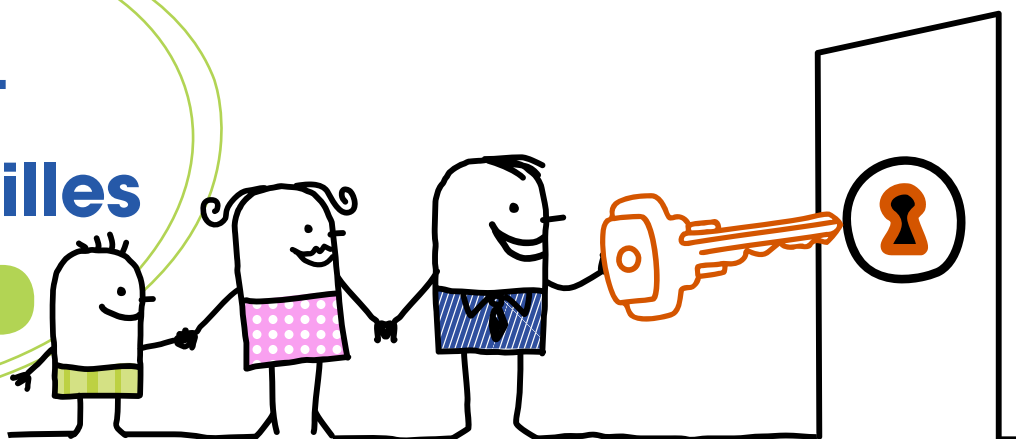




L'habitat des Familles

Note de synthèse



Edito

François FONDARD
Président de l'UNAF

Le logement est un bien durable et transmissible. Outre sa valeur économique, le logement est investi d'une valeur affective et témoigne symboliquement d'une position sociale. Ainsi, pour chacun, l'objectif est de vivre dans un espace au sein duquel il se sent bien, qui lui ressemble, et qui le définit socialement.

Le refuge de la famille

Le logement, ou l'habitat dans son ensemble, reste également un refuge pour la famille, dans lequel chacun dépose sa marque. Il constitue, pour toute famille, le premier espace vital où elle se construit, où les personnes qui la composent trouvent leurs repères et font l'apprentissage quotidien d'un savoir-vivre collectif. Il représente un enjeu de société fondamental, tant il conditionne la vie personnelle, sociale et familiale. Ce n'est pas un bien de consommation comme un autre mais un droit essentiel qui permet à chaque personne de vivre dans la dignité.

Le principal poste de dépense

Pour la première fois, les observatoires départementaux et régionaux ont été couplés avec une enquête nationale. L'analyse croisée des résultats révèle des disparités territoriales fortes, preuves que les problématiques rencontrées par les familles diffèrent d'un département à l'autre. Cependant, qu'elle soit propriétaire ou locataire, le logement représente souvent pour la famille le plus gros poste de dépense. En outre, les besoins en logement et, a fortiori, en logements sociaux, sont prégnants et risquent d'augmenter en raison des difficultés économiques croissantes des familles et des risques d'exclusion qui s'y rattachent.

Observer pour anticiper les évolutions

Connaître et anticiper les évolutions des besoins et des aspirations des familles permet d'adapter les logements et les conditions d'habitat. D'autre part, connaître les conditions d'habitat, ce qu'il représente pour les familles d'aujourd'hui, permet de mieux étudier le fait familial contemporain. Le logement, comme abri du « foyer », est au cœur même de ce qui « fait famille ». Ce double questionnement est le cœur de notre étude.

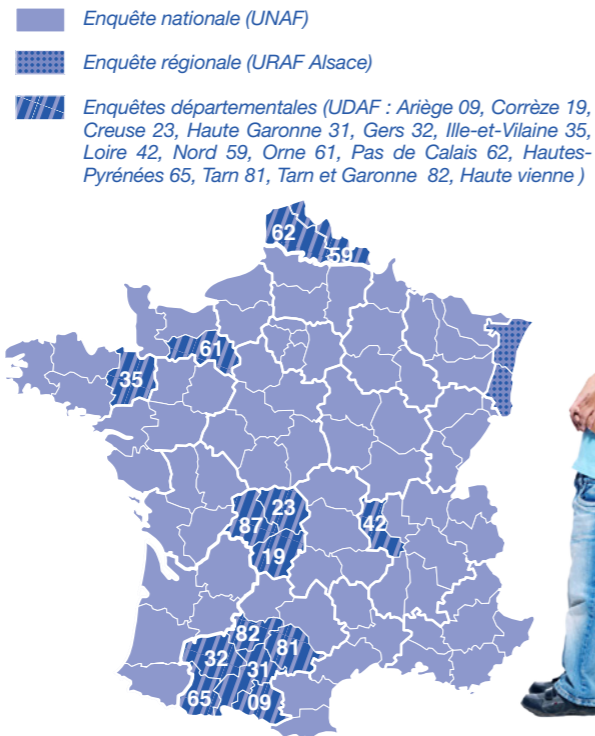
METHODE

Chaque année, le comité de pilotage national du réseau des Observatoires des Familles retient une thématique d'étude et construit un questionnaire, proposé aux UDAF et URAF pour réalisation.

Pour la première fois, cette année, l'UNAF a également réalisé cette étude sur un échantillon national. La population cible de l'enquête est l'ensemble des ménages, habitant le territoire français, ayant un ou plusieurs enfants à charge, y compris les enfants étudiants et les jeunes majeurs. 3 000 familles ont été sélectionnées de manière aléatoire à partir d'un fichier média-post. Le questionnaire, administré par courrier, a eu un taux de retour de 22%. 662 familles ont répondu au questionnaire et composent donc l'échantillon.

La présente synthèse compare les données nationales, aux données départementales et régionales.

Les graphiques reprennent les résultats nationaux comparés aux extrêmes départementaux.



