

CREDOC
BIBLIOTHÈQUE

ANNALES
DE RECHERCHES ET DE DOCUMENTATION
SUR LA
CONSOMMATION

Crédoc - Documentation, N° 1957-002,
Paris, Juin 1957
Sou1957 - 2972

3^e Année
N° 2

Avril - Juin
1957

Centre de Recherches et de Documentation sur la Consommation
30, Rue d'Astorg - PARIS - 8^e

ANNALES
DE RECHERCHES ET DE DOCUMENTATION
SUR LA
CONSOMMATION

3^e Année - Numéro 2
Avril - Juin 1957

La Demande de Logements en France

par

G. Rottier - J. Albert - N. Tabard

Centre de Recherches et de Documentation sur la Consommation
30, Rue d'Astorg - PARIS - 8^e

Le Centre de Recherches et de Documentation sur la Consommation est un organisme scientifique autonome créé sur l'initiative du Commissariat Général à la Productivité et fonctionnant dans le cadre de l'Association Française pour l'Accroissement de la Productivité. L'orientation de ses travaux est définie par un Comité Directeur que préside M. F. L. CLOSON, Directeur Général de l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques.

Les travaux du C.R.E.D.O.C. se développent dans les quatre lignes suivantes :

- Étude de l'évolution de la consommation globale par produit et par groupe socio-professionnel.
- Analyse du comportement du consommateur et économétrie de la demande.
- Établissement de perspectives de consommation à moyen terme.
- Méthodologie de l'étude de marché des biens de consommation.

Les résultats de ces travaux sont en général publiés dans la revue trimestrielle «Annales de Recherches et de Documentation sur la Consommation».

Exceptionnellement, ils peuvent paraître sous forme d'articles dans d'autres revues françaises ou étrangères, ou bien faire l'objet de publications séparées, lorsque leur volume dépasse celui d'un article de revue.

Le Centre de Recherches et de Documentation sur la Consommation peut en outre exécuter des études particulières à la demande d'organismes publics ou privés. Ces études ne font qu'exceptionnellement l'objet de publication et seulement avec l'accord de l'organisme qui en a demandé l'exécution.

Dans le cadre des travaux de la Commission de la Construction du Commissariat Général au Plan, le C.R.E.D.O.C. a été appelé à étudier la demande de logements en France.

Le but de cette étude était de déterminer si, compte tenu des revenus des particuliers et du coût de la construction, une demande solvable effective correspondrait aux objectifs de construction déterminés à partir d'une étude normative des besoins de logement.

Ce numéro des "Annales" reprend et étend les conclusions du rapport présenté en Octobre 1956 à la Commission de la construction.

La préparation de ce rapport a été grandement facilitée par les conseils avertis dont ont bien voulu nous faire bénéficier les membres d'un groupe de travail réuni à cet effet. Ce groupe comprenait MM. BAUCHET, BRILLOUET, Claude HENRY, Louis HENRY, HOUIST NATAF et PARES. Qu'ils soient ici remerciés pour l'aide qu'ils ont bien voulu nous apporter.

S O M M A I R E

I. - <u>INTRODUCTION</u>	Page 7
1. Besoins et demande de logements	Page 9
2. Plan de l'étude	Page 11
II. - <u>LA DEMANDE DE DEMENAGEMENTS</u>	Page 15
1. Désir de déménager et conditions de logement	Page 17
2. Qui veut déménager ?	Page 21
3. Quels logements sont désirés ?	Page 26
III. - <u>DEMANDE DE LOGEMENTS NEUFS</u>	Page 39
IV. - <u>LA SOLVABILITE DE LA DEMANDE</u>	Page 47

1. Introduction	Page 49
2. Analyse des loyers acceptés	Page 53
3. Relation entre les loyers acceptés et les loyers actuels	Page 56
4. Loyers acceptés et annuités acceptées	Page 59
<u>V. - LOYERS ET REVENUS</u>	Page 65
1. Le loyer dans le budget familial	Page 67
2. La relation entre les loyers et les revenus	Page 69
3. L'incidence de l'allocation logement	Page 75
4. Conclusion	Page 78
<u>VI. - CONCLUSIONS</u>	Page 79
1. Evolution de 1956 à 1963	Page 81
2. Résumé	Page 85
Annexe	Page 87
<u>A N N E X E : ENQUETE SUR LE LOGEMENT</u>	Page 91

I

INTRODUCTION

1- Besoins et demande de logements

L'Etat prend à sa charge une part tellement importante du coût de la construction des nouveaux logements d'habitation, qu'il est légitime qu'il fixe des objectifs en matière de construction, et que ces objectifs soient déterminés à partir d'autres considérations que la structure et le niveau de la demande des particuliers pour un niveau donné des loyers.

Ces objectifs de construction sont déterminés avant tout en fonction des besoins et des possibilités. Les possibilités sont limitées par deux facteurs : la construction de logements représente une part importante de la formation totale de capital en France (environ 23 % en 1955), et il est indispensable de la contrôler si l'on veut maintenir l'équilibre général de l'économie ; la capacité de production de l'industrie du bâtiment ne peut pas être augmentée rapidement.

Les besoins proviennent de plusieurs sources et peuvent être approximativement déterminés à partir des données statistiques existantes, en particuliers du recensement de la population de 1954.

Les besoins principaux sont dus à trois facteurs : l'accroissement de la population, qui se traduit par une augmentation du nombre et de la taille moyenne des ménages, entraîne d'abord, compte tenu des destructions d'immeubles

par faits de guerre, une insuffisance du nombre et de la taille des logements disponibles. Ensuite vient un besoin qualitatif : un grand nombre de logements en France sont vétustes, insalubres, mal équipés. Enfin, comme une politique de reconstitution du patrimoine immobilier français doit se poursuivre sur une longue période, de nouveaux besoins naîtront des migrations géographiques de population que le progrès économique entraîne nécessairement. La satisfaction de ces besoins nouveaux sera une des conditions du maintien de l'expansion de l'économie.

Cependant, malgré l'importance des besoins actuels, qui sont tels qu'on peut presque construire n'importe quel logement, en n'importe quel endroit, sans trop de risque de gaspillage, l'élaboration des objectifs de construction gagne beaucoup à prendre en considération les éléments déterminables de la demande de logement des particuliers.

C'est pourquoi le groupe des objectifs de la Commission de la Construction du Commissariat Général au Plan, présidé par Monsieur F.L. CLOSON, Directeur Général de l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, a fait faire un ensemble d'études par l'I.N.S.E.E. et le C.R.E.D.O.C. sur la demande solvable de logements en France.

Le but de ces études était triple : d'abord, vérifier si la demande, définie indépendamment des loyers, est égale, supérieure ou inférieure aux besoins objectivement déterminés à partir de normes d'occupation. Il n'est en effet pas impossible (et l'étude, on le verra, l'a montré) que des ménages objectivement mal logés ne désirent pas en fait améliorer leur sort.

Dans la mesure où la demande ne coïncide pas avec les besoins, il fallait ensuite déterminer d'où émanait la demande de logements : cette demande est, en effet, susceptible de varier considérablement avec l'âge du chef de ménage, le nombre d'enfants, la catégorie socio-professionnelle, le revenu, etc..

Enfin, il fallait voir si la demande ainsi déterminée était entièrement ou seulement en partie solvable, c'est-à-dire dans quels cas les ménages désirant changer de logement sont disposés à payer un loyer compatible avec le coût de construction d'un logement neuf.

2- Plan de l'étude

L'étude dont certains résultats sont présentés dans cet article a été faite dans la première moitié de 1956.

Elle considère uniquement la population non-agricole. Le groupe de travail a en effet estimé que le logement des exploitants agricoles était trop lié aux bâtiments d'exploitation pour que la demande en puisse être étudiée par les méthodes que nous avons retenues.

La base de l'étude est une enquête par sondage faite par l'I.N.S.E.E. en Octobre 1955, auprès d'un échantillon aléatoire d'environ 10.000 ménages. Le questionnaire de l'enquête, qui est reproduit en annexe, a été mis au point en commun par l'I.N.S.E.E. et le C.R.E.D.O.C.

Comme on le verra, cette enquête faisait une large part à des questions d'opinion. Comme toujours dans ce cas, les résultats doivent être interprétés avec prudence. D'une part, la cohérence des réponses n'est certaine que pour les questions sur lesquelles les enquêtés ont indiscutablement une opinion claire, c'est-à-dire sur lesquelles ils ont déjà été amenés naturellement à réfléchir. On verra, par exemple, que les réponses à la question "vous estimez-vous mal logés ?" sont très cohérentes, cependant que les réponses à la question "Quel loyer mensuel maximum accepteriez-vous de payer ?" sont plus floues. Tous les ménages ont en effet, une idée nette de leurs conditions de logement, mais pas des charges qu'ils accepteraient de supporter dans une circonstance qui ne s'est pas encore réalisée et qu'ils n'ont peut-être pas envisagée de façon réfléchie. D'autre part, on sait que même lorsque les réponses à une question d'opinion sont cohérentes, il n'est pas toujours sûr que le comportement effectif des individus soit entièrement conforme aux intentions antérieurement exprimées.

L'exploitation des questions d'opinion de l'enquête (1), dont le C.R.E.D.O.C. a établi le plan, a été faite par catégorie de communes (communes rurales, communes urbaines de province classées selon le nombre d'habitants, banlieue de Paris, Paris). Pour ne pas risquer d'introduire de résultats correspondant à des sous-échantillons trop petits, nous n'avons jamais analysé simultanément plus de deux facteurs à l'intérieur de chaque catégorie de communes. Dans les cas assez nombreux où plus de deux variables entrent en jeu, nous avons tenté d'obtenir des résultats approximatifs en étudiant séparément chaque couple de variables. Par exemple, il est intéressant de connaître, dans une catégorie de communes donnée, le loyer accepté pour chaque taille de logements par les ménages appartenant à chaque catégorie socio-professionnelle. Une analyse simultanée du loyer accepté, de la taille du logement désiré et de la catégorie socio-professionnelle serait cependant illusoire, le nombre de ménages interrogés se trouvant dans une case donnée (par exemple loyer accepté par les cadres moyens désirant un logement de 5 pièces dans les villes de 10.000 à 100.000 habitants) étant trop faible pour que le résultat soit significatif. Aussi dans la plupart des cas, nous sommes nous limités à présenter un ensemble de tableaux à double entrée dont chacun présente un point de vue différent sur le paysage qui nous intéresse, sans que nous cherchions à combiner ces points de vue en un ensemble synthétique. Pour la même raison, nous avons raisonné très souvent sur des valeurs moyennes par catégorie, sans donner d'indication de la dispersion des distributions.

Les résultats de cette exploitation ont été interprétés et analysés de la façon suivante :

- a - un certain nombre de ménages a exprimé le désir de changer de logement. Nous avons appelé la demande correspondante "demande de déménagement". Elle est étudiée dans le chapitre II de cet article.

(1) - L'exploitation des questions de faits, réalisée sous la direction de Monsieur BERTAUD, Administrateur à l'I.N.S.E.E., fera l'objet d'un compte rendu séparé dans une publication de l'I.N.S.E.E.

Un premier compte rendu rapide est paru dans le Bulletin Hebdomadaire de Statistiques - n° 421 - 26 Mai 1956.

- b - La "demande de déménagement" émanant d'un ménage peut être satisfaite, soit par le passage à un autre logement existant, soit par l'occupation d'un logement neuf. Moyennant un certain nombre d'hypothèses précisées au chapitre III, nous avons tenté de déterminer quelle part de la demande de déménagements pouvait être satisfaite par une redistribution des ménages entre les logements existants. Par différence, nous avons obtenu une estimation de la demande de logements neufs à la date de l'enquête.
- c - Cette demande de logements neufs est définie sans considération de prix. A partir des opinions des enquêtés sur les loyers acceptés, nous avons déterminé, aux chapitres IV et V quelques éléments de la "demande soluble de logements neufs" à la date de l'enquête.
- d - Enfin, la satisfaction de la demande ainsi déterminée exigera plusieurs années. Pendant cette période, la demande se modifiera sous l'effet de plusieurs facteurs objectifs et subjectifs dont nous essaierons rapidement d'évaluer l'influence en conclusion.

