

## Les locataires habitant depuis au moins 15 ans dans leur logement social en sont satisfaits et, de fait, déménagent peu

### *La mobilité au sein du parc social*

Les ménages locataires depuis au moins 15 ans de leur logement social se caractérisent par une faible mobilité. Une enquête auprès d'un échantillon de ces ménages, réalisée entre novembre 2020 et janvier 2021, a permis de souligner le caractère essentiellement choisi de ce maintien dans le logement.

91 % de ces ménages sont satisfaits de leur logement et 87 % de leur quartier. Se sentant bien dans leur environnement, la majorité des ménages n'a donc pas de raison de partir de son logement, 67 % n'ayant ainsi aucun projet de déménagement.

Cependant, 16 % des ménages se projettent dans un déménagement prochain, et dans plus de deux tiers des cas, au sein du parc social. Un logement inadapté à leurs besoins ou des problèmes de voisinage sont les principales causes du déménagement. Les raisons de santé sont également évoquées. Les raisons professionnelles sont peu citées, en partie du fait d'une plus grande proportion de retraités dans cette population.

Proactifs dans leur démarche, leurs principales difficultés sont, d'une part, les délais d'attente au sein du parc social pour accéder à un nouveau logement social et, d'autre part, le prix trop élevé pour accéder aussi bien au parc social qu'au parc privé locatif ou en propriété.

**Pauline BECK**  
Chargée d'études statistiques  
Contact : [etudes@ancols.fr](mailto:etudes@ancols.fr)

**Directrice de la publication :**  
Rachel CHANE-SEE-CHU

Direction des statistiques et des études transversales  
ANCOLS – La Grande Arche Paroi Sud – 92055 LA DEFENSE Cedex – <http://www.ancols.fr>

## Préconisations pour accompagner les ménages qui souhaiteraient déménager

- Pour ceux qui cherchent à changer de logement social :
  - Mobiliser davantage les dispositifs déjà existants, en particulier ceux de la loi MOLLE : aide au déménagement, report du dépôt de garantie et maintien du prix au mètre carré
  - Promouvoir les pratiques innovantes (Bourse d'échange, location choisie)
- Pour ceux qui cherchent à devenir locataires dans le privé :
  - L'encadrement des loyers va dans le bon sens (pour limiter les écarts de loyer entre parc social et parc privé libre)
- Pour ceux qui cherchent à devenir propriétaires :
  - Promouvoir davantage le bail réel solidaire (BRS) et le prêt social location-accession (PSLA)

Les locataires du parc social sont moins mobiles que les locataires du parc privé. En 2013, d'après l'enquête nationale logement (ENL), 31 % des ménages locataires dans le parc social occupaient leur logement depuis 15 ans ou plus, contre 12 % pour les locataires du parc privé. Alors que le taux de mobilité global au sein du parc social se situe autour de 10 %, il descend autour de 6 % pour les locataires présents depuis au moins 15 ans dans leur logement.

La plus faible mobilité de ces ménages interroge : sont-ils limités dans leur volonté de mobilité ou bien souhaitent-ils tout simplement rester dans leur logement et leur quartier ? Cette question est d'autant plus prégnante pour les ménages présents depuis longtemps dans leur logement que leurs besoins ont pu évoluer depuis leur installation.

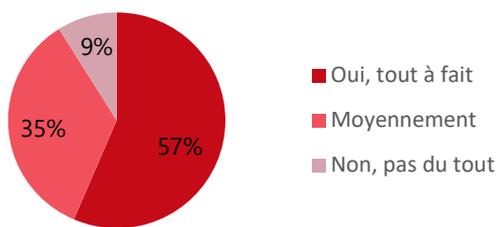
Une première étude (*Un locataire du parc social sur 3 occupe son logement depuis au moins 15 ans*, ANCOLS, Janvier 2021) a examiné, à travers différentes bases de données disponibles, le profil de ces ménages. Afin de prolonger l'analyse, une enquête auprès d'une partie de ces ménages a été réalisée afin de comprendre les raisons de leur plus faible mobilité ainsi que les freins éventuels à leur mobilité (cf. Sources de données).

#### DES MENAGES QUI SE SENTENT MAJORITAIREMENT BIEN CHEZ EUX ...

Les locataires depuis au moins 15 ans dans leur logement social, en très grande majorité, se sentent bien dans leurs logement et quartier : 91 % de ces ménages se disent moyennement ou tout à fait satisfaits de leur logement (Figure 1), 87 % de leur quartier (Figure 2). L'insatisfaction liée au quartier est plus importante que celle relative au logement (respectivement 12 % et 9 %).

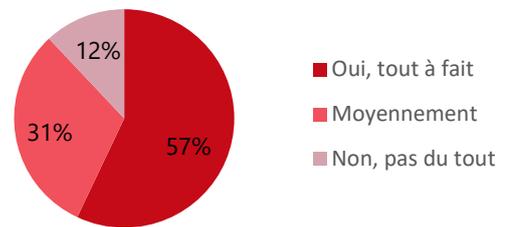
8 ménages sur 10 se disent satisfaits « moyennement » ou « tout à fait » à la fois de leur quartier et de leur logement. 4 ménages sur 10 se disant même complètement satisfaits (Figure 3). À l'opposé, seuls 4 % des ménages ne sont pas du tout satisfaits ni de leur logement ni de leur quartier. Les raisons principales de ce mécontentement sont une mauvaise fréquentation du quartier, un logement en mauvais état ou de mauvaise qualité ainsi qu'une mauvaise isolation thermique ou sonore du logement (respectivement citée par 95 %, 81 % et 75 % de ces ménages).

Figure 1 : La satisfaction des ménages concernant le logement qu'ils occupent



Source : Enquête ménages.  
Champ : Ménages habitant depuis au moins 15 ans dans leur logement.

Figure 2 : La satisfaction des ménages concernant le quartier



Source : Enquête ménages.  
Champ : Ménages habitant depuis au moins 15 ans dans leur logement.

## Encadré : Caractéristiques des ménages interrogés

La principale source de notre étude relève d'une enquête ménage menée entre le 16 novembre 2020 et le 25 janvier 2021, auprès de locataires habitant depuis au moins 15 ans dans le même logement social (Cf. encadré présentant les sources de données).

**Parmi les locataires présents depuis au moins 15 ans dans leur logement, 60 % ont plus de 60 ans.** Seuls 11 % ont moins de 50 ans. Par corrélation, **54 % des ménages interrogés sont en retraite ou en pré-retraite.** Seuls 28 % des ménages sont en emploi, à 80 % en CDI ou fonctionnaires.

De même, en lien avec leur âge, **42 % des locataires vivent seuls**<sup>1</sup>. Les familles monoparentales ou les couples avec enfant ne représentent qu'un quart des ménages. Parmi ces ménages, les enfants sont majeurs dans plus de deux tiers des cas. 11 % des ménages sont des ménages dits complexes<sup>2</sup> au sens de l'Insee, c'est-à-dire se trouvant dans des configurations plus atypiques. Dans la moitié des cas, le titulaire héberge ses petit-enfants ou ses parents. La taille des ménages est plus élevée dans les zones denses, reflétant une plus forte proportion de ménages complexes ou avec enfant sur ces territoires. Plus particulièrement, les ménages complexes sont présents en zone A (20 % des ménages), zone où le marché de l'immobilier est particulièrement tendu (Annexe – Figure 28). Au sein des départements et régions d'outre-mer (DROM), les ménages ont un profil plus jeune avec une nette surreprésentation des familles monoparentales : elles représentent 26 % des ménages contre 9 % en Métropole.

**Près d'un ménage sur deux déclare moins de 1 000 € par unité de consommation par mois** à l'exception de la zone A bis (30 %) et des DROM (68 %). Les ménages ayant les plus forts revenus par unité de consommation sont les personnes seules ou en couple, en situation d'emploi. À l'opposé, les ménages présentant les plus faibles revenus par unité de consommation sont les ménages avec enfant, avec un titulaire au chômage ou inactif, le plus souvent souffrant de situation de suroccupation. En revanche, quelle que soit la zone géographique, la composition familiale ou encore l'ancienneté de bail, le taux d'effort médian est de 34 %<sup>3</sup>.

**60 % des ménages présents depuis au moins 15 ans dans leur logement habitent en zones tendues.** 34 % résident en Île-de-France alors que cette région ne représente que 25 % des logements sociaux (Annexe – Figure 27). De même, les quartiers prioritaires de la ville (QPV) accueillent une plus forte propension des ménages avec des baux d'au moins 15 ans.

Enfin, **7 % des ménages ont bénéficié d'un transfert de bail** : 24 % sont devenus le conjoint du titulaire initial du bail, 76 % sont des enfants du titulaire initial. Dans cette dernière situation, les raisons économiques et l'appréciation du logement sont les principaux facteurs du transfert de bail (respectivement cité à 43 % et 27 %). Les zones tendues de la région PACA se démarquent avec un taux de transfert de 11 %.

