

Note rapide

Économie
Gestion locale
Outils/méthodes
Société
Environnement
Mobilité
Territoires

Habitat

N° 475 - juin 2009
www.iau-idf.fr

Les ménages franciliens plus satisfaits de leur logement en 2006 qu'en 1984



Jean-Claude Pattacchi / IAU idf

En vingt ans, la satisfaction des Franciliens vis-à-vis de leur logement a augmenté. Néanmoins, les ménages locataires modestes manifestent toujours une insatisfaction, notamment les familles. La conjoncture actuelle du marché immobilier pourrait modifier cette tendance.

Les enquêtes nationales Logement de l'Insee (ENL) interrogent les ménages franciliens sur leur niveau de satisfaction à l'égard de leurs conditions de logement⁽¹⁾.

Celui-ci peut dépendre des caractéristiques propres du logement (taille, confort, coût...), jugées au regard des besoins et moyens du ménage. Il découle également des conditions extérieures au logement ou de son environnement. Il s'agit ici de l'influence

de l'immeuble (vétusté, problème de voisinage...), du quartier (niveau d'équipement, présence d'espaces verts, école...), et de la situation géographique du logement par rapport au réseau familial ou amical, ou au lieu d'emploi.

Le niveau de satisfaction peut également dépendre de l'état d'avancement du ménage dans son parcours résidentiel, c'est-à-dire du sentiment d'occuper ou non, à un moment donné, un logement conforme à ses désirs

et à ses besoins. Les explications sont à chercher ici entre les ménages qui expriment une volonté de changement pour un logement donné et ceux qui ne sont pas (ou plus) dans cette démarche, au regard de leur satisfaction et de leurs conditions de logement.

Le niveau de satisfaction se stabilise depuis quinze ans

Si l'on s'intéresse aux vingt-deux dernières années, la proportion des ménages propriétaires satisfaits⁽²⁾ est passée de 78 % en 1984 à 83 % en 2006, au détriment de ceux qui considéraient leur situation comme acceptable. Dans le secteur locatif, le niveau de satisfaction a progressé de 48 % en 1984 à 53 % en 2006, au détriment, cette fois-ci, des insatisfaits.

Cependant, depuis l'enquête de 1992, le niveau de satisfaction reste stable, aussi bien chez les ménages propriétaires que locataires, oscillant entre 82 % et 85 % pour les premiers et 53 % et 55 % pour les seconds. Dans le parc locatif privé, le niveau de satisfaction a même baissé entre 2002 et 2006 (pour la première fois depuis 1984), phénomène observé auparavant dans le parc social entre 1996 et 2002.

Au cours de la période 1984-2006, la part des ménages insatisfaits de leurs conditions de logement a donc globalement diminué, passant de 20 % à 17 % chez les locataires, et de 4,7 % à 3,0 % chez les propriétaires. Toutefois, la part des ménages locataires avec enfant(s) insatisfaits, déjà importante, progresse : 25 % en 2006 contre 23 % en 1984.

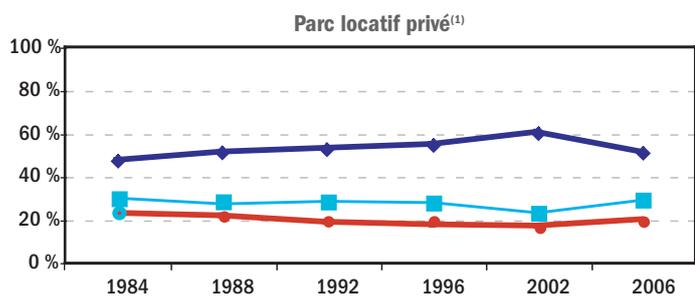
Le manque d'espace, motif prépondérant d'insatisfaction dans le parc locatif privé

En 2006, trois quarts des ménages mécontents vivant dans le parc locatif privé connaissent une situation de surpeuplement. Près de la moitié d'entre eux habitent