Les familles et leur habitat

Les différentes recherches sur le logement illustrent les fortes inégalités entre les familles portant sur les conditions de vie et l'accès au logement. Le choix de localisation est contraint par divers facteurs, d'ordre économique mais aussi social.

Les personnes avec des niveaux de ressources instables, ou bénéficiaires d'aides au logement, ne remplissent pas toujours les conditions de solvabilité demandées par les bailleurs, et encore moins celles d'accès à un prêt. En outre, la forte demande de logement a conduit à l'étalement urbain. Ainsi, le contexte actuel est marqué par un éloignement croissant entre domicile et lieu de travail.

Le choix du logement

En incluant les propriétaires ayant fini de rembourser leurs prêts d'habitation et les accédants à la propriété, 71% des familles répondantes sont propriétaires de leur logement (65% Haute-Garonne ou Gers ou Nord à 83% Ile-et-Vilaine).

Plus les personnes appartiennent à des catégories socioprofessionnelles favorisées, plus la proportion de propriétaires est importante.

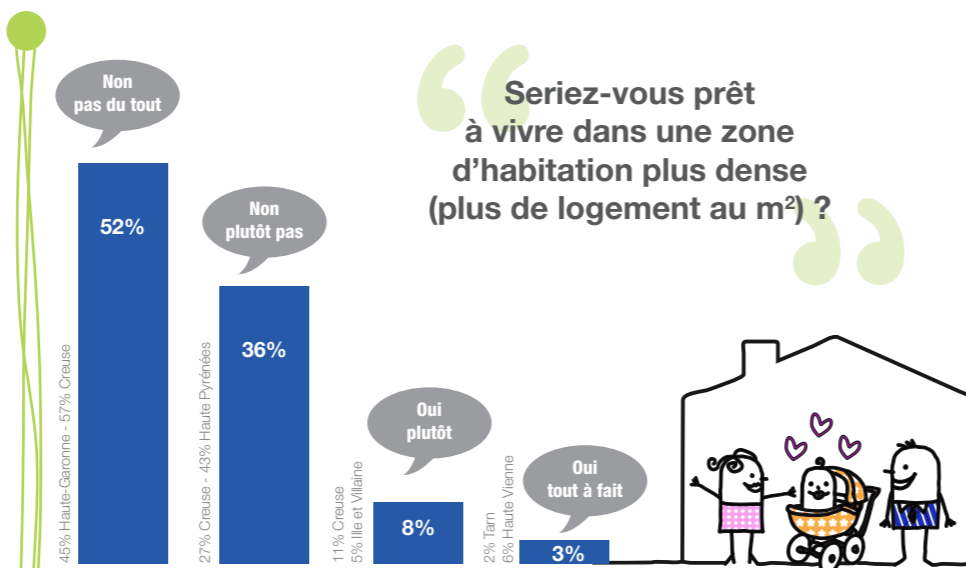
La relation se vérifie également avec le statut matrimonial. Près de 75% des couples sont propriétaires de leur logement contre moins de 50% des familles monoparentales.

Les familles interrogées vivent majoritairement dans des maisons individuelles, plutôt spacieuses (type T4 et T5 ou plus) et possèdent un jardin, ainsi qu'un garage. Le fait de vivre en maison individuelle est directement relié au statut résidentiel et à la situation matrimoniale. En effet, plus de 95% des propriétaires et près de 90% des couples disposent d'un habitat individuel.

D'autre part, cette habitation en maison individuelle correspond le plus souvent à

un logement à l'extérieur de la ville, ce qui vérifie bien le lien classique, déjà exposé, entre habitat individuel et périurbanisation. Depuis quelques années, le phénomène d'étalement urbain se conjugue avec une tendance inverse que les pouvoirs publics veulent favoriser : la densification urbaine. A travers ce concept, est décrite la logique

d'un retour à l'habitat collectif ou semi-collectif, permettant le rapprochement des lieux d'habitation, de travail et de loisirs, la limitation des déplacements en voiture au profit des transports en commun, une meilleure prise en compte de l'environnement, la densification des réseaux et des services de proximité...



Forts de ce constat, il nous a paru essentiel de questionner les familles sur cette tendance, pour voir si elles seraient prêtes à vivre dans des zones d'habitation comprenant plus de logements au m². 11% des familles seraient prêtes à vivre dans une zone d'habitation plus dense (7% en Ile-et-Vilaine et 16% Creuse). Les locataires et les résidents vivant déjà en appartement seraient les plus disposés à vivre dans une zone plus dense. Il s'agit donc de familles qui vivent déjà en zone urbaine en logement collectif, familles dont on peut supposer que la marge de manœuvre dans le choix de leur logement est réduite. En effet, on retrouve également une proportion plus importante de familles qui ont rencontré des difficultés pour trouver leur logement et qui expriment un sentiment « partagé » sur leur habitat actuel.

Ces résultats mettent en évidence les liens existant entre les différentes variables que sont le type de résident (propriétaire/locataire), le type d'habitat (maison/appartement), la zone d'habitation et les caractéristiques sociodémographiques des familles (type de famille et CSP).

Ces tendances sont confirmées par de nombreuses études. A titre d'exemple, Alain Jacquot précise que « accession à la propriété, familles avec enfants et périurbanisation sont liées car les grands appartements sont relativement rares et chers au centre des villes »¹.

Selon l'article de Michel Moullart intitulé : « Les conditions de logement des ménages pauvres et très modestes », ceux qui souhaitent accéder à la propriété sont contraints dans le choix de la localisation géographique et du type de commune, en raison de contraintes budgétaires importantes². On peut élargir ce constat à l'ensemble des familles avec des degrés de contraintes plus ou moins forts.

Ces différences dans le lieu d'habitation participent de ce qu'Yves Grafmeyer³ nomme les phénomènes de différenciation

spatiale, liés au facteur économique mais aussi à la volonté de maintenir un entre-soi. Les lieux de vie sont marqués par des représentations, voire des stigmatisations en fonction du bâti, de l'environnement, de la stratification sociale des habitants...

