

ETUDE

LA PART DU LOYER DANS LE BUDGET DES MENAGES PARISIENS

Février 2009



ASSOCIATION DEPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT
46 bis, boulevard Edgar Quinet – 75014 Paris- Tél : 01.42.79.50.50- Fax : 01.42.79.83.93
Association régie par la loi de 1901 – Agréée par l'ANIL – N° SIRET 315 483 727 00048 – code APE : 913E

La part du loyer dans le budget des ménages parisiens

Synthèse p 3

Introduction p 4 à 5

La part du loyer dans le budget des ménages p 6 à 15

A – Revenus des locataires p 8

B – Composition du ménage p 9

C – Loyer p 12

Conclusion p 16 à 17

Annexes : graphiques p 18 à 22

Synthèse

Dans un contexte où la part du loyer dans le budget du ménage est devenue une donnée primordiale pour devenir locataire et où les impayés de loyer se multiplient, l'ADIL 75 a engagé, entre juillet et novembre 2008, une enquête auprès de ses consultants les interrogeant sur la charge financière de leur loyer dans le budget familial du ménage. L'objectif de l'enquête était de déterminer cette charge financière et de faire émerger les facteurs impactant.

Parmi ces visiteurs :

- . 72 % sont célibataires
- . 53 % occupent un emploi
- . 19 % sont retraités

Les résultats montrent que la **part du loyer moyen dans le revenu des ménages** interrogés s'élève à **34%**.

Il ressort de l'étude que les personnes dont la part du loyer dépasse 35% du budget du ménage sont (pour 92%) celles dont le revenu est inférieur à 2000€. En effet, les revenus déterminant le taux d'effort, celui-ci est moins important pour les couples, qui conjuguent deux revenus.

Dans cette étude, nous constatons aussi que les principaux facteurs aggravants les difficultés liées au budget logement des ménages sont le fait de vivre seul (et par conséquent dans de petites surfaces) et la diminution de ressource due à un changement de situation (retraite et chômage notamment).

A Paris, le coût du logement au m² est en effet plus élevé pour des petites surfaces, ce qui est un constat récurrent observé dans le parc privé dû à la plus grande mobilité des locataires. Or, **71 % des logements des consultants sont des studios ou deux pièces**, par conséquent, les sondés sont impactés plus fortement par la hausse des coûts du m²

Dans le détail, **les seniors rencontrent de réelles difficultés pour gérer leur budget logement. Ils connaissent une baisse de revenus à l'âge de la retraite et doivent faire face à des charges financières de logement inchangées.**

Les aides au logement (35 % des personnes interrogées en bénéficient) et les loyers du parc social (16 % des consultants y sont logés) contribuent à équilibrer la disparité des ménages parisiens. Cependant, cela ne suffit pas pour permettre à chaque parisien d'avoir une charge financière raisonnable liée à son logement. En effet, **pour 65 % des ménages, la part de loyer dépasse le quart de leur budget. 54 % des consultants estiment que leur loyer n'est pas acceptable** et **29 % des personnes que nous avons interrogées se sont retrouvées** à un moment ou à un autre **en situation d'impayés de loyers.**

En ce qui concerne le montant des loyers, l'enquête met en exergue des différences de loyer secteur privé/secteur social allant du simple au double et, bien que notre échantillon ne comporte que 9 % de **locataires en meublés**, il est intéressant de souligner que le montant moyen dans ce type de logement est de **29 € le m² pour un studio** et avec des taux d'effort supérieurs à 50 % des revenus.

Il apparaît enfin que, pour endiguer le phénomène de cherté des loyers conjugué à celui de la faiblesse des revenus, les recours à la colocation et à l'aide familiale se multiplient.

Mise en situation d'un profil-type de locataire interrogé :

Célibataire en activité, locataire d'un appartement d'une à deux pièces, sa part du loyer représente plus du quart de son budget, il est mécontent du coût de son loyer et il a une chance sur trois d'avoir été dans une situation d'impayé de loyer.

Introduction

Entre 1984 et 2006, la part moyenne du loyer dans le budget des ménages est passée de 10% à 20%¹. Ces chiffres sont largement dépassés à Paris, le budget logement pèse plus lourdement sur le revenu des ménages dans un contexte où le marché locatif est tendu.

Pour cette raison et compte tenu du nombre de nos consultations liées aux difficultés de paiement du loyer, nous nous sommes intéressés à la part du loyer dans le budget des ménages parisiens.

Le taux d'effort sélectionné :

Le taux d'effort que nous avons étudié correspond à la part du loyer et des charges locatives dans le revenu mensuel des ménages.

- Le loyer considéré : nous avons retenu dans le loyer la provision de charges, trop de locataires n'étant pas en mesure de distinguer les deux montants.

En revanche, les aides au logement, lorsque celles-ci sont versées, ont été déduites du loyer pour mesurer le taux d'effort.

- Les composantes exclues : nous n'avons pas tenu compte de dépenses non comptabilisées dans la provision de charges, telles que les factures d'électricité ou de gaz qui ont une incidence lorsque le chauffage est individuel (ce qui correspond à près de 49% des cas examinés).

La régularisation des charges de fin d'exercice n'a pas non plus été prise en considération, celle-ci n'étant pas nécessairement connue du locataire au moment où nous l'interrogeons.

- Les revenus pris en compte : il s'agit des revenus d'activité professionnelle salariée ou non, des retraites, des indemnités maladies ou chômage, etc. Ainsi, le caractère provisoire de certaines situations (personnes en attente de régularisation de droits ou d'indemnités et qui, au moment du questionnaire, n'ont aucun revenu) a été pris en compte, sans pouvoir vérifier l'évolution de leur situation.

Comment les professionnels de l'immobilier (administrateurs de biens, banques) apprécient-ils l'impact des charges de logement sur le budget des ménages ?

Location : la sélection des candidats à la location passe évidemment par les ressources. Les professionnels mais aussi les bailleurs ont tendance à préférer ceux pour qui le loyer ne dépassera pas 25% à 30% des revenus. Ce constat perdure malgré l'existence de dispositifs, telle la GRL (Garantie des Risques Locatifs). Il faut se rendre à l'évidence, dans un marché tendu, la sélection par les bailleurs en fonction des revenus a tendance à prédominer quelle que soit la sécurité de paiement offerte.

Emprunts immobiliers : on considère qu'au-delà de 30%, voire 33% d'endettement, l'accord du banquier à un prêt immobilier risque d'être compromis.

Toutefois, les banques préfèrent s'intéresser également au reste à vivre. C'est-à-dire à la différence entre l'ensemble des revenus mensuels et l'ensemble des charges mensuelles récurrentes.

Ce critère d'appréciation est plus souple et plus objectif.

Les critères de sélection pratiqués par les bailleurs peuvent en partie expliquer la part importante de locataires rencontrés dont le loyer reste raisonnable au vu des ressources.

Cependant, l'évolution de la situation au cours du bail justifie aussi de s'intéresser à ceux dont le loyer excède des limites raisonnables, suite à perte d'emploi, réorientation professionnelle, rupture familiale...

¹ Source : d'après une étude sur le logement du MEEDDAT (ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire)/CGDD (Commissariat général au développement durable)/SOeS (Service de l'observation et des statistiques)

Notre questionnaire :

Ménages interrogés :

Nous avons interrogé 650 personnes qui ont accepté de répondre aux questions posées par nos conseillers.

4 thématiques :

Le ménage (composition – âge – revenus – situation au regard de l'emploi) ;

Le logement (situation – nombre de pièces – surface – époque de construction – confort) ;

Le bail (nature juridique du bail parc privé ou social – durée du bail – date d'entrée – qualité du bailleur) ;

Le loyer (montant du loyer en principal – montant des charges – aides).

