

## L'habitat des familles

### Synthèse – Enquête 2010

Le code de la Famille donne mission à l'UNAF et aux UDAF de représenter officiellement auprès des Pouvoirs Publics l'ensemble des familles françaises et étrangères vivant en France, et de défendre leurs intérêts.

L'UDAF du Tarn et Garonne a mis en place, en 2010, un Observatoire départemental des familles pour enrichir son action.

Cet outil nous permet de recueillir des informations plus précises sur les réalités départementales.

L'UDAF du Tarn et Garonne a choisi, en 2010, de diffuser l'enquête proposée par l'UNAF sur le thème de l'habitat des familles. En effet, le logement est une question centrale dans la vie des familles, en même temps qu'un axe majeur des politiques publiques (aide à l'accession, création de logements sociaux, loi DALO, amélioration de l'habitat...).

L'enquête « L'habitat des familles » a été réalisée au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2010 pour comprendre les choix et les représentations des familles en termes de logement.

Pour adapter au mieux les mesures prises en faveur du logement il nous paraît en effet essentiel de connaître la perception des familles, leurs besoins et attentes.

Aussi, l'enquête tente en particulier de répondre aux questions suivantes :

- Quel est le vécu des familles au sein de leur logement ?
- Quelles ont pu être leurs difficultés pour rechercher/trouver un logement ?
- Comment les familles perçoivent-elles l'accession à la propriété ?
- Quel a été le parcours résidentiel des familles ?
- Les familles connaissent-elles les dispositifs d'aide existants en matière de logements ?

#### **Méthode d'enquête :**

*Les familles ayant des enfants à charge (y compris les étudiants et les jeunes majeurs) constituent la population cible de l'enquête.*

*Le questionnaire a été envoyé à 3000 familles du département à partir d'un échantillon aléatoire.*

*Au final 448 personnes dans le département ont répondu, soit un taux de réponse de 15%.*

*Le contrôle des quotas, effectué pour comparer la population de l'échantillon avec la distribution de la population départementale, montre une sous-représentation des professions intermédiaires au profit des employés.*

*On observe également une sur-représentation des 40-54 ans.*

*Les résultats de l'enquête porte sur les réponses de l'échantillon.*

Cette note de synthèse présente les principales tendances observées dans l'enquête. Elle a été réalisée par Aurélie Lavigne, sociologue, chargée de l'Observatoire des familles à l'UDAF 31. Le rapport d'étude complet peut être consulté à :

**Point Info Famille - UDAF 82**  
2A Rue Sadi Carnot  
82 000 MONTAUBAN  
05 63 66 41 70

**Contact : Laurianne VEDELAGO (pif82@orange.fr)**

## Conditions d'habitation, accès et vécu au sein du logement

Les familles du département sont majoritairement propriétaires (73%), vivent dans un logement individuel (88%), de type 4 ou plus (80%) et possèdent un jardin (88%) et/ou un garage (76%). 33% des familles résident dans Montauban et son pôle urbain.

Cependant, à côté de ces tendances générales, on observe des différences selon les caractéristiques sociodémographiques des familles. Nous avons ainsi pu définir deux « profils-types »<sup>1</sup> de familles :

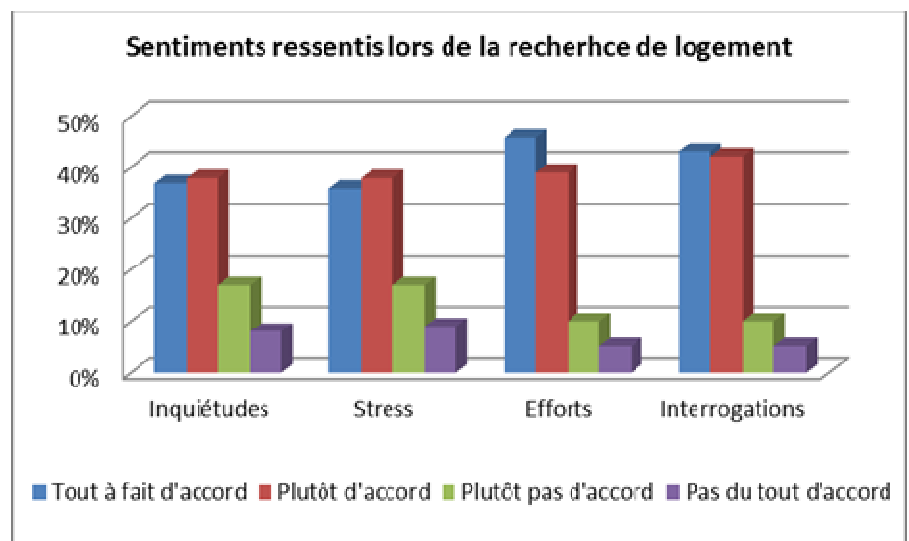
- les propriétaires de maison individuelle qui sont plutôt en couple avec deux enfants, qui appartiennent aux classes moyennes supérieures et aux classes favorisées, qui occupent leur logement depuis plus de 10 ans et vivent dans des communes périphériques,
- les locataires d'appartement, appartenant aux classes modestes, plus souvent en situation de monoparentalité, avec un enfant unique et/ou en bas-âge, entrés dans le logement depuis moins de 5 ans, plutôt situés sur le pôle urbain.

