

Niveau de satisfaction des ménages et quartier d'habitation

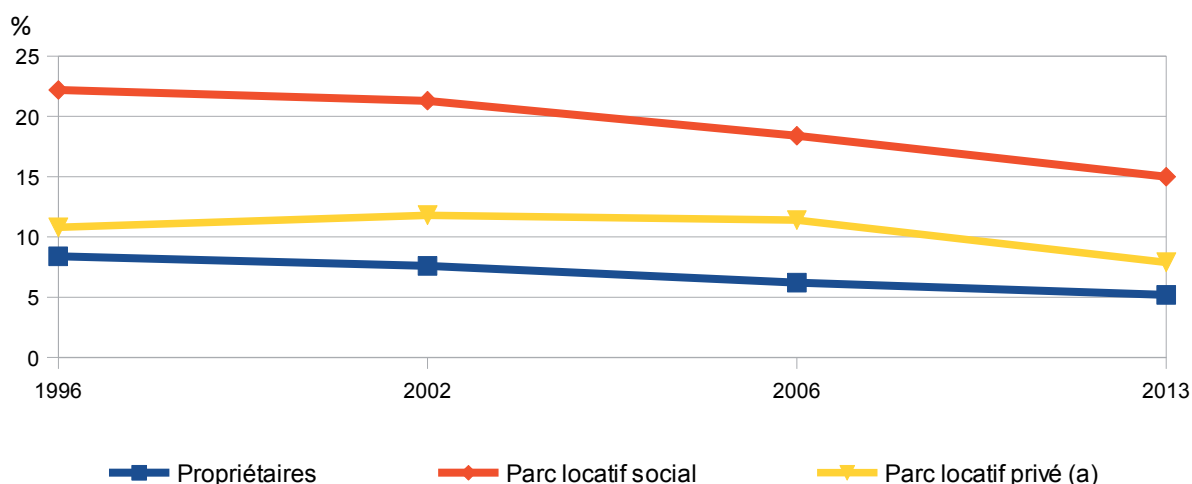
par Juliette Losier (DRIEA)

La proportion de ménages mécontents de leur quartier¹ est de 8,3 % en 2013. Elle varie sensiblement en fonction du parc de logement.

Davantage de ménages insatisfaits dans le parc locatif social

Le taux de ménages mécontents de leur quartier est trois fois plus important dans le secteur social que dans le parc occupé en propriété : 15 % contre 5,2 % (186 300 ménages contre 127 700) et presque deux fois plus que dans le parc locatif privé² (7,9 %, 96 300 ménages). Toutefois, l'insatisfaction a légèrement diminué entre 1996 et 2013, tous secteurs confondus, passant de 22 % à 15 % dans le social³, de 8,4 % à 5,2 % dans le parc occupé en propriété et de 11 % à 7,9 % dans le locatif privé⁴.

Graph. 1 Proportion des ménages ne se plaisant pas dans leur quartier entre 1996 et 2013



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

Le mécontentement vis-à-vis de son quartier constitue l'une des principales motivations à déménager. En 2013, 18 % des ménages qui souhaitent déménager se déclarent insatisfaits de leur quartier. Pour les propriétaires, cette proportion est de 15 %, ce qui fait du quartier le troisième motif d'insatisfaction (derrière la taille du logement et le bruit perçu). Dans le parc social, 28 % évoquent aussi le quartier comme motif d'insatisfaction, derrière la taille du logement et le bruit perçu. Dans le parc locatif privé, toujours parmi ceux souhaitant déménager, la proportion des ménages insatisfaits de leur quartier est de 12 %, en septième position des motifs d'insatisfaction.

¹ 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 : « vous plaisez-vous dans votre quartier (ou village) ? ».

² Comprend le secteur locatif libre, la sous-location, les meublés, les hôtels et les logements soumis à la loi de 1948.

³ Soit un effectif de 225 800 ménages en 1996 et 186 300 en 2013.