Répartition de l'enquête dans le temps :

Nous avons sollicité nos consultants sur une période de 5 mois entre le 15 juillet et le 15 novembre 2008.

Les limites à notre étude :

Nos observations ne reposent pas sur un panel représentatif de l'ensemble des ménages résidents à Paris, puisque nous nous sommes intéressés à la situation du public de l'ADIL75, reçu au siège de notre association et en mairies d'arrondissement.

Notre analyse ne peut donc être représentative de l'ensemble des situations des locataires parisiens.

Confrontés à de nombreuses données, sur la base des seules déclarations de nos interlocuteurs, nous ne pouvons non plus, prétendre à une totale exhaustivité de nos propos.

Pour mieux suivre notre étude :

Celle-ci est construite sur la base du croisement de deux éléments essentiels de notre questionnaire : le montant du loyer des ménages et leurs revenus.

A partir de ces résultats, nous avons pu déterminer « la part du loyer dans le budget des ménages », fil conducteur de notre bilan.

Notre échantillon est divisé en sept tranches, selon le découpage suivant :

Série statistique	série 1	série 2	série 3	série 4	série 5	série 6	série 7
Part du loyer dans le budget des ménages	moins de 15%	16 à 25%	26 à 35%	36 à 45%	46 à 65%	66 à 85%	plus de 85%

LA PART DU LOYER DANS LE BUDGET DES MENAGES

La part du loyer moyen dans le revenu des ménages interrogés s'élève à 34%.

Quelques chiffres clés pour suivre l'étude :

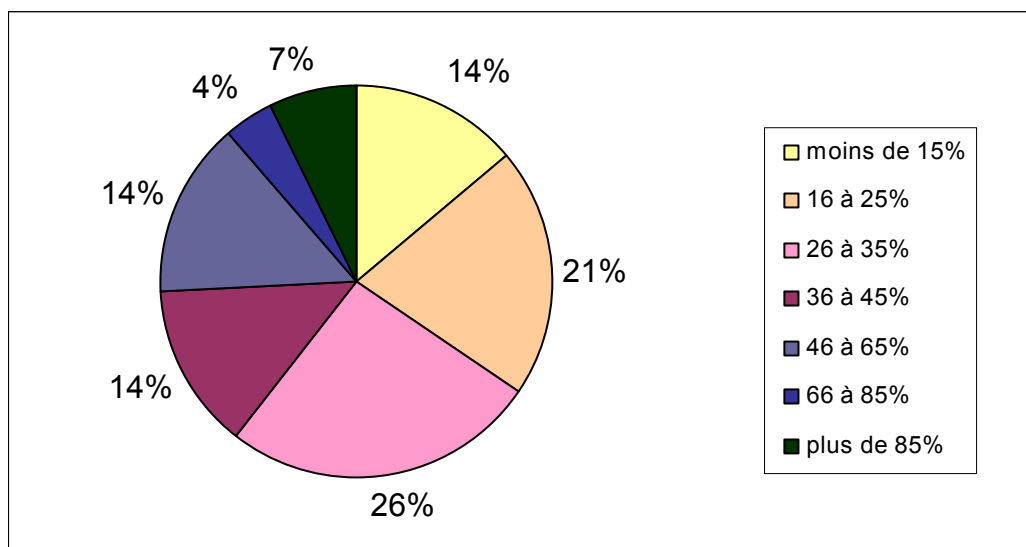
Sur les consultants :

72% des consultants interrogés sont célibataires.
 53% occupent un emploi.
 19% sont retraités.
 15% se sont déclarés comme étant inactifs.
 35% des personnes interrogées ont moins de 30 ans.
 17% sont âgées de plus de 60 ans.
 29% se sont retrouvés, à un moment ou à un autre, en situation d'impayés de loyers

Sur le logement :

71% des logements sont de 1 ou 2 pièces.
 18% des logements sont des 3 pièces.
 11% des logements sont de 4 pièces et plus.
 45% des logements de 3 pièces et plus sont occupés par des familles monoparentales et des personnes âgées.
 Dans 67% des cas, l'appartement est situé dans un immeuble construit avant 1948.
 82% des logements répondraient aux normes de décence (décret du 30 janvier 2002).
 84% des locataires de notre échantillon sont logés dans le parc privé dont 9% en meublé.
 16% occupent le parc social.

Le taux d'effort des ménages :



Série statistique	série 1	série 2	série 3	série 4	série 5	série 6	série 7
Part du loyer dans le budget des ménages	moins de 15%	16 à 25%	26 à 35%	36 à 45%	46 à 65%	66 à 85%	plus de 85%

A la question posée dans notre enquête, votre budget logement vous paraît-il acceptable ?, plus de 54 % des consultants ont répondu négativement.

1 - Pour 35% des locataires, le loyer n'excède pas 25% de leur budget

Le loyer d'un peu plus de 14% d'entre eux ne dépasse pas 15% de leurs revenus. Pour la majorité de ces ménages, la part de loyer dans le budget demeure acceptable.

En s'intéressant à la situation familiale de ces ménages, on peut voir que plus de 57% sont célibataires.

Seulement 27% de personnes âgées de plus de 60 ans ont un loyer inférieur au quart de leurs revenus. Cela n'a rien de surprenant puisque ces derniers disposent souvent de faibles revenus.

2 - 65% des ménages consacrent plus de 25% de leurs revenus au paiement du loyer.

a) Parmi ceux-ci 26% des locataires rencontrés ont un loyer compris entre 25% et 35 % de leur budget.

La situation est préoccupante pour ceux dont les faibles revenus ne permettront pas de faire face aux autres dépenses.

Cependant, ils sont peu nombreux à se retrouver dans de telles difficultés :

- Moins de 12% de ces locataires ont des ressources mensuelles ne dépassant pas 1.000€.
- Un peu plus de 50% perçoivent entre 1.000 € et 2.000 € par mois de revenus.
- Un peu moins de 21% ont des revenus mensuels compris entre 2.000 € et 3.000 €.
- 17% ont des revenus de 3000 € et plus.

70% de l'ensemble de ces ménages sont célibataires.

b) Plus de 14% des locataires ont un loyer compris entre 35% et 45% des revenus.

Il s'agit principalement de locataires dont les ressources ne dépassent pas 1.500 € par mois.

69% des locataires supportant ce taux d'effort sont célibataires.

c) Qu'en est-il des situations où le loyer atteint la moitié des ressources et plus ? Environ 25% des locataires rencontrés sont concernés.

- 14% acquittent un loyer compris entre 45 % et 65 % de leurs ressources.

Il s'agit surtout de personnes percevant des ressources faibles, de l'ordre de 1000 € maximum.

17% des personnes de plus de 65 ans consacrent au loyer plus de 45% de leur budget.

- Nous avons rencontré des situations marginales où le loyer pouvait dépasser 65% des ressources.

Pour près de 6% des locataires interrogés, le loyer peut dépasser le montant de leurs revenus.

57% d'entre eux n'ont pas de ressource ou celles-ci ne dépassent pas 500 € mensuels.

Ces ménages sont particulièrement fragilisés.