II

LA DEMANDE DE
DEME NAGEMENTS

1. Désir de déménager et conditions de logement

L'opinion des enquêtés sur leurs conditions de logement permet de déterminer combien de ménages désirent déménager dans l'ensemble de la France et comment ces ménages se répartissent entre les différents groupes socio-professionnels, les différents types d'habitat, les diverses régions, etc....(1).

Le premier résultat est que le désir de déménager n'est pas strictement lié à de mauvaises conditions de logement. Un nombre important de ménages s'estime mal logé, mais ne désire pas changer de logement, cependant que d'assez nombreux ménages désirent déménager quoiqu'ils soient bien logés. C'est ce que montre le tableau 1.

- voir tableau 1, page suivante -

(1) - Pour faciliter la lecture, seuls les tableaux les plus simples (numérotés 1, 2, etc..) et les graphiques sont donnés dans le texte. Les tableaux plus compliqués sont mis en annexe à la fin de chaque chapitre et numérotés II A, II B, etc...

Les tableaux ne donnent pas les chiffres bruts tirés de l'enquête, mais des chiffres étendus à l'ensemble de la population non agricole. Si, par exemple, les tableaux résultant de l'enquête se rapportent, après redressement, à un échantillon représentant 1/500 de la population non agricole, nous avons multiplié tous les nombres par 500 pour faciliter la lecture.

Tableau 1

Opinions sur le logement

	Milliers de ménages	% total
1 - Ménages s'estimant mal logés - Total	3.360	29,6
2 - dont a) ne désirant pas déménager	900	7,9
3 - b) désirant déménager	2.460	21,7
4 - Ménages s'estimant bien logés (ou sans opinion) et désirant déménager	591	5,2
5 - Demande de déménagements	3.051	26,9
6 - Nombre total de ménages non agrico- les (d'après l'enquête)	11.345	100

Plus du quart des ménages qui se considèrent mal logés ne désirent cependant pas améliorer leur sort. Dans certains cas, cela vient d'opinions erronées sur le coût d'un nouveau logement. Mais, comme le montre le tableau 2, cette raison n'est pas dominante, puisqu'elle n'est invoquée que par moins du tiers des mal logés ne désirant pas déménager.

- voir tableau 2, page suivante -

Tableau 2

Mal-logés ne désirant pas déménager : Analyse des motifs invoqués (1)

Loyers trop élevés ou coût du déménagement	32 % des cas
Proximité du lieu de travail	25 % "
Age	26 % "
Habitude du quartier ou du logement	38 % "
Autres raisons et non déclarés	15 % "

(1) - Le total dépasse 100 % car les enquêtés pouvaient indiquer plusieurs raisons simultanément.

Par contre, plus de 5 % des Français voudraient déménager, malgré des conditions de logement satisfaisantes. Les raisons les plus fréquemment invoquées sont l'occupation du logement à titre provisoire, l'éloignement du lieu de travail et le mauvais voisinage, qui sont indiqués chacune par 10 à 15 % des ménages désirant déménager. Ensuite l'éloignement du centre et le niveau trop élevé du loyer, invoqués environ deux fois moins souvent. Que l'éloignement du lieu de travail soit une raison importante du désir de déménager est confirmé par le tableau II.A, qui montre que les ménages bien logés et désirant déménager sont particulièrement nombreux dans les grandes villes de Province et la banlieue de Paris.

La demande émanant des ménages qui s'estiment mal logés est motivée elle aussi (tableau 3). Les raisons les plus fréquemment signalées sont, comme il était prévisible, le surpeuplement et l'inconfort. Pour interpréter le tableau 3, il est important de retenir que plusieurs raisons pouvaient être indiquées par chaque ménage. Les classes retenues ne sont donc pas mutuellement exclusives ; on sait, notamment, que les taudis sont le plus souvent surpeuplés. On voit apparaître une différence assez sensible entre les communes urbaines et les communes rurales, où le surpeuplement est proportionnellement moins invoqué, mais où la vétusté et l'inconfort du logement le sont proportionnellement plus.

Tableau 3

Raisons pour lesquelles les enquêtés s'estiment mal logés (en % du nombre de mal logés dans chaque catégorie de communes)

Catégories de communes	logement trop petit	logement mal disposé	logement vieux et en mauvais état	logement inconfortable	logement humide, mal aéré, obscur	autres raisons et non réponses
Rurales	51 %	16 %	49 %	54 %	28 %	5 %
Urbaines, moins de 100.000 hab.	59 %	23 %	38 %	42 %	30 %	5 %
Villes de plus de 100.000 hab.	58 %	18 %	36 %	43 %	35 %	8 %
Paris	60 %	14 %	26 %	47 %	27 %	21 %
Banlieue de Paris	68 %	16 %	29 %	41 %	28 %	16 %
France entière	59 %	18 %	38 %	48 %	30 %	9 %

2- Qui veut déménager ?

La section précédente a étudié les raisons qui motivent le désir de déménager. Mais il est important aussi de déterminer qui exprime ce désir. La demande de déménagements varie en effet avec la situation sociale et l'âge du chef de ménage, avec la région et avec le nombre de personnes composant le ménage. Les tableaux II.A à II.D étudient en détail l'effet de ces facteurs sur les conditions subjectives de logement et la demande de déménagements. Les principaux résultats de ces tableaux sont résumés dans les graphiques 1 à 4.

La demande de déménagement varie d'abord très nettement avec la taille de la commune, allant de 19 % à 44 % de l'ensemble des ménages quand on passe des communes rurales à Paris (graphique 1 et tableau II.A), ce qui confirme l'acuité de la crise du logement dans l'agglomération parisienne. On peut cependant penser que les opinions des enquêtés exagèrent l'écart qui existe objectivement entre les conditions de logement à Paris et dans les communes rurales. En effet, d'une part des conditions défavorables de logement, en particulier un surpeuplement relatif, sont moins intolérables à la campagne, où un terrain ou un jardin permet d'en pallier une partie des inconvénients, que dans une grande ville. D'autre part, les ménages ruraux ont en général un niveau de vie plus faible que ceux de Paris, et leurs désirs quant au logement sont donc vraisemblablement plus modestes.

Il n'est pas possible de vérifier ces hypothèses à partir de l'enquête (1) dans les cas où le sentiment d'être mal logé est motivé par l'inconfort ou la vétusté du logement. On le peut, par contre, dans le cas du surpeuplement. Les réponses à l'enquête permettent en effet de lier le nombre de pièces occupées et la taille des ménages. En partant des normes objectives d'occupation habituellement admises, on peut déterminer, dans chaque catégorie de communes, le pourcentage de ménages habitant des logements surpeuplés. Ce pourcentage est de 21,3 % dans les communes rurales et de 32,5 % à Paris. Si on se limite au cas du surpeuplement critique, on obtient respectivement 13,4 et 19,7 %. On voit donc qu'il existe objectivement un écart sensible entre la situation dans les communes rurales et à Paris, mais que cet écart est très amplifié par les opinions des enquêtés.

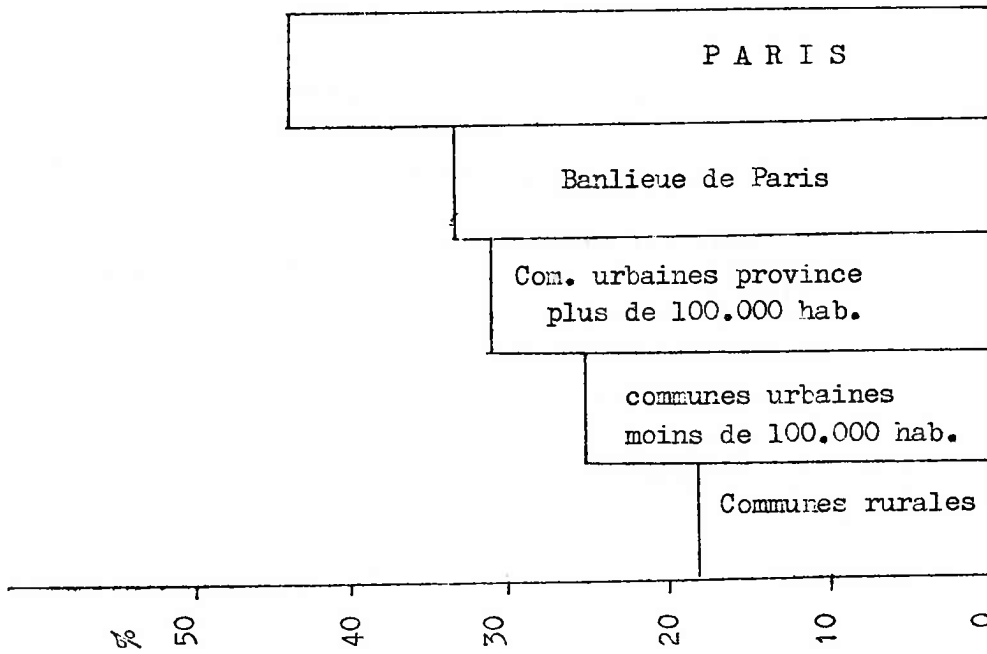
La demande de déménagements est ensuite très variable d'une catégorie socio-professionnelle à l'autre (graphique 2 et tableau II,B). Elle augmente régulièrement quand on passe des catégories ayant le revenu le plus élevé à celles ayant le revenu le plus faible. Deux particularités méritent d'être signalées :

- la proportion de mal logés ne désirant pas déménager est particulièrement forte chez les artisans et petits commerçants. Ce sont les deux groupes pour lesquels le local professionnel et le logement sont le plus souvent inséparables.
- les conditions de logement sont beaucoup moins défavorables dans le cas des ouvriers mineurs que dans le cas des autres ouvriers, ce qui s'explique par le fait que le logement gratuit par les soins de l'entreprise est courant dans les mines.

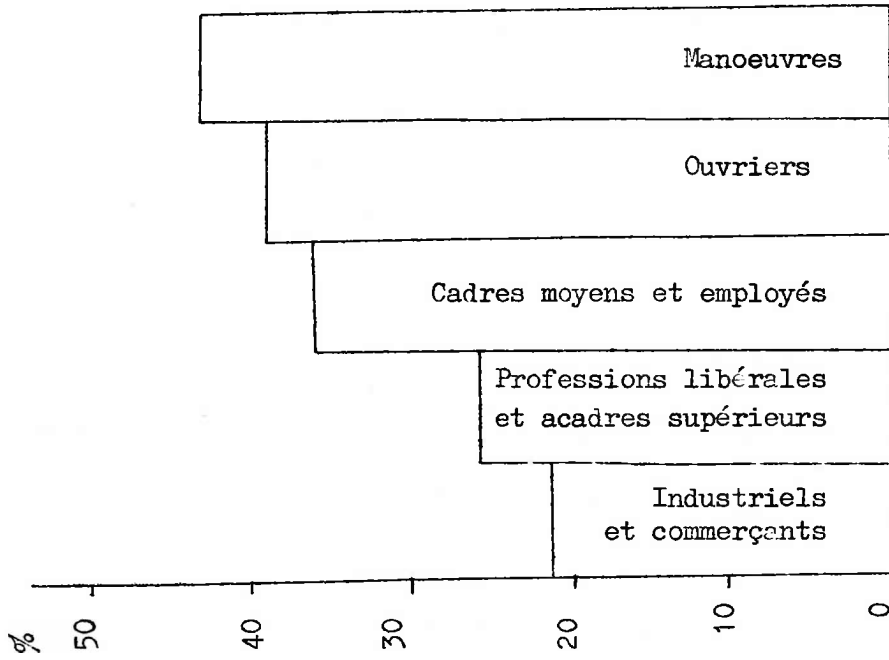
On observe des différences significatives entre régions (tableau II,C) mais elles sont beaucoup moins accusées qu'entre catégories socio-professionnelles ou catégories de communes.