Figure 3 : Croisement de la satisfaction liée au quartier avec celle liée au logement

Satisfaction liée au		Logement			
		Non, pas du tout	Moyennement	Oui, tout à fait	Total
Quartier	Non, pas du tout	4%	4%	5%	<b>12%</b>
	Moyennement	2%	15%	14%	<b>31%</b>
	Oui, tout à fait	3%	16%	38%	<b>57%</b>
	Total	<b>9%</b>	<b>35%</b>	<b>57%</b>	<b>100%</b>

Source : Enquête ménages.

Champ : Ménages habitant depuis au moins 15 ans dans leur logement.

Note de lecture : 4 % des ménages locataires depuis au moins 15 ans de leur logement social ont répondu ne pas être satisfaits ni de leur quartier ni de leur logement.

<sup>1</sup> Il s'agit de « ménages » au sens strict de l'INSEE.

<sup>2</sup> Un ménage complexe se définit par rapport aux autres types de ménages. Il s'agit d'un ménage qui n'est pas composé soit d'une seule personne, soit d'une seule famille (un couple sans enfant, un couple avec enfant ou une famille monoparentale). Ces ménages sont qualifiés de complexes dans la mesure où le type de lien (lien de parenté, liens amicaux, etc.) peut être très variable entre les personnes. Ils comportent notamment les ménages au sein desquels cohabitent plusieurs générations, ainsi que les personnes vivant en colocation. Il est difficile de mettre en évidence une configuration type de ces ménages.

<sup>3</sup> Les ménages ont été interrogés sur ce qu'ils versaient à leur bailleur comme loyer (loyer principal, charges locatives, loyers des annexes, etc.) et sur la tranche de revenu à laquelle ils appartenaient. Le taux d'effort correspond au ratio loyer effectivement versé (et donc une fois déduites les éventuelles APL versées directement au bailleur par les CAF) sur le revenu. Le niveau de loyer fourni par les ménages est cohérent avec le niveau de loyer (loyer principal et loyer des annexes sans les charges locatives) disponible au sein de RPLS et le niveau des charges calculées à partir de l'ENL 2013 (Roche, ANCOLS, 2020).



Les ménages résidant dans les quartiers prioritaires de la ville (QPV) sont moins satisfaits de leur quartier, et dans une moindre mesure de leur logement (Figure 4). Ainsi, 21 % de ces ménages indiquent ne pas être satisfaits de leur quartier contre 8 % pour les ménages habitant hors QPV.

Comme les QPV se situent majoritairement en zone A (Annexe - Figure 27), les ménages de la zone A se disent logiquement moins satisfaits de leur quartier : 18 % des ménages en zone A Île-de-France et Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA) se disent insatisfaits de leur quartier contre seulement 7 % en zones détendues.

**Figure 4 : La satisfaction liée au logement et au quartier des ménages habitant en QPV**

Satisfaction liée au	Logement		Quartier	
	Hors QPV	QPV	Hors QPV	QPV
Non, pas du tout	7%	11%	8%	21%
Moyennement	35%	34%	28%	38%
Oui, tout à fait	58%	55%	64%	42%

Source : Enquête ménages.

Champ : Ménages habitant depuis au moins 15 ans dans leur logement.

Note de lecture : 7 % des ménages locataires depuis au moins 15 ans de leur logement social situé en dehors d'un QPV ont répondu ne pas être satisfaits de leur logement.

#### ... DU FAIT D'UN LOGEMENT CONSIDERE COMME AGREABLE ET BIEN ENTRETENU ...

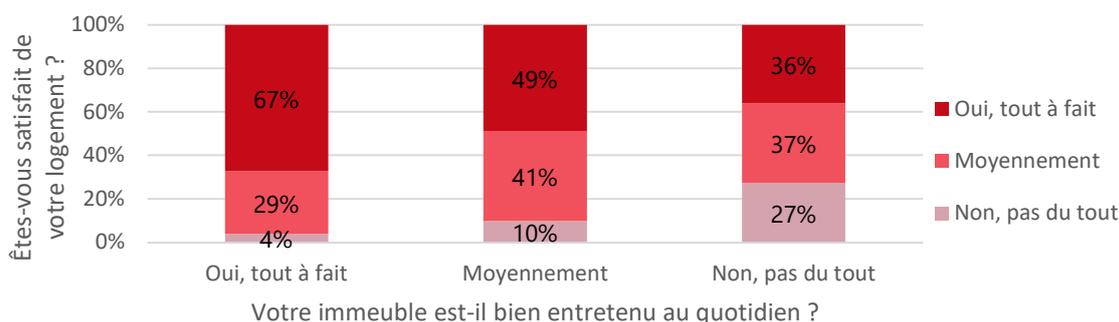
La forte satisfaction observée du quartier et du logement peut s'expliquer tout d'abord par l'attention portée à la qualité du bâtiment.

Ainsi, 49 % des locataires trouvent leur bâtiment « tout à fait » bien entretenu au quotidien, 38 % « moyennement ». Ils sont respectivement satisfaits « moyennement » et « tout à fait » de leur logement dans 96 % et 90 % des cas, contre 73 % parmi ceux déclarant que leur immeuble n'est pas bien entretenu au quotidien (Figure 5).

Dans plus de la moitié des cas, des travaux ont été réalisés par le bailleur au cours des cinq dernières années. La rénovation thermique ou sonore est citée à 41 %, la mise en place d'un ascenseur à 22 %, la mise en place de douche adaptée à 8 %. Par ailleurs, de nombreux locataires s'impliquent dans leur logement : 60 % d'entre eux déclarent y avoir réalisé des travaux par eux-mêmes. À noter que ce taux tombe à 52 % parmi les ménages les plus âgés (titulaire né avant 1950). Dans seulement 16 % des cas, aucuns travaux n'ont été réalisés dans les cinq dernières années.

Enfin, 69 % des ménages déclarent disposer d'un extérieur (jardin, terrasse, balcon), élément qui favorise le bien-être des ménages au sein de leur logement : 59 % des ménages disposant d'un extérieur se disent entièrement satisfaits de leur logement contre 53 % pour ceux n'en disposant pas. Par ailleurs, d'importantes disparités géographiques apparaissent. Les ménages habitant en zones denses, à l'exception de la zone A PACA, sont relativement moins nombreux à bénéficier d'un extérieur (50 % en zone A bis, 64 % en zone A Île-de-France contre 84 % en zone A PACA, 79 % en zone B2 et 91 % dans les DROM). Ce sont les mêmes ménages les moins satisfaits de leur logement.

Figure 5 : La satisfaction des ménages concernant le logement en fonction de la perception de la qualité de l'entretien du bâtiment



Source : Enquête ménages.

Champ : Ménages habitant depuis au moins 15 ans dans leur logement et dans un appartement.

Note de lecture : Parmi les locataires qui considèrent que leur immeuble est tout à fait bien entretenu au quotidien, 67 % des ménages locataires ont répondu être complètement satisfaits de leur logement.

Le nombre de pièces dont dispose le ménage pour vivre influence également le niveau de bien-être ressenti. Le calcul du degré d'occupation du logement permet de mesurer la sur ou sous-occupation du logement<sup>4</sup>. 63 % des ménages se trouvent ainsi en situation de sous-occupation (Figure 6). Or 93 % de ces ménages se trouvent « moyennement » ou « tout à fait » satisfaits de leur logement alors que ceux en situation de sur-occupation le sont à 79 %.

82 % des ménages interrogés considèrent que leur logement correspond à leur besoin en termes de nombre de pièces. Cependant, d'après le calcul du degré d'occupation, seuls 27 % des ménages se trouvent en situation d'occupation normale de leur logement (Figure 6). Selon la norme de peuplement définie par l'Insee, 34 % des ménages sont en sous-occupation modérée<sup>5</sup>, ce qui correspond dans les faits à une pièce de plus que la norme de peuplement. L'affectation de cette pièce, très probablement à un autre usage (chambre d'amis, chambre pour les petits-enfants, bureau), explique sans doute que le nombre de pièces correspond au besoin des locataires. 24 % des ménages disposent de deux pièces en plus de la norme, 5 % de trois pièces en plus.

Les ménages en situation de sous-occupation occupent à plus de 80 % des logements de 3 et 4 pièces. Dans les zones détendues, l'offre et la demande de logement social sont quasi équilibrées quelle que soit la taille du logement. Dans les zones tendues, la demande est excédentaire par rapport à l'offre, plus particulièrement pour les logements de 4 pièces et plus<sup>6</sup>. À noter qu'à Paris, en petite couronne ainsi que dans le département des Alpes-Maritimes, l'ensemble des typologies connaissent une tension locative très élevée : on comptabilise, en moyenne, à Paris, treize demandes pour un bien.

En Île-de-France, la sous-occupation est ainsi plus faible que dans le reste du territoire national (Figure 7). La taille des ménages y est d'ailleurs plus élevée : le nombre moyen de personnes dans le logement s'élève à 2,5 contre 2 pour la France entière. Quant à la zone A bis, elle abrite une plus forte proportion de petits logements (31 % de T1 ou T2 contre 17 % pour la France entière), rendant les situations de sous-occupation moins probables. En revanche, un nombre modeste mais non négligeable de ménages se trouvent en situation de suroccupation (10 %) : il s'agit principalement des ménages avec enfant ou des ménages complexes.