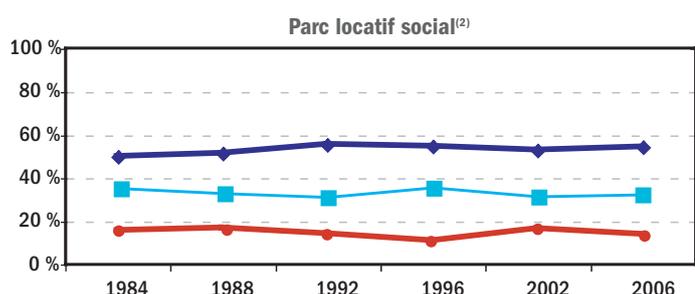
(1) Lors de l'enquête, il est demandé aux ménages d'exprimer leurs opinions sur leurs conditions de logement par la question : « Estimez-vous que vos conditions actuelles de logement sont : très satisfaisantes, satisfaisantes, acceptables, insuffisantes, très insuffisantes ? »

(2) Par convention, on regroupe sous l'appellation « ménages satisfaits » les ménages qui jugent leurs conditions de logement très satisfaisantes et satisfaisantes, et sous l'appellation « ménages insatisfaits » les ménages qui trouvent ces mêmes conditions de logement très insuffisantes et insuffisantes.

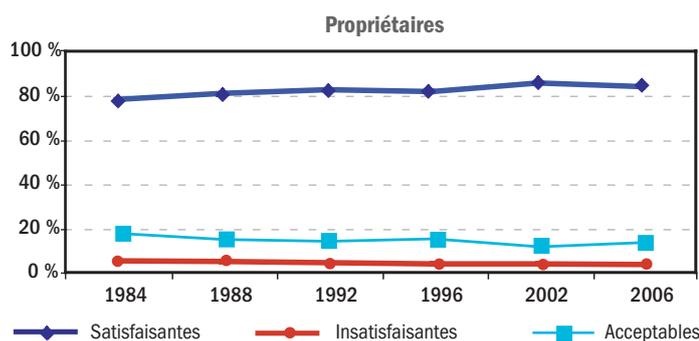
Le niveau de satisfaction des ménages à l'égard de leurs conditions de logement entre 1984 et 2006 selon le statut d'occupation



(1) Logements du parc libre, de la loi de 1948 ainsi que ceux de la sous-location, des meublés et des hôtels.



(2) Logements du parc HLM et du social non HLM.



Sources : Insee, ENL 1984 à 2006.

dans des studios, surpeuplés par définition selon la norme Insee⁽³⁾. Parmi les 60 000 ménages insatisfaits avec enfant(s), près de la moitié sont même en situation de surpeuplement accentué, c'est-à-dire qu'il leur manque au moins deux pièces pour retrouver une adéquation entre la taille du logement et celle de leur ménage.

Le manque d'espace joue donc un rôle prépondérant dans l'insatisfaction des ménages de ce parc, et ce d'autant plus que la proportion des ménages vivant en surpeuplement a progressé entre 1984 et 2006, passant de 38 % à 42 %. Cette progression résulte en grande partie du renchérissement important des loyers observé depuis vingt-cinq ans, et qui dissuade nombre de ménages de s'installer dans des

logements de plus grande taille. Parmi ces ménages insatisfaits, la quasi-totalité souhaite déménager et le manque d'espace est cité comme motif de départ par près de huit ménages sur dix (78 %).

Le niveau de satisfaction des locataires du parc privé est également lié, mais dans une moindre mesure, au confort du logement et à son coût. Ainsi, un ménage sur quatre (27 %) souhaitant déménager avance le mauvais état général de son logement⁽⁴⁾ et près d'un sur cinq son coût. Ces situations se confondent d'ailleurs souvent avec les situations de surpeuplement. 94 % des ménages qui habitent un logement sans confort⁽⁵⁾ sont également en situation de surpeuplement, tout comme la moi-

tié des ménages qui affichent un taux d'effort brut⁽⁶⁾ supérieur à 40 %.

Les quelque 95 000 ménages du parc privé qui estiment leur dépense logement trop lourde et souhaitent déménager supportent un taux d'effort brut élevé : 35,5 %, soit 12 points de plus que l'ensemble des locataires de ce parc. Même si 45 % d'entre eux perçoivent une aide au logement, leur « reste à vivre »⁽⁷⁾ est inférieur de 40 % à celui de l'ensemble des locataires de ce parc (1 239 € / mois contre 2 066 €).

L'appréciation positive à l'égard du quartier⁽⁸⁾ (89 % déclarent s'y plaire) explique quant à elle la faible part des motifs liés au quartier ou à l'environnement parmi les ménages qui souhaitent changer de logement (18 %, soit autant que la cherté).

