

JUILLET 2006

Trajectoires résidentielles des Franciliens de 50 à 70 ans

La France a connu une mutation urbaine extraordinaire depuis la Seconde Guerre mondiale avec l'amélioration sans précédent des conditions de confort et la montée de l'accession à la propriété : en 1954, 8,9 % des Parisiens étaient propriétaires, cinquante ans après, ils sont 32 %. L'enquête «Biographies et entourage» permet de suivre cette évolution. Près de deux tiers des Franciliens et la moitié des Parisiens, aujourd'hui âgés de 50 à 70 ans, sont propriétaires de leur résidence principale. 45 % des Parisiens sont propriétaires d'une résidence secondaire, contre 37 % des habitants de la petite couronne et 30 % de la grande couronne.



© J.-C. Pattacini/Urba Images/Laurif

Une histoire résidentielle marquée par une amélioration considérable du confort et un accès au statut de propriétaire

Évolution des conditions de logement des générations 1930-1950

En 1954, un peu plus de 5 % des résidences principales avaient l'eau courante, des WC intérieurs, une baignoire et le chauffage central, 15 % en 1962 et 30 % en 1970. La grande majorité des personnes interrogées n'ont pas eu accès au confort durant leur enfance et leur adolescence. À la naissance, les deux tiers des enquêtés, quelle que soit la génération, vivent dans des logements inconfortables, c'est-à-dire soit sans aucun confort, soit avec l'eau ou les WC uniquement. Leur situation s'améliore petit à petit : la moitié d'entre eux habite encore ce type de logement à 10 ans,

43 % à 20 ans. La majorité des enquêtés ont ainsi passé toute leur enfance dans des conditions difficiles, que ce soit à la ferme ou dans de vieux immeubles des centres-ville où l'eau se trouvait sur le palier ou au rez-de-chaussée. Ce n'est que vers 30 ans qu'ils vont connaître une amélioration sensible. À cet âge, trois enquêtés sur quatre disposent des WC et d'une baignoire ou d'une douche, neuf sur dix à 40 ans. Les générations nées après-guerre ont donc bénéficié plus rapidement que les autres des transformations du parc de logements, grâce au redémarrage de la construction et aux opérations de réhabilitation. À 20 ans, 59 % des enquêtés nées entre 1946 et 1950 disposent d'équipements sanitaires individuels contre 37 % des générations 1930-1934.

Au manque de confort sanitaire, venait s'ajouter le surpeuplement des logements, souvent trop petits eu égard à la taille des familles. En 1946, en France, les logements comptaient en moyenne 2,7 pièces, alors que la taille des ménages était supérieure à trois personnes. Au recensement de 1954, 31 % des ménages de quatre personnes disposent d'une ou deux pièces pour se loger, 47 % à Paris (Cahen, 1957). Ce n'est qu'à l'âge adulte que les enquêtés ont pu disposer de plus d'espace, particulièrement vers 40-45 ans, lorsque les enfants ont commencé à quitter le domicile parental. Après 45 ans, alors que la taille moyenne des ménages diminue rapidement avec la décohabitation des enfants et les ruptures conjugales (par divorce ou décès du conjoint), la taille moyenne des logements reste stable jusqu'à 70 ans. Il est probable qu'une réduction de la dimension du logement n'intervienne qu'après cet âge.



**Trajectoires résidentielles
des Franciliens de 50 à 70 ans**

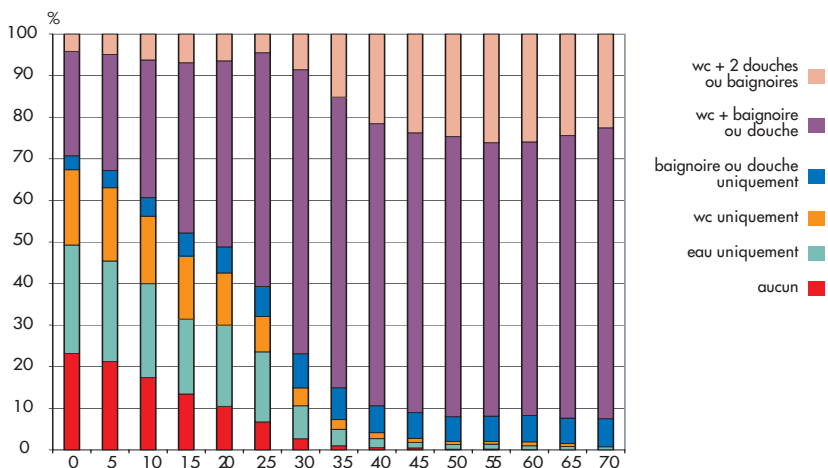
**Une diffusion très rapide de la
propriété**

