

# Les opinions sur le logement

## Le poids des charges et le besoin d'espace ...

Robert ROCHEFORT

Le logement constitue l'un des postes de nos dépenses qui a le plus progressé depuis vingt ans. Nous y consacrons aujourd'hui un cinquième du montant total de nos consommations, soit autant que pour nous nourrir et plus de deux fois plus que pour nous soigner. Cette évolution est presque identique chez nos principaux voisins de la C.E.E.

Nous avons deux objectifs très précis en matière de logement : devenir propriétaire de notre habitation et disposer de logements plus spacieux et confortables. La majorité d'entre nous arrivent à les satisfaire progressivement. Mais le prix à payer peut être lourd, notamment pour les propriétaires accédants : en période de désinflation et de taux d'intérêt élevés, il n'est pas toujours aisé d'assurer les charges des remboursements d'emprunts. L'enquête du Credoc indique d'ailleurs que pour 9 % d'entre eux il s'agit-là d'une «très lourde charge».

Le logement constitue aussi une possibilité de placement. La très vive progression des prix en centres urbains n'entame pas la confiance des Français : selon cette même enquête du Credoc, environ 30 % de ceux qui habitent dans les grandes villes estiment que le logement est d'abord un bon placement.

### LES CHARGES FINANCIÈRES DU LOGEMENT

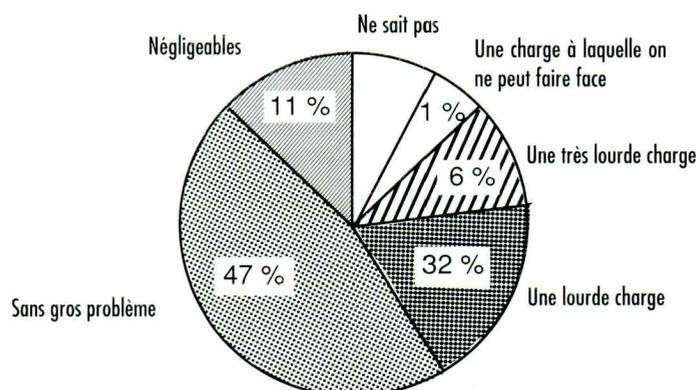
Devenir propriétaire de son logement n'est pas seulement une façon de se constituer un capital, c'est également le moyen d'alléger la part de son budget consacrée au logement. Mais ceci ne se réalise que très progressivement. En effet, l'accédant connaît - surtout au début de la période du remboursement de ses emprunts - des tensions budgétaires plus vives que celles du locataire. En période de faible inflation et de taux d'intérêt réels élevés, comme c'est le cas aujourd'hui, ces difficultés sont encore accrues.

La part des charges financières du logement dans le revenu des ménages était, en 1984, de 13,9 % pour les accédants à la propriété contre 10,2 % pour les locataires (dernière enquête logement de l'INSEE). Il n'est donc pas tout-à-fait justifié de ranger, comme on le fait souvent, les accédants dans la même catégorie que les propriétaires. Si effectivement l'accédant est dans un état d'esprit très proche de celui du propriétaire par rapport au bien qu'il occupe et qu'il «s'approprie», en revanche, sur le plan financier, il connaît une situation très différente et parfois même assez difficile.

Source : CREDOC.

### Le poids des dépenses de logement

Les dépenses de logement sont :



### 54% de propriétaires

Lentement, mais sûrement, la proportion des ménages propriétaires de leur logement progresse. La transmission de la propriété se fait aujourd'hui essentiellement grâce aux prêts bancaires. C'est ainsi qu'un flux régulier de ménages (entre 12 % et 14 % selon les années) deviennent «accédants à la propriété». Le total des propriétaires et des accédants dépassait 50 % des ménages au recensement de la population de 1982 ; il se situait à 51,2% en 1984 d'après l'enquête logement de l'INSEE et atteint 54 % des Français dans l'enquête «Aspirations» du Crédoc de 1988-1989.

Tous les groupes sociaux aspirent à devenir propriétaires de leur logement et lorsque cela est possible, ils y accèdent. En conséquence, il n'y a pas vraiment un «profil type» du propriétaire ou du locataire. On trouve cependant quatre fois plus de locataires dans les grandes agglomérations (60 %) où le prix des logements est élevé, que dans les communes rurales (16 %). La proportion de propriétaires croît avec l'âge pour atteindre 61 % parmi les plus de 60 ans.