<sup>4</sup> Pour la méthodologie : cf. Définitions.

<sup>5</sup> Ce résultat est cohérent avec celui issu de l'exploitation de l'Enquête Nationale Logement (ENL) 2013 de l'Insee et présenté dans « *Un locataire du parc social sur 3 occupe son logement depuis au moins 15 ans – La mobilité au sein du parc social* » (Beck, ANCOLS, janvier 2021). Les locataires présents depuis au moins 15 ans dans leur logement sont plus souvent en situation de sous-occupation que l'ensemble des locataires du parc social (63 % versus 47 %).

<sup>6</sup> Ce résultat a été obtenu à partir de l'indicateur de la tension locative, développé par l'ANCOLS lors de l'étude sur la vacance dans le parc social : *La baisse de la mobilité dans le parc social, principale cause de la baisse de la vacance*. (Prestel, ANCOLS, janvier 2021).

Figure 6 : L'occupation du logement ressentie par les ménages versus celle objective

	Occupation ressentie par le ménage <sup>7</sup>	Occupation calculée
Sous-occupation très accentuée	7%	5%
Sous-occupation prononcée		24%
Sous-occupation modérée		34%
Occupation normale	81%	27%
Suroccupation modérée	12%	6%
Suroccupation accentuée		4%

Source : Enquête ménages.

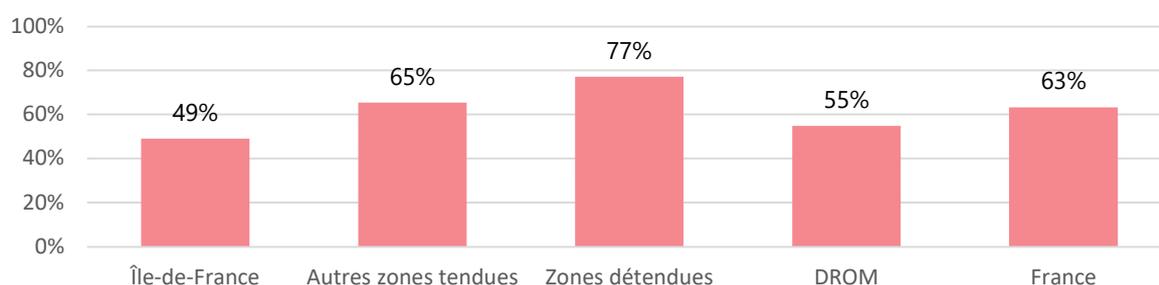
Champ : Ménages habitant depuis au moins 15 ans dans leur logement.

Note de lecture : 12 % des ménages locataires depuis au moins 15 ans de leur logement social considèrent disposer d'un nombre insuffisant de pièce(s), 4 % des ménages sont réellement en situation de suroccupation accentuée.

Méthodologie : Cf. Définitions en annexe.

La situation actuelle de sous-occupation s'explique le plus souvent par l'évolution de la composition familiale du ménage. Lors de leur entrée dans les lieux, la taille du logement correspondait à la composition du ménage. L'évolution de la famille (départ des enfants majeurs, séparation, décès) réduit la taille du ménage, entraînant des situations de sous-occupation. Ainsi, parmi les ménages entrés comme couple avec enfant, 40 % sont désormais un couple et 27 % une personne seule.

Figure 7 : La sous-occupation objective du logement par zone géographique



Source : Enquête ménages.

Champ : Ménages habitant depuis au moins 15 ans dans leur logement.

Méthodologie : Cf. Définitions en annexe.

<sup>7</sup> L'occupation ressentie par les ménages a été calculée à partir de la question suivante : « Compte tenu du nombre de personnes vivant avec vous, vous estimez que vous disposez d'un nombre de pièces suffisant, insuffisant ou supérieur à vos besoins ? ». L'occupation ressentie détaillée n'était pas demandée

Figure 8 : Le bien-être ressenti par les ménages dans leur logement lors des confinements successifs en fonction de l'occupation du logement et la possession d'un extérieur

Vous êtes-vous bien senti dans votre logement lors des confinements ?	Total France	Disposez-vous d'un extérieur ?		Statut d'occupation		
		Oui	Non	Sous-occupation	Normale	Suroccupation
Non, pas du tout	6%	5%	9%	5%	7%	13%
Moyennement	20%	18%	25%	18%	24%	26%
Oui, tout à fait	74%	77%	66%	78%	69%	62%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Source : Enquête ménages.

Champ : Ménages habitant depuis au moins 15 ans dans leur logement.

Note de lecture : 13 % des ménages locataires depuis au moins 15 ans de leur logement social et se trouvant en situation de suroccupation ne se sont pas sentis bien lors des confinements dans leur logement, ils sont 6 % au niveau national.

Les confinements liés à la Covid-19 révèlent le bien être ressenti par les ménages : seuls 6 % de l'ensemble des ménages déclarent ne pas s'être sentis bien dans leur logement pendant les confinements de 2020 contre 13 % parmi les ménages en situation de suroccupation. D'ailleurs, parmi ceux qui ont été amenés à télétravailler<sup>8</sup>, 67 % ont trouvé leur logement adapté, 80 % parmi les ménages en situation de sous-occupation. La sous-occupation observée a ainsi permis de mieux vivre le confinement et d'adapter le logement au télétravail. Bénéficier d'un extérieur a également pris toute sa mesure dans un contexte de mobilité restreinte en raison de la pandémie de la Covid-19 (Figure 8). Les confinements ont été ainsi plus difficilement vécus dans les zones tendues, plus particulièrement en Île-de-France où la sous-occupation et la jouissance d'un extérieur sont moins fréquentes.

### ... ET QUI ONT AINSI PEU DE RAISONS DE PARTIR DE LEUR LOGEMENT

67 % des ménages n'envisagent pas actuellement de déménager. Près de la moitié (48 %) ne l'a même jamais envisagé (Figure 9). La principale raison est la grande satisfaction exprimée : ils sont ainsi 97 % à déclarer être « moyennement » ou « totalement satisfaits » de leur logement et 94 % de leur quartier<sup>9</sup>. 55 % des ménages avancent « qu'ils sont bien dans leur logement », 43 % « qu'ils sont bien dans leur quartier » comme raisons qui justifient leur souhait de rester dans leur logement (Figure 10).

Figure 9 : Les intentions de mobilité actuelles et passées des ménages

Intentions de mobilité ...		Dans le passé		
		Non	Oui	Total
Actuelles	Non	48%	19%	67%
	Oui, car vous êtes obligé	2%	3%	5%
	Oui, car vous le souhaitez	4%	6%	11%
	Oui, si une opportunité se présente	9%	9%	17%
	Total	63%	37%	100%

Source : Enquête ménages.

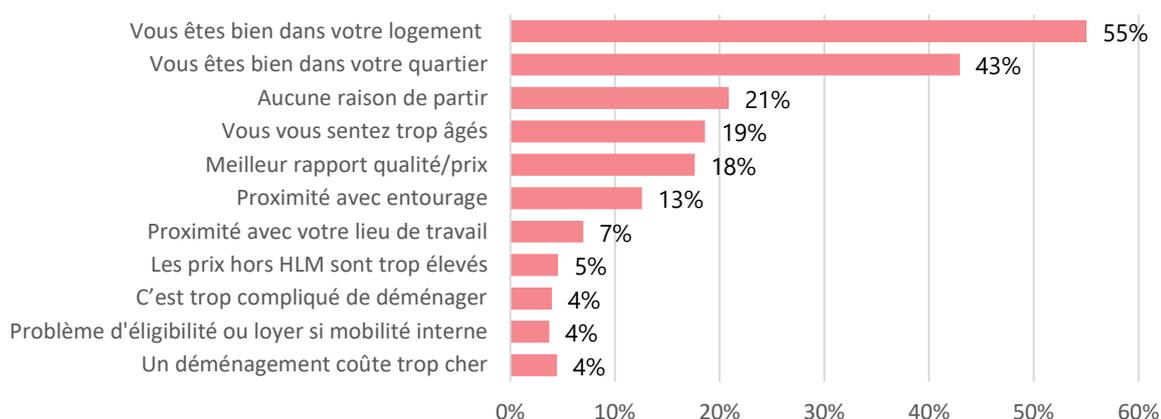
Champ : Ménages habitant depuis au moins 15 ans dans leur logement.

Note de lecture : 48 % des locataires depuis au moins 15 ans de leur logement ne souhaitent pas actuellement déménager et n'ont jamais souhaiter le faire dans le passé.

<sup>8</sup> 22 % des ménages en emplois ont déclaré avoir pratiqué du télétravail lors des confinements.

<sup>9</sup> Seuls 0,5 % des ménages n'ayant aucune intention de déménager déclarent ne pas être satisfaits simultanément de leurs logement et quartier, soit 12 ménages de notre échantillon.

