



Une personne sur dix connaît des difficultés de logement durables

Entre 2014 et 2017, 18 % de la population de France métropolitaine a déménagé au moins une fois. Les jeunes et les locataires sont plus mobiles.

Par ailleurs, l'accès à la propriété est un des facteurs de mobilité. Ainsi, 12 % des adultes qui n'étaient pas propriétaires en 2014 le sont devenus entre 2014 et 2017. Améliorer ses conditions de logement peut aussi motiver un déménagement. De façon ponctuelle, au moins une année en 2014 ou en 2017, près de trois personnes sur dix sont confrontées à des difficultés de logement, dues à l'inconfort ou au surpeuplement. Pour un habitant sur dix, ces difficultés persistent. Les personnes mobiles sont plus souvent confrontées à ces difficultés, mais de façon moins durable. En outre, un déménagement sur cinq s'accompagne d'une amélioration des conditions de logement. Les personnes modestes, celles vivant en famille monoparentale ou les locataires rencontrent plus fréquemment et de façon plus durable des difficultés de logement. Une personne sur dix vit par ailleurs dans un logement surpeuplé, souvent de manière durable.

Céline Arnold, Maxime Levesque, Lise Pontié, division Logement, Insee

Entre 2014 et 2017, 18 % des habitants de France métropolitaine ont déménagé au moins une fois (*figure 1 ; sources*). Ils sont plus d'un tiers (35 %) lorsque leur ménage a connu au cours de cette période un changement de composition comme la naissance d'un enfant, une mise en couple ou une séparation.

Les ménages jeunes, moins installés dans la vie professionnelle et familiale, sont les plus mobiles (*définitions*). Plus de la moitié (54 %) des personnes appartenant à un ménage dont la personne de référence (*définitions*) a moins de 30 ans ont ainsi déménagé, soit deux fois plus que lorsque la personne de référence est âgée de 30 à 39 ans et sept fois plus que lorsqu'elle a 50 ans ou plus.

Les ménages propriétaires (accédants ou non) déménagent moins souvent que la moyenne. En particulier, les frais engagés pour un déménagement sont en général plus élevés, notamment en raison des coûts de transactions immobilières. En outre, la part de locataires ayant déménagé au cours de cette période de quatre ans atteint 50 % dans le secteur libre, contre 23 % dans le

1 Part de personnes ayant changé de logement entre 2014 et 2017

	en %
Type de ménage	
Personne seule	18
Couple sans enfant	14
Couple avec enfant(s)	20
Famille monoparentale	23
Âge de la personne de référence	
Moins de 30 ans	54
De 30 à 39 ans	28
De 40 à 49 ans	18
50 ans ou plus	8
Niveau de vie du ménage	
1 ^{er} quartile (ménage modeste)	22
2 ^e quartile	18
3 ^e quartile	19
Dernier quartile (ménage aisé)	14
Statut d'occupation du ménage	
Propriétaire non-accédant	6
Propriétaire accédant	12
Locataire du secteur social	23
Locataire du secteur libre	50
Changement de composition du ménage entre 2014 et 2017	
Pas de changement	13
Changement	35
Ensemble	18

Note : les caractéristiques sont celles du ménage d'appartenance en 2014.

Lecture : 35 % des personnes dont le ménage a connu un changement de composition entre 2014 et 2017 ont changé de logement.

Champ : France métropolitaine, personnes présentes en 2014 et 2017.

Source : Insee, enquête Statistiques sur les ressources et conditions de vie (SRCV).

secteur social. L'un des facteurs de la mobilité est le souhait de devenir propriétaire et les locataires d'un logement social accèdent moins souvent à la propriété que ceux du secteur libre. Plus les personnes sont aisées (*définitions*), moins elles sont mobiles, ce qui tient au fait qu'elles sont généralement plus âgées et plus souvent propriétaires. Ainsi, 22 % des personnes modestes (*définitions*) ont déménagé entre 2014 et 2017, contre seulement 14 % des personnes aisées. En revanche si on tient compte de ces caractéristiques (âge, statut d'occupation, etc.), il apparaît que les ménages aisés sont légèrement plus mobiles que les ménages modestes.