### Une charge plus lourde pour les accédants

Les dépenses de logement sont (en %) :

	Négligeables	Sans gros problème	Une charge lourde	Une très lourde charge	Une charge à laquelle on ne peut faire face	Ne sait pas	Total
Propriétaires	15	50	26	4	1	4	100
Accédants	3	42	43	9	1	2	100
Locataires	5	48	35	8	2	1	100

Source : CREDOC.

### LES LOGEMENTS SONT DE PLUS EN PLUS SPACIEUX

La proportion des logements de quatre pièces et plus augmente régulièrement et celle des trois pièces et moins diminue corrélativement. Ceci résulte notamment de l'accroissement de l'habitat pavillonnaire. Compte tenu de la réduction progressive du nombre de personnes par ménage, c'est donc à une amélioration objective des conditions de logement à laquelle on a assisté au cours des dix dernières années. La part, estimée par l'INSEE, des logements «surpeuplés» est passée de 17 % en 1978 à 13 % en 1984.

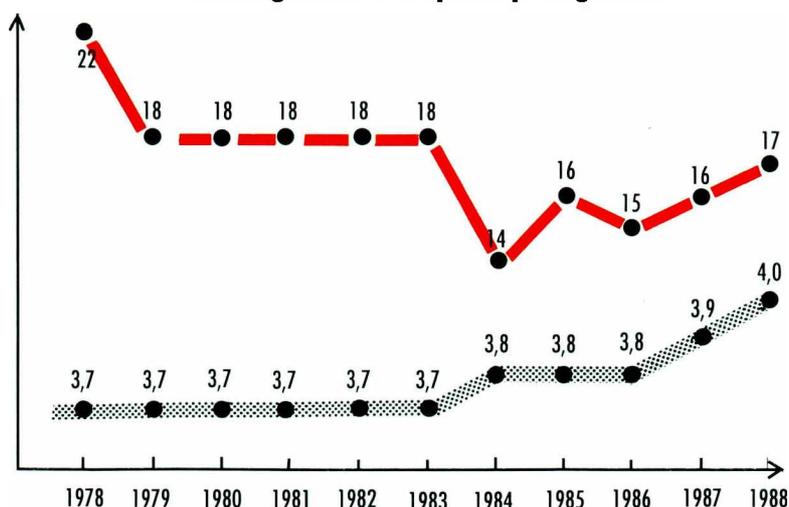
Si, dans un premier temps, de 1978 à 1984, on observe une diminution de la proportion des personnes insatisfaites de la taille de leur logement, cette évolution s'est inversée depuis. Ainsi, les aspirations à disposer d'un logement de taille suffisante progressent aujourd'hui, en même temps que la taille réelle des habitations.

On prévoit généralement un tassement de l'accroissement du nombre de logements vers la fin des années 1990, dû à la moindre progression du nombre de ménages. Une relance de la demande pourra s'effectuer en s'appuyant sur le désir croissant des ménages français à disposer de logements plus grands.

### Des logements toujours plus grands

Individus estimant insuffisant le nombre de pièces de leur logement (en %)

Nombre moyen de pièces des logements



Source : CREDOC

## Qui est satisfait de la taille de son logement et qui ne l'est pas ?

Le nombre de pièces du logement est-il satisfaisant ?

<b>Répondent OUI</b>		<b>Répondent NON</b>	
<b>l'ensemble de la population à</b>	<b>83 %</b>	<b>l'ensemble de la population à</b>	<b>17 %</b>
les personnes dont le logement comporte 6 pièces à	97 %	les personnes qui ont des enfants de moins de 3 ans à	35 %
les retraités et les plus de 60 ans à	94 %	les personnes dont le ménage comporte 5 personnes et plus à	33 %
les propriétaires à	91 %	les personnes âgées de 30 à 39 ans à	30 %
les personnes âgées de 50 à 65 ans à	91 %	les résidents d'HLM, ILN à	26 %
les personnes dont le ménage comporte 2 personnes à	91 %	les locataires à	25 %
les pavillonnaires à	87 %	les habitants de l'Île-de-France à	24 %

Source : CREDOC

### DIVERSITE REGIONALE DES OPINIONS

«Trop chers» ou «trop exigüs», les reproches que l'on formule aux logements ne sont pas les mêmes dans les différentes régions.

La situation idéale (des logements pas trop chers et suffisamment spacieux), se rencontre en Alsace, Poitou-Charentes, Pays de la Loire, Bretagne, dans le Centre et en Midi-Pyrénées. La région Rhône-Alpes apparaît également un peu plus favorisée que la moyenne.