Les familles apprécient particulièrement, dans leur logement actuel, la présence d'un jardin (81%), leur quartier et cadre de vie (74%), la luminosité du logement (72%), ainsi que l'environnement silencieux (70%) et la proximité des écoles (70%). A l'inverse, elles mettent en avant le manque de transports en commun et la charge que représentent les taxes et impôts liés à leur logement.

En terme d'accès, 48% des familles estiment avoir rencontré des difficultés pour trouver leur logement, en raison notamment d'un manque de moyens financiers (52%) et d'un manque de logements correspondant à leurs besoins (37%), devant le déficit d'information (8%) ou de garant (3%).

D'autre part, la plupart des familles ont perçu la recherche de logement comme un moment plutôt préoccupant et difficile :

- 75% ont ressenti de l'inquiétude
  - 75% ont ressenti du stress
  - 86% ont consenti des efforts
  - 84% ont connu des interrogations
- [cf graphique]



30% des familles déclarent avoir choisi leur logement par défaut.

Les difficultés d'accès ont été particulièrement prégnantes pour les familles monoparentales et les personnes sans activité, qui sont plus souvent locataires, en appartement.

58% des familles sont bien dans leur habitat (à la fois dans leur logement et dans leur quartier). Mais les différences existantes, tant dans les conditions d'habitation que dans les difficultés d'accès au logement, ont des conséquences sur ce sentiment.

De plus, le modèle de la maison individuelle avec jardin, située dans un environnement agréable, est fortement valorisé. Ainsi, plus les familles se rapprochent de cet 'idéal' pavillonnaire, plus elles se sentent bien dans leur habitat.

## Un parcours résidentiel orienté vers l'idéal de l'accession à la propriété

### Durée d'occupation du logement actuel

Moins de 2 ans : 12%  
2 à 5 ans : 36%  
5 à 10 ans : 24%  
10 ans et plus : 27%

La durée d'occupation du logement évolue en fonction du statut résidentiel et de l'âge des enfants :

- Plus les enfants sont grands, plus la durée d'occupation est longue.
- Les propriétaires sont dans leur logement depuis le plus longtemps, suivis par les accédants puis par les locataires [cf graphique ci-contre].

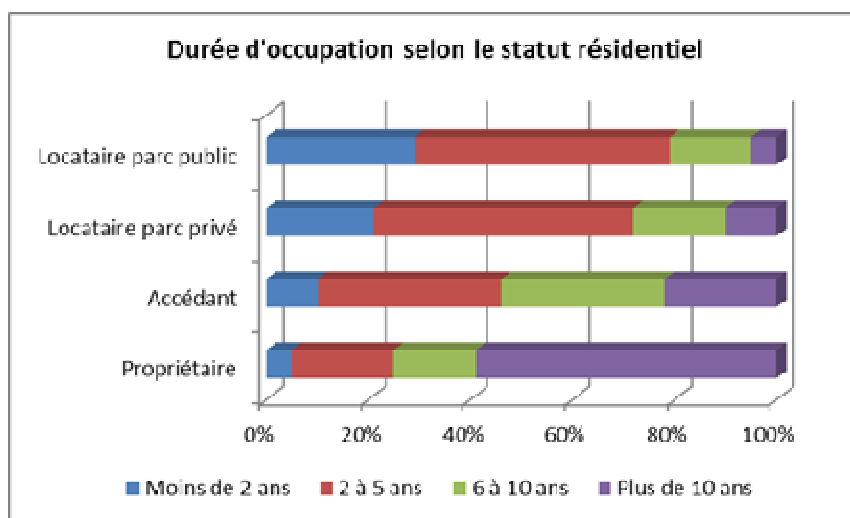
20% des familles envisagent de déménager, et plus particulièrement les locataires (50%), en appartement (55%), résidant dans le pôle urbain (31%) et/ou récemment entrés dans leur logement (33%). Ce déménagement est envisagé en premier lieu pour accéder à la propriété (28%).

<sup>1</sup> Les profils-types sont des représentations schématiques de la réalité visant à faciliter la lecture/compréhension des résultats

Au niveau des déménagements antérieurs, ils ont pour origine principale des événements familiaux comme l'installation en couple et la naissance d'un enfant, suivis par la volonté de devenir propriétaires, devant les raisons professionnelles (accès/perte d'un emploi, promotion, mutation...).

