

Observatoire de la Famille Des Pyrénées Orientales

L'habitat des familles



Udaf

UNION DEPARTEMENTALE DES ASSOCIATIONS FAMILIALES
DES PYRENEES ORIENTALES

TABLE DES MATIERES

CONTEXTE	4
PROFIL DES FAMILLES INTERROGÉES	7
1-Type de familles	7
2-Age du chef de famille	7
3-Catégories socioprofessionnelles de la personne de référence	8
4-Nombre d'enfants par famille	8
5-Age des enfants	9
6-Mode d'occupation de logement	10
7- Nombre de personne dans le logement	10
LES FAMILLES ET LEUR LOGEMENT	11
Conditions objectives d'Habitation	11
Conditions d'accès au logement	13
Vécu par rapport à leur résidence	17
Familles bien dans leur logement	19
<i>Familles bien dans leur environnement</i>	21
Critères de choix pour un futur logement	21
Parcours résidentiel	22
- Accession à la propriété	22
Durée d'occupation de logement	24
Parcours résidentiel et avenir	26
- <i>Projet de déménagement.</i>	26
- Contexte de la recherche d'un logement	27
Trajectoire résidentielle et épargne comme vecteur de changement ou de d'amélioration de leur habitat.	28
- Accession à la propriété	28
LES FAMILLES ET LES POLITIQUES PUBLIQUES D'AIDE AU LOGEMENT	29
Le logement social	30
Les dispositifs d'aide et d'accès au logement	31
Logement et économie d'énergie	33

Depuis 2002 l'UDAF des Pyrénées-Orientales s'est dotée d'un Observatoire de la famille afin d'améliorer sa connaissance des préoccupations, des attentes et des besoins des familles du département pour mieux porter leur parole.

Dans ce cadre, nous avons élaboré 7 enquêtes : certaines généralistes, d'autres plus spécifiques dont les résultats ont mis en exergue, souvent en opposition avec les discours officiels ou médiatiques, la prégnance du lien familial, et l'implication des familles dans les différentes problématiques que nous avons étudiées [Le pouvoir d'achat des familles (2009)-La vie de parents au quotidien (2008)-Les solidarités familiales (2007) - Familles aux épreuves de la vie (2006)- Famille et santé (2005)...] La famille est perçue comme le premier et, parfois, le seul rempart face aux difficultés.

En 2010 nous avons choisi de travailler dans le cadre du thème commun à plusieurs UDAF, sur un nouveau volet des préoccupations des parents « **Le Logement des familles** ». Les différentes études départementales feront l'objet en 2011 d'une synthèse nationale.

Nous ne pouvons pas présenter des résultats de cette enquête sans remercier très chaleureusement, pour leur apport précieux, le grand nombre de parents qui a accepté de nous consacrer un peu de temps en répondant à cette enquête. Par leur taux de réponse, ils nous ont conforté dans la pertinence de nos questionnements et par le besoin qu'elles avaient d'exprimer leur ressenti face leur quotidien.

Cette enquête qui sera la 8^{ème} de notre Observatoire n'a pas pour but de concurrencer les données statistiques sur le logement telles que présentées par l'INSEE mais de mieux appréhender le vécu des familles du département face à cette donnée essentielle de la structuration familiale avoir un « toit ».

Pour cela notre analyse s'attachera : à évaluer la perception des familles au regard de leur vécu par rapport à leur logement, leur parcours résidentiel ainsi que leur appréciation des dispositifs publics.

Toutefois, avant de présenter les résultats que nous avons recueillis sur notre département il nous semble important de situer le contexte plus global de notre enquête.

CONTEXTE

Réfléchir sur la notion de logement revient à travailler sur une donnée complexe qui intègre plusieurs dimensions.

Le logement est un espace technique (mur, toit,..) doté d'équipements, d'éléments de confort qui en font, au-delà de l'approche architecturale, un lieu d'accueil des individus.

Le logement est aussi un produit financier souvent perçu comme un investissement dont le coût a un impact de plus en plus prégnant sur le budget des ménages.

Année	Charge financière brute moyenne (charges comprises)	Charge financière nette moyenne (charges comprises)	Montant moyen d'aides	Pourcentage de bénéficiaires d'aides au logement	Revenu total	Revenu par unité de consommation	Taux d'effort brut (charges comprises)	Taux d'effort net (charges comprises)
Accédant à la propriété								
1988	6790	6273	522	22 %	36742	18863	18 %	17 %
1992	7422	7015	408	18 %	39437	20355	19 %	18 %
1996	7407	7037	372	18 %	37879	19824	20 %	19 %
2002	7747	7488	263	14 %	40826	21953	19 %	18 %
2006	8661	8534	130	8 %	42523	23275	20 %	20 %
Locataire secteur social								
1988	4019	3212	816	42 %	22016	13379	18 %	15 %
1992	4330	3487	872	44 %	22424	14004	19 %	16 %
1996	4627	3602	1028	50 %	21199	13061	22 %	17 %
2002	4699	3663	1072	48 %	21751	13691	22 %	17 %
2006	4860	3806	1093	47 %	21087	13931	23 %	18 %
Locataire (loué vide) secteur libre								
1988	5026	4615	414	24 %	25940	16851	19 %	18 %
1992	5766	5176	597	29 %	26692	17571	22 %	19 %
1996	5874	5157	718	37 %	24411	16466	24 %	21 %
2002	6057	5297	764	36 %	25340	17490	24 %	21 %
2006	6354	5559	801	35 %	24538	17257	26 %	23 %

Il est bien plus qu'un espace d'habitation, il devient le lieu privilégié de construction et de partage de la vie des familles avec deux dimensions symboliques fortes la sécurité d'une part et l'identité d'autre part.

Perçu comme un lieu refuge indispensable à la vie quotidienne des familles, il permet à chaque individu, face aux agressions extérieures, de trouver un espace où se ressourcer notamment en période de crise socio économique. Il devient alors le nid que chaque famille investit parfois même sur investit comme peut en témoigner ce nouvel engouement pour la décoration d'intérieur (multiplication et audience des émissions télévisuelles sur ce thème, ou du nombre de parutions spécialisées de la presse écrite..), et qu'elle personnalise pour permettre à chacun de s'y sentir bien.

Il est aussi un espace de structuration sociale comme le dit Jean Paul Lacaze «pavillons et immeubles forment un jeu de signes qui permet d'identifier la place des occupants dans la société. Ce rôle est analogue à celui d'autres jeux de signes les

vêtements, les usages de la politesse, les vocabulaires, les accents Jeux qui permettent d'estimer intuitivement qui est qui. »¹ Le logement par son implantation, sa taille, son confort est un des éléments structurant du niveau et des conditions sociales des familles il est aussi un élément de reconnaissance.

Ainsi la vision et la perception qu'ont les familles de leur lieu d'habitation dépasse largement l'approche objective que l'on peut avoir de l'habitat il devient un véritable enjeu de société.

Une France de propriétaires

Les pouvoirs publics se sont inscrits dans cette approche en instaurant depuis plus de trente ans des politiques publiques favorisant l'accès à la propriété. Malgré cette volonté, aujourd'hui 56.7% des Français sont propriétaires de leur logement ce qui est inférieur à la moyenne européenne. En Espagne par exemple les propriétaires représentent près de 85% du parc immobilier ces taux particuliers élevés du nombre de propriétaires dans certains pays sont à mettre en corrélation avec les offres en matière de logements locatifs et plus particulièrement en matière de logements sociaux. Car, en France, la doctrine traditionnelle qui sous-tend la politique du logement est celle du libre choix du statut d'occupation.² Mais, depuis 2007 une nouvelle volonté s'exprime faisant dire au chef de l'état que l'objectif serait d'atteindre 70% de propriétaires, ce qui représenterait une augmentation en valeur absolue 3.5 millions du nombre de propriétaire, elle correspondrait aux aspirations de la majorité des ménages ce que confirme Pascale Legué en écrivant « la maison individuelle fait l'objet d'un véritable investissement symbolique traducteur du couple et de sa pérennité ³» Cette volonté d'augmenter massivement le nombre de propriétaire est aussi présenté par les pouvoirs publics comme « une sécurité en cas de chômage ou de changement professionnel, elle est une garantie de niveau de vie au moment de la retraite, ou pour reprendre une formation, elle est un capital à transmettre à ces enfants. » mais la propriété serait aussi la garantie « du civisme, des relations de voisinage pacifiée, d'occupants responsabilisés. C'est même la garantie d'une certaine mixité.⁴» Opter par la valorisation de l'accès à la propriété représente un enjeu sociétal dont les conséquences s'inscrivent bien au-delà du seul changement de statut d'occupation des locaux d'habitation.

Même si globalement cette évolution du statut d'occupation répond effectivement aux aspirations des ménages légitime puisque accéder à la propriété est synonyme de logements plus grands et plus confortables, elle peut avoir d'autres conséquences. On voit désormais en particulier chez les jeunes familles s'opérer des choix dans l'accès au logement familial qui les éloignent de plus en plus du centre des villes. Pour répondre à leurs contraintes budgétaires elles privilégient la surface habitable et augmentent ainsi la distance et leur temps de transport ce qui leur « fait quitter

¹ Jean Paul Lacaze « Les familles et leurs habitats » dans Informations Sociales Cnaf n°130 mars 2006

² Bernard Vorms « Les politiques d'aide à l'accès à la propriété à l'épreuve de la crise » dans Informations Sociales Cnaf n°155 octobre 2009

³ Pascale Legue « Comment vit-on dans les nouveaux quartiers, La Rochelle CAUE17,2004

⁴ Discours de Nicolas Sarkozy à l'Hôtel de Ville de Vandoeuvre-les- Nancy , 11 décembre 2007

leur territoire de vie et bien souvent les différents réseaux familiaux et sociaux dont ils bénéficiaient⁵.»

Mais au-delà de l'accès à ce statut d'occupation qui semble être le graal à conquérir tant pour les ménages que pour les politiques publiques une réalité beaucoup préoccupante semble se faire jour.

En effet si la situation globale du logement en France s'est sensiblement améliorée quelque soit le statut d'occupation du logement tant au niveau des surfaces que de la qualité du confort, depuis quelques années l'augmentation massive du coût global du logement, les exigences des bailleurs pour les locataires et celle des organismes bancaires pour les accédants à la propriété rendent l'accès même à un « toit » décent utopique une tranche sans cesse plus importante de la population.

Cette situation faisait écrire à Raymond Etienne Président de la Fondation Abbé Pierre dans sa préface du 16^{ème} rapport sur l'état du mal logement en France « lorsqu'elle a publié en son premier rapport en 1995, la Fondation abbé Pierre ne pouvait imaginer qu'elle ferait un jour le choix d'une couverture noire.

Elle s'y voit pourtant contrainte aujourd'hui afin de symboliser l'état de faiblesse dans lequel se trouvent tant de familles..... Ils sont de plus en plus nombreux à ne plus pouvoir trouver un toit qui réponde à leurs besoins et à leurs moyens » Ainsi ne pas pouvoir accéder à un toit est un élément fort d'exclusion sociale

Par ailleurs, Georg Simmel définit la pauvreté comme un concept relatif qui, au-delà d'un certain seuil définissant la nécessité de répondre à des besoins primaires permet à chaque groupe social de définir ses besoins spécifiques « Ce n'est que lorsqu'il n'est plus à même de satisfaire l'ensemble de ces demandes qu'il a intégré et fait siennes, que l'individu se sent appauvri.

