



*Département Opinion
et Stratégies d'Entreprise*

pour



Etude sur la mobilité locative

Septembre 2011

1 | La méthodologie

Etude réalisée pour :

PERL

Echantillons :

Echantillon de 502 actifs, locataires et éligibles au logement social, sur l'ensemble du territoire national. La représentativité de l'échantillon a été assurée par la méthode des quotas (stratification par région et catégorie d'agglomération).

Un échantillon de 501 actifs, locataires et éligibles au logement social, habitant dans des zones de forte tension foncière (agglomérations parisiennes, de Lyon, de Grenoble, du pays de Gex/genevois français, de Nice, Cannes-Le Cannet-Antibes-Grasse, de Toulon-Hyères, de Marseille, d'Aix-en-Provence, de Bordeaux, de Montpellier, de Nantes, de Lille, de Strasbourg, de Biarritz-Anglet-Bayonne) a également été interrogé et les différences avec l'échantillon représentant l'ensemble du territoire national sont minimales.

Mode de recueil :

Les interviews ont eu lieu par questionnaire auto-administré en ligne (CAWI - Computer Assisted Web Interviewing).

Dates de terrain :

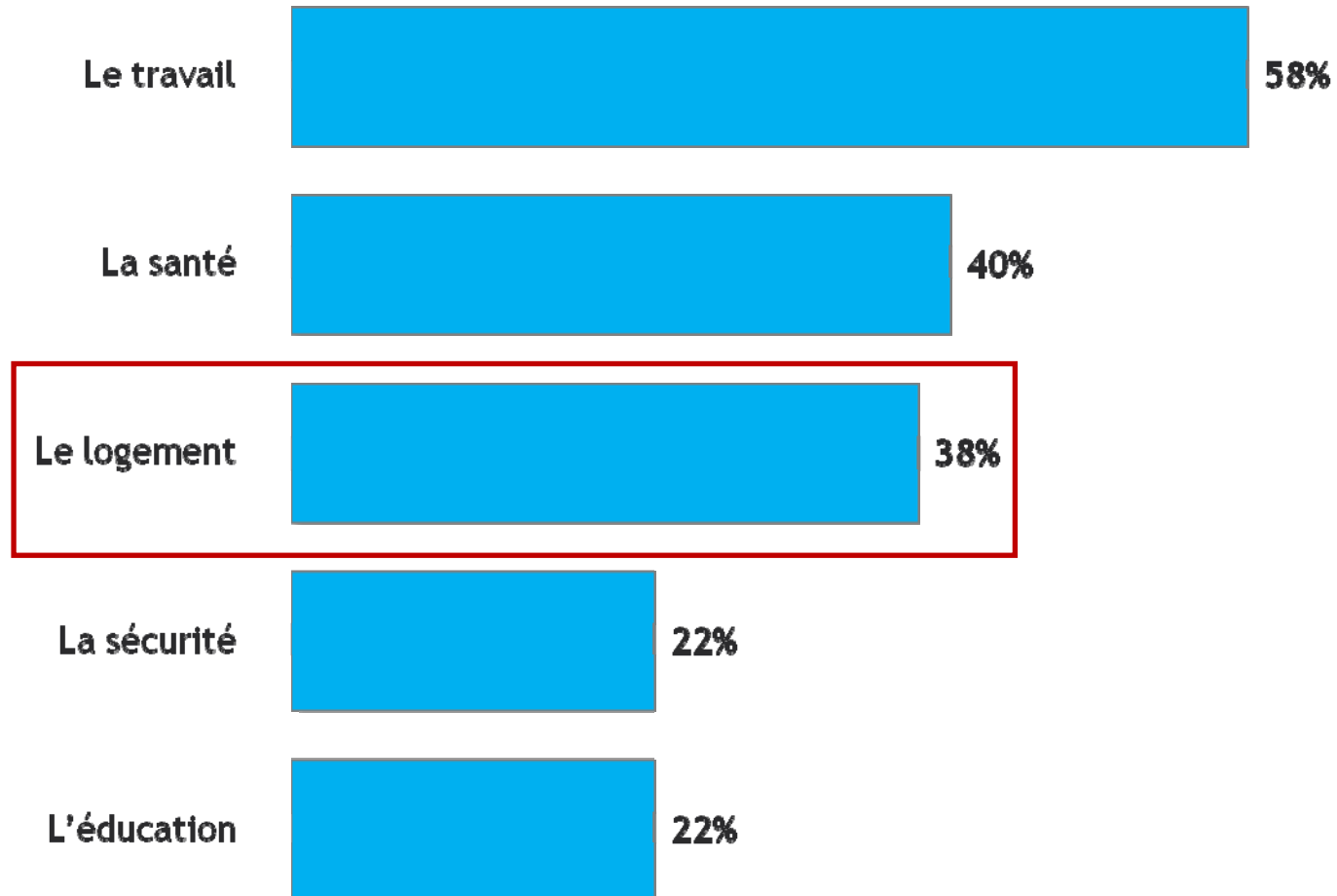
Du 5 au 14 septembre 2011

2 | Les résultats de l'étude

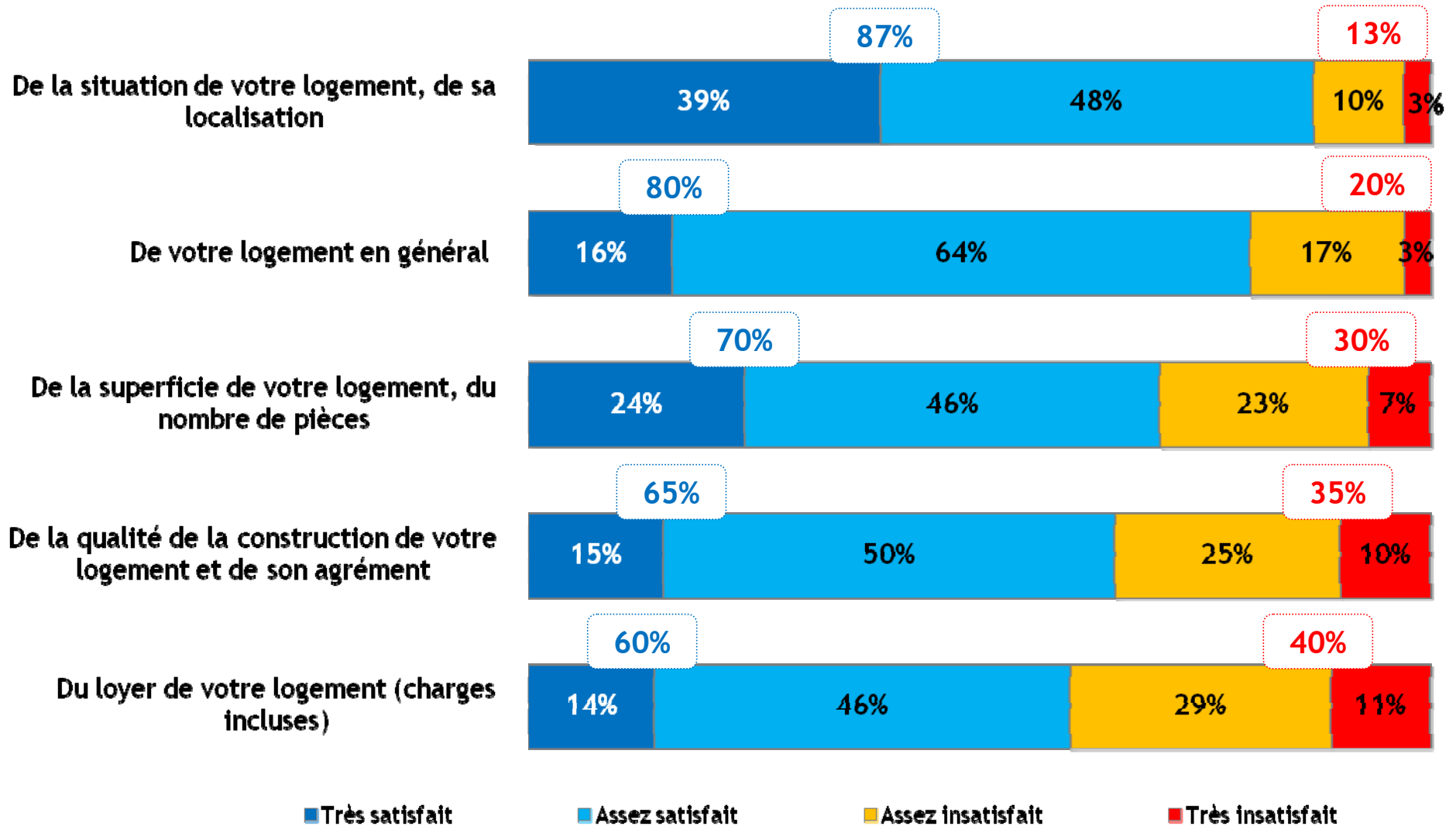
A | Enjeux, satisfaction et poids financier du logement

Une question du logement jugée préoccupante par plus d'un tiers des personnes interrogées...