⁴ Entre ces deux dates, la part des insatisfaits des ménages locataires du secteur privé était supérieure : 12 % en 2002 et 11 % en 2006.

L'écart de satisfaction entre le parc locatif social et le parc locatif privé s'explique par le cumul d'une localisation moins centrale (éloignement des transports en commun – train, RER, métro –, des services et des commerces...) et, surtout, d'un ressenti plus pénible (déprédations, sentiment d'insécurité, mauvaise image), plus fréquent dans le parc social⁵.

Cet écart s'est cependant réduit de manière sensible depuis 1996 : la part des ménages insatisfaits de leur quartier et qui souhaitent déménager est passée, dans le parc social, de 42 % à 28 % (- 14 points) et, dans le parc locatif privé, de 17 % à 12 % (- 5 points). Cette hausse de satisfaction est, en partie, due aux actions publiques mises en œuvre depuis une dizaine d'années, notamment au début des années 2000⁶ : valorisation des espaces extérieurs et publics (aménagement des abords : entrées, espaces verts ; meilleures dessertes en transports collectifs ; voiries mieux entretenues, moins larges, piétonnisation, amélioration de la signalétique...) et création d'équipements publics (maisons de quartier, garderies, aires de jeux).

Peu de ménages mécontents et de leurs conditions de logement et de leur quartier

Seul un petit nombre de ménages est à la fois mécontent de son logement⁷ et de son quartier : 4,9 % en 2013, soit 249 800 ménages (6,1 % en 2006, soit 296 700). Cette double insatisfaction touche plus souvent les locataires, notamment ceux du parc social : 143 100 ménages (soit 11,5 %) contre 64 600 (soit 5,3 %) dans le parc privé. Dans le parc occupé en propriété, seuls 36 200 ménages (soit 1,5 %) sont concernés.

Tableau 1 Ménages ne se plaisant ni dans leur logement ni dans leur quartier (1996-2013)

		1996	2002	2006	2013
Propriétaires	Nombre d'insatisfaits (a)	80 600	66 400	50 500	36 200
	Nombre total de propriétaires	2 012 600	2 170 200	2 367 200	2 481 000
	Part des insatisfaits (%)	4,0	3,1	2,1	1,5
Locatif social	Nombre d'insatisfaits (a)	151 500	150 200	143 500	143 100
	Nombre total de locataires du secteur	1 019 400	1 062 600	1 119 000	1 244 300
	Part des insatisfaits (%)	14,9	14,1	12,8	11,5
Locatif privé (b)	Nombre d'insatisfaits (a)	89 900	93 200	97 800	64 600
	Nombre total de locataires du secteur	1 234 000	1 271 000	1 213 500	1 220 300
	Part des insatisfaits (%)	7,3	7,3	8,1	5,3
Ensemble des ménages	Nombre total d'insatisfaits (a)	331 000	322 500	296 700	249 800
	Nombre total de ménages	4 522 800	4 726 500	4 890 900	5 122 000
	Part des insatisfaits (%)	7,3	6,8	6,1	4,9

(a) Comprend les ménages qui ont considéré leurs conditions de logement très insatisfaisantes, satisfaisantes ou acceptables.

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

Le profil des ménages du secteur locatif social insatisfaits⁷ de leur logement et de leur quartier montre qu'ils sont moins avancés dans leur parcours résidentiel que les ménages satisfaits⁸. Ils sont ainsi plus jeunes (49 ans contre 54 pour les ménages satisfaits), plus modestes (2 234 € contre 2 632 € pour les ménages satisfaits) et connaissent plus fréquemment des situations de surpeuplement (31 % contre 18 % pour les satisfaits). En moyenne, ils occupent leur logement depuis 12,6 ans contre 15,5 ans pour les ménages satisfaits. Le désir de changer de logement est ainsi nettement plus important pour ces ménages insatisfaits (79 % contre 21,5 % pour les ménages satisfaits) et 31 % ont déposé une demande de logement locatif social.

