

L'habitat des familles

Synthèse – Enquête 2010

Soucieuse d'assurer pleinement sa mission de défense des intérêts des familles, l'UDAF 31 a réalisé au cours du 2^{ème} trimestre 2010 une enquête pour recueillir des éléments d'information sur l'habitat des familles.

Le logement est une question centrale dans la vie des familles. Repère, espace de vie et de partage, le logement répond avant tout à un besoin fondamental : « avoir un toit » est essentiel. Aussi, le logement est une des premières préoccupations des familles.

Le logement est également un des grands axes des politiques d'actualité et fait l'objet de nombreuses mesures (aide à l'accession, création de logements sociaux, amélioration de l'habitat...).

Il nous a donc paru important d'interroger les familles sur ce sujet pour connaître leur rapport à l'habitat.

L'enquête « L'habitat des familles » 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 ?
- Comment perçoivent-elles le logement social ?

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 adressé à 3000 familles du département à partir d'un échantillon aléatoire.

Au final 600 personnes dans le département ont répondu au questionnaire, soit un taux de réponse de 20%.

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 légère sur-représentation des 40-54 ans.

Les résultats de l'enquête portent sur les réponses de l'échantillon.

Cette note de synthèse présente les principales tendances observées dans l'enquête. Le rapport d'études complet peut être consulté sur le site Internet de l'UDAF 31 (www.udaf31.fr) ou à :

Point info famille
Union Départementale des Associations Familiales de la Haute-Garonne
57 rue Bayard – BP 41212 – 31012 TOULOUSE CEDEX
Téléphone : 05 61 13 13 82

Contact Observatoire des familles : Aurélie LAVIGNE (pif@udaf31.fr)

CONDITIONS D'HABITATION, ACCES ET VECU AU SEIN DU LOGEMENT

Les familles du département sont pour la majorité propriétaires (65%), vivent dans un logement individuel (72%), et possèdent un jardin (74%) et/ou un garage (73%).

67% d'entre elles vivent à Toulouse ou dans son pôle urbain (71 communes).

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

- les propriétaires en maison individuelle de la proche périphérie toulousaine, plutôt en couple et appartenant aux classes moyennes supérieures et favorisées,
- les locataires d'appartement, à Toulouse ou dans des communes éloignées, appartenant aux classes modestes et comprenant une proportion plus importante de familles monoparentales.

Les familles apprécient particulièrement, dans leur logement actuel, la proximité des écoles et des lieux d'accueil de l'enfant (79%), leur quartier et cadre de vie (75%) et la luminosité de leur logement (72%).

En terme d'accès, 50% des familles estiment avoir rencontré des difficultés pour trouver leur logement, en raison notamment du manque de logements correspondant à leurs besoins (43%) et du manque de moyens financiers (41%), devant un déficit d'information (8%) ou de garant (8%).

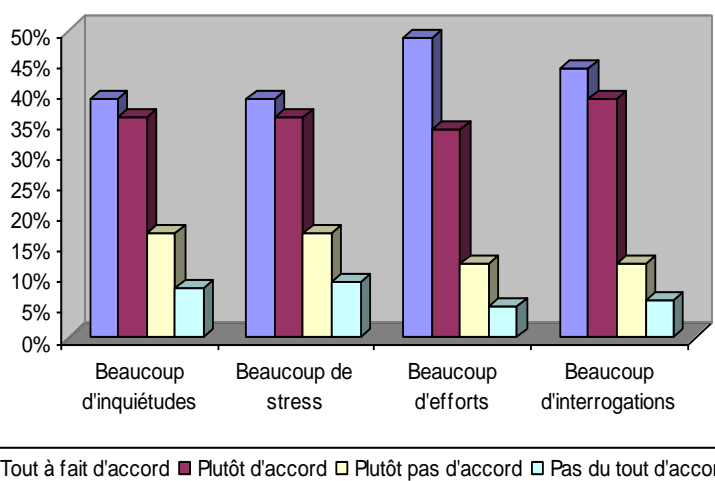
D'autre part, la plupart des familles ont perçu la recherche d'un logement comme un moment plutôt préoccupant et difficile.

En effet, 75% ont ressenti du stress et/ou de l'inquiétude, 82% ont eu le sentiment de devoir faire des efforts et 83% ont connu des interrogations [cf graphique].

Néanmoins, la majorité dit n'avoir rencontré ni plus ni moins de difficultés que les autres familles (56%) et pense avoir choisi son logement plutôt librement (64%).

Malgré tout, beaucoup de familles du département a connu des difficultés d'accès au logement, et plus particulièrement les familles monoparentales et les personnes appartenant aux classes modestes, qui sont plus souvent locataires.

