

Niveau de satisfaction des ménages et caractéristiques du logement

par Juliette Losier (DRIEA)

Au cours de la période 1988-2013, la part des ménages insatisfaits de leurs conditions de logement a globalement diminué, passant de 19 % à 16 % chez les locataires¹ et de 4,5 % à 2,0 % chez les propriétaires. Toutefois, chez les ménages locataires avec enfant(s)², ce niveau d'insatisfaction demeure marqué et progresse même légèrement.

C'est dans le parc locatif privé que ces ménages sont les moins satisfaits (24,5 % en 1988 et 26 % 2013). Dans le parc social, leur part est un peu plus faible (22 % en 1988 et en 2013)³.

Dans le parc locatif privé⁴, insatisfaction et surpeuplement vont souvent de pair

En 2013, 70 % des ménages mécontents⁵ vivant dans le parc locatif privé (soit 143 400) connaissent une situation de surpeuplement⁶. Parmi les ménages insatisfaits avec enfant(s) (88 200), 36 % (soit 31 700) sont même en situation de surpeuplement accentué, c'est-à-dire qu'il leur manque au moins deux pièces pour que la taille de leur logement soit adaptée à celle de leur ménage. Le manque d'espace est donc un facteur essentiel de l'insatisfaction des ménages du parc locatif privé.

Le surpeuplement résulte en grande partie de l'augmentation importante des loyers observée depuis vingt-cinq ans qui dissuade beaucoup de ménages de s'installer dans des logements de plus grande taille. Entre 1988 et 2013, les loyers du secteur libre et de la sous-location ont augmenté de 128 % soit une progression beaucoup plus rapide que celle des ressources des occupants de ce parc : + 59 % (Voir supra article « Le loyer et le secteur locatif »).

Le coût élevé du logement est sans doute à l'origine, dans le secteur locatif libre et de la sous-location, de la hausse de la part des studios passée de 27 % en 1988 à 30 % en 2013, mais aussi de la diminution sensible du nombre de grands logements (- 64 900 logements de 4 pièces ou plus entre 1988 et 2013⁷). Ces grands logements locatifs (libre et en sous-location) ont pu en effet être soit vendus et achetés par des propriétaires occupants, soit scindés en plusieurs petits logements pour s'adapter à la capacité financière des ménages ou pour avoir un meilleur retour sur investissement (les prix au m² des petits logements sont plus élevés que ceux des grands). Ainsi, en 1988, 35 % des ménages avec enfant(s) occupaient un logement de 3 pièces et 40,5 % un logement de 4 pièces ou plus. En 2013, ces proportions sont respectivement de 38 % et 33 %.

L'essentiel de la progression du surpeuplement dans le parc locatif libre et de la sous-location est en effet dû à la part croissante des studios, surpeuplés le plus souvent⁸. Ces derniers concentrent 52 % des situations de surpeuplement. Globalement, le manque d'espace est cité par près de la moitié (47 %) des ménages locataires du secteur libre et de la sous-location qui souhaitent changer de logement.

¹ Dans le parc locatif privé, la part des ménages insatisfaits est passée de 20,6 % en 1988 à 16,8 % en 2013, et dans le parc social, de 17,0 % à 15,2 %.

² C'est-à-dire les couples et les familles monoparentales dont les enfants ont moins de 25 ans.

³ Chez les propriétaires, cette part est encore plus faible et en diminution (6,3 % en 1988 et 2,6 % en 2013).

⁴ Comprend le secteur locatif libre, les meublés, les hôtels et le parc résiduel des logements soumis à la loi de 1948.

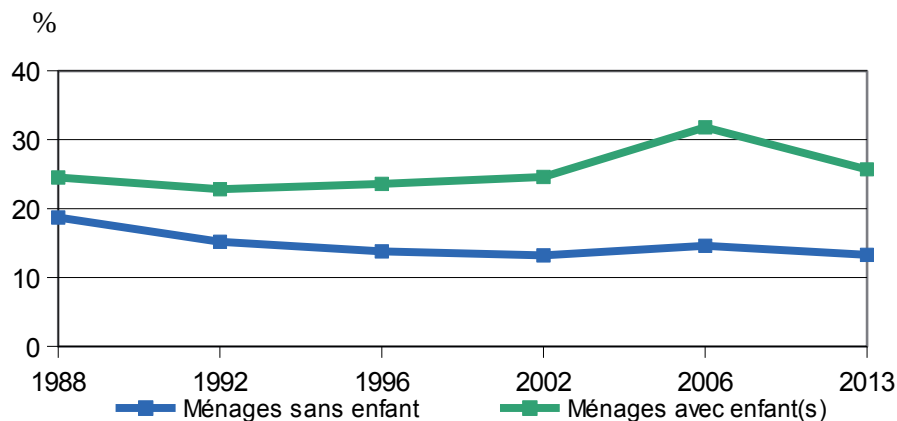
⁵ Ce terme est équivalent au terme insatisfait.