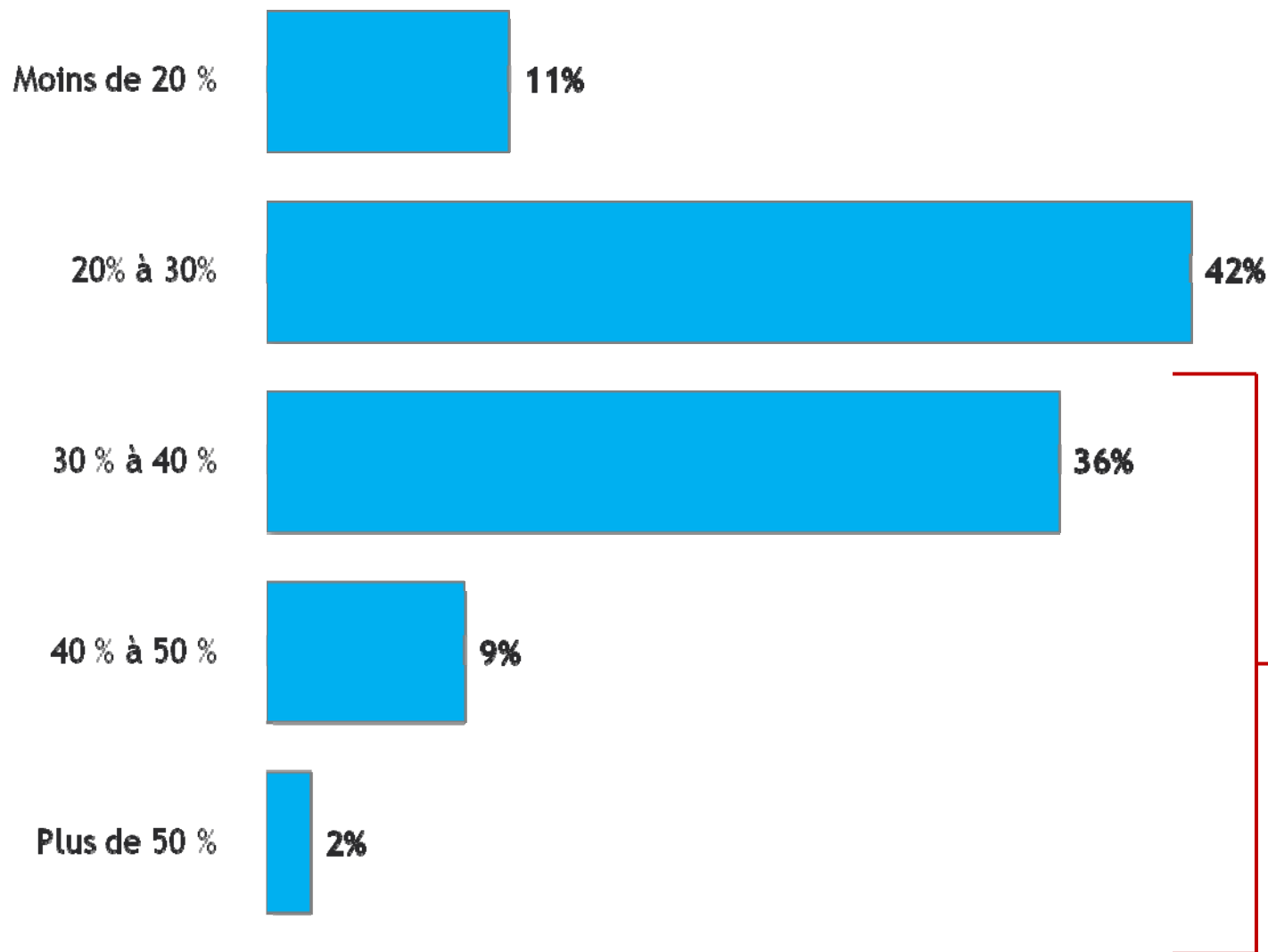
Question : Parmi les enjeux suivants, quels sont les deux qui, à titre personnel, vous préoccupent le plus actuellement ?



Question : Etes-vous très satisfait, assez satisfait, assez insatisfait ou très insatisfait... ?

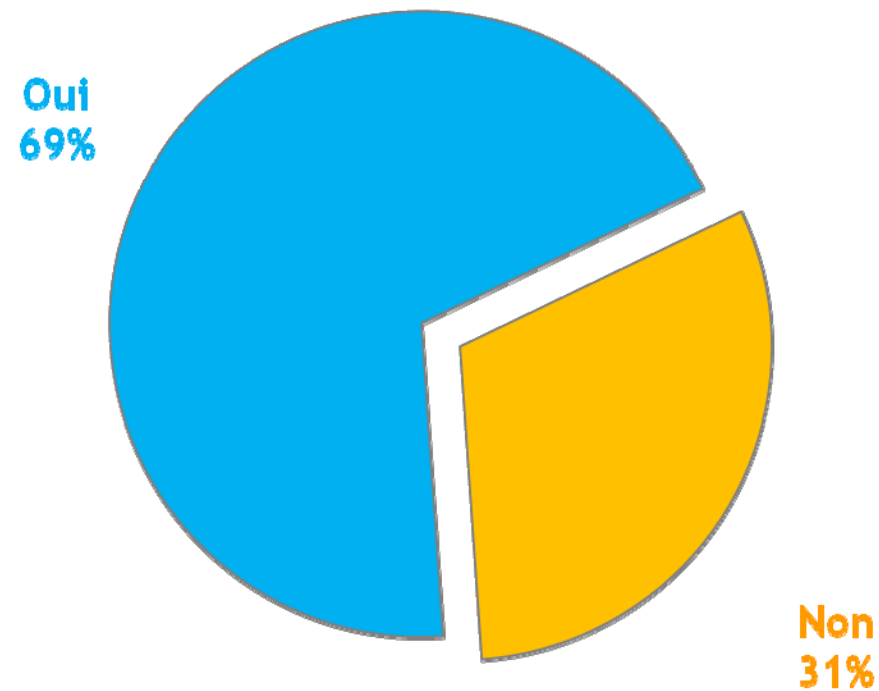


Question : Quelle proportion de vos revenus mensuels représente le coût de votre logement (loyer, taxes et charges incluses) ?



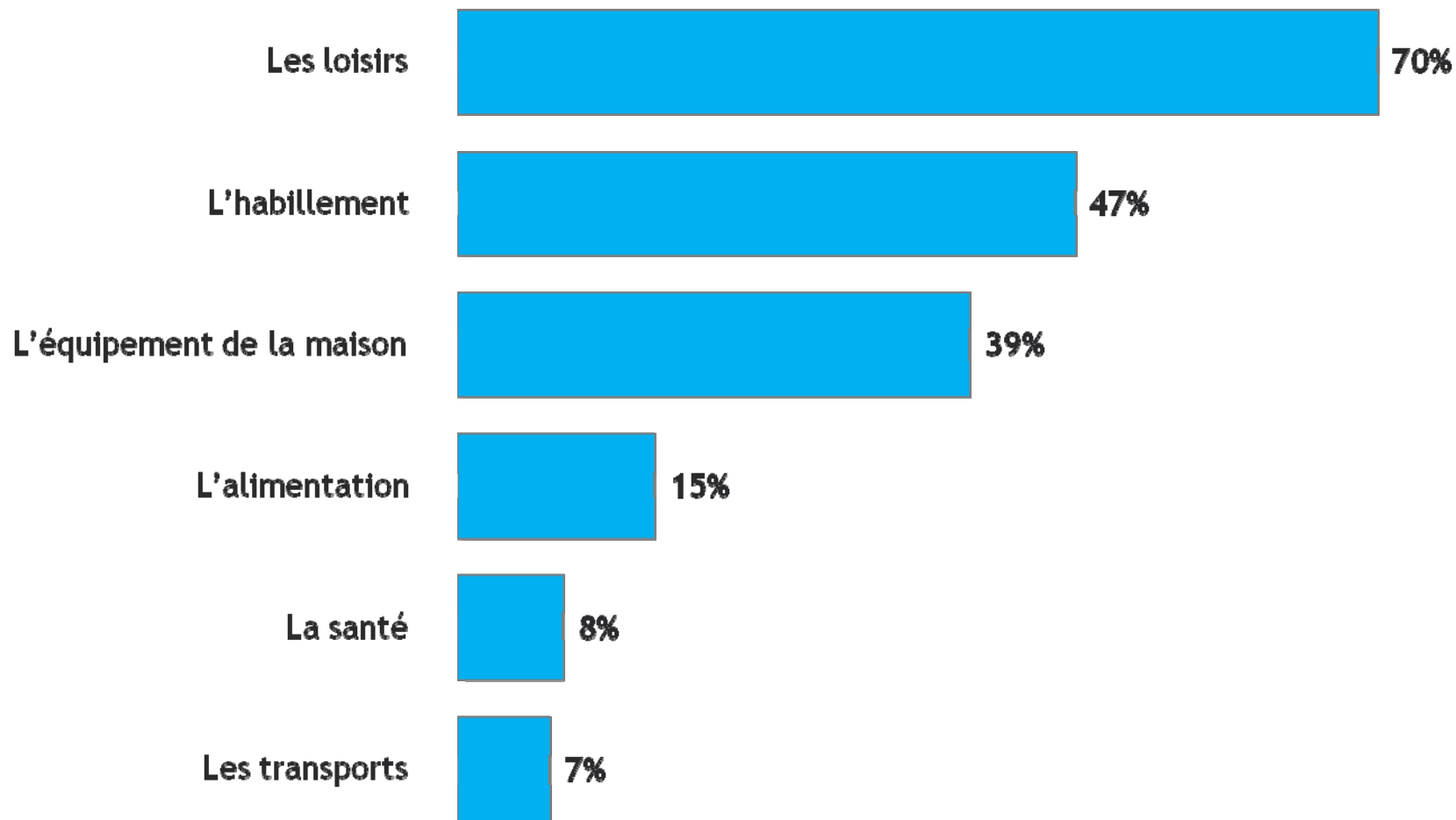
Près d'un locataire sur deux éligible au logement social consacre aujourd'hui plus de 30% de son revenu pour se loger