Figure 10 : Les raisons annoncées par les ménages sur leur souhait de rester



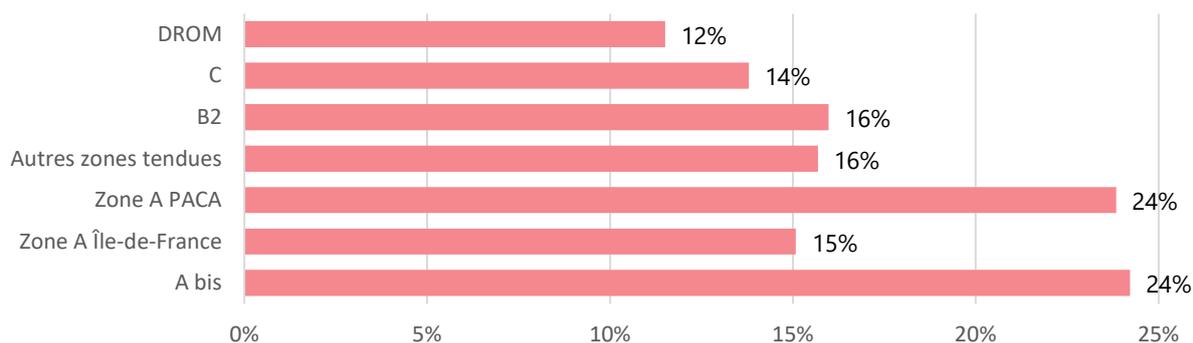
Source : Enquête ménages.

Champ : Ménages habitant depuis au moins 15 ans dans leur logement et ne souhaitant pas actuellement déménager.

Les ménages des zones A bis et zone A PACA, zones tendues où les prix de l'immobilier sont élevés, expliquent davantage leur souhait de rester dans leur logement par des motifs financiers : 24 % de ces ménages indiquent « qu'ils ne trouveraient pas mieux ailleurs en termes de rapport qualité-prix » contre 18 % pour l'ensemble des ménages français (Figure 11). Être locataire dans le parc social procure un avantage monétaire par rapport au parc locatif privé, plus particulièrement dans les zones tendues. Pour un logement aux caractéristiques équivalentes, en 2006, cet avantage s'élevait à 394 euros par mois dans l'aire urbaine de Paris contre 261 euros par mois en moyenne sur le reste du territoire<sup>10</sup>. Malgré la plus grande fragilité économique des ménages habitant en QPV, les difficultés financières sont citées à seulement 18 % dans les QPV.

L'âge est également un élément explicatif à la non-mobilité des ménages : 19 % des locataires depuis au moins 15 ans « se sentent trop âgés » pour déménager. De manière générale, la propension à déménager décroît rapidement après 30 ans. Or 60 % des ménages étudiés ont plus de 60 ans<sup>11</sup>.

Figure 11 : Les raisons financières comme argument pour ne pas souhaiter déménager par zone géographique



Source : Enquête ménages.

Champ : Ménages habitant depuis au moins 15 ans dans leur logement et ne souhaitant pas actuellement déménager.

<sup>10</sup> Habiter en HLM : quel avantage monétaire et quel impact sur les conditions de logement ? Economie et statistique n°471 (Tréviën, 2014).

<sup>11</sup> De nombreux travaux réalisés à partir du recensement de la population ou de Fidéli ont montré, après un pic entre 18-30 ans, une baisse de la mobilité résidentielle avec l'âge. Par exemple : *Ça déménage ? La mobilité résidentielle et ses déterminants*, dans « Les conditions de logement en France » (Delance et Vignolles, Insee références, 2017. ; *Une majorité de mobilités de proximité mais de fortes différences selon le profil des individus* dans « Les mobilités résidentielles en France – tendance et impacts territoriaux » (Observatoire des territoires, 2018).

## 16 % DES MENAGES DEVELOPPENT NEANMOINS UN PROJET DE DEMENAGEMENT, LES DEUX TIERS DANS LE CADRE D'UNE MOBILITE INTERNE

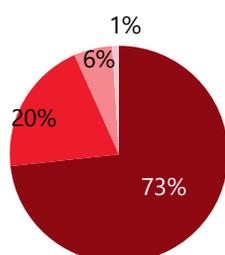
Parmi les locataires depuis au moins 15 ans de leur logement social, 11 % souhaitent quitter leur logement, 5 % se disent contraints de déménager (cf. supra, Figure 9). Autrement dit, 16 % des locataires habitant depuis au moins 15 ans dans leur logement s'inscrivent dans une optique concrète de déménagement. En outre, 17 % des ménages interrogés envisagent cette possibilité dans le cas où une opportunité s'offrirait à eux. Sauf indication contraire, l'analyse portera ainsi exclusivement sur les 16 % des ménages témoignant d'un projet concret de déménagement.

Ce projet de mobilité s'accompagne majoritairement d'une démarche pro-active : 66 % des ménages ont déjà réalisé des démarches. Ils cherchent essentiellement à déménager à proximité de leur habitation, spécialement ceux contraints au déménagement : 61 % cherchent à déménager dans la même agglomération contre 46 % des ménages souhaitant une mobilité ; 96 % des ménages contraints au déménagement cherchent dans la même région contre 84 % pour ceux souhaitant une mobilité<sup>12</sup>.

Le parc social est plébiscité : au moins deux tiers des ménages cherchent à effectuer une mobilité interne au sein du parc social, 19 % visent une location dans le parc privé, 10 % l'accès à la propriété (Figures 12 et 13). Ils étaient 19 % dans le passé à avoir envisagé d'accéder à la propriété (Figure 14)<sup>13</sup>. L'importante hausse du prix de l'immobilier de ces dernières années explique cette baisse<sup>14</sup>. Les ménages contraints au déménagement sont ainsi plus enclins à vouloir rester dans le parc social (73 %) et sont réservés quant à l'accès à la propriété (6 %).

La crise sanitaire de la Covid-19 n'a eu qu'un impact modeste sur les choix des ménages. 94 % de ceux qui ne souhaitent pas déménager déclarent que la crise sanitaire n'a eu aucun impact. La crise sanitaire a eu un impact pour seulement 21 % de ceux qui souhaitent déménager. Dans les deux tiers des cas, la crise a accéléré leur projet.

Figure 12 : Les biens recherchés des ménages actuellement contraints à déménager

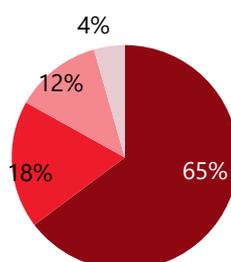


■ Location dans le parc social ■ Location dans le parc privé ■ Accession à la propriété ■ Autres

Source : Enquête ménages.

Champ : Ménages habitant depuis au moins 15 ans dans leur logement, contraints actuellement à déménager.

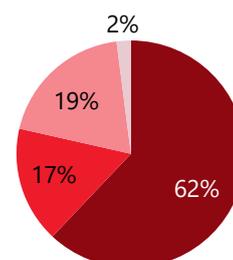
Figure 13 : Les biens recherchés des ménages actuellement souhaitant déménager



Source : Enquête ménages.

Champ : Ménages habitant depuis au moins 15 ans dans leur logement, souhaitant actuellement déménager.

Figure 14 : Les biens recherchés des ménages ayant voulu déménager dans le passé



Source : Enquête ménages.

Champ : Ménages habitant depuis au moins 15 ans dans leur logement, ayant voulu déménager dans le passé.

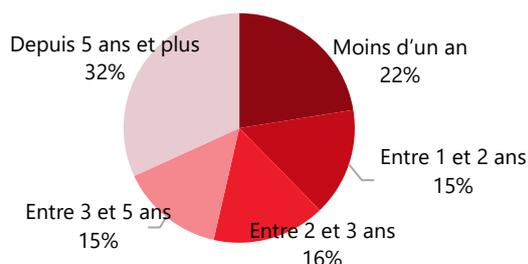
<sup>12</sup> Ces résultats sont cohérents avec ceux présentés dans l'étude relative à la mobilité géographique interne : 17 % des ménages changent d'EPCI lors d'un déménagement à l'intérieur du parc social – La mobilité au sein du parc social (Beck et Diouet, ANCOLS, janvier 2021).

<sup>13</sup> Les ménages étaient également interrogés sur leurs intentions de mobilité passées.

<sup>14</sup> Les autres demandes concernent une chambre en EPHAD, s'installer dans la résidence secondaire ou chez un proche. Cela représente moins de 4 % des demandes exprimées.

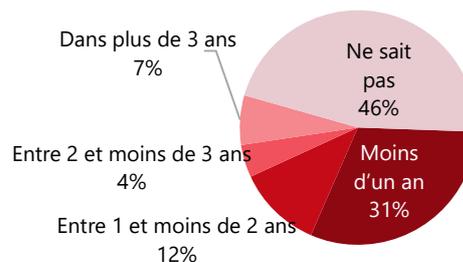
L'ancienneté du projet de mobilité varie quelles que soient les caractéristiques du ménage : pour 32 % des ménages, le projet a plus de cinq ans ; pour 22 % des ménages moins d'un an (Figure 15). La concrétisation du projet est quant à elle plus aléatoire : 46 % des ménages ignorent quand le déménagement s'effectuera. Cependant, seuls 31 % envisagent un déménagement dans moins d'un an (Figure 16).

Figure 15 : Depuis combien de temps les ménages projettent de déménager ?