⁶ Cf. glossaire.

⁷ Soit 236 400 logements de 4 pièces ou plus en 1988 et 171 600 en 2013.

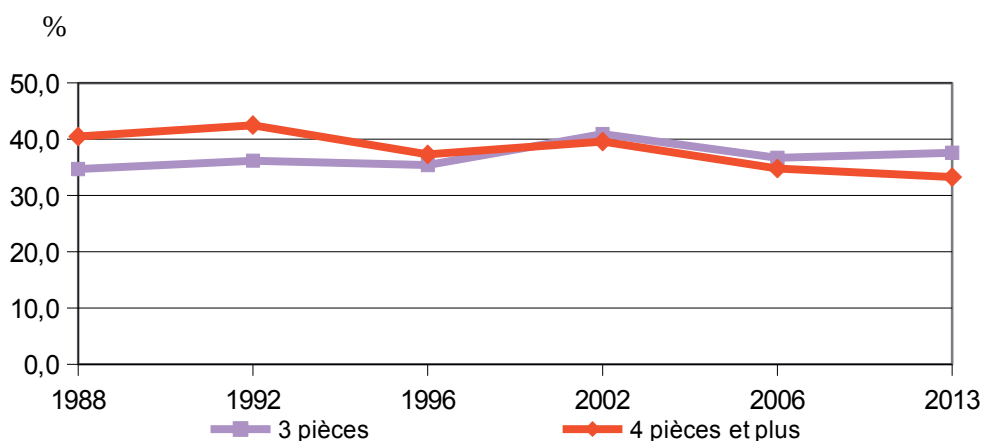
⁸ Cf. glossaire.

Graph 1. Part des ménages locataires du parc privé (a) insatisfaits de leurs conditions de logement selon le type de ménage

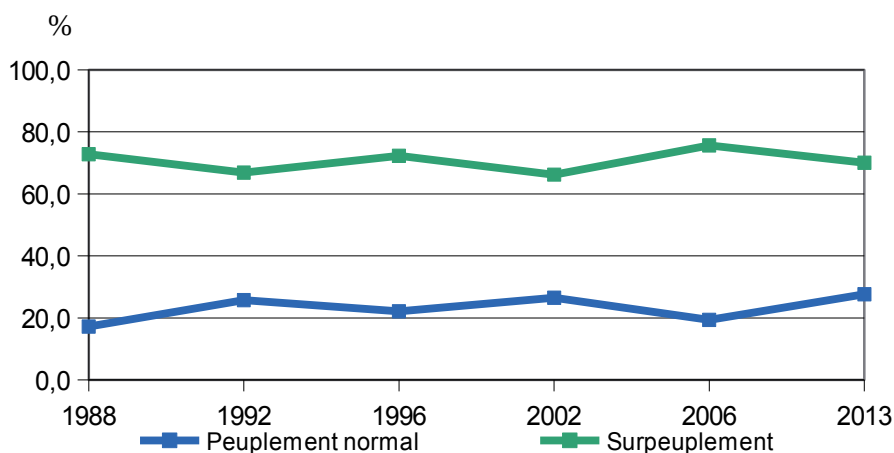


(a) Comprend le secteur libre, la sous-location, les meublés, les hôtels et la loi de 1948.