Question : Considérez-vous que la charge représentée par votre logement vous conduit à revoir à la baisse certains autres budgets?



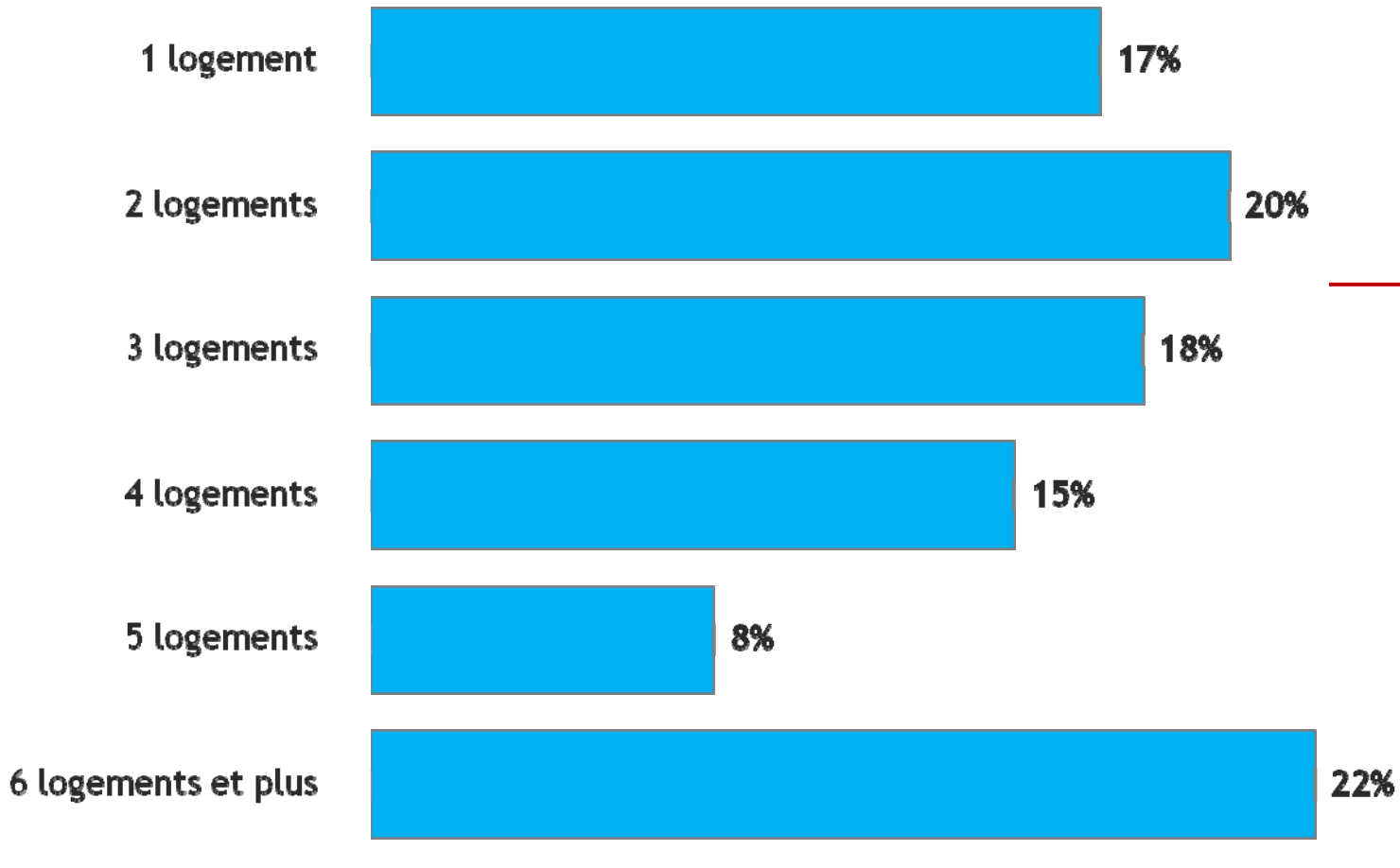
Question : Quels budgets sont les budgets les plus fréquemment réduits du fait de la charge représentée par votre logement ?

Base : Personnes déclarant que la charge représentée par leur logement a une incidence sur leurs autres postes de dépenses, soit 69% de l'échantillon



B | Mobilité résidentielle

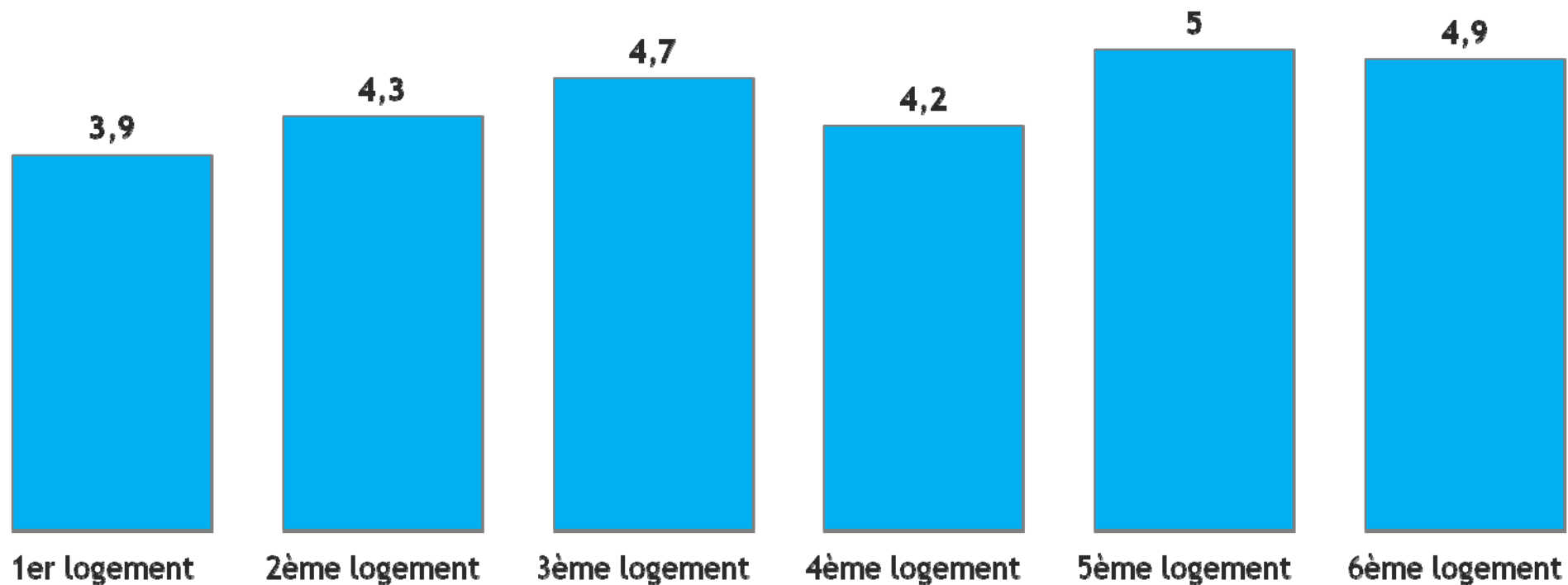
Question : Depuis que vous êtes dans la vie active, combien de logements avez-vous occupés à titre de résidence principale ?