(1) - Des renseignements intéressants peuvent, par contre, être obtenus à partir des résultats du recensement de la population de 1954.

Ménages désirant déménager
(en % du nombre total de ménages de chaque groupe)

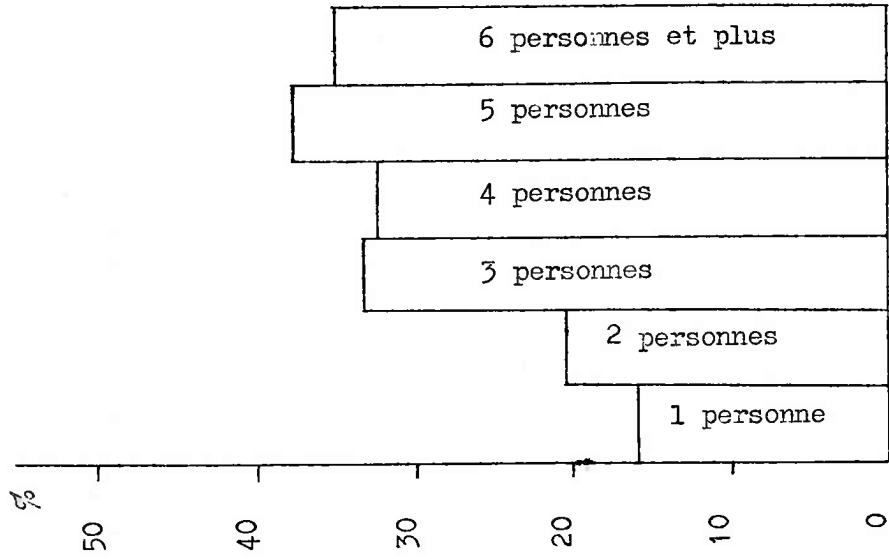


Graphique 1
Par catégorie de communes



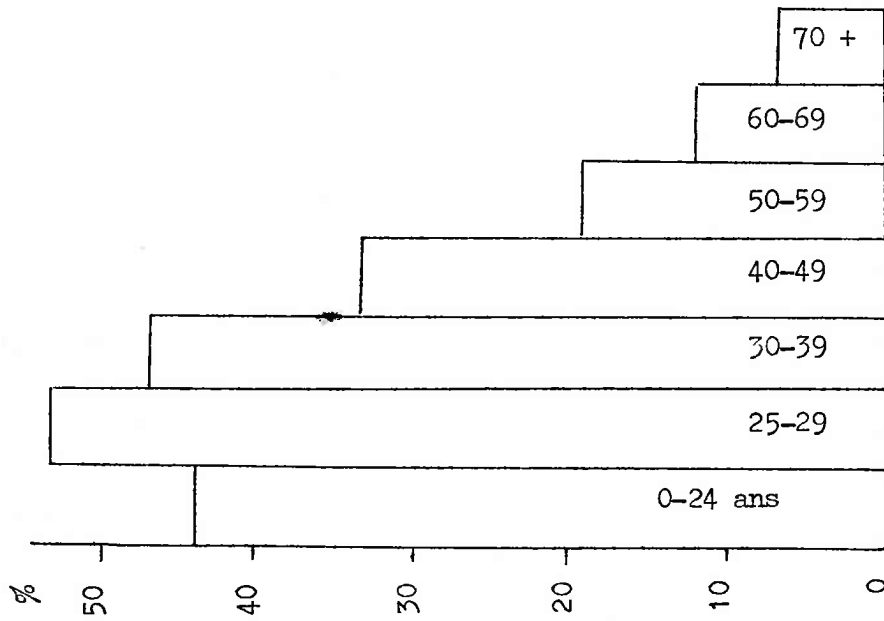
Graphique 2
Selon la catégorie socio-professionnelle
du chef de ménage

Ménages désirant déménager
(en % du nombre total de ménages de chaque groupe)



Graphique 4

Selon la taille du ménage



Graphique 3

Selon l'âge du chef de ménage

L'influence de l'âge et de la taille du ménage sont plus complexes. La demande de déménagements atteint un maximum dans le groupe 25-29 ans, et décroît rapidement après 40 ans (graphique 3 et tableau II.D). Elle augmente avec la taille du ménage jusqu'à 3 personnes, puis varie relativement peu ensuite (graphique 4 et tableau II.E). On peut donc admettre qu'elle émane plus souvent de ménages assez jeunes ayant un ou plusieurs enfants que des ménages sans enfant.

Si l'on admettait l'indépendance des cinq facteurs étudiés, on pourrait conclure que la crise du logement est particulièrement aigüe pour les ménages ouvriers, ayant des enfants, habitant Paris et dont le chef a entre 25 et 40 ans.

En fait, il existe une interaction nette entre l'influence de ces cinq facteurs. Nous n'avons pas pu étudier systématiquement les relations entre les distributions des 5 variables, mais nous avons examiné la relation entre l'effet de la catégorie socio-professionnelle et de la catégorie de communes, qui est indiqué dans le tableau 4 : les chiffres indiquent le pourcentage des ménages de chaque sous-échantillon qui désirent déménager.

Tableau 4

Pourcentage des ménages désirant déménager

	Industriels et commerçants (a)	Ouvriers (b)	b/a
1 - C. Rurales	15,3	31,5	2,1
2 - 2.000 à 100.000	21,4	37,7	1,8
3 - 100.000 et plus	24,6	42,4	1,7
4 - Banlieue de Paris	26,3	42,6	1,6
5 - Paris	41,7	57,5	1,4
5/1	2,7	1,8	

On voit que les deux facteurs ne sont pas indépendants. L'influence de la catégorie de communes est plus marquée dans le groupe des industriels et commerçants que dans celui des ouvriers. Ainsi, quand on passe des communes rurales à Paris, la crise du logement se généralise. Elle touche plus uniformément toutes les catégories sociales, ce qui est un signe clair de sa gravité.

3 - Quels logements sont désirés ?

L'enquête n'a pas analysé le type de logement que les particuliers pourraient désirer : aucun ensemble de questions n'a par exemple, permis d'étudier le choix entre pavillons individuels ou logements collectifs, ni la disposition des pièces ou les aménagements désirables. Le but de l'enquête était d'aider à définir la politique du logement des pouvoirs publics sur une période de cinq ans, et non de réaliser une analyse détaillée du marché qui est la responsabilité des principaux maîtres d'oeuvre et qui doit être adaptée aux conditions locales.

Par contre, l'enquête fournit des informations sur la taille des logements demandés et sur le titre juridique d'occupation préféré.

A. - TAILLE DES LOGEMENTS DEMANDÉS. -

Le tableau 5 indique la relation entre la taille des logements demandés et le nombre de personnes composant les ménages. Le nombre de pièces demandé par les ménages d'une taille donnée varie assez fortement, mais est en général modeste. La valeur modale (1) est une pièce par personne, sauf pour les ménages d'une personne, et la moyenne est peu supérieure pour les petits ménages et légèrement inférieure pour les ménages de trois personnes et plus.

En outre, un nombre relativement important de ménages demande des logements manifestement trop petits. Le tableau 6 indique les normes d'occupation établies par le Secrétariat d'Etat au logement. Ces normes ne sont qu'approximatives, mais donnent une indication utile. On ne peut pas établir de normes plus précises à partir de la taille du ménage sans tenir compte de sa structure ; en particulier, le nombre de pièces nécessaires pour une famille dépend évidemment de la répartition des enfants par âge et sexe.

La comparaison des tableaux 5 et 6 montre que 6 % des ménages demandent des logements tellement petits qu'ils s'y trouveraient en situation de surpeuplement critique, et 12,5 % des ménages demandent des logements où ils se trouveraient en situation de surpeuplement temporairement admissible.

On voit donc que la demande porte souvent sur des logements plus petits qu'il ne serait normalement souhaitable. Nous verrons, dans le chapitre suivant, qu'il en est de même pour le nombre de logements neufs demandé. Ces deux conclusions sont particulièrement importantes, et nous aurons l'occasion d'y insister plus bas. Le tableau 7 montre que les ménages demandant des logements trop petits sont particulièrement nombreux dans les communes rurales. Cela confirme la différence de caractère de la crise du logement dans les villes et les régions rurales.

(1) - C'est-à-dire la valeur qui correspond au plus grand nombre de ménages.

Tableau 5

Taille des logements désirés, suivant la taille des ménages

(milliers de ménages)

taille du ménage (personnes)

Nombre de pièces désirées	1	2	3	4	5	6 et +	Total
1	97	35,5	3	3,5		3	142
2	169,5	299,5	180,5	56	21,5	18	745
3	39	214,5	356	261	154,5	73	1.128
4	5,5	64	133	181,5	155	156	695
5		2,5	18,5	40,5	43	72,5	177
6 et plus	0,5	2	3,5	9,5	13	48	75
Non déclaré	26,5	28	13,5	6,5	3,5	10,5	89
Total	338	646	738	558,5	389,5	381	3.051

Tableau 6

Normes d'occupation établies par le Secrétariat d'Etat au logement

Nombre de personnes \ Nombre de pièces	1	2	3	4	5	6
1	P.N.					
2	S.A.	P.N.	P.N.			
3	S.C.	S.A.	P.N.			
4	S.C.	S.C.	P.N.	P.N.		
5	S.C.	S.C.	S.A.	P.N.		
6	S.C.	S.C.	S.C.	P.N.	P.N.	
7	S.C.	S.C.	S.C.	S.A.	P.N.	
8	S.C.	S.C.	S.C.	S.C.	P.N.	P.N.

P.N. = Peuplement normal

S.A. = Surpeuplement critique

S.A. = Surpeuplement temporairement admissible.

Tableau 7

Pourcentage des ménages demandant des logements trop petits

Catégories de communes	Logements désirés entraînant :		T o t a l
	Surpeuplement critique	Surpeuplement temporairement admissible	
Rurales	11,8 %	16 %	27,8 %
Province moins de 100.000 habitants	4,8 %	11,5 %	16,3 %
Plus de 100.000 habitants	5,8 %	12,8 %	18,6 %
Banlieue de Paris	3,4 %	14 %	17,4 %
Paris	2,5 %	8,4 %	10,9 %

B. - TITRE JURIDIQUE D'OCCUPATION PREFERE. -

Les ménages qui ont exprimé le désir de changer de logement ont été interrogés sur leurs préférences entre la location et la propriété individuelle. Les tableaux 8 et 9 analysent leurs réponses suivant la catégorie de communes et la catégorie socio-professionnelle.

Tableau 8

Choix entre location et propriété individuelle - Influence du type d'habitat

Catégorie de communes	Préfère être		Sans opinion
	propriétaire	locataire	
Rurales	65,5 %	13,5 %	21 %
Urbaines province - de 100.000 hab.	66 %	21 %	13 %
10 à 100.000 hab.	58 %	23 %	19 %
+ de 100.000 hab.	46 %	33 %	21 %
Banlieue de Paris	33 %	46 %	21 %
Paris	21 %	63,5 %	15,5 %
Ensemble	48 %	33,3 %	18,7 %

Tableau 9

Choix entre location et propriété individuelle - Influence de la Catégorie socio-professionnelle

Catégories socio-professionnelles	Préfère être		Sans opinion
	propriétaire	locataire	
Industriels et commerçants	58,5 %	24 %	17,5 %
Professions libérales et cadres supérieurs	51 %	32,5 %	16,5 %
Cadres moyens et employés	42,5 %	46 %	11,5 %
Ouvriers	52 %	28 %	20 %
Inactifs	29,5 %	43 %	27,5 %
Ensemble	48 %	33,3 %	18,7 %

On voit que la catégorie de communes est le facteur le plus important. Le pourcentage de ménages préférant être propriétaires de leur logement passe de 65 % dans les communes rurales à 21 % à Paris, alors qu'il ne varie que de 42,5 à 58,5 % quand on considère les catégories les plus importantes de la population active. L'exception est la population inactive, qui marque une préférence accusée, d'ailleurs facilement explicable, pour le locatif.