Viennent ensuite les régions dans lesquelles les opinions sont franchement négatives sur l'un ou l'autre de ces aspects. C'est ainsi qu'en Île-de-France, le reproche principal porte sur le nombre insuffisant de pièces dans le logement (3,3 contre 4,0 en moyenne nationale). Bien que le coût du logement soit très élevé en région parisienne, les opinions sont moins négatives sur ce point que dans l'ensemble du pays, car les revenus des ménages y sont le plus élevés.

A l'inverse, en Languedoc-Roussillon, en Franche-Comté mais également en Limousin, le logement est perçu comme suffisamment vaste mais représentant une plus lourde charge financière pour les ménages qui y résident.

La Provence-Côte d'Azur cumule quant à elle des opinions plus négatives que la moyenne nationale, à la fois sur le coût trop élevé des logements et sur le

nombre insuffisant de pièces. Dans les autres régions, les opinions ne diffèrent pas significativement du jugement de l'ensemble des Français.

#### **7,5 % des Français connaissent de sérieuses difficultés face aux charges financières du logement.**

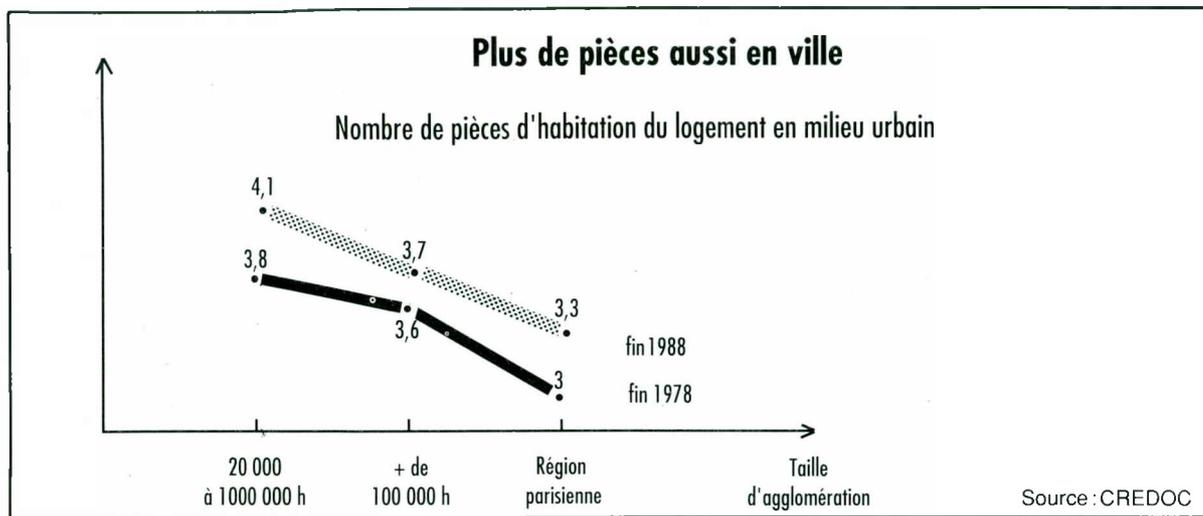
Pour 6 % de la population, les dépenses de logement constituent une «très lourde charge» et pour 1,5 %, il s'agit d'une «charge à laquelle ils ne peuvent faire face». Les ménages qui sont dans cette situation connaissent des difficultés budgétaires dans pratiquement tous les domaines. L'enquête du Crédoc le confirme puisque ces ménages déclarent s'imposer des restrictions deux fois plus que la moyenne des Français sur la voiture (70 %), le logement (41 %), les vacances et les loisirs (73 %), mais aussi sur les dépenses pour les enfants (34 %) et sur l'alimentation (35 %).

Ils s'imposent également plus de restrictions sur l'habillement (70 %), l'achat d'équipements ménagers (67 %) et 17 % d'entre eux le font également sur les soins médicaux, ce qui constitue une proportion très élevée car la santé est traditionnellement le poste sur le-

quel les restrictions sont le moins fréquentes (5 % pour la moyenne de la population).

Ces ménages sont jeunes : un sur deux a moins de 40 ans ; ils ont des enfants dans 60 % des cas et perçoivent des prestations familiales dont ils reconnaissent l'absolue nécessité pour «boucler» leur budget.