12 % des adultes qui n'étaient pas propriétaires en 2014 le sont devenus trois ans plus tard

Devenir propriétaire de sa résidence principale motive certains déménagements. Parmi les 18 ans ou plus qui n'étaient pas propriétaires de leur résidence principale en 2014, 12 % le sont devenus entre 2014 et 2017 (*figure 2*), en changeant de résidence dans la grande majorité des cas.

L'accès à la propriété (*définitions*) se réalise essentiellement avant 50 ans. Dans les ménages dont la personne de référence a 50 ans ou plus, seuls 6 % des adultes sont devenus propriétaires-occupants entre 2014 et 2017 ; ils sont 20 % lorsque la personne de référence est âgée de moins de 40 ans.

Durant ces quatre années, seulement 4 % des personnes modestes sont devenues propriétaires, soit cinq fois moins que les personnes aisées (23 %). En raison de leur niveau de vie généralement plus faible ou du niveau plus attractif des loyers, les locataires du secteur social accèdent trois fois moins souvent à la propriété que ceux du secteur libre. Occuper un logement social permettait auparavant, à revenu égal, compte tenu du différentiel de loyer avec le secteur libre, de constituer une épargne en vue d'accéder à la propriété [Goffette-Nagot et Sidibé, 2010]. Depuis les années 1980, ce type de parcours semble moins fréquent [Donzeau et Lardeux, 2017].

Trois personnes sur dix ont des difficultés de logement en 2014 ou en 2017

Des conditions de logement difficiles peuvent également motiver un changement de résidence, afin d'habiter un logement plus confortable ou plus adapté à son ménage. En quarante ans, le confort des logements s'est considérablement amélioré. Le confort sanitaire de base, c'est-à-dire l'eau courante, une baignoire ou une douche, et des toilettes à l'intérieur, est désormais quasi-intégralement acquis. Jusqu'à la fin des années 1970, un logement sur quatre ne disposait pas de salle de bain ou de toilettes à l'intérieur. Pour autant, des difficultés de logement persistent

aujourd'hui : défaut d'équipement de chauffage ou d'isolation, ou encore mauvaise adaptation du logement à ses occupants – qu'il soit trop coûteux à chauffer, trop petit ou inadapté à la taille du ménage (*encadré*).

La part de la population confrontée à des difficultés de logement de façon ponctuelle (c'est-à-dire au moins une année en 2014 ou en 2017) atteint 28 % (*figure 3*). Pour plus d'un tiers d'entre elles (10 % des personnes), ces difficultés se manifestent de façon durable, c'est-à-dire en 2014 comme en 2017. Les personnes ayant déménagé entre 2014 et 2017 connaissent plus souvent des difficultés de logement au moins une des deux années (38 %). Mais pour la plupart d'entre elles, cette situation est plutôt transitoire et seule une minorité (6 %) y sont confrontées à la fois en 2014 et en 2017. Ainsi, la mobilité s'accompagne nettement plus souvent d'une amélioration des conditions de logement que

l'inverse : c'est le cas pour 23 % des personnes mobiles durant cette période. Cependant, 9 % des résidents qui ont déménagé connaissent des difficultés de logement en 2017 et pas en 2014.

Les difficultés de logement concernent davantage les ménages les plus jeunes. Elles diminuent ensuite avec l'âge, à mesure que le niveau de vie augmente. Pour ces jeunes ménages, les difficultés sont plus souvent transitoires, car leur mobilité est plus importante. Enfin, les difficultés sont plus présentes dans l'unité urbaine de Paris, en particulier les nuisances sonores (voisinage ou environnement extérieur) et le surpeuplement. Près de la moitié (45 %) des personnes modestes connaissent des difficultés de logement en 2014 ou en 2017, soit trois fois plus que les personnes aisées (16 %). La persistance de ces difficultés conforte ces inégalités : pour 20 % des personnes modestes, elles sont

2 Part des adultes devenus propriétaires entre 2014 et 2017

	en %
Type de ménage	
Personne seule ou famille monoparentale	7
Couple sans enfant ou avec enfant(s)	15
Âge de la personne de référence	
Moins de 40 ans	20
De 40 à 49 ans	12
50 ans ou plus	6
Niveau de vie du ménage	
1 ^{er} quartile (ménage modeste)	4
2 ^e quartile	12
3 ^e quartile	16
Dernier quartile (ménage aisé)	23
Statut d'occupation du ménage	
Locataire du secteur libre	18
Locataire du secteur social	6
Changement de composition du ménage entre 2014 et 2017	
Pas de changement	10
Changement	17
Ensemble	12

Note : les caractéristiques sont celles du ménage d'appartenance en 2014.