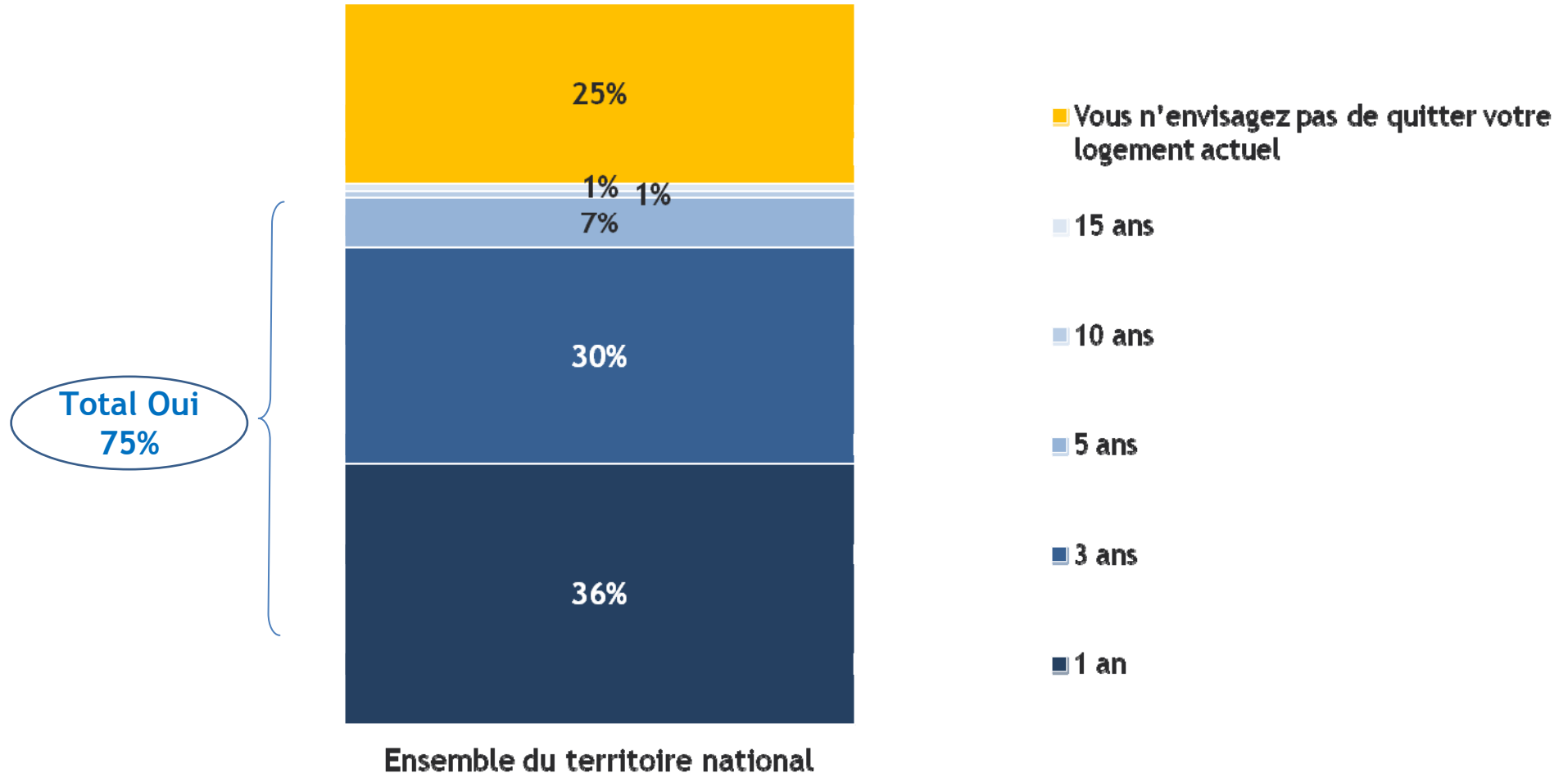
Six locataires sur dix ont occupé trois logements ou plus depuis leur entrée dans la vie active

Question : Et pour quelle durée ?

Moyenne (année)

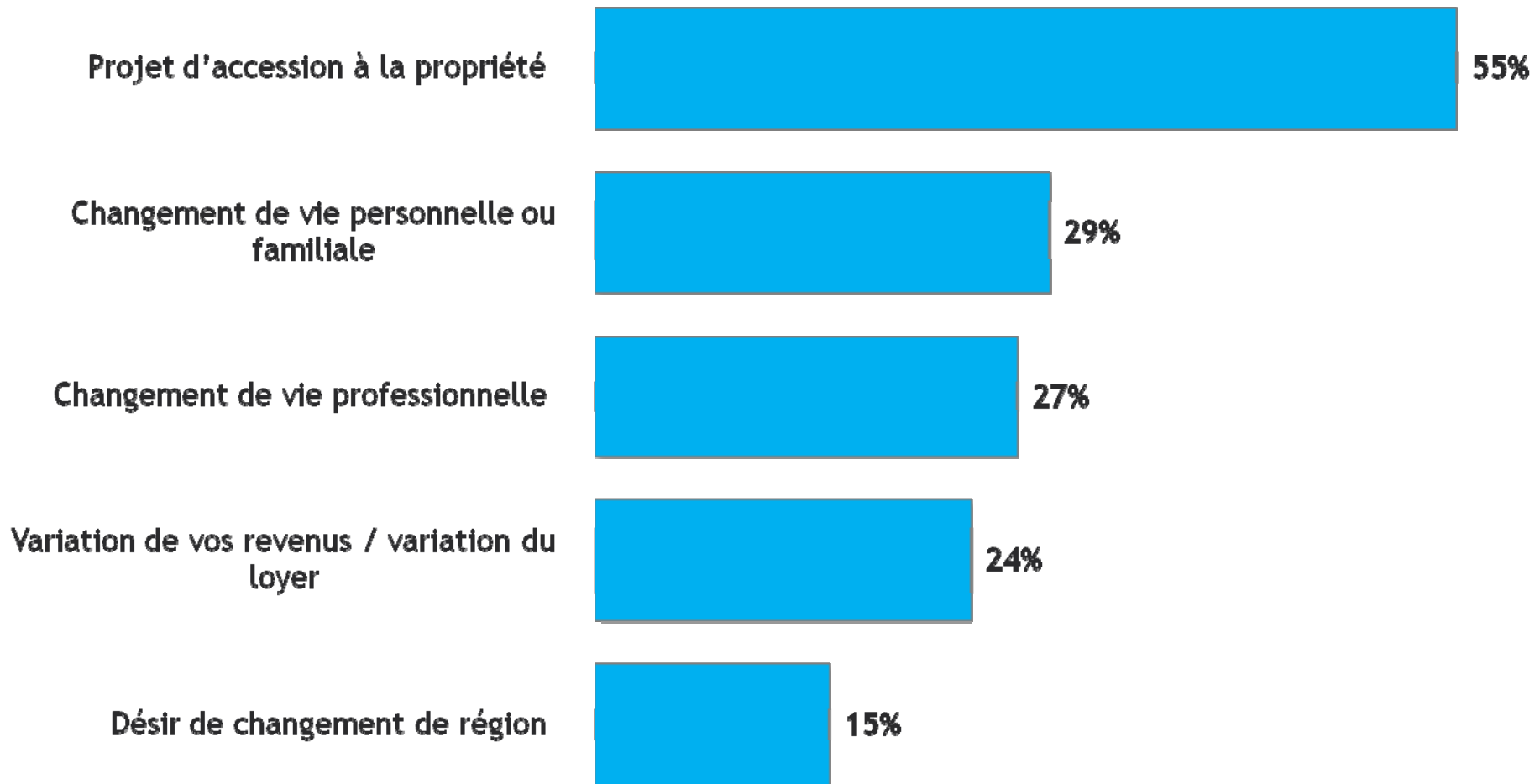


Question : Envisageriez-vous de changer de logement d'ici ... ?



Question : Quelles sont ou seraient selon vous les raisons les plus probables d'un projet de changement de logement ?