Même si nous sommes conscient que cette enquête ne touchera que de manière très marginales les personnes en grande situation d'exclusion si nous mettons la situation globale des familles par rapport à leur désir de logement et l'approche de G. Simmel avec la difficulté qu'ont de plus en plus de familles à accéder à cet élément fort tant des besoins essentiels avoir un toit que des besoins spécifiques de son groupe (accéder à la propriété par exemple) on peut se questionner si la situation actuellement ne devient pas un vecteur de dépréciation sociale des familles .

⁵ Didier Vanoni « le logement des jeunes dans l'agglomération rennaise »Fors-recherche sociale, rennes métropole 2005

PROFIL DES FAMILLES INTERROGÉES

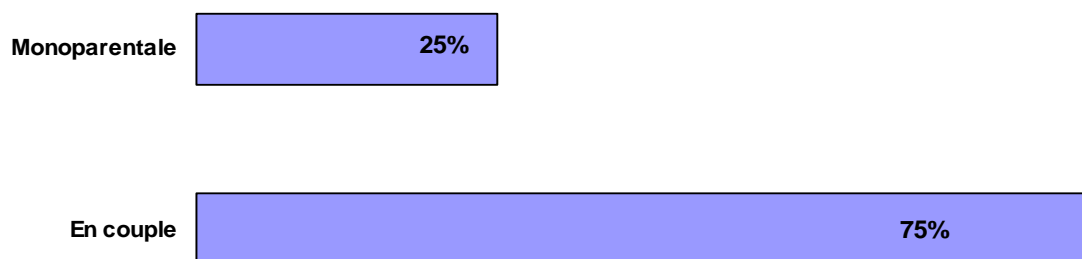
Pour réaliser cette étude nous avons travaillé à partir d'un questionnaire adressé sous pli postal à un échantillon de 4000 ménages, obtenu par tri aléatoire des familles ayant au moins un enfant de moins de 25 ans et résidant dans le département des Pyrénées-Orientales.

Une fois de plus nous devons remercier les familles des Pyrénées-Orientales pour leur implication dans cette enquête puisque nous avons eu un taux de retour supérieur à 16%.

Toutefois, un certain nombre de questionnaires n'a pas pu être exploité, nous avons donc effectivement travaillé sur 611 réponses dont la typologie sociale semble assez proche de celle la population de référence.

1-Type de familles

Un quart des personnes qui ont répondu à cette enquête déclare ne pas vivre en couple. Une grande majorité de ces dernières 64% sont des personnes séparées ou divorcées. Parmi les personnes vivant en couple 13% le font au sein de familles recomposées. On notera aussi que 21% des répondants sont des hommes. Les hommes vivants en couple ont plus investi ce questionnaire que les hommes vivants seuls même si l'on doit constater que ce sont essentiellement les femmes (78%) qui ont accepté de répondre.



RP 07 : Couple 73%
Familles Monoparentales 27%

2-Age du chef de famille

Age du Chef de Famille	Effectifs	Pourcentages	RP : 07
- de 35 ans	95	16 %	22%
De 35 à 44 ans	226	38 %	38%
+ de 45	274	46%	40%
Total	803	100%	100%

Les familles dont l'âge du chef de famille est supérieur à 45 ans ont légèrement plus investi ce questionnaire que les jeunes familles néanmoins la structure de notre échantillon reste cohérente avec celle de la population de référence.

3-Catégories socioprofessionnelles de la personne de référence

La répartition par catégories socioprofessionnelles (CSP)⁶ reste très proche de celle de la population de référence même si l'on peut constater une très légère sur représentation des ouvriers et des employés ainsi que des personnes sans activité professionnelle au détriment des professions intermédiaires. C'est la seconde enquête de notre observatoire qui voit les familles « populaires » particulièrement mobilisées pour répondre à nos questionnaires.

On notera, par ailleurs, que, parmi les répondants, plus de 80% des personnes qui travaillent ont un Contrat à durée indéterminée. Toutefois, ce sont les familles monoparentales qui vivent les situations socio économiques les plus précaires avec un taux d'inactivité de 28% et des activités professionnelles moins qualifiées en surreprésentation de plus de 8 points par rapport aux couples et une sous représentation de près de 20 points dans les catégories socioprofessionnelles dites supérieures.

Catégories socioprofessionnelles			
	Effectifs	Pourcentages	RP : 07
CSP +	124	21%	23%
Professions intermédiaires	72	12 %	19%
CSP -	294	49 %	45%
Sans activité professionnelle	111	18 %	13%
Total des répondants	821	100 %	100%

4-Nombre d'enfants par famille

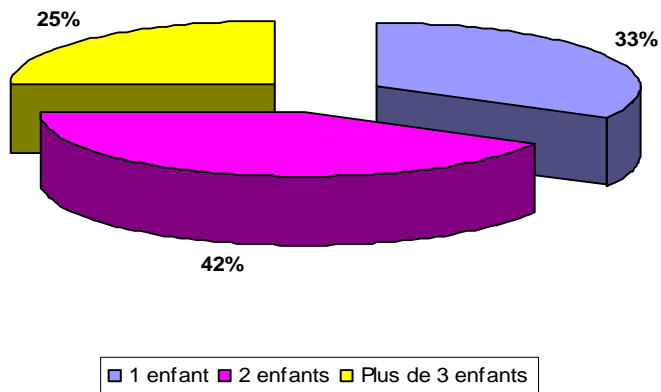
Manifestement ce sont les familles avec plusieurs enfants à charges qui ont particulièrement investi ce questionnaire. Nous constatons un écart de près de 10 points entre notre échantillon et la population de référence. Les familles qui ont répondu, ont en moyenne 1.99 enfants ce qui est très proche du taux de fécondité en France et prennent en charge en tout 1219 enfants de moins de 25 ans

⁶ Les catégories socioprofessionnelles ont été regroupées en 4 groupes

CSP+ correspondants : agriculteurs artisans commerçants chefs d'entreprises / Cadre, ingénieur, professeur...

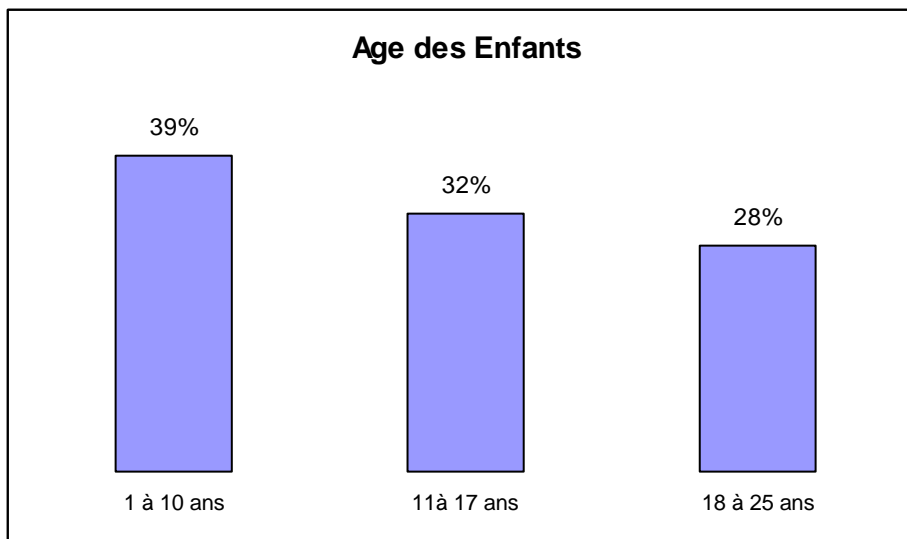
Professions intermédiaires : , Technicien, Instituteur CSP- : Employés ; Ouvriers Sans activité professionnelle Etudiants, Chômeurs, Retraités, Personnes au Foyer

Nombre d'enfants par famille



RP 07	Famille avec	Pourcentage
	1 enfant	46%
	2 enfants	38%
	3 enfants et plus	16%

5-Age des enfants



RP 07	Pourcentage
1 à 10 ans	50%
11 à 17 ans	33%
18 à 25 ans	17%

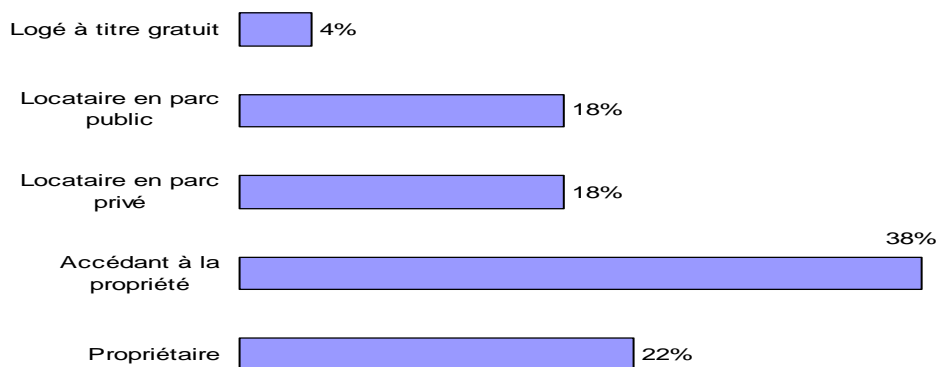
Si l'on prend en compte le nombre total des enfants et leurs âges, on constate que la tranche intermédiaire est tout à fait conforme à la population de référence alors que les familles ayant des enfants en bas âges (moins de 6 ans) sont sous représentées et celles qui ont des enfants de plus de 18 ans sont sur représentées ce qui paraît correspondre au constat sur l'âge des personnes de références.

6-Mode d'occupation de logement

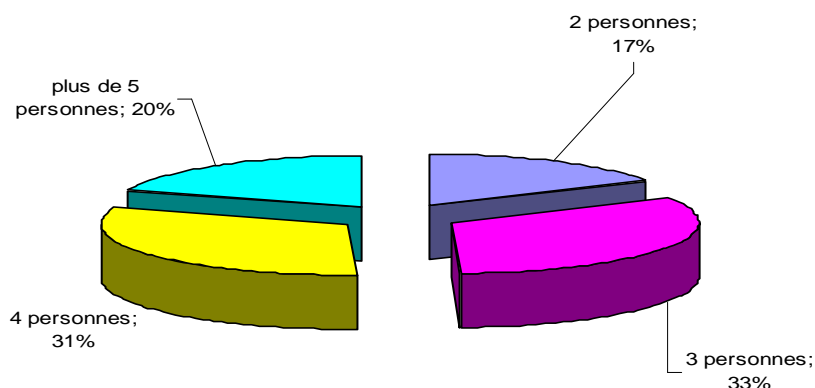
La majeure partie des personnes interrogées est propriétaire de leur logement 60%. Cette catégorie regroupe les personnes ayant effectivement fini de payer leur résidence et les accédants à la propriété c'est-à-dire les personnes qui ont encore des prêts à rembourser. Concernant les accédants à la propriété ce sont aussi ceux qui ont été les plus nombreux à répondre à notre enquête.

Globalement le mode d'occupation des logements de nos répondants est totalement conforme à la structuration de l'habitat dans notre département puisque selon les dernières données disponibles au niveau de l'INSEE (recensement 2007) notre département compte 60.6 % de propriétaires, 3.6% de personnes hébergées à titre gratuit et 35,8% de locataires.

Mode d'occupation du logement



7- Nombre de personne dans le logement



■ 2 personnes ■ 3 personnes ■ 4 personnes ■ plus de 5 personnes

Même si globalement on constate que les familles disposent de logement correspondant à leurs besoins. Quelques disfonctionnements peuvent être soulignés puisque 16% des familles comprenant entre quatre et cinq personnes sont logés dans des habitations de types 2 ou 3 et 4% des familles sont logées dans appartements de type T2. Dans le même temps, 14% des familles de moins de 3 personnes sont logées dans des habitations de type T5 et plus.