¹JACQUOT Alain, « Cinquante ans d'évolution des conditions de logement des ménages », Données Sociales, INSEE, 2006
²MOUILLART Michel, « Les conditions de logement des ménages pauvres et très modestes », Les Travaux de l'Observatoire, 2007-2008
³GRAFMEYER Yves, Sociologie urbaine, Nathan, Paris, 1994

Les conditions d'accès au logement

La situation des familles vis-à-vis de l'accès au logement est évaluée à partir de deux dimensions : le moment de la recherche et le fait de trouver de façon effective un logement.

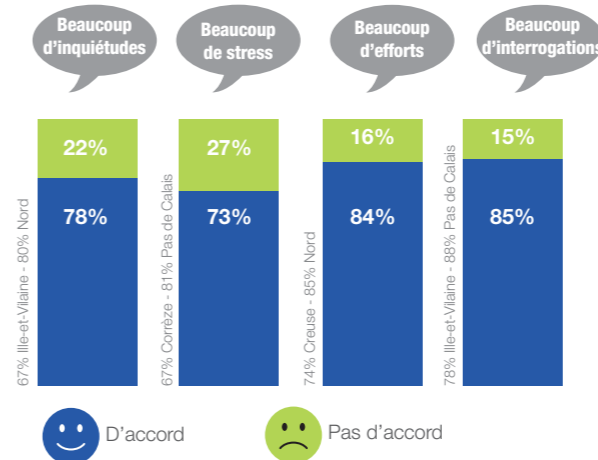
Des conditions de recherche plutôt difficiles

D'une manière générale, la recherche de logement n'est pas de tout repos. 85% pensent que cela a été source de beaucoup d'interrogations (78% Ile-et-Vilaine et 88% Pas-de-Calais), 84% d'efforts (74% Creuse et 85% Nord), 78% d'inquiétudes (67% Ile-et-Vilaine et 80% Nord) et 73% de stress.

Les ressentis dominants restent d'ordre technique ou organisationnel (interrogations, efforts) mais les conséquences sur l'état d'esprit (inquiétudes, stress) sont partagées par nombre de familles.

Ce ressenti est confirmé par les difficultés « concrètes » que les répondants déclarent avoir vécues, puisque 45% des familles ont connu des difficultés pour trouver un logement (35% Ile-et-Vilaine et 60% Loire), principalement en raison d'un manque de moyens financiers (45%) ou d'un manque de logement correspondant à leurs besoins (44%).

En pensant à la recherche de votre dernier logement, êtes-vous d'accord pour dire que c'est :



Logement ou habitat ?

Distinguons les deux termes.

Le logement est l'espace physique, un appartement ou une maison par exemple, qui abrite une personne ou une famille.

L'habitat décrit de manière plus large le lieu de vie, les conditions de logement. Ce terme comprend le logement et son environnement (immeuble, cage d'escalier, quartier, services et commerces, voisinage...).

Quelques chiffres :

Au 1^{er} juillet 2009⁴, l'ensemble du territoire français comptait **33,1 millions de logements** dont 82% de résidences principales, 9,2% de résidences secondaires et 8,8% de logements vacants.

57,9% des ménages sont propriétaires de leur résidence principale, 24,4% sont locataires dans le parc privé et 15,7% locataires d'un organisme de logement social.

Le statut d'occupation du logement varie en fonction du niveau de revenus des ménages, et des configurations familiales. 45% des locataires du parc privé sont des personnes seules, contre 39% dans le parc social. En revanche, les ménages composés de 3 personnes et plus représentent 26% des locataires du parc privé, alors que cette proportion est de 36% dans le parc social. Les ménages avec enfants constituent la majorité des accédants à la propriété (61% sont des couples avec enfants et 5% des foyers monoparentaux). Toutefois, les couples avec 4 enfants et plus et les foyers monoparentaux sont majoritairement locataires du parc social.

L'enquête « Les logements en 2006. Le confort s'améliore mais pas pour tous »⁵ apporte des éléments complémentaires : 2,4 millions de ménages sont en situation de surpeuplement ; 1,6 million de logements sans chauffage ou avec du chauffage d'appoint et 1 million de logements avec une installation électrique défectueuse ou dangereuse.

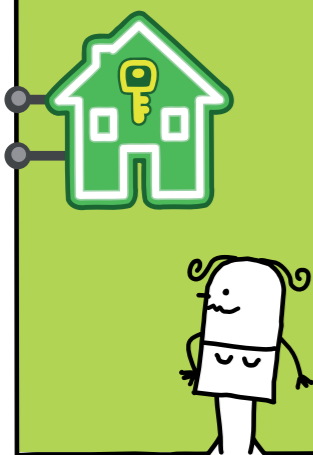
⁴Rapport sur la situation du logement en France, Ministère de l'Ecologie, du Développement durable et de la Mer, juin 2010.
⁵« La structure du parc de logement en 2009 », Commissariat général au développement durable, Chiffres et statistiques, n°138, juillet 2010.
⁶CASTERAN Bénédicte, RICOCH Layla, « Les logements en 2006. Le confort s'améliore, mais pas pour tous » Insee Première, n° 1202, juillet 2008.

1950-2010 : quelle politique du logement ?

L'intervention de l'Etat en matière de logement remonte aux années 1950 pour faire face à la pénurie de logement après les deux guerres mondiales. Cette intervention de l'Etat se focalise d'abord sur le soutien à l'offre de logements, par le biais essentiellement des aides à la construction de logement locatif social. Depuis les années 1980, elle s'oriente progressivement en trois axes : **soutien à l'accession à la propriété, soutien à l'investissement locatif privé, et réduction des aides à la pierre** (aide au logement social) au bénéfice des aides à la personne, en aidant les ménages les plus modestes à faire face à leurs dépenses.

