublés portent un jugement négatif sur leurs conditions de logement, sans que nous puissions déterminer si ce type d'habitat est ici signe de précarité ou non.

Enfin, on retiendra qu'un ménage enquêté sur deux envisage de déménager, en souhaitant majoritairement rester locataire à Paris.

Les principales motivations résident dans la taille du logement, jugé trop exiguë pour 40% des candidats au déménagement, et dans son prix trop élevé pour 22% de ces derniers.

Le souhait d'accéder à la propriété ne motive le déménagement que dans 16% des cas.