LES FAMILLES et LEUR LOGEMENT

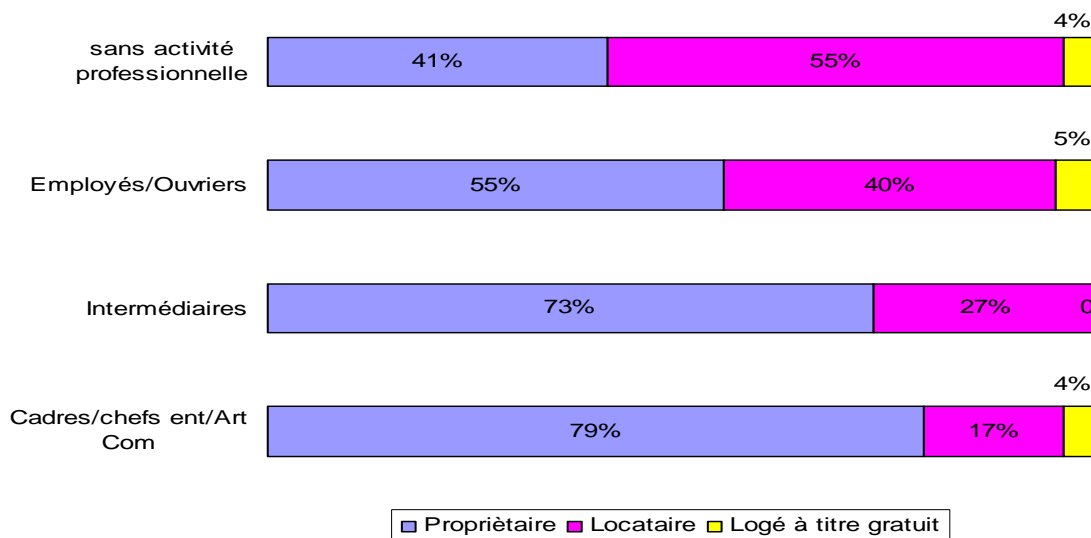
Dans cette première partie de l'enquête nous allons tenter de mieux appréhender à travers les divers éléments étudiés la manière dont les familles vivent leur logement.

Pour mener à bien cette démarche nous avons choisi de travailler trois domaines :

- les conditions objectives d'habitation
- les conditions d'accès au logement
- le vécu par rapport à leur résidence

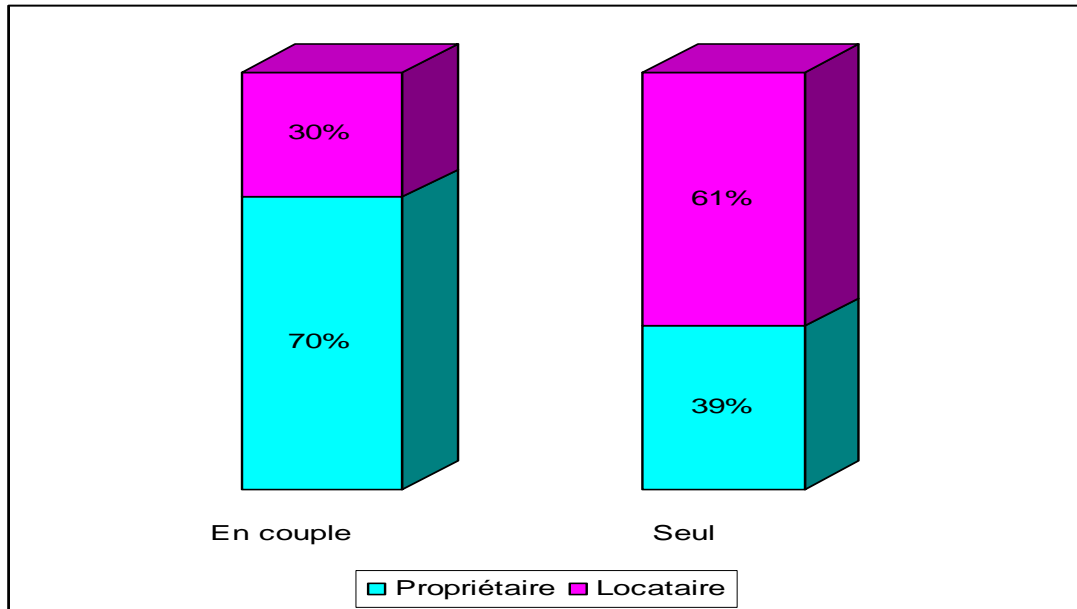
Les différentes recherches sur le logement montre la prégnance des données socio-économiques tant sur l'accès que sur le mode d'occupation des logements .

Conditions objectives d'Habitation

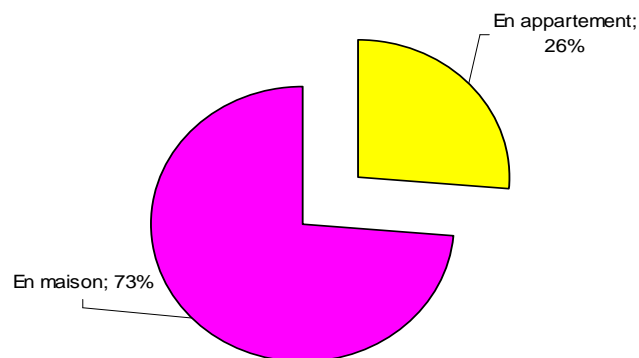


La majorité des familles sont propriétaires de leur logement (60%). Parmi ces dernières, ce sont les catégories socioprofessionnelles les plus aisées cadres, chefs d'entreprises, artisans et commerçants qui ont le plus investi dans l'immobilier puisqu'ils sont près de 8 sur 10 à être soit propriétaires soit accédants à la propriété alors que cette proportion n'est plus que de 1 sur 2 chez les ouvriers et les employés. Toutefois, on notera que ce sont les personnes les plus éloignées de

l'emploi qui sont aussi les plus éloignées de ce type d'investissement. Dans cette catégorie socioprofessionnelle « sans activité » il faut différencier les retraités qui, dans ce domaine font jeu égal avec les catégories les plus favorisées alors que les personnes sans emploi ou bénéficiaires de minima sociaux sont moins de 20% à avoir accès à la propriété.



Au delà de la situation socioéconomique des répondants leur statut matrimonial est lui aussi particulièrement prégnant dans le mode d'occupation de la résidence principale puisque 70% des couples sont propriétaires avec un différentiel de plus 30 points avec les familles monoparentales. Par ailleurs, on notera que les familles monoparentales locataires le sont principalement dans le parc public (54 %).



Les familles vivent en majorité dans des maisons individuelles 73%, relativement spacieuses de type T4 (41%) et T5 et plus (29%) dotées de garage 70% et d'un jardin 68%. Ainsi « ceux qui s'installent en maison individuellement gagnent en moyenne une pièces. Les maisons individuelles, en effet sont aussi plus grande et

plus spacieuses »⁷. Leur surface moyenne est de 103 m² de 1949/1974 et atteint 114m² entre 1997 et 2001 alors que la surface moyenne des appartements suit l'évolution inverse: 68m² pendant les années 60/70, 60m² en 1993/1996 et inchangée depuis 2002⁸

On retrouve ici l'influence du mode d'occupation et du statut de matrimonial des répondants ainsi 89% des propriétaires et 80% des couples vivent en maison individuelle.

La taille du logement est plus induite par le nombre de personnes occupant le logement que par le statut même si on retrouve le plus grand différentiel entre la taille du logement et celle de la famille chez les propriétaires des classes sociales les plus favorisées. Le nombre de familles occupant des appartements de type T1 ou T2 est trop marginal pour en tirer des conclusions

Conditions d'accès au logement

On constate que pour les familles, la recherche d'un nouveau logement n'est pas un moment neutre dans leur parcours de vie, il constitue « une véritable entreprise de management domestique » qui mobilise l'ensemble des ressources de l'individu et de sa famille⁹.

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

Inquiétudes	
	Pourcentage
Tout à fait d'accord	47%
Plutôt d'accord	36%
Plutôt pas d'accord	12%
Pas du tout d'accord	6%
Total répondants	100%

Ainsi les personnes interrogées sont globalement d'accord avec les différentes propositions que leur ont été faites.

Stress	
	Pourcentage
Tout à fait d'accord	44%
Plutôt d'accord	38%
Plutôt pas d'accord	13%
Pas du tout d'accord	5%
Total répondants	100%

Leur niveau d'approbation dépend effectivement des items proposés même si la différence entre le niveau d'efforts à fournir pour accéder à un nouveau logement (52% de tout à fait d'accord – item le plus choisi) et celui du stress généré par cette recherche (44%) reste très relative avec un différentiel de 8 points.

Efforts	
	Pourcentage
Tout à fait d'accord	52%
Plutôt d'accord	36%
Plutôt pas d'accord	8%
Pas du tout d'accord	4%
Total répondants	100%

Ainsi on constate à la lecture de ces graphiques que la quasi-totalité des familles sont concernées par un vécu pour le moins préoccupant (Interrogations 88%) voire inquiétant (stress 82%) face à la recherche d'un nouveau logement puisque plus de 8 sur 10 approuvent nos propositions.

Interrogations

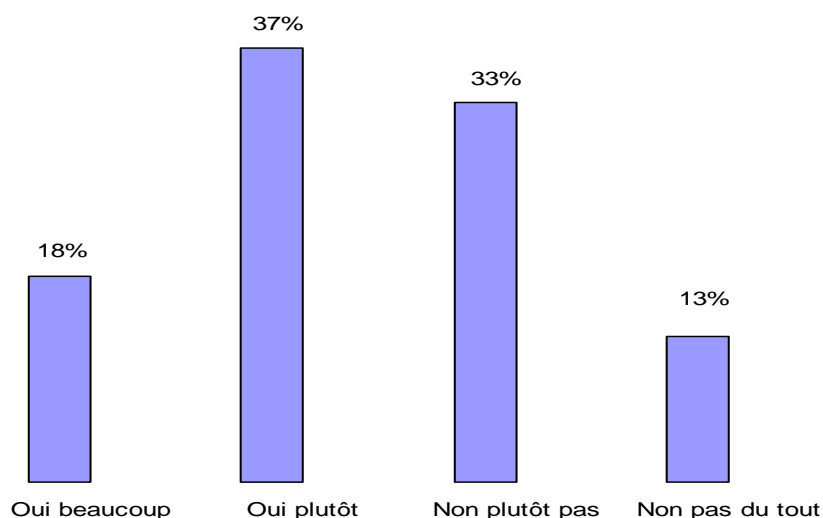
⁷ Jacquot. A « de plus en plus de maisons individuelles, Insee Première

⁸ Nicolas Herpin Daniel Verger « Consommation et mode de vie en Fi

⁹ Pierre Grelley, quand les français déménagent, Paris, PUF, 1998

	Pourcentage
Tout à fait d'accord	49%
Plutôt d'accord	39%
Plutôt pas d'accord	8%
Pas du tout d'accord	3%
Total répondants	100%