En termes de projection, 47% des familles estiment que la recherche d'un logement sera plus difficile dans l'avenir, essentiellement pour des raisons financières. Des prix trop élevés sont évoqués par 61% des familles et un manque de ressources par 37%.

Plus du tiers des locataires (35%) ont constitué une épargne en vue d'un éventuel achat immobilier.

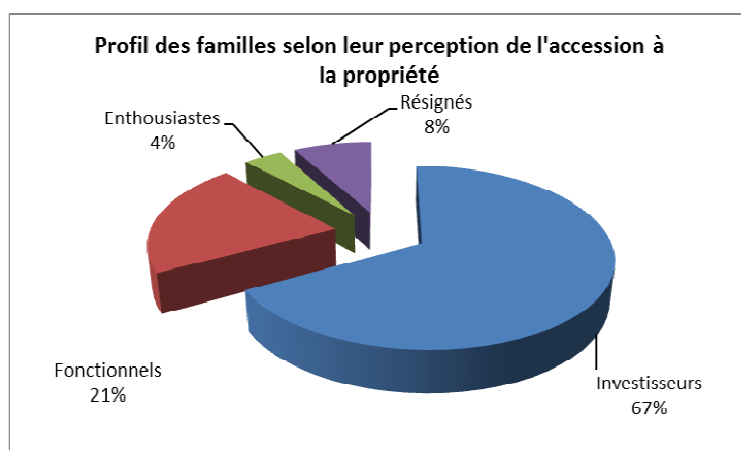


Les principaux critères retenus par les familles dans le choix d'un nouveau logement seraient par ordre de priorité : la surface habitable (49%), la présence d'un jardin (35%), le quartier/cadre de vie (32%) et la proximité du lieu de travail (27%).

Ces éléments nous permettent donc de parler d'un parcours résidentiel promotionnel, dans lequel la propriété (d'une maison individuelle dans un environnement agréable) représente l'aboutissement et la location une étape.

Aussi, à partir des réponses à l'enquête, nous avons pu définir quatre profils de familles en fonction de leur perception principale de l'accession à la propriété [cf. graphique] :

- Les **investisseurs**, pour lesquels la propriété est un placement pour l'avenir et/ou un patrimoine pour les enfants (67%).
- Les **fonctionnels** pour lesquels l'accession n'est pas une finalité, l'important étant d'avoir un toit (21%).
- Les **enthousiastes** qui envisagent l'accession comme une fin en soi et souhaitent devenir propriétaire à tout prix (4%).
- Les **résignés** qui, faute de moyens suffisants, estiment que l'accession est réservée aux autres financièrement (8%).



Le souhait partagé par nombre de familles d'accéder à la propriété n'est cependant pas possible à atteindre pour tous, et n'est pas forcément adapté à la diversité des parcours familiaux<sup>2</sup>.

## Les dispositifs en faveur du logement jugés plutôt efficaces mais insuffisants

Depuis les années 1950, de nombreux dispositifs en faveur du logement ont été mis en place par les pouvoirs publics. Trois mesures ont été retenues pour l'enquête : le logement social, les dispositifs d'aide et d'accès au logement ainsi que ceux permettant de réaliser des économies d'énergie.

47% des familles ont une bonne image du logement social et 72% seraient favorables à une augmentation du parc HLM. Ces appréciations sont globalement partagées par l'ensemble des familles, même si les locataires (surtout du parc public), les familles qui ont choisi leur logement par contrainte et celles qui vivent loin de Montauban tendent à être plus favorables que les autres à une augmentation du nombre de logements sociaux.

75% des familles estiment que les dispositifs actuels en faveur du logement ne permettent pas d'assurer un logement pour tous. Difficultés d'accès au logement, choix contraint et sentiment partagé sur l'habitat actuel accentuent cette perception.