Graph 2. Part des ménages avec enfant(s) installés dans les logements de 3 pièces ou 4 pièces ou plus dans le parc locatif libre et de la sous-location



Graph 3. Part des ménages locataires du parc privé (a) insatisfaits de leurs conditions de logement selon le degré de peuplement



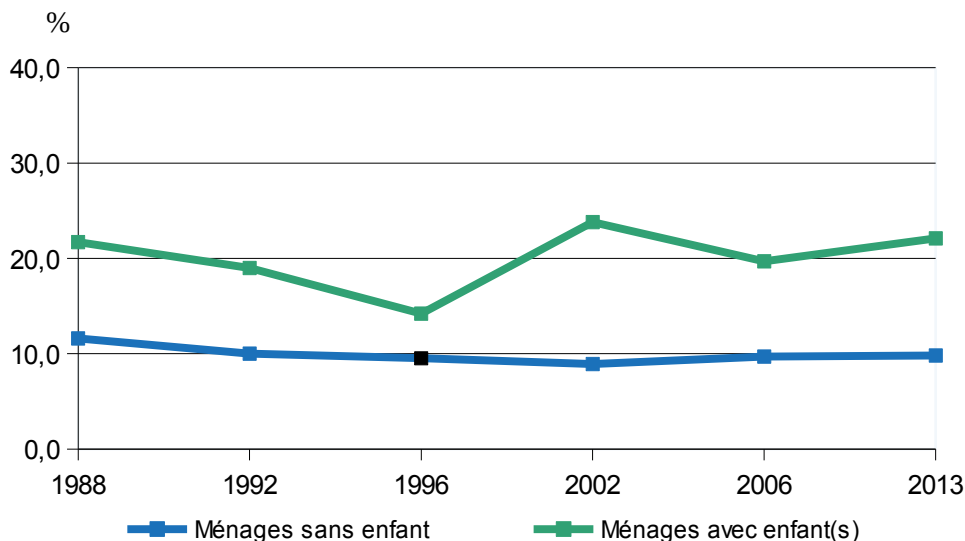
(a) Comprend le secteur libre, la sous-location, les meublés, les hôtels et la loi de 1948.

Dans le parc locatif social, le besoin d'espace est moins prégnant

Dans ce parc, la moitié (55 %) des ménages insatisfaits sont en situation de surpeuplement (104 300), notamment les familles (91 400 ménages). Parmi ces dernières, 24 % vivent en surpeuplement accentué.

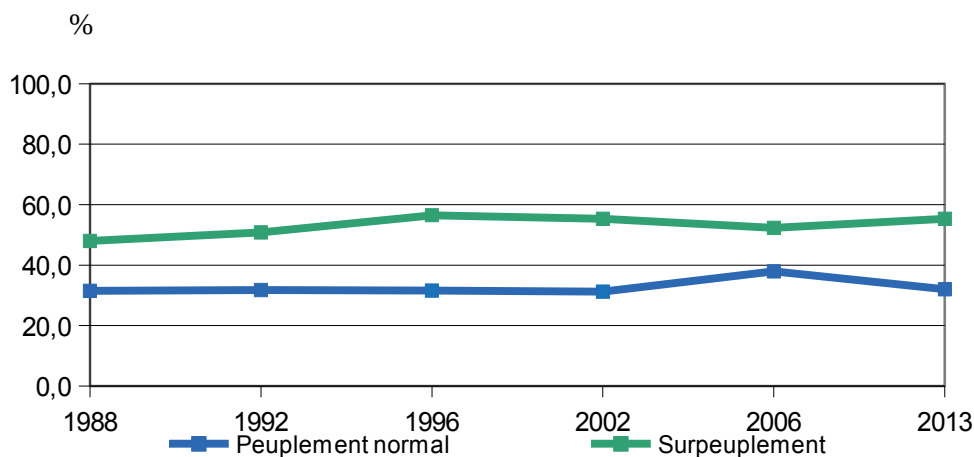
L'analyse des raisons pour lesquelles les locataires du parc social souhaitent changer de logement confirme néanmoins que le manque d'espace est moins prononcé que dans le parc libre (38 % contre 47 %). Ce manque d'espace reste cependant prépondérant, loin devant les autres motifs liés aux caractéristiques des logements et de leur environnement.

Graph 4. Part des ménages locataires du parc social insatisfaits de leurs conditions de logement selon le type de ménage



Pour les ménages sans enfant, les données de l'année 1996 ne sont pas significatives.

Graph 5. Part des ménages locataires du parc social insatisfaits de leurs conditions de logement selon le degré de peuplement



Les données de l'année 1996 concernant le peuplement normal ne sont pas significatives.

