

« Logement : quelle offre de logement pour les locataires franciliens à revenus moyens ? », document annexe à la *Note rapide* n° 530

Simulations des taux d'effort bruts moyens hors charges qui seraient consentis par des ménages locataires à revenus moyens pour l'achat d'un appartement en 2010. Pour les hypothèses de départ, se référer à l'encadré de la page 4 de la *Note rapide*.

Plafonds de ressources	Prix au 01/01/2010 : 6 250 €/m ²			Hypothèse à 5 000 €/m ²			Hypothèse à 4 000 €/m ²			Hypothèse à 3 200 €/m ²		
	PLS	PLI	PLS+PLI	PLS	PLI	PLS+PLI	PLS	PLI	PLS+PLI	PLS	PLI	PLS+PLI
Effectif	292 286	161 582	453 868	292 286	161 582	453 868	292 286	161 582	453 868	292 286	161 582	453 868
Surface du logement actuel(m ²)	60	62	61	60	62	61	60	62	61	60	62	61
Prix du logt au 01/01/2010 (€)	375 000	387 500	381 250	300 000	310 000	305 000	240 000	248 000	244 000	192 000	198 400	195 200
Rev. moyen au 01/01/2010 (€)	3 521	4 512	3 873	3 521	4 512	3 873	3 521	4 512	3 873	3 521	4 512	3 873

Première situation :

Ménage locataire à revenus moyens avec des caractéristiques identiques à celle de la **première catégorie d'acheteur** (Cf. éléments de référence)

Remb. d'emprunt simulé (€/mois)	1 354	1 399	1 376	1 083	1 119	1 101	866	895	881	693	716	705
Taux d'effort brut simulé	38,4 %	31,0 %	35,5 %	30,8 %	24,8 %	28,4 %	24,6 %	19,8 %	22,7 %	19,7 %	15,9 %	18,2 %

Deuxième situation :

Ménage locataire à revenus moyens avec des caractéristiques identiques à celle de la **deuxième catégorie d'acheteur** (Cf. éléments de référence)

Remb. d'emprunt simulé (€/mois)	1 658	1 713	1 686	1 326	1 371	1 348	1 061	1 096	1 079	849	877	863
Taux d'effort brut simulé	47,1 %	38,0 %	43,5 %	37,7 %	30,4 %	34,8 %	30,1 %	24,3 %	27,8 %	24,1 %	19,4 %	22,3 %

Troisième situation :

Ménage locataire à revenus moyens avec des caractéristiques identiques à celle de la **troisième catégorie d'acheteur** (Cf. éléments de référence)

Remb. d'emprunt simulé (€/mois)	1 791	1 851	1 821	1 433	1 481	1 457	1 146	1 185	1 166	917	948	932
Taux d'effort brut simulé	50,9 %	41,0 %	47,0 %	40,7 %	32,8 %	37,6 %	32,6 %	26,3 %	30,1 %	26,1 %	21,0 %	24,1 %

Éléments de référence

1^{re} catégorie d'acheteur : accédant ayant acheté récemment un appartement à Paris
2^e catégorie d'acheteur : accédant ayant acheté récemment un appartement en petite couronne
3^e catégorie d'acheteur : accédant ayant acheté récemment un appartement en grande couronne

- Surface : 69 m²
- Prix au m² au 01/07/2006 : 4 264 €
- Taux d'apport : 47 %
- Remb. d'emprunt au 01/07/2006 : 1 062 €/mois
- Surface : 63 m²
- Prix au m² au 01/07/2006 : 3 457 €
- Taux d'apport : 32 %
- Remb. d'emprunt au 01/07/2006 : 963 €/mois
- Surface : 69 m²
- Prix au m² au 01/07/2006 : 2 470 €
- Taux d'apport : 26 %
- Remb. d'emprunt au 01/07/2006 : 814 €/mois

Lecture : 1 354 € = [prix d'achat au 01/01/2010 : 375 000 (60m² x 6 250 €/m²) / prix d'achat au 01/07/2006 : 294 216 (69 m² x 4 264 €/m²)] x 1 062 €/mois ; 38,4 % = 1 354 / 3 521.

Sources : Insee, ENL 2006, données notaires. **En orange** : taux d'effort brut hors charges égal ou inférieur à 26 %.

Simulations des taux d'effort bruts moyens hors charges des locataires à revenus moyens selon différentes hypothèses de prix de location au m²

Plafonds de ressources	Parc locatif social (a)			Parc locatif privé (b)		
	PLS	PLI	TOTAL	PLS	PLI	TOTAL
Caractéristiques du ménage et de son logement						
Effectif	118 690	60 298	178 988	173 596	101 284	274 879
% ligne	66,3	33,7	100	63,2	36,8	100
Surface (m ²)	68	68	68	54	59	56
Taille du ménage	2,21	2,07	2,16	1,89	1,83	1,90
Âge de la personne de référence	50	49	49	41	41	41
Taux d'effort brut (%)	12,1	11,1	11,7	20,5	19,6	20,1
Prix/m ² (€)	6,0	7,4	6,5	12,8	13,9	13,2
Rev. moyen au 01/01/2010 (€)	3 540	4 734	3 942	3 506	4 381	3 829
1^{re} simulation : hypothèse à 19 €/m²						
Loyer simulé (€/mois)	1 292	1 292	1 292	1 026	1 121	1 064
Taux d'effort brut simulé	36,5 %	27,3 %	32,8 %	29,3 %	25,6 %	27,8 %
2^e simulation : hypothèse à 15 €/m²						
Loyer simulé (€/mois)	1 020	1 020	1 020	810	885	840
Taux d'effort brut simulé	28,8 %	21,5 %	25,9 %	23,1 %	20,2 %	21,9 %
3^e simulation : hypothèse à 13 €/m²						
Loyer simulé (€/mois)	884	884	884	702	767	728
Taux d'effort brut simulé	25,0 %	18,7 %	22,4 %	20,0 %	17,5 %	19,0 %
4^e simulation : hypothèse à 11 €/m²						
Loyer simulé (€/mois)	748	748	748	594	649	616
Taux d'effort brut simulé	21,1 %	15,8 %	19,0 %	16,9 %	14,8 %	16,1 %
5^e simulation : hypothèse à 9 €/m²						
Loyer simulé (€/mois)	612	612	612	486	531	504
Taux d'effort brut simulé	17,3 %	12,9 %	15,5 %	13,9 %	12,1 %	13,2 %

(a) Secteur HLM et secteur social non HLM.
 (b) Y compris les logements sous-loués, les meublés et les hôtels.

Lecture : 1 292 = 68 m² x 19 €/m² ;
 36,5 % = 1 292 / 3 540.

Source : Insee, ENL 2006.

En orange : taux d'effort brut hors charges égal ou inférieur à 18 %.