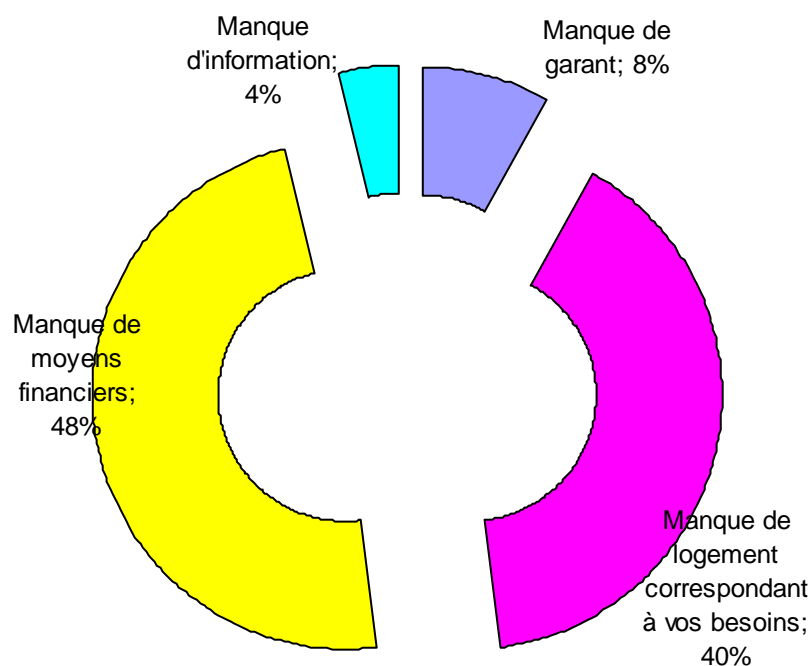
Cette notion est confirmée par les difficultés réelles que les répondants déclarent avoir vécu lors de la recherche de leur dernier logement. En effet la majorité des familles interrogées ont connus des difficultés dans cette recherche (55%)



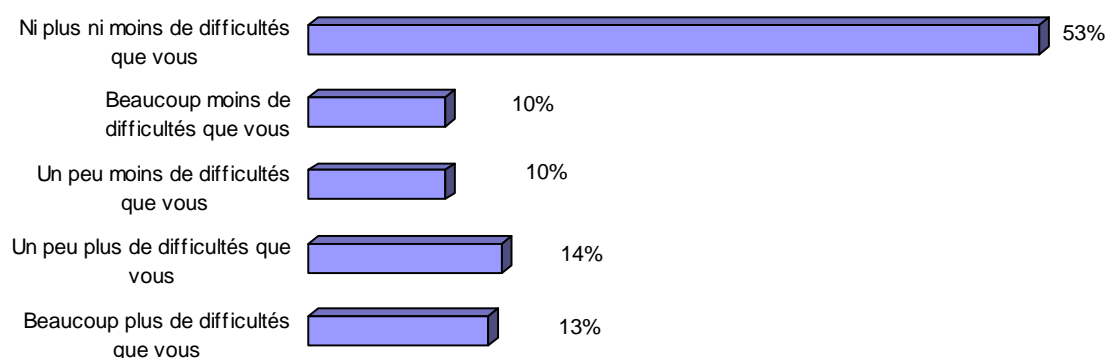
Face aux ces difficultés rencontrées deux points apparaissent comme particulièrement sensibles le manque de logement correspondant aux besoins des personnes et surtout le manque de moyens financiers qui touche près d'une personne sur deux.

Ce sont les ouvriers et les employés ainsi que les familles ayant un seul enfant à charge qui disent avoir été le plus confrontées au manque de moyens financiers. En contre partie ce sont les familles nombreuses qui ont le plus de mal à trouver des logements correspondants à leurs besoins.

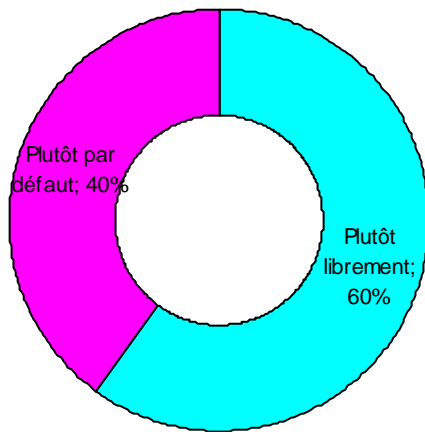
On notera de manière plus globale que les familles dites populaires 70% et les familles monoparentales 64% sont le plus souvent confrontées à l'une de ces quatre difficultés.



Cependant face à ce vécu contraignant et aux difficultés concrètes que les répondants ont pu rencontrer dans cette recherche ils semblent analyser leur situation personnelle comme relevant d'une conjoncture plus globale puisqu'ils sont 53% à penser n'avoir eu ni plus ni moins de difficultés que les autres, 20% pensent que leurs difficultés ont été moins importantes et 27% plus importantes. Toutefois, parmi ceux qui jugent leur vécu comme plus difficile on retrouve les familles monoparentales, les locataires et les personnes sans activités professionnelles.



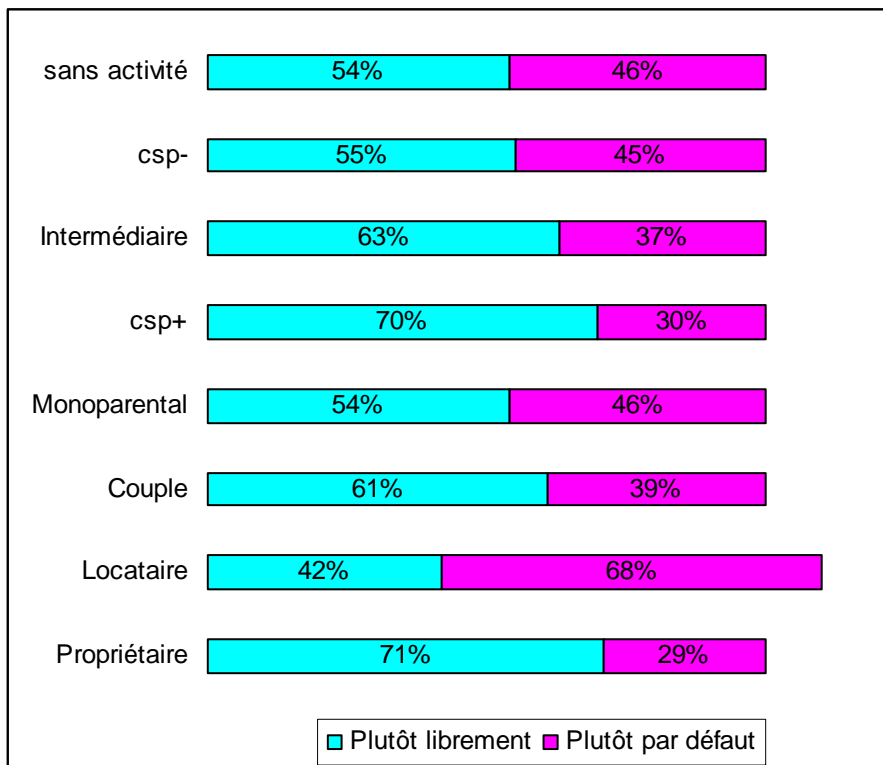
Même si ce parcours dans la recherche d'un logement apparaît comme difficile et jalonné de contrainte, une grande majorité des répondants, semble, néanmoins avoir pu choisir son logement librement.



Choix du logement

Choisir son logement par défaut apparaît comme un vécu plus fréquent chez :

- Les ouvriers, employés ou les personnes sans activité professionnelle 45% que chez les catégories les plus aisées 30%
- Les locataires 68% que chez les propriétaires 29%
- Les familles monoparentales 46% que chez les couples 39%

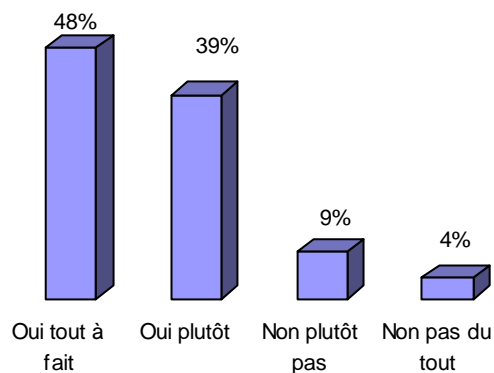


Dans l'ensemble des axes explorés on retrouve les trois grandes caractéristiques discriminantes face à l'accès du logement :

- Le statut résidentiel
- Le statut social
- La situation matrimoniale

Vécu par rapport à leur résidence

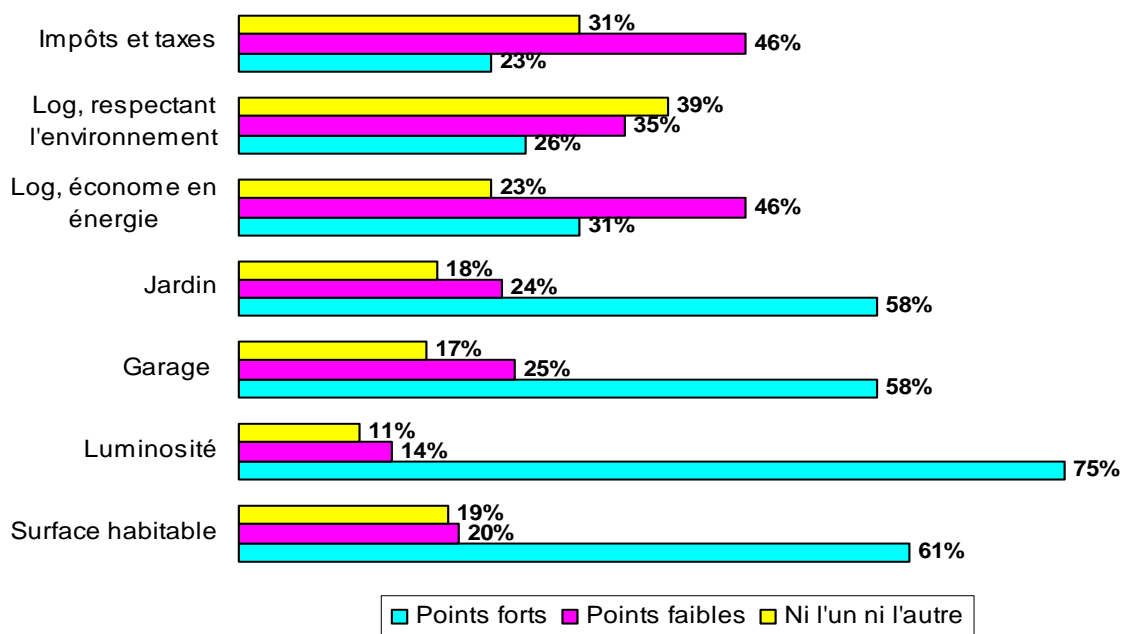
Comment les familles vivent-elles leur logement ?



Globalement 87% des familles sont satisfaites de leurs conditions d'hébergement. Elles sont 48% à déclarer se sentir tout à fait bien dans leur habitat et 39% s'y sentent « plutôt bien ». Ce sont les familles qui occupent leur logement de plus de 10 ans et celles qui déclarent avoir choisi leur logement librement qui s'y sentent le mieux.