Le quartier, davantage cité comme motif d'insatisfaction dans le parc locatif social

Dans le parc social, une part moindre (la moitié) des 165 000 ménages insatisfaits est en situation de surpeuplement, notamment les familles (55 000). Parmi ces dernières, 23 % vivent en surpeuplement accentué, contre 50 % dans le parc locatif privé. Si la part du surpeuplement ne progresse pas globalement depuis vingt ans (contrairement à ce qui a été observé dans le parc privé), celui-ci pèse cependant davantage dans l'insatisfaction des ménages qui occupent leur logement depuis quelques années, illustrant sans doute la difficulté grandissante à bénéficier d'un logement plus grand, suite à la naissance d'un ou de plusieurs enfants.

Le bon niveau de confort de ce parc ainsi que des niveaux de loyer nettement moins élevés (369 € par mois contre 610 € pour le parc privé) expliquent les parts nettement moins importantes des motifs liés à l'état général du logement ainsi qu'à son coût parmi les ménages qui veulent changer de logement : res-

pectivement 13 % et 6 %, soit deux et trois fois moins que chez leurs homologues du parc privé.

La proportion de ménages mécontents de leur quartier est en revanche trois fois plus importante dans le parc social que dans le parc occupé en propriété (19 % contre 6 %) et deux fois plus que dans le parc locatif privé (11 %). Dans ce parc, le mécontentement à l'égard du quartier ou de l'environnement est en fait le deuxième motif le plus cité (27 %) après le besoin d'espace (55 %) par les ménages qui veulent changer de logement, notamment lorsque l'immeuble est situé dans une zone urbaine sensible⁽⁹⁾ (Zus). Toutefois, les ménages sont plus souvent satisfaits de leur quartier en 2006 qu'en 1996.

L'écart entre le parc locatif social et le parc locatif privé s'explique par le cumul d'une localisation plus excentrée (moins proche des transports en commun, des services, des commerces...) et d'un ressenti plus défavorable

(3) Basée sur l'adéquation entre la taille du ménage et le nombre de pièces du logement, plutôt que sur sa surface, cette norme classifie le studio parmi les logements présentant des insuffisances. Selon une règle de « confort » le studio ne donne pas en effet à la (ou les) personne(s) d'un ménage, la possibilité de s'isoler pour dormir ou pratiquer ses propres activités sans déranger ni être dérangé.

(4) L'inconfort est ici entendu au sens large : il regroupe les motifs concernant le mauvais état général du logement (vétusté, insalubrité, problèmes d'isolation ou liés au chauffage, au bruit, aux odeurs, à l'absence de cuisine et/ou de salle de bain), ainsi que son mauvais agencement ou son inadaptation (étage élevé sans ascenseur par exemple).

(5) Logement avec ou sans eau courante et ne possédant pas les deux équipements suivants : WC intérieurs et installations sanitaires.

(6) Le taux d'effort brut est le rapport de la charge financière brute (soit ici le loyer, hors charges) au revenu du ménage.

(7) Le reste à vivre est la différence entre le revenu et la charge financière nette (loyer hors charges et aide au logement déduite de ce dernier).

(8) Parallèlement à la question sur le niveau de satisfaction vis-à-vis des conditions de logement, les ménages sont interrogés depuis 1996 sur leur quartier via une question fermée : « Vous plaisez-vous dans votre quartier ? ».

(9) Les raisons liées au quartier ou à l'environnement du logement et à l'origine du désir de changement de logement sont avancées par 42 % des occupants du parc social lorsque l'immeuble est situé dans une Zus et 21 % lorsqu'il n'en fait pas partie.

(déprédations, sentiment d'insécurité, mauvaise image) qui prévaut souvent dans les quartiers d'habitat social. Cet écart se réduit toutefois depuis dix ans. L'amélioration de la satisfaction à l'égard du quartier dans le parc social est due en partie aux

politiques de valorisation des espaces extérieurs et publics (améliorations des abords, meilleures dessertes en transports collectifs, voiries mieux entretenues, création de rues piétonnes...), et de création d'équipements publics (maisons de

quartiers, garderies, aires de jeux...) mises en œuvre depuis une vingtaine d'années, et notamment depuis les années 2000⁽¹⁰⁾.

