

Centre de Recherches et de Documentation
sur la Consommation

CONDITIONS DE LOGEMENT DES FAMILLES
ET SEUILS DE REVENU

Sou1971-2095

Janvier 1971

Conditions de logement des
familles et seuils de revenu / P.
Ranchon, L. stavridis. (Janv.
1971).



R4 69 (1)

CENTRE DE RECHERCHES ET DE DOCUMENTATION
SUR LA CONSOMMATION

CREDOC
BIBLIOTHÈQUE

x

CONDITIONS DE LOGEMENT DES FAMILLES
ET SEUILS DE REVENU



P. RANCHON et L. STAVRIDIS/ bd
N° 3.797

13 Janvier 1971

R⁴ 069

122 -

SOMMAIRE

RESUME

INTRODUCTION	1
--------------------	---

PREMIERE PARTIE

I. LES MENAGES SANS ENFANT	5
I. 1 : Les solutions de logement adoptées	6
I. 2 : Conditions de logement et solutions adoptées	7
II. MENAGES AYANT UN ENFANT A CHARGE	9
II. 1 : Les solutions de logement adoptées	10
II. 2 : Conditions de logement et solutions adoptées	11
III. MENAGES AYANT DEUX ENFANTS A CHARGE	14
III. 1 : Les solutions de logement adoptées	15
III. 2 : Conditions de logement et solutions adoptées	16
IV. MENAGES AYANT TROIS ENFANTS A CHARGE	18
IV. 1 : Les solutions de logement adoptées	19
IV. 2 : Conditions de logement et solutions adoptées	20
V. MENAGES AYANT QUATRE ENFANTS A CHARGE	22
V. 1 : Les solutions de logement adoptées	23
V. 2 : Conditions de logement et solutions adoptées	24
VI. MENAGES AYANT CINQ OU SIX ENFANTS A CHARGE	26
VI. 1 : Les solutions de logement adoptées	27
VI. 2 : Conditions de logement et solutions adoptées	27

DEUXIEME PARTIE

I. QUELQUES INDICATIONS GENERALES	30
II. L'EFFORT FINANCIER	32
II. 1 : Familles sans enfant	32
II. 2 : Les familles ayant un enfant	33
II. 3 : Les familles de deux enfants	34
II. 4 : Familles de trois enfants	35
II. 5 : Les familles de quatre enfants	35
II. 6 : Les familles de cinq ou six enfants	36

RESUME

Pour avoir une probabilité raisonnable (au moins trois chances sur quatre) d'habiter un logement confortable et non surpeuplé une famille française constituée d'un couple marié avec ou sans enfant devait disposer en 1967 d'un revenu annuel de l'ordre de 30.000 francs prestations familiales comprises. Ce seuil paraissait d'ailleurs peu lié au nombre d'enfants : seules les familles de deux enfants en avaient une légèrement inférieure (de l'ordre de 25.000 francs).

Ces chiffres peuvent étonner si l'on songe à l'importance de l'aide publique au logement. Il semble possible d'avancer deux raisons principales :

- les logements anciens locatifs dont les loyers sont relativement bas ne sont que rarement adaptés au problème : 10 % à peine sont confortables et ont plus de trois pièces. Il est rare d'y habiter si on ne dispose pas d'un revenu élevé et il ne constituent donc pas actuellement un ensemble de logements sociaux.

- les HLM, logements sociaux par excellence sont confortables, souvent grands (42 % ont plus de 3 pièces) ; les ménages qui les occupent supportent en moyenne des charges financières raisonnables même quand leur revenu est peu élevé mais la probabilité d'habiter un HLM est plus élevée pour les classes moyennes que pour les autres.

Il est donc possible de loger convenablement des familles disposant de revenus limités sans leur imposer un effort financier exagéré mais pour des raisons qui n'ont pas été approfondies ici la probabilité qu'il en soit réellement ainsi reste faible.

INTRODUCTION

Une précédente étude réalisée au CREDOC en 1969 à la demande du Ministère de l'Équipement et du Logement avait permis de décrire les conditions de logement des ménages disposant de bas revenus et considérés comme "pauvres".

La démarche suivie maintenant est inverse : elle vise à approcher la notion de pauvreté à partir des conditions de logement en calculant des seuils de revenu en deçà desquels des ménages de structure familiale donnée ont une certaine probabilité d'être mal logé.

Cette méthode est fondée sur une idée simple mais pose quelques problèmes :

- l'idée intuitive et sans doute peu originale est que le logement étant un des éléments principaux du cadre de vie des individus et des familles, de mauvaises conditions de logement constituent un indice de pauvreté.

- les problèmes sont les suivants :

. la relation entre logement et pauvreté ; si elle est intuitive est en revanche difficile à préciser. Existe-t'il d'ailleurs une notion précise et communément admise de la pauvreté ? Ce terme peut-il même faire encore partie du langage ?

- seuls sont pris en considération la dimension et le confort du logement alors que contribuent à sa définition la qualité, la localisation, l'environnement, données encore mal saisies dans les grandes enquêtes. Des normes de confort et de peuplement ont été définies ; elles seront discutées à la fin de cette introduction.

. pour une structure familiale donnée la probabilité d'être mal logé est une fonction monotone décroissante du revenu. Il est donc possible d'associer un seuil de revenu à toute probabilité mais il est impossible de fixer celle-ci sans une certaine part d'arbitraire. Pour fixer les idées il a semblé utile de réfléchir à la signification de plusieurs niveaux de probabilité (d'être mal logé) : 75 %, 50 %, 25 %. Encore qu'opérer un choix entre ces trois taux relève plus du pouvoir politique que du raisonnement d'expert il nous est apparu que le niveau 0.25 (25 %) pouvait représenter un heureux équilibre entre deux réalités contraires : d'une part un certain idéal social conduit à penser que tout le monde doit être bien logé ; d'autre part l'observation des faits oblige à admettre que des ménages de revenu relativement élevé s'accoutument bien de mauvaises conditions de logement, leurs préférences sont sans doute ailleurs, il n'est pas absurde de penser qu'ils pourraient représenter environ un quart des ménages (mais il s'agit tout au plus d'un ordre de grandeur).

En tout état de cause même s'il paraît exagéré d'admettre une proportion de 25 % de ménages logés dans de conditions normalement insuffisantes, les seuils de revenu correspondant sont déjà très élevés ; qu'en serait-il alors si l'on considérait un niveau de probabilité de l'ordre de 10 % par exemple !

. les conditions de logement d'un ménage ne prennent tout leur sens que rapportées à sa structure familiale et à son histoire.

Les structures familiales possibles sont nombreuses et certaines sont complexes, que l'enquête utilisée ici (enquête INSEE-CREDOC de 1967) ne permet pas de caractériser avec précision : on s'est pour cette raison borné à étudier les couples mariés ayant ou non des enfants à charge et n'hébergeant dans leur logement aucune autre personne que ces enfants. (Le nombre de personne habitant le logement est donc égal au nombre d'enfants augmenté de deux).

Replacer le ménage dans son histoire nécessiterait la connaissance de beaucoup de données dont on ne dispose pas actuellement et qui concernent l'évolution de la structure familiale, de la situation économique et des conditions de logement : on a du renoncer à cet aspect important mais pour donner plus de signification à la variable revenu on a éliminé les inactifs de l'étude, on peut en effet craindre que les éléments patrimoniaux jouent chez eux un rôle perturbateur.

Les solutions apportées à ces trois problèmes (conditions de logement, probabilité, structures familiales) sont les suivantes :

a) un logement est considéré comme :

- d'un confort suffisant s'il est doté d'eau courante, de WC (intérieurs) et d'une baignoire ou d'une douche.

- d'une dimension satisfaisante s'il comporte :

. au moins deux pièces pour un couple n'ayant pas d'enfants à charge.
 . au moins trois pièces pour un couple ayant un ou deux enfants à charge.
 . au moins quatre pièces pour un couple ayant trois ou quatre enfants à charge.