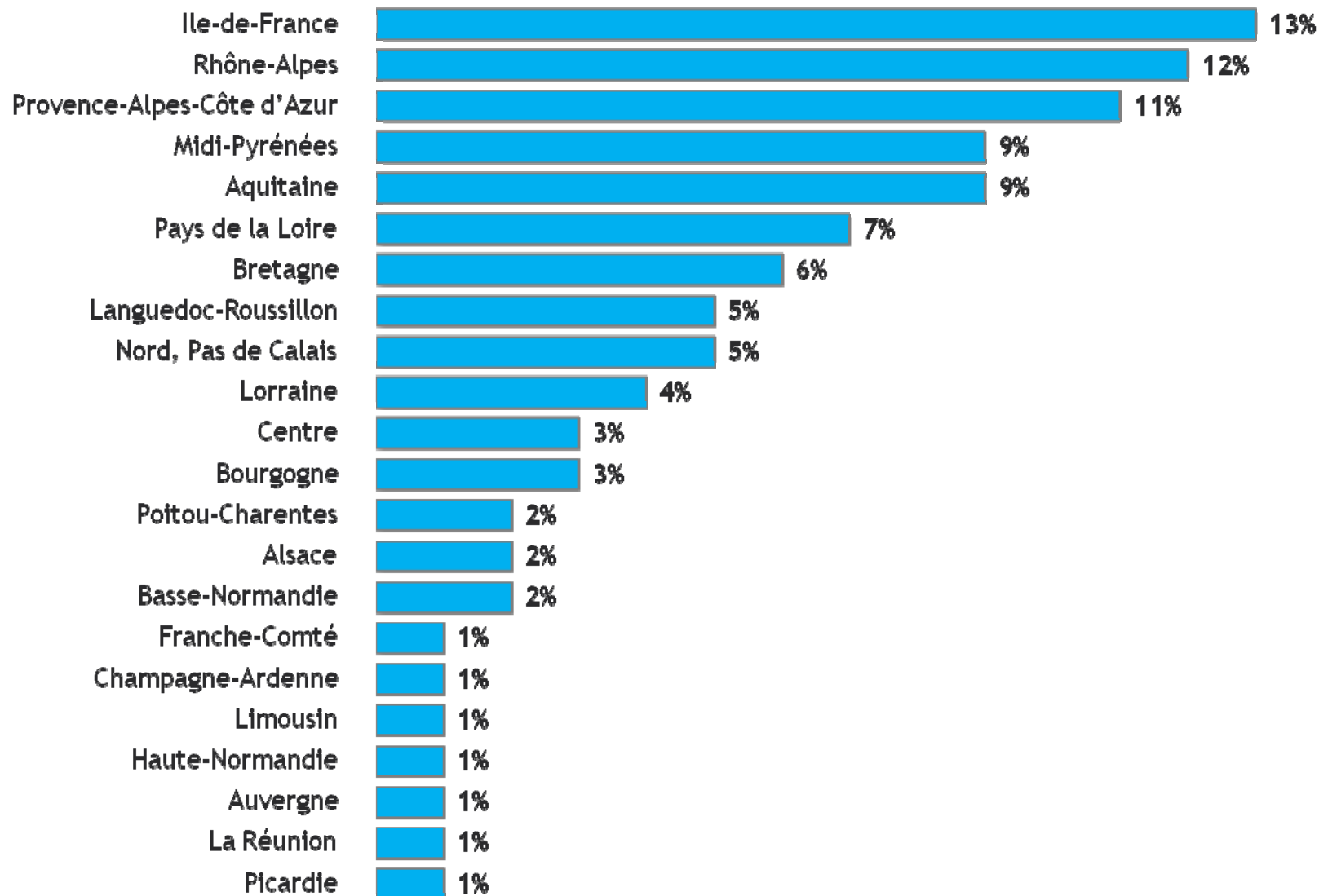
Base : Personnes déclarant avoir un projet de changement de logement, soit 75% de l'échantillon



Les régions envisagées pour déménager comptent parmi les territoires économiquement les plus dynamiques

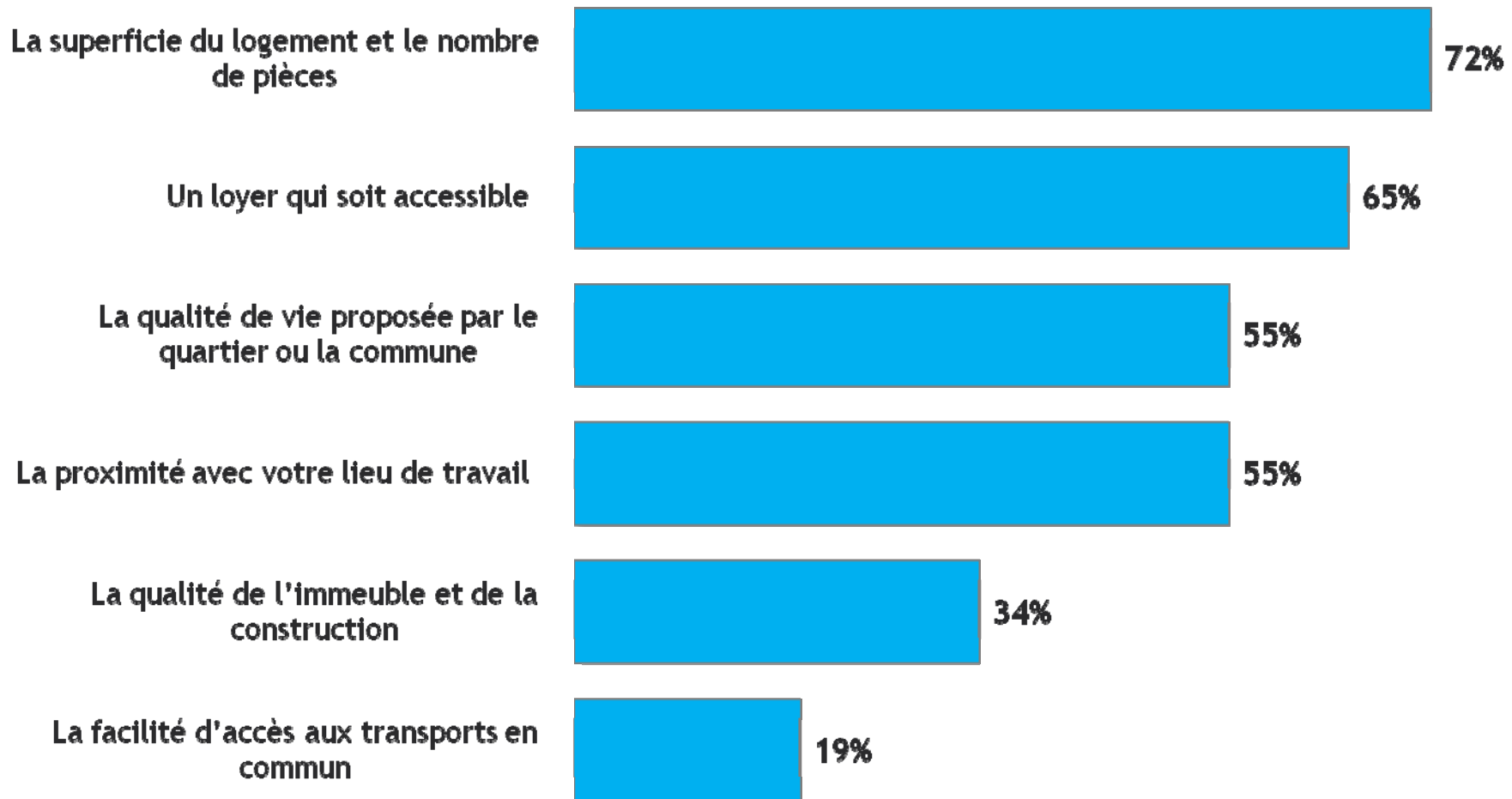
Question : Si vous envisagez de changer de région, dans quelle région pensez-vous vous installer ?

Base : Personnes déclarant avoir un projet de changement de logement, soit 75% de l'échantillon



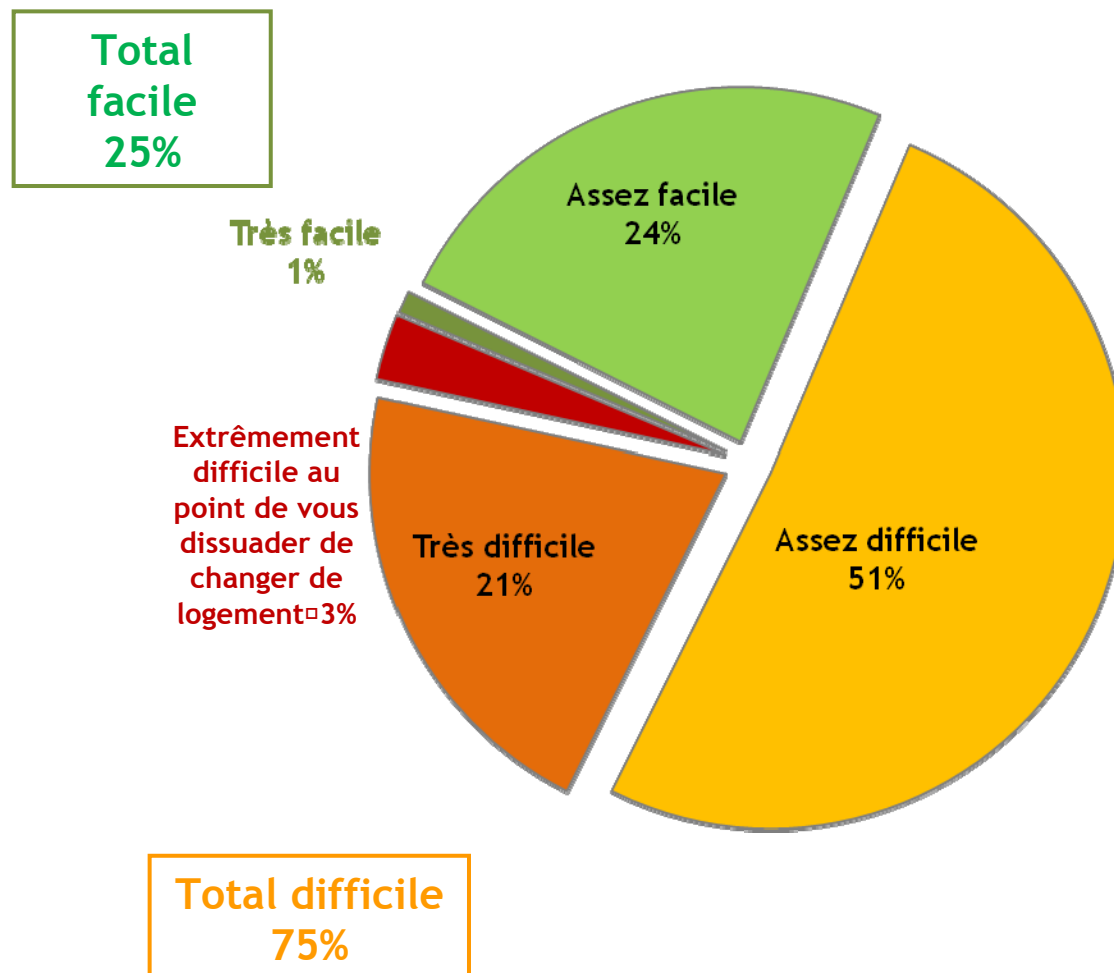
Question : Dans l'hypothèse d'un changement de logement, quels seraient les trois principaux critères qui interviendraient dans le choix de votre nouveau logement