Dans le parc locatif privé, les ménages satisfaits et insatisfaits affichent un âge identique (43 ans) et une ancienneté d'occupation proche (8,5 ans contre 7,5). En revanche, les ménages insatisfaits disposent de revenus nettement inférieurs à ceux des ménages satisfaits (2 309 €/mois contre 3 658 €/mois, soit - 37 %). Sans surprise, près de 9 ménages insatisfaits sur 10 (89 %) souhaitent changer de logement.

Les logements les moins attrayants ou situés dans les quartiers les moins attractifs sont plus souvent libérés que les autres, soit parce qu'ils sont écartés d'emblée par les ménages aisés, soit parce qu'ils sont délaissés après quelques années d'occupation par les ménages aux revenus modestes ayant trouvé une meilleure situation. Les nouveaux arrivants, souvent en début de parcours résidentiel et aux revenus faibles, s'y installent donc faute de choix. Puis, avec le temps⁹ et de meilleurs revenus, ils les laissent à leur tour pour des logements et des quartiers qui les satisfont davantage.

⁵ Dans le secteur social, en 2013, la délinquance, la violence ou le vandalisme dans les environs est évoqué par 24 % des ménages souhaitant déménager (derrière la taille du logement et le bruit). Cette proportion est de 10 % pour les propriétaires et inférieure à 10 % pour les locataires du secteur privé.

⁶ Contrats de ville élaborés entre 2000 et 2006 (mettant en place des dispositifs relatifs au médiateur, au correspondant de nuit, aux fonds de participation des habitants, à l'amélioration de la qualité des services) et surtout la loi du 1er août 2003 instituant le PNRU (programme national de rénovation urbaine) destiné à réhabiliter des quartiers fragiles par des efforts sur le bâti, mais aussi sur les équipements publics et les aménagements urbains. Ce programme, initialement prévu jusqu'en 2013, a été prolongé par une seconde phase qui couvre la période 2014-2024 (loi de programmation pour la ville et la cohésion sociale du 21 février 2014).



DIRECTION REGIONALE
ET INTERDEPARTEMENTALE DE
L'HEBERGEMENT
ET DU LOGEMENT

DIRECTION REGIONALE
ET INTERDEPARTEMENTALE DE
L'ÉQUIPEMENT ET
DE L'AMÉNAGEMENT



Tableau 2 Profil des ménages locataires ne se plaisant ni dans leur logement ni dans leur quartier (1996-2013)

	Parc locatif social			Parc locatif privé (a)			Ensemble des ménages franciliens
	Mécontents des conditions de logement et du quartier (1) (c)	Satisfaits des conditions de logement et du quartier (2)	Écart (1) - (2)	Mécontents des conditions de logement et du quartier (3) (c)	Satisfaits des conditions de logement et du quartier (4)	Écart (3) - (4)	
Effectif	143 100	620 700	/	64 600	651 400	/	5 122 000
Âge de la PR (ans)	48,8	53,8	- 5,0	42,5	43,0	- 0,5	51,7
Durée d'occupation (ans)	12,6	15,5	- 2,9	8,5	7,5	+ 1,0	14,3
Revenu mensuel (€) (b)	2 234	2 632	- 398	2 309	3 658	- 1 349	4 117
Taux d'effort brut (%) (b)	17,6	16,9	+ 0,7 pt	25,2	24,2	+ 1,0 pt	/
Taux d'effort net (%) (b)	12,6	14,5	- 1,9 pt	21,1	23,4	- 2,3 pts	/
Bénéficiaires des aides au logement	44,6	28,3	+ 16,3 pts	ns	16,7	/	13,7
Cadres	ns	10,3	/	ns	33,9	/	24,2
Professions intermédiaires	ns	19,6	/	ns	18,4	/	17,1
Employés	27,9	24,0	+ 3,9 pts	ns	14,0	/	15,5
Ouvriers	24,0	11,9	+ 12,1 pts	ns	7,5	/	9,4
Demandeurs de logements sociaux	31,0	8,6	+ 22,4 pts	ns	7,4	/	8,4
Logements surpeuplés	30,6	18,4	+ 12,2 pts	n.s.	24,5	/	20,2
Désirent changer de logement	79,3	21,5	+ 57,8 pts	89,1	34,4	+ 54,7 pts	31,4
Familles monoparentales	21,5	16,5	+ 5,0 pts	ns	ns	/	8,9
Couples	40,1	38,2	+ 1,9 pt	ns	42,2	/	51,2