Lecture : 15 % des adultes vivant dans un ménage composé d'un couple avec ou sans enfants sont devenus propriétaires entre 2014 et 2017.

Champ : France métropolitaine, personnes âgées de 18 ans ou plus en 2014 présentes en 2014 et 2017, hors personnes occupantes principales de leur logement dans un ménage propriétaire en 2014.

Source : Insee, enquête Statistiques sur les ressources et conditions de vie (SRCV).

Les difficultés de logement

Un individu est considéré comme étant confronté à des **difficultés de logement** si le ménage auquel il appartient connaît au moins deux difficultés parmi les neuf suivantes :

- absence d'eau chaude courante ;
- absence de salle de bain ;
- absence de toilettes ;
- pas de chauffage central ou électrique ;
- fuites dans la toiture, murs, sols, fondations humides, moisissures dans les cadres de fenêtres ou le sol ;
- logement trop bruyant ;
- logement difficile ou trop coûteux à bien chauffer ;
- logement considéré trop petit par ses occupants ;
- logement trop petit par rapport au nombre de personnes dans le ménage (indicateur de peuplement ; *définitions*).

Cette définition est harmonisée au niveau européen.

Lorsque les personnes sont exposées à ces difficultés en 2014 et en 2017, ces difficultés sont qualifiées de **durables**. Les personnes concernées par ces difficultés ces deux années y ont été confrontées au moins trois années sur quatre dans la très grande majorité des cas (94 % pour les difficultés de logement dans leur ensemble et 98 % pour le surpeuplement).

durables, soit presque quatre fois plus souvent que pour les personnes aisées (6 %).

Les locataires et les familles monoparentales connaissent beaucoup plus souvent des difficultés de logement. Ces catégories de ménages ont en effet un niveau de vie moyen plus faible que d'autres. Les familles monoparentales sont en outre davantage confrontées à des difficultés durables de logement : une personne sur quatre appartenant à une famille monoparentale y est confrontée en 2014 et en 2017.

Le surpeuplement touche davantage les familles monoparentales et les couples avec enfants

Le surpeuplement (*définitions*) est une des difficultés de logement. Il a fortement baissé depuis le milieu des années 1980 et jusqu'au milieu des années 2000 (passant de 16 % des ménages en 1984 à 8 % en 2006, d'après l'enquête Logement), avec l'augmentation des surfaces des logements et la diminution de la taille des ménages. Cependant, il touche certaines populations, de façon plus marquée encore que les

difficultés de logement dans leur ensemble. Ainsi, les personnes modestes sont sept fois plus nombreuses que les personnes aisées à vivre dans un logement surpeuplé, au moins durant l'une des deux années.

Les situations de surpeuplement sont souvent persistantes, encore plus que les difficultés de logement dans leur ensemble : ainsi, la moitié des habitants qui en souffrent en 2014 ou en 2017 les subissent au cours des deux années.

Les personnes mobiles sont touchées de façon plus ponctuelle : une sur cinq est concernée, dont un quart durablement. Déménager n'implique toutefois pas toujours de pallier le surpeuplement : un déménagement se traduit aussi souvent par une amélioration que par une dégradation ponctuelle face au surpeuplement.

Lorsque la composition du ménage a changé (naissance d'un enfant, séparation, etc.) sur la période, les occupants du logement se retrouvent aussi plus fréquemment en situation de surpeuplement de façon ponctuelle. Seuls un quart d'entre eux vivent durablement dans un logement surpeuplé. Les trois quarts restant connaissent à parts égales, soit une amélioration, soit une dégradation ponctuelle face au surpeuplement.

