

Niveau de satisfaction des ménages et parcours résidentiel

par Emmanuelle Pagès et Mathieu Anglard (DRIHL)

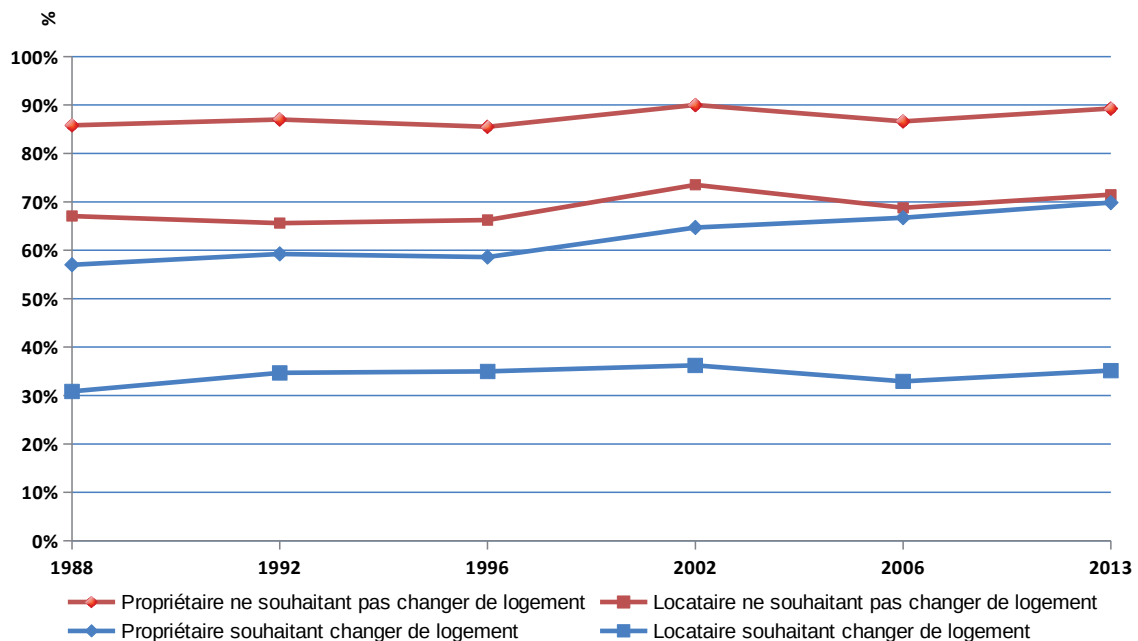
Le désir de changer de logement est exprimé depuis vingt ans par un ménage francilien sur trois, taux sensiblement plus élevé qu'en France métropolitaine (23 %). Si la proportion ne change pas, en revanche, le nombre de ménages souhaitant déménager progresse de 363 100 sur la période, passant de 1 244 400 en 1992 à 1 607 500 en 2013.

Les ménages insatisfaits constituent un quart de ceux qui souhaitent déménager

C'est dans le parc locatif libre que le désir de déménager est le plus présent et a le plus augmenté durant la période. Il concerne 52 % des ménages, contre 41 % dans le parc social, et a augmenté de 9,5 points en vingt ans, contre 7 points dans le parc social. Dans le parc occupé en propriété, ce souhait ne concerne que 17 % des ménages (- 1 point depuis 1992).

S'il est logique que 83 % des ménages insatisfaits de leur logement désirent en changer, on observe qu'une petite moitié (49 %) des ménages le jugeant « acceptable » et 20 % de ceux qui se déclarent satisfaits et très satisfaits expriment le même souhait. Les ménages insatisfaits de leurs conditions actuelles de logement ne représentent ainsi qu'un quart de ceux qui souhaitent déménager.

Graph. 1 Part des ménages satisfaits selon le statut d'occupation et le souhait de changer de logement



Lecture: en 1988, parmi les propriétaires ne souhaitant pas déménager, 86 % se déclarent satisfaits de leurs conditions de logement. Cette proportion n'est que de 31 % pour les ménages locataires souhaitant changer de logement.