Deux orientations majeures se dégagent ensuite : **favoriser l'accession à la propriété** (ex : création du prêt à taux zéro en 1995) et **garantir l'accès au logement pour tous** avec la multiplication de mesures en lien avec le logement social (ex : loi Solidarité et renouvellement urbain de 2000 qui oblige les communes de plus de 3500 habitants à disposer d'au moins 20 % de logements sociaux sur leur territoire) et la lutte contre les logements vacants et « le mal-logement ».

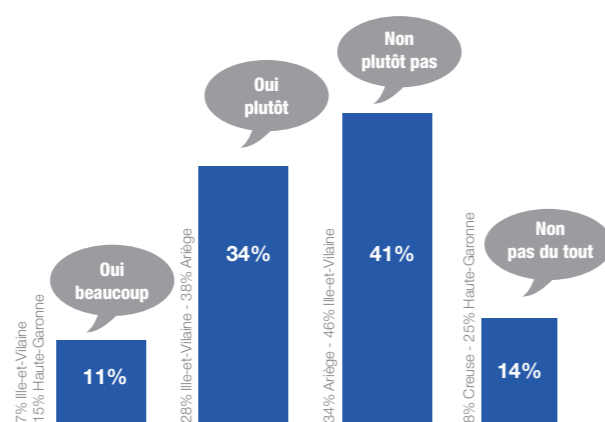
Le droit au logement, comme devoir de la société, est une notion récente réaffirmée par la loi Besson de 1990. Reconnu comme droit fondamental par la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions de 1998, ce droit au logement devient opposable en 2007 (DALO) et marque, dans les textes, l'aboutissement de ce principe d'accès au logement pour tous.



Malgré ce ressenti plutôt difficile, 65 % des répondants estiment n'avoir rencontré ni plus, ni moins de difficultés que les autres familles dans la recherche de leur logement (entre 53 % Nord et 69 % Ile-et-Vilaine) ; et sont 22 % à penser avoir été confrontés à moins de difficultés (17 % Orne et 27 % Nord) et 13 % à plus de difficultés (10 % Creuse et 23 % Pas-de-Calais).

Malgré les contraintes, réelles et/ou ressenties qui ont jalonné la recherche d'un logement, 72 % des familles estiment avoir fait leur choix plutôt librement (64 %

D'une manière générale, estimez-vous avoir rencontré des difficultés pour trouver votre logement actuel ?



Des difficultés inégalement ressenties

Si la majorité des répondants déclarent avoir connu ce type de problématiques lors de la recherche de leur dernier logement, on peut observer des différences selon certaines variables. En effet, on retrouve trois variables principales montrant l'inégalité des familles face à l'accès au logement, dans le vécu de leur recherche ou dans les difficultés pour trouver un logement : la catégorie socioprofessionnelle, le type de famille, ainsi que le statut résidentiel (corrélé au fait de vivre en appartement ou en maison).

Concernant le ressenti face à la recherche de logement : si toutes les familles sont d'accord pour dire qu'elle est source de stress (73 %), d'inquiétude (78 %), d'efforts (84 %) et d'interrogations (85 %), les familles monoparentales l'ont plus fortement ressenti, puisqu'elles déclarent plus que les autres être « tout à fait d'accord » avec les questions posées. On retrouve la même tendance dans les familles d'employés et d'ouvriers pour le stress et l'inquiétude.

Concernant les difficultés pour trouver un logement : les locataires, familles monoparentales et catégories modestes déclarent plus que les autres en avoir rencontrées. Trouver un logement s'avère

Haute Garonne et 78 % Loire).

Toutefois, 44 % des répondants pensent, qu'au cours des prochaines années, la recherche de logement sera plus difficile. Ils sont seulement 5 % à penser que cela sera plus facile. A savoir si les familles envisagent de changer de logement dans les prochains mois, 23 % répondent oui. Pour 30 % d'entre elles, la raison invoquée est l'envie de changement, 12 % citent un évènement familial, un évènement professionnel ou une accession à la propriété.

également plus difficile pour les catégories modestes que pour les catégories dites « supérieures ». On retrouve les mêmes caractéristiques discriminantes entre les parents propriétaires et locataires quant au fait de rencontrer des difficultés pour trouver un logement.

L'état d'esprit des familles dans leur habitat

Les familles se sentent-elles bien dans leur habitat ?

Pour apprécier ce ressenti, plusieurs indicateurs de satisfaction ont été retenus, prenant en compte aussi bien la notion de confort que le cadre de vie.

93 % des familles déclarent se sentir bien dans leur habitat (90 % Nord à 97 % Ile-et-Vilaine). 51 % s'y sentent « tout à fait bien » et 42 % s'y sentent « plutôt bien ». La durée d'occupation du logement est corrélée à ce sentiment de bien-être dans son logement.

Les points forts du logement sont différents selon que les familles habitent en maison ou en appartement.



POINTS FORTS en MAISON



POINTS FORTS en APPARTEMENT



Ainsi, les principaux avantages d'un appartement sont liés à la proximité : des structures d'accueil et scolaires, des services, des transports en commun, du travail... Ceux d'une maison sont relatifs à la qualité du cadre de vie : présence d'un jardin, quartier et cadre de vie, environnement silencieux...

A l'inverse, le non-respect de l'environnement (logements peu économes en énergie) est plutôt un point négatif pour 46 % des familles locataires et pour 30 % des familles propriétaires. Cet écart s'explique en partie par le fait que 53 % des propriétaires ont réalisé des travaux d'amélioration énergétique dans leur habitat (certainement dus aux incitations fiscales).

Des familles bien dans leur logement

Si d'une manière générale, 93 % des personnes interrogées déclarent se sentir bien dans leur logement, il s'agit tout d'abord de propriétaires, en couple. En effet, s'ils sont 99 % des propriétaires à se sentir bien dans leur logement (dont 61 % tout à fait bien), ils ne sont que 78 % des locataires (dont seulement 28 % à s'y sentir tout à fait bien).