Les enquêtés de «Biographies et entourage» ont effectué leurs parcours résidentiels dans un contexte de diffusion de la propriété et d'urbanisation sans précédent (à 10 ans, 38 % des enquêtés qui vivaient dans leur famille avaient des parents ou grands-parents propriétaires du logement). Ce qui était utopie au XIX^e siècle et demi-échec dans l'entre-deux-guerres se concrétise enfin au cours de la seconde moitié du XX^e siècle (Bonvalet, 1998).

En 1954, 34 % des ménages étaient propriétaires contre 56 % en 2002. Mais cette diffusion de la propriété ne s'est pas faite de manière linéaire. Les années 1950-1963, qui correspondent à la période où les enquêtés plus âgés deviennent indépendants et constituent une famille, se caractérisent par une forte croissance de la production de logements neufs, notamment de logements destinés à la propriété.

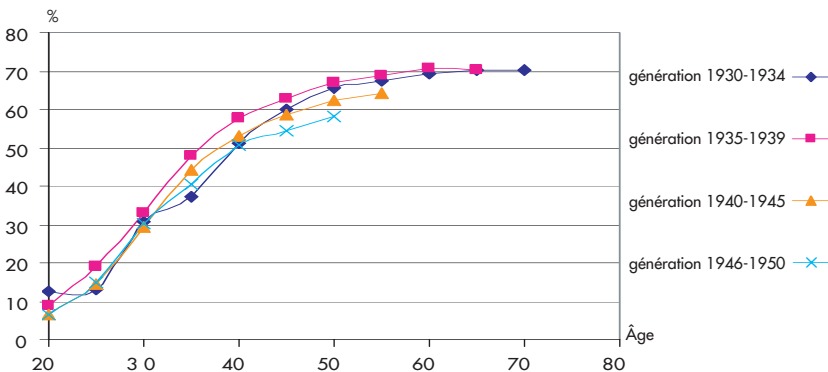
Cette période est suivie, de 1963 à 1968, d'un fléchissement qui touche toutes les catégories sociales, mais plus particulièrement les ouvriers. Ensuite, la diffusion de la propriété reprend, mais à un rythme moins rapide que celui des années 1950. Après 1974 apparaît une nouvelle baisse, bien que la construction de maisons individuelles en accession à la propriété, favorisée par la réforme du logement de 1977, se maintienne et s'accroisse même au cours des années 1980. Les enquêtés, selon les générations, vont donc bénéficier de conditions plus ou moins favorables. Les générations nées juste avant la guerre ont profité du contexte très favorable des années 1955-1965, avec le développement du crédit. Les plus jeunes, qui appartiennent aux

Graphique 1 : Niveau de confort des logements des enquêtés au long de leur vie



Source : Ined, enquête «Biographies et entourage»

Graphique 2 : Taux de propriétaires selon l'âge et la génération



Source : Ined, enquête «Biographies et entourage»

générations du baby-boom, ont connu de moins bonnes conditions, en raison du retournement de la conjoncture économique et du ralentissement de l'inflation (graphique 2). À 35 ans, 48 % des enquêtés nés entre 1935 et 1939 sont déjà propriétaires, contre 40 % pour la génération du baby-boom (1946-1950). À 50 ans, ces différences subsistent : 66 % contre 58 %. Cependant, les plus jeunes ont pu bénéficier, dès le début de leur trajectoire résidentielle,

des nouveaux logements HLM construits à partir de la fin des années 1950 : à 25 ans, on y trouve 10 % des générations du baby-boom contre 3 % des générations 1930-1934. Les propriétaires à la date de l'enquête présentent des caractéristiques démographiques, familiales et sociales facilement repérables : les couples, les cadres supérieurs et les professions intermédiaires sont plus souvent propriétaires, tout comme les habitants de la grande couronne.