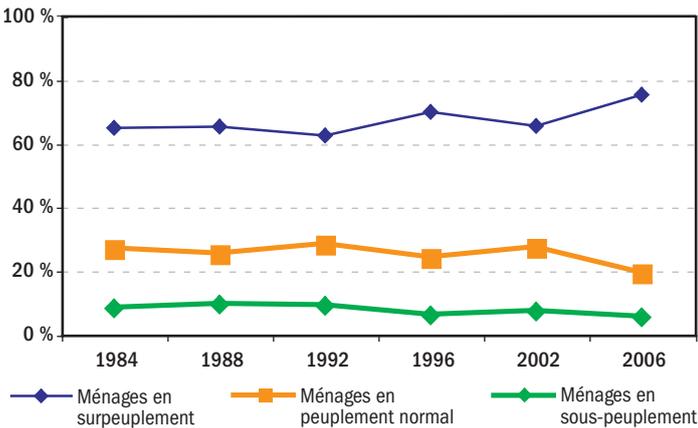
Haut degré de satisfaction dans le parc occupé en propriété

La proportion de ménages insatisfaits parmi les propriétaires est très faible puisqu'elle atteint 3 %. De plus, le besoin d'espace est nettement moins marqué que dans le parc locatif : seuls 39 % des ménages insatisfaits (soit 28 000) sont en situation de surpeuplement, dont 17 000 familles. Ces situations de surpeuplement diminuent légèrement : 9 % en 1984, 6 % en 2006.

social et a augmenté de 5,1 points en vingt ans contre 2 points dans le parc social. Dans le parc occupé en propriété, ce souhait ne concerne qu'environ 17 % des ménages, et ce depuis 1984.

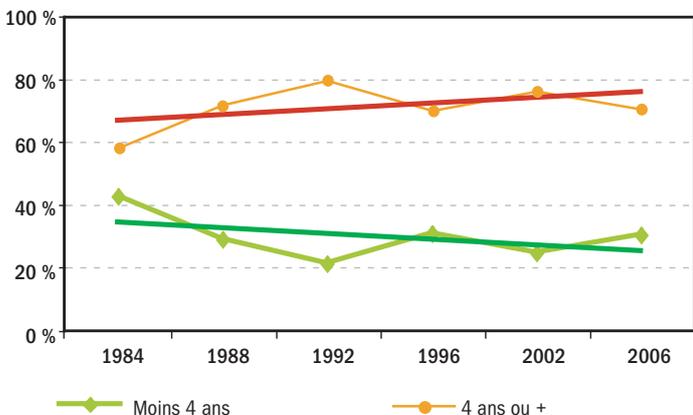
Si, logiquement, 81 % des ménages insatisfaits de leur logement désirent en changer, une petite moitié (45 %) des ménages qui considèrent leurs conditions de logement comme « acceptables » (c'est-à-dire ni bonnes, ni mauvaises) et 20 % des ménages satisfaits souhaitent eux aussi déménager. Au total, les ménages insatisfaits de leurs conditions actuelles de logement ne représentent qu'un quart de ceux qui souhaitent changer de logement (10 % chez les ménages propriétaires et 30 % chez les locataires).

Part des ménages insatisfaits du secteur locatif privé selon le degré de peuplement



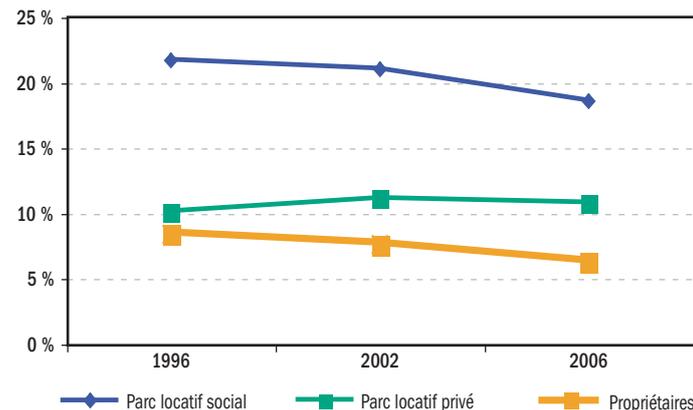
Sources : Insee, ENL 1984 à 2006.

Part des ménages avec enfant(s) insatisfaits du secteur locatif social vivant en surpeuplement selon la date d'installation



Sources : Insee, ENL 1984 à 2006.

Part des ménages ne se plaisant pas dans leur quartier selon le statut d'occupation



Sources : Insee, ENL 1996 à 2006.