. au moins cinq pièces pour un couple ayant cinq ou six enfants à charge.
 (Les familles ayant plus de six enfants à charge ont été éliminées de l'étude).

b) la probabilité d'être mal logé a été observée à deux niveaux : aux environs de 25 et 50 %. Les seuils de revenu correspondants peuvent-être sous-estimés dans la mesure où les revenus déclarés par les ménages sont souvent des estimations par défaut des revenus réels.

c) Les ménages considérés dans cette étude sont tous des familles dont le chef est actif. Ces membres du ménage sont un couple et éventuellement ses enfants à charge (aucune autre personne n'occupe de manière permanente leur logement). Le nombre d'enfants à charge est au maximum égal à six, les familles plus nombreuses n'ayant pas été retenues.

Plan de l'étude

Dans une première partie l'analyse des conditions de logement des ménages est menée type de famille par type de famille et se décompose donc en six paragraphes, correspondant au nombre d'enfants (de 0 à 5 et plus - en réalité cinq ou six puisque les familles de sept enfants ont été éliminées).

Chaque paragraphe à lui-même le plan suivant :

- description des ménages (âge et revenu)
- solutions de logement adoptées (statut d'occupation, ancienneté, secteur de financement) les solutions possibles étant regroupées en huit classes :
 - . logements locatifs anciens (c'est-à-dire échevés avant 1949) quel qu'en ait été le mode de financement et quel qu'en soit le propriétaire.
 - . logements locatifs neufs HLM (logements locatifs achevés en 1948 ou après et relevant soit d'un office public HLM soit d'une société anonyme HLM).
 - . logements locatifs neufs non HLM (logements locatifs achevés en 1949 ou après quels qu'en soient le mode de financement et le propriétaire).
 - . logements gratuits (quels qu'en soient le mode de financement, l'ancienneté et le propriétaire).
 - . logements neufs en accession à prêt principal HLM (achevés en 1949 ou après et occupés par leur propriétaire).
 - . logements neufs en accession à prêt principal du Crédit Foncier (achevés en 1949 ou après et occupés par leur propriétaire - abrégé CFF).
 - . autres logements en accession (quels qu'en soient l'ancienneté et le mode de financement autre que HLM et CFF ; occupés par leur propriétaire)
 - . logements en pleine propriété (c'est-à-dire achetés par leur occupant sans recours à l'emprunt ou à l'aide d'emprunt complètement remboursés au moment de l'enquête) quels qu'en soient l'ancienneté et le mode de financement.
- examen des conditions de logement en fonction des solutions adoptées et détermination de seuils de revenu.

Dans une deuxième partie plus brève sera examinée l'effort financier des familles ayant de bonnes conditions de logement.

Quelques données chiffrées générales

En 1967 année au début de laquelle fut réalisée l'enquête utilisée pour cette étude la population française non agricole comptait environ quatorze millions de ménages ; 40 % d'entre eux (5.500.000) répondent à la définition donnée ci-dessus : ménages composés d'un couple marié et actif avec ou sans enfant et n'hébergeant aucune autre personne que leur éventuels enfants à charge.

Ces quelques cinq millions de ménages se répartissent ainsi suivant le nombre d'enfants à charge :

- aucun	:	29 %
- un	:	24 %
- deux	:	24 %
- trois	:	14 %
- quatre	:	5 %
- cinq ou six	:	4 %

P R E M I E R E P A R T I E

I : LES MENAGES SANS ENFANT

Les couples mariés dont le chef est actif et qui n'ont pas ou plus d'enfant à charge sont environ 1.600.000 regroupant 3.200.000 personnes adultes ; parmi eux une minorité de jeunes couples n'ayant pas encore d'enfants puisque :

- 21 % seulement des chefs de ménage ont moins de 30 ans
- 14 % ont de 30 à 40 ans
- 13 % ont de 40 à 50 ans
- 52 % ont au moins 50 ans

Le revenu varie avec l'âge du chef de ménage :

prenant comme indice le revenu médian⁽¹⁾ on observe que celui-ci égal à 17.900 F avant 30 ans augmente jusqu'à 19.200 entre 40 et 45 ans puis diminue sensiblement, n'atteignant plus que 10.600 francs au delà de 65 ans (cf tableau 1)

Tableau : 1

- (a) Distribution des couples sans enfant suivant l'âge du chef de ménage
- (b) Variation du revenu médian des couples suivant l'âge du chef de ménage

	Age du chef de ménage								
	moins de 30 ans	30 à 35 ans	35 à 40 ans	40 à 45 ans	45 à 50 ans	50 à 55 ans	55 à 65 ans	65 ans et plus	ensemble
(a) Distribution (%)	21	8	6	7	6	11	34	7	100
(b) Revenu médian	17.900	18.800	18.400	19.200	17.200	15.100	13.900	10.600	16.100

(1) Le revenu médian est la valeur du revenu telle que 50 % aient un revenu inférieur à cette valeur, et 50 % un revenu supérieur à cette valeur.

I.1 : Les solutions de logement adoptées

Les solutions adoptées par les ménages sans enfant sont données par le tableau 2 : il est remarquable que 78 % d'entre eux habitent dans des logements locatifs anciens, gratuits, ou en pleine propriété ; 5 % seulement occupent des HLM et 5 % des logements en accession du Crédit Foncier. Cette répartition reflète certainement les faits suivants :

- les ménages sans enfants ont difficilement accès aux HLM
- le développement important de l'institution (HLM) est récent et les ménages les moins jeunes n'en ont guère bénéficié.

Quoi qu'il en soit les ménages sans enfant bénéficient peu de l'aide à la pierre puisque la majorité des logements gratuits et des logements en pleine propriété sont anciens (nous le savons par ailleurs).

Le même tableau 2 montre que la probabilité d'habiter un logement appartenant à l'une des trois catégories précédemment évoquées (anciens locatifs, gratuits, pleine propriété) est une fonction décroissante du revenu jusqu'à 30.000 francs (elle passe en effet de 91 % avant 7000 francs à 66 % entre 20.000 et 30.000 francs). A l'inverse la probabilité d'habiter un logement des secteurs les plus aidés est maximale entre 15.000 et 30.000 francs c'est-à-dire aux niveaux moyens de revenu. L'interprétation de ces résultats serait plus sûre si on avait isolé des ménages d'âge homogène ; il n'en reste pas moins une tendance assez marquée.

Tableau : 2

Distribution des couples sans enfant à charge suivant les solutions de logement adoptées en fonction de leur revenu annuel unité = %

Revenu annuel	Solutions de logement adoptées								
	locatif ancien	locatif neuf HLM	locatif neuf non HLM	logement gratuit	accession HLM	accession CFF	autre accession	pleine propriété	ensemble
Inférieur à 7000F	28	1	2	14	0	5	1	49	100
de 7000 à 10.000 F	41	4	3	11	1	3	2	35	100
de 10.000 à 15.000F	42	5	5	13	0	3	4	28	100
de 15.000 à 20.000F	46	7	8	14	2	3	3	17	100
de 20.000 à 30.000F	33	7	11	9	1	6	9	24	100
30.000 F et plus	27	1	12	5	1	9	6	39	100
Ensemble	38	5	7	11	1	4	5	29	100

I.2 : Conditions de logement et solutions adoptées

Les solutions adoptées, de leur plein gré ou non, par les ménages expliquent en grande partie leurs conditions de logement. Le tableau 3 montre en effet que celle-ci sont meilleures dans certaines catégories de logement que dans d'autres.

Globalement :

- 41 % des couples sans enfants ont de bonnes conditions de logement (confort suffisant, peuplement normal)

- 59 % n'ont pas ces bonnes conditions c'est-à-dire vivent en surpeuplement ou ne bénéficient pas d'un confort suffisant). Plus précisément :

- . 42 % ne subissent que l'inconfort⁽¹⁾
- . 2 % ne subissent que le surpeuplement⁽²⁾
- . 15 % subissent surpeuplement et inconfort

Mais :

- l'inconfort est rare dans les logements neufs et dans les logements aidés (qui sont souvent les mêmes) et au contraire fréquent dans les logements locatifs anciens (81 %), gratuits (72 %), en pleine propriété (55 %) et en accession non aidée (47 %).