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

(b) Hors étudiants et revenus négatifs.

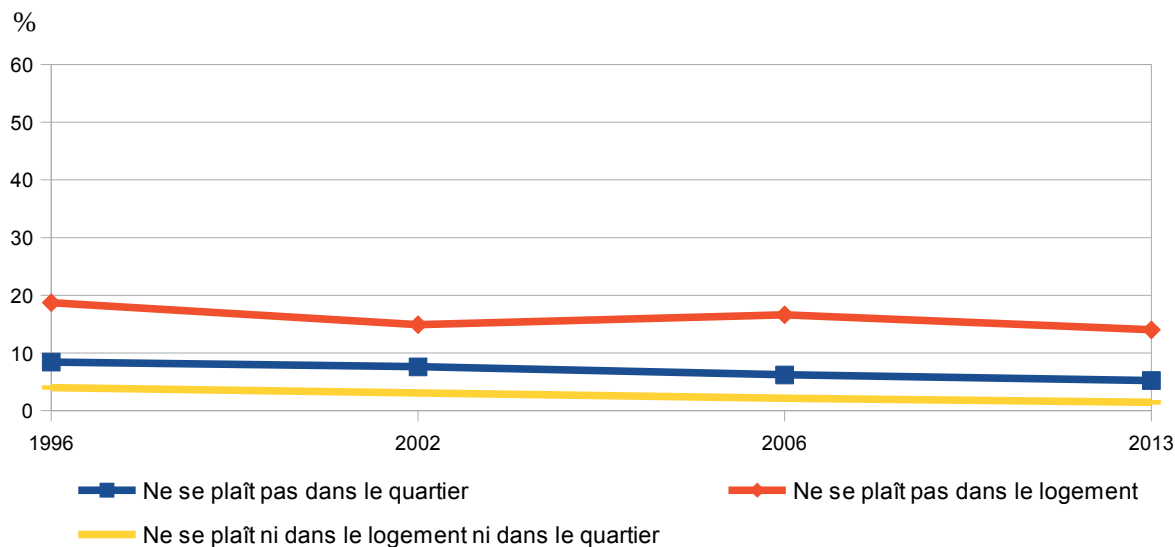
(c) Comprend les ménages qui ont considéré leurs conditions de logement très insatisfaisantes, insatisfaisantes ou acceptables.

⁷ Il s'agit des ménages qui ont qualifié leurs conditions actuelles de logement d'acceptables, d'insatisfaisantes ou très insatisfaisantes.