Jean-Claude Patacchini / AUI JDF

L'état général de l'immeuble, les rapports de voisinage, l'environnement, le quartier jouent un rôle prépondérant dans le sentiment de satisfaction des ménages vis-à-vis de leur logement.

Le désir de changement apparaît donc comme l'expression de la volonté d'adapter le logement à des besoins qui évoluent dans le temps. Les changements de logement⁽¹¹⁾, qui, mis bout à bout, constituent le parcours résidentiel, font en effet partie intégrante de la vie des ménages, car ils permettent d'adapter leur lieu de vie à leurs besoins, leurs moyens ou leurs désirs (en termes de localisation, de taille, de statut d'occupation, de type d'habitat...). Les jeunes ménages ou les locataires, qui globalement sont plutôt en début de parcours résidentiel, seront ainsi plus fréquemment concernés par les changements de logement que les propriétaires ou les personnes âgées, plus fréquemment en fin de parcours résidentiel.

Le niveau de satisfaction, bien que lié aux caractéristiques du

Satisfaction et parcours résidentiel

Le désir de changer de logement concerne, depuis vingt ans, un ménage francilien sur trois, soit 1 520 000 en 2006. C'est dans le parc locatif privé que ce désir est le plus présent et a le plus augmenté durant la période. Il concerne ainsi 51 % des ménages contre 39 % dans le parc

(10) Circulaire État-bailleurs sociaux de juin 1999 définissant les démarches d'amélioration de la gestion urbaine de proximité ; contrats de ville élaborés entre 2000 et 2006 mettant en place différents dispositifs (médiateur, correspondant de nuit, amélioration de la qualité des services...) ; loi du 1^{er} août 2003 encadrant les projets de rénovation urbaine de proximité...

(11) Tout au long de leur existence, de nombreux ménages sont amenés à changer de logement pour des motifs divers : familiaux, financiers, professionnels, pour rechercher un meilleur environnement ou encore se constituer un patrimoine.

logement et du quartier, intègre donc d'autres éléments. Le désir de vivre dans un logement à soi, de se constituer un capital ou de ne plus avoir de dépenses logement élevées après la fin de son activité professionnelle semble intervenir aussi dans l'appréciation de ses conditions de logement. Il illustre le niveau de satisfaction des propriétaires, nettement supérieur à celui des locataires, que le ménage veuille ou non changer de logement. D'ailleurs, pour une majorité de ménages (52 %), le désir de changer de logement se traduit par la volonté de rester ou de devenir propriétaire.

Un quart des ménages souhaitant déménager bloqué dans son parcours ?

La forte proportion (75 %) des ménages souhaitant déménager et qui jugent leurs conditions de logements satisfaisantes ou acceptables semble indiquer, pour ces ménages, un déroulement de parcours résidentiel en adéquation avec leurs souhaits. À l'inverse, les 25 % de ménages insatisfaits qui souhaitent déménager semblent plutôt ralentis, arrêtés, voire bloqués dans leur parcours. On retrouve ici des ménages locataires (86 % du total), qui vivent avec des enfants (pour 54 % d'entre eux).

Ménages qui souhaitent déménager selon le statut d'occupation et l'appréciation des conditions actuelles de logement

Statut d'occupation	Conditions actuelles de logement		
	Satisfaisantes ou acceptables	Insatisfaisantes	TOTAL
Parc occupé en propriété % ligne	361 000 90,3	38 000 9,5	400 000 100,0
Parc locatif social % ligne	341 000 71,8	133 000 28,0	475 000 100,0
Parc locatif privé % ligne	381 000 65,9	197 000 34,1	578 000 100,0
Logés gratuitement % ligne	52 000 78,8	14 000 21,2	66 000 100,0
TOTAL % ligne	1 135 000 74,7	382 000 25,1	1 519 000 100,0

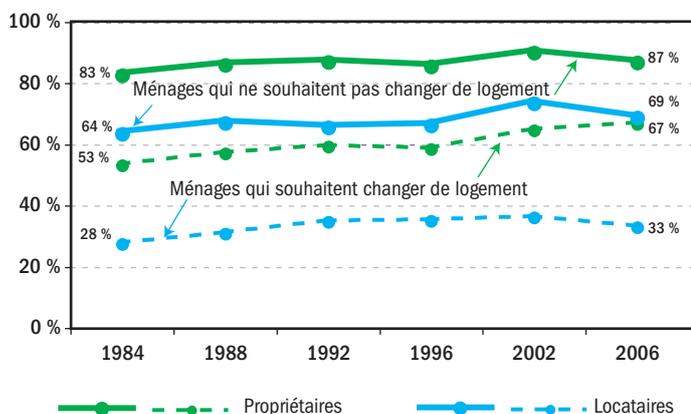
Source : Insee, ENL 2006.