Proportion des ménages souhaitant déménager selon l'opinion sur le logement et le statut d'occupation

Opinion sur les conditions de logement		Très satisfaisantes (%)		Satisfaisantes (%)		Ensemble satisfaisantes (%)		Acceptables (%)		Insuffisantes (%)		Très insuffisantes (%)		Ensemble insuffisantes (%)		Ensemble	
Statut d'occupation																	
Propriétaires non accédants		9,3	13,2	11,3	30,5	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	14,1	217 200	
Propriétaires accédants		13,1	21,1	17,9	41,0	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	21,7	203 900	
Ensemble propriétaires		10,6	16,4	13,8	34,8	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	17,0	421 100	
Locatif social		ns	26,1	24,1	48,0	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	40,8	508 100	
Loi de 1948		ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	6 100	
Locatif libre		ns	39,1	35,2	64,0	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	51,6	525 800	
Sous location, meublés et hotels		ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	58,2	101 500	
Ensemble locataires		19,8	32,8	29,8	54,6	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	46,3	1 141 600	
Logés gratuitement		ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	44 800	
Région 2013		12,7	24,0	19,8	48,3	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	31,4	1 607 500	
Région 2006		11,4	23,9	19,5	44,9	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	31,0	1 518 500	
Région 2002		11,4	26,4	20,9	50,6	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	33,2	1 568 600	
Région 1996		9,3	20,0	16,5	39,8	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	27,0	1 221 200	
Région 1992		9,3	22,9	17,7	39,0	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	28,5	1 244 400	

note de lecture : parmi les 630 219 propriétaires non accédants très satisfaits de leurs conditions de logement, 58 524 (9,3%) souhaitent changer de logement
 ns : non significatif

Statut d'occupation souhaité par les candidats au déménagement selon le statut d'occupation actuel

Statut d'occupation souhaité	Région Ile-de-France (RG=11)										France Métropolitaine			
	Propriétaire (%)	Locataire (%)	Autre cas, ne sait pas, non déclaré (%)	Total		Propriétaire (%)	Locataire (%)	Autre cas, ne sait pas, non déclaré (%)	Total					
				(%)	effectif				(%)	effectif				
Ensemble propriétaires dont accédant	85,1	9,2	ns	100,0	421 100	82,4	10,3	7,3	100,0	1 770 500				
Ensemble locataires dont HLM dont libre	86,6	ns	ns	100,0	203 900	86,1	9,9	ns	100,0	779 600				
Région 2013	43,5	51,6	4,9	100,0	1 607 500	44,3	50,2	5,5	100,0	6 351 200				
Région 2006	52,4	44,3	3,4	100,0	1 518 500	51,1	45,4	3,6	100,0	6 112 800				
Région 2002	54,0	43,1	2,9	100,0	1 568 600	52,3	44,2	3,5	100,0	5 774 400				
Région 1996	41,6	47,5	10,9	100,0	1 221 200	43,3	46,9	9,8	100,0	4 283 500				
Région 1992	46,1	42,4	11,6	100,0	1 244 400	43,3	44,6	12,1	100,0	4 267 300				

ns : non significatif

Un niveau de satisfaction qui reflète en partie le parcours résidentiel des ménages

Le désir de déménager traduit la volonté d'adapter le logement à des besoins qui évoluent dans le temps. Les changements de logement permettent d'adapter, tout au long de la vie, le lieu d'habitation aux besoins, aux ressources ou aux désirs (en termes de localisation, de taille, de statut d'occupation, de type d'habitat...). Mis bout à bout, ils constituent le parcours résidentiel des ménages. La probabilité de déménager est ainsi plus forte chez les jeunes ou les locataires, généralement en début de parcours résidentiel, que parmi les propriétaires ou les personnes d'âge plus avancé.

Le niveau de satisfaction, bien que lié aux caractéristiques du logement et du quartier, semble donc intégrer d'autres éléments. Le désir de vivre dans un logement à soi, de se constituer un capital ou de réduire ses dépenses de logement une fois à la retraite semble intervenir aussi dans l'appréciation que portent les ménages sur leurs conditions de logement. C'est sans doute la raison pour laquelle les « satisfaits », qu'ils veuillent ou non déménager, comptent beaucoup moins de locataires que de propriétaires, 55 % contre 86 %, soit 31 points de moins.

La location : choix de la majorité des Franciliens souhaitant déménager

Parmi les ménages désirant changer de logement, 52 % envisagent la location¹, alors que 43,5 % souhaitent devenir ou rester propriétaires. Cette part a reculé de 9 points par rapport à 2006, rejoignant ainsi celle observée dans les années 1990, période au cours de laquelle le désir d'être propriétaire s'exprimait plus faiblement comparé aux années 2000, plus propices à l'accession à la propriété.

Au niveau national, le souhait de rester ou devenir propriétaire a également perdu sept points entre 2013 et 2006. Les propriétaires franciliens projetant de déménager désirent, dans leur très grande majorité, conserver ce statut (86 %). Ils ne sont que 9,2 % à envisager de devenir locataires à l'occasion d'un changement de domicile². De leur côté, 29 % des locataires songent à devenir propriétaires ; ils étaient 39 % en 2006.

55 % des candidats à la propriété sont en quête d'une maison

Parmi les ménages souhaitant rester ou devenir propriétaires, 55 % sont en quête d'une maison. Elle constitue le choix prioritaire de 81 % des ménages vivant déjà dans une maison et de 46 % de ceux qui habitent un immeuble.