Les familles sans activité professionnelle ont un sentiment plus partagé à propos de leur logement. Les familles de catégorie dite « supérieure » se sentent mieux dans leur logement que celles plus modestes où le chef de ménage est sans activité professionnelle. Le choix contraint (ou pas) du logement a un impact sur le fait de se sentir plus ou moins bien dans son logement. Ceux qui se sentent le mieux dans leur logement l'ont choisi plutôt librement, à l'inverse de ceux qui l'ont choisi par défaut. Mais encore, ceux qui ne se sentent pas bien dans leur logement ont pour la plupart eu des difficultés pour trouver leur logement, ce qui pourrait expliquer ce choix par défaut. Le fait

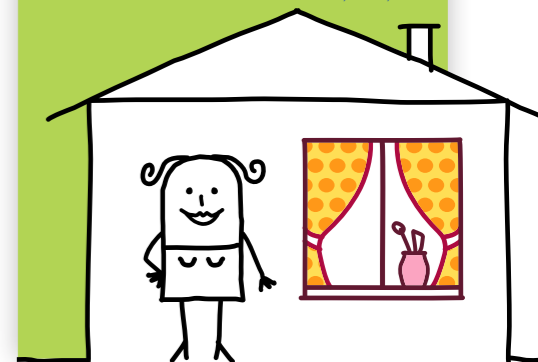
Les évolutions récentes

On constate désormais un déclin du parcours résidentiel normé, même s'il reste dominant, dans lequel on accédait en premier lieu à un petit logement, pour intégrer un logement « standard », avant d'accéder à la propriété, l'accession caractérisant l'aboutissement du projet résidentiel. Les parcours de logement sont aujourd'hui beaucoup plus flexibles et complexes. Les tendances récentes indiquent une **entrée plus tardive dans le parcours résidentiel** avec le recul de l'âge de la première décohabitation (départ du domicile parental). C'est également plutôt la naissance d'un enfant que le mariage qui constitue un moment clé de la trajectoire résidentielle, en ce qui concerne l'accession à la propriété. Il existe en effet **des « rapports étroits [...] entre la constitution de la famille et la constitution d'un patrimoine immobilier »**³.

Autre évolution, avec le vieillissement de la population, on assiste à un **déplacement du rural vers l'urbain, une diminution de la taille des logements et, parfois, un passage du statut de propriétaire à celui de locataire**. Les divorces, séparations et recompositions familiales induisent une demande de plus en plus importante de logements et de grands logements.

Les divorces et séparations impliquent aussi parfois un retour vers le locatif, voire le locatif social, notamment pour les familles monoparentales. A l'inverse, les recompositions familiales mènent à un retour vers la propriété et la maison individuelle. Aujourd'hui, « le parcours logement ne peut plus être représenté par un schéma linéaire et comporte de nombreux allers-retours entre le secteur locatif et celui de la propriété »⁴.

³ Ibid
⁴ BONVALET Catherine, « Logement et vie familiale. Un parcours résidentiel en mutations », Informations sociales, CNAF, n°123, 2005.



¹ ALGAVA Elisabeth, LE MINEZ Sylvie, BRESSE Sophie, PLA Anne, « Les familles monoparentales et leurs conditions de vie », Etudes et Résultats, n° 389, avril 2005, DREES

² MAURIN Eric, Le ghetto français : Enquête sur le séparatisme social, Paris, Seuil, 2004

Familles et accession à la propriété

L'acquisition reste un idéal

Du début des années 2000 jusqu'en 2010, l'augmentation de la part des propriétaires occupants a pu se réaliser grâce à une baisse des taux d'intérêts et à l'allongement de la durée des prêts¹. Le contexte actuel, marqué par la crise financière et économique, a engendré un ralentissement de l'acquisition et une modification des candidats à l'accession. Une enquête de la FNAIM (Fédération nationale des agents immobiliers) de 2009 indique que les craintes des Français face à l'avenir freinent l'acquisition. En effet, l'augmentation du chômage, la diminution des revenus et le manque d'apport personnel, couplés à une inadaptation de l'offre et une frilosité des banques, engendrent une diminution de l'accession à la propriété. La part des primo-acquéreurs est ainsi passée de 58% en 2007 à 43% en 2009 ; les moins de 30 ans étant les premiers concernés. Les accédants sont donc plus âgés, plus aisés et plus sensibles aux économies d'énergie mais se tournent toujours vers la maison individuelle².

Pour autant, devenir propriétaire reste le souhait d'une grande majorité. L'accession est perçue à la fois comme un investissement patrimonial mais aussi un investissement social de l'Etat.

Le gouvernement a d'ailleurs défini comme objectif, pour les années à venir, une augmentation de la part de propriétaires en France, qui est actuellement de 58%, pour la rapprocher de la moyenne européenne qui se situe autour de 70%. Comme précisé dans la première partie, il y a 71% de propriétaires parmi les personnes ayant répondu à l'enquête, un taux supérieur à la moyenne nationale mais égal à la moyenne européenne.

Représentation de la propriété

Quatre propositions ont été faites aux familles quant à la question de l'accession à la propriété. Les avis positifs qu'elles rencontrent diffèrent fortement :

- 94% des familles sont d'accord pour dire que cette accession à la propriété est un patrimoine pour les enfants et/ou un placement pour l'avenir (88% Corrèze à 96% Pas-de-Calais);
- 58% estiment qu'elle n'est pas une finalité, l'important est d'avoir un toit (53% Pas-de-Calais à 70% Haute-Vienne);
- 42% veulent devenir propriétaire à tout prix (37% Haute Garonne à 86% Haute-Vienne ou 85% Corrèze);
- 22% pensent que cette accession est réservée aux autres, car elles-mêmes manquent de ressources (18% Ile-et-Vilaine à 32% Haute-Vienne).