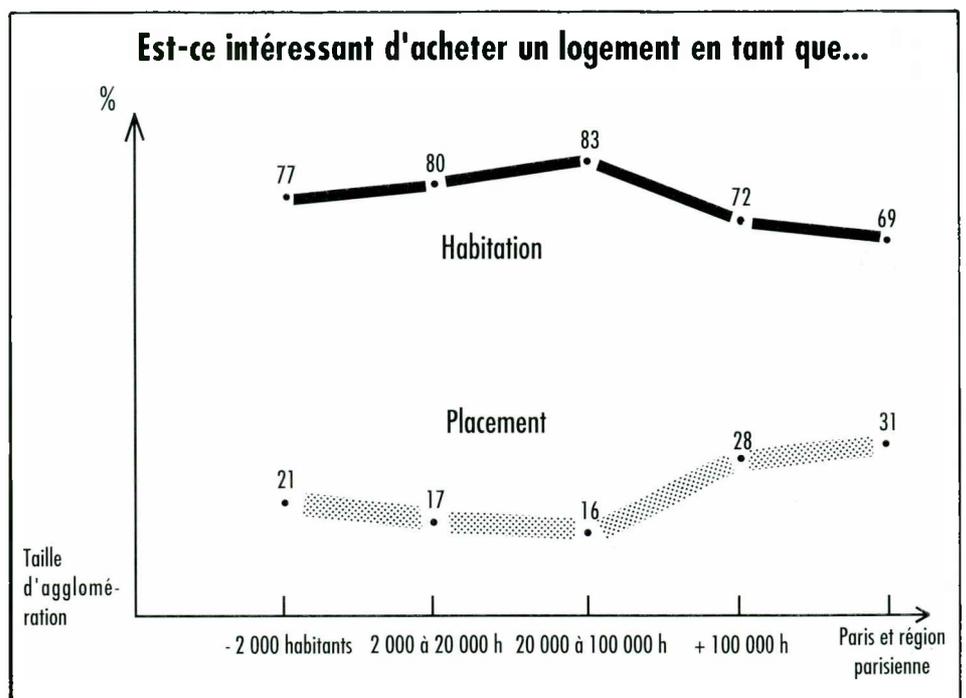
Peu diplômés, ils sont fortement atteints par le chômage. Parmi ceux pour qui la situation est difficile et le logement une charge à laquelle ils «ne peuvent faire face», on retrouve de nombreux chômeurs de longue durée. 40 % sont ouvriers ou anciens ouvriers. Un tiers d'entre eux déclarent attendre d'abord de l'ANPE «un soutien moral» par rapport à toute information sur les métiers. La cessation de l'activité professionnelle des femmes est souvent à l'origine des difficultés financières de ces ménages. Dans plus d'un cas sur deux, les femmes se sont arrêtées de travailler en raison d'une maternité ou pour élever leurs enfants.



## LE PLACEMENT IMMOBILIER PLUS ATTRACTIF DANS LES GRANDES VILLES

L'acquisition d'un bien immobilier peut être motivée soit par le désir d'être propriétaire de son logement, soit par l'attrait de constituer ainsi un placement financier. Bien entendu, si ces deux arguments ne sont pas contradictoires, ils peuvent cependant être parfois concurrents.

Ainsi, la proportion des Français qui préféreraient réaliser d'abord un placement, bien que toujours minoritaire, croît en milieu urbain et ceci en fonction de la taille de l'agglomération, c'est-à-dire en fonction du prix du foncier. Ils prévoient que les écarts de prix existant aujourd'hui tendront plutôt à s'accroître qu'à se réduire et que la rentabilité d'un tel investissement sera mieux assurée en grande agglomération. Ceci est assez conforme avec ce qui s'est passé au



cours des années récentes et avec les conseils des intermédiaires spécialisés.

## POUR EN SAVOIR PLUS

Les données Crédoc utilisées ici sont issues du système permanent d'enquêtes sur les Conditions de Vie et Aspirations des Français (échantillon de 2 000 personnes interrogées au printemps et à l'automne de chaque année).

On trouvera les données détaillées sur le logement issues de l'enquête de 1984 dans «Les conditions de logement des ménages en 1984», Collections de l'INSEE, série M, n° 133 et «Le logement aujourd'hui et demain», INSEE-Résultats, n° 43 - 44.

Le Crédoc a réalisé par ailleurs une étude prospective sur le logement en 1986 intitulée «Le logement au carrefour» (prix: 221,55 F). Enfin, sur le thème «logement et précarité», le Crédoc réalise actuellement trois études départementales en région parisienne. Une synthèse donnera lieu à un prochain numéro de *Consommation et Modes de Vie*.