Pour apprécier de manière plus fine ce niveau de satisfaction des familles par rapport à leur logement nous avons retenus plusieurs indicateurs qui évaluent tant les notions de confort étroitement liées à la structure du logement que celles plus larges qui sont liées au cadre vie et à l'environnement. Ainsi parmi les 14 caractéristiques retenues 6 sont étroitement liés à la structure propre du logement et 7 se rapportent d'avantage au quartier ou à l'environnement et une est liée à la fiscalité

- Appréciation du niveau de Confort



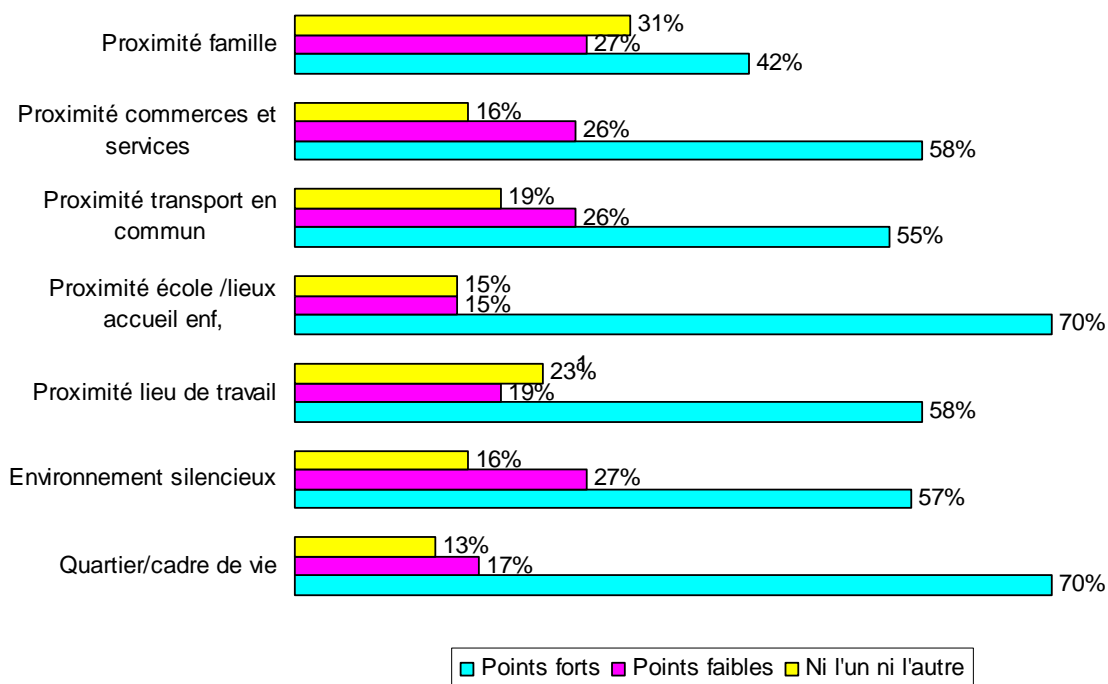
Ainsi en matière de confort de leur logement les familles ont retenu plusieurs points forts

- La luminosité 75%
- La surface habitable 61%
- La présence d'un jardin et/ou d'un garage 58%

Mais plusieurs autres points semblent moins les satisfaire ainsi dans près d'un cas sur deux le niveau de consommation énergétique 45% et la fiscalité locale 46% sont perçus comme des points faibles

Au niveau de l'impact énergétique de leur logement sur l'environnement les avis sont plus nuancés car si un quart des familles le perçoit comme un point fort les deux autres items sont partagés avec 39% d'option « ni l'un ni l'autre » et 35% de point faible. Ces résultats semblent montrer le désir des familles de vivre dans un logement proposant un niveau de consommation énergétique et un impact environnemental de meilleure qualité.

- Appréciation du cadre de vie



Il apparaît que les familles apprécient leur quartier et leur cadre de vie ainsi que la proximité des équipements d'accueil de leurs enfants qui leur sont proposés puisqu'elles sont plus de 7 sur 10 à les désigner comme des points forts de leur habitat.

La proximité de leur lieu de travail, celles des commerces et des services ou un environnement silencieux sont aussi retenus comme points forts par près d'une famille sur deux.

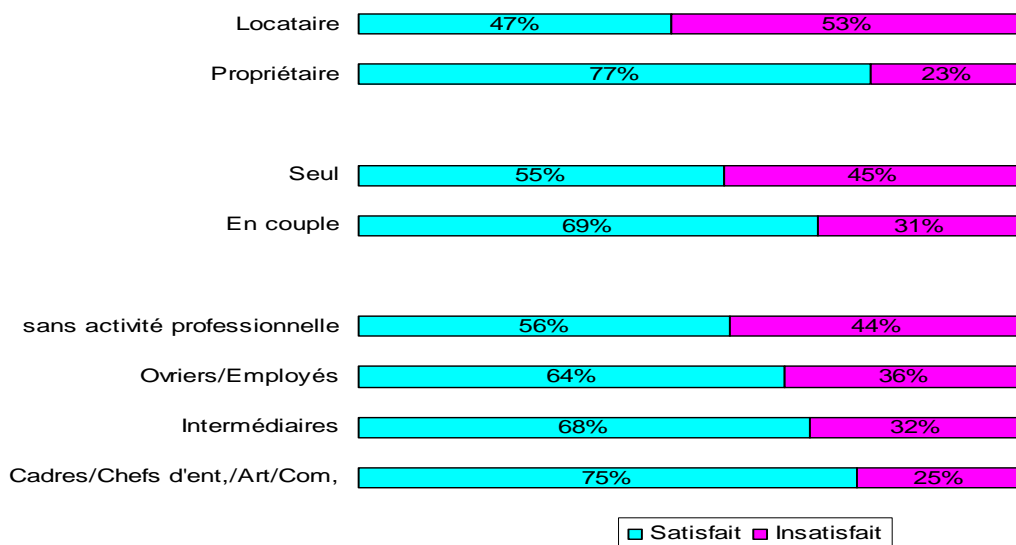
Pour l'ensemble des items proposées moins d'un cinquième des répondants les notent comme étant des points faibles.

Toutefois, la proximité de la famille et l'environnement silencieux sont les deux points qui recueillent les avis plus tranchés avec 27% des personnes qui les notent en point faible.

Familles bien dans leur logement

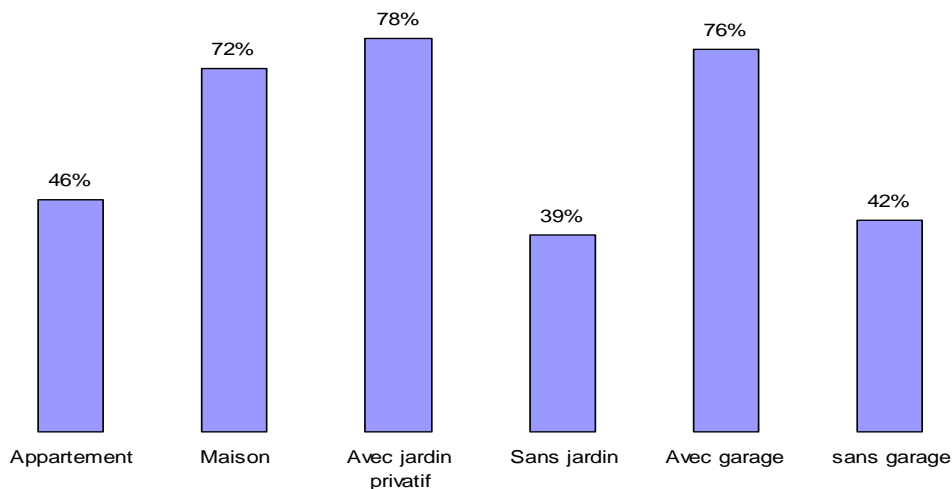
Afin d'affiner ce sentiment nous avons mis en corrélation les différentes réponses à ces 7 critères pour créer une nouvelle variable permettant d'apprécier à travers les personnes qui ont trouvé au moins trois points forts dans leur logement un indice de satisfaction des familles par rapport à leur logement.

Dans cette approche 65% des familles déclarent se sentir bien dans leur logement sur ses caractéristiques propres.



Face à ce sentiment de se sentir bien dans son logement nous retrouvons ici les mêmes éléments discriminants qu'au niveau de l'accès au logement à savoir :

- Le statut résidentiel
- Le statut social
- La situation matrimoniale



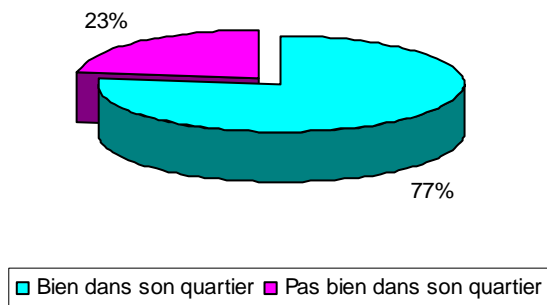
Mais au-delà de ces trois critères, la structure même de l'habitat sont des éléments important pour que les familles puissent s'approprier au mieux leur logement.

Vivre en maison individuelle avec un jardin privatif et/ou un garage sont les facteurs déterminants qui permettent à près de 8 familles sur 10 de se sentir bien dans leur résidence.

Dans le même temps si le nombre d'enfants à charge ne semble pas interférer dans ce domaine, leur âge, par contre aurait une importance. Ainsi les parents d'enfants de moins de 10 ans semblent avoir plus de mal à apprécier leur logement (58%) que ceux d'adolescents ou de jeunes majeurs (70%).

Familles bien dans leur environnement

Comme pour le logement nous avons mis en corrélation les différentes réponses aux autres 7 critères pour créer une nouvelle variable permettant d'apprécier un indice de satisfaction des familles d'apprécier à travers les personnes qui ont trouver au moins trois points forts par rapport à leur quartier et à leur cadre de vie.



Près de 8 familles se sentent bien dans leur quartier et apprécient leur cadre de vie ce niveau d'appréciation touche toutes les familles sans distinction de leur statut résidentiel, matrimonial, social ou de la structure de leur habitat.

Critères de choix pour un futur logement

Même si 87% des personnes interrogées déclarent se sentir globalement bien dans leur logement nous leur avons demandé, en cas d'éventuel déménagement, quels seraient leurs trois principaux critères de choix.

Il apparaît que la surface habitable 52% et la présence d'un jardin (41%) sont les deux éléments déterminants dans le choix de ce nouveau logement.

Opter pour un logement économe en énergie interpelle près d'un tiers des répondants, viennent ensuite des notions de cadre de vie 27%, de luminosité 26%, de calme 21%.

Parcours résidentiel

Cette seconde partie sera consacrée au parcours résidentiel des familles à leur perspective à leur projection dans l'avenir mais aussi à leur perception du logement notamment à travers le prisme de l'accession à la propriété.

- Accession à la propriété

Dans le cadre de la politique du logement mené par les pouvoirs publics, un axe fort a été affiché de promotion de l'accession à la propriété au plus grand nombre.

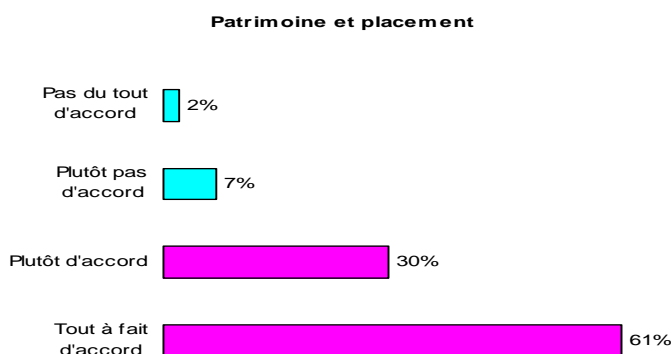
Les conséquences de la crise économique avec l'augmentation du chômage et la détérioration du pouvoir d'achat et son impact sur le moral des familles que nous avons pu étudié en 2009 couplé avec le coût de l'immobilier en particulier dans les zones urbaines n'ont pas permis de rassembler pour de nombreuses familles les conditions objectives de la réalisation de ce type d'investissement.