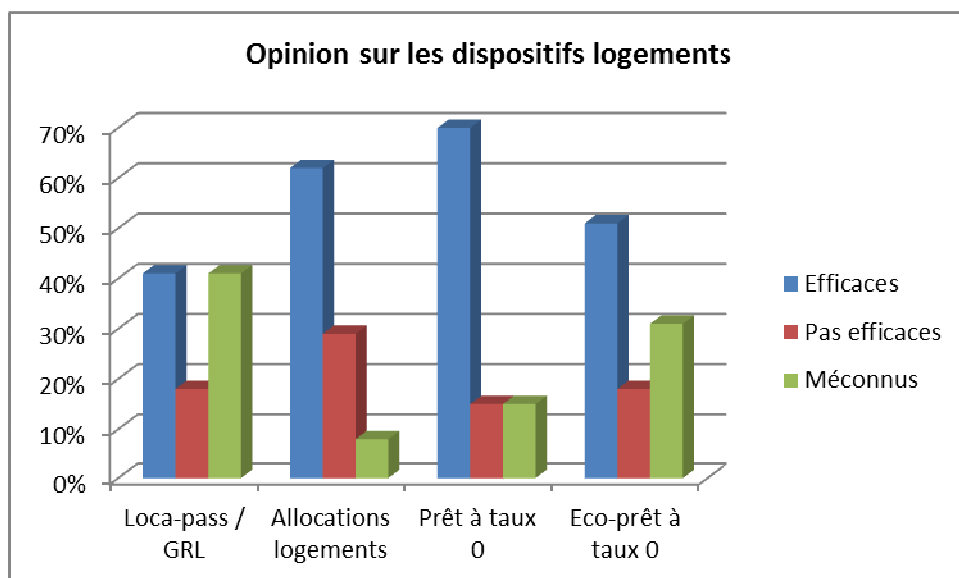
<sup>2</sup> Lire à ce sujet BONVALET Catherine, « Logement et vie familiale. Un parcours résidentiel en mutation », Informations sociales, CNAF, n°123, 2005

Pour affiner cette appréciation générale, quatre dispositifs ont fait l'objet d'un questionnement spécifique.

Comme on peut le voir sur le graphique, le prêt à taux zéro (prêt pour l'achat ou la construction, réformé au 1<sup>er</sup> janvier 2011) et les allocations logements (aides au paiement du loyer ou au remboursement de prêt) sont largement connus par les familles et jugés comme efficaces par respectivement 70% et 62% d'entre elles.

Le Loca-Pass et la Garantie des Risques Locatifs (qui visent à garantir l'accès et le maintien dans le logement) sont par contre plutôt méconnus (41%), même s'ils sont appréciés des premiers concernés, à savoir les locataires.

Enfin l'éco-prêt à taux zéro (qui permet le financement de travaux pour améliorer la performance énergétique des logements) est un dispositif considéré comme efficace mais qui demande encore à être connu. Il est vrai que c'est un dispositif assez récent et ciblé sur certaines catégories de population (notamment les propriétaires).



Ce dernier, à côté d'autres mesures, a été développé dans le cadre de l'amélioration de la qualité énergétique des logements qui est aujourd'hui une question primordiale. En effet le secteur du logement est le plus gros consommateur d'énergie et, au regard du contexte actuel (hausse des coûts de l'énergie, nécessité de réduire les gaz à effets de serre), il est indispensable de pouvoir diminuer cette consommation.

44% des familles estiment que les dispositifs mis en œuvre par les pouvoirs publics leur permettent réellement d'améliorer leur habitat.

41% des familles ont déjà réalisé des travaux dans ce sens, notamment en vue d'améliorer l'isolation de leur logement (double-vitrage, combles...) ou de modifier leur système de chauffage (poêle à bois, pompe à chaleur...). 40% envisagent d'en faire dans le futur.

Néanmoins, l'implication des familles dans le défi commun de la réduction énergétique dépend fortement de leur capacité financière et de leur implication/projection dans le logement actuel. Les travaux d'amélioration de l'habitat (réalisés ou en projet) sont, en effet, essentiellement le fait des classes favorisées, propriétaires, vivant en maison individuelle.

## CONCLUSION

Les familles expriment un sentiment général de bien-être dans leur habitat, et ce même si la période de recherche et d'accès au logement est vécue comme préoccupante, voire difficile, par la majorité d'entre elles.

Le modèle de l'accession à la propriété en maison individuelle reste dominant. Le parcours résidentiel des familles, leur projection dans l'avenir et leur vision de l'accession en témoignent.

Pour autant, nombreuses sont les familles « exclues » de cet idéal, et ce malgré les dispositifs développés par les pouvoirs publics ; pour d'autres, se pose la question de l'accès et du maintien dans le logement.

Aujourd'hui, trois questions majeures sont à prendre en compte dans la définition de la politique du logement :

- ✓ L'étalement urbain. En effet, « les politiques publiques sont face à un dilemme : si les ménages sont demandeurs d'espace, d'habitat individuel, l'étalement urbain pourrait, en accroissant la part des déplacements réalisés en automobile, être préjudiciable au développement durable »<sup>1</sup>.
- ✓ Le développement d'une offre de logements accessibles aux ménages très modestes qui ont des difficultés d'accès au logement, même dans le parc social, de maintien dans le logement et de changement de logement
- ✓ L'arrivée massive de nouveaux habitants, le vieillissement de la population ou les modifications des structures familiales qui maintiennent la demande de logement à un niveau élevé et qui impliquent une nécessaire adaptation des logements.

<sup>1</sup> JACQUOT Alain, « Cinquante ans d'évolution des conditions de logement des ménages », *Données Sociales*, INSEE, 2006