Le sens de ces variations et la différence significative entre les catégories de communes sont les deux résultats les plus importants. Les valeurs précises des pourcentages de réponses semblent par contre difficiles à utiliser directement. Un nombre important de ménages n'a pas su, ou voulu, exprimer d'opinion. Le choix exprimé par les ménages ayant fourni une réponse positive en faveur d'un titre d'occupation correspond, en outre, plus à un état d'esprit assez vague qu'à l'expression d'une volonté précise reposant sur une information sérieuse. En effet, les ménages désirant changer de logement ont été interrogés sur le montant des loyers annuels et des annuités de remboursement qu'ils accepteraient de payer pour être mieux logés, respectivement en locatif et en accession à la propriété individuelle. Presque tous les ménages interrogés ont fourni une indication sur le loyer accepté, mais les ménages qui ont indiqué une annuité de remboursement sont moins nombreux dans chaque catégorie de communes que les ménages qui ont déclaré préférer être propriétaires (tableau 10).

- voir tableau 10, page suivante -

Enfin, comme le chapitre suivant le montrera, un grand nombre de ménages désirant déménager seront relogés dans des logements existants, dont le titre juridique d'occupation aura peu de chances d'être modifié. Les pourcentages indiqués aux tableaux 8 et 9 ne peuvent donc servir à orienter la politique de la construction que si l'on admet que les ménages appelés à occuper des logements neufs auront, en moyenne, les mêmes opinions et les mêmes désirs que l'ensemble des ménages désirant déménager.

Tableau 10

Cohérence des choix entre locatif et accession à la propriété.

Catégories de communes	Nombre de ménages (milliers)	
	préférant être propriétaires	ayant indiqué l'annuité de remboursement acceptée
Rurales	319	228
Province ; villes de moins de 100.000 habitants	490	331
Villes de plus de 100.000 habitants	227	195
Agglomération parisienne ; Banlieue de Paris	92	83
Paris	112	48
Total	1.240	885

Tableau II.A.

Opinions sur les conditions de logement et désir de déménager (en % du nombre total de ménages dans chaque catégorie de communes)

Catégories de communes et nombre total de ménages	Ménages s'estimant mal logés		T o t a l	bien logés (ou sans opinion) désirant dé- ménager	Demande tota- le de démé- nagements
	désirant démé- nager	né désirant pa- pas déménager			
Communes rurales (3.718.000 ménages)	538.000 14,5 %	388.500 10,4 %	926.500 24,9 %	152.000 4,1 %	690.000 18,6 %
Communes urbaines de moins de 100.000 habitants (sauf aggloméra- tion parisienne) (3.530.000 ménages)	724.500 20,6 %	234.000 6,6 %	958.500 27,2 %	166.000 4,7 %	890.500 25,3 %
Villes de plus de 100.000 hab. (hors agglomération parisienne) (1.731.000 ménages)	425.000 24,5 %	104.500 6,1 %	529.500 30,6 %	122.500 7,1 %	347.500 31,6 %
Paris (1.160.000 ménages)	463.000 39,9 %	105.000 9,1 %	568.000 49,0 %	51.000 4,4 %	514.000 44,3 %
Benlieue de Paris (1.206.000 ménages)	310.000 25,7 %	68.000 5,6 %	378.000 31,3 %	99.000 8,2 %	409.000 33,9 %
France entière (11.345.000 ménages)	2.460.500 21,7 %	900.000 7,9 %	3.360.500 29,6 %	590.500 5,2 %	3.051.000 26,9 %

Tableau II.B.

Opinions sur les conditions de logement et désir de déménager (en % du nombre total de ménages dans chaque catégorie socio-professionnelle)

Catégories socio-professionnelles	Nbre de ménages interrogés (milliers) (1)	% de mal logés		ménages désirant déménager		Total colonne 4 + 5 % (6) 000	
		Total colonne 3 + 4 (2)	Ne voulant pas déménager (3)	Voulant déménager, mal logés (4)	bien logés (5)		
Industriels et commerçants, dont :	1.625	27,9	12,2	15,7	5,5	21,2	345
21	668	27,1	9,6	17,5	6,7	24,2	162
26	92	13,6	1,1	12,5	4,3	16,8	15,5
27	806	29	15,8	15,1	4,5	19,6	158
Professions libérales et cadres supérieurs	509	21,6	4,6	17,0	8,3	25,3	129
Cadres moyens et employés	1.734	34,2	5,4	28,8	7,4	36,2	628
Ouvriers et manoeuvres dont :	3.741	39,5	7	32,5	5,9	38,4	1.436
60	164	25,6	1,8	23,8	6,4	30,2	49,5
61	2.856	40,4	7,5	32,9	6,1	39,0	1.112,5
65	153	23,2	8,2	15	4,6	19,6	30
68	568	44,1	6,2	37,9	5,1	43	244,5
Inactifs	3.419	14,9	8,0	6,9	2,2	9,1	312,5

Tableau II.C.

Opinions sur les conditions de logement et désir de déménager (en % du nombre total de ménages dans chaque région)

Régions (1)	Nombre de ménages (2)	Mal logés col. 4 + 5 (3)	Mal logés ne désirant pas déménager (4)	Mal logés dési- rant déménager (5)	Autres ménages désirant démé- nager (6)	Demandes de dé- ménagements col.4 + 6 (7)
Région parisienne						
- Agglomération parisienne	2.316	40,3	7,6	32,7	6,3	39
-hors de l'agglomé- ration parisienne	321	23,1	6,9	16,2	8,7	24,9
Nord	1.248	19,1	4,6	14,5	4	18,5
Ouest	1.684	28	8,0	20	5	25
Nord-Est	1.207	23,3	6,8	16,5	3,6	20,1
Centre	973	28,4	8,4	20	3,7	23,7
Région lyonnaise	1.316	27	8,2	18,8	5,6	24,4
Midi-méditerranéen	1.176	33,2	9,7	23,5	6	29,5
Sud-Ouest	1.038	32,6	13,4	19,2	5,3	24,5

Tableau II.D.

Opinions sur les conditions de logement et désir de déménager (en % du nombre total de ménages dans chaque classe d'âge)

Age du chef de ménage	Population (milliers) (1)	% de mal logés = col.3 + 4 (2)	% de mal logés ne désirant pas déménager (3)	% de mal logés demandant à déménager (4)	Bien logés (ou sans opinion) demandant à déménager (5)	demande de dé- ménagements = col.4 + 5 (6)
Moins de 25 ans	168	41,4	6,8	34,6	9,2	43,8
25 - 29 ans	785	48,7	4,3	44,4	8,5	52,9
30 - 39 ans	1.910	44,4	6,0	38,4	8,7	47,1
40 - 49 ans	2.517	35,5	7,7	27,8	5,9	33,7
50 - 59 ans	2.424	23,9	8,6	15,3	4,1	19,4
60 - 69 ans	1.852	18,9	9,7	9,2	3	12,2
70 ans et plus	1.679	14,0	9,4	4,6	2,4	7,0

Tableau II.E

Opinions sur les conditions de logement et désir de déménager (en % du nombre total de ménages de chaque taille)

Taille du ménage	Population (milliers) (1)	% de mal logés logés = col. 3 + 4 (2)	% de mal logés ne désirant pas déménager (3)	% de mal logés demandant à déménager (4)	bien logés (ou sans opinion) demandant à déménager (5)	demande de déménagements = col. 4 + 5 (6)
1 personne	2.137	21,6	9,2	12,4	3,4	15,8
2 personnes	3.159	23,6	7,9	15,7	4,7	20,4
3 personnes	2.211	33,5	6,7	26,8	6,5	33,3
4 personnes	1.718	34,3	7,5	26,8	5,7	32,5
5 personnes	1.037	37,6	6,6	31	6,6	37,6
6 personnes et plus	1.081	39,9	10	29,9	5,3	35,2

III

DEMANDE DE LOGEMENTS

NEUFS

Le surpeuplement est, nous l'avons vu, la principale cause de la demande de déménagements. Mais quand un ménage quitte un logement surpeuplé, ce logement devient disponible pour une famille moins nombreuse, à moins qu'il ne s'agisse d'un logement dont les conditions de confort ou d'entretien sont tels qu'on doive le considérer comme inutilisable.

Le tableau 11, donné à titre d'exemple, indique pour Paris la relation entre le nombre de pièces actuellement occupées et le nombre de pièces demandé par les ménages désirant déménager. Si le surpeuplement était le seul motif de déménagement, on en déduirait immédiatement le nombre de logements neufs de chaque taille nécessaires. On voit, par exemple, que 60.000 ménages occupant un logement de 3 pièces désirent déménager, et que 183.000 autres ménages désirent occuper un logement de trois pièces. La différence, soit 123.000 correspondrait au nombre de logements neufs de trois pièces à construire. En fait, cette estimation serait trop faible. Le tableau indique en effet que 26.000 ménages désirent quitter un logement de 3 pièces pour un autre logement de la même taille. Dans la plupart des cas, cela vient de ce que le logement qu'ils occupent actuellement est trop vieux ou inconfortable. Une partie au moins de ces 26.000 logements doit être remplacée.

Du nombre de logements rendus disponibles par le relogement des ménages désirant déménager, nous avons éliminé :

- les logements occupés par des noyaux secondaires (c'est-à-dire les parties de logements plus grands partagés entre plusieurs ménages).
- les chambres d'hôtel et les meublés
- les taudis.

Nous avons convenu de considérer comme taudis, les logements que les enquêtés ont estimé qu'ils remplissaient au moins deux des trois conditions suivantes :

- 1 - logements vieux et en mauvais état d'entretien
- 2 - logements inconfortables (installations sanitaires défectueuses)
- 3 - logements humides, mal aérés ou obscurs.

Tableau 11

Relation entre la taille des logements occupés et des logements demandés
Paris (milliers de logements)

Nombre de pièces occupées Nombre de pièces désirées	1	2	3	4	5	6 et plus	Total des ménages
1	36	2					38
2	125	48	8	1			182
3	65	89	26	1	2		183
4	14	30	12	5	3		64
5	1	5	7	5	2		60
6 et plus	-	1	4	2	2	3	12
Non déclarés	7	1	3	3			14
Total des ménages	248	176	60	17	9	3	513

Cette estimation subjective du nombre de taudis (résumée au tableau 12) pouvant soulever quelques objections, nous avons refait le calcul en partant d'une estimation objective du nombre de taudis, établie par les services du Secrétariat d'Etat au logement. Comme les taudis sont en général de petits logements, qui sont actuellement surabondants, les deux méthodes donnent des résultats très peu différents pour la demande de logements neufs.

- voir tableau 12, page suivante -

Tableau 12

Nombre de taudis (milliers) estimation subjective des enquêtés
(taille du logement) (pièces)

Catégories de communes	1	2	3	4 et +	Total
Rurales	16	11			27
Urbaines, province					
[- 0 - 100.000 hab.	40	106	56	1	203
[- 100.000 hab. et plus	30	45	15		90
Banlieue de Paris	66	25	15		106
Paris	110	50		5	165
Total	262	237	86	6	591

Nous avons fait le calcul des besoins en logements neufs pour Paris et la banlieue, et, en Province, pour chaque catégorie de communes. Nous obtenons ainsi une évaluation minimale du nombre de logements neufs nécessaires pour satisfaire à la demande actuelle de déménagements. Cette évaluation, résumée au tableau 13 et détaillée au tableau III,A. postule une bonne organisation du marché du logement et une répartition homogène de l'offre et de la demande des logements existants à l'intérieur de chaque catégorie de communes.