Trajectoires résidentielles des Franciliens de 50 à 70 ans

Un nombre élevé d'enfants, les aléas de la vie conjugale (le fait d'avoir vécu dans une famille recomposée), l'origine étrangère ont un effet négatif sur la probabilité d'être propriétaire. Les générations du baby-boom sont moins propriétaires que les enquêtés nés avant ou pendant la guerre.

Toutefois, la constitution d'un patrimoine immobilier ne passe pas forcément par l'achat de la résidence principale. La non-propriété de la résidence principale peut s'expliquer par la possession d'autres biens immobiliers. Ainsi, 35 % des Franciliens âgés de 50 à 70 ans possèdent une résidence secondaire, nombre d'entre eux n'étant pas propriétaires de leur résidence principale. Il s'agit d'un choix particulièrement manifeste pour les étrangers résidant en région parisienne.

Après une durée de séjour en France qui atteint pour certains vingt à trente ans, ils accordent à la propriété un sens particulier. Ainsi s'exprime un désir de retour au pays d'origine, où ils ont constitué leur patrimoine immobilier. On observe ce comportement plus spécifiquement chez les Portugais (61 % ont une résidence secondaire). D'autres logiques coexistent, même si elles restent minoritaires.

Pour certains ménages, la propriété de la résidence principale est moins attractive que la localisation du logement dans le centre-ville, car l'achat d'un logement risque de se traduire par un départ en banlieue.

D'autres, bénéficiant d'un loyer peu élevé, ou étant logés à titre gratuit, en profitent pour investir dans un bien immobilier différent de leur résidence principale. C'est ainsi que plus de la moitié des enquêtés logés gratuitement (54 %) sont proprié-

Taux de propriétaires d'une résidence principale selon certaines caractéristiques

Caractéristiques	
Lieu de naissance	
- Île-de-France	70 %
- Province	68 %
- Étranger	46 %
Catégorie professionnelle	
- Artisans-prof. lib.	70 %
- Cadres supérieurs	77 %
- Prof. intermédiaires	70 %
- Employés	58 %
- Ouvriers	40 %
- Autres inactifs	64 %
Lieu de résidence	
- Paris	50 %
- Petite couronne	58 %
- Grande couronne	74 %
Générations	
- 1930-1934	69 %
- 1935-1939	69 %
- 1940-1945	65 %
- 1946-1950	56 %
Vie en couple	
- Oui	68 %
- Non	49 %
Nombre d'enfants	
- 0	59 %
- 1 ou deux	69 %
- 3 ou 4	58 %
- Plus de 4 enfants	43 %
A recomposé une famille à un moment	
- Oui	55 %
- Non	69 %
Nombre de logements indépendants habités	
1-2 logements	70 %
3-6 logements	63 %
Plus de 6 logements	59 %
TOTAL	63,1 %

Source : Ined, enquête «Biographies et entourage»

taires d'une résidence secondaire (contre 31 % des locataires du secteur libre et 37 % des propriétaires). C'est aussi le cas de 25 % des enquêtés habitant une HLM. On observe également de fortes différences entre zones géographiques. Ainsi 45 % des Parisiens possèdent une résidence secondaire, contre 37 % des

habitants de petite couronne et 29 % de grande couronne.

Si l'on place sur le même plan résidences principales et secondaires, 75 % des enquêtés sont propriétaires. On observe les mêmes différences entre générations, les plus jeunes étant un peu moins propriétaires que les générations précédentes. Les ménages qui possèdent une résidence secondaire sont plus souvent des couples ayant eu des enfants, appartenant aux catégories diplômées, propriétaires d'appartements ou encore de personnes logées gratuitement. Ils vivent plus fréquemment à Paris ou en petite couronne. Si la nationalité n'intervient pas en tant que telle, c'est en raison de la très grande diversité de comportements entre ressortissants d'Europe et des autres pays.

L'analyse par âge et par génération montre que, à 50 ans, les générations nées après 1940 ont un taux de détention de résidences secondaires légèrement supérieur aux autres. Les générations du baby-boom, moins propriétaires de leur résidence principale à 50 ans que les autres générations, détiennent plus souvent à cet âge une résidence secondaire. Une partie d'entre eux, devant l'augmentation des prix des logements en région Île-de-France, ont préféré (ou été contraints de) rester locataires et ont reporté leur investissement immobilier sur la résidence secondaire, moins chère en province. Le graphique 3 montre clairement que l'acquisition d'une résidence secondaire intervient surtout entre 40 et 60 ans. Après cet âge, la courbe décroît, traduisant ainsi des mouvements de patrimoine et sans doute une désaccumulation en fin de cycle de vie parmi les générations nées entre 1930 et 1939.