Ressenti des familles au cours de leur recherche de logement



56% des familles sont bien dans leur habitat (à la fois dans leur logement et dans leur quartier). Toutefois ce sentiment de bien-être est plus ou moins important selon les familles. Il augmente en fonction des conditions d'habitations (propriétaires, jardin), de vie (couples, classes favorisées) et d'accès au logement (sans difficultés).

UN PARCOURS RESIDENTIEL ORIENTE VERS L'IDEAL DE L'ACCESSION A LA PROPRIETE

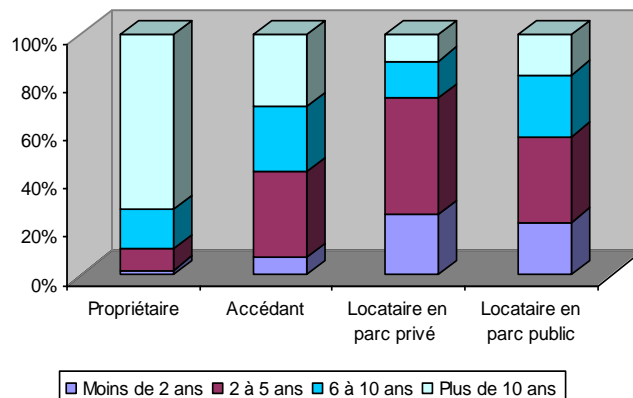
La mobilité résidentielle des familles évolue en fonction de l'âge, du statut résidentiel et du sentiment de bien-être dans l'habitat.

Le graphique ci-contre montre l'évolution de la durée d'occupation en fonction du statut résidentiel : les propriétaires sont dans leur logement depuis le plus longtemps, suivis des accédants, puis des locataires.

Par ailleurs, plus l'âge augmente et plus la trajectoire résidentielle est stabilisée (durée d'occupation plus longue et souhait de déménagement moindre).

De plus, seuls 9% des propriétaires et 15% des familles qui sont bien dans leur habitat pensent changer de logement alors que, dans l'ensemble, 23% des familles envisagent de déménager dans les prochains mois.

Durée d'occupation selon le statut résidentiel



¹ Les profil-types sont des représentations schématiques de la réalité visant à faciliter la lecture/compréhension des résultats.

En termes de projection, 88% 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 63% des familles et un manque de ressources par 38% d'entre elles.

Les principaux critères retenus par les familles dans le choix d'un nouveau logement seraient par ordre de priorité : la surface habitable (56%), la présence d'un jardin (34%), le quartier, cadre de vie (33%), la proximité du lieu de travail (23%) et l'environnement silencieux (23%).

46% des familles ont constitué une épargne pour le poste logement. Parmi elles, 58% l'ont fait en vue d'une accession à la propriété et 28% dans l'objectif de réaliser des travaux.

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.

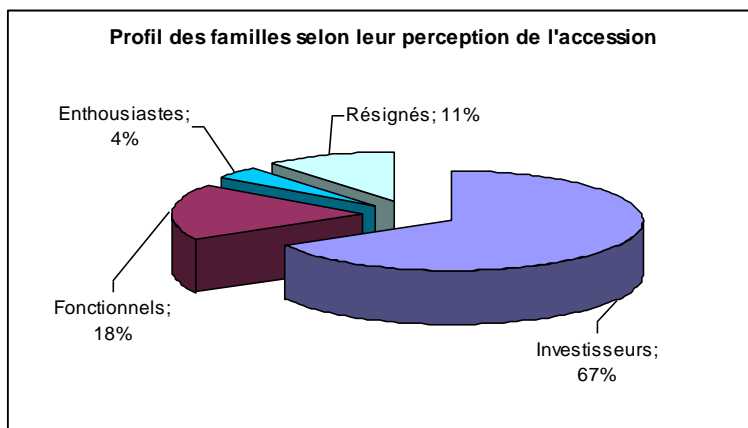
Aussi, à partir des réponses à l'enquête, nous avons pu définir quatre profils de familles en fonction de leur perception de l'accession à la propriété [cf graphique] :

→ Les **investisseurs**, pour lesquels la propriété est un placement pour l'avenir et/ou un patrimoine pour les enfants (67%). La propriété apparaît ici avant tout comme un élément sécurisant

→ Les **fonctionnels** pour lesquels l'accession n'est pas une finalité, l'important étant d'avoir un toit (18%)

→ 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 (11%)



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 familiaux².