- les surpeuplement qui est également rare dans les logements neufs et dans les logements aidés l'est beaucoup moins dans les logements locatifs anciens, gratuits ou en accession non aidée.

Il apparaît aussi deux grandes catégories de logements :

- les logements neufs, ensemble dont font partie tous les logements aidés, ils sont presque toujours confortables et rarement surpeuplés (la majorité ont au moins deux pièces). Les couples qui ont des revenus moyens ou élevés ont plus de chance d'y habiter que les autres.

(1) on rappelle que : confort insuffisant ou inconfort signifie ne pas avoir simultanément des WC et au moins une douche.

(2) surpeuplement signifie pour les couples sans enfant n'avoir qu'une pièce

- les logements anciens très souvent inconfortables, assez souvent surpeuplés. Leurs habitants sont d'autant mieux logés qu'ils ont des revenus plus élevés : à titre indicatif la proportion de ménage qui habitent un logement ancien locatif, gratuit, en accession non aidée ou en pleine propriété, sont bien logés passe de 15 % au dessous de 10.000 francs de revenu à 22 % entre 10.000 et 15.000 francs, 28 % entre 15.000 et 20.000 F, 41 % entre 20.000 et 30.000 francs et 77 % au delà de 30.000 F.

Les logements anciens ne paraissent donc assurer de bonnes conditions que pour certaines classes sociales.

Ces faits expliquent le niveau élevé des seuils de revenu correspondant à de bonnes conditions de logement ; le tableau 4 montre en effet que :

- le seuil correspondant à 50 % se situe aux environs de 20.000 F de revenu annuel : en dessous de ce seuil de revenu plus de la moitié des couples sans enfant ont de mauvaises conditions de logement.

- le seuil correspondant à 75 % se situe aux environs de 30.000 F : en deça de ce seuil plus du quart des couples sans enfant ont de mauvaises conditions de logement.

Tableau : 3

Distribution des ménages sans enfant suivant leurs conditions de logement (confort et peuplement) en fonction de la solution adoptée unité = %

	Bon confort non surpeuplé	Mauvais confort non surpeuplé	Bon confort surpeuplé	Mauvais confort surpeuplé	ensemble
(1) Ancien locatif	18	59	1	22	100
(2) Neuf locatif HLM	90	4	5	1	100
(3) Neuf locatif non HLM	86	1	10	3	100
(4) Logement gratuit	26	38	2	34	100
(5) HLM en accession	98	2	0	0	100
(6) C.F.F accession	91	9	0	0	100
(7) Autre accession	49	30	4	17	100
(8) Pleine propriété	45	49	0	6	100
Ensemble	41	42	2	15	100

Tableau : 4

Distribution des couples mariés sans enfant suivant leurs conditions
de logement en fonction de leur revenu

unité = %

	Bon confort non surpeuplé	Mauvais confort non surpeuplé	Bon confort surpeuplé	Mauvais confort surpeuplé	Ensemble
Moins de 7000 F	14	74	1	11	100
7000 à 10.000 F	21	56	3	20	100
10.000 à 15.000 F	30	47	1	22	100
15.000 à 20.000 F	40	41	3	16	100
20.000 à 30.000 F	54	33	1	12	100
30.000 F et plus	82	13	3	2	100
Ensemble	41	42	2	15	100

II: MENAGES AYANT UN ENFANT A CHARGE

Les couples mariés dont le chef est actif et qui ont un enfant à charge⁽¹⁾ sont environ 1.350.000 regroupant autant d'enfants et le double d'adultes soit au total environ 4 millions de personnes (puisque aucune autre personne n'habite dans le logement).

Ils sont beaucoup plus jeunes que les ménages sans enfants puisque comme le montre le tableau 5 :

- 32 % des chefs de ménage ont moins de 30 ans
- 34 % ont de 30 à 40 ans
- 23 % ont de 40 à 50 ans
- 11 % seulement ont au moins 50 ans

(1) Sont considérés comme enfants à charge les filles et fils des couples qui répondent à l'une des conditions suivantes :

- avoir moins de 15 ans
- avoir moins de 18 ans et être apprenti sans contrat
- avoir moins de 20 ans et être étudiant ou élève

La majorité des couples ayant un seul enfant sont donc dans la phase ascendante du cycle familial.

La variation du revenu en fonction de l'âge à la même allure que celle observée pour les couples sans enfant (croissance jusqu'aux environs de 45 ans puis décroissance). Elle s'en distingue toutefois par certains détails :

- jusqu'à 35 ans les ménages n'ayant pas d'enfant ont des revenus supérieurs à ceux des ménages ayant un enfant : il est possible mais ce n'est pas certain que ces derniers se soient mariés plus jeunes et soient d'un niveau culturel moins élevés.

- en revanche au delà de 35 ans les ménages ayant un enfant ont des revenus supérieurs à celui des ménages sans enfant.

Tableau : 5

(a) Distribution des couples ayant un enfant suivant l'âge du chef de ménage

(b) Variation du revenu médian des couples ayant un enfant suivant l'âge du chef de ménage.

	moins de 30ans	30 à 35 ans	35 à 40 ans	40 à 45 ans	45 à 50 ans	50 à 55 ans	55 à 65 ans	65 ans et plus	ensemble
(a)distribution(%)	32	18	16	14	9	5	6	0	100
(b)rémunération	16.340	16.520	19.200	20.100	20.030	16.460	14.520	-	17.630

II. 1 : Les solutions de logement adoptées

Globalement c'est-à-dire tous revenus confondus les couples ayant un enfant à charge ont adopté des solutions un peu différentes de celles adoptées par les couples sans enfant. La dernière ligne du tableau 6 (comparée à celle du tableau 2) montre en effet que les couple ayant un enfant :

- sont moins souvent propriétaires que les couples sans enfant - 15 % contre 29 % - ce qui est normal puisqu'ils sont beaucoup plus jeunes et habitent un peu moins souvent des logements anciens locatifs, certainement pour la même raison.

- habitent plus souvent dans des logements locatifs neufs (et notamment HLM) et dans des logements en accession.

Les couples ayant un enfant bénéficient donc plus souvent de l'aide à la pierre que les couples sans enfant.

La probabilité d'accès à une HLM locative sans être très élevée est maximale pour les revenus moyens, tandis que sous le poids des logements en accession, la probabilité d'accès à un logement aidé (HLM locative, HLM en accession, CFF accession) augmente régulièrement avec le revenu (le maximum est de l'ordre de 24 % au delà de 20.000 francs, alors qu'il ne dépasse pas 14 % pour les couples sans enfant).

II. 2 : Conditions de logement et solutions adoptées

Une brève comparaison des conditions de logement des couples ayant un enfant et de ceux qui n'en ont pas se résume à quelques indicateurs contradictoires (cf tableau 7) :

- les couples ayant un enfant ont un peu plus souvent que les couples sans enfant de bonnes conditions ⁽¹⁾ de logement (45 % contre 41 %)
- leur logement est plus souvent d'un confort suffisant (55 % contre 43 %)
- en revanche ils vivent fréquemment en surpeuplement (38 % contre 17 %).

La solution adoptée est très liée aux conditions de logement ; c'est ainsi que les proportions respectives de logements inconfortables et de logements surpeuplés sont de :

- 3 % et 13 % dans le secteur aidé (HLM locatives, accession HLM et CFF)
- 71 % et 36 % dans le secteur locatif neuf non HLM

(1) c'est-à-dire : au moins WC intérieur et douche ou baignoire
au moins 3 pièces pour 1 enfant, au moins 2 pour aucun enfant.

- 44 % et 21 % dans le secteur "autre accession" et "pleine propriété"
- 71 % et 57 % dans le secteur locatif ancien et gratuit.

Contrairement à ce que l'on croit souvent les logements anciens quand ils sont inconfortables sont petits, ce qui contribue à leur enlever tout caractère de logement familial social. De plus pour un couple ayant un enfant à charge qui habite un logement ancien locatif la probabilité d'avoir de bonnes conditions de logement augmente avec le revenu mais n'atteint encore que 36 % au delà de 30.000 francs.