Accèsion à la propriété : le résultat de trajectoires résidentielles différenciées

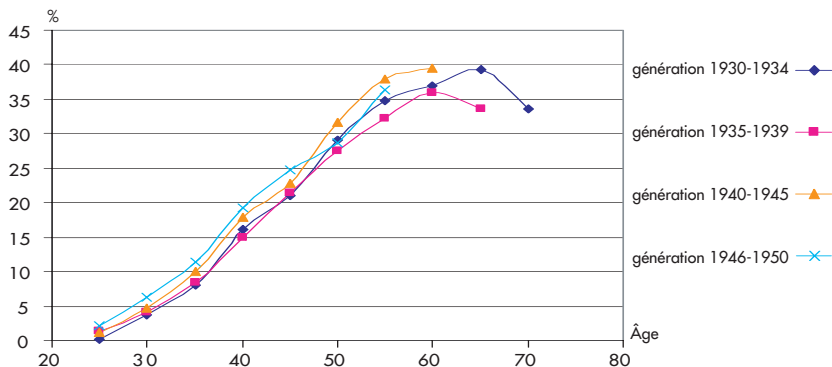
Une diversité de trajectoires résidentielles...

Les résultats de l'enquête offrent une vision assez simple : à 50 ans les ménages ont, depuis leur premier logement indépendant, occupé en moyenne près de trois logements et 62 % sont propriétaires. L'analyse des trajectoires résidentielles révèle une réalité plus

complexe. En retenant six statuts : propriétaires, locataires privés, locataires HLM, autres statuts (logements gratuits, logements de fonction, logements dans la famille, hôtels...), logés dans une collectivité, logements transitoires, on obtient 531 trajectoires possibles. Si le nombre d'étapes, c'est-à-dire le nombre de changements de statut (et non pas de logement) varie de 1 à 14, le graphique 4 montre qu'il existe une très forte concentration autour de deux à trois étapes. Au-delà de six étapes, les trajectoires ne concernent que quelques indivi-

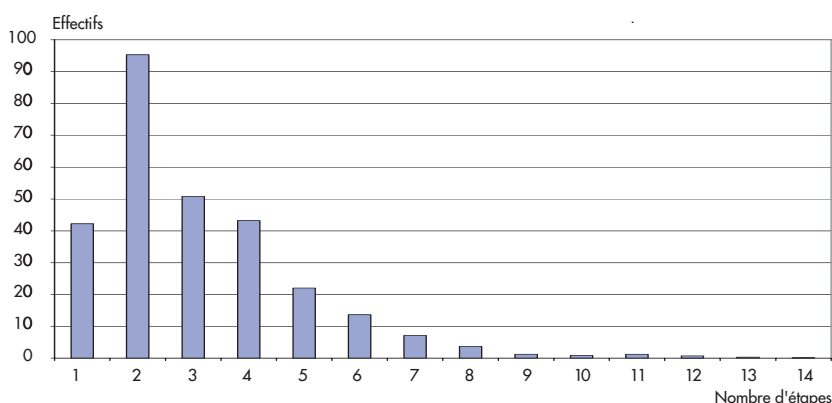
dus, voire un seul. Environ la moitié des enquêtés retrouvent leur parcours dans les dix trajectoires les plus fréquentes (graphique 5). Le parcours locataire-propriétaire, dit typique, concerne seulement 20 % des enquêtés, 25 % si l'on ajoute ceux qui ont commencé par être logés par la famille ou chez l'employeur. Vient ensuite les enquêtés qui n'ont eu qu'un seul logement, que ce soit en location privée (7 %) ou en propriété (7 % également). On observera que, dans les dix trajectoires les plus représentées, le statut locataire HLM est peu présent. Il est probable que les passages dans le parc social se retrouvent plus fréquemment dans les trajectoires plus complexes.