- voir tableau 13, page suivante -

Tableau 13

Besoins en logements neufs au 1er janvier 1956 (milliers)

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 et +	Total
Paris et Banlieue	0	60	261	93	20	10	444
Province	0	24	131	333	77	13	709
Total	0	84	392	426	97	23	1.153

On voit qu'il manque à peu près 1.150.000 logements. Mais on voit aussi que le parc de logements d'une pièce est surabondant, et que la demande de logements de deux pièces est négligeable sauf à Paris. La demande dominante porte sur des logements de quatre pièces.

Ces données sont probablement les plus importantes pour orienter la politique de la construction. La taille moyenne des logements construits devrait être augmentée, la construction de logements d'une pièce prohibée et celle des logements de deux pièces très restreinte.

Les résultats précédents doivent être nuancés par deux ordres de considérations. La méthode d'analyse, d'une part, n'a permis de déterminer qu'une estimation minimale de la demande de logements neufs. A cause des rigidités existant sur le marché du logement, un nombre plus élevé de constructions neuves serait certainement nécessaire pour résoudre la crise du logement (en outre, rappelons que nos résultats ne se rapportent qu'à la population non agricole). Nous avons remarqué d'autre part, au chapitre précédent, que les désirs exprimés par les enquêtés étaient peu ambitieux par rapport aux normes d'occupation communément admises. Cela peut valoir tout autant pour le nombre de logements demandés que pour leur taille.

Tableau III.A.

Besoins en logements neufs (milliers)
taille de logements

Catégorie de communes	1	2	3	4	5	6 et +
<u>Communes rurales</u>						
A - Logements libérés	133	215	197	87	29	24
B - Logements inutilisables	19	14	1			
C - Logements demandés	30	157	224	193	47	17
D - Besoins en logements neufs	- 84	- 44	+ 28	106	18	- 7
<u>Province urbaines (- de 10.000 h.)</u>						
A -	38	102	99	50	12	7
B -	3	1	1			
C -	8	64		99	35	7
D -	- 27	- 37	- 6	+ 49	+ 23	0
<u>Province de 10 à 100.000 hab.</u>						
A -	99	190	160	96	23	14
B -	74	114	56	21	15	
C -	17	100	209	175	42	19
D -	- 8	+ 24	- 7	+ 100	+ 34	+ 5
<u>Province de 100.000 hab. et plus</u>						
A -	131	203	137	50	20	5
B -	76	55	18	15		
C -	33	136	222	113	22	13
D -	- 22	- 12	+ 103	78	2	8
<u>Banlieue de Paris</u>						
A -	163	136	84	14	3	9
B -	96	30	22	1		2
C -	16	105	198	51	11	7
D -	- 51	- 1	+ 136	+ 58	+ 8	0

- fin du tableau III.A. -

taille de logements

Catégorie de communes	1	2	3	4	5	6 et +
<u>Paris</u>						
A - Logements libérés	248	176	60	17	9	4
B - Logements inutilisables	197	54	2	8	1	1
C - Logements demandés	38	182	183	64	20	13
D - Besoins en logements neufs	- 13	+ 60	+ 125	+ 55	+ 12	+ 10
Demande de logements neufs (= total des D <u>positifs</u>)	0	84	392	426	97	23

IV

LA SOLVABILITE DE LA

DEMANDE

1- Introduction

Le Chapitre III a donné une indication du nombre de logements neufs qu'il faudrait construire pour satisfaire les désirs de déménagements exprimés par les enquêtés. Mais cette demande de logements neufs a été étudiée sans tenir compte du niveau des loyers. Or la demande de logements, comme celle de tout autre bien, n'est pas une quantité fixe à un instant donné, mais une fonction du prix, c'est-à-dire des loyers ou des versements nécessaires pour l'accession à la propriété.

Afin d'obtenir quelques indications sur la solvabilité de la demande de logements neufs, un ensemble de questions a été posé aux personnes interrogées sur les sommes qu'elles accepteraient de consentir pour mieux se loger. En outre, l'enquête fournit des renseignements sur les loyers effectivement payés, pour leur logement actuel, par les ménages désirant déménager, et quelques indications sur le niveau de leur revenu.

Le tableau IV.A. indique le loyer annuel moyen actuellement payé et le loyer annuel maximum accepté par différents sous-échantillons de ménages ayant exprimé le désir de déménager (1).

(1) - L'étude portant surtout sur les loyers, on n'a retenu que les ménages déjà locataires et ayant exprimé le désir de déménager. En outre, on a réduit l'échantillon aux ménages ayant indiqué le loyer actuel et le loyer accepté, afin que les moyennes étudiées se rapportent bien au même échantillon.

L'analyse est faite suivant la catégorie de communes, la catégorie socio-professionnelle, la taille et le revenu du ménage. Les principaux résultats de ce tableau sont résumés dans les graphiques 5 à 8.

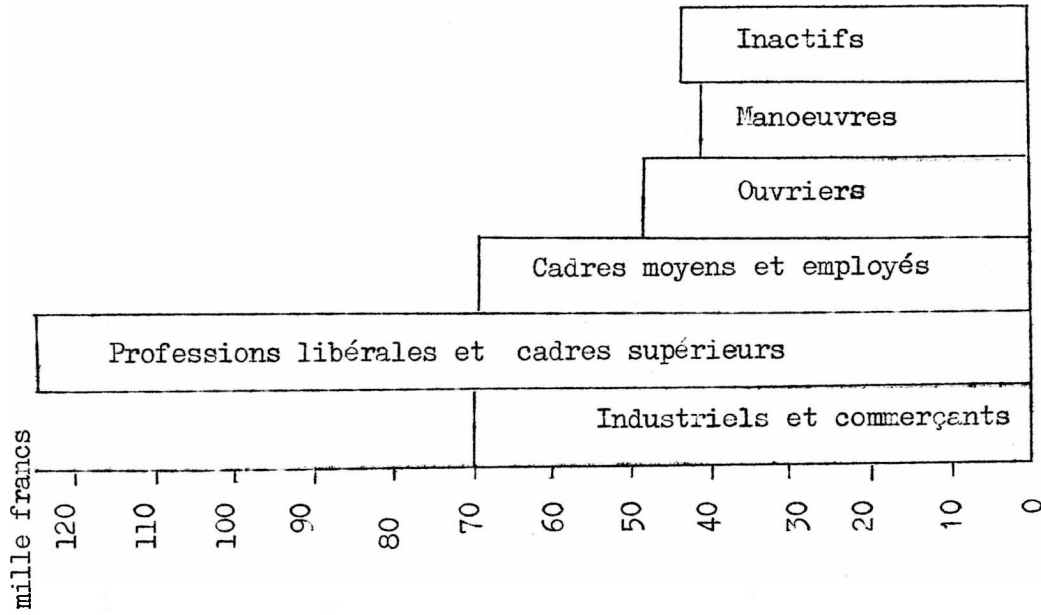
Les loyers acceptés ne doivent pas être considérés comme une donnée rigoureuse. Il est en effet douteux que tous les ménages interrogés aient une idée très claire des loyers qu'ils accepteraient effectivement de payer si un logement neuf leur était offert. En outre, la notion de loyer retenue par les enquêtés n'a pas pu être définie de façon précise. Il nous a cependant semblé légitime d'admettre que les réponses correspondaient le plus souvent au coût total net du logement pour le locataire, c'est-à-dire à la somme du loyer principal, des charges et des impôts locatifs (1), moins éventuellement l'allocation logement.

Si l'enquête ne peut pas fournir d'indication très précise sur la valeur absolue des loyers acceptés, son exploitation a cependant permis d'obtenir un certain nombre de résultats importants :

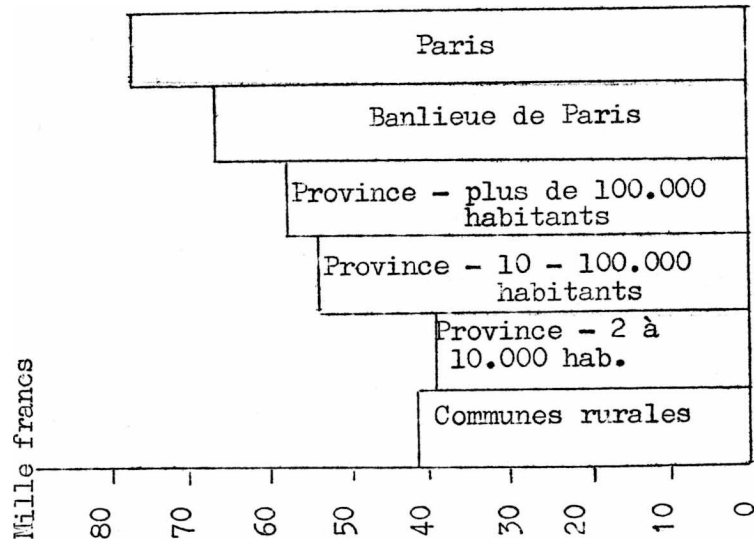
- Il existe des différences significatives entre les loyers acceptés par différents groupes de la population (§ 2).
- Il existe une relation assez régulière entre les loyers acceptés et les loyers actuellement payés (§ 3) ; entre les loyers acceptés et les charges acceptées pour l'accession à la propriété (§ 4). Le chapitre V étudiera la relation entre les loyers acceptés et les revenus.

(1) - A partir des indications recueillies auprès des enquêtés locataires de logements neufs à Paris et dans les grandes villes de province, on peut admettre que le loyer principal représente 90 % du coût du logement, et les charges et impôts locatifs 10 %.

Loyers acceptés moyens (milliers de francs par an)

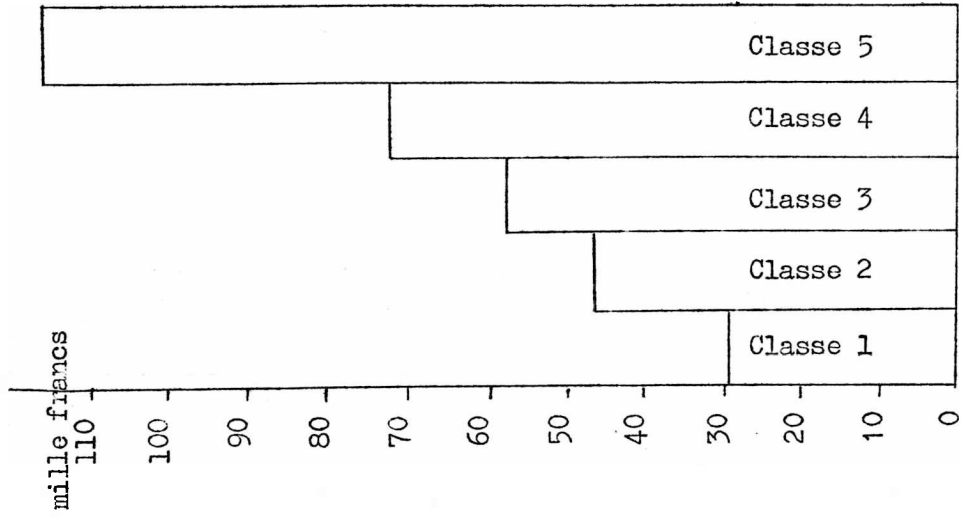


Graphique 6
par catégorie socio-professionnelle
du chef de ménage



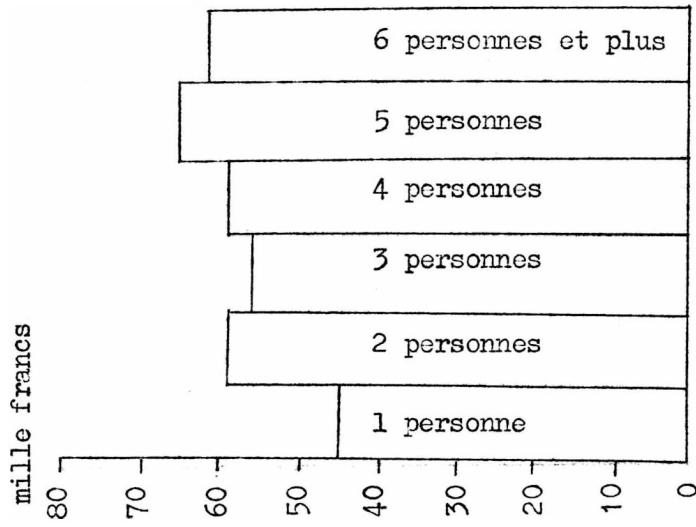
Graphique 5
par catégorie de communes

Loyers acceptés moyens (milliers de francs par an)



Graphique 8

par classe de revenu



Graphique 7

Selon la taille du ménage

2-Analyse des loyers acceptés

Les graphiques 5 à 8 indiquent la variation des loyers annuels moyens acceptés suivant le type d'habitat, la catégorie socio-professionnelle, la taille et le revenu du ménage.