Autres motifs d'insatisfaction : le manque de confort et le coût

Le niveau de satisfaction des locataires est lié dans une moindre mesure, au manque de confort du logement, au sens large⁹, et à son coût. Dans le secteur locatif social, un tiers (33 %) des ménages souhaitant déménager avance comme inconvénient le bruit et 22 % des difficultés à chauffer le logement. Dans le secteur libre et de la sous-location, le premier motif évoqué est le coût (36 %), devant le bruit (26 %) et la difficulté à chauffer le logement (26 %).

Tableau 1. Défauts évoqués par les ménages qui souhaitent déménager, en 2013 par secteur d'occupation (en %)

	Propriétaires	Locataires du secteur social	Locataires du secteur libre, sous-locataires, et logés en meublé, ou en hôtel	Tous locataires	Total
Trop petit	26,6	38,0	47,2	43,0	38,7
Trop cher	13,0	18,0	36,2	28,0	23,4
Toit percé, humidité	ns	14,3	18,8	17,0	13,9
Trop sombre	ns	9,5	14,3	12,1	10,8
Dur à chauffer	14,5	21,7	25,9	24,1	21,3
Trop chaud	ns	ns	ns	ns	2,6
Bruyant	18,7	32,6	26,3	29,0	26,1
Pollution, environnement	ns	13,3	7,5	10,1	9,7
Délinquance	10,2	23,6	ns	13,4	12,3
Difficile d'accès	ns	ns	ns	4,1	3,5
Loin des services	ns	8,3	ns	6,7	6,9

Au final, sur les 376 900 ménages qui désirent déménager parce qu'ils estiment leur dépense logement trop élevée¹⁰, 85 % vivent dans le parc locatif¹¹ (dont 60 % dans le parc privé et 24 % dans le parc social). Dans le secteur locatif social, les ménages qui souhaitent déménager en raison de leur dépense logement ont un taux d'effort brut de 20,4 %, supérieur de 3,6 points au taux d'effort brut des ménages de ce secteur (16,8 %). Dans le secteur locatif libre et de la sous-location (hors logements soumis à la loi de 1948), le taux d'effort brut des ménages souhaitant déménager en raison du coût est de 29,0 %, supérieur de 4,2 points au taux d'effort brut de l'ensemble des ménages du secteur locatif privé (24,8 %).

Parmi ces locataires qui souhaitent déménager en raison du coût du logement, plus d'un tiers (37 %)¹² perçoit une aide au logement

⁹ L'inconfort au sens large regroupe les motifs concernant le mauvais état général du logement (vétusté, insalubrité, problèmes d'isolation, de chauffage, de bruit, d'odeurs, absence de cuisine et/ou de salle de bain), ainsi que son mauvais agencement ou son inadaptation (étage élevé sans ascenseur par exemple).

¹⁰ Ces 376 900 ménages représentent 23 % des ménages souhaitant déménager.

¹¹ Les 15 % restants concernent les propriétaires.

¹² 45 % des ménages du secteur locatif social et 33 % des ménages du secteur locatif privé perçoivent une aide au logement.

Annexes

Évolution de la part des ménages insatisfaits ou vivant en surpeuplement selon le statut d'occupation et le type de ménage