Source : Enquête ménages.  
 Champ : Ménages habitant depuis au moins 15 ans dans leur logement, souhaitant ou contraints actuellement à déménager.

Figure 16 : Dans combien de temps les ménages pensent déménager ?

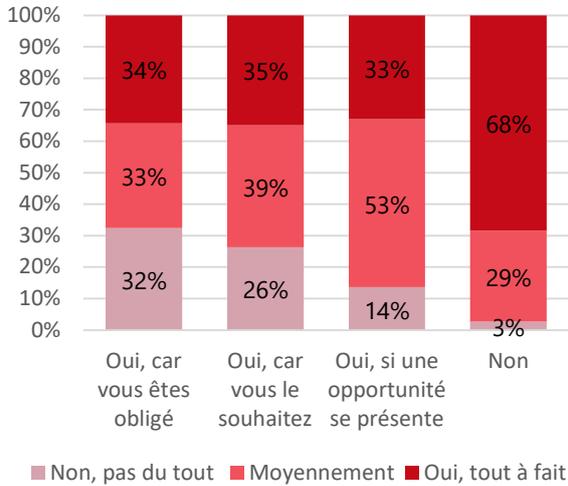


Source : Enquête ménages.  
 Champ : Ménages habitant depuis au moins 15 ans dans leur logement, souhaitant ou contraints actuellement à déménager.

## LE FACTEUR CENTRAL AU PROJET DE MOBILITE : LA QUALITE DU LOGEMENT ET DU QUARTIER

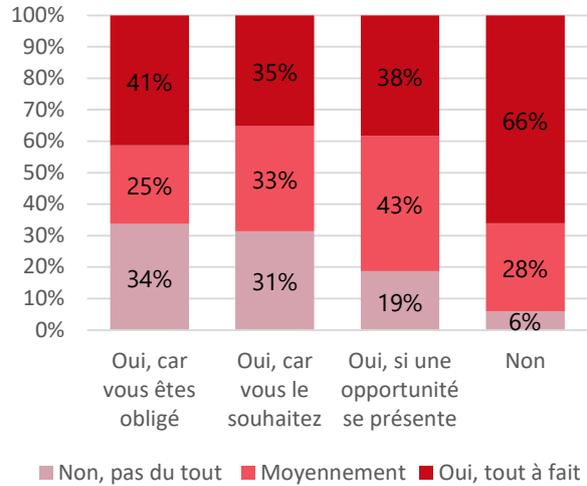
Les intentions de mobilité sont liées au niveau de satisfaction ressenti des ménages quant à leur logement et à leur quartier. Effectivement, 32 % des ménages qui se déclarent contraints à un déménagement se disent insatisfaits de leur logement. Cette part d'insatisfaits s'élève à 26 % parmi ceux souhaitant déménager contre 3 % parmi ceux qui ne souhaitent pas déménager (Figure 17). La même tendance est observée quant à la satisfaction liée au quartier. À noter que les avis des ménages sur ce sujet sont relativement plus tranchés que ceux relatifs au logement : les ménages sont plus souvent tout à fait satisfaits ou pas du tout satisfaits que moyennement satisfaits (Figure 18).

Figure 17 : La satisfaction liée au logement en fonction des intentions de mobilité : « Voulez-vous déménager ? » en fonction du degré de satisfaction lié au logement



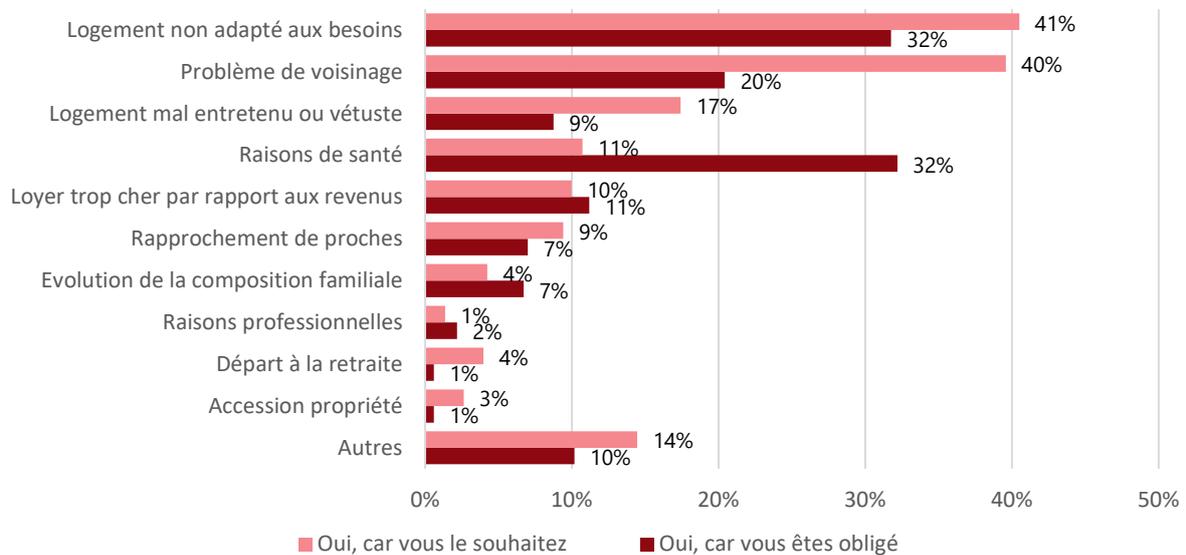
Source : Enquête ménages.  
 Champ : Ménages habitant depuis plus de 15 ans dans leur logement.

Figure 18 : La satisfaction liée au quartier en fonction des intentions de mobilité : « Voulez-vous déménager ? » en fonction du degré de satisfaction lié au quartier



Source : Enquête ménages.  
 Champ : Ménages habitant depuis plus de 15 ans dans leur logement.

Figure 19 : Les raisons du départ actuel



Source : Enquête ménages.  
 Champ : Ménages habitant depuis plus de 15 ans dans leur logement, contraints ou souhaitant actuellement déménager.  
 Note de lecture : Un logement non adapté aux besoins est cité à 41 % par les ménages souhaitant déménager et à 32 % par ceux contraints de déménager.  
 Remarque : Les ménages pouvant citer plusieurs raisons à leur déménagement, la somme est supérieure à 100 %.

Le déménagement souhaité ou contraint s'explique essentiellement par la non-satisfaction du logement et/ou du quartier (Figure 19). L'inadaptation du logement aux besoins du ménage (taille du logement, équipements spécifiques) est citée par 32 % des ménages contraints à déménager et par 41 % des ménages souhaitant déménager. Les problèmes de voisinage (quartier mal fréquenté, nuisances) sont évoqués respectivement à 20 % et 40 %. Le mauvais entretien ou la vétusté du logement sont évoqués de manière moins sensible (respectivement 9 % et 17 %). À souligner que plus des deux tiers des

ménages qui évoquent ce problème logent dans des logements construits avant 1975 dont la qualité de construction est inférieure aux normes actuelles, c'est-à-dire dans des immeubles vieillissants n'ayant sans doute pas connu de rénovation. Enfin, les raisons financières (loyer trop élevé par rapport au revenu) sont également citées à 11 % et 10 %.

Les ménages contraints au déménagement se distinguent par le poids élevé accordé aux raisons de santé : 32 % avancent cette nécessité contre 11 % de ceux qui souhaitent déménager. De même, l'évolution de la composition familiale (naissance, séparation, décès, départ des enfants) est davantage citée par ces ménages (7 %) que par les ménages souhaitant déménager (4 %). Les déménagements contraints résultent ainsi en grande partie des caractéristiques propres aux ménages.

Les raisons professionnelles sont très rarement évoquées. Il faut rappeler le poids important des retraités, personnes éloignées du monde du travail, parmi les locataires présents depuis au moins 15 ans dans leur logement. Le départ à la retraite ne constitue pas non plus un moment propice à une éventuelle mobilité : parmi les titulaires retraités récents ou proches de la retraite, le départ à la retraite n'est cité qu'à 4 % comme raison du départ.

Parmi les ménages qui ont effectivement déménagé<sup>15</sup>, la qualité du quartier et du logement demeure la raison essentielle de la mobilité : un logement non adapté aux besoins est cité à 19 %, les problèmes de voisinage à 17 % et les problèmes d'entretien du logement à 10 %. Les raisons financières sont évoquées pour 16 % des cas, l'évolution de la composition familiale pour 10 % et les raisons de santé pour 3 %.

La qualité du logement et du quartier constitue ainsi un élément crucial qui explique les projets de mobilité et les déménagements effectifs. L'évolution des besoins des locataires explique également les intentions de mobilité, notamment celles considérées comme contraintes.