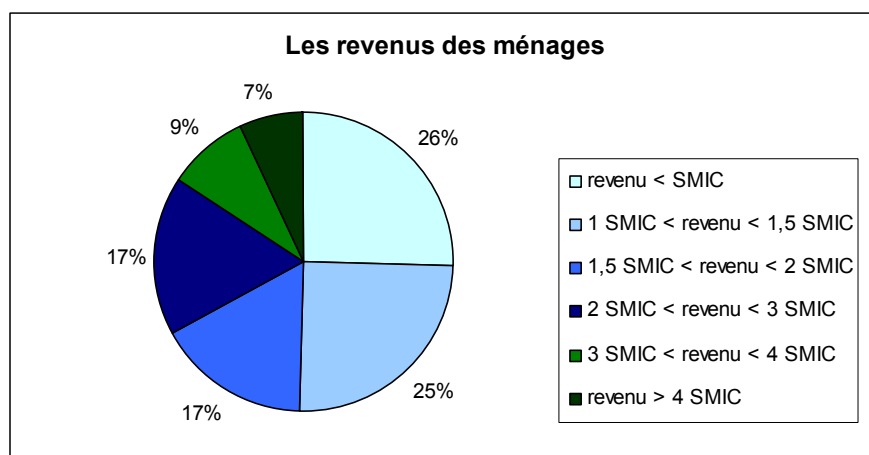
Pour 92% d'entre eux, il s'agit de célibataires.

Il semble cependant que ces personnes sont souvent en attente de règlement d'une situation (premiers mois de retraite, versement d'allocations diverses, etc...). Il s'agirait donc surtout de situations provisoires, appelées à s'améliorer.

Les résultats de l'enquête font apparaître que le poids du loyer dans le budget des ménages diffère fortement d'après les caractéristiques suivantes : **les revenus du locataire, la composition du ménage et le montant du loyer.**

Plusieurs observations complémentaires peuvent ainsi être apportées.

A - REVENUS DES LOCATAIRES



25% des consultants ont un revenu inférieur au SMIC.

Plus de 50% des consultants ont un revenu inférieur à 1500 €.

Cf. graphique en annexe p19

Le poids du logement varie forcément avec le niveau de vie. Son coût constitue de plus en plus une lourde charge pour les ménages à revenus modestes.

Pour illustrer ce constat, nous avons relevé dans le tableau ci-dessous que, dans la tranche d'un budget loyer situé au-delà de 35% des revenus du ménage, 58% des ménages ont un revenu inférieur ou égal à 1.000 €, tandis que 1% seulement ont un revenu supérieur à 3000 €.

L'impact des revenus sur le taux d'effort des ménages			
Part du loyer dans le budget des ménages →	< 25 %	26 à 35 %	> 35 %
	Tranches de revenus ↓	34% des personnes interrogées ont une part du loyer inférieur à 25% du budget du ménage	26% des personnes interrogées ont une part du loyer comprise entre 26% et 35% du budget du ménage
< 1000 €	16%	12%	58%
entre 1000 et 2000€	32%	50%	34%
entre 2000 et 3000€	24%	21%	7%
> 3000 €	28%	17%	1%
Total →	100%	100%	100%

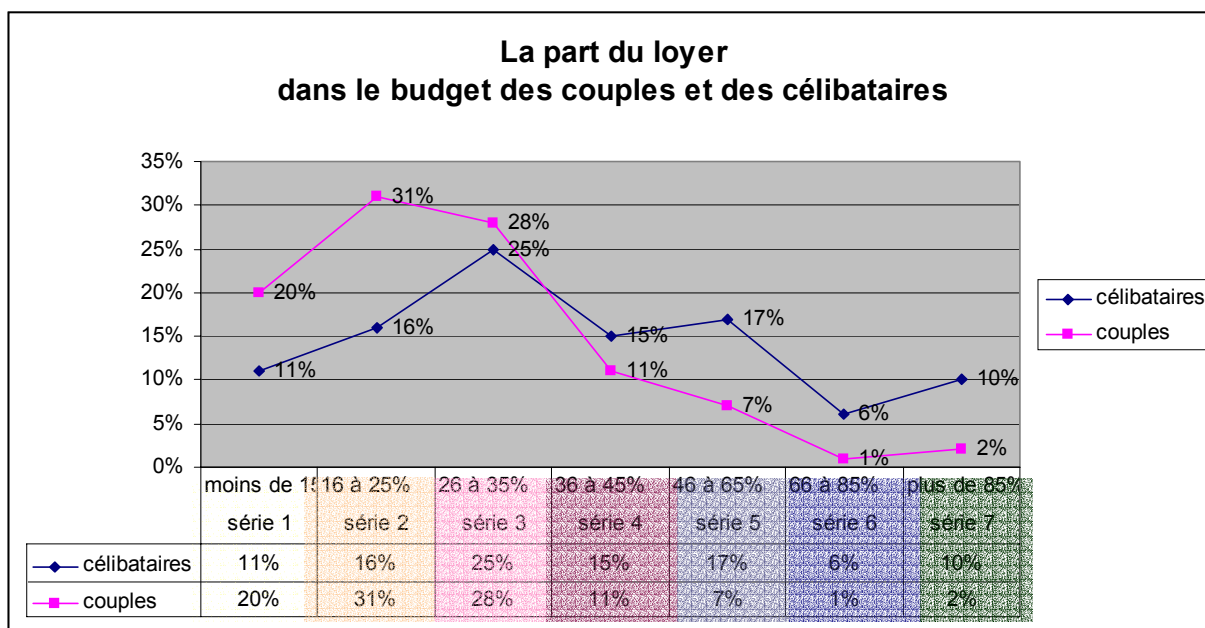
Les résultats de l'étude illustrent un constat de l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (I.N.S.E.E.) qui a considéré dans sa dernière étude sur le budget des familles publié fin 2007 que "le logement apparaissait dorénavant comme le marqueur principal des inégalités".

B - COMPOSITION DU MENAGE

Dans l'étude, la forte proportion de locataires célibataires ainsi qu'une très faible représentation des grandes familles confirment les réalités parisiennes.

Quelques chiffres clés

- 72% des personnes interrogées sont célibataires (NB : sont incluses les familles monoparentales).
→ Parmi les célibataires, la part de familles monoparentales s'élève à 23%. 64% d'entre elles ont un seul enfant à charge.
- 36% de l'ensemble des couples ont un seul enfant, 35% en ont deux.



L'examen du tableau fait apparaître une prise en charge financière moins lourde pour les couples. Cela n'a rien de surprenant puisque 61% des ménages sont en activité. La conjugaison de deux revenus constitue le facteur explicatif principal.

Ainsi, nous avons observé que seuls 27% des célibataires ont un taux d'effort pour leur logement inférieur au quart de leur budget familial, alors que c'est le cas pour plus de la moitié des couples (51%).

La présence de plusieurs enfants, au sein du ménage, ne semble pas constituer un facteur aggravant dans la part du budget consacré au loyer.

Toutefois, notre observation ne peut être complète ; ayant très majoritairement rencontré des familles avec un ou deux enfants, nous ne disposons pas de données suffisantes relatives aux autres types de familles.

Il est également vrai que beaucoup de Parisiens sont tenus de vivre dans de petits logements inadaptés à la composition familiale.

Rester dans un quartier, continuer à profiter de la proximité des services explique ce choix, dans un contexte où les logements sont trop chers pour envisager un déménagement sans quitter Paris.

Quelques observations demeurent possibles :

. 40% des familles avec 1 ou 2 enfants ont un taux d'effort n'excédant pas 25%.

. Pour 37% d'entre elles, le taux d'effort est compris entre 25% et 45%.

. 23% dépassent les 45% de taux d'effort.

■ Situations particulières à certains ménages

- Les personnes âgées et les retraités

Beaucoup de personnes de 65 ans et plus assument une charge de loyer trop importante par rapport à leurs revenus. 27% de personnes de plus de 65 ans acquittent un loyer qui ne dépasse pas 25% de leurs revenus.