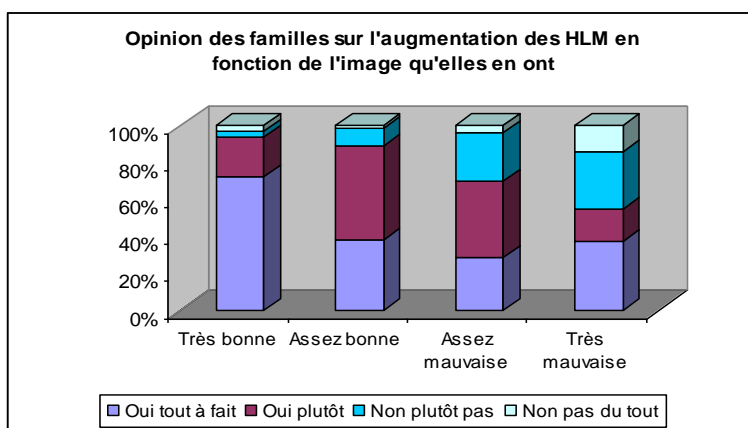
LES POLITIQUES EN FAVEUR DU LOGEMENT : JUGÉES PLUTÔT EFFICACES MAIS INSUFFISANTES

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.

58% des familles ont une bonne image du logement social et 80% sont d'accord pour une augmentation du nombre de logements sociaux. Plus les familles ont une bonne image, plus elles sont favorables à une évolution de ce parc [cf graphique].

Mais cette représentation des familles reste dépendante du statut résidentiel et notamment du fait qu'ils résident ou non dans le parc social : 13% des locataires HLM en ont une *très bonne image* contre 6% en moyenne.

55% des locataires, parc privé et public confondus, sont *tout à fait* favorables à l'augmentation contre 36% en moyenne.



82% des familles estiment que les dispositifs actuels en faveur du logement ne sont pas suffisants pour garantir un logement pour tous. Cette appréciation est d'autant plus marquée au sein des familles qui vivent dans des logements collectifs (87%) et de celles qui ont choisi leur logement par défaut (88%).

Pour affiner cette appréciation générale, quatre dispositifs ont fait l'objet d'un questionnaire spécifique [cf graphique] :

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

Plus d'une famille sur trois ne connaît pas les dispositifs Loca-Pass / Garantie des Risques Locatifs, qui visent à garantir l'accès et le maintien dans le logement.

On retrouve la même proportion de familles qui ne connaissent pas l'éco prêt à taux zéro, qui permet le financement de travaux pour améliorer la performance énergétique des logements. Il est vrai qu'il s'agit d'un dispositif assez récent et ciblé sur une partie de la population (propriétaires notamment).

Le prêt à taux zéro (prêt pour l'achat ou la construction, réformé à partir du 1^{er} janvier 2011) est un dispositif apprécié des familles puisque 68% d'entre elles estiment qu'il est efficace.

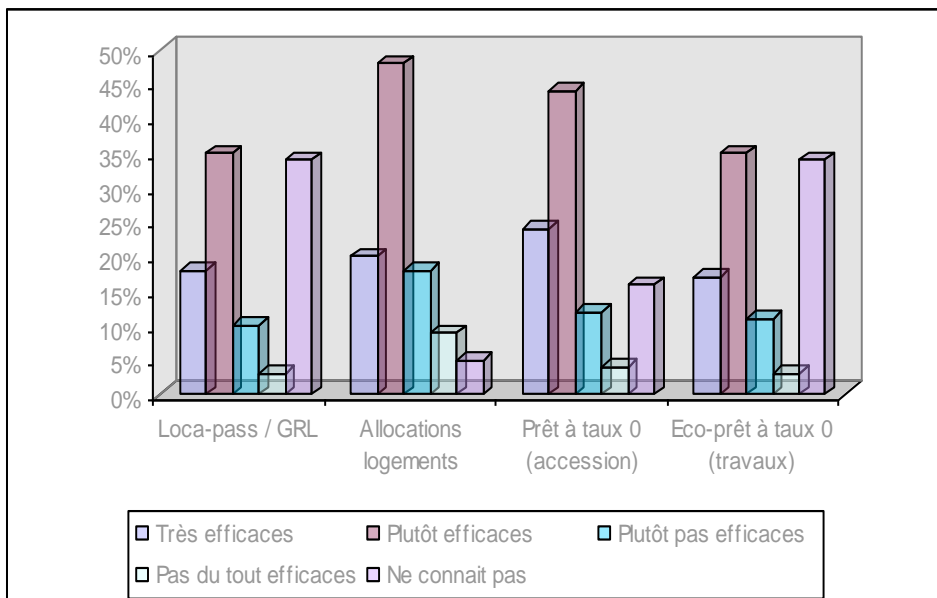
Enfin, les allocations logements (aides au paiement du loyer ou au remboursement de prêt) sont connues par presque toutes les familles et sont jugées comme une aide efficace par 68% d'entre elles.

L'amélioration de la qualité énergétique des logements 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.

42% des familles estiment que les dispositifs mis en œuvre par les pouvoirs publics leur permettent réellement d'améliorer leur habitat.

37% ont déjà réalisé des travaux dans ce sens, notamment en vue d'améliorer l'isolation de leur logement ou de modifier le système de chauffage, et 39% 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, occupants du logement depuis plus de 10 ans, 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 »
- ✓ 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

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