Les familles monoparentales vivent deux fois plus souvent dans un logement surpeuplé que les couples avec enfants, cinq fois plus que les personnes seules et quinze fois plus que les personnes en couple sans enfant. Dans l'unité urbaine de Paris, où le coût du logement est plus élevé, les logements sont également plus souvent surpeuplés (dans une proportion deux fois supérieure à la moyenne nationale). Enfin, les locataires, plus présents dans les grandes unités urbaines, sont également nettement plus concernés que les propriétaires.

En outre, les locataires du secteur social et les personnes modestes se retrouvent plus souvent durablement en situation de surpeuplement. ■

Sources

L'enquête statistique sur les ressources et conditions de vie (SRCV) est la partie française du système communautaire EU-SILC (*European Union Statistics on Income and Living Conditions*).

Cette enquête en face à face porte sur les revenus, la situation financière et les conditions de vie des ménages sur le champ de la France métropolitaine.

3 Part des personnes concernées par les difficultés de logement et le surpeuplement

en %

	Difficultés de logement		Surpeuplement	
	Au moins une année en 2014 ou en 2017	En 2014 et en 2017 (durables)	Au moins une année en 2014 ou en 2017	En 2014 et en 2017 (durable)
Type de ménage				
Personne seule	26	8	6	2
Couple sans enfant	18	5	2	1
Couple avec enfant(s)	29	10	14	8
Famille monoparentale	50	24	30	16
Âge de la personne de référence				
Moins de 40 ans	36	12	18	9
De 40 à 49 ans	32	14	16	9
50 ans ou plus	21	7	5	2
Niveau de vie du ménage				
1 ^{er} quartile (ménage modeste)	45	20	26	16
2 ^e quartile	32	11	11	5
3 ^e quartile	20	6	7	3
Dernier quartile (ménage aisé)	16	6	4	ns
Statut d'occupation du ménage				
Propriétaire	19	7	5	2
Locataire du secteur social	49	19	30	18
Locataire du secteur libre	43	14	18	9
Type d'unité urbaine				
Commune rurale	22	7	5	ns
Unité urbaine de moins de 100 000 habitants	29	9	11	5
Unité urbaine de 100 000 habitants ou plus	28	10	11	6
Unité urbaine de Paris	34	14	24	12
Changement de composition du ménage entre 2014 et 2017				
Pas de changement	26	10	9	6
Changement	35	11	19	5
Mobilité du ménage				
Pas de mobilité	26	11	10	6
Mobilité	38	6	19	5
Ensemble	28	10	12	6

ns : non significatif

Note : les caractéristiques sont celles du ménage d'appartenance en 2014.

Lecture : 50 % des individus appartenant à une famille monoparentale ont fait face à des difficultés de logement au moins une année en 2014 ou en 2017 ; 24 % des individus appartenant à une famille monoparentale ont rencontré des difficultés de logement de façon plus durable, c'est-à-dire en 2014 et en 2017.

Champ : France métropolitaine, personnes présentes en 2014 et 2017.

Source : Insee, enquête Statistiques sur les ressources et conditions de vie (SRCV).

Chaque année, au total 14 000 ménages sont interrogés, notamment sur la thématique du logement. Environ 3 200 logements répondant pour la première fois à l'enquête viennent alimenter le panel tandis que 11 000 logements sont en situation de réinterrogation et qu'un échantillon de ménages dit « sortant » le quitte. Les individus appartenant à un ménage répondant lors d'une première interrogation sont ensuite interrogés neuf années consécutives. À chaque vague, les autres adultes qui composent leur ménage sont également interrogés même s'ils n'appartenaient pas initialement à un ménage répondant lors d'une première interrogation.

Cette étude se focalise sur le devenir des 12 000 personnes enquêtées en 2014 et réinterrogées en 2017 afin d'identifier et de caractériser les déménagements ou l'accès à la propriété sur la période. On identifie et caractérise également les personnes qui ont vécu des difficultés de logement au moins l'une de ces deux années.