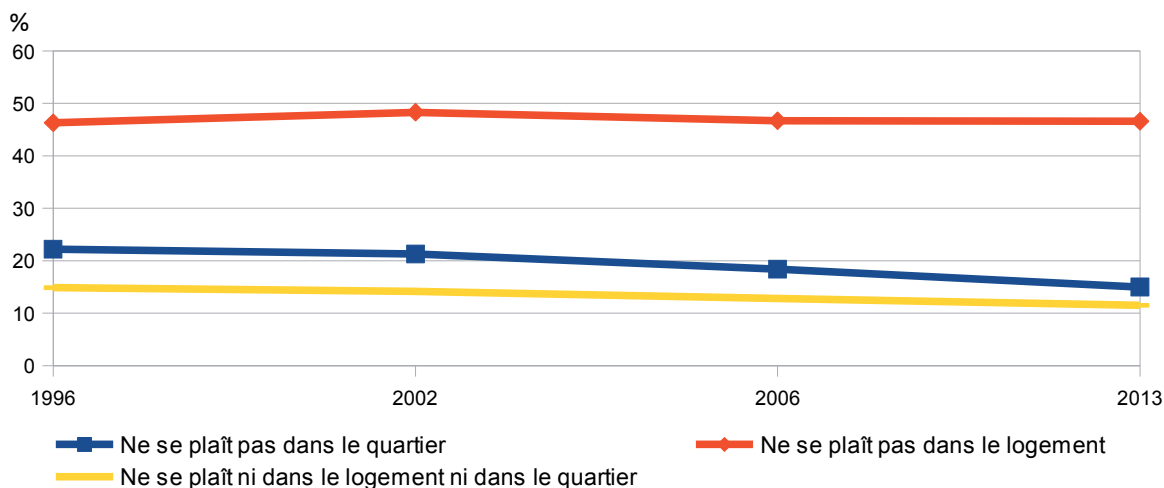
⁸ Cette notion englobe les ménages satisfaits de leurs conditions de logement et de leur quartier.

⁹ Temps pour accéder, par exemple, à un logement social.

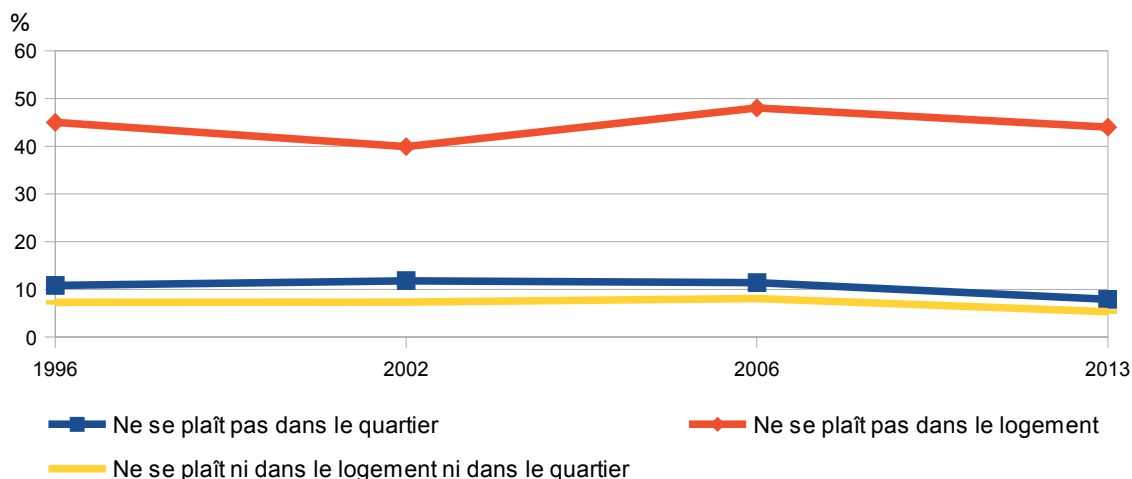
Graph 2. Propriétaires ne se plaisant pas dans leur quartier et/ou leur logement



Graph3. Locataires du parc social ne se plaisant pas dans leur quartier et / ou leur logement



Graph 4. Locataires du parc privé (a) ne se plaisant pas dans leur quartier et / ou leur logement



(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



Profil des ménages insatisfaits et satisfaits de leurs conditions de logement et de leur quartier en 2013