46% ont un loyer dépassant le quart de leur budget mensuel, sans excéder 45%.

17% sont au-delà de 45% de taux d'effort.

Plus de 85% de ces personnes vivent seules.

Les couples de retraités sont peu représentés dans notre étude.

Les personnes arrivées à l'âge de la retraite connaissent une baisse de leurs revenus par rapport à leur situation précédente, à charges financières de loyer

inchangées. Elles souhaitent se maintenir dans le logement.

Dans ces conditions, beaucoup rencontrent de véritables difficultés pour gérer leur budget.

→ Illustrations

63 ans, 8m², 400 €, 75010

Personne seule de 63 ans, ne disposant que d'une petite retraite de 650 €.

77 ans, 147m², 1463 €, 75016

Retraitée de 77 ans, entrée dans les lieux en 1978 et dispose d'une retraite de 1200 €.

70 ans, 57m², 941 €, 75016

Retraitée de 70 ans, entrée dans les lieux en 1997, et disposant d'une retraite de 850 €, elle paie son loyer grâce à ses économies.

68 ans, 38m², 565 €, 75010

Retraitée de 68 ans, disposant d'une petite retraite de 1000 €, elle souhaite sous-louer une partie de l'appartement pour continuer à y vivre.

- Les jeunes

Un tiers des jeunes de moins de 25 ans ont un loyer supérieur à 45% de leurs revenus.

Cet état de fait n'a rien de surprenant puisque ces catégories disposent de faibles revenus et sont souvent prises en charge par leurs parents le temps de leurs études.

Concernant les jeunes entre 25 ans et 35 ans, 34% acquittent un loyer ne dépassant pas le quart de leurs ressources.

- Les demandeurs d'emploi et inactifs

Ils représentent 22% des personnes rencontrées.

61% d'entre eux acquittent un loyer dépassant 45% de leurs revenus.

La situation des demandeurs d'emploi et inactifs est très préoccupante malgré les secours divers (famille, allocations diverses, complément de revenus).

- Les colocataires

La colocation est une formule qui séduit de plus en plus. Ce sont avant tout les nécessités économiques qui expliquent l'essor de la colocation ; ce sont les personnes dotées de faibles revenus qui ont parfois recours à la colocation pour trouver un toit. Selon un sondage IPSOS, pour 87% des personnes interrogées, la colocation est d'abord une bonne solution pour se loger à un prix abordable dans un logement souvent spacieux.

D'autre part, le partage du loyer entre plusieurs co-titulaires en sécurise le paiement. Cependant, quelques bailleurs en profitent pour proposer leur appartement à un prix supérieur à celui habituellement pratiqué.

Si la colocation se rencontre essentiellement chez les jeunes, étudiants ou jeunes urbains démarrant dans la vie active, dans le cadre de notre enquête,

→ Illustration

28 ans, 35m², 800€, 75006

Etudiant en philosophie occupant un petit emploi comme surveillant d'éducation, ses revenus de 600 € sont insuffisants et sa mère l'aide pour le règlement du loyer.

→ Illustration

Mère de 82 ans et son fils de 50 ans, 50m², 850€, 75012

Mère de 82 ans dont le fils a fait faillite, un commerce de proximité dans le 12^{ème} qui n'a pas résisté à l'arrivée d'une grande surface. Ils vivent à deux avec la retraite de 950 € de la mère.

→ Illustrations

25 ans, 70m² pour 3, un tiers de 1250 €, 75015

Avec un revenu de 1600 €, ce jeune célibataire de 25 ans, partage un appartement avec 2 autres personnes.

30 ans, 72m² pour 2, la moitié de 1000 €, Pantin

Avec un revenu de 1200€, ce célibataire de 30 ans, partage un appartement avec 1 autre personne. Il bénéficie de 150 € d'APL.

50 ans, 60m², 1300 €, 75003

Célibataire de 50 ans, il ne dispose que de 580 € par mois pour vivre depuis la liquidation récente de son entreprise. A cause de cette chute brutale de revenus (auparavant, il gagnait 5000 € par mois), et des impayés de loyer qui l'accompagnent, il envisage la colocation dans son appartement actuel, avec l'accord de son bailleur.

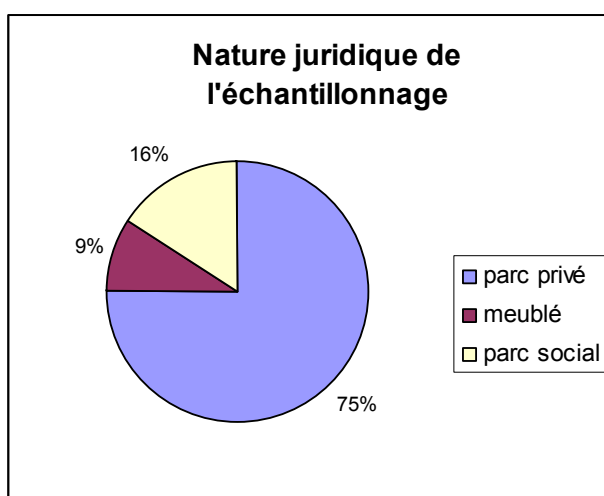
C- LOYER

1- Secteur privé – secteur social

75% des bailleurs sont des personnes physiques.

Parmi les bailleurs personnes morales, 58% sont des bailleurs sociaux.

Les 42% restant sont essentiellement constitués par des bailleurs institutionnels (assurances, banques...) soumis aux mêmes conditions que les bailleurs personnes physiques quant aux dispositions applicables pour la fixation et l'évolution du loyer, la seule différence reposant sur la durée du bail (6 ans pour les personnes morales – 3 ans pour les personnes physiques).



La charge financière du loyer est moins lourde pour les locataires du secteur social. Cela s'explique par l'encadrement réglementaire des loyers qui existe dans le secteur social tant à l'entrée dans les lieux que pendant la durée du bail :

52% des locataires du parc social supportent un budget loyer inférieur ou égal au quart de leurs revenus, seulement 30% des ménages dans le parc privé se situent dans cette tranche raisonnable.

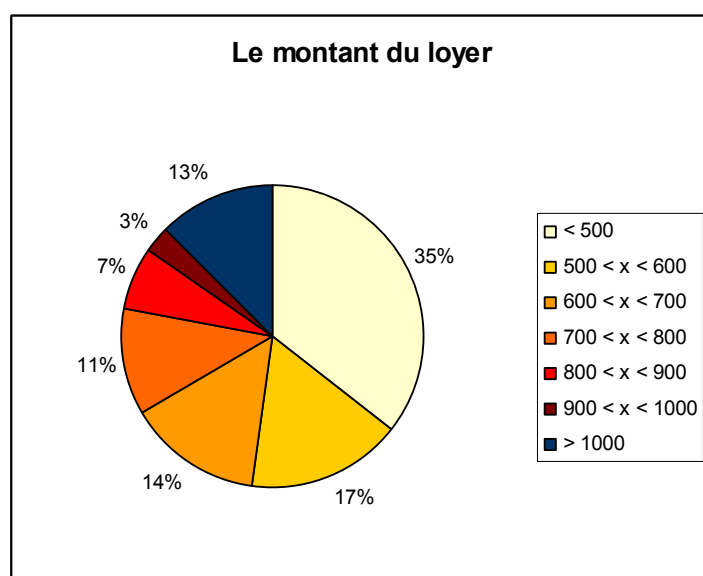
Le tableau en annexe (p.21) en est l'illustration puisque les logements sociaux (en jaune sur le dessin) sont davantage représentés dans les séries 1, 2 et 3.