Les seuils de revenu ne sont pas très différents de ceux observés pour les couples sans enfants :

- le seuil correspondant à 50 % de ménages ayant de bonnes conditions de logement se trouve aux environs de 20.000 francs de revenu annuel
 - le seuil correspondant à 75 % se situe aux environs de 30.000 francs.
- Notons par ailleurs qu'à tous les niveaux de revenu plus de 70 % de ménages qui habitent des HLM locatives ont de bonnes conditions de logement

Tableau : 6

Distribution des couples ayant un enfant à charge suivant les solutions de logement adoptées en fonction de leur revenu annuel

unité = %

Revenu annuel	Solutions de logement adoptées								
	locatif ancien	locatif neuf HLM	locatif neuf non HLM	logement gratuit	accession HLM	accession CFF	autre accession	pleine propriété	ensemble
Inférieur à 7000 F	24	3	5	23	4	4	8	29	100
7000 à 10.000 F	41	8	9	15	2	2	4	19	100
10.000 à 15.000 F	42	11	9	14	3	4	7	10	100
15.000 à 20.000 F	35	10	11	14	1	9	9	11	100
20.000 à 30.000 F	23	12	12	14	3	9	10	17	100
30.000 F et plus	29	5	11	12	2	16	10	15	100
Ensemble	33	9	10	14	3	8	8	15	100

Tableau : 7

Distribution des ménages ayant un enfant suivant leurs conditions de logement (confort et peuplement) en fonction de la solution adoptée

unité = %

	Bon confort non surpeuplé	Mauvais confort non surpeuplé	Bon confort surpeuplé	Mauvais confort surpeuplé	Ensemble
Ancien locatif	15	25	8	52	100
Neuf locatif HLM	75	1	23	1	100
Neuf locatif non HLM	62	2	31	5	100
Logement gratuit	33	15	7	45	100
HLM accession	82	11	0	7	100
CFF accession	97	0	3	0	100
Autre accession	52	22	7	19	100
Pleine propriété	50	32	4	14	100
Ensemble	45	17	10	28	100

Tableau : 8

Distribution des couples ayant un enfant à charge suivant leurs conditions de logement en fonction de leur revenu annuel

unité = %

	Bon confort non surpeuplé	Mauvais confort non surpeuplé	Bon confort surpeuplé	Mauvais confort surpeuplé	Ensemble
Moins de 7000 F	21	21	2	56	100
7000 à 10.000 F	29	23	5	43	100
10.000 à 15.000 F	32	22	8	38	100
15.000 à 20.000 F	39	19	13	29	100
20.000 à 30.000 F	54	12	17	17	100
30.000 et plus	74	10	4	12	100
Ensemble	45	17	10	28	100

III. MENAGES AYANT DEUX ENFANTS A CHARGE

Les couples mariés ayant deux enfants à charge, et qui n'hébergent aucune autre personne dans leur logement sont au nombre d'environ 1.320.000, regroupant donc 2.640.000 adultes et autant d'enfants (qui ne sont pas tous en bas âge) soit au total un peu plus de cinq millions de personnes.

Ces couples sont en général jeunes :

- 22 % des chefs de ménage ont moins de 30 ans
- 50 % ont de 30 à 40 ans
- 22 % ont de 40 à 50 ans
- 6 % ont au moins 50 ans

Si on les compare aux couples ayant un seul enfant à charge : ils ont moins souvent moins de 30 ans mais plus souvent moins de 40 ans ; ils sont donc fortement concentrés dans la classe 30-40 ans.

Leur revenu passe par un maximum égal à 20.100 F entre 45 et 50 ans mais jusqu'à ce niveau il est toujours inférieur à celui des couples ayant un seul enfant (cf tableaux 5 et 9).

Tableau :9

(a) Distribution des couples actifs ayant deux enfants suivant l'âge du chef de ménage

(b) Variation du revenu médian des couples ayant deux enfants en fonction de l'âge du chef de ménage

	moins de 30 ans	30 à 35 ans	35 à 40 ans	40 à 45 ans	45 à 50 ans	50 à 55 ans	55 à 65 ans	65 ans et plus	ensemble
(a) distribution (%)	22	22	28	15	7	3	3	0	100
(b) rémunération (F)	14.230	16.260	17.810	17.790	20.080	17.900	18.800	-	16.800

III. 1 : Les solutions de logement adoptées

Les solutions adoptées par les couples ayant deux enfants à charge diffèrent sensiblement de celles des couples n'en ayant qu'un ou n'en ayant pas : plus précisément, si les solutions possibles à priori sont les mêmes la fréquence de chacune d'elles dépend du nombre d'enfants. Le tableau 10 montre que globalement :

- 25 % seulement des couples ayant deux enfants habitent des logements locatifs anciens

- 13 % seulement sont propriétaires (en pleine propriété) de leur logement

- en revanche 27 % occupent des logements aidés⁽¹⁾.

La solution adoptée est très liée au revenu :

- la probabilité d'habiter un logement locatif ancien est une fonction décroissante du revenu à partir de 7.000 francs de revenu annuel. Il en est de même de celle d'habiter un logement en pleine propriété jusqu'à un revenu de l'ordre de 30.000 francs

- au contraire la probabilité d'habiter un logement neuf ou un logement aidé augmente avec le revenu. Toutefois elle passe par un maximum au voisinage de 30.000 francs pour les HLM locatives ou en accession. Le logement aidé apparaît ici encore comme celui des classes moyennes

Tableau : 10

Distribution des couples ayant deux enfants à charge suivant les solutions de logement adoptées en fonction de leur revenu annuel unité = %

Revenu annuel	Solutions de logement adoptées								
	Locatif ancien	locatif neuf HLM	locatif neuf non HLM	logement gratuit	accession HLM	accession CFF	autre accession	pleine propriété	ensemble
Inférieur à 7000 F	38	1	8	13	0	13	2	25	100
7000 à 10.000 F	43	5	7	14	1	10	6	14	100
10.000 à 15.000F	31	14	11	13	4	8	7	12	100
15.000 à 20.000F	24	16	12	18	4	8	6	12	100
20.000 à 30.000F	17	14	16	13	6	13	10	11	100
30.000 F et plus	13	7	17	10	3	17	12	21	100
ensemble	25	13	13	14	4	10	8	13	100

(1) HLM neuves locatives, accession HLM ou CFF

III. 2 : Conditions de logement et solutions adoptées

La comparaison des tableaux 7 et 11 (dernière ligne) montre que globalement les conditions de logement des couples ayant deux enfants sont supérieures à celles des couples n'ayant qu'un. En effet

- 58 % des couples ayant deux enfants ont de bonnes conditions (confort suffisant et peuplement normal ou sous-peuplement) contre 45 % des couples qui ont un seul enfant
- 38 % ont un confort insuffisant contre 45 %
- 21 % vivent en surpeuplement contre 38 mais il faut remarquer que la norme de peuplement admise pour un couple est la même qu'il ait un ou deux enfants (au moins 3 pièces) ; cette règle n'est pas absurde car donner une pièce de plus pour chaque enfant supplémentaire serait irréaliste mais elle a pour conséquence des résultats statistiques tels que celui qui a été observé : une certaine proportion des ménages emménageant dans un trois pièces à la naissance du deuxième enfant le taux de surpeuplement diminue.

Comme pour les couples n'ayant qu'un enfant (ou n'en ayant pas) les conditions de logement sont liées à la solution adoptée (cf tableau 11) :

- les logements locatifs anciens sont caractérisés par un fort taux de confort insuffisant (77 %) et par un surpeuplement fréquent (46 %)
- les logements aidés sont très rarement inconfortables (moins de 10 %) ou surpeuplés (moins de 10 %).

Il résulte des fait précédemment observés que les seuils de revenu sont plus bas que pour les couples ayant un enfant ou n'en ayant pas :

- le seuil à 50 % (c'est-à-dire le niveau de revenu tel que au moins 50 % des ménages aient de bonnes conditions de logement) est de l'ordre de 15.000 F
- le seuil à 75 % est de l'ordre de 25.000 F.

