



**LOUIS HARRIS**

# L'opinion des locataires sur l'accession à la propriété

## Sondage Louis-Harris

SONDAGE



ET

**le Parisien**

PUBLIE DANS

**le Parisien**

LE MERCREDI 17 MARS 2004

*Mars 2004*

## NOTE TECHNIQUE

---

Louis-Harris réalisé une étude par téléphone pour le Ministère de l'Équipement, des Transports, du Tourisme et de la Mer du 1<sup>er</sup> au 3 mars 2004 auprès :

- d'un échantillon de 400 locataires (251 résidant en logements privés et 149 en logements sociaux), représentatif de la population des locataires chefs de ménage résident en France métropolitaine ;
- d'un échantillon complémentaire de 302 locataires en logements sociaux, représentatif de la population des locataires de logements sociaux chefs de ménage résidant en France métropolitaine ;

Représentativité assurée par la méthode des quotas appliquée aux variables suivantes : âge du chef de ménage, profession du chef de ménage, région de résidence et catégorie d'agglomération de résidence.

## L'accession à la propriété : un désir très inégalement répandu chez les locataires, dépendant de l'âge et du revenu des intéressés

Le désir d'accession à la propriété concerne 54 % de l'ensemble des locataires, et 48 % des locataires en logements sociaux. Ce clivage repose sur deux facteurs majeurs : l'âge et le revenu.

Les locataires ont une conscience claire de ces facteurs. Interrogés sur les raisons de leur refus d'accéder à la propriété, les locataires en logements sociaux évoquent prioritairement leur âge (38 %) et la faiblesse de leurs moyens financiers (29 %), ou à titre corollaire, leur refus de s'endetter (22 %).

Par ailleurs, au-delà du déclaratif, le croisement des données recueillies auprès les interviewés confirme ces opinions.

Le principal facteur de l'acceptation ou du refus est l'âge des locataires (en logements sociaux) : 65 % des 18-34 ans aimeraient devenir propriétaires de leur logement, contre 12 % des personnes âgées de 65 ans et plus. L'importance de ce facteur est confirmée par celui de la présence d'enfants dans le foyer, laquelle est très liée à l'âge des interviewés : 65 % des personnes vivant avec des enfants de moins de 15 ans aimeraient devenir propriétaires, contre 39 % des personnes vivant sans enfants.

En outre, le niveau de revenu apparaît là encore comme un facteur important : 58 % des locataires appartenant à des foyers qui gagnent plus de 2 000 € mensuels net aimeraient accéder à la propriété, contre 48 % de ceux qui gagnent moins de 2 000 €. Et plus précisément, 57 % des locataires de logements sociaux et appartenant à des foyers qui gagnent plus de 2 000 € aimeraient devenir propriétaires, contre 29 % de ceux qui gagnent moins de 1 000 €.

Un autre facteur apparaît à titre plus secondaire : l'ancienneté de résidence ; 55 % des locataires résidant depuis moins de 11 ans dans leur logement aimeraient devenir propriétaires, contre 37 % des locataires résidant depuis plus de 11 ans dans leur logement. Enfin, de façon inattendue, l'attachement au quartier de résidence constitue un facteur peu discriminant : 49 % des personnes attachées à leur quartier aimeraient accéder à la propriété, pour 46% de celles qui n'y sont pas attachées.

### **Un intérêt majoritaire pour des propositions d'acquisition**

Aujourd'hui, 60 % des locataires de logements sociaux accepteraient le principe d'une proposition émanant de l'organisme actuellement propriétaire de leur logement.

Toutefois, cette acceptation serait très tributaire du niveau de revenu des intéressés. Les interviewés déclarant pouvoir étudier la proposition justifient leur choix par un souci d'économie (« Un loyer, c'est de l'argent jeté par la fenêtre », 57 %).

A l'opposé, les personnes refusant de considérer la proposition d'acquisition évoquent prioritairement leurs contraintes financières : « Vous ne pensez pas avoir les moyens financiers de devenir propriétaire » (première citation, 29 %), argument auquel s'ajoute : « Vous ne voulez pas vous endetter » (cinquième citation, 15 %) ; l'âge apparaît, ici encore, comme un frein supplémentaire (29 %).

Et ces personnes refusant la proposition de leur organisme propriétaire apparaissent particulièrement rétives : 70 % d'entre elles confirment leur refus, y compris dans l'hypothèse où il leur serait proposé d'acquérir leur logement pour une somme mensuelle à peu près équivalente à leur loyer.

## LE DESIR D'ACCESSION A LA PROPRIETE

A l'ensemble des locataires (logements privés ou sociaux) :

Vous personnellement, aimeriez-vous un jour devenir propriétaire de votre logement ?

En %	Locataires en logement privé ou social	Locataires en logement social	Locataires en logement privé
	<i>Base : 400 personnes</i>	<i>Base : 451 personnes</i>	<i>Base : 251 personnes</i>
▪ Oui	54	48	60
▪ Non	46	51	40
Ne se prononce pas	-	1	-
	100	100	100

## LES MOTIVATIONS DU REFUS DE L'ACCESSION A LA PROPRIETE

Aux locataires qui ont répondu négativement :

Pour quelles raisons n'aimeriez-vous pas devenir propriétaire?