On voit que les loyers acceptés varient de façon significative avec la taille de la commune et la catégorie socio-professionnelle (1), mais que la relation la plus marquée est entre le loyer accepté et le revenu du ménage. Par contre, il est important de remarquer que si les loyers acceptés augmentent de moitié quand on passe des personnes seules aux ménages de deux personnes, ils ne varient ensuite pratiquement plus avec la taille du ménage. La principale variable expliquant le loyer accepté est donc le revenu global du ménage. Il en résulte qu'il est particulièrement difficile de loger des familles nombreuses qui demandent des logements plus grands pour le même loyer global que des ménages plus petits. Cette conclusion, sur laquelle nous reviendrons plus bas, établit la nécessité d'un mécanisme analogue à celui de l'actuelle allocation logement pour permettre le logement convenable des familles nombreuses à faible revenu.

L'ensemble des résultats présentés dans les graphiques doit cependant être nuancé. En effet les quatre facteurs considérés : type de commune, catégorie socio-professionnelle, taille et revenu du ménage, ne sont pas mutuellement indépendants. Les revenus moyens sont plus faibles dans les communes rurales que dans les grandes villes ; il existe une forte liaison statistique entre la catégorie socio-professionnelle et le revenu, etc.....

(1) - Le groupe "industriels et commerçants" semble aberrant parce qu'il est hétérogène. Il comprend à la fois les patrons de grosses entreprises et les petits commerçants et artisans.

Etant donné l'imprécision avec laquelle le loyer accepté est déterminé, il ne serait pas justifié de procéder à une analyse compliquée des relations entre l'influence des quatre facteurs étudiés. Des indications qualitatives suffisantes résultent du tableau 14 qui indique, pour chaque catégorie socio-professionnelle et chaque catégorie de revenu, les loyers acceptés dans chaque type de communes en pourcentage des loyers acceptés par les mêmes catégories à Paris.

Ce tableau montre que les différences observées entre catégories de communes résultent en partie des différences de revenus moyens entre les populations de ces communes. D'une part, l'influence de la catégorie de commune est beaucoup plus sensible pour les catégories à faible revenu (dont les loyers acceptés passent en % de Paris, de 48 à 100) que pour les catégories à revenu plus élevé. D'autre part, la différence relative est plus forte si l'on considère l'ensemble de la population qu'une catégorie de revenu quelconque. Cela provient du fait que la proportion des ménages à faible revenu dans l'ensemble de la population diminue quand la taille de la commune augmente. La seule anomalie dans cette progression est constituée par les communes urbaines de 2.000 à 10.000 habitants, où les loyers acceptés sont, en général, plus faibles que dans les communes rurales.

Si l'on élimine grossièrement l'influence du revenu, on voit que l'effet spécifique de la catégorie de communes entraîne une variation d'environ 65 à 100 des loyers acceptés, au lieu d'une variation brute de 54 à 100. Cette variation est considérable, mais s'explique assez facilement. En effet, l'offre de logements à un taux de loyer donné est plus forte dans les petites communes que dans les grandes villes : d'une part, le nombre de logements existant est plus élevé proportionnellement aux besoins, d'autre part, le prix des logements neufs est plus faible, la différence provenant principalement du prix du terrain et des dépenses de voirie. Par contre, la demande de logements pour un loyer donné est plus faible, puisque, comme nous l'avons vu, les exigences des ménages désirant déménager y sont moindres, aussi bien si l'on considère les éléments de confort que la taille des logements.

L'influence spécifique de la catégorie socio-professionnelle est moins nette, comme le montre la partie inférieure du tableau 14. Cela provient, pour une grande partie, de ce que les différences de revenus entre les petites communes et les grandes villes se manifestent à l'intérieur de chaque catégorie socio-professionnelle aussi bien qu'entre catégories.

Tableau 14

Loyers acceptés par catégorie de communes en pourcentage des loyers acceptés à Paris
(Analyse par catégorie de revenu et catégorie socio-professionnelle)

	Communes rurales	Communes - 2.000 - 10.000 h.	urbaines - 10.000 - 100.000 h.	Province + de 100.000 h.	Banlieue	Paris	France entière
<u>Catégorie de revenu :</u>							
0 - 300.000 francs	54	46	69	62	74	100	61
300 - 450.000 "	67	59	71	80	83	100	71
450 - 600.000 "	61	55	70	77	83	100	75
600 - 1.000.000	74	83	89	90	86	100	88
+ de 1.000.000	-	64	73	82	88	100	88
<u>Catégorie socio-professionnelle :</u>							
Industriels et commerçants	65	73	96	97	99	100	85
Cadres moyens et employés	72	57	75	74	93	100	84
Ouvriers	63	56	72	79	100	100	77
Manoeuvres	73	63	90	82	87	100	80
Inactifs	45	35	66	99	74	100	66
Ensemble de la population	54	51	69	74	82	100	72

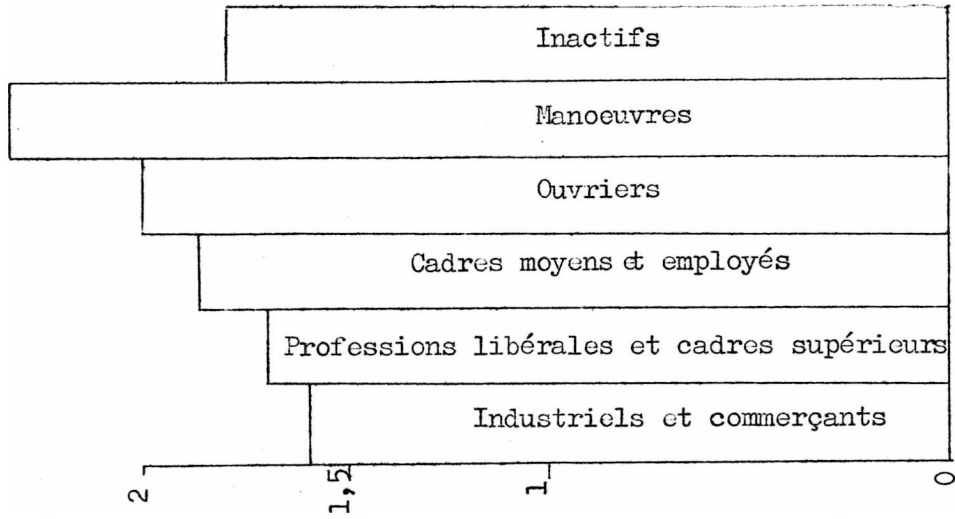
3- Relation entre les loyers acceptés et les loyers actuels

Le tableau IV.A. donne, pour chaque sous-échantillon, le rapport entre les loyers moyens acceptés et les loyers moyens actuellement payés. Les graphiques 9 à 12 résument les distributions marginales déduites de ce tableau.

On voit que le rapport entre le loyer effectif moyen et le loyer accepté moyen varie en général peu d'un sous-échantillon à l'autre. On peut dire que les ménages désirant déménager sont, dans l'ensemble, disposés à payer un peu moins du double de leur loyer actuel. Le rapport varie très peu d'une catégorie de communes à l'autre ; les différences observées dans les loyers acceptés traduisent donc vraisemblablement le fait que les enquêtés ont déterminé le loyer accepté autant en fonction du loyer qu'ils payent actuellement que de leur revenu.

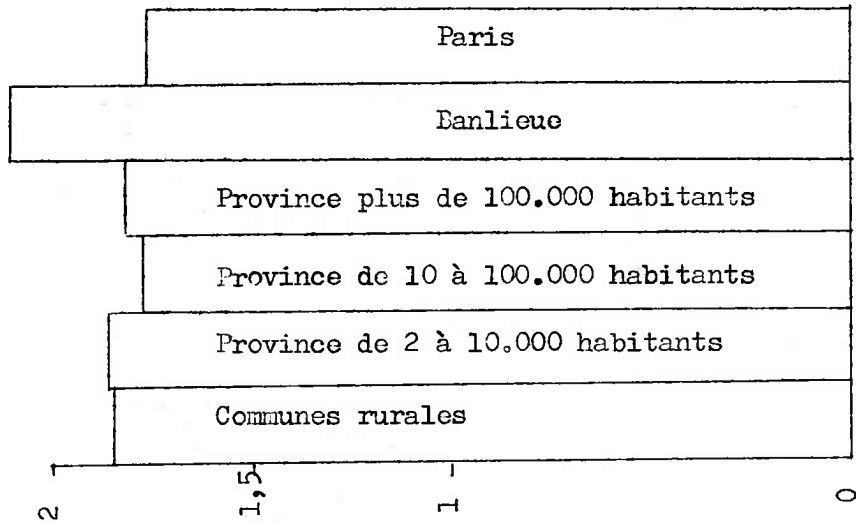
La relative constance du rapport entre le loyer effectif et le loyer accepté se trouve infirmée dans deux cas seulement. D'une part, les isolés (ménages d'une personne), sont peu disposés à augmenter leur loyer actuel. Il en est de même des ménages appartenant à la catégorie de revenus inférieure. Les deux résultats ne sont pas indépendants : les ménages appartenant à la catégorie de revenus la plus faible sont dans la majorité des cas des ménages d'une personne, et la première colonne des graphiques 11 et 12 représente sensiblement le même phénomène. D'autre part, le rapport est significativement inférieur à la moyenne pour les industriels et commerçants, et significativement supérieur pour les ouvriers, et surtout les manoeuvres.