2- Montant du loyer

A titre indicatif, nous avons relevé les montants moyens de loyers suivants :

	Secteur privé	Secteur social
1 pièce	22,1 €	10,3 €
2 pièces	16,3 €	8,8 €
3 pièces	14,7 €	8,6 €

D'une manière générale, il est constant que dans le secteur privé, plus la surface du logement est réduite, plus le coût du logement au m² est élevé.



Nous avons également observé que les loyers de moins de 700 € concernent essentiellement des studios et des deux pièces, occupés majoritairement par des célibataires.

Cf. graphique en annexe p20

Bien que notre échantillon ne comporte que 9% de locataires en meublés, nous souhaitons mettre l'accent sur le taux d'effort des occupants de ce secteur locatif qui est très important compte tenu des montants de loyers pratiqués.

Nous avons relevé une moyenne de 29 €/m² pour un studio et des taux d'effort de plus de la moitié de leurs revenus.

Nous avons également constaté que :

- 35% des locataires interrogés ont un loyer inférieur à 500 €
 - dans cette tranche, 52% ont un taux d'effort de moins de 25%
- 17% des locataires interrogés ont un loyer compris entre 500 et 600 €
 - dans cette tranche, 24% ont un taux d'effort de moins de 25%
- 14% des locataires interrogés ont un loyer compris entre 601 et 700 €
 - dans cette tranche, 28% ont un taux d'effort de moins de 25%
- 11% des locataires interrogés ont un loyer compris entre 701 et 800 €
 - dans cette tranche, 27% ont un taux d'effort de moins de 25%
- 7% des locataires interrogés ont un loyer compris entre 801 et 900 €
 - dans cette tranche, 25% ont un taux d'effort de moins de 25%

- 3% des locataires interrogés ont un loyer compris entre 901 et 1000 €
 - dans cette tranche, 29% ont un taux d'effort de moins de 25%
- 13% des locataires interrogés ont un loyer compris entre 1000 € et plus
 - dans cette tranche, 22% ont un taux d'effort de moins de 25%

Quelques exemples de situations où le taux d'effort du locataire a varié à la hausse, après une modification inattendue des conditions de location :

■ Les majorations de loyers :

Des augmentations brusques de loyer peuvent avoir des répercussions importantes sur le budget du locataire.

- Révision du loyer : si le bailleur omet d'appliquer les révisions annuelles, il peut rattraper son erreur. Le loyer est alors l'objet d'une augmentation soudaine. Par ailleurs, le bailleur peut réclamer le non perçu correspondant aux révisions du loyer sur 5 ans.

→ Illustration

47m², 1022 €, 75011

Personne seule (43 ans), confrontée à la révision rétroactive de ses loyers sur les 5 dernières années. Son salaire est de 1320 €. Son loyer actuellement de 900 € va passer à 1022 €. La dette locative est de 2923 €.

- Renouvellement du bail : une proposition de renouvellement (article 17-c loi 6/07/89) permet au bailleur d'augmenter le loyer pour le mettre en conformité avec les loyers du voisinage.

La situation est encore plus critique lors d'une fin de conventionnement. Des logements appartenant au secteur réglementé peuvent alors basculer dans le secteur libre. Au terme du bail, par le jeu de l'article 17-c, le loyer peut être fixé aux conditions du marché.

→ Illustration

70m², 380 €, 75004

Couple de retraités, vivant avec 2200 € par mois. Leur logement était auparavant conventionné. Aujourd'hui, une procédure art 17(c) est en cours pour parvenir au terme de 6 ans à 707 €/mois.

■ Les sorties de loi de 1948 :

La loi du 1^{er} septembre 1948 consacre deux principes : le droit au maintien dans les lieux et la fixation du loyer selon une surface corrigée.

Le propriétaire d'un logement classé en catégorie IIb ou IIc peut proposer un bail de 8 ans à son locataire. Il s'agit d'une sortie de la loi de 48, destinée à ouvrir la location sur les loyers libres.

Dans un but de protection, le locataire dont les ressources ne dépassent pas un seuil fixé chaque année par décret peut continuer à bénéficier des avantages de la loi de 1948.²

→ Illustration

85 ans, entrée dans les lieux en 1953, 110m², 1360€, 75010

Retraitée de 85 ans, elle est sortie de la loi de 1948 en 1988 après avoir signé un bail de 8 ans sans en comprendre les conséquences. Actuellement, elle ne peut régler le loyer que grâce à un soutien familial. Compte tenu de son âge, elle n'envisage pas de déménager.

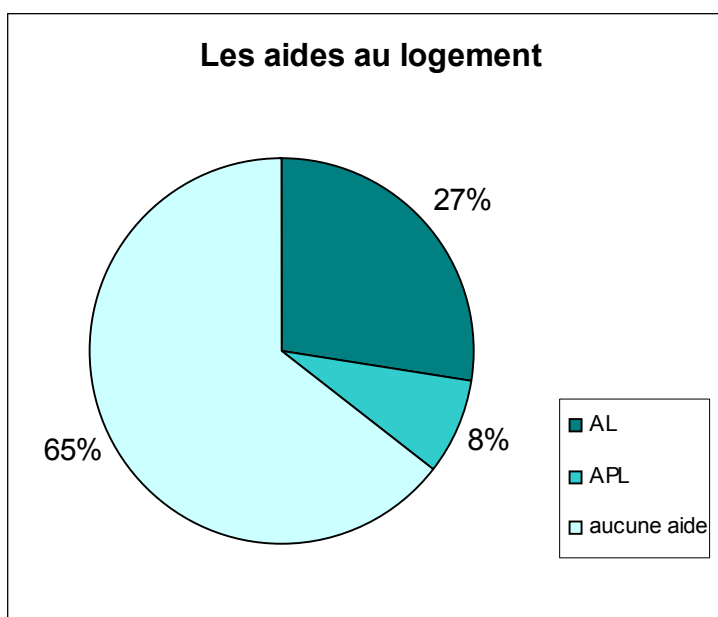
² Pour mémoire, en 2008, une personne seule habitant Paris devait avoir des ressources inférieures à 35 279 € pour bénéficier de la protection.

3- Aides au logement

A noter que parmi les personnes rencontrées, tous ménages confondus :
35 % des locataires bénéficient d'une aide au logement (AL ou APL).
75 % d'entre elles sont allocataires de l'allocation logement.

Montant moyen de l'allocation logement : 248,00 €

Montant moyen de l'APL : 233,00 €



30 % des bénéficiaires ont un taux d'effort ne dépassant pas 25%.

Dans certaines situations, les aides au logement ne jouent pas un rôle solvabilisateur suffisant : 37 % des bénéficiaires, malgré le versement d'une aide, supportent une charge de loyer de plus de 45 % de leurs revenus.

Cf. graphique en annexe p22

4- Impayés de loyers

Près de 33% des personnes en impayés de loyer justifient leurs difficultés par un changement de situation : perte d'emploi (26%), RMI (5%), maladie (4%) et retraite (3%).

17% sont en état de surendettement ou remboursent des crédits à la consommation.

11% font simplement valoir des imprévus financiers.

11% pour lesquels, une rupture familiale est cause des impayés.

Près de 5% n'ont pas de revenus stables.

Moins de 3% ont vu leurs aides au logement supprimées.

Conclusion

54 % des Parisiens estiment au regard de cette étude, que le montant de leur loyer est trop élevé.

La part du logement dans le budget des ménages ne cesse de croître, témoignant ainsi de l'extrême fragilité financière dans laquelle se trouvent bon nombre de locataires parisiens aujourd'hui.