Il semble donc qu'à revenu égal les couples ayant deux enfants aient de plus grandes facilités de logement que les couples ayant un seul enfant.

Tableau : 11

Distribution des ménages ayant deux enfants suivant leurs conditions de logement en fonction de la solution adoptée

unité = %

	Bon confort non surpeuplé	Mauvais confort non surpeuplé	Bon confort surpeuplé	Mauvais confort surpeuplé	ensemble
Ancien locatif	18	36	5	41	100
Locatif neuf HLM	92	2	6	0	100
locatif neuf non HLM	87	3	8	2	100
Logement gratuit	37	34	3	26	100
Accession HLM	100	0	0	0	100
Accession CFF	93	4	3	0	100
Autre accessions	59	27	1	13	100
Pleine propriété	54	28	2	16	100
Ensemble	58	21	4	17	100

Tableau : 12

Distribution des ménages ayant deux enfants suivant leur conditions de logement en fonction de leur revenu annuel

unité = %

	Bon confort non surpeuplé	Mauvais confort non surpeuplé	Bon confort surpeuplé	Mauvais confort surpeuplé	Ensemble
Moins de 7000 F	22	28	8	42	100
7000 à 10.000 F	24	39	1	36	100
10.000 à 15.000 F	47	24	6	23	100
15.000 à 20.000 F	57	22	3	18	100
20.000 à 30.000 F	73	17	3	7	100
30.000 F et plus	83	9	4	4	100
ensemble	58	21	4	17	100

IV. MENAGES AYANT TROIS ENFANTS A CHARGE

Les couples mariés ayant trois enfants à charge et qui n'hébergent aucune autre personne dans leur logement sont au nombre d'environ 750.000 regroupant 1.500.000 adultes et 2.250.000 enfants (qui ne sont pas tous en bas âges) soit au total 3.750.000 personnes.

Sans être en général très âgés ces couples sont en moyennes moins jeunes que ceux qui ont deux enfants à charges :

- 11 % des chefs de ménage ont moins de 30 ans
- 50 % ont de 30 à 40 ans
- 35 % ont de 40 à 50 ans
- 4 % ont au moins 50 ans

Ayant plus d'enfants il est parfaitement normal qu'ils aient "derrière eux "un plus grand nombre d'années de mariage et soient donc en moyenne un peu plus âgés.

Le revenu médian augmente avec l'âge du chef de ménage (cf tableau 13) mais le maximum est inférieur à celui qui caractérise les familles moins nombreuses malgré le montant plus élevé des prestations familiales. le fait que les familles ayant trois enfants se trouvent dans une situation analogue exclut vraisemblablement toute explication de ce fait par les aléas de sondage. Il est en revanche possible que la naissance du troisième enfant entraîne souvent une cessation d'activité professionnelle de la mère et par conséquent une baisse du revenu disponible.

Tableau : 13

(a) Distribution des couples actifs ayant trois enfants suivant l'âge du chef de ménage

(b) Variation du revenu médian des couples ayant trois enfants en fonction de l'âge du chef de ménage

	moins de 30 ans	30 à 35 ans	35 à 40 ans	40 à 45 ans	45 à 50 ans	50 à 55 ans	55 à 65 ans	65 ans et plus	ensemble
(a) distribution (%)	11	25	25	29	6	3	1	0	100
(b) revenu médian (F)	15.000	17.030	16.770	18.490	18.270	18.560	-	-	17.280

IV. 1 : Les solutions de logement adoptées

Globalement les couples ayant trois enfants se répartissent entre les différentes solutions adoptées à peu près comme ceux qui ont deux enfant (cf tableau 14). Tout au plus notera-t'on pour les premiers :

- un moindre rôle des logements locatifs anciens, gratuits ou en pleine propriété (45 % contre 52 %)

- un rôle plus important des secteurs aidés (locatif HLM, accession HLM et CFF) : 34 % contre 27 %.

Tableau : 14

Distribution des couples ayant trois enfants à charge suivant les solutions de logement adoptées en fonction de leur revenu annuel

Solutions de logement adoptées									
Revenu annuel	locatif ancien	locatif neuf HLM	locatif neuf non HLM	logement gratuit	accession HLM	accession CFF	autre accession	pleine propriété	ensemble
Inférieur à 7000 F	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7000 à 10.000 F	37	4	6	5	4	7	5	32	100
10.000 à 15.000 F	28	18	8	14	4	9	10	9	100
15.000 à 20.000 F	14	20	12	12	8	12	10	12	100
20.000 à 30.000 F	16	20	12	10	8	14	9	11	100
30.000 F et plus	20	4	14	9	4	21	14	14	100
ensemble	21	16	11	12	6	12	10	12	100

La solution adoptée est liée au revenu de la manière suivante :

- la probabilité d'habiter un logement locatif ancien est une fonction décroissante du revenu jusqu'à 15.000 francs et croissante au delà de cette valeur (il serait plus exacte de dire : jusqu'à une valeur voisine de 15000f) mais elle est surtout élevée au deça de 15.000. Il en est de même de la probabilité d'occuper un logement en pleine propriété

- en revanche celle d'habiter un logement aidé augmente avec le revenu jusqu'au voisinage de 20.000 francs en diminuant sensiblement qu'au delà de 30.000 francs ; plus précisément :

- . les HLM locatives ou en accession sont "adoptées entre 10.000 et 30.000 francs de revenu, l'accession surtout au delà de 15.000 F.
- . l'accession Crédit Foncier prend le relai au delà de 30.000 francs.

IV. 2 : Conditions de logement et solutions adoptées

La comparaison des tableaux 11 et 15 (dernière ligne) montre que les couples ayant trois enfants à charge bénéficient de meilleures conditions de confort que les couples qui ont deux enfants, mais qu'en revanche ils vivent plus souvent qu'eux en surpeuplement.

La première observation traduit le fait que les familles de trois enfants ont plus facilement accès aux logements les plus aidés que les familles de deux enfants : en revanche ceux d'entre eux qui habitent un logement locatif ancien, gratuit ou en pleine propriété ne bénéficient pas le plus souvent d'un bon confort (cf tableau 15) : la proportion (de bon confort) n'y dépasse 60 % qu'au delà de 30.000 francs c'est-à-dire quand le recours au logement aidé est moins indispensable pour être bien logé. Par conséquent là encore le logement ancien ne constitue pas un logement social convenable.

La deuxième observation traduit le fait que la proportion de familles de trois enfants disposant d'au moins quatre pièces (63 %) est inférieure à la proportion de familles de deux enfants ayant au moins trois pièces (79 %) ; les normes prévoient que le passage de deux à trois enfants nécessite une pièce supplémentaire (quatre au lieu de trois) : cette adaptation ne se produit pas toujours

Comme le confort et dans le même sens le peuplement est très lié à la solution adoptée : à titre indicatif 70 % des logements anciens locatifs sont surpeuplés, contre 40 % des logements locatifs HLM, 29 % des logements locatifs neufs non HLM, 2 % des HLM en accession.

Si l'on tient compte simultanément du confort et du peuplement 54 % des familles de trois enfants ont de bonnes conditions de logement. La proportion en varie avec le revenu, c'est ainsi que les seuils à 50 et 75 % sont respectivement voisins de 15.000 et de 30.000 francs de revenu annuel.