	Parc locatif social			Parc locatif privé (a)			Propriétaires			Ensemble des ménages franciliens
	Mécontentes des conditions de logement et du quartier (1) (c)	Satisfaits des conditions de logement et du quartier (2)	Écart (1) - (2)	Mécontentes des conditions de logement et du quartier (3) (c)	Satisfaits des conditions de logement et du quartier (4)	Écart (3) - (4)	Mécontentes des conditions de logement et du quartier (5) (c)	Satisfaits des conditions de logement et du quartier (6)	Écart (5) - (6)	
Effectif	143 079	620 654		64 550	651 388		36 245	2 041 447		5 122 032
Âge de la PR	(ans) 48,8	53,8	- 5	42,5	43,0	- 0,5	56,3	57,0	- 0,7	51,7
Durée d'occupation	(ans) 12,6	15,5	- 2,9	8,5	7,5	+ 1,0	18,1	17,9	+ 0,2	14,3
Surface	(m²) 62,6	65,8	- 3,2	40,1	54,9	- 14,8	74,8	97,5	- 22,7	74,6
Taille du ménage	(personnes) 2,53	2,29	+ 0,24	2,61	1,90	+ 0,71	2,39	2,43	- 0,04	2,33
Revenu mensuel (b)	(€) 2 234	2 632	- 398	2 309	3 658	- 1 349	3 461	5 710	- 2 249	4 117
Remboursements, loyers / mois	(€) 392	445	- 53	578	873	- 295	279	440	- 161	/
Taux d'effort brut (b)	(%) / point 17,6	16,9	+ 0,7	25,2	24,2	+ 1,0	8,1	7,7	+ 0,4	/
Taux d'effort net (b)	(%) / point 12,6	14,5	- 1,9	21,1	23,4	- 2,3	7,9	7,7	+ 0,2	/
Bénéficiaires des aides au logt	(%) 44,6	28,3	+ 16,3	n.s.	16,7	/	n.s.	n.s.	/	13,7
Cadres	(%) n.s.	10,3	/	n.s.	33,9	/	n.s.	32,0	/	24,2
Professions intermédiaires	(%) n.s.	19,6	/	n.s.	18,4	/	n.s.	15,2	/	17,1
Employés	(%) 27,9	24,0	+ 3,9	n.s.	14,0	/	n.s.	6,8	/	15,5
Ouvriers	(%) 24,0	11,9	+ 12,1	n.s.	7,5	/	n.s.	4,7	/	9,4
Bi-actifs	(%) 35,7	29,3	+ 6,4	n.s.	32,2	/	n.s.	40,2	/	36,3
Demandeurs de logts sociaux	(%) 31,0	8,6	+ 22,4	n.s.	7,4	/	0,0	n.s.	/	8,4
Logements surpeuplés	(%) 30,6	18,4	+ 12,2	n.s.	24,5	/	n.s.	4,9	/	20,2
Désirent changer de logt	(%) 79,3	21,5	+ 57,8	89,1	34,4	+ 54,7	n.s.	12,4	/	31,4
Ménages installés dans des logts d'avant 1949	(%) n.s.	9,3	/	n.s.	38,9	/	n.s.	25,5	/	26,5
de 1949-1981	(%) 73,2	58,5	+ 14,7	n.s.	35,4	/	n.s.	45,2	/	47,2
de 1982 ou +	(%) n.s.	32,2	/	n.s.	25,7	/	n.s.	29,3	/	26,2
Familles monoparentales	(%) 21,5	16,5	+ 5,0	n.s.	n.s.	/	n.s.	4,9	/	8,9
Couples	(%) 40,1	38,2	+ 1,9	n.s.	42,2	/	n.s.	64,0	/	51,2
Couples sans enfant	(%) n.s.	17,0	/	n.s.	24,0	/	n.s.	31,6	/	23,7
Couples avec enfant(s)	(%) 26,9	21,2	+ 5,7	n.s.	18,2	/	n.s.	32,4	/	27,5

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

(b) Hors étudiants et revenus négatifs.

(c) Comprend les ménages qui ont considéré leurs conditions de logement très insatisfaisantes, insatisfaisantes ou acceptables.