Choix du futur logement

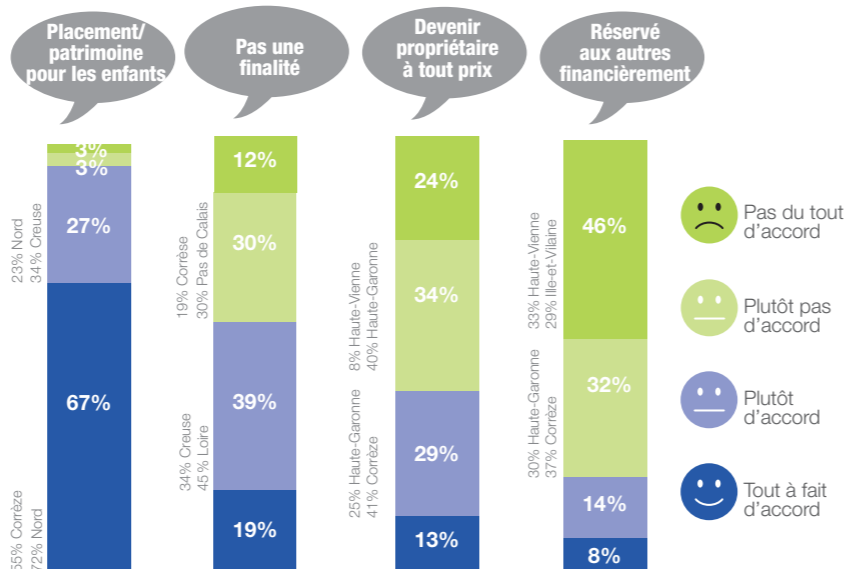
Nos interrogations portaient sur les critères prioritaires en cas de recherche d'un nouveau logement. Dans ce cas :

- 57% privilégieraient la surface habitable ;
- 31% le quartier/cadre de vie ;
- 30% le jardin ;
- 28% un logement économe en énergie ;
- 20% la proximité du lieu de travail et la luminosité ;
- 19% un environnement silencieux ;
- 18% feraient attention aux taxes et impôts.

Ainsi, les critères de bien-être arrivent en priorité et sont plus importants que les critères pécuniaires.

¹BOSVIEUX Jean, « Accession à la propriété : des acquéreurs plus nombreux mais prudents », Economie et Statistique, n°381-382, 2005
² « Les nouveaux acquéreurs de logement », Association des Consultants en Aménagement et Développement, enquête réalisée en 2009

Représentation de l'accession à la propriété



La crise du logement et ses effets

La France est confrontée à une crise du logement sans précédent, caractérisée par un manque de logements à des prix accessibles financièrement par les ménages. La crise financière internationale a des répercussions en chaîne sur le logement et vient aggraver les mécanismes sociaux et économiques déjà responsables de la crise du logement : baisse du pouvoir d'achat des familles, dégradation de leur solvabilité et augmentation de leur taux d'effort ; dysfonctionnements et augmentation des tensions sur le marché du logement (dérèglement de l'ajustement de l'offre et de la demande, ralentissement de la construction, diminution de l'offre de logement, baisse de l'accession à la propriété, tension supplémentaire sur le marché locatif et notamment sur le locatif social), dysfonctionnements de l'intervention publique et du financement du logement (désengagement financier de l'Etat, baisse du budget logement de l'Etat, baisse des recettes fiscales des collectivités locales).

Outre la forte hausse des prix et des loyers, l'augmentation du coût du

logement est directement corrélée à la part croissante consacrée aux charges.

En effet, les ménages consacrent entre 30 et 40% de leur budget global au poste logement, toutes dépenses comprises (loyer, remboursement de prêt, charges, taxes,...).

Pour accéder à la propriété malgré la flambée des prix (entre 1998 et 2005, le prix des logements anciens a augmenté de 85%), les familles doivent étaler leur durée de remboursement et réduire leurs mensualités. On constate un allongement de 25 à 30 ans de la durée des prêts à l'accession.

Les ménages modestes sont les premiers touchés. Ils ont de plus en plus de mal à accéder à la propriété. En effet, « les rythmes de progression des prix soutenus constatés durant plusieurs années ont progressivement fermé les marchés de l'accession à la propriété aux ménages les plus modestes, faiblement dotés en épargne préalable, et aux ménages qui ne bénéficiaient pas de la revente d'un autre bien immobilier »⁹.

On note également des difficultés pour de plus en plus de familles à faire face à leurs charges courantes, d'où des situations d'endettement.

Les familles et les politiques du logement

L'intervention de l'Etat en faveur du logement est manifeste depuis les années 1950. De nombreuses mesures, visant à développer la construction, faciliter l'accession à la propriété, construire des logements sociaux, apporter des aides financières aux accédants et locataires, ont été initiées ces dernières décennies. Malgré tout, de nombreux problèmes persistent. Les situations de surpeuplement, d'insalubrité, de difficultés d'accès au logement sont nombreuses, et les différents dispositifs instaurés n'ont jusqu'à présent pas permis l'accès de tous au logement. Le point de vue des familles sur la politique du logement sera étudié à partir de trois axes : le logement social, les dispositifs d'aide et d'accès au logement, et les mesures visant l'économie de l'énergie.

Le logement social

Par cette étude, nous voulions comprendre l'image que les familles ont du logement social. En effet, le logement social constitue un axe fort de la politique du logement en France afin de garantir l'accès au logement à tous. Aujourd'hui, dix millions de personnes occupent un logement social, soit une personne sur six. Les besoins en logement, particulièrement en logements sociaux, sont prégnants et risquent d'augmenter en raison des difficultés croissantes des familles. Le nombre de familles postulant pour un logement social est supérieur au parc de logement disponible, ce qui conduit à l'augmentation des files d'attente, des délais et à une faible maîtrise des ménages sur la localisation du logement proposé³. De plus, le logement social occupe une place primordiale chez les bénéficiaires de minimas sociaux. 36% d'entre eux vivent en HLM, et plus particulièrement les familles ayant des enfants (45% des couples avec enfants et 51% des familles monoparentales) – contre 19% pour l'ensemble de la population de 18 à 65 ans⁴.