Statut d'occupation et type de ménage		Enquêtes	1988	1992	1996	2002	2006	2013
Propriétaires	Effectif		1 765 368	1 872 947	2 012 589	2 170 224	2 367 238	2 480 985
	- dont insatisfaits		78 828	75 546	67 847	69 996	70 294	48 490
	en %		4,5	4,0	3,4	3,2	3,0	2,0
	- dont en situation de surpeuplement		208 759	177 583	188 173	174 119	186 272	184 038
	en %		11,8	9,5	9,3	8,0	7,9	7,4
	dont ménages sans enfant		980 671	1 058 028	1 152 178	1 317 443	1 476 365	1 554 866
	- dont insatisfaits		ns	41 972	ns	ns	ns	ns
	en %		ns	4,0	ns	ns	ns	ns
	- dont en situation de surpeuplement		57 501	43 344	ns	ns	45 425	ns
	en %		5,9	4,1	ns	ns	3,1	ns
	dont ménages avec enfant(s)		784 697	814 919	860 411	852 781	890 873	926 119
	- dont insatisfaits		49 166	33 574	ns	ns	32 316	ns
en %		6,3	4,1	ns	ns	3,6	ns	
- dont en situation de surpeuplement		151 258	134 239	145 666	131 449	140 847	139 459	
en %		19,3	16,5	16,9	15,4	15,8	15,1	
Locataires du parc social	Effectif		856 788	905 881	1 019 421	1 062 619	1 118 977	1 244 306
	- dont insatisfaits		145 229	132 382	105 375	172 964	155 553	188 667
	en %		17,0	14,6	10,3	16,3	13,9	15,2
	- dont en situation de surpeuplement		227 616	253 317	268 244	290 927	260 567	331 425
	en %		26,6	28,0	26,3	27,4	23,3	26,6
	dont ménages sans enfant		404 893	441 787	499 868	538 556	646 392	701 905
	- dont insatisfaits		47 066	44 276	ns	48 123	62 422	68 863
	en %		11,6	10,0	ns	8,9	9,7	9,8
	- dont en situation de surpeuplement		ns	37 570	ns	ns	47 827	56 552
	en %		ns	8,5	ns	ns	7,4	8,1
	dont ménages avec enfant(s)		451 895	464 094	519 553	524 063	472 585	542 402
	- dont insatisfaits		98 163	88 106	73 608	124 841	93 131	119 803
en %		21,7	19,0	14,2	23,8	19,7	22,1	
- dont en situation de surpeuplement		201 668	215 747	241 083	244 273	212 740	274 873	
en %		44,6	46,5	46,4	46,6	45,0	50,7	
Locataires du parc privé (a)	Effectif		1 342 836	1 282 372	1 234 047	1 271 014	1 213 537	1 220 257
	- dont insatisfaits		276 540	225 489	209 105	209 117	231 848	205 008
	en %		20,6	17,6	16,9	16,5	19,1	16,8
	- dont en situation de surpeuplement		504 005	435 195	417 502	384 751	416 838	462 083
	en %		37,5	33,9	33,8	30,3	34,3	37,9
	dont ménages sans enfant		896 051	881 898	843 068	909 802	894 286	877 437
	- dont insatisfaits		167 114	134 123	116 666	120 097	130 263	116 834
	en %		18,7	15,2	13,8	13,2	14,6	13,3
	- dont en situation de surpeuplement		287 061	253 148	233 250	216 371	257 946	273 010
	en %		32,0	28,7	27,7	23,8	28,8	31,1
	dont ménages avec enfant(s)		446 785	400 474	390 979	361 213	319 251	342 820
	- dont insatisfaits		109 426	91 366	92 439	89 020	101 585	88 175
en %		24,5	22,8	23,6	24,6	31,8	25,7	
- dont en situation de surpeuplement		216 944	182 047	184 252	168 380	158 892	189 072	
en %		48,6	45,5	47,1	46,6	49,8	55,2	
Région 2013	Effectif		4 257 319	4 365 261	4 522 763	4 726 482	4 890 865	5 122 032
	- dont insatisfaits		534 962	466 918	400 074	475 927	473 801	458 669
	en %		12,6	10,7	8,8	10,1	9,7	9,0
	- dont en situation de surpeuplement		1 046 829	975 635	951 090	914 243	917 771	1 033 421
	en %		24,6	22,3	21,0	19,3	18,8	20,2
	dont ménages sans enfant		2 471 500	2 580 304	2 673 274	2 909 552	3 152 543	3 256 736
	- dont insatisfaits		257 818	235 858	191 766	218 950	239 733	214 438
	en %		10,4	9,1	7,2	7,5	7,6	6,6
	- dont en situation de surpeuplement		426 639	391 981	340 644	339 227	385 906	397 755
	en %		17,3	15,2	12,7	11,7	12,2	12,2
	dont ménages avec enfant(s)		1 785 819	1 784 957	1 849 489	1 816 930	1 738 323	1 865 296
	- dont insatisfaits		277 144	231 060	208 308	256 976	234 068	244 231
en %		15,5	12,9	11,3	14,1	13,5	13,1	
- dont en situation de surpeuplement		620 190	583 654	610 446	575 016	531 866	635 666	
en %		34,7	32,7	33,0	31,6	30,6	34,1	

(a) Comprend le secteur libre, la sous-location, les meublés, les hôtels et la loi de 1948.