Base : Personnes déclarant avoir un projet de changement de logement, soit 75% de l'échantillon



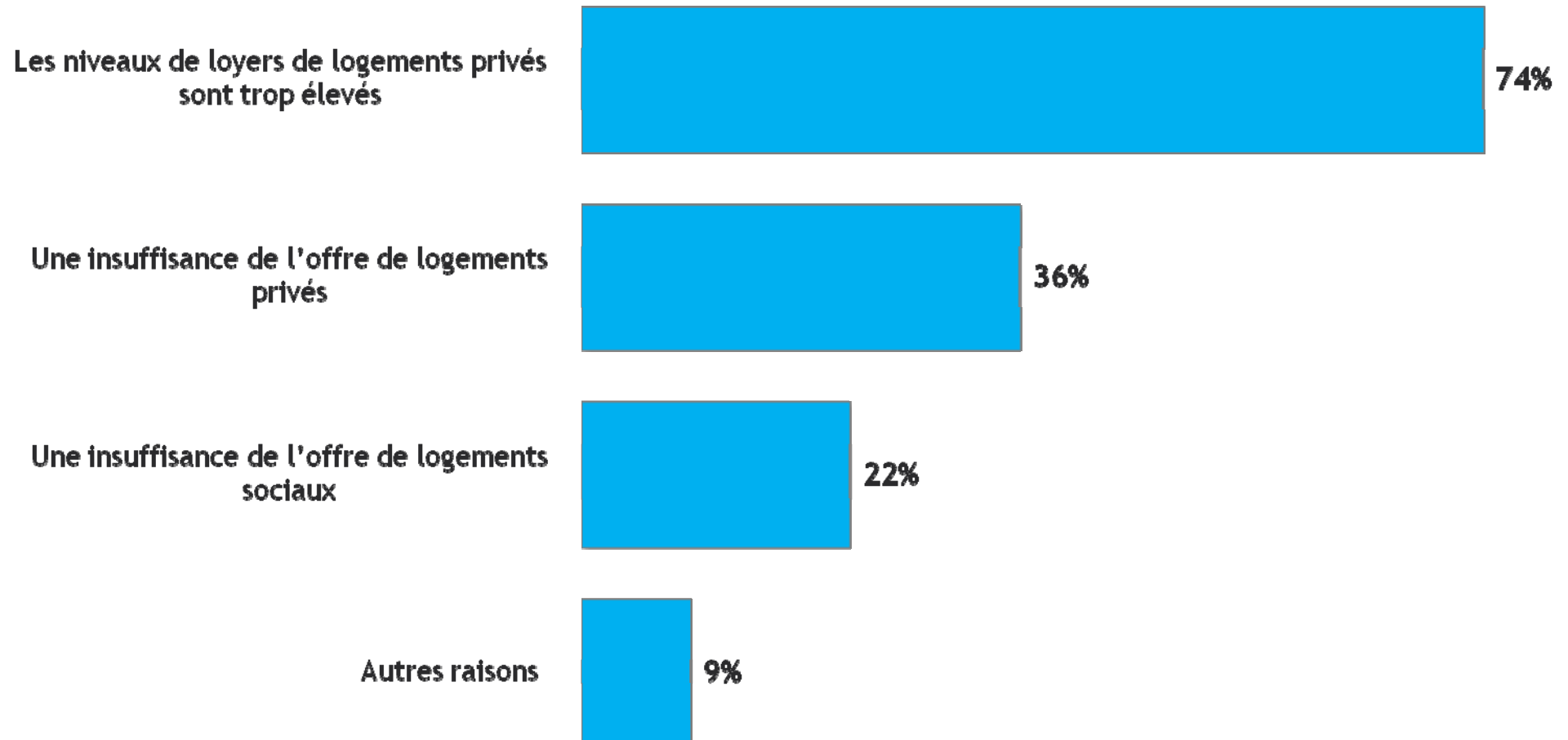
Question : Pensez-vous que trouver un logement qui remplisse vos trois critères de choix précédemment cités soit ...?

Base : Personnes déclarant avoir un projet de changement de logement, soit 75% de l'échantillon



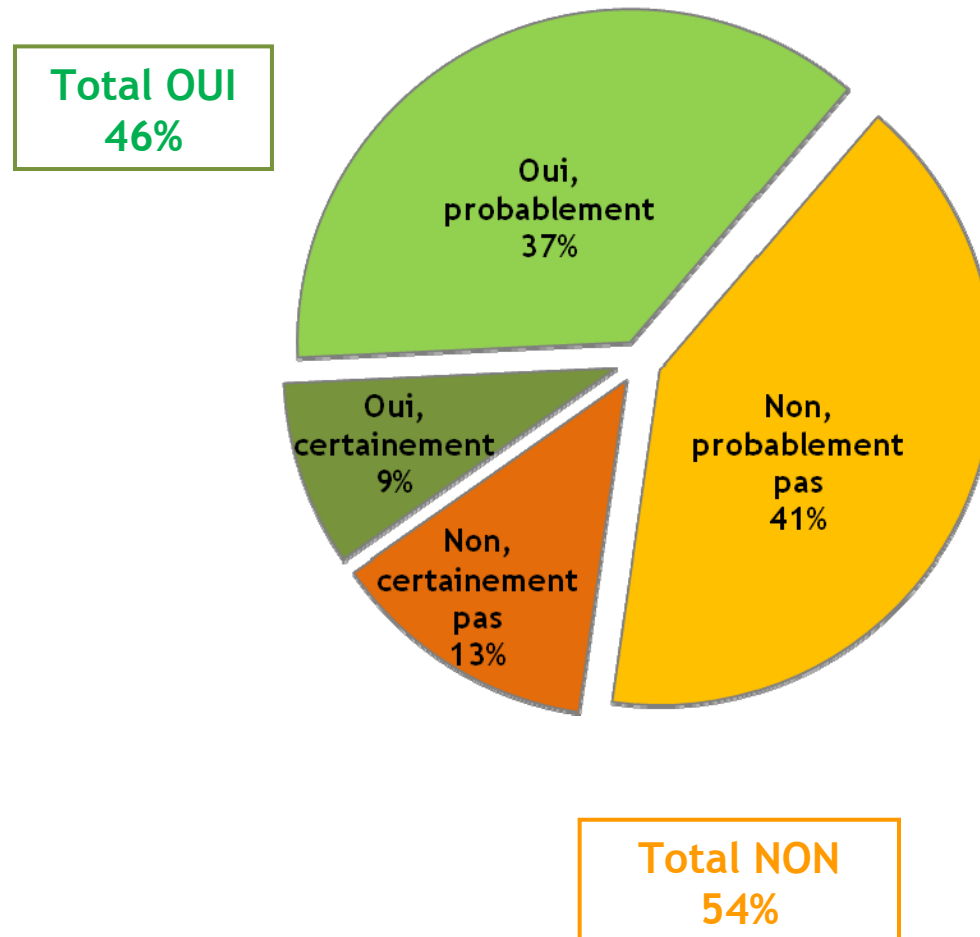
Question : Quelles seraient selon vous les raisons de cette difficulté à trouver un logement là où vous souhaitez ?