Tableau : 15

Distribution des couples mariés ayant trois enfants à charge suivant les conditions de logement (confort et peuplement) en fonction de la solution adoptée

unité = %

	Bon confort non surpeuplé	Mauvais confort non surpeuplé	Bon confort surpeuplé	Mauvais confort surpeuplé	Ensemble
(1) Ancien locatif	19	11	16	54	100
(2) Neuf locatif HLM	59	1	40	0	100
(3) Neuf locatif non HLM	71	0	27	2	100
(4) Logement gratuit	34	19	13	34	100
(5) HLM accession	98	0	2	0	100
(6) CFF accession	93	2	5	0	100
(7) Autre accession	57	17	8	18	100
(8) Pleine propriété	42	21	14	23	100
Ensemble	54	9	17	20	100

Tableau : 16

Distribution des couples mariés ayant trois enfants à charge suivant leur conditions de logement en fonction de leur revenu

unité = %

	Bon confort non surpeuplé	Mauvais confort non surpeuplé	Bon confort surpeuplé	Mauvais confort surpeuplé	Ensemble
Moins de 7000 F	-	-	-	-	-
7000 à 10.000 F	20	22	6	52	100
10.000 à 15.000 F	35	12	18	35	100
15.000 à 20.000 F	55	8	20	17	100
20.000 à 30.000 F	65	7	18	10	100
30.000 F et plus	85	1	11	3	100
Ensemble	54	9	17	20	100

V : MENAGES AYANT QUATRE ENFANTS A CHARGE

Les couples mariés dont le chef est actif et qui ont quatre enfants à charge sont environ 310.000 regroupant 620.000 adultes et 1.240.000 enfants soit au total près de 1.900.000 personnes.

Ils sont un peu plus rarement très jeunes que les ménages ayant trois enfants et plus souvent d'âge moyen :

- 9 % des chefs de ménages ont moins de 30 ans
- 61 % ont de 30 à 40 ans
- 26 % ont de 40 à 50 ans
- 4 % seulement ont au moins 50 ans

On observe une particulière concentration entre 35 et 40 ans.

Le revenu médian augmente avec l'âge du chef de ménage (cf tableau 18) et se trouve un peu supérieur (à âge égal) à celui des familles de trois enfants, mais la différence est faible.

Tableau : 17

(a) Distribution des couples ayant quatre enfants à charge suivant l'âge du chef de ménage

(b) Variation du revenu médian des couples suivant l'âge du chef de ménage

	Age du chef de ménage								ensemble
	moins de 30 ans	30 à 35 ans	35 à 40 ans	40 à 45 ans	45 à 50 ans	50 à 55 ans	55 à 65 ans	65 ans et plus	
(a) Distribution (%)	9	21	40	18	8	3	1	0	100
(b) Revenu médian (F)	16.280	17.970	17.360	18.810	18.480	-	-	-	17.740

V. 1 : Les solutions de logement adoptées

Globalement les familles ayant quatre enfants à charge se répartissent entre les différentes solutions de logement considérées comme les familles qui en ont trois (cf tableaux 14 et 18-dernière ligne).

Pour les uns comme pour les autres :

- la proportion d'anciens locatifs est voisine de 20 %
- la proportion de logements aidés est de l'ordre de 40 %

Pour les familles de quatre enfants considérées isolément la solution adoptée dépend du revenu de la manière suivante :

- la probabilité d'occuper un logement ancien locatif est une fonction décroissante du revenu ; elle est faible au delà de 30.000 francs de revenu annuel

- la probabilité d'occuper un logement aidé atteint son maximum entre 15.000 et 20.000 francs (44 %) puis fléchit au delà, le secteur accession Crédit Foncier prenant alors une grande importance.

Pour ces familles comme pour les autres il apparaît ainsi que l'aide publique bénéficie surtout à celle qui ont des revenus moyens. Les logements anciens en location ou en propriété ne constituent un secteur social convenable que si leur confort et leur dimension sont suffisants, on verra ce qu'il en est un peu plus loin.

Tableau : 18

Distribution des couples ayant quatre enfants à charge suivant les solutions adoptées en fonction de leur revenu annuel

unité = %

Revenu annuel	Selections de logement adoptées								
	locatif ancien	locatif neuf HLM	locatif neuf non HLM	logement gratuit	accession HLM	accession CFF	autre accession	pleine propriété	ensemble
Inférieur à 7000 F	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7000 à 10.000 F	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10.000 à 15.000 F	25	17	11	12	2	7	9	17	100
15.000 à 20.000 F	18	26	7	10	7	11	9	12	100
20.000 à 30.000 F	19	16	14	9	13	7	12	10	100
30.000 F et plus	9	4	17	11	5	28	15	11	100
ensemble	19	18	11	11	7	11	10	13	100

V. 2 : Conditions de logement et solutions adoptées

La comparaison des tableaux 15 et 19 (dernière ligne) montre que les familles de quatre enfants bénéficient de conditions de logement très proches de celles des familles de trois enfants. Elles s'en distinguent tout au plus par :

- un bon confort un peu moins fréquent (67 % contre 71 %) du essentiellement aux logements anciens locatifs et gratuits
- un surpeuplement un peu plus rare (31 % contre 37 %) : la norme de peuplement étant la même pour les deux types de familles (au moins quatre pièces) cette amélioration signifie que des adaptations qui ne s'étaient pas produites "pour le troisième enfant" ont eu lieu pour le quatrième ; il n'en reste pas moins que 31 % des familles de quatre enfants (six personnes) n'ont au maximum que trois pièces.

Les conditions de logement dépendent beaucoup de la solution adoptée (cf tableau 19) : la proportion de familles (de 4 enfants) occupant des logements non surpeuplés et de bon confort varie de 13 % (dans les logements anciens locatifs) à 100 % dans les HLM accession. Elle est d'une manière générale élevée dans les logements du secteur aidé (70 à 100 %).

Les logements anciens locatifs, gratuits ou en pleine propriété ne constituent pas un secteur social convenable (27 % seulement sont d'un bon confort et non surpeuplés) : ils le constituent d'autant moins que jusqu'à 25000 francs de revenu annuel la probabilité d'occuper un bon logement de ces secteurs est faible.

Les seuils de revenu à 50 et 75 % résultant des faits observés sont du même ordre de grandeur pour les familles de quatre enfants que ceux déterminés pour les familles de 3 enfants : environ 15000 et 30000 F respectivement.

*

* *

Tableau : 19

Distribution des couples mariés ayant quatre enfant à charge
suyant leurs conditions de logement (confort et peuplement) en fonction
de la solution adoptée

	Bon confort non surpeuplé	Mauvais confort non surpeuplé	Bon confort surpeuplé	Mauvais confort surpeuplé	Ensemble
(1) Ancien locatif	13	19	6	62	100
(2) Neuf locatif HLM	70	0	26	4	100
(3) Neuf locatif non HLM	78	0	18	4	100
(4) Logement gratuit	30	24	9	37	100
(5) HLM accession	100	0	0	0	100
(6) CFF accession	98	0	2	0	100
(7) Autre accession	52	39	3	6	100
(8) Pleine propriété	46	20	12	22	100
Ensemble	56	13	11	20	100

Tableau : 20

Distribution des couples mariés ayant quatre enfants à charge
suyant leurs conditions de logement (confort et peuplement) en fonction
de leur revenu

	Bon confort non surpeuplé	Mauvais confort non surpeuplé	Bon confort surpeuplé	Mauvais confort surpeuplé	Ensemble
Moins de 7.000 F	-	-	-	-	-
7.000 à 10.000 F	-	-	-	-	-
10.000 à 15.000 F	38	16	14	32	100
15.000 à 20.000 F	51	15	12	22	100
20.000 à 30.000 F	70	16	3	11	100
30.000 F et plus	88	3	6	3	100
Ensemble	56	13	11	20	100

VI. MENAGES AYANT CINQ OU SIX ENFANTS A CHARGE

Les couples mariés dont le chef est actif et qui ont cing ou six enfants à charge sont environ 210.000.

Ils sont un peu plus âgés que les autres (ce qui est normal) :

- 3 % des chef de ménage ont moins de 30 ans
- 54 % ont de 30 à 40 ans
- 38 % ont de 40 à 50 ans
- 5 % seulement ont plus de 50 ans

Le revenu médian n'augmente que très peu avec l'âge du chef de ménage jusqu'à 45 ans. Il est à âge égal peu supérieur à celui des familles de 4 enfants (sauf à partir de 45 ans) - (cf tableau 21).

Toutes classes d'âge confondus le revenu médian des familles de cinq ou six enfants excède celui des familles moins nombreuses mais de relativement peu. Il en est de même du revenu moyen : celui des familles de cinq ou six enfants (21.500F) n'excède celui des familles sans enfant (le plus bas : 18.429) qu'à peine 17 %.