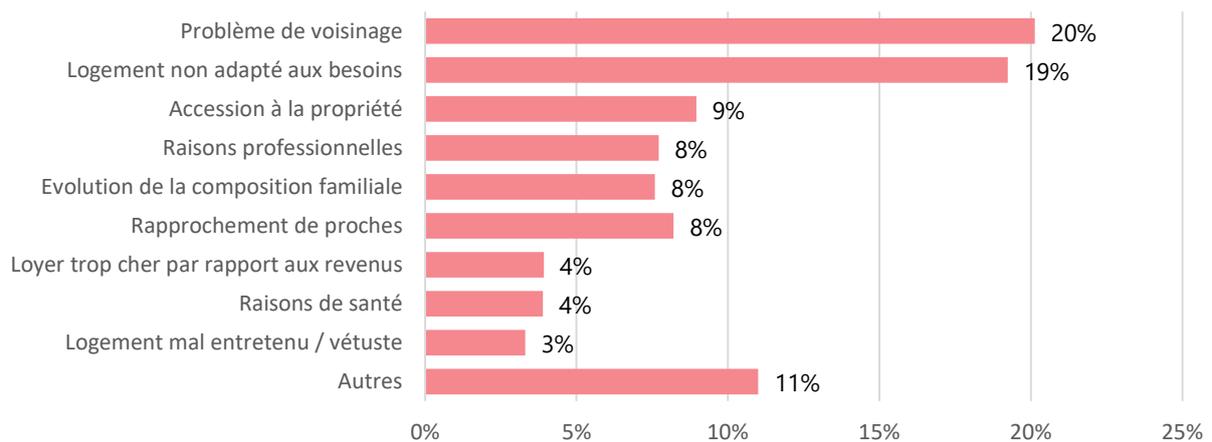
Certains ménages interrogés ont souhaité déménager, dans le passé, sans finaliser leur projet. Les raisons du départ étaient déjà liées surtout à la qualité du logement et du quartier mais à des niveaux beaucoup moins élevés (Figure 20). En se reposant sur les raisons évoquées par ceux ayant effectivement déménagé, on peut supposer que certains ménages qui souffrent de problèmes de voisinage ou de logement inadapté ont réussi à déménager. Ils ne se retrouvent alors plus parmi les locataires présents depuis au moins 15 ans de leur logement. Par ailleurs, le fait d'évoquer actuellement les raisons de santé ou un logement mal entretenu ou vétuste souligne, d'une part, le vieillissement de la population et donc l'apparition de besoins spécifiques, et, d'autre part, l'ancienneté du logement.

Les raisons d'un déménagement ont aussi évolué : 9 % évoquaient l'accession à la propriété contre 1 % à 3 % actuellement. 8 % mentionnaient des raisons professionnelles contre 1 à 2 % désormais. Cette évolution reflète simplement le vieillissement de la population étudiée et la part croissante de retraités : parmi les personnes en emploi, les raisons professionnelles sont actuellement citées à 10 %.

---

<sup>15</sup> Entre la constitution de l'échantillon en septembre 2019 et la réalisation du terrain entre novembre 2020 et janvier 2021, certains ménages ont pu déménager. Ils ont également été interrogés sur leur récente mobilité. Pour plus de détail, cf. Annexe - Sources de données.

Figure 20 : Les raisons du départ dans le passé



Source : Enquête ménages.

Champ : Ménages habitant depuis plus de 15 ans dans leur logement, ayant voulu déménager dans le passé.

### Encadré : Les ménages indiquant pouvoir déménager si une opportunité se présente

Ces ménages présentent des niveaux d'insatisfaction inférieurs à ceux qui ont un véritable projet de déménagement (14 % d'insatisfaction pour le logement, 19 % pour le quartier – Figures 17 et 18). Cependant, ils indiquent un niveau de satisfaction plus moyen que ceux ne souhaitant pas quitter leur logement, expliquant pourquoi ils envisagent de quitter leur logement sans réalisation de leur projet.

Les raisons évoquées et leur hiérarchisation sont identiques à celles citées par les ménages souhaitant déménager (Figure 21). Les problèmes de voisinage et l'inadaptation du logement sont néanmoins moins cités (31 %). Ces difficultés grèvent moins quotidiennement, ce qui explique que le projet de déménagement soit moins abouti.

Figure 21 : Les raisons du départ des ménages pouvant déménager si une opportunité se présente



Source : Enquête ménages.

Champ : Ménages habitant depuis plus de 15 ans dans leur logement, pouvant déménager si une opportunité se présente.



Habiter dans un quartier prioritaire de la ville (QPV) génère un désir de mobilité plus important : 22 % des locataires en QPV se déclarent contraints ou souhaitant déménager contre 16 % pour l'ensemble des ménages. Par ailleurs, les ménages résidant en zones tendues ont des intentions de mobilité plus élevées par rapport à ceux des zones détendues : 23 % des ménages habitant en zone A Île-de-France envisagent de déménager, 10 % en zone C (Figure 22). Les prix de l'immobilier plus élevés et la forte demande dans les zones tendues rendent difficile toute mobilité contrairement aux zones détendues où les ménages rencontrent une plus grande facilité pour déménager et des temps d'attente de mutation interne réduits. Les projets de mobilité culminent dans les QPV des zones tendues. Les différences entre territoires sont maximales dans les QPV ; hors QPV, elles sont faibles.

Le niveau de satisfaction relatif au quartier est le plus faible dans les QPV (Figure 23) : 39 % des ménages résidant dans les QPV se disent insatisfaits de leur quartier contre 26 % pour les ménages habitant hors QPV. À souligner que l'insatisfaction liée au logement (Figure 24) est quasi équivalente entre QPV et hors QPV.

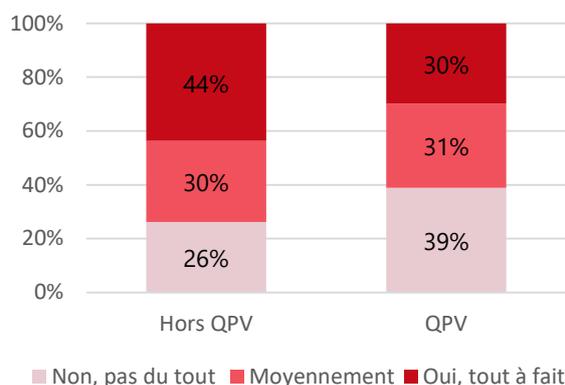
Figure 22 : Les intentions de mobilité par zone géographique

	A bis	Zone A Île-de-France	Zone A PACA	Autres zones tendues	B2	C	DROM	France
Total	14%	23%	15%	19%	11%	10%	14%	16%
Zone QPV	19%	29%	21%	25%	-	-	13%	22%
Zone hors QPV	14%	14%	11%	14%	-	-	15%	13%

Source : Enquête ménages.

Champ : Ménages habitant depuis plus de 15 ans dans leur logement, contraints ou souhaitant actuellement déménager.

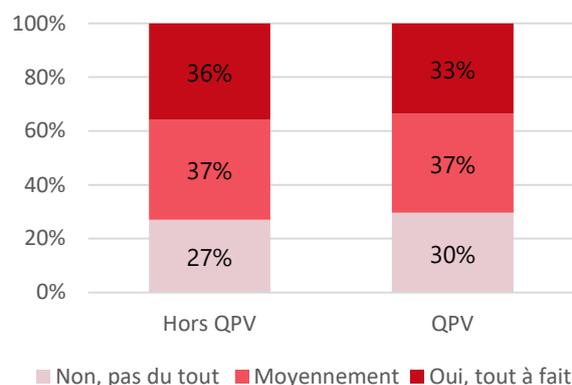
Figure 23 : Le niveau de satisfaction relatif au quartier en QPV et hors QPV



Source : Enquête ménages.

Champ : Ménages habitant depuis plus de 15 ans dans leur logement, contraints ou souhaitant actuellement déménager.

Figure 24 : Le niveau de satisfaction relatif au logement en QPV et hors QPV



Source : Enquête ménages.

Champ : Ménages habitant depuis plus de 15 ans dans leur logement, contraints ou souhaitant actuellement déménager.

Quelle que soit la zone géographique, le désir de mobilité est d'abord lié au logement et au quartier (Annexe - Figure 29). Cependant, les problèmes de voisinage sont plus fréquemment évoqués par les ménages résidant dans les QPV (38 % versus 30 % pour les ménages locataires hors QPV). 22 % des ménages qui résident en zones détendues citent les problèmes de voisinage contre 36 % en zones tendues.

42 % des ménages expliquent leur souhait de mobilité par « un logement non adapté aux besoins ». Cette raison recouvre néanmoins différentes réalités en fonction des zones géographiques : il s'agit le plus souvent de besoins d'aménagements spécifiques (ascenseurs, douches) dans les zones détendues et les DROM alors qu'il s'agit de logements trop petits dans le cas francilien.

Les ménages locataires dans les zones détendues citent avant tout la santé comme cause du départ : 29 % contre 12 % en Île-de-France et 18 % dans les autres zones tendues dont PACA. 20 % des ménages résidant hors QPV évoquent cette raison contre 15 % pour ceux en QPV. À l'inverse, le rapprochement de proches n'est quasiment pas avancé (2 %) alors qu'il est annoncé par 10 % des ménages en zones tendues, qu'ils habitent ou pas en QPV.

Les raisons financières (loyer trop élevé par rapport au revenu) sont mentionnées à 11 % dans les zones détendues et à 12 % en Île-de-France contre 8 % dans les autres zones tendues dont PACA. Elles sont en règle générale moins évoquées dans les QPV (9 %) que dans les zones hors QPV (12 %). Ces résultats renvoient certainement aux niveaux régulés des loyers du secteur locatif social.