Toutefois au-delà du statut résidentiel des personnes, il semble pertinent de comprendre l'investissement symbolique que les familles attribuent à cette notion de propriété en leur demandant de se prononcer sur les quatre propositions suivantes :

L'accession à la propriété est

- un patrimoine pour les enfants et/un investissement pour l'avenir : **Les investisseurs**
- l'important c'est avoir un toit : **Les fonctionnels**
- devenir propriétaire à tout prix : **Les enthousiastes**
- c'est réservé aux autres par manque de moyens : **Les résignés**
-

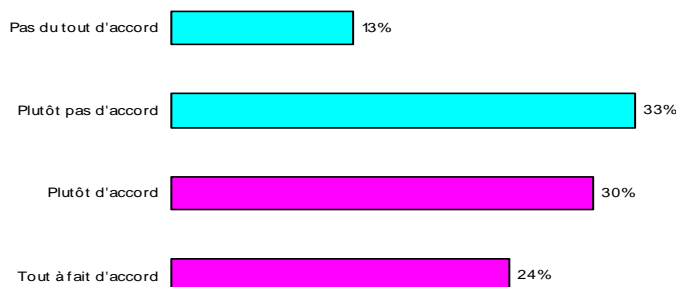
À partir de ce questionnement nous pourrions ainsi étudier leur groupe d'appartenance.



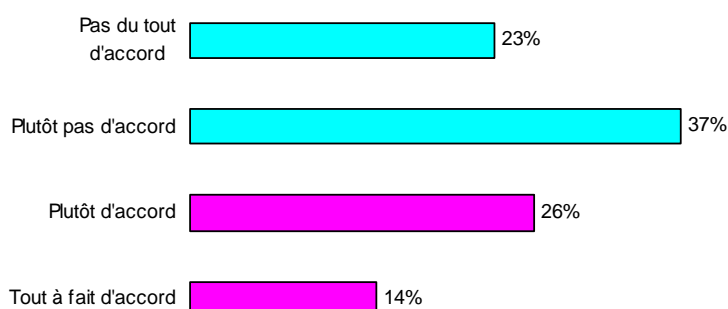
91% des parents pensent qu'accéder à la propriété est un moyen soit de transmettre un patrimoine à leurs enfants soit d'investir pour l'avenir

Concernant la perception des familles sur la proposition l'important c'est d'avoir un toit les avis sont beaucoup plus partagés puisque 54% valident cette idée mais 46% des répondants ne sont pas d'accord.

avoir un toit



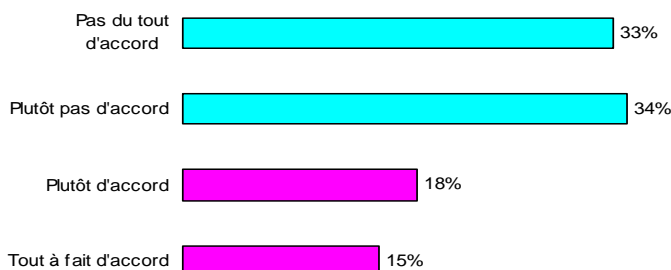
devenir propriétaire à tout prix



Il apparaît que les familles ne perçoivent pas l'accès à la propriété comme une fin en soi puisque 60% les familles d'entre elles sont en désaccord avec cette proposition

réservé aux autres financièrement

33% des parents pensent ne pas avoir suffisamment de moyens financiers pour pouvoir accéder à la propriété

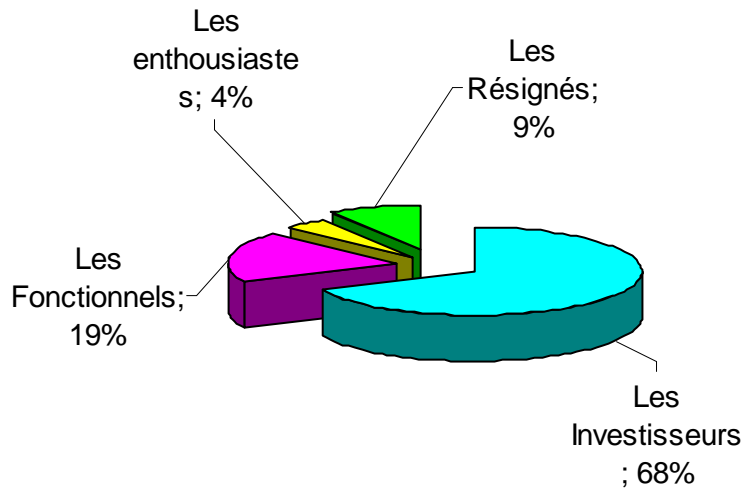


Pour aller plus avant dans cette perception de l'accession à la propriété et de mieux cerner le profil des familles par groupe d'appartenance (Investisseurs – fonctionnels – enthousiastes et résignés) nous avons demandé aux familles de noter ces propositions de 1 à 4.

Les investisseurs

68% des personnes interrogées s'inscrivent dans cette catégorie.

Ce sont les familles des catégories les plus aisées, vivant en couple, occupant une maison individuelle dont elles sont propriétaires et ayant choisi leur logement librement qui se retrouvent dans ce groupe.



Les fonctionnels

Ils représentent 19% des personnes interrogées

Les familles se reconnaissant dans ce groupe sont plutôt locataires, sans activité professionnelles et ayant choisi leur logement par défaut.

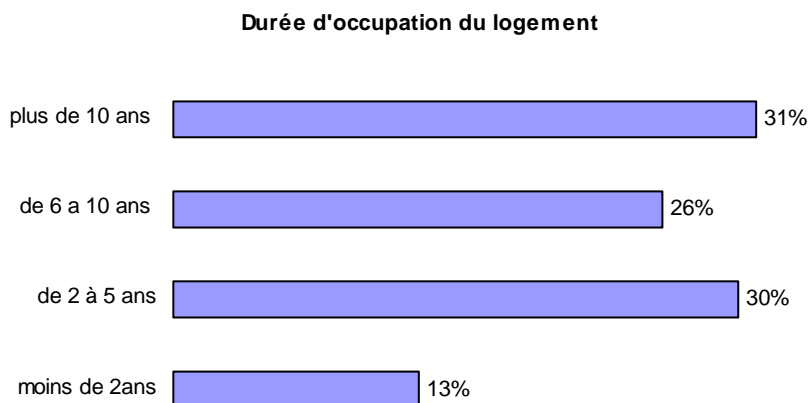
Les enthousiastes

Ce groupe ne représentant que 4% des répondants il semble difficile de mettre en évidence des corrélations significatives

Les résignés

Sur l'ensemble des familles, ce groupe ne représente que 10% des personnes mais ce pourcentage double pour les familles monoparentales qui vivent dans des appartements en locations et les personnes qui n'ont pas d'activités professionnelles.

Durée d'occupation de logement



- 13% des personnes interrogées vivent dans leur logement depuis moins de deux ans
- 30% l'occupe sur une période comprise entre 2 et 5 ans
- 26% y résident depuis 6 à 10 ans
- 31% sont installés depuis plus de 10 ans dans leur résidence

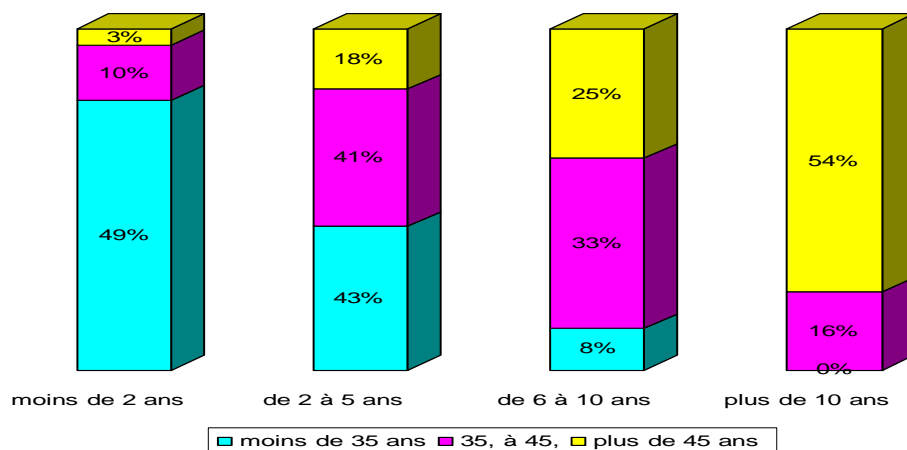
Quelques chiffres clés : Insee recensement pop 2007
Durée d'occupations 2ans 15%
 3 à 5 21%
 6 à 10 20%
 Plus de 10 44%

La stabilité du parcours résidentiel des familles est dépendante d'un certain nombre de critères.

Ainsi le statut d'occupation et l'âge sont deux éléments qui peuvent être mis en corrélation avec la durée d'occupation du logement.

Les propriétaires sont 8 sur 10 à occuper leur logement depuis plus de 10 ans, alors que les accédants à la propriété sont majoritaires dans la tranche d'occupation de 5 à 10 ans .

Parmi les 13 % de répondants sont dans leur logement depuis moins de deux ans on retrouve essentiellement des locataires du parc privé qui représentent 42% de ces nouveaux arrivants.



La prégnance de l'âge sur la durée d'occupation du logement est aussi déterminante si 90% des moins de 35 ans ont moins de 5 ans d'occupations de leur appartement plus de la moitié des plus de 45 ans occupent leur logement depuis plus de 10 ans.

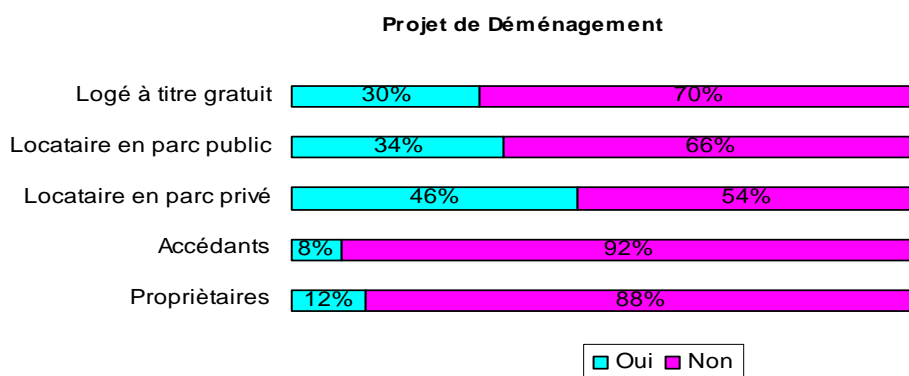
Le temps d'occupation du logement est plus partagé dans les classes d'âges intermédiaires.

Parcours résidentiel et avenir

Dans ce parcours résidentiel il nous est apparu intéressant d'étudier la manière dont les familles se projettent dans leur logement

- Projet de déménagement.

Globalement les personnes interrogées s'inscrivent dans une stabilité résidentielle puisqu'elles ne sont que 22% à déclarer avoir un projet de déménagement dans les prochains mois. Toutefois, cette proportion est directement liée au statut d'occupation du logement puisqu'elle augmente de manière très significative chez les locataires et les occupants à titre gratuit. Ce sont les locataires du parc privé qui sont les plus attirés par un changement de résidence.