Parmi ceux-ci, la situation des personnes âgées est particulièrement préoccupante.

17 % d'entre elles sont au-delà de 45 % de taux d'effort, les perspectives d'évolution de leurs ressources sont inexistantes, elles sont souvent seules et sont moins solvabilisées. par les aides au logement que les familles.

Elles souhaitent se maintenir dans le logement où elles ont vécu et réfutent souvent l'idée d'accéder à un logement foyer. De plus, l'accès à un logement du parc social n'est pas évident car souvent réservé aux familles ou ménages monoparentaux.

Les jeunes connaissent des difficultés identiques mais provisoires avec des perspectives d'évolution des revenus et souvent une solidarité familiale qui facilite leur entrée dans la vie active.

Les classes moyennes peuvent elles aussi se retrouver confrontées à la spirale des dépenses liées au logement.

Un revirement de situation familiale ou professionnelle n'étant jamais exclu, les augmentations de loyer modifiant également les données budgétaires.

Dans ces conditions, quelles solutions pour les ménages parisiens ?

Chercher une nouvelle location

La possibilité de trouver un logement locatif du secteur privé moins cher se révèle difficile. Le marché locatif parisien demeure tendu, avec une moyenne du prix au mètre carré de 18.4 € / m² au 1^{er} janvier 2008. Le loyer moyen des nouveaux emménagés étant de 20.2 € / m².

La loi en faveur du pouvoir d'achat publiée au Journal Officiel du samedi 9 février 2008 a modifié les conditions de révision des loyers. Le nouvel indice IRL (indice de révision des loyers) uniquement indexé sur les prix à la consommation, n'a pas eu l'effet modérateur escompté puisque l'évolution du dernier indice disponible accuse une augmentation de 2,83% (indice 3^{ème} trimestre 2007 : 113,68 - indice 3^{ème} trimestre 2008 : 117,03).

Dans ce contexte actuel, il est difficile pour un Parisien de ne pas subir son loyer :

L'appel à la solidarité familiale et la suroccupation, ne sont pas des alternatives satisfaisantes pour des locataires confrontés à l'augmentation des dépenses liées au logement.

Accéder à la propriété

Les conditions du marché pour accéder à la propriété ont également ces dernières années, empêché beaucoup de locataires de devenir propriétaires, ceux-ci continuant à acquitter un loyer dont la part dans le budget dépasse de beaucoup les limites de l'endettement accepté en matière d'emprunt immobilier. Par ailleurs, la part de leur budget consacré au logement en location empêche de constituer un apport personnel en vue d'un achat.

La mobilisation de la Ville de Paris en faveur de l'accession sociale, avec la mise en place du Prêt Paris Logement 0% peut favoriser un changement de situation, notamment si les prochaines années sont marquées par une inversion du marché et une baisse des prix significative, ceci d'autant plus que le Prêt Paris Logement et le PTZ (Prêt à Taux Zéro) peuvent se cumuler.

Quelques propositions pour fluidifier et solvabiliser le marché :

DES NOUVEAUX PRODUITS

Une baisse des loyers ne pourra être envisagée que si le marché se fluidifie.

Il conviendrait de généraliser de nouvelles formes de produits en travaillant notamment sur la colocation et en encadrant cette formule très prisée dans un système juridique précis déterminant les droits et obligations de chacun des acteurs. Cette réglementation spécifique pourrait sécuriser les bailleurs et ainsi généraliser cette formule.

La colocation pourrait également trouver une adaptation dans le secteur social où elle est peu pratiquée.

La loi portant engagement national pour le logement avait prévu la mise à disposition de logements privés au parc social sous forme d'usufruit. Cette possibilité est aujourd'hui peu exploitée et peu connue des propriétaires du secteur privé.

• Une prime pour les logements vacants remis à l'habitation

A titre expérimental, une prime de 3 000 à 5 000 € par logement pour une remise en location pendant une durée minimale de 3 à 6 ans aurait peut être un effet incitatif à l'égard de petits propriétaires. La Région avait eu une initiative de ce genre il y a une dizaine d'années. Elle pourrait être reconduite.

"Louer solidaire" est une formule innovante de la Ville de Paris qui permet aux personnes en insertion de trouver une solution dans le parc privé.

Ce dispositif qui ouvre le parc privé au parc social et sécurise les bailleurs pourrait être développé et aménagé à l'égard d'autres types de population.

• Une ouverture du parc social aux personnes âgées

Les personnes âgées souvent personnes isolées entrent fréquemment en concurrence lors des attributions avec des familles avec enfants ou ménages monoparentaux. Les éventuelles propositions de foyer logement ne correspondent pas aux souhaits de ces personnes qui souhaitent conserver une totale indépendance et ne veulent pas se retrouver entre "personnes âgées".

De par leur situation, elles sont rarement prioritaires. L'accès au parc locatif social doit leur être facilité par une modification des règles d'attribution.

SECURISER ET SOLVABILISER LE MARCHÉ LOCATIF

- Une revalorisation des aides

Il convient avant toute chose de revaloriser les aides personnelles au logement. Ces aides ont subi une baisse de leur impact solvabilisateur de 12,5 % depuis juillet 2001.

Une revalorisation spécifique de ces aides pourrait être orientée vers les personnes âgées souvent personnes isolées donc moins solvabilisées par les aides à la personne que les familles.

- Une plus grande sécurisation des bailleurs

Les propriétaires ont tendance à favoriser l'accès au logement des candidats les plus solvables malgré les dispositifs de sécurisation mis en place (GRL, FSL...).

La garantie des risques locatifs n'est pas assez connue des bailleurs privés, il conviendrait de promouvoir ce dispositif.

Ne conviendrait-il pas en terme d'information d'accompagner les petits propriétaires bailleurs dans leur démarché par le biais d'un guichet unique ou d'un numéro de téléphone spécifique "bailleurs" ?

Ils seraient ainsi informés de l'ensemble des dispositifs qui leur sont réservés et pourraient être assistés pendant la durée du bail.

Cette plate forme ou antenne "spécial bailleurs" ne serait pas l'exclusivité de l'ADIL mais pourrait réunir entre autres, l'ANAH, l'AIVS et les Chambres professionnelles.

Annexes : graphiques

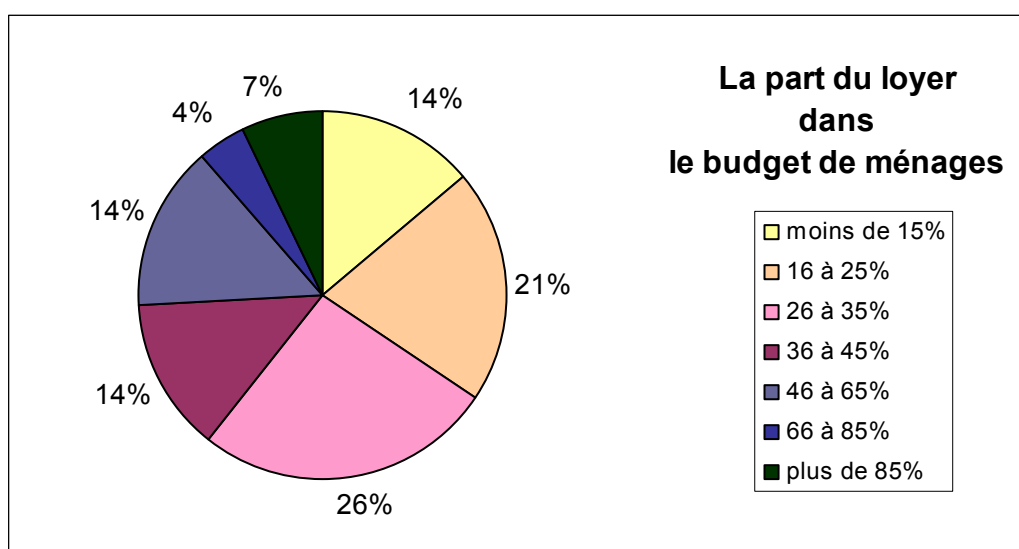
Pour mieux suivre notre étude :

Celle-ci est construite sur la base du croisement de deux éléments essentiels de notre questionnaire : le montant du loyer des ménages et leurs revenus.