Tableau : 21

(a) Distribution des couples ayant cinq ou six enfants à charge suivant l'âge du chef de ménage

(b) Variation du revenu médian des couples ayant cinq ou six enfants à charge suivant l'âge du chef de ménage

	Age du chef de ménage								
	moins de 30 ans	30 à 35 ans	35 à 40 ans	40 à 45 ans	45 à 50 ans	50 à 55 ans	55 à 65 ans	65 ans et plus	ensemble
(a) Distribution (%)	3	21	33	25	13	4	1	0	100
(b) revenu médian (F)	-	17.500	17.700	18.480	30.000	-	-	-	18.450

VI. 1 : Les solutions de logement adoptées

Les familles ayant cinq ou six enfants se répartissent suivant les solutions de logement adoptées comme celles ayant trois ou quatre enfants (cf tableau 22) : tout au plus notera-t'on quelques légères différences, les familles de six enfants ayant une probabilité un peu plus faible d'occuper un logement aidé (33 % contre 36 à 38 % par les familles de trois ou quatre enfants, une probabilité un peu plus forte d'occuper un logement en pleine propriété ou en "autre accession".

Les solutions adoptées par les familles de cinq ou six enfants sont liées au revenu :

- la probabilité d'occuper un logement ancien locatif est faible au delà de 20.000 francs
- celle d'occuper un logement aidé, faible avant 15.000 francs (18 %) est au contraire nettement plus élevée au delà (35 à 40 %) montrant encore que le logement social ne bénéficie que rarement aux familles de revenu modeste.

VI. 2 : Conditions de logement et solutions adoptées

Globalement les familles de cinq ou six enfants bénéficient un peu moins souvent que les familles de quatre enfants, d'un bon confort : 62 % contre 67 % (cf tableau 23). Comme ces dernières étaient elles-mêmes moins bien "lotis" que les familles de trois enfants il semble que l'accroissement du nombre d'enfants puisse entraîner une certaine dégradation des conditions de logement, au moins en ce qui concerne le confort. C'est dans les logements gratuits et dans les logements en pleine propriété (qu'occupent le quart des familles de cinq ou six enfants) que la dégradation est la plus sensible. C'est dans les logements anciens que le confort est le plus souvent insuffisant (mais pas plus que pour les familles de quatre enfants).

si près de deux tiers des familles (de cinq ou six enfants) bénéficient d'un confort suffisant en revanche plus de la moitié (54 % exactement) vivent en surpeuplement, c'est-à-dire disposent d'un logement comportant moins de cinq pièces (car telle est la norme). La structure de l'offre caractérisée par une insuffisance de grands logements de confort moyen n'est évidemment pas étrangère à ce fait. Notons d'ailleurs que le surpeuplement est très fréquent dans presque toutes les catégories de logement.

Seuls échappent à cette situation les logements en accession HLM (20 %) et Crédit Foncier (11 %).

Tableau : 22

Distribution des couples mariés ayant cinq ou six enfants à charge suivant la solution adoptée en fonction de leur revenu
unité = %

Revenu du ménage	solutions de logement adoptées								
	locatif ancien	locatif neuf HLM	locatif neuf non HLM	logement gratuit	accession HLM	accession CFF	autre accession	pleine propriété	ensemble
Moins de 7.000 F	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7000 à 1000 F	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10.000 à 15.000F	30	9	5	20	1	8	11	16	100
15.000 à 20.000F	26	20	5	13	10	5	10	11	100
20.000 à 30.000F	3	21	16	10	9	10	8	23	100
30.000 F et plus	9	10	6	8	15	15	35	2	100
Ensemble	20	16	8	12	9	8	13	14	100

Considérant simultanément le confort et le peuplement 40 % seulement des familles de cinq ou six enfants ont de bonnes conditions de logement (logement de confort suffisant et non surpeuplé). La proportion est beaucoup plus élevée dans les logements en accession HLM (80 %) et Crédit Foncier (77 %), beaucoup plus faible dans les logements anciens locatifs (12 %) et dans les logements gratuits (13 %).

Ces conditions de logement sont évidemment liées au revenu, s'améliorant au fur et à mesure qu'il augmente :

Entre 20.000 et 30.000 francs de revenu annuel il n'y a que 5 % de familles bien logés ce qui situe le seuil à 50 % au voisinage de 25.000 F.

Le seuil à 75 % est plus difficile à situer mais il doit se trouver aux environs de 30.000 francs.

*

* *

Tableau : 23

Distribution des couples ayant cinq ou six enfants suivant leurs conditions de logement en fonction de la solution adoptée

unité = %

	Bon confort non surpeuplé	Mauvais confort non surpeuplé	Bon confort surpeuplé	Mauvais confort surpeuplé	Ensemble
(1) Ancien locatif	12	12	10	66	100
(2) Locatif neuf HLM	56	0	44	0	100
(3) Locatif neuf non HLM	37	0	46	17	100
(4) Logement gratuit	13	8	16	63	100
(5) Accession HLM	80	0	20	0	100
(6) Accession CFF	77	12	9	2	100
(7) Autre accession	51	4	17	28	100
(8) Pleine propriété	26	13	17	44	100
Ensemble	40	6	22	32	100

Tableau : 24

Distribution des couples ayant cinq ou six enfants suivant leurs conditions de logement en fonction de leur revenu annuel

unité = %

	Bon confort non surpeuplé	Mauvais confort non surpeuplé	Bon confort surpeuplé	Mauvais confort surpeuplé	Ensemble
Moins de 7.000 F	-	-	-	-	-
7.000 à 10.000 F	-	-	-	-	-
10.000 à 15.000 F	7	3	17	73	100
15.000 à 20.000 F	30	11	25	34	100
20.000 à 30.000 F	51	1	32	16	100
30.000 F et plus	95	0	5	0	100
Ensemble	40	6	22	32	100

DEUXIEME PARTIE

La principale conclusion qui se dégage de la première partie est que pour avoir au moins soixante-quinze chances sur cent d'être bien logé une famille doit disposer en 1967 d'un revenu de l'ordre de 30.000 francs. Les notions retenues - seuil à 0,75 et normes de peuplement et déconfort - sont certes arbitraires ce qui peut expliquer les résultats obtenus mais nous ne pensons pas devoir pour autant admettre des notions plus souples.

Il nous paraît plus instructif de voir comment font pour se bien loger les familles qui ont des revenus inférieurs aux seuils observés. Nous considérons donc uniquement ici celles qui ont de bonnes conditions de logement (confort suffisant et absence de surpeuplement). Après avoir donné quelques indications générales sur les solutions de logement adoptées nous abserverons plus en détail les efforts financiers qui leur sont imposés.

I : QUELQUES INDICATIONS GENERALES

Parmi les 5.500.000 familles étudiées ici, 2.760.000 soit la moitié sont bien logées en regard des normes de peuplement et de confort admises. La situation la plus favorable est celle des familles de deux, trois et quatre enfants, bien logées dans respectivement 58 %, 54 % et 56 % des cas. Les autres familles (pas d'enfant, un enfant, cinq ou six enfants) sont moins souvent bien logés (40 à 45).

- 74 % des familles bien logées ont des charges financières directes (loyers ou remboursements d'emprunt) : 43 % sont locataires, 31 % accédant à la propriété

- 17 % sont propriétaires de plein droit
- 9 % sont logées gratuitement.

La suite de l'étude porte sur les locataires car :

- l'effort financier des propriétaires de plein droit et des logés gratuitement est nul par définition sauf travaux d'entretien.

- celui des accédants, s'il est dans certains cas très important, est globalement peu significatif car lié notamment à la mise de fonds initiale et à la date d'achat.