Avant d'aborder les résultats de l'enquête, plusieurs études approfondies nous apportent des éclairages intéressants sur les représentations du logement social. La réduction de la construction de logement HLM depuis les années 1990 induit des tensions sur le marché du logement avec une augmentation des files d'attente pour

accéder à ces logements. Par ailleurs, ce parc a souvent une mauvaise image auprès de l'opinion publique en raison des grands ensembles en « barres » et « tours », et des dérives qui y sont accolées (alors qu'ils ne représentent qu'une minorité des logements HLM)⁵.

Une enquête réalisée dans la région Nord-Pas-de-Calais propose trois représentations du logement HLM⁶:

- un cumul de désagréments vécus et associés aux logements collectifs : dénonciation des nuisances, stigmatisation de ces logements,
- une vision plus positive dans l'attente de l'acquisition d'un bien,
- une crainte de ne pas pouvoir y accéder malgré des difficultés sociales : surtout parmi les jeunes qui ne sont pas « prioritaires » et qui vivent cette situation comme une injustice.

Par ailleurs, une autre enquête réalisée par l'Agence d'urbanisme de la région angevine auprès de locataires HLM a dégagé quatre types de perception du logement HLM :

- un logement de début de parcours résidentiel,
- un « refuge/tremplin » temporaire après une séparation,
- un logement permettant d'épargner en vue d'une accession,
- une solution durable⁷.

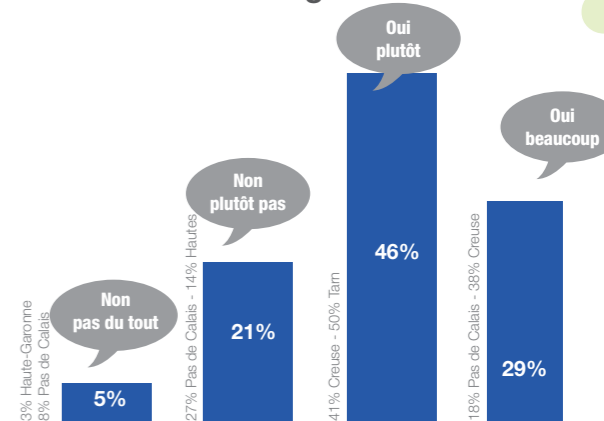
Plus généralement, il apparaît que les représentations du

logement HLM sont déterminées selon la trajectoire résidentielle des ménages, s'ils y ont vécu ou non, et selon le caractère subi ou choisi des conditions de logement⁸. En effet, dans notre enquête, 51% des personnes interrogées déclarent avoir une bonne image du logement social (de 42% Alsace à 60% Hautes-Pyrénées) dont 47% assez bonne et 4% très bonne; inversement 49% une mauvaise image dont 6% une très mauvaise. En outre, 75% seraient favorables à une augmentation du nombre de logement sociaux (de 64% Pas-de-Calais à 81% Gers et Hautes-Pyrénées).

De manière plus générale, la représentation que se font les familles du logement social et de son évolution est corrélée avec le statut d'occupation du logement. Les locataires du parc public ont davantage une bonne image du logement social. Ils sont également les plus nombreux, avec les locataires en parc privé, à être favorables à l'augmentation du nombre de logements sociaux. Les accédants à la propriété et les propriétaires ont dans l'ensemble une moins bonne image du logement social et sont moins favorables à leur augmentation que les locataires. Les propriétaires sont ceux qui ont la plus mauvaise image du logement social, et sont également moins favorables que les autres à l'augmentation de ce type de logement.

³ MAURIN Eric, Le ghetto français. Enquête sur le séparatisme social, Paris, Seuil, 2004 • ⁴ NIVIERE Delphine, « Les ménages ayant des difficultés pour payer leur loyer », Etudes et Résultats, DREES, n° 534, novembre 2006 • ⁵ CESARE Martina, CEZANNE-BERT Pierrick, « Perception du discours social et action publique de l'habitat », Actes de la Journée d'Etudes des Jeunes Chercheurs, Paris, 20 mai 2005 • ⁶ BARRY Hervé, WALLEZ Paul, « Les représentations du parc HLM au sein des ménages du Nord-Pas-de-Calais », Rapport d'enquête, CRESGE, octobre 2005 • ⁷ Enquête de l'Agence d'urbanisme de la région angevine auprès de locataires HLM • ⁸ PLOUCHARD Louisa, « Comprendre les grands ensembles, une exploration des représentations et des perceptions », l'Harmattan, 1999

Etes-vous favorable à l'augmentation du nombre de logements sociaux ?



⁹ MOUILLART Michel, « Les conditions de logement des ménages pauvres et très modestes », Les Travaux de l'Observatoire, 2007-2008 • ¹⁰ NIVIERE Delphine, « Les ménages ayant des difficultés pour payer leur loyer », Etudes et Résultats, DREES, n° 534, novembre 2006 • ¹¹ JACQUOT Alain, « Cinquante ans d'évolution des conditions de logement des ménages », Données Sociales, INSEE, 2006

Les dispositifs d'aide et d'accès au logement

80 % des familles estiment que les dispositifs actuels en faveur du logement ne sont pas suffisants pour garantir un logement pour tous (de 68 % Ile-et-Vilaine à 83 % Ariège). Seules 3 % pensent qu'ils sont tout à fait suffisants et 17 % plutôt suffisants (29 % Ile-et-Vilaine). Cette appréciation est partagée par l'ensemble des familles : logements collectifs et individuels, parc privés et publics, propriétaires et locataires ...

Pour affiner cette question, quatre dispositifs ont fait l'objet d'un questionnaire particulier.