Rapport entre les loyers effectifs et les loyers acceptés



Graphique 10

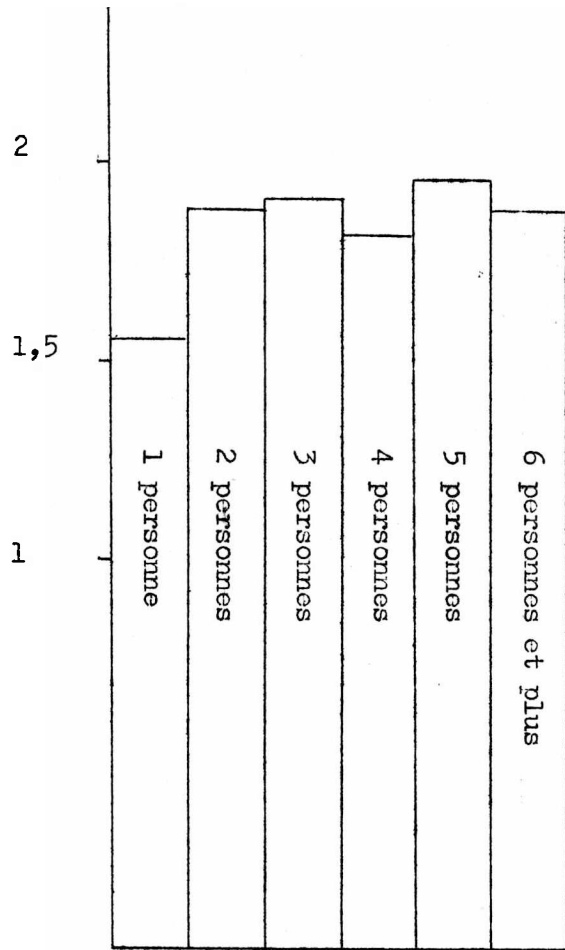
Selon la catégorie socio-professionnelle du chef de ménage



Graphique 9

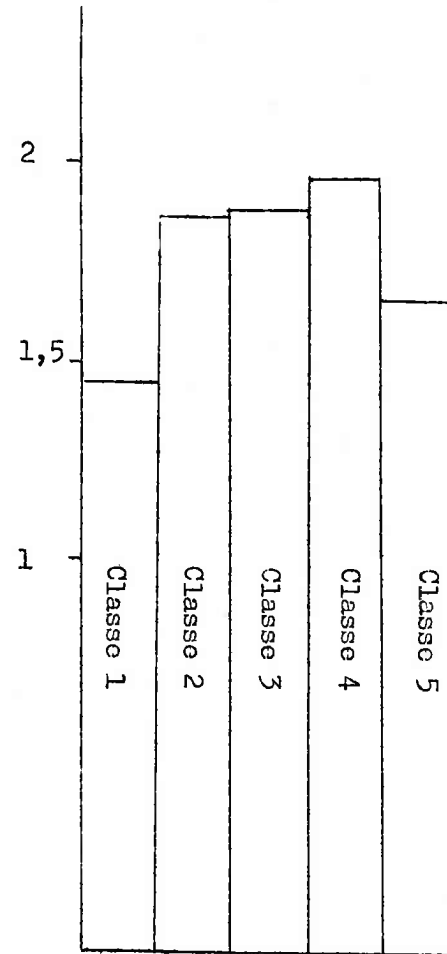
par catégorie de communes

Rapports entre les loyers effectifs et les loyers acceptés



Graphique 11

Selon la taille du ménage



Graphique 12

Selon la classe de revenu

On peut résumer les remarques précédentes de la façon suivante :

- le rapport entre loyers acceptés et loyers effectifs est, à l'intérieur de chaque catégorie de communes, d'autant plus fort que les ménages sont plus mal logés.
- le rapport entre loyers acceptés et loyers effectifs est plus faible dans les groupes à revenu élevé (industriels, commerçants, professions libérales et cadres supérieurs) que dans les autres groupes.
- à l'intérieur de chaque catégorie de communes, le rapport étudié diminue quand le loyer effectif augmente. Il est donc dans l'ensemble supérieur à la moyenne pour les ménages payant des loyers faibles et inférieur à la moyenne pour les ménages payant des loyers élevés (1).

Il ne serait pas justifié de préciser plus les remarques précédentes. En effet le loyer actuel et le revenu sont certainement les deux variables les plus importantes pour expliquer le loyer accepté. Mais l'imprécision du loyer accepté est telle qu'il n'y aurait pas de sens à essayer de déterminer avec précision l'influence relative de ces deux facteurs, qui sont, en outre, eux-mêmes assez étroitement liés statistiquement.

4- Loyers acceptés et annuités acceptées

Nous avons étudié séparément un sous-échantillon assez restreint (environ un millier) de ménages locataires de leur logement actuel, désirant déménager et qui ont indiqué à la fois le loyer actuel, le loyer annuel accepté, et les sommes annuelles qu'ils accepteraient de verser pour accéder à la propriété.

(1) - En portant sur un graphique les loyers acceptés en ordonnées et les loyers effectifs en abscisses, on a pu observer :

- a - que l'ajustement n'était pas excellent, les valeurs du loyer accepté étant assez variables pour un loyer effectif donné.

suite de la note, page suivante -

Le tableau IV.B. résume les résultats obtenus, analysés suivant les catégories de communes et les catégories socio-professionnelles.

Sauf pour les inactifs, qui ont un comportement aberrant, le rapport entre loyers et annuités acceptées est en général voisin de 1,6. Cela correspond approximativement à la différence entre le coût d'un même logement en locatif et en accession à la propriété dans le cadre des H.L.M. Dans la mesure où l'apport initial n'est pas un obstacle, c'est-à-dire où il est suffisamment réduit par des prêts complémentaires à faible taux d'intérêt ou des subventions, le choix entre locatif et accession à la propriété peut donc être satisfait correctement dans le cadre de la législation actuelle.

(fin de la note de la page précédente)

b - que la droite de régression des loyers acceptés sur les loyers effectifs avait une ordonnée à l'origine positive et une pente nettement inférieure au rapport des variables au point moyen (égal, on le sait, à 1,85).

$$\bar{y} = 1,85 \bar{x}$$

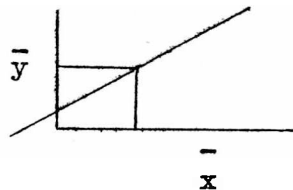


Tableau IV.A.

Loyer effectif annuel et loyer annuel maximum accepté

(milliers de francs)

	Communes rurales			Communes urbaines - Province								
				- de 10.000 h.			10-100.000 hab.			+ de 100.000 h.		
	LE	LA	$\frac{LA}{LE}$	LE	LA	$\frac{LA}{LE}$	LE	LA	$\frac{LA}{LE}$	LE	LA	$\frac{LA}{LE}$
<u>Catégories socio-professionnelles :</u>												
Industriels et commerçants	44,1	53,4	1,21	31,7	59,8	1,89	56,8	79	1,39	47,7	79,8	1,68
Professions libérales et cadres supérieurs	38	120	3,16	31	60	1,94	65,9	111,6	1,69	72,4	114,7	1,58
Cadres moyens et employés	30,5	59,7	1,96	31,9	47,2	1,48	35,3	62,1	1,76	34	61,5	1,81
Salariés manuels .	17,9	38,8	2,17	16,6	35	2,11	22,5	44,5	1,98	24,3	48,4	1,98
dont : ouvriers .	18,2	39,1	2,16	15,9	35	2,20	22,8	44,7	1,96	25,2	49,5	1,97
manoeuvres .	17,7	36,6	2,07	16,5	31,9	1,93	18,1	45,1	2,49	18,6	41,1	2,21
Personnel de service	18,8	46,3	2,46	15,6	40	2,56	23,1	37,8	1,64	24,7	56,5	2,29
Inactifs	16,2	30,2	1,87	15,7	23,4	1,49	21,6	44,2	2,05	35,8	66,8	1,70
<u>Revenus :</u>												
0 - 300.000 frs	15,8	26,1	1,65	14	22,3	1,59	19,2	33,4	1,74	21,4	30,1	1,41
300 - 450.000 "	21,7	41,9	1,93	17,2	36,5	2,12	24,3	43,4	1,79	25,9	49,5	1,91
450 - 600.000 "	25,8	45,7	1,74	24	42,1	1,75	29	53,9	1,86	31,4	58,7	1,87
600 - 1.000.000 "	28,7	60,2	2,10	29,1	68,1	2,34	40,5	72,6	1,80	38	73,4	1,93
+ de 1.000.000 frs.	--	--	--	41,3	84	2,03	65,8	95,6	1,46	73,3	106,9	1,46
<u>Taille du ménage :</u>												
1 personne ...	12,1	24,3	2,01	17,4	23,5	1,35	29,3	35,5	1,21	25,4	43,3	1,70
2 personnes ...	29,2	48,2	1,65	14,8	29,5	1,99	22,8	44	1,93	33,1	54,7	1,65
3 personnes ...	27	38,4	1,43	19,4	35,8	1,84	28,4	51,6	1,82	30,6	57,4	1,87
4 personnes ...	25,7	47,3	1,84	26,5	42,2	1,59	30,3	55	1,82	32,7	61,2	1,87
5 personnes ...	17,5	47,2	2,70	21,4	59,3	2,77	39,3	61,4	1,56	31,8	59,7	1,88
6 personnes et + .	18,5	39,8	2,26	28,1	48,2	1,71	32,9	65,5	1,99	33,3	35,6	1,97
<u>Ensemble population non agricole</u>	22,5	41,9	1,86	20,9	39,1	1,87	30,2	53,8	1,78	31,5	57,4	1,82

LE = Loyer effectif.

LA = Loyer accepté.

Tableau IV.A. (Fin)

	Agglomération parisienne						France entière		
	Banlieue			Paris			LE	LA	$\frac{LA}{LE}$
	LE	LA	$\frac{LA}{LE}$	LE	LA	$\frac{LA}{LE}$			
Catégories socio-professionnelles :									
Industriels et commerçants	29	80,7	2,8	40,3	82	2,03	43,7	70	1,6
Professions libérales et cadres supérieurs	65,4	117,8	1,8	86,4	144	1,67	74	125	1,7
Cadres moyens et employés	30,5	77,6	2,54	45,3	83,1	1,83	36,9	69,3	1,88
Salariés manuels	29,6	61,4	2,07	30	61,7	2,06	-	-	-
dont : ouvriers	30,8	62,5	2,03	33	62,6	1,90	24	48,2	2,01
manœuvres ...	21,4	43,8	2,05	-	50,3	2,18	17,2	40,4	2,35
Personnel de service	27,6	44	1,59	28,2	46,6	1,65	-	-	-
Inactifs	24,1	49,8	2,06	37,2	67,1	1,81	24,8	44,1	1,8
Revenus :									
0 - 300.000 francs	26,8	36	1,34	40,8	48,6	1,19	20,3	29,7	1,46
300 - 450.000 "	23,6	50,8	2,15	35,7	61,7	1,73	24,9	46,8	1,88
450.- 600.000 "	28,4	63,3	2,23	41,6	76,7	1,84	30,2	57,2	1,89
600 - 1.000.000"	33,3	69,9	2,10	42,7	81,7	1,92	36,7	72,2	1,97
+ de 1.000.000 "	55	115,6	2,11	75,7	131	1,73	70	115,8	1,65
Taille du ménage :									
1 personne	24,1	52,7	2,18	40,7	59,9	1,47	28,5	44,6	1,56
2 personnes	28,2	63,5	2,25	41,8	70,1	1,67	31	58,6	1,89
3 personnes	30,4	61,4	2,02	36,7	83,9	2,29	29	55,3	1,91
4 personnes	30,2	68,3	2,26	40,4	83	2,05	32,4	58,9	1,82
5 personnes	39	82,8	2,12	64,1	107,5	1,68	33,1	65	1,96
6 personnes et plus	46,4	86,1	1,86	92,8	135,4	1,46	32,4	61,2	1,89
Ensemble population non agricole	31,6	66,8	2,11	43,7	77,4	1,77	30,2	55,9	1,85

Tableau IV.B.

Loyers et annuités acceptées

	Communes			Communes urbaines - Province								
	rurales			2-10.000 hab.			10-100.000 hab.			+ de 100.000		
	L	A	$\frac{A}{L}$	L	A	$\frac{A}{L}$	L	A	$\frac{A}{L}$	L	A	$\frac{A}{L}$
Industriels et commerçants	48	84	1,75	72	108	1,45	84	152	1,8	96	148	1,55
Professions libérales et cadres supérieurs							108	156	1,45	120	192	1,5
Cadres moyens et employés	36	68	1,9	24	36	1,5	60	89	1,5	66	106	1,6
Ouvriers et manœuvres	43	67	1,55	36	60	1,65	48	74	1,55	48	84	1,75
Inactifs	43	48	1,10	32	36	1,1	55	66	1,2	64	96	1,5
Toutes catégories sociales	43	72	1,7	41	60	1,45	60	92	1,55	60	96	1,6

Note : les cases vides correspondent à des sous-échantillons trop peu nombreux pour que les résultats puissent être retenus.