Graphique 3 : Taux de propriétaire de résidences secondaires selon l'âge et la génération



Source : Ined, enquête «Biographies et entourage»

Graphique 4 : Distribution du nombre d'étapes



Source : Ined, enquête «Biographies et entourage»

... qui résultent en partie de l'histoire familiale et professionnelle

L'analyse fine des cinquante trajectoires les plus fréquentes, représentant le parcours de 75 % des enquêtés, tient compte, outre des caractéristiques classiques, de plusieurs variables qui se sont révélées pertinentes lors d'exploitations quantitatives ou qualitatives (Bonvalet, 1998). Il s'agit en particulier du lieu de naissance, de la possession d'une résidence secondaire, de l'histoire familiale de l'enquêté. Les trajectoires résidentielles peuvent ainsi être regroupées en six classes.

- La première classe regroupe les trajectoires comportant systématiquement une étape HLM ou une étape «autres statuts» comme les logés gratuitement. Ces parcours correspondent plutôt aux itinéraires des ouvriers ou d'employés, ayant trois enfants ou plus, souvent d'origine étrangère, ne vivant pas en couple au moment de l'enquête. Leur dernier logement est plus fréquemment un appartement de 1 à 4 pièces se situant à Paris ou en petite couronne.

**Trajectoires résidentielles
des Franciliens de 50 à 70 ans**

- La deuxième classe réunit un ensemble de parcours parfois complexes qui aboutissent tous à la propriété. Ils se caractérisent par la quasi-absence de passage par les HLM. On trouve dans cette classe surtout les cadres supérieurs ayant à un moment de leur vie recomposé une famille, de nationalité française. Ils habitent le plus souvent une maison de plus de quatre pièces en grande couronne.
- La troisième classe se compose de trajectoires ayant les deux caractéristiques suivantes : elles se terminent toutes par une étape en location (sauf une) et ne comportent aucun logement en propriété ou en

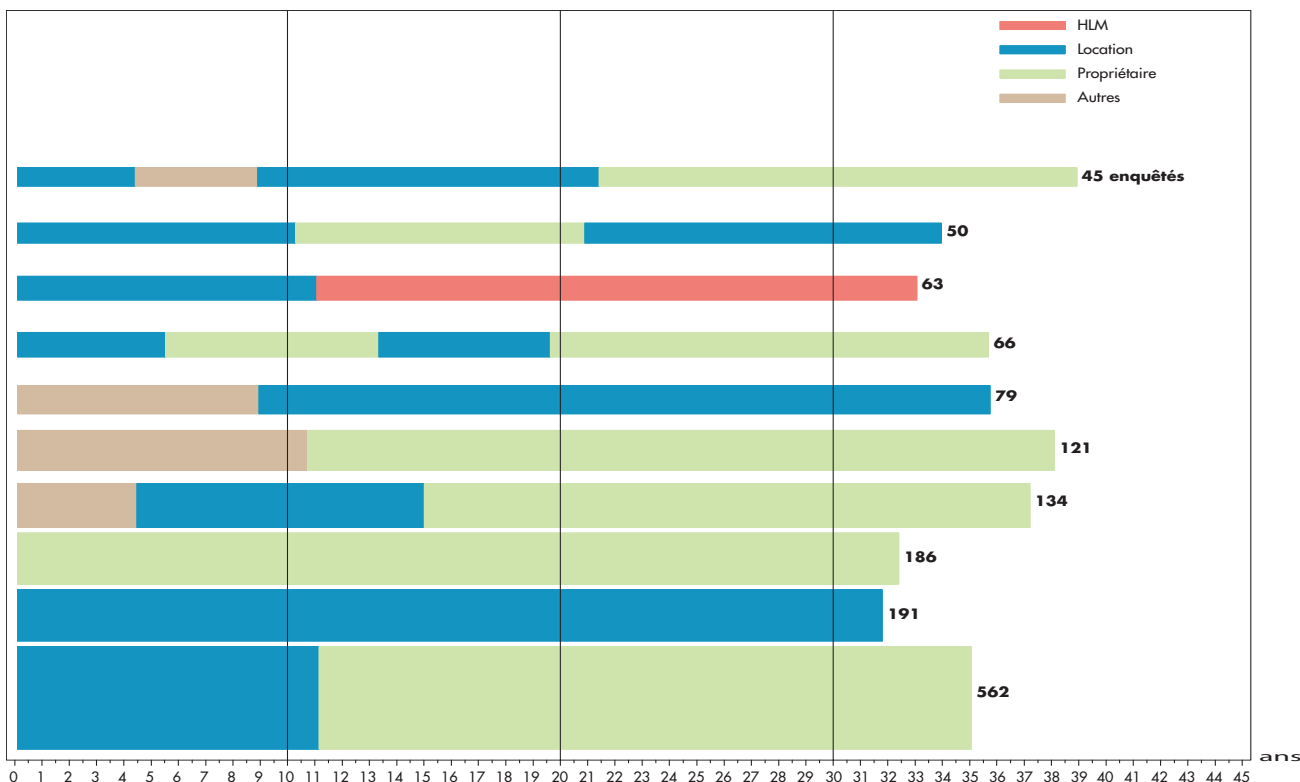
HLM. Ces trajectoires sont souvent celles des ouvriers ayant recomposé une famille, mais vivant seul à la date de l'enquête, ou de célibataires sans enfant. Ils vivent plus dans des appartements à Paris.