Relativement à l'étroit (65 % connaissent une situation de surpeuplement) et modestes (1 332 € / UC⁽¹²⁾ / mois contre 1 610 € pour l'ensemble des locataires), deux tiers d'entre eux envisagent la location et, parmi eux, près de la moitié ont déposé une demande de logement social. Ces ménages n'ont souvent d'autre choix que le parc social lorsqu'ils envisagent un déménagement : quand la taille du logement augmente, le parc libre comme la propriété deviennent, en effet, inaccessibles. Toutefois, la conjoncture actuelle du marché immobilier⁽¹³⁾, moins favorable à l'accession, ainsi que la faiblesse de l'offre sociale⁽¹⁴⁾

risquent de limiter les opportunités de changement de logement. Le nombre de ménages satisfaits pourrait donc encore stagner, voire diminuer dans les années à venir.

Philippe Pauquet
et Jean-Jacques Guillouet ■

Part des ménages satisfaits selon le statut d'occupation et le désir de changer de logement



Sources : Insee, ENL 1984 à 2006.

Lecture : en 1984, parmi les propriétaires ne souhaitant pas déménager, 83 % se déclarent satisfaits de leurs conditions de logement ; pour les ménages locataires souhaitant changer de logement, cette proportion s'élève à 28 %.

Pour en savoir plus

- GUILLOUET J.-J., « Les conditions de logement des Franciliens de 1973 à 2002 », *Supplément Habitat*, hors série, Iaurif, février 2003.
- GUILLOUET J.-J., PAUQUET Ph., « La mobilité des Franciliens : ralentissement entre 1984 et 2006 », *Note rapide*, n° 463, IAU île-de-France, janvier 2009.
- GUILLOUET J.-J., PAUQUET Ph., *La mobilité résidentielle des ménages franciliens entre 1984 et 2006 : une baisse perceptible*, IAU île-de-France, juin 2009.
- IAURIF, DREIF, INSEE, *Les conditions de logement en Île-de-France en 1984*, octobre 1987.
- IAURIF, DREIF, INSEE, *Les conditions de logement en Île-de-France en 1988*, vol.1 et 2, septembre 1991.
- IAURIF, DREIF, INSEE, *Les conditions de logement en Île-de-France en 1992*, juin 1996.
- IAURIF, DREIF, INSEE, *Les conditions de logement en Île-de-France en 1996*, juin 1999.
- IAURIF, DREIF, INSEE, *Les conditions de logement en Île-de-France en 2002*, octobre 2004.

(12) Unité de consommation : UC. Pour faciliter la comparaison des niveaux de vie entre ménages dont la taille et la structure familiale diffèrent, on calcule des revenus par unité de consommation. Le nombre d'unité de consommation est établi suivant l'échelle de l'OCDE et d'Eurostat, en comptant une unité de consommation pour la personne de référence, 0,5 unité pour toute autre personne de 14 ans ou plus et 0,3 unité pour chaque enfant de moins de 14 ans.

(13) Baisse du volume des ventes, restrictions sur le montant des crédits distribués, hausse du chômage...

(14) Cette faiblesse est due au ralentissement de la production et à la baisse sensible de la mobilité résidentielle observée dans ce parc. En 2006, le parc locatif social a libéré 319 000 logements sur les quatre années qui ont précédé l'enquête, effectif comparable à celui observé en 1984 alors que le nombre de logements sociaux a augmenté de 333 000 unités sur la période.

Directeur de la publication
François Dugeny

Directrice de la communication
Corinne Guillemot

Responsable des éditions
Frédéric Theulé

Rédactrice en chef
Marie-Anne Portier

Maquette
Vay Ollivier

Diffusion par abonnement
76 € les 40 numéros (sur deux ans)

Service diffusion-vente
Tél. : 01 77 49 79 38

www.iau-idf.fr

Librairie d'Île-de-France
15, rue Falguière 75015 Paris
Tél. : 01 77 49 77 40
ISSN 1967 - 2144