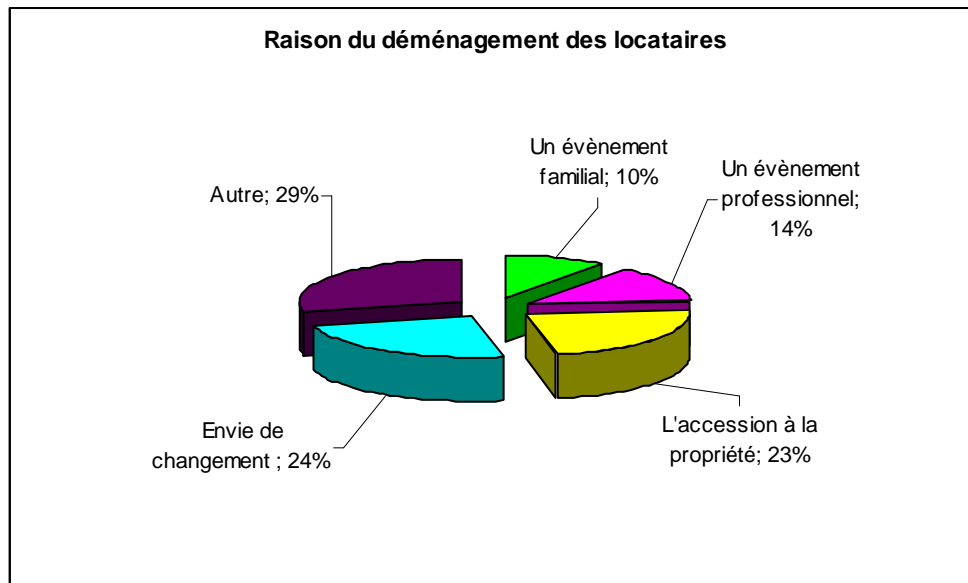
Dans ce parcours, l'âge est aussi un facteur déterminant ainsi les moins de 35 ans sont près d'un tiers à envisager un changement de résidence alors que les familles qui avancent en âge sont plus nombreuses à souhaiter davantage se stabiliser dans leur logement.

Dans le même temps on retrouve des proportions similaires pour les personnes appartenant au groupe des « résignés » qui sont les plus nombreuses à s'inscrire dans un projet de déménagement mais ce sont aussi celles qui occupent les logements les moins agréables (, appartement en location, choix par défaut).

Parmi les personnes qui souhaitent changer de logement les raisons sont à mettre en corrélation avec le statut d'occupation. L'effectif des propriétaires qui souhaitent déménager bien que faible permet de déterminer deux raisons suscitant à proportion égale cette envie de déménagement un événement familial et un événement professionnel.

Chez les locataires les raisons de ce choix sont plus diversifiées : un quart des personnes qui souhaitent accéder à la propriété ou ont simplement envie de

changement. On notera dans les autres raisons qui motivent ce choix le désir des locataires du parc privé d'accéder à des logements du parc.

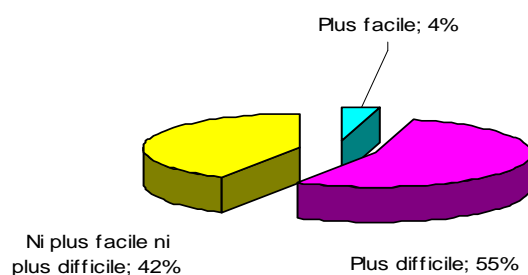


De manière plus globale dans l'ensemble du parcours résidentiel des personnes les raisons qui les ont amené à changer de résidence sont majoritairement liées à un événement familial puisqu'ils interviennent dans 49% des cas [la naissance d'un enfant(17%) l'installation en couple (16%) la séparation ou la perte du conjoint (7%) les recompositions familial 6% et l'accueil d'un personne dépendante 3%] l'envie de devenir propriétaire a motivé 1 déménagement sur 5 comme les raisons professionnelles ou financières et les raisons liées a l'environnement ou a une simple envie de changement n'interviennent que dans 5% des cas

- Contexte de la recherche d'un logement

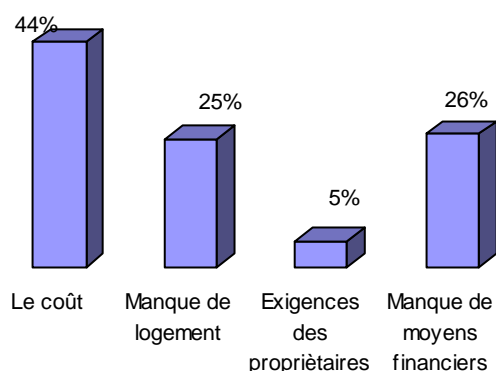
Plus de la moitié des familles pense que la recherche d'un logement sera plus difficile dans les prochaines années. Cette proportion augmente de manière significative chez les locataires et les familles monoparentales mais surtout lorsque les familles ont le projet de déménager dans un avenir proche puisque dans ce cas les trois quarts d'entres elles trouvent la recherche de logement plus difficile.

Recherche de logement dans l'avenir



Cet accès de plus en plus difficile au logement est essentiellement lié pour à l'explosion de marché de l'immobilier dont les coûts ne cessent d'augmenter tant au niveau des loyers que des coûts d'acquisition (41%).

Deux autres notions regroupent un quart des réponses le niveau trop faible des revenus et le manque de logement notamment le manque de logement sociaux. Les exigences des propriétaires du parc privé sont aussi soulignées dans 6% des cas.



Les autres causes citées (Difficultés de ventes d'un premier bien, gestion des crédits, suites de crise financière...) ne le sont que de manières marginales.

Trajectoire résidentielle et épargne comme vecteur de changement ou de d'amélioration de leur habitat.

- Accession à la propriété

Globalement un tiers des familles locataires ont constitué une épargne pour accéder la propriété. Ce sont les familles locataires du parc privé qui se sont légèrement plus orientées vers cette stratégie.

Il semble toutefois qu'il y ait une réelle corrélation entre l'envie d'accéder à la propriété dans un avenir proche et la mise en place d'une épargne. 82% des personnes qui souhaitent changer de logement pour devenir propriétaire ont

constitué une épargne. Les autres motifs de changement de logement ne suscitent pas la mise en place de ce type d'épargne.

Les familles monoparentales semblent s'exclure d'un projet d'accession à la propriété. Elles ne sont que 8% à pouvoir constituer une épargne dans ce sens.

- Amélioration de l'habitat

Nous retrouvons la même proportion soit un tiers des répondants que pour l'accession à la propriété qui ont épargné pour effectuer des travaux d'amélioration de leur habitat.

Si la proportion globale est la même que précédemment les profils de ce groupe sont totalement différents. Les familles épargnantes sont plutôt propriétaires (55%) de leur logement depuis plus de 10 ans et n'ont pas de projet de changement de lieu de résidence. Ce sont les familles les plus aisées qui s'inscrivent dans cette démarche.

LES FAMILLES ET LES POLITIQUES PUBLIQUES D'AIDE AU LOGEMENT

L'intervention des pouvoirs publics en matière de politique du logement remonte à l'après guerre, l'hiver 54 avec l'intervention médiatique de l'Abbé Pierre en faveur du logement des plus défavorisés a été un facteur de prise de conscience de la nécessité de développer en France une réelle politique du logement.

Cette politique s'inscrit sur plusieurs : plans développer la construction, créer un parc de logement social adapté aux besoins, apporter des aides financières à travers les aides aux logements tant des locataires que des accédants à la propriété.

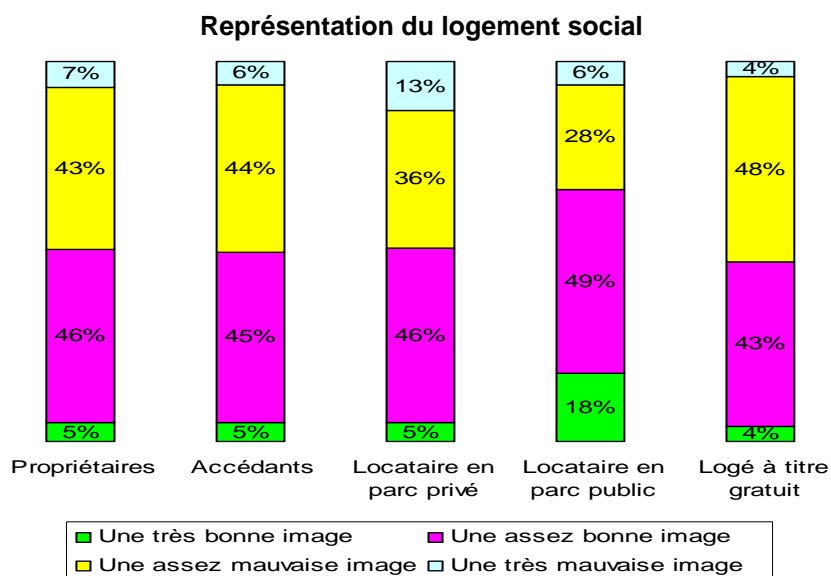
Si ces mesures ont pu répondre aux besoins des familles et permettre une amélioration du parc immobilier tant résidentiel que locatif durant quelques décennies. Depuis un peu plus d'une dizaine d'années on voit ressurgir des difficultés que compilent années après années les rapports sur l'état du mal logement France la Fondation Abbé Pierre (Surpopulation, insalubrité, augmentation des difficultés d'accès au logement, manque de logement sociaux)

Il apparaissait donc opportun de connaître l'opinion des familles sur la politique du logement en s'intéressant à trois de ses axes d'intervention :

- Le logement social
- Les dispositifs d'aide et d'accès au logement
- Les mesures visant à économiser de l'énergie.

Le logement social ¹⁰

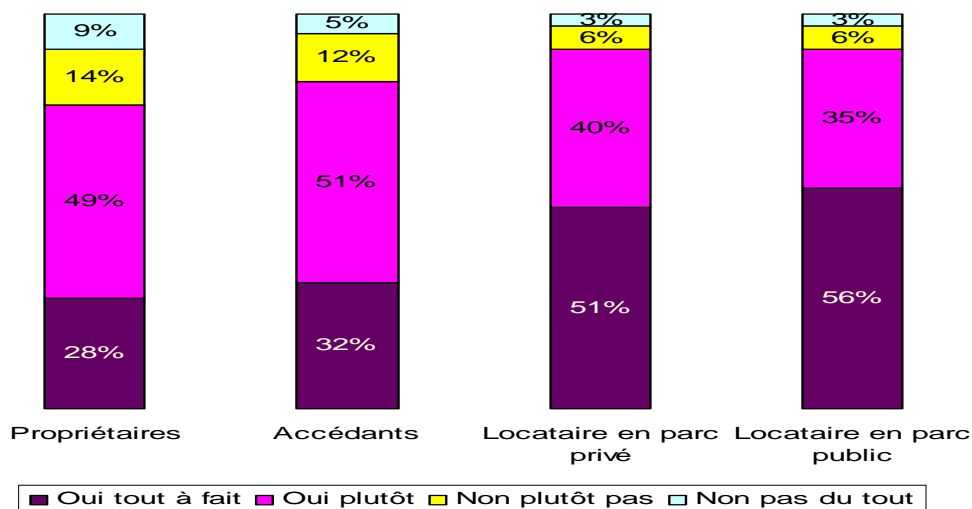
53% des personnes interrogées ont une bonne image de logement social et 85% sont favorables à une augmentation du nombre de logements sociaux (40% tout à fait et 45% plutôt).



Il est intéressant de remarquer que ce sont les locataires du parc public c'est-à-dire les usagers de ce type d'habitat qui ont en la meilleure image 67% bonne image dont 18% très bonne. Si l'on met relation cette réponse avec le fait que ce sont aussi les locataires du parc public par rapport à ceux du parc privé qui globalement ont une appréciation positive de leur logement. Il apparaît que l'offre de logement publique du département même si elle est insuffisante, reste malgré tout satisfaisante pour les familles. De plus, si le statut matrimonial interfère peu dans la représentation qu'ont les répondants du logement social ce sont les personnes sans activité professionnelle qui en ont la meilleure image puisqu'ils sont 60% à la déclarer bonne.