- La quatrième classe, comme la deuxième, est une classe de propriétaires. Toutefois elle s'en différencie par un passage plus fréquent en HLM et un ensemble de parcours plus linéaires. Elle correspond au trajet «locataires propriétaires», précédé ou non d'un passage par les HLM ou «autres statuts». L'accession à la propriété est bien l'aboutissement du parcours résidentiel. Les couples

mariés avec un ou deux enfants appartenant aux professions intermédiaires sont surreprésentés. Ils sont logés, au moment de l'enquête, dans une maison de plus de quatre pièces en grande couronne. Ces couples appartiennent aux générations qui ont profité de «l'âge d'or de l'accession à la propriété», celle née entre 1935 et 1939.

- La classe 5 regroupe les trajectoires qui se terminent par le statut de locataire, souvent après une accession à la propriété. Ces trajectoires correspondent aux personnes ayant connu une séparation et qui, souvent, ont recomposé une

Graphique 5 : Les dix trajectoires résidentielles les plus fréquentes, à partir du premier logement indépendant



Source : Ined, enquête «Biographies et entourage»

Note de lecture : la trajectoire la plus fréquente regroupe 562 enquêtés. Elle commence par une étape en location d'une durée moyenne de 11 ans, suivie par une étape en propriété d'une durée moyenne de 24 ans.

Trajectoires résidentielles des Franciliens de 50 à 70 ans

famille au cours du cycle de vie. Au moment de l'enquête, elles vivent fréquemment seules dans un petit appartement.

- Enfin, la sixième classe isole les personnes ayant toujours été propriétaires de leur logement. Elles appartiennent plus aux catégories d'artisans et de professions libérales des générations nées entre 1930 et 1939, ayant eu pas ou peu d'enfants. Leur dernier logement se compose d'une maison de plus de quatre pièces.

L'analyse par génération fait apparaître de grandes tendances au cours du temps. Si la propriété est souvent présentée comme l'étape finale de toute trajectoire résidentielle, force est de constater qu'elle ne l'a pas été pour tous les enquêtés. Un tiers des enquêtés ont perdu, à un moment donné, leur statut de propriétaire : 20 % ont rejoint le secteur locatif privé, 3 % les HLM, 8 % d'autres statuts (logés par la famille, logement de fonction), 2 % ont connu une période de logements transitoires.

Les générations du baby-boom sont les plus touchées. Ces générations ont suivi un parcours-logement plus chaotique que les précédentes, en raison d'une plus grande mobilité familiale et professionnelle. Les changements de statut sont très souvent liés à une rupture de la vie conjugale, qui entraîne parfois la vente de la maison ou de l'appartement et un retour vers le secteur locatif. Mais ils peuvent être également le résultat d'une mutation ou de l'obtention d'un nouveau travail dans une autre région.

Pour en savoir plus...

Bonvalet C., «Histoire résidentielle d'une génération» in *Les stratégies résidentielles et patrimoniales : vieillissement de la population et logement*, actes du séminaire «Patrimoine immobilier et retraite» organisé par le ministère de l'Équipement (PUCA), Paris, La Documentation Française, 2006.

Cahen L., «Évolution des conditions de logement en France depuis cent ans», Paris, INSEE, *Études et conjoncture*, n° 10-11, octobre-novembre 1957.

Merlin P., «L'impressionnante évolution des conditions de logement des Français depuis la Deuxième guerre mondiale», in *La population de la France*, tome 2, Paris, CUCER, 2005.

Jacquot A., *Le parc de logements à l'aube du XXI^e siècle*, Informations sociales, mai 2005