Les résultats présentés ici sur les individus diffèrent légèrement lorsqu'on mène l'analyse au niveau des ménages, comme cela est usuellement fait à partir de l'enquête Logement. Par exemple, le taux de surpeuplement est plus élevé dans le secteur social que dans le secteur libre. L'écart de taux entre les deux secteurs est nettement plus marqué pour les individus que pour les ménages, car les ménages sont en moyenne plus grands dans le secteur social. Par ailleurs, les caractéristiques qui décrivent les personnes sont celles observées en début de période : par exemple, les locataires du secteur social sont des personnes vivant dans un logement dont l'occupant principal est locataire du secteur social en 2014.

Définitions

L'**indicateur de peuplement** 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. L'occupation « normale » d'un logement est définie ainsi :

- une pièce de séjour pour le ménage ;
 - une pièce pour chaque personne de référence d'une famille ;
 - une pièce pour les autres personnes mariées ou remariées mais ne vivant pas en couple, veuves ou divorcées, ainsi que pour les célibataires de 19 ans ou plus ;
- une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou s'ils ont moins de sept ans, sinon, une pièce par enfant.

Un logement est **surpeuplé** s'il manque une ou plusieurs pièces par rapport à la norme d'occupation.

De plus, une personne seule dans un studio de 25 m² ou plus est réputée satisfaire à la norme et les logements comportant autant de pièces que la norme sont considérés comme surpeuplés s'il y a moins de 18 m² par personne. Le nombre de pièces inclut la cuisine dès lors que le ménage a déclaré que sa surface était supérieure à 12 m².

L'**accès à la propriété** est étudié sur le champ des personnes présentes en 2014 et en 2017, âgées de 18 ans ou plus et qui n'étaient pas occupantes en titre dans un ménage propriétaire en 2014. Il s'agit de la première acquisition de la résidence principale dans la majorité des cas. Une personne est considérée propriétaire en 2017 si elle est occupante en titre,

c'est-à-dire si son nom figure sur le titre de propriété, dans un ménage propriétaire de son logement. Dans les faits, la personne de référence et son conjoint éventuel sont toujours occupants en titre. Les enfants de la personne de référence le sont exceptionnellement, mais d'autres personnes du ménage (parent, autre personne de la famille, ami, etc.) peuvent l'être également.

La **mobilité** est étudiée sur le champ de l'ensemble des personnes présentes en 2014 et en 2017. Une personne est considérée comme mobile si elle est entrée dans son logement en 2014 ou après.

Parmi les personnes du ménage qui se déclarent principales apportuses de ressources, la **personne de référence** est en priorité l'actif le plus âgé, à défaut la personne la plus âgée.

Dans cette étude, une personne est **modeste** si elle appartient à un ménage situé dans le premier quartile de la distribution des niveaux de vie. Elle est **aisée** si son ménage est situé dans le dernier quartile de la distribution des niveaux de vie.

Pour en savoir plus

- *Les conditions de logement en France*, coll. « Insee Références », édition 2017.
- Donzeau N., Lardeux R., « Être locataire, une situation plus durable dans le secteur social que dans le secteur libre », in *Les conditions de logement en France*, coll. « Insee Références », édition 2017.
- Goffette-Nagot F., Sidibé M., « Logement social et accession à la propriété », *Document de travail* du GATE, n° 1021, 2010.

Direction Générale :
88 avenue Verdier
92541 Montrouge Cedex
Directeur de la publication :
Jean-Luc Tavernier
Rédacteur en chef :
A. Goin
Rédacteurs :
J.-B. Champion, C. Collin, P. Glénat
C. Lesdos-Cauhapé, V. Quénechdu
Maquette : RPV
Impression : Jouve
Code Sage IP191743
ISSN 0997 - 3192 (papier) /
ISSN 0997 - 6252 (web)

- *Insee Première* figure dès sa parution sur le site internet de l'Insee :
<https://www.insee.fr/fr/statistiques?collection=116>

- Pour recevoir par courriel les avis de parution (50 numéros par an) :
<https://www.insee.fr/fr/information/1405555>

Pour vous abonner à *Insee Première* et le recevoir par courrier :
<https://www.insee.fr/fr/information/2537715>