Au sein des DROM, les raisons évoquées sont plus variées bien qu'« un logement non adapté aux besoins » reste de loin la première raison au départ (citée par 37 % des ménages). Notons enfin que l'accession à la propriété est un motif évoqué à 7 %.

#### LES DELAIS D'ATTENTE D'UN NOUVEAU LOGEMENT SOCIAL ET LES CONTRAINTES FINANCIERES, PRINCIPAUX FREINS A LA MOBILITE

Le prix trop élevé des biens immobiliers est le principal frein des ménages (pour un tiers des enquêtés) qui souhaitent déménager<sup>16</sup>. Il est plus précisément évoqué par 70 % des ménages cherchant une location privée, par 90 % de ceux qui visent à devenir propriétaire et par 21 % des locataires qui souhaitent une mobilité interne au sein du parc social. Dans le parc social, les locataires depuis au moins 15 ans de leur logement payent un loyer moyen inférieur de 11 % à celui des emménagés récents<sup>17</sup>, les revalorisations annuelles en cours de bail étant moins dynamiques que celles intervenant à l'occasion de nouveau bail. Déménager, même au sein du parc social, peut signifier une hausse significative de l'effort consenti au paiement du loyer d'un logement à caractéristiques équivalentes. Cependant, parmi ceux qui souhaitent accéder à un nouveau logement social, les délais d'attente constituent la difficulté principale, citée par 86 % des ménages.

Les ménages contraints de déménager indiquent rencontrer plus de difficultés que ceux souhaitant déménager (41 % contre 34 %), notamment des délais d'attente importants. Le caractère obligé du départ rend alors plus problématique l'attente.

Ces constatations sont confirmées par les ménages qui ont souhaité déménager dans le passé et dont le projet n'a pas abouti. Les freins cités concernent essentiellement les demandeurs de mobilité interne. Il s'agit, en particulier, des délais d'attente (20 %), le fait qu'« aucun HLM n'a été proposée » (15 %) et « les logements visités ne convenaient pas » (14 %).

À noter que les ménages ayant renoncé à leur projet de déménagement citent plus fréquemment les raisons financières comme raisons au maintien dans le logement : 48 % contre 35 % pour l'ensemble des ménages ne souhaitant pas quitter leur logement (*cf. supra* Figure 8). Les difficultés rencontrées lors de leur recherche ont découragé une partie des ménages inscrits dans une dynamique de mobilité mais qui ont finalement renoncé à leur projet.

<sup>16</sup> Les ménages pouvaient choisir plusieurs réponses à la question : « Que recherchez comme logement ? ». Ainsi, le total n'est pas égal à 100 %.

<sup>17</sup> *Un locataire du parc social sur 3 occupe son logement depuis au moins 15 ans* (Beck, ANCOLS, janvier 2021).

## L'ÂGE, FACTEUR DETERMINANT DE LA MOBILITE

Les intentions de mobilité baissent avec l'âge : un quart des ménages dont le titulaire est né après 1970 se disent contraints ou souhaitent partir de leur logement (Figure 25) contre 10 % de ceux nés avant 1950. Par corrélation, les personnes en retraite ou pré-retraite ne sont que 12 % à envisager de déménager alors que les personnes actives sont proportionnellement deux fois plus nombreuses. Quelle que soit la situation vis-à-vis de l'emploi, plus le titulaire est jeune, plus les intentions à la mobilité augmentent. Comme attendu<sup>18</sup>, l'âge est donc un facteur déterminant de la mobilité.

Figure 25 : Les intentions de mobilité en fonction du statut professionnel et de l'année de naissance du titulaire répondant

Année de naissance	Statut professionnel			
	à la retraite ou en pré-retraite	en emploi	au chômage	Total
Avant 1950	10%	-	-	10%
1950-59	13%	18%	-	15%
1960-69	-	17%	19%	18%
Après 1970	-	26%	27%	26%
Total	12%	20%	21%	16%

Source : Enquête ménages.

Champ : Ménages habitant depuis au moins 15 ans leur logement.

Note de lecture : Parmi les ménages habitant depuis au moins 15 ans leur logement et dont le titulaire est né avant 1950 et se trouve en retraite ou en pré-retraite, 10 % souhaitent déménager.

Ces résultats sont confirmés par l'étude du profil des ménages ayant déménagé entre septembre 2019 et janvier 2021. 58 % d'entre eux ont moins de 60 ans contre 39 % pour ceux qui sont restés dans leur logement. De fait, les ménages sont majoritairement actifs (41 % sont en emploi contre 28 % pour ceux restés dans leur logement).

Les ménages les plus enclins à la mobilité relèvent ainsi de profils relativement jeunes. Ils sont âgés de moins de 60 ans, occupent depuis moins de 20 ans leur logement, sont plutôt en activité et plus susceptibles d'avoir des enfants à charge.

## CONCLUSION : TYPOLOGIE DES MENAGES PRESENTS DEPUIS AU MOINS 15 ANS DANS LEUR LOGEMENT

Le souhait de déménager est fortement lié au niveau de satisfaction des ménages quant à leurs quartier et logement. Il est l'élément déclencheur du projet de déménagement. Un quartier mal fréquenté ou un logement non adapté aux besoins du ménage sont les principales raisons de la mobilité. Les raisons de santé expliquent une part des mobilités. Enfin, l'âge des ménages est un élément essentiel qui explique le déménagement effectif, la mobilité diminuant avec l'âge.

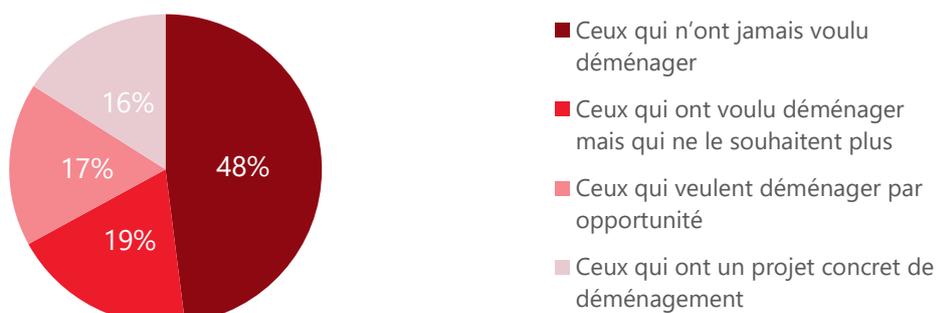
Les prix rencontrés sur le marché de l'immobilier (parc privé) mais aussi les niveaux de loyers du parc social, ainsi que les délais d'attente pour accéder à un nouveau logement social, constituent les principales difficultés rencontrées par l'ensemble des ménages qui ont souhaité déménager. Ces contraintes économiques peuvent les conduire à renoncer à leur projet.

<sup>18</sup> Cf. *supra* note de bas page n°10.

Différents profils de ménages parmi les locataires depuis au moins 15 ans de leur logement peuvent alors être distingués (Figure 26) :

- **Ceux qui n'ont jamais voulu déménager** : ils représentent 48 % des locataires présents depuis au moins 15 ans dans leur logement. Ils sont fortement satisfaits de leur logement et quartier, et ne souhaitent ainsi pas déménager, d'autant plus que ce sont le plus souvent des ménages de plus de 60 ans.
- **Ceux qui ont voulu déménager mais qui ne le souhaitent plus** : ils représentent 19 % des ménages résidant depuis au moins 15 ans dans leur logement. Ils sont plutôt satisfaits de leur situation et ne sont plus enclins à partir. Au vu des réponses de ceux qui ont effectivement déménagé, ils auraient déjà déménagé si la situation avait été difficilement tenable.
- **Ceux qui veulent déménager par opportunité** : 17 % des ménages ont annoncé pouvoir quitter leur logement si une opportunité se présentait. En grande majorité satisfaits de leur situation, peu déménageront dans les faits en raison d'une forte inertie à la mobilité.
- **Ceux qui ont un projet concret de déménagement** : 16 % des ménages se déclarent contraints ou enclins à déménager, pour les deux tiers dans le cadre d'une mobilité interne au sein du parc social.

Figure 26 : Les quatre profils des locataires depuis au moins 15 ans de leur logement social



Source : Enquête ménages.

Champ : Ménages habitant depuis au moins 15 ans leur logement.



## Bibliographie

*Un locataire du parc social sur 3 occupe son logement depuis au moins 15 ans* (Beck, ANCOLS, janvier 2021).

*7 % des ménages quittent le parc social chaque année - La mobilité au sein du parc social* (Beck, ANCOLS, janvier 2021).

*17 % des ménages changent d'EPCI lors d'un déménagement à l'intérieur du parc social – La mobilité au sein du parc social* (Beck et Diouet, ANCOLS, janvier 2021).

*La baisse de la mobilité dans le parc social, principale cause de la baisse de la vacance* (Prestel, ANCOLS, janvier 2021).

*Les charges : quelles différences entre le parc locatif social et le parc locatif libre ?* (Roche, ANCOLS, mai 2020).