Plus on s'éloigne de Paris, plus le désir d'habiter une maison augmente (tout comme l'offre) : 50 % des ménages de petite couronne envisage d'habiter une maison, contre 69 % en grande couronne, jusque 86 % pour ceux vivant déjà dans une maison.

41 % des locataires candidats à la location souhaitent entrer dans le parc social

Parmi les ménages locataires, 67 % envisagent toujours la location. Dans 41 % des cas, ils ont déposé une demande de logement social (51 % sont déjà locataires du secteur social et 49 % du parc privé). Ces ménages sont fréquemment en situation de surpeuplement (65 %) et disposent de revenus modestes : 1 206 € de revenu mensuel par unité de consommation, soit 44 % de moins que le revenu francilien médian (2 156 €). Ils n'ont généralement pas d'autre option que le parc social. En effet, quand la taille du logement nécessaire au ménage augmente, le secteur locatif libre comme la propriété deviennent souvent inaccessibles.

Parmi les locataires candidats à l'installation dans le parc social, 35 % ont déposé leur demande depuis moins d'un an et 65 % plus anciennement (28 % entre un et moins de trois ans, 17 % entre trois et cinq ans, et 20 % depuis cinq ans ou plus).

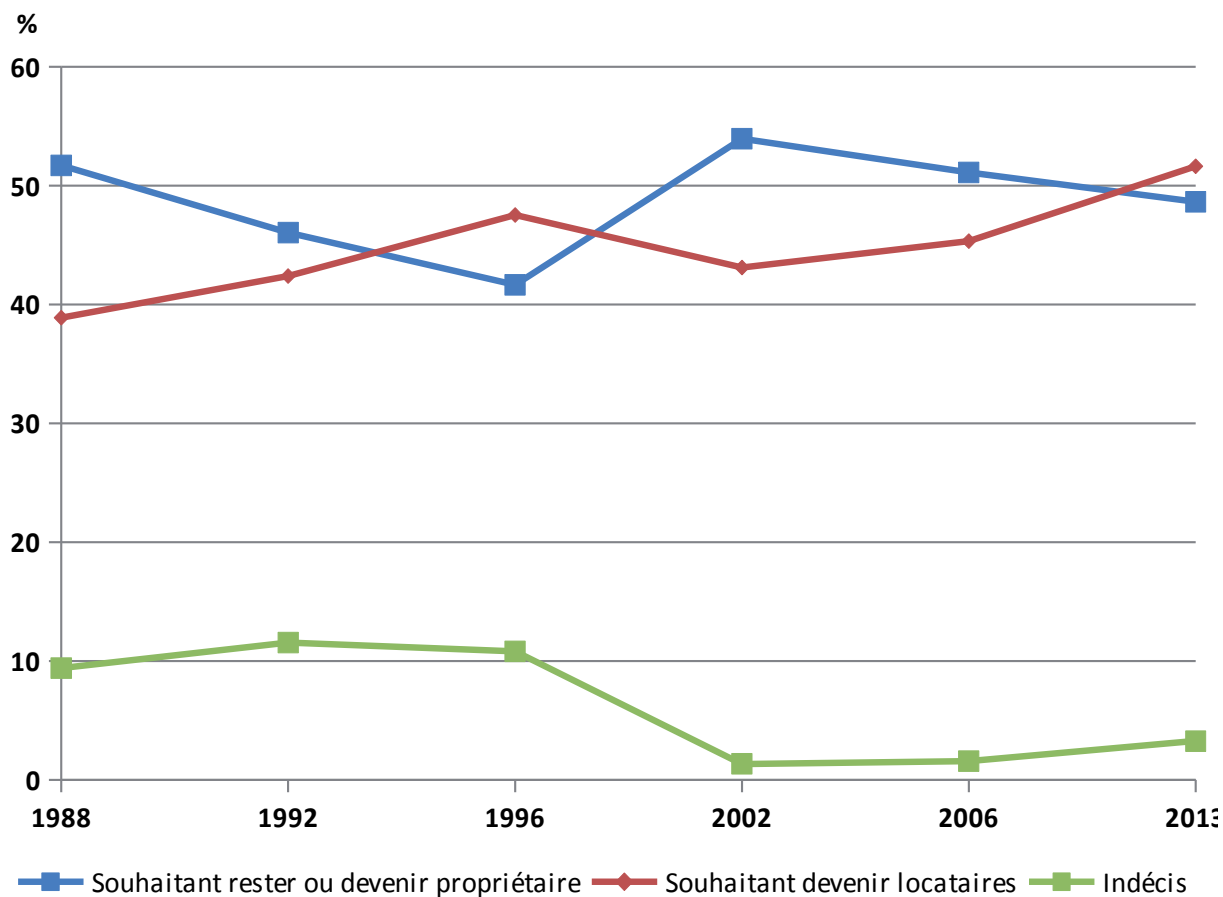


DIRECTION REGIONALE
ET INTERDEPARTEMENTALE DE
L'HEBERGEMENT
ET DU LOGEMENT

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



Graph. 2 Proportion des ménages souhaitant rester ou devenir propriétaires ou locataires