Trois catégories de logements locatifs ont été distinguées :

- les logements anciens (c'est-à-dire achevés avant 1949) qui représentent 23 % des logements locatifs et 10 % de l'ensemble du patrimoine ; leur rôle est donc peu important. Il l'est d'ailleurs d'autant moins que la famille est plus nombreuse. Cela tient à ce que les logements anciens sont le plus souvent peu confortables et surtout de faible dimension. Dans son état actuel le patrimoine ancien ne semble pas pouvoir jouer le rôle de logement social sauf peut-être pour les familles peu nombreuses.

- les logements neufs HLM représentant 40 % des logements locatifs et 17 % de l'ensemble du patrimoine existant (occupé par les familles considérées) leur rôle est une fonction croissante du nombre d'enfants : il apparait donc dans les faits comme le logement social type.

- les logements neufs non HLM représentant 37 % des logements locatifs et 16 % de l'ensemble du patrimoine existant (occupé par les familles considérées).

II. L'EFFORT FINANCIER

L'effort financier des ménages bien logés peut être révélateur ; en effet :

- s'il est élevé même après déduction des aides publiques (allocation logement) il constitue peut-être le principal obstacle à l'accès à de bonnes conditions de logement

- s'il est au contraire "normal" (avec tout ce que ce concept a d'arbitraire) le principal obstacle paraîtrait plutôt être la structure de l'offre ; il existerait un logement social qualitativement adapté mais quantitativement insuffisant.

La variable considérée est le coefficient budgétaire c'est-à-dire le rapport du loyer (déclaré) au revenu (déclaré). On distingue coefficient brut (allocation logement non déduite) et coefficient net (allocation déduite). Ces deux coefficients sont identiques pour les ménages non allocataires.

II. 1 : Familles sans enfant

Les familles sans enfant font face à leurs dépenses de logement sans aide publique : à peine 2 % sont allocataires qu'on ne considèrera pas.

Celles qui ont un revenu inférieur à 30.000 F se répartissent uniformément entre les trois catégories de logements locatifs (ancien, neuf HLM, neuf non HLM).

Le coefficient budgétaire moyen est relativement élevé :

- il est de l'ordre de 20 % entre 7.000 et 10.000 francs de revenu annuel

- il est un peu moins élevé entre 10.000 et 15.000 francs :

. 16 % en ancien

- . 12 % en HLM
- . 22 % en neuf non HLM
- il diminue encore au delà de 15.000 francs :
- . 10 % en ancien et en neuf HLM
- . 17 % en neuf non HLM

Par conséquent pour les familles sans enfant le logement ancien et le neuf HLM jouent à peu près le même rôle, le second pesant un peu moins lourdement sur les finances des ménages. La rareté des logements anciens de bonne qualité, et des HLM réservées en principe aux familles plus nombreuses, le coût élevé des logements neufs non HLM expliquent sans doute les difficultés de logement des familles sans enfant (il est d'ailleurs vraisemblable que celles qui habitent des HLM ont eu des enfants à une époque antérieure de leur existence.

II. 2 : Les familles ayant un enfant

Sans être encore majoritaires les allocataires sont plus nombreux que parmi les familles sans enfant : 25 % (au lieu de 2).

- a) les allocataires: l'allocation quand elle existe fait baisser la charge financière de manière sensible, la ramenant
- de 26 à 19 % entre 7.000 et 10.000 francs de revenu
 - de 19 à 13 % entre 10.000 et 15.000 francs
- b) les non allocataires : ne sont nombreux qu'au delà de 10.000 francs :
- entre 10.000 et 15.000 francs leur coefficient brut est égal à 18 % très voisin de celui des allocataires de même niveau de revenu ; les coefficients nets sont de ce fait très différents. On peut s'étonner qu'à structure familiale identique, conditions de logement analogues et charges financières comparables des ménages soient aidés de manières si différentes. La raison en est vraisemblablement le traitement des familles de un enfant qui ne perçoivent une allocation-logement que dans des cas très particuliers.
 - entre 15.000 et 20.000 F le coefficient brut (et net) est raisonnable dans les logements anciens et HLM (environ 10 %) mais beaucoup plus élevé dans les neufs non HLM (20 %).
 - entre 20.000 et 30.000 francs le coefficient brut varie de 8 % dans les HLM à 15 % dans les neufs non HLM.

Comme pour les familles sans enfant la solution la plus économique est donc le HLM : elle est d'ailleurs celle de 44 % des familles de un enfant ayant un revenu inférieur à 30.000 francs (22 % de logements anciens, 34 % de logements neufs non HLM).

II. 3 : Les familles de deux enfants

Les deux tiers des familles de deux enfants sont allocataires. Sous réserve d'une étude beaucoup plus détaillée il semble donc que les faits soient cohérents avec les principes.

a) les allocataires : parmi ceux qui ont un revenu inférieur à 30.000 F 52 % habitent une HLM et bénéficient donc de deux avantages et 37 % occupent un logement neuf non HLM. L'attention sera donc centrée sur ces deux catégories de logement, les anciens étant très rares.

L'allocation logement joue un rôle important puisqu'elle ramène le coefficient budgétaire :

- entre 10.000 et 15.000 F de 15 à 9 % dans les HLM et de 24 à 14 dans les neufs non HLM
- entre 15.000 et 20.000 F de 13 à 9 % dans les HLM et de 18 à 12 % dans les neufs non HLM
- entre 20.000 et 30.000 F de 11 à 8 % dans les HLM et de 15 à 11 dans les neufs non HLM

Les allocataires ont donc des charges financières qui paraissent raisonnables.

b) les non allocataires : ils ont à revenu comparable des charges nettes (égales par définition à leurs charges brutes) sensiblement supérieures à celles des allocataires et qui peuvent donc constituer un handicap assez sérieux ; le coefficient budgétaire brut et net est en effet égal à :

- 17 % entre 10.000 et 15.000 F
- 18 % entre 15.000 et 20.000 F

En revanche il diminue beaucoup au delà de 20.000 F (10 % entre 20.000 et 30.000 F).

II. 4 : Familles de trois enfants

La proportion d'allocataires parmi les familles de trois enfants (bien logés et locataires) est de 75 % (84 % en dessous de 30.000 F).

a) les allocataires : ils ont tous un revenu supérieur à 10.000 francs et habitent le plus souvent dans des logements neufs HLM (57 %) ou non HLM (36 %) ce qui restreint le champ d'étude.

Le rôle joué par l'allocation-logement est là encore très important et permet aux ménages d'avoir en effort financier raisonnable puisqu'il ramène le coefficient budgétaire

- entre 10.000 et 15.000 francs : de 17 à 9 % en HLM et de 25 à 13 % en neuf non HLM

- entre 15.000 et 20.000 F : de 12 à 7 % en HLM et de 24 à 13 % en neuf non HLM

- entre 20.000 et 30.000 francs : de 11 à 7 % en HLM et de 17 à 10 % en neuf non HLM

La solution la plus pratiquée et la plus économique est donc l'HLM.

b) les non allocataires : sont trop peu nombreux pour faire l'objet d'une étude spécifique.

II. 5 : Les familles de quatre enfants

La proportion d'allocataires parmi les familles de quatre enfants (bien logés et locataires) est de 86 %. Ils seront donc seuls étudiés ici, les allocataires n'étant pas assez nombreux.

Les allocataires ont le plus souvent un revenu inférieur au seuil de 30.000 francs et habitent en général des HLM (57 %) ou des logements neufs non HLM (37 %).

L'allocation logement ramène la charge financière de :

- 21 à 11 % entre 10.000 et 15.000 francs

- 16 à 9 % entre 15.000 et 20.000 francs
 - 14 à 7 % entre 20.000 et 30.000 francs
- c'est-à-dire à un niveau raisonnable.

II. 6 : Les familles de cinq ou six enfants

Les proportions d'allocataires parmi les familles de cinq ou six enfants (bien logés et locataires) est de 84 %. Ces familles sont trop peu nombreuses pour être étudiées en détail. 69 % d'entre elles habitent en HLM.

Entre 15.000 et 20.000 francs de revenu annuel (seule classe suffisamment nombreuse) la proportion d'HLM est de 79 % et l'allocation logement ramène le coefficient budgétaire de 17 à 8 %.

28 SEP. 1977

1 ea - n^o. 1