*Une majorité de mobilités de proximité mais de fortes différences selon le profil de individus* dans « Les mobilités résidentielles en France – tendance et impacts territoriaux » (Observatoire des territoires, 2018).

*Ça déménage ? La mobilité résidentielle et ses déterminants*, dans « Les conditions de logement en France » (Delance et Vignolles, Insee références, 2017).

*Habiter en HLM : quel avantage monétaire et quel impact sur les conditions de logement ?* Economie et statistique n°471 (Trévien, 2014).

## Sources de données

Un **terrain ménage** auprès des ménages locataires habitant depuis au moins 15 ans le même logement social, âgés de moins de 80 ans, a été réalisé par téléphone du 16 novembre 2020 au 25 janvier 2021.

Des ménages de toute la France ont été sélectionnés afin d'avoir une représentation de l'ensemble des territoires. Cependant ont été surpondérés les ménages issus des zones tendues, zones concentrant les problématiques de faible mobilité, ainsi que ceux des départements et régions d'outre-mer (DROM), afin de prendre en compte leurs particularités. En fin de compte, 3 702 ménages ont été interviewés : 43 % en Île-de-France, 14 % dans les DROM (Martinique et La Réunion) et 43 % dans les autres territoires de la France métropolitaine.

L'échantillonnage et l'analyse des données ont été réalisés en régie par l'ANCOLS. La réalisation des enquêtes téléphoniques a été confiée, après un appel d'offre, au cabinet La Voix du Client.

La pondération a été réalisée en s'appuyant sur la base de données Fidéli, millésime 2017, et sur la base de données sectorielles RPLS. Les variables retenues ont été l'ancienneté du bail, la composition familiale, le zonage ABC ainsi que la prise en compte de la surpondération dans l'échantillon de l'Île-de-France et des DROM.

La base de contacts des ménages a été arrêtée au 1<sup>er</sup> septembre 2019. Entre ce moment et la réalisation des interviews, 153 ménages ont déménagé soit un taux de mobilité de 4 %.

Outre les résultats du terrain ménage, deux autres sources de données ont été utilisées dans le calcul des pondérations :

Le **Répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux (RPLS)** dresse l'état du parc de logements locatifs des bailleurs sociaux au 1<sup>er</sup> janvier d'une année donnée. Il recense l'ensemble des logements du parc locatif social appartenant à des organismes HLM ainsi que les logements des SEM comportant au moins un logement conventionné. Les logements-foyers et les résidences pour personnes âgées ou handicapées ne sont pas intégrés au répertoire.

La base de données **Fidéli (Fichiers Démographiques des Logements et des Individus)**, établie à partir des fichiers fiscaux, notamment la taxe d'habitation, et produite par l'Insee, fournit des informations récentes sur la domiciliation et les migrations résidentielles des individus et ménages français. Elle fournit les caractéristiques du logement et des personnes. L'accès à certaines données utilisées dans le cadre de ce travail a été réalisé au sein d'environnements sécurisés du Centre d'accès sécurisé aux données – CASD (Réf. ANR-10-EQPX-17).

## DEFINITIONS

Le **découpage géographique** retenu dans cette étude résulte du croisement de la variable zonage A / B / C avec celle des régions administratives.

Le zonage A / B / C caractérise la tension du marché du logement, définie par le niveau d'adéquation sur un territoire entre la demande de logements et l'offre de logements disponibles, en découpant la France en 5 zones, de la plus tendue (A bis) à la plus détendue (zone C). Une zone est dite « tendue » si l'offre de logements disponibles n'est pas suffisante pour couvrir la demande (en termes de volume et de prix). Inversement, une zone est détendue si l'offre de logements est suffisante pour couvrir les besoins en demande de logements.

Quatre zones administratives ont été retenues : Île-de-France, Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA), Départements et Régions d'Outre-Mer (DROM) et les autres territoires français.

De ce croisement ressortent alors 7 catégories :

- Zone A bis, située qu'en Île-de-France (17 % des ménages)
- Zone A Île-de-France (17 % des ménages)
- Zone A PACA (10 % des ménages)
- Autres zones tendues (24 % des ménages)
- Zone B2 (17 % des ménages)
- Zone C (14 % des ménages)
- DROM (1 % des ménages)

Un **ménage complexe** se définit par rapport aux autres types de ménages. D'après la définition proposée par l'Insee, il s'agit d'un ménage qui n'est pas composé soit d'une seule personne, soit d'une seule famille (un couple sans enfant, un couple avec enfant(s) ou une famille monoparentale). Ces ménages sont qualifiés de complexes dans la mesure où le type de lien (lien de parenté, liens amicaux, etc.) peut être très variable entre les personnes. Ils comportent notamment les ménages au sein desquels cohabitent plusieurs générations, ainsi que les personnes vivant en colocation. Il est difficile de mettre en évidence une configuration type de ces ménages.



La **sur ou sous-occupation** caractérise le degré d'occupation du logement, par comparaison entre le nombre de pièces qu'il comporte et le nombre de pièces nécessaires au ménage. La norme de peuplement Insee sert de référence pour déterminer les cas de suroccupation ou sous-occupation. En raison de la méconnaissance du sexe des différents occupants, il n'a pas été possible de suivre exactement la norme de peuplement Insee. Néanmoins, sachant que la majorité des occupants sont majeurs, l'hypothèse a été faite que l'ensemble des occupants étaient majeurs, ce qui revient à attribuer une chambre supplémentaire par occupant supplémentaire. Ce faisant, dans le cas de la sous-occupation, la méthode retenue correspond à la définition des locaux insuffisamment occupés décrits dans l'article L.621-2 du code de la construction et de l'habitation. L'occupation « normale » d'un logement est définie ainsi : une pièce de séjour pour le ménage et une pièce pour chaque personne du ménage. Un logement auquel il manque une pièce est en situation de surpeuplement modéré. S'il manque deux pièces ou plus, il est en surpeuplement accentué. À l'inverse, on parle de sous-peuplement modéré si le logement compte une pièce de plus que la norme, de sous-peuplement prononcé s'il compte deux pièces de plus et de sous-peuplement très accentué s'il compte au moins trois pièces de plus.

L'occupation ressentie par le ménage a été appréhendée à partir de la question B4 du questionnaire « Compte tenu du nombre de personnes vivant avec vous, vous estimez que vous disposez d'un nombre de pièces insuffisant, suffisant ou supérieur à vos besoins ? ». Elle ne permet pas de mesurer les degrés de suroccupation ou sous-occupation. L'occupation objective a été calculée à partir du nombre de personnes présentes dans le logement et le nombre de pièces déclarées.

Figure 27 : Les ménages locataires depuis au moins 15 ans de leur logement par zone géographique

	A bis	Zone A Île-de-France	Zone A PACA	Autres zones tendues	B2	C	DROM	France
Locataires depuis au moins 15 ans	17%	17%	10%	24%	17%	14%	1%	100%
Ensemble des locataires	12%	13%	5%	30%	22%	14%	3%	100%
Locataires depuis au moins 15 ans en QPV	15%	59%	46%	42%	29%	7%	38%	33%

Source : Enquête ménages. RPLS 2019.

Champ : Ménages habitant depuis au moins 15 ans leur logement.

Figure 28 : Le profil des ménages locataires depuis au moins 15 ans de leur logement

	A bis	Zone A Île-de-France	Zone A PACA	Autres zones tendues	B2	C	DROM	France
Nombre moyen de personnes	2,0	2,5	2,0	1,9	1,9	1,8	2,1	2,0
<i>Composition familiale par zone</i>								
avec enfant	18%	21%	11%	13%	18%	18%	12%	16%
mono	11%	11%	9%	7%	8%	10%	26%	9%
couple	18%	16%	17%	23%	29%	21%	8%	21%
seule	44%	34%	44%	44%	41%	49%	40%	42%
complexe	10%	18%	20%	12%	4%	2%	13%	11%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Source : Enquête ménages.

Champ : Ménages habitant depuis au moins 15 ans leur logement.

Figure 29: Les raisons au départ des ménages par zone géographique

	Île-de-France	Autres zones tendues dont PACA	Zones détendues	DROM	Hors QPV	QPV
Logement non adapté aux besoins	41%	42%	43%	37%	43%	40%
Problème de voisinage	35%	38%	22%	23%	30%	38%
Logement mal entretenu ou vétuste	18%	10%	17%	15%	15%	14%
Raisons de santé	12%	18%	29%	19%	20%	15%
Loyer trop élevé par rapport aux revenus	12%	8%	11%	10%	12%	9%
Rapprochement de proches	12%	9%	2%	4%	9%	8%
Evolution de la composition familiale	7%	3%	5%	3%	6%	3%
Accession à la propriété	3%	2%	0%	7%	2%	2%
Raisons professionnelles	2%	2%	0%	3%	1%	2%
Départ à la retraite	2%	3%	4%	0%	4%	2%
Autres	18%	14%	5%	12%	13%	16%

Source : Enquête ménages.

Champ : Ménages habitant depuis plus de 15 ans dans leur logement, contraints ou souhaitant actuellement déménager.