Le Loca-pass et la Garantie des Risques Locatifs (GRL) permettent l'avance de la caution et/ou la garantie du paiement des loyers.

45 % des familles perçoivent ces dispositifs comme efficaces (de 35 % Orne à 54 % Haute-Vienne), particulièrement les locataires du parc privé et du parc public ; 43 % ne les connaissent pas (de 34 % Haute-Garonne à 52 % Orne), principalement les propriétaires et les accédants à la propriété.

Les aides personnelles au Logement (Aide Personnalisée au Logement, Allocation de Logement à caractère Social, Allocation Logement Familial) sont versées (sous conditions de ressources et en fonction de la taille de la famille) aux locataires et accédants à la propriété pour les aider à supporter leurs dépenses de logement.

Si ce dispositif est le plus connu des familles, 9 % déclarent ne pas le connaître ; la grande majorité des familles (63 %) le jugent efficace (de 60 % Haute-Vienne à 71 % et Nord et Tarn) ; il est jugé plus efficace par les locataires en parc public et en parc privé que par les propriétaires et les accédants.

Le prêt à taux zéro¹, accordé aux personnes qui font construire ou achètent un logement, intervient en complément d'autres prêts et il est soumis à des conditions de ressources.

69 % des familles le jugent efficace (de 61 % Orne à 72 % Gers) et plus particulièrement celles qui sont directement concernées, à savoir les propriétaires et accédants, ainsi que les familles qui ont facilement trouvé leur logement. 15 % des familles, des

locataires pour la plupart, indiquent ne pas avoir connaissance de ce dispositif.

L'aide à l'économie d'énergie

L'éco-prêt à taux zéro est accordé aux propriétaires pour financer la fourniture et la pose, par un professionnel, des matériaux et équipements nécessaires à la réalisation des travaux d'amélioration énergétique du logement.

Ce nouveau dispositif issu du Grenelle de l'environnement est encore méconnu par 29 % des ménages ; mais il recueille l'adhésion de 57 % d'entre eux. Les propriétaires qui ont fini de rembourser leur prêt et les accédants, premiers concernés, sont ceux qui le jugent le plus efficace.

Il apparaît ainsi que les familles jugent ces dispositifs plutôt efficaces mais pas forcément suffisants pour garantir un logement pour tous. Ceci s'avère particulièrement fondé pour celles qui les connaissent et celles directement concernées.

¹ Dispositif en cours de réforme, vers un « PTZ+ » accessible à un public plus large

Conclusion

Le logement représente un bien de première nécessité et s'avère être un placement pour les familles. En effet, **94 % des répondants à notre enquête nationale sont d'accord pour dire que l'accession à la propriété est un patrimoine pour les enfants et/ou un placement pour l'avenir.**

Cette valorisation de l'accession à la propriété est importante car **le logement est le point de départ de tout projet de vie familiale.** Il en est ou en sera le cœur, le « foyer ». Il est aussi l'un des seuls éléments de repère stable qui permet de réagir, au moins en partie, aux aléas de la vie. Il est donc important que les familles s'y sentent bien. Or, s'ils sont 99 % des propriétaires à se sentir bien dans leur logement (dont 61 % tout à fait bien), ils ne sont que 78 % des locataires (dont seulement 28 % à s'y sentir tout à fait bien).

Alors que le coût global du logement augmente à un rythme soutenu et que la crise n'en finit pas de fragiliser les familles, trouver un logement décent et de qualité conforme à ses besoins et à ses ressources représente aujourd'hui, pour de nombreuses familles, un véritable défi. **La recherche est considérée comme une période de doutes ou d'interrogations (85 %) ou stressante (73 %).** Les locataires, familles monoparentales ou de catégories modestes, déclarent plus que les autres avoir été en

difficulté pour trouver un logement.

Près de la moitié des personnes interrogées pensent même, qu'au cours des prochaines années, la recherche de logement sera de plus en plus difficile.

Les conditions de logement – plus largement d'habitat – sont des facteurs qui influencent fortement la vie familiale. Les transports, la mobilité, l'éducation, l'emploi et le logement sont liés. Cette situation semble davantage être appréciée par les familles vivant en appartement. Elles désignent ces critères comme étant les points forts de leur logement : la proximité des écoles ou des lieux d'accueil de l'enfant pour 85 % d'entre elles, la proximité des commerces et des services pour 72 %, la proximité des transports en commun pour 71 %...

Le logement est le premier poste de dépense des ménages et des familles (coût du loyer ou de l'acquisition, énergie, eau, entretien, sécurité, taxes, etc.). Pour leur prochain logement, 28 % des répondants privilégieraient un logement économe en énergie et 18 % feraient attention au montant des taxes et impôts.

Concernant **les représentations du logement social**, la moitié des personnes interrogées en ont une mauvaise image. Toutefois, une très grande majorité (75 %) serait favorable à une augmentation de leur nombre. Nous remarquons également que

la représentation que se font les familles du logement social et de son évolution est corrélée avec le statut d'occupation dans leur propre logement. Les locataires du parc public ont davantage une bonne image du logement social. Ils sont également les plus nombreux, avec les locataires en parc privé, à être favorables à l'augmentation du nombre de logements sociaux.

Ainsi, selon l'UNAF, puisque l'Etat est garant de la solidarité nationale, le logement doit devenir une priorité nationale. Il est impératif de « solvabiliser » les familles en déterminant un taux d'effort acceptable, de développer une offre diversifiée de logements qui répondent à l'ensemble des aspirations des familles (en termes de qualité de construction, de surface, de coût, de proximité des services...), d'éradiquer l'habitat insalubre et de défendre le droit à un logement de qualité pour tous.

La politique du logement constitue un élément fondamental de la politique familiale et doit donc être conçue de façon globale de manière à accompagner les cycles de vie des familles en tenant compte de leurs réalités économiques sociales et familiales.

A retrouver sur **www.unaf.fr** rubrique « Etudes et recherches »