L = Loyer annuel maximum accepté (milliers de francs)

A = Annuités de remboursement acceptées (milliers de francs)

Tableau IV.B. (Fin)

	Agglomération parisienne						France entière		
	Banlieue			Paris			L	A	$\frac{A}{L}$
	L	A	$\frac{A}{L}$	L	A	$\frac{A}{L}$			
Industriels et commerçants	91	186	1,55	79	133	1,7			
Professions libérales et cadres supérieurs	110	152	1,4	179	312	1,75			
Cadres moyens et employés	90	137	1,5	139	217	1,55			
Ouvriers et manoeuvres	68	127	1,85	82	110	1,35			
Inactifs				64	88	1,4			
Toutes catégories sociales	83	136	1,65	97	146	1,5			

V

LOYERS ET REVENUS

1- Le loyer dans le budget familial

Nous avons vu, dans le chapitre précédent, que le revenu d'un ménage était le principal facteur expliquant le niveau du loyer effectif aussi bien que du loyer maximum accepté. Nous étudierons plus en détail dans ce chapitre la relation entre le revenu et le loyer. Afin de situer le problème, nous comparerons d'abord le loyer aux autres éléments du budget moyen des ménages français.

Pour l'ensemble des locataires interrogés, le loyer annuel moyen, charges comprises, représentait 325.000 francs. Or le revenu net moyen par ménage non agricole était en 1955, d'après les comptes nationaux, d'environ 830.000 frs, dont environ 70 à 80.000 francs étaient épargnés, et 750.000 à 760.000 consommés. En moyenne, les loyers et charges représentent donc environ 4 % du revenu net et 4,5 % des dépenses de consommation pour les locataires appartenant à la population non agricole. Cette estimation recoupe celle que l'on obtient à partir des diverses enquêtes sur les budgets familiaux exécutés en France depuis 1950.

Le tableau ci-après indique la part des loyers (charges comprises) et celle de quelques autres dépenses dans la consommation totale des français.

<u>Alimentation et boissons alcoolisées</u>	44 %
dont : viandes	10 %
Pain	2,5 %
produits laitiers	6 %
<u>Habillement</u>	13 %
<u>Habitation</u>	16 %
dont : Achats de meubles et d'équipement ménager	3 %
loyer et charges	4 %
Chauffage, éclairage	3,5 %
<u>Dépenses médicales</u>	6 %
<u>Tabac et allumettes</u>	2 %

Ce tableau confirme la place extrêmement modeste du loyer dans les dépenses des Français. Le chapitre précédent a montré que les ménages désirant déménager accepteraient d'augmenter leur loyer d'environ 85 % ; même si cette augmentation était réalisée, la part du revenu net consacrée au loyer (charges comprises) ne serait que de 7,5 %, ce qui est encore faible. Dans le cas de l'accession à la propriété, les dépenses annuelles acceptées ne représentent, en moyenne que 10 % des revenus individuels.

Il faut cependant remarquer que cette augmentation de quelques pourcents de la part du revenu consacrée au loyer se traduit par une somme totale assez appréciable. Les 3 millions de ménages qui désirent déménager consacrent actuellement à leur logement une somme d'environ 90 milliards de Francs. Si leur désir d'un nouveau logement était satisfait, leurs dépenses correspondantes représenteraient 165 milliards de francs s'ils étaient tous locataires de leur nouveau logement, et environ 200 milliards si un tiers accédait à la propriété

et deux tiers étaient locataires. La crise du logement et le régime actuel des loyers détournent donc vers d'autres utilisations que le logement une somme annuelle de l'ordre de 100 milliards de francs. La prospérité de quelques secteurs économiques s'alimente en partie au détriment de la construction, en contradiction avec les intentions premières des consommateurs.

Bien entendu, cette somme de 100 milliards traduit dans une mesure assez considérable le désir de logements plus grands et plus confortables. On peut cependant penser que les choix des consommateurs ne seraient pas violés par des mesures juridiques augmentant nettement le loyer des logements existants et affectant les sommes correspondantes à l'entretien de la propriété bâtie ou au financement de la construction.

2- La relation entre les loyers et les revenus

Le graphique 8, chapitre IV, a montré que les loyers acceptés variaient régulièrement avec la catégorie de revenu. Il en est de même des loyers actuellement payés, bien que la relation soit un peu moins nette. Il n'est cependant pas possible de mesurer directement à partir de l'enquête la relation entre les loyers et les revenus. La façon dont les revenus des ménages ont été demandés est en effet trop imprécise. Les ménages ont été invités à se placer dans des catégories de revenus déterminées ; cette méthode permet de classer approximativement les ménages par ordre de revenu croissant, mais les revenus affectés à chaque groupe sont très sous-estimés. En effet, le revenu moyen obtenu à partir

de l'enquête est de l'ordre de 550.000 francs au lieu de 830.000 francs d'après les comptes nationaux. En outre, la sous-estimation est habituellement, dans ce genre d'enquête, proportionnellement plus forte pour les revenus élevés que pour les faibles revenus.

Avant d'estimer les relations entre les loyers et les revenus, nous avons dû corriger les limites des tranches de revenus. Pour cela, nous avons admis que la distribution des revenus des ménages était logarithmico-normale et nous avons ajusté la distribution cumulative déduite de l'enquête aux distributions obtenues à partir d'enquêtes sur les budgets familiaux (où la sous-estimation des dépenses totales est très faible) en imposant, comme contrainte supplémentaire, que le revenu moyen résultant de la distribution corrigée soit égal au revenu moyen déduit des comptes nationaux. Nous avons ensuite estimé graphiquement le revenu moyen de chaque tranche.

Aux tranches relevées par l'enquête :

0 - 300.000 Fr 300 - 450.000 Fr 450 - 600.000 Fr 600 - 1.000.000 Fr

nous avons fait correspondre les tranches :

0 - 475.000 Fr 475 - 725.000 Fr 725-1.000.000 Fr 1.000.000-1.750.000 Fr

Le tableau n° 15 donne la répartition entre les cinq tranches de revenu, d'une part de l'ensemble des locataires touchés par l'enquête, d'autre part des locataires ayant exprimé le désir de changer de logement. On voit que la seconde distribution est moins dispersée que la première. Les ménages désirant changer de logement sont relativement peu nombreux dans les classes à revenu élevé et dans les classes à très faible revenu. Cela est normal puisque les ménages appartenant à la classe de revenu inférieur sont le plus souvent des ménages d'isolés ou d'inactifs dont nous avons vu que la demande de déménagements était faible :

- voir tableau 15, page suivante -

Tableau 15

Distribution des revenus des ménages

Tranches de revenu annuel (corrigé)	Ensemble des locataires		Locataires désirant déménager	
	%	Revenu moyen	%	Revenu moyen
0 - 475.000 Fr	23	380.000 Fr	14	400.000
475.000 - 725.000	27,5	610.000	30	610.000
725.000 - 1.000.000	23,5	850.000	29	850.000
1.000.000 - 1.750.000	19	1.350.000	23	1.280.000
Plus de 1.750.000	7	1.900.000	4	1.820.000
Total	100		100	

Le tableau 16 indique le loyer effectif moyen et le loyer accepté moyen en fonction du revenu moyen de chaque tranche. On voit que ces pourcentages diminuent quand le revenu est inférieur à l'unité. On savait que les loyers effectifs étaient inélastiques. Un résultat nouveau important est que les loyers acceptés par les ménages le sont aussi.

Tableau 16

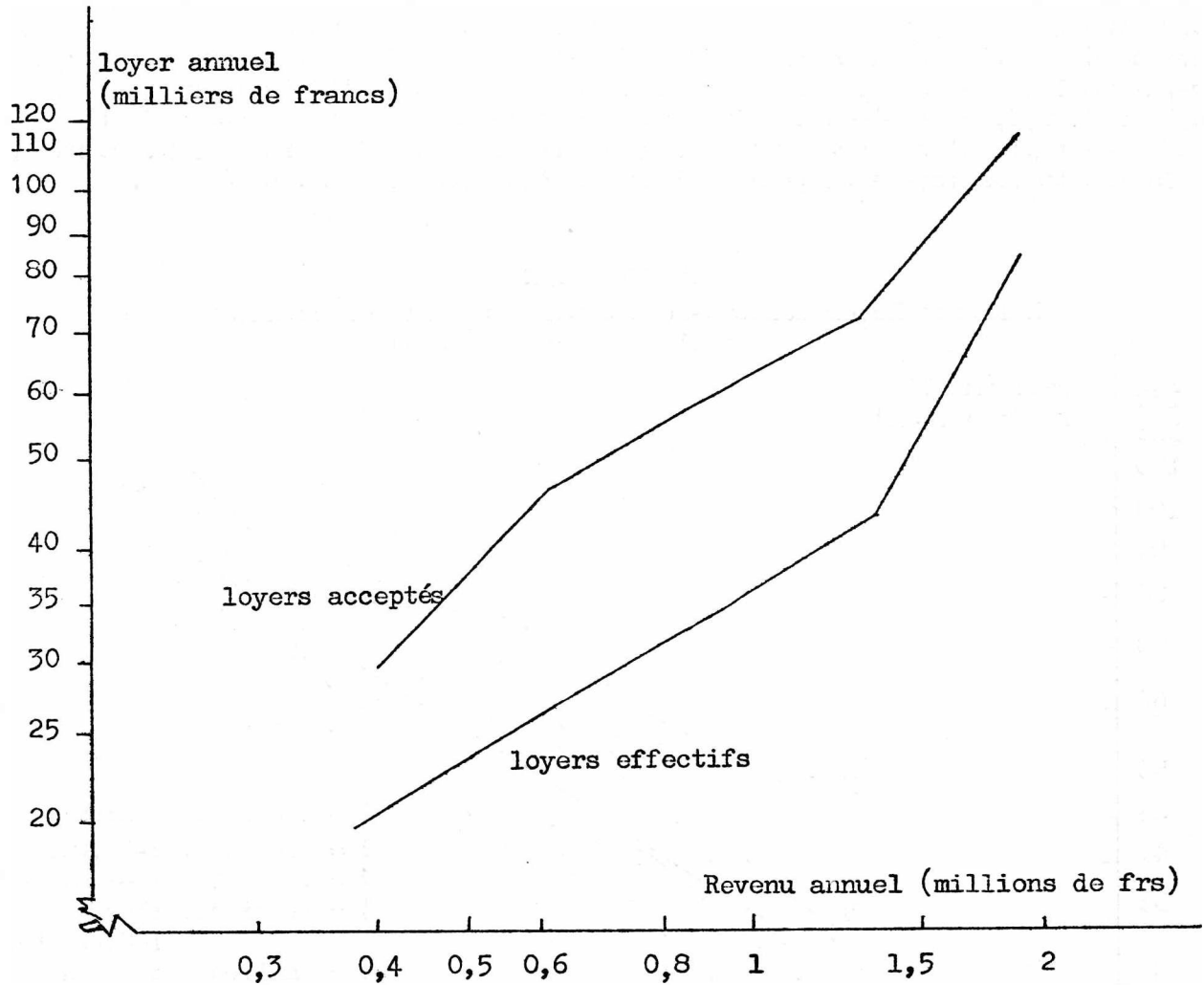
Loyers effectifs et loyers acceptés en fonction du revenu

Tranches de revenu	en % du revenu moyen de la tranche		
	Loyer effectif		Loyer accepté
	Ensemble des locataires	Locataires désirant déménager	
	0 - 475.000 francs	5,1	5,1
475.000 - 725.000 francs	4,4	4,1	7,7
725.000 - 1.000.000 "	3,9	3,5	6,7
1.000.000 - 1.750.000	3,2	2,8	5,6
Plus de 1.750.000 francs	4,6	3,8	6,4