Base : Personnes déclarant avoir un projet de changement de logement et connaître des difficultés à trouver un logement qui corresponde à ses critères soit 56% de l'échantillon



Question : Pensez-vous que les difficultés pour trouver un logement puissent vous dissuader de changer de lieu de travail ou de région ?

Base : Personnes déclarant avoir un projet de changement de logement, soit 75% de l'échantillon



Question : Avez-vous déjà dû renoncer à vous installer dans une commune ou un quartier à cause du prix des loyers ?

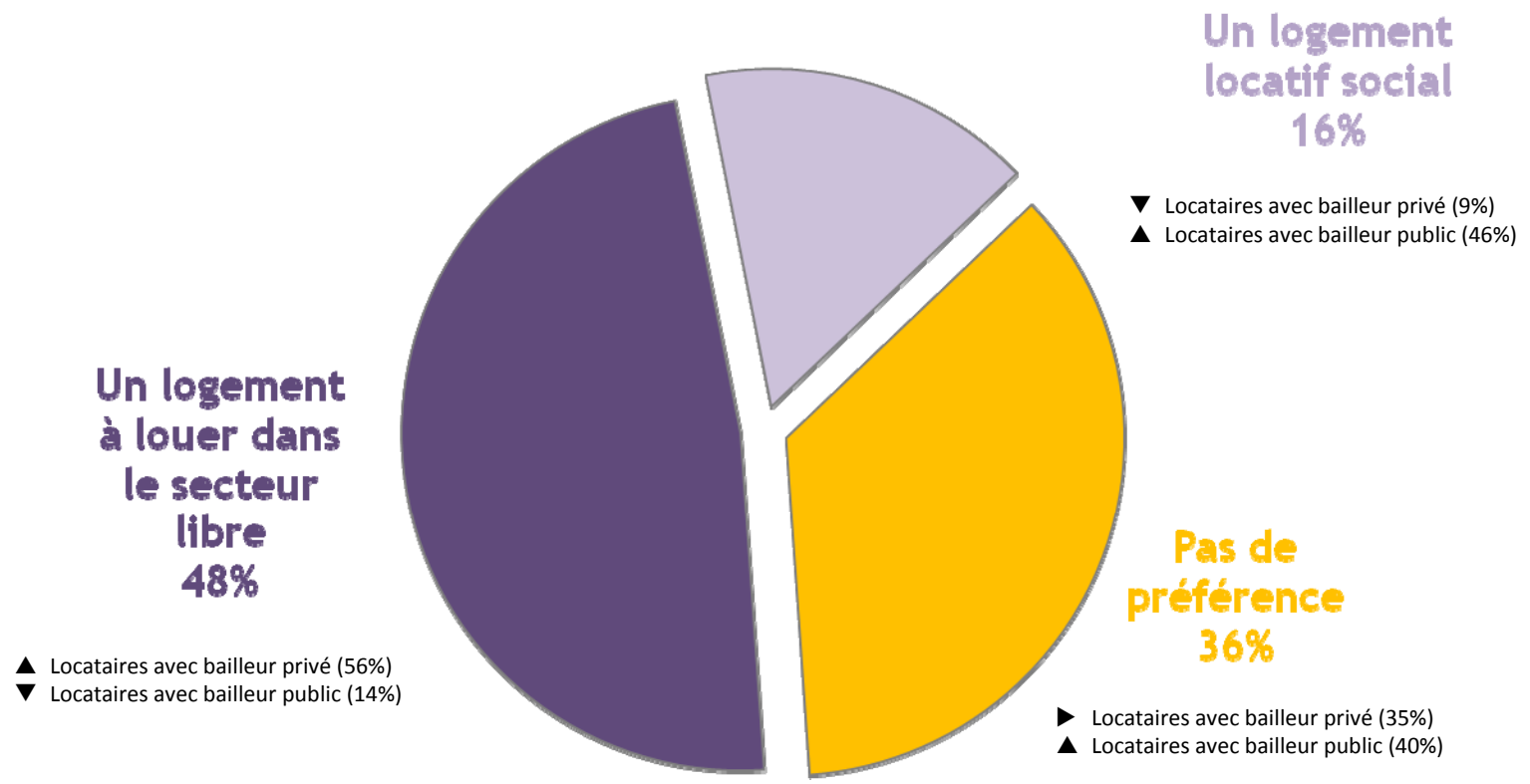
Base : Personnes déclarant avoir un projet de changement de logement, soit 75% de l'échantillon



C | Préférence de logement

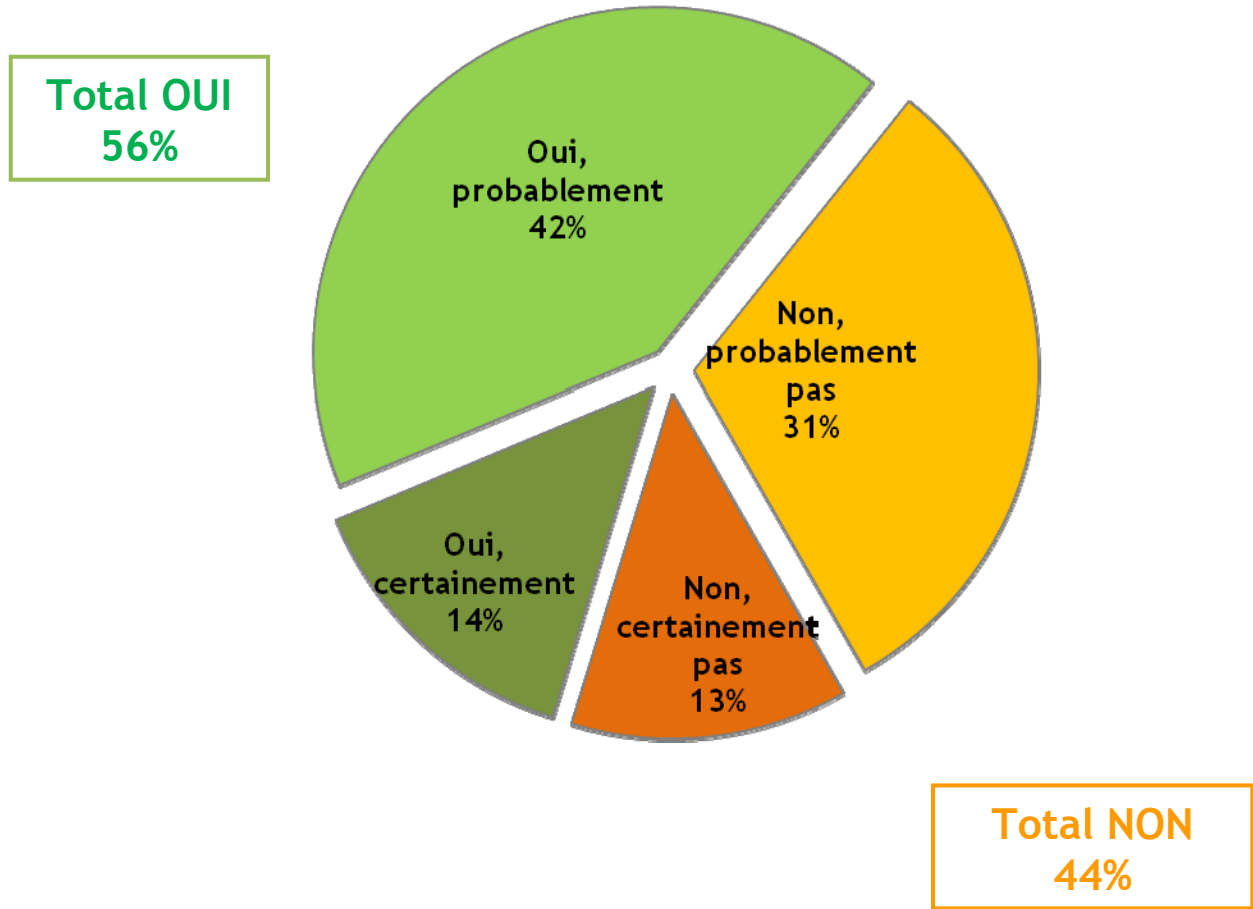
Question : Si vous deviez changer de logement, vous auriez une préférence pour... ?

Base : Personnes déclarant avoir un projet de changement de logement, soit 75% de l'échantillon



Question : Accepteriez-vous un logement social correspondant à vos besoins en termes de niveau de loyer, de localisation, de taille, etc... si celui-ci vous est proposé avec un bail d'une durée comprise entre 5 et 10 ans non renouvelable ?