Les démarches (a) réalisées par les ménages locataires qui souhaitent déménager et qui envisagent d'occuper un logement en location selon l'opinion sur les conditions de logement (b)

Opinion sur les conditions de logement	Parc locatif social			Parc locatif privé			Ensemble					
	Satisfaisantes	Acceptables	Insatisfaisante	Total	Satisfaisantes	Acceptables	Insatisfaisante	Total	Satisfaisantes	Acceptables	Insatisfaisante	Total
Ensemble des ménages locataires qui envisagent de le rester	99 800	129 100	128 600	357 500	107 100	107 900	112 300	327 200	206 800	237 000	240 900	684 700
% ligne	27,9	36,1	36,0	100,0	32,7	33,0	34,3	100,0	30,2	34,6	35,2	100,0
Dont ménages qui ont réalisé une démarche	33 800	56 400	69 000	159 100	44 900	35 900	64 000	144 700	78 600	92 300	133 000	303 900
% colonne	33,8	43,7	53,7	44,5	41,9	33,3	57,0	44,2	38,0	38,9	55,2	44,4
Dont ménage (c) qui ont déposé une demande de logement social	33 600	52 400	74 300	160 200	27 700	27 200	67 300	122 100	61 300	79 600	141 500	283 300
% colonne	33,6	40,6	57,7	44,8	25,9	25,2	59,9	37,3	29,6	33,6	58,8	41,2

(a) Contact téléphonique, face à face, courrier, Internet, rendez-vous auprès des particuliers, d'agences immobilières ou d'une mairie, d'un bailleur dans le cas d'une demande de logement social.

(b) Les effectifs fournis dans ce tableau sont issus du questionnaire supplémentaire (cf encadré p. **11**) sur la primauté accordée à ce dernier pour les questions relatives au désir de changer de logement).

(c) En 2013, l'enquête logement recense 428 000 ménages demandeurs en Île-de-France, dont près de 400 000 locataires (cf. chapitre sur les demandeurs de logement-HLM). L'écart entre 400 000 et les 283 000 figurant dans le tableau provient de l'utilisation du questionnaire supplémentaire mais également des ménages inscrits sur une liste de demandeurs HLM alors qu'ils ne souhaitent pas changer de logement.

Les ménages locataires qui ont déposé une demande de logement social (a) selon l'opinion sur les conditions de logement et l'ancienneté de la demande

Opinion sur les conditions de logement	Parc locatif social			Parc locatif privé			Ensemble					
	Satisfaisantes	Acceptables	Insatisfaisante	Total	Satisfaisantes	Acceptables	Insatisfaisante	Total	Satisfaisantes	Acceptables	Insatisfaisante	Total
Ménages qui ont déposé une demande de logement social	59 300	64 100	84 200	207 600	44 600	37 200	75 100	156 900	103 900	101 300	159 200	364 500
% ligne	28,6	30,9	40,5	100,0	ns	ns	47,9	100,0	28,5	27,8	43,7	100,0
% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	ns	ns	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Dont demandes de moins d'un an	ns	34 500	35 200	96 800	ns	ns	ns	41 600	39 800	47 400	51 100	138 400
% colonne	ns	53,8	41,8	46,6	ns	ns	ns	26,5	38,3	46,8	32,1	38,0
Dont demandes de 1 à moins de 3 ans	ns	ns	ns	47 600	ns	ns	ns	50 000	27 700	30 400	39 500	97 600
% colonne	ns	ns	ns	22,9	ns	ns	ns	31,9	ns	30,0	24,8	26,8
Dont demandes de 3 à moins de 5 ans	ns	ns	ns	29 500	ns	ns	ns	26 100	20 600	7 800	27 100	55 600
% colonne	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	15,2
Dont demandes de 5 ans et plus	ns	ns	ns	33 800	ns	ns	ns	39 200	15 800	15 700	41 600	73 000
% colonne	ns	ns	ns	16,3	ns	ns	ns	ns	ns	ns	26,1	20,0

ns : non significatif

(a) Ces ménages correspondent aux ménages locataires qui envisagent d'occuper un logement en location et qui ont déposé une demande de logement social (cf. supra).