Augmentation du nombre de logements sociaux

¹⁰ Quelques chiffres : 773 Organismes, 12000 administrateurs bénévoles, 76000 salariés, 4 millions de logement locatifs, 0.2 millions de logements foyers, 10 millions de personnes logés, 85% en logements collectifs



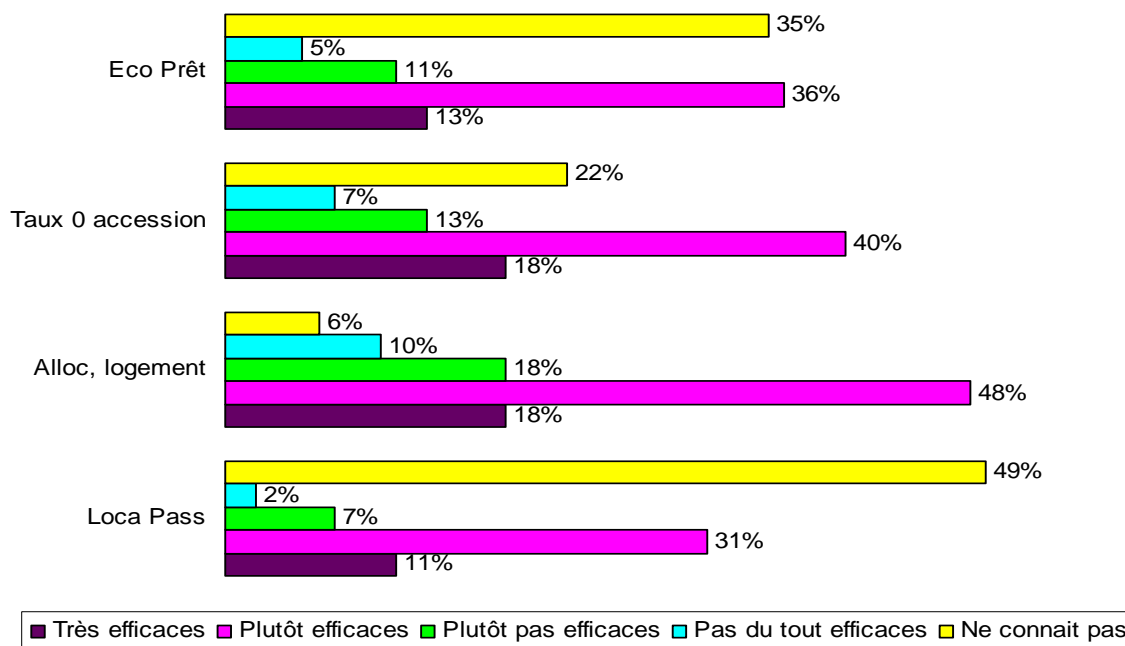
Globalement les personnes interrogées sont favorables à la construction de nouveaux logements sociaux c'est aussi chez les locataires indépendamment du statut de leur bailleur que nous retrouvons la plus forte proportion de personnes qui souhaitent l'augmentation du nombre de logement sociaux 91% alors que les propriétaires ne sont si l'on peut s'exprimer ainsi que 77% à y être favorable.

Les dispositifs d'aide et d'accès au logement

83% des familles pensent que les dispositifs mis en place ne sont pas efficaces pour permettre de garantir un logement pour tous. Seuls 3% les jugent totalement adaptés aux besoins et 14% plutôt suffisants.

Ce sont les locataires du parc privé 95% et les familles monoparentales 88% qui pensent que les dispositifs mis en place sont très insuffisants pour permettre à chacun d'accéder à un logement.

Pour mieux appréhender cette question nous avons questionné les familles quelques dispositifs spécifiques.



Le **Loca-Pass et la garantie des risques locatifs GRL** deux mesures récentes qui permettent lors de l'accès au logement de bénéficier de l'avance du montant de la caution et/ou de la garantie du paiement de loyer.

Une mesure qui présente un réel déficit d'information puisque une personne sur deux déclare ne pas la connaître.

Par contre, 42% des personnes interrogées perçoivent ce dispositif comme efficace si l'on étudie ce pourcentage par rapport aux personnes qui connaissent effectivement cette mesure se sont 86% de ces dernières qui jugent mesure globalement efficace. Ce sont les locataires du parc privés qui sont les plus nombreux à trouver cette mesure efficace concrètement ce sont aussi eux qui sont le plus confronté aux exigences des bailleurs.

Les **allocations logements** un terme générique qui regroupe plusieurs aides (Allocation Logement Familial, Allocation Logement à caractère Social, Aide Personnalisée au Logement) qui sont attribués sur critère de ressources aux ménages pour les aider au paiement de leur loyer ou au remboursement de leur prêt. Ces allocations ont pour finalité d'alléger la charge financière du logement que supportent les ménages locataires ou accédants à la propriété. On notera la faible évolution du montant de ces allocations qui n'a pas suivi l'évolution réelle des coûts des loyers en particulier dans le parc privé ou des mensualités de remboursement des prêts.

Ce dispositif plus ancien est beaucoup mieux connu des familles que le précédent seul 6% déclarent ne pas le connaître. 18 % trouvent ces dispositifs très efficaces et 48% plutôt efficaces. Ce sont les locataires du parc public 80% et les familles monoparentales 72% qui apprécient particulièrement ces aides.

*Le **Prêt à taux zéro** un dispositif qui vient d'être réaménagé pour être accessible à un public plus large dont le principe s'inscrit dans un prêt complémentaire à d'autres prêts accordé aux primo accédants sous condition de ressources.*

57% des familles approuvent cette mesure en particulier les propriétaires (71%) et les catégories sociales les plus aisées 67%.

Un quart des personnes déclarent ne pas connaître ce dispositif.

*L'**Eco-prêt à taux zéro** un dispositif issu des mesures du Grenelle de l'environnement qui doit permettre d'aider les propriétaires à financer la fourniture et la pose par des professionnel de matériaux et/ou équipements nécessaires à la réalisation des travaux d'amélioration de performances énergétiques de leur logement.*

Ce dispositif reste encore assez peu connu 35% des personnes interrogées déclarent ne pas le connaître. Pour les autres, il semble recevoir l'aval des familles puisque une sur deux le trouve efficace.

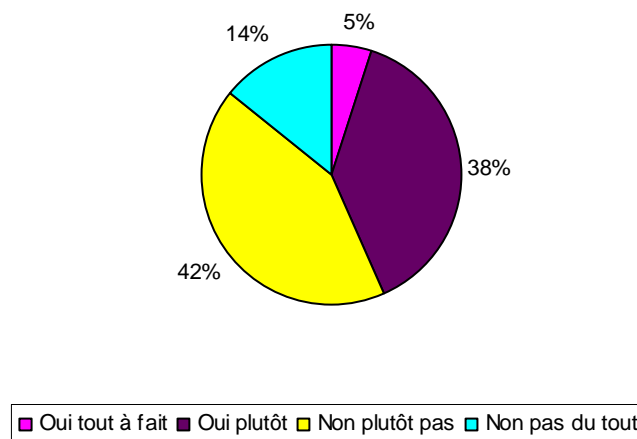
Ce dispositif intéresse particulièrement les propriétaires qui ont fini de rembourser leur prêt et qui souvent ceux qui sont installé dans leur logement depuis plus de 10 ans en effet ils sont 71% à juger ce dispositif efficace.

Logement et économie d'énergie

Réduire la consommation énergétique du bâti est un des défis que nos sociétés devront relever dans les années avenir si elles veulent pouvoir maîtriser leur impact environnemental.

Afin d'y répondre les pouvoirs publics ont mis en place tout un panel de dispositifs allant d'une modification des normes de constructions à des incitations financières et/ou fiscales et ce, tant pour les propriétaires occupants que pour les bailleurs.

dispositifs d'amélioration de l'Habitat



L'avis des familles reste très partagé sur l'intérêt de ces dispositifs pour les aider à améliorer leur habitat 43% des familles les pensent plutôt efficace alors que plus d'une famille sur deux (57%) déclarent qu'ils ne leur permettent pas d'améliorer réellement leur habitat.

D'autre part, ces dispositifs sont essentiellement axés sur les propriétaires excluant de fait les locataires qui sont alors tributaires de la décision de leur bailleur.

Dans le même temps nous retrouvons 28% des familles qui ont déjà effectués des travaux d'amélioration de leur habitat ces travaux portent :

- 48% ont amélioré le niveau d'isolation de leur habitation, 30% porte sur le changement des huisseries (double vitrage.)et 18% sur d'autres travaux (isolation des combles, des murs...)
- 33% sont permis des modifications du système de chauffage
- 17% ont installé soit des panneaux voltaïques soit des chauffe eau solaire
- 2% ont effectués divers menus travaux comme des changements d'ampoules.

De plus 39% des répondants envisagent d'effectuer des travaux et nous avons pu constater que 33% des personnes en particuliers les propriétaires ont déjà constitué une épargne pour pouvoir mettre en œuvre ces projets.

A la lecture de ces résultats il semble que les familles sont relativement investies dans ce projet de réduction de consommation énergétique de leur logement. Au-delà de l'approche environnementale, l'impact de plus en plus important de la facture énergétique sur le budget des ménages est aussi un élément déclencher de ces projets

Le statut d'occupation du logement est particulièrement prégnant pour le réalisation de travaux ainsi près de d'un ménage sur deux chez les propriétaires envisage ce type de travaux alors que moins de 20% des locataires s'inscrivent dans ce projet.

En résumé il semble que les familles jugent les différents projets proposés comme relativement efficaces. Toutefois certains d'entre eux souffrent d'un déficit de communication ou de lisibilité. Même si les mesures prises peuvent permettre de répondre à certains besoins ils les jugent insuffisantes pour garantir un logement pour tous. Par contre, l'image qu'ont les familles du département du logement social apparaît comme beaucoup moins stigmatisante que les représentations médiatiques habituelles de ce type d'habitat. Dans le même temps les familles souhaitent fortement le développement de ce type d'habitat pour répondre leurs besoins de logement.

CONCLUSION

Cette enquête sur l'habitat nous montre que les habitants des Pyrénées Orientales se sentent plutôt bien dans leur logement qu'ils ne souhaitent d'ailleurs pas quitter dans les prochains mois. Néanmoins, au-delà ce tableau globalement rassurant la réalité de l'habitat des familles apparaît comme plus contrasté et suggère de véritables inégalités tant dans les conditions objectives de logement que dans le vécu des familles.

Si l'on peut dire que les familles apprécient fortement de vivre dans notre département tant au niveau de la localisation de leur logement que des infrastructures qui leur sont proposées, il faut constater que par rapport à leur logement a proprement dit la situation des familles locataires en particulier dans le parc privé et des familles monoparentales ou vivant de minima sociaux les conditions de logement sont beaucoup plus dégradées.

Dans le même temps l'ensemble des familles a pu exprimer les difficultés qu'elles ont rencontrées dans la recherche de leur dernier logement et les perspectives assez pessimistes qu'elles ont dans ce domaine. L'augmentation massive du coût de l'immobilier sur notre département tant au niveau des loyers que de l'achat, avec la faiblesse des revenus en sont les raisons principales.

Toutefois quelles que soit leur situation les personnes interrogées partagent les mêmes souhaits en matière de logement : devenir propriétaire d'un logement sont les principaux critères de choix seraient la surface habitable et un extérieur privatif.

Etre propriétaire est aussi perçue par les enquêtés comme un investissement familial puisque ils définissent l'accession à la propriété comme un placement pour l'avenir et le moyen de constituer un patrimoine à leurs enfants. Les familles monoparentales se sentent plus particulièrement exclues de cette perspective en s'inscrivant dans le groupe des résignés (c'est réservé aux autres par manque de moyens).

Conscientes des difficultés que rencontrent les familles pour accéder à un logement correspondant aux besoins et aux moyens financiers en particulier des plus modestes souhaitent de manière massive l'augmentation du nombre de logements qui, par ailleurs, bénéficient d'une bonne image.

Toutefois, les différents dispositifs évoqués semblent être appréciés même si certains souffrent d'un déficit de communication ils apparaissent très nettement insuffisants pour garantir l'accès au logement de tous.