A partir de ces résultats, nous avons pu déterminer « la part du loyer dans le budget des ménages », fil conducteur de notre bilan.

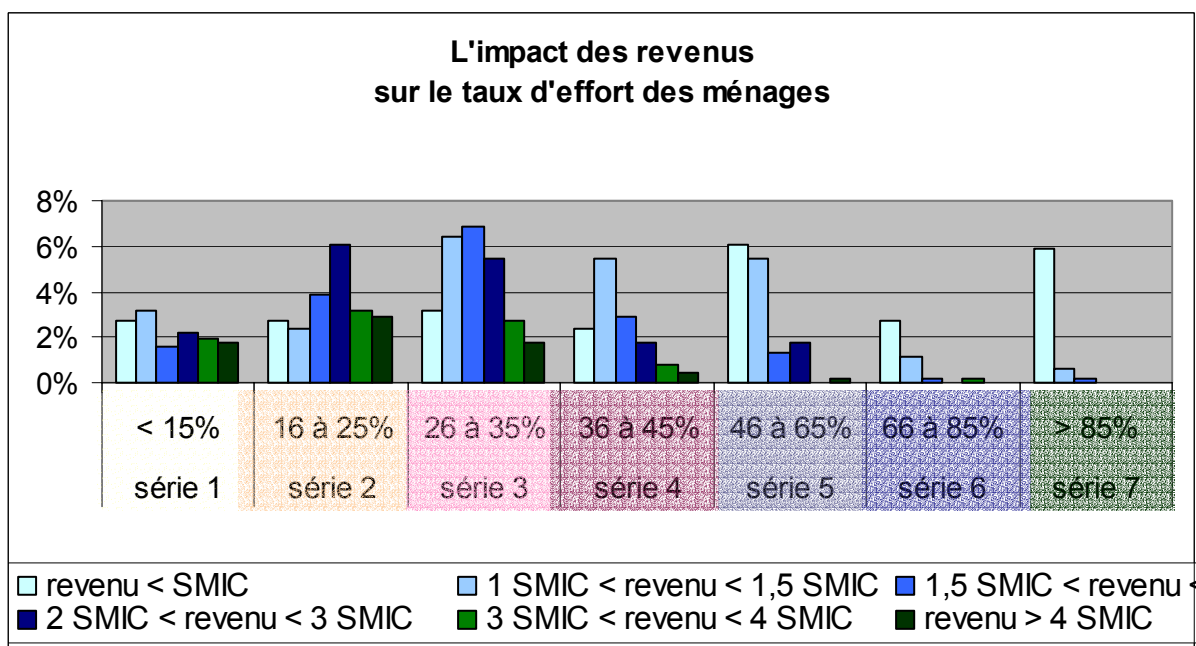
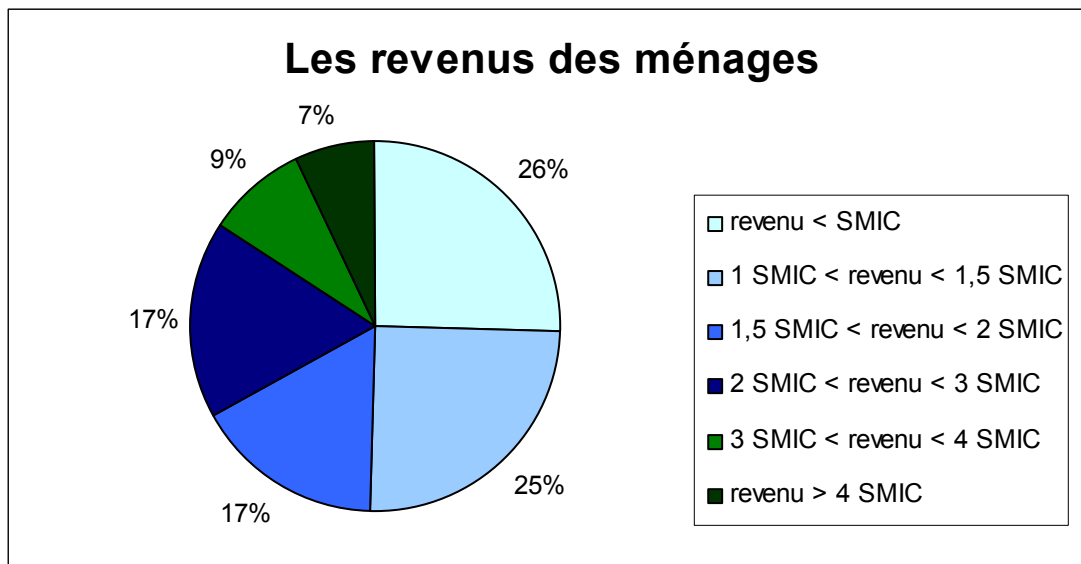
Notre échantillon est divisé en sept tranches, selon le découpage suivant :

Série statistique	série 1	série 2	série 3	série 4	série 5	série 6	série 7
Part du loyer dans le budget des ménages	moins de 15%	16 à 25%	26 à 35%	36 à 45%	46 à 65%	66 à 85%	plus de 85%