Base : Personnes déclarant avoir un projet de changement de logement, soit 75% de l'échantillon



3 | Les principaux enseignements

- **Le logement est considéré comme un des enjeux les plus préoccupants par 38% de l'échantillon représentatif des locataires éligibles au logement social sur l'ensemble du territoire et par 36% de celui habitant en zone de forte tension foncière. Le fait que le niveau de préoccupation soit identique dans les deux territoires illustre bien le fait que la question du logement est devenue un enjeu majeur, et pas seulement dans les zones de forte tension foncière.**

Au sein de ces échantillons, les catégories de population qui tendent à déclarer davantage que la moyenne que le logement constitue un enjeu prioritaire sont similaires : les personnes âgées de moins de 35 ans (47% pour les deux échantillons), les locataires avec un bailleur privé (40% pour les deux échantillons contre 30% pour les locataires avec bailleur public habitant sur l'ensemble du territoire et 22% pour les locataires avec un bailleur public situés dans les zones de forte tension foncière) ainsi que les habitants de la région parisienne (49% pour l'échantillon national et 53% de l'échantillon issu des zones de forte tension foncière). On notera également que dans l'échantillon national, le logement fait jeu égal avec la santé (38% contre 42%).

- **Pour chacun des échantillons considérés, huit personnes sur dix** (80% pour l'échantillon national et 78% pour l'échantillon concernant les zones de forte tension foncière) **se déclarent satisfaites de leur logement actuel en général.** Les motifs de satisfaction sont identiques pour les deux populations : en premier lieu la localisation de leur logement (respectivement 87% et 85%, près de quatre personnes sur dix se déclarant « très satisfaites ») puis sa superficie (70% pour les deux échantillons, dont un quart de « très satisfaits ») et sa qualité de construction (respectivement 65% et 62%). De la même manière, le loyer de leur logement est également perçu comme satisfaisant par respectivement 60% et 61% des échantillons, mais c'est sur cet item et celui de la qualité de la construction que le niveau d'insatisfaction est le plus manifeste.

L'analyse du détail des résultats fait cependant apparaître quelques disparités. Ainsi, les personnes habitant en région parisienne, qu'il s'agisse de zones de forte tension foncière ou non, se déclarent bien moins satisfaites de la superficie de leur logement (respectivement 57% et 55%) que la moyenne des répondants; ce qui est peu surprenant au vue de la forte densité de population caractéristique de cette région. Pour ce qui est de la satisfaction à l'égard de son loyer, le régime du bailleur locatif joue un rôle important, les locataires avec un bailleur public (69 et 70%) s'estimant nettement plus satisfaits du montant de leur loyer que les locataires avec un bailleur privé (57% pour les deux échantillons).

- **Probablement due à des différences de tensions sur le marché locatif entre les deux échantillons, la durée d'occupation du premier logement varie selon que les personnes interrogées habitent en zone de forte tension foncière (4,4 années en moyenne) ou non (3,9 années pour l'ensemble du territoire).** Notons que, pour chacun des échantillons, et quel que soit le nombre de logements occupés (qui est souvent élevé), les locataires avec bailleur public tendent davantage que ceux ayant un bailleur privé à conserver chacun de leur(s) logement(s) plus longtemps, ceci confirmant l'insuffisante rotation dans le parc public.
- **L'envie de changer de logement est forte et ne dépend pas de l'existence d'une tension foncière dans la zone d'habitation.** Pour chacun des échantillons, **ce souhait concerne les trois quarts (75%) des personnes interrogées et plus d'un tiers (36% dans les deux cas) reconnaît même avoir pour ambition de déménager dans l'année qui suit.** Cette envie concerne tout particulièrement les personnes âgées de moins de 35 ans (88% contre 65% des plus de 35 ans dans le cas de l'échantillon national et 88% contre 64% des plus de 35 ans en ce qui concerne l'échantillon habitant en zone de forte tension foncière). Les locataires auprès d'un bailleur privé se montrent eux aussi nettement plus enclins que les locataires avec un bailleur public à exprimer le souhait de changer de logement : 78% contre 64% pour ce qui est de l'échantillon national et 80% contre 67% pour l'échantillon vivant dans une zone de forte tension foncière.

- **Pour plus d'une personne interrogée sur deux (55% de l'échantillon national et 58% de l'échantillon habitant en zone de forte tension foncière), son projet de changement de logement est avant tout motivé par un désir d'accession à la propriété.** Cette raison est particulièrement avancée par les personnes âgées de moins de 35 ans (61% contre 49% des personnes âgées de plus de 35 ans pour l'échantillon national et 69% contre 47% des personnes âgées de plus de 35 ans en ce qui concerne l'échantillon habitant en zone de forte tension foncière). Les raisons les plus citées diffèrent ensuite quelque peu selon l'échantillon considéré : alors que l'échantillon national cite en second un changement de vie personnelle ou familiale (29%), l'échantillon habitant dans une zone de forte tension foncière cite une variation de ses revenus ou de son loyer (29%). Les autres raisons pouvant motiver un déménagement sont mentionnées dans des proportions similaires par les deux échantillons : qu'il s'agisse d'un changement de vie professionnelle (respectivement 27% et 26%) ou un désir de changement de région (respectivement 15% et 16%).
- **La région envisagée par les personnes interrogées pour leur nouveau logement est prioritairement la même que leur région d'habitation actuelle, ou à défaut, proche de l'une des grandes métropoles françaises.** C'est par exemple le cas de 50% des habitants de la région parisienne (échantillon national) qui déclarent vouloir déménager en Île-de-France, cette proportion atteignant 40% pour les habitants de la région parisienne pour l'échantillon situé en zone de forte tension foncière.
- **Le principal critère considéré comme déterminant dans le choix d'un nouveau logement par chacun des échantillons est identique : la superficie du nouveau logement et son nombre de pièces (72% de l'échantillon national et 69% de l'échantillon situé en zone de tension foncière).** Si la hiérarchie des critères avancés ne varie pas entre les deux échantillons, on note que l'échantillon national accorde plus d'importance à la proximité avec son lieu de travail (55% contre 48%) alors que l'échantillon habitant en zone de forte tension foncière cite davantage la qualité de vie proposée par le quartier ou la commune (64% contre 55%). On remarque par ailleurs que dans les deux échantillons, les locataires avec un bailleur privé accordent davantage d'importance à la proximité avec son lieu de travail que les locataires avec un bailleur public : 58% contre 45% dans le cas de l'échantillon national et 50% contre 34% dans le cas de l'échantillon situé en zone de forte tension foncière.
- **Conscients du niveau élevé de leurs exigences et de la situation difficile sur le marché immobilier, près des trois quarts de chaque échantillon (72%) déclarent que trouver un logement qui corresponde à ses trois critères de choix est difficile.** Ce constat est notamment partagé par les habitants de la région parisienne et du sud ouest (environ 80% pour chaque échantillon). **Les difficultés à trouver un logement sont à chercher davantage du côté du prix des loyers des logements privés (selon 74% de l'échantillon national et 81% de l'échantillon habitant en zone de forte tension foncière) que du côté d'une insuffisance de l'offre locative, qu'elle soit privée ou publique.**
- **Ces difficultés semblent plus à même de dissuader les personnes habitant en zone de forte tension foncière (51%) que celles réparties sur l'ensemble du territoire (46%).** Cette contrainte se révèle particulièrement forte pour les locataires avec un bailleur public (60% contre 49% des locataires privés de l'échantillon national et 55% contre 44% des locataires avec un bailleur privé). **Le prix des loyers pratiqué peut dissuader à lui seul plus de six personnes sur dix (63% de l'échantillon national et 61% de l'échantillon situé en zone de forte tension foncière) de s'installer dans un quartier ou dans une commune particulière.**
- **Ces difficultés apparaissent d'autant plus importantes que le loyer représente une part importante du budget des personnes interrogées : près d'une personne interrogée sur deux, indépendamment de l'échantillon considéré, consacre aujourd'hui plus de 30% de son revenu pour se loger.** Les personnes vivant seules sont celles qui semblent être le plus impactées par le prix de leur logement : 56% pour chaque échantillon ont un loyer qui représente plus du tiers de leurs revenus.

- **Les personnes interrogées tendent à privilégier une location dans le secteur libre (48% pour l'échantillon national et 50% de l'échantillon situé en zone de forte tension foncière),** seuls respectivement 16% et 15% des échantillons affichant leur préférence pour un logement locatif social, preuve que le secteur locatif social est encore teinté de préjugés négatifs. A noter cependant que les locataires avec bailleur public affirment à respectivement 46% et 45% préférer continuer à louer un logement social, contre respectivement 9% et 8% pour les locataires avec un bailleur privé.
- **La proposition d'un logement avec un bail non renouvelable d'une durée comprise entre 5 et 10 ans séduit une majorité des locataires interrogés, et ce quel que soit l'échantillon considéré (56% de l'échantillon national et 59% de l'échantillon habitant en zone de forte tension foncière).** Cette idée apparaît particulièrement séduisante pour les habitants de la région parisienne (respectivement 69% de l'échantillon national et 53% de l'échantillon situé en zone de forte tension foncière). De même, plus des deux tiers (69%) des personnes habitant en zone de forte tension foncière et dont le loyer dépasse 40% de leur revenus se montrent intéressés par une telle proposition. Au sein de l'échantillon national, les personnes qui appartiennent à un foyer de quatre personnes sont 61% à juger cette offre intéressante.