En %	Locataires en logement privé ou social	Locataires en logement social	Locataires en logement privé
	Base : 183 personnes	Base : 231 personnes	Base : 99 personnes
▪ Vous considérez que vous êtes trop âgé(e)	37	38	37
▪ Vous ne pensez pas avoir les moyens financiers de devenir propriétaire	27	29	21
▪ Vous ne voulez pas vous endetter	20	22	15
▪ Vous pensez déménager dans un avenir proche	20	20	23
▪ Vous pensez que ce n'est pas intéressant financièrement	10	9	12
▪ Vous risquez de changer de situation familiale	7	4	6
▪ Vous avez peur de ne pas conserver votre emploi	6	6	4
▪ L'idée de devenir propriétaire vous inquiète	5	3	7
▪ Vous craignez les charges de copropriété	4	5	4
Autres	18	18	18
Ne se prononce pas	1	1	2
	(*)	(*)	(*)

(\*) Totale supérieur à 100, en raison des réponses multiples

## LE CARACTERE INCITATIF D'UNE PROPOSITION DE L'ORGANISME PROPRIETAIR

*Aux locataires de logements sociaux uniquement*

*Base : 451 personnes*

Vous êtes actuellement locataire de votre logement, si l'organisme qui en est propriétaire vous proposait de l'acheter, quelle serait votre réaction la plus probable ?

	En %
▪ Vous refusez sa proposition sans l'étudier	39
▪ Vous acceptez le principe et étudiez sa proposition	60
Ne se prononce pas	1
	100

## LES MOTIVATIONS DU REFUS

Aux locataires de logements sociaux qui ont refusé la proposition d'acquisition de l'organisme propriétaire

Base : 175 personnes

Pour quelles raisons refuseriez-vous cette proposition d'achat sans l'étudier ? Parce que...

	En %
▪ Vous ne pensez pas avoir les moyens financiers de devenir propriétaire	29
▪ Vous considérez que vous êtes trop âgé(e)	29
▪ Votre logement est trop petit	18
▪ Vous n'aimez pas le quartier dans lequel est situé votre logement	16
▪ Vous ne voulez pas vous endetter	15
▪ Vous pensez déménager dans un avenir proche	15
▪ Votre logement n'est pas assez confortable	13
▪ Vous n'aimé pas l'immeuble dans lequel est situé votre logement	12
▪ Vous pensez que ce n'est pas intéressant financièrement	6
▪ Vous avez peur de ne pas conserver votre emploi	6
▪ Vous risquez de changer de situation familiale	5
▪ Vous craignez les charges de copropriété	4
▪ L'idée de devenir propriétaire vous inquiète	3
Autres	10
Ne se prononce pas	3
(*) Totale supérieur à 100, en raison des réponses multiples	(*)



## L'IMPACT D'UNE ADAPTATION BUDGETAIRE

*Aux locataires de logements sociaux qui ont refusé la proposition d'acquisition de l'organisme propriétaire*

*Base :175 personnes*

Si l'organisme propriétaire de votre logement vous proposait d'acheter votre logement pour une somme mensuelle à peu près équivalente à votre loyer, est-ce que cela modifierait votre position ?

	En %
▪ Oui, dans ce cas j'accepterais probablement la proposition	26
▪ Non, même dans ce cas je refuserais probablement la proposition	70
Ne se prononce pas	4
	100

## L'EFFORT BUDGETAIRE CONSENTI

*Aux locataires de logements sociaux qui ont refusé la proposition d'acquisition de l'organisme propriétaire*

*Base : 175 personnes*

Et maintenant, si l'on imaginait que vous deviez acheter votre logement, quelle somme mensuelle seriez-vous prêt à mettre en plus de votre loyer ?

	En %
▪ Moins de 50 €	21
▪ Entre 50 et 100 €	16
▪ Entre 100 et 150 €	11
▪ Plus de 150 €	10
Pas plus d'argent	21
Ne se prononce pas	21
	100

## LES MOTIVATIONS DE L'ACCEPTATION

Aux locataires de logements sociaux qui ont accepté la proposition d'acquisition de l'organisme propriétaire  
Base :273 personnes

Pour quelles raisons acceptez-vous le principe de cette proposition?

	En %
▪ Par souci, un loyer c'est de l'argent jeté par la fenêtre	57
▪ Quand on est propriétaire, on peut aménager son logement comme on le souhaite (décoration, confort...)	32
▪ Vous aimez votre logement	27
▪ Vous avez toujours souhaité devenir propriétaire	23
▪ C'est le meilleur moyen de préparer sa retraite	21
Autres	4
Ne se prononce pas	4
(*)Total supérieur à 100, en raison des réponses multiples	(*)

## LES RÉFÉRENCES PRIVILEGIÉES

Aux locataires de logements sociaux uniquement

Base : 451 personnes

Dans le cas où vous accepteriez d'étudier cette proposition, auprès de qui souhaiteriez-vous prendre conseil ?

	En %
▪ Auprès de votre banquier	58
▪ Auprès de votre office ou de votre société HLM	37
▪ Auprès de votre notaire	23
▪ Auprès de votre conseillère en économie sociale et familiale	12
▪ Auprès de votre assureur	6
Autres (Associations Départementales d'Information sur le Logement (ADIL) -spontané-	5
Ne se prononce pas	12
(*)Total supérieur à 100, en raison des réponses multiples	(*)