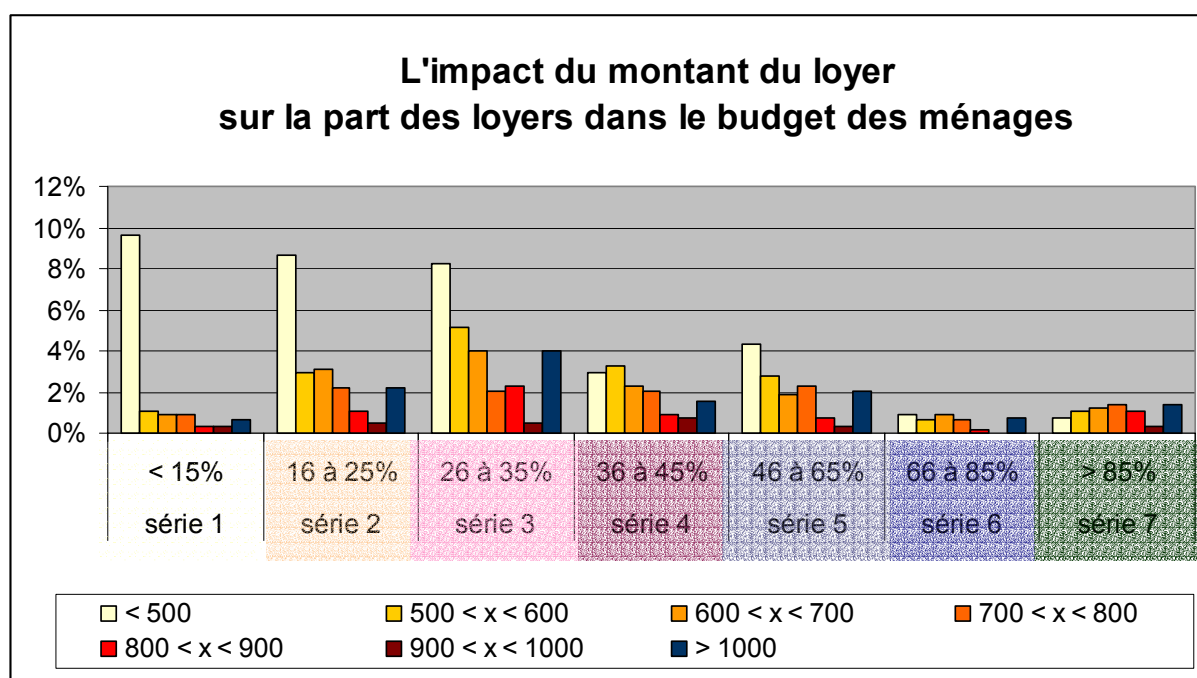
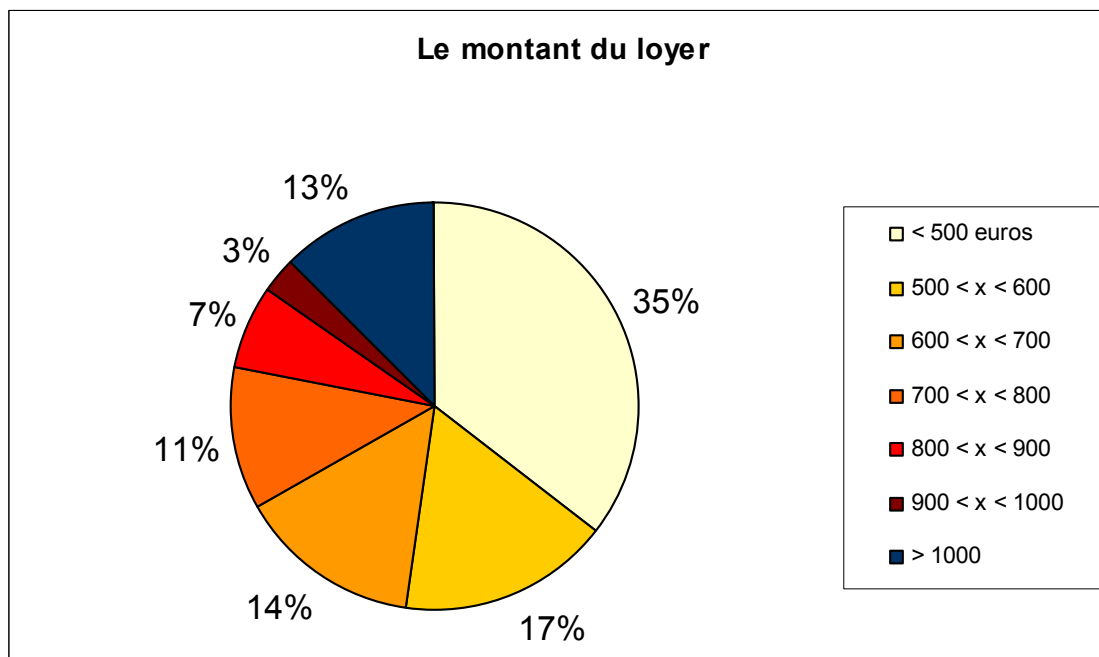


Notre étude nous conduira à confronter la part du loyer à d'autres données qu'il s'agisse du ménage, comme sa composition ou ses revenus ou des conditions du bail, tel par exemple, le montant du loyer.

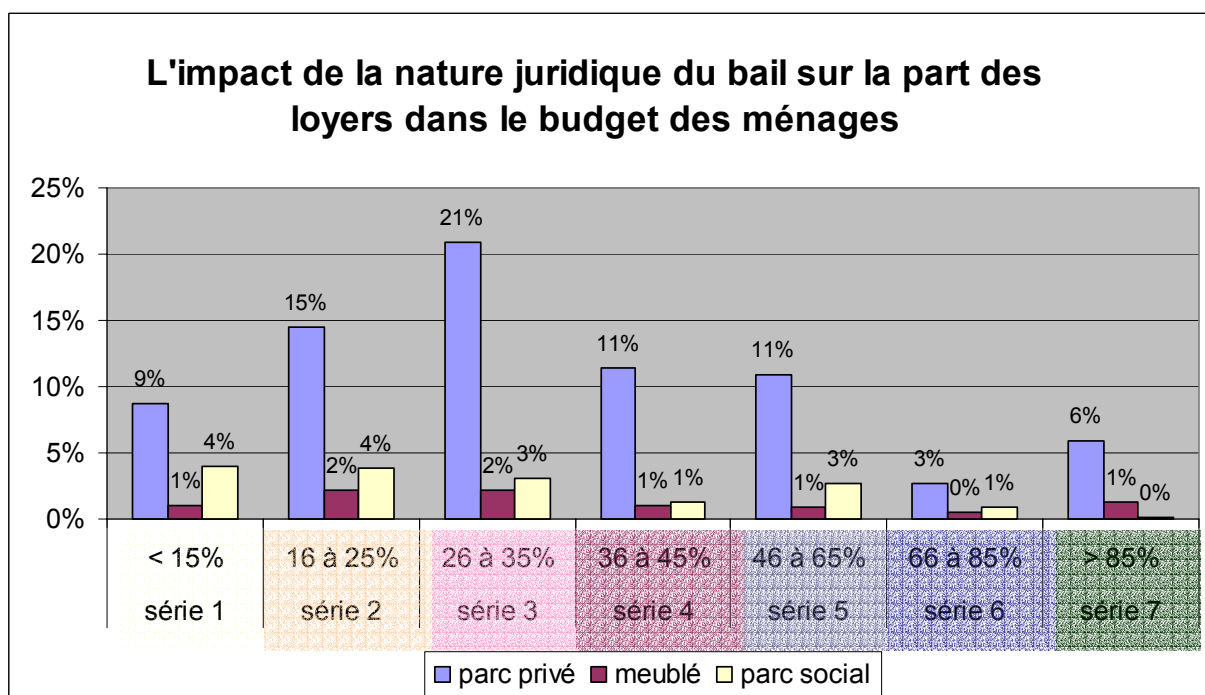
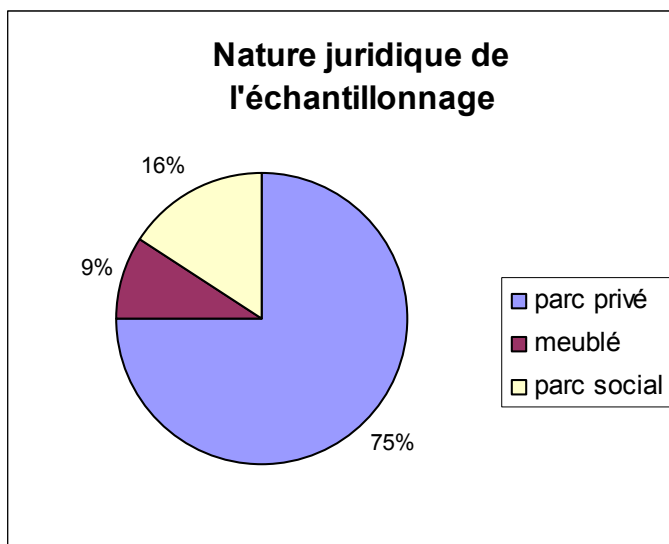
L'impact des revenus sur le taux d'effort des ménages



L'incidence du prix du loyer sur le budget logement des ménages



L'impact de la nature juridique du bail sur la part des loyers dans le budget des ménages



L'impact des aides sur la part des loyers dans le budget des ménages