DIRECTION REGIONALE
ET INTERDEPARTEMENTALE DE
L'HEBERGEMENT
ET DU LOGEMENT

DIRECTION REGIONALE
ET INTERDEPARTEMENTALE DE
L'EQUIPEMENT ET
DE L'AMENAGEMENT



Évolution du surpeuplement des ménages insatisfaits selon le statut d'occupation et le type de ménage

Statut d'occupation et type de ménage	1988		1992		1996		2002		2006		2013	
	Enquêtes	Total	Enquêtes	Total	Enquêtes	Total	Enquêtes	Total	Enquêtes	Total	Enquêtes	Total
Propriétaires insatisfaits												
dont surpeuplés		78 828		75 546		67 847		69 996		70 294		48 490
dont ménages sans enfant		58,8		45,2		ns		ns		46,9		ns
dont surpeuplés		ns		41 972		ns		ns		ns		ns
dont ménages avec enfant(s)		49 166		33 574		ns		ns		32 316		ns
dont surpeuplés		ns		ns		ns		ns		ns		ns
Locataires insatisfaits du parc social												
dont surpeuplés		145 229		132 382		105 375		172 964		155 553		188 667
dont ménages sans enfant		48,0		50,8		56,5		55,3		52,3		55,3
dont surpeuplés		47 066		44 276		ns		48 123		62 422		68 863
dont ménages avec enfant(s)		98 163		88 106		73 608		124 841		93 131		119 803
dont surpeuplés		63,6		65,5		73,0		69,7		70,1		76,3
Locataires insatisfaits du parc privé (a)												
dont surpeuplés		276 540		225 489		209 105		209 117		231 848		205 008
dont ménages sans enfant		72,8		66,2		72,3		66,2		75,6		70,0
dont surpeuplés		167 114		134 123		116 666		120 097		130 263		116 834
dont ménages avec enfant(s)		67,1		60,2		61,6		53,8		67,9		55,8
dont surpeuplés		109 426		91 366		92 439		89 020		101 585		88 175
dont surpeuplés		81,5		76,4		85,7		82,9		85,4		88,7
Ensemble des insatisfaits												
dont surpeuplés		534 962		466 918		400 074		475 927		473 801		458 669
dont ménages sans enfant		64,4		59,5		63,5		59,6		64,3		61,5
dont surpeuplés		257 818		235 858		191 766		218 950		239 733		214 438
dont ménages avec enfant(s)		54,8		47,4		46,7		41,6		51,2		40,1
dont surpeuplés		277 144		231 060		208 308		256 976		234 068		244 231
dont ménages avec enfant(s)		73,3		71,8		78,9		74,9		77,7		80,3

(a) Comprend le secteur libre, la sous-location, les meublés, les hôtels et la loi de 1948.

Évolution de la part des ménages insatisfaits du parc social selon le peuplement et la date d'installation

Locataires du parc social insatisfaits	Enquête	1988		1992		1996		2002		2006		2013	
		Date d'installation du ménage	Depuis 4 ans ou +	Total	Depuis 4 ans ou +	Total	Depuis 4 ans ou +	Total	Depuis 4 ans ou +	Total	Depuis 4 ans ou +	Total	
dont en situation de sous-peuplement ou de peuplement normal	% en ligne	45 226	75 590	45 792	65 077	ns	45 805	50 919	77 362	50 451	74 276	68 016	84 341
	% en colonnel	59,8	100	70,4	100	ns	100	65,8	100	ns	100	ns	80,6
	% en colonnel	50,4	52,0	46,4	49,2	ns	43,5	48,3	44,7	ns	47,7	45,6	44,7
dont en situation de surpeuplement	% en ligne	44 583	69 639	52 793	67 305	ns	59 570	68 476	95 602	27 272	54 004	81 277	104 325
	% en colonnel	64,0	100	78,4	100	ns	100	71,6	100	33,6	66,4	100	77,7
	% en colonnel	49,6	48,0	53,6	50,8	ns	56,5	57,4	55,3	53,4	51,7	52,3	54,4
Ensemble	% en ligne	55 420	145 229	33 797	98 585	ns	105 375	119 395	172 964	51 097	104 456	155 553	188 667
	% en ligne	38,2	100	25,5	100	ns	100	66,5	100	32,8	67,2	100	79,0
	% en colonnel	100	100	100	100	ns	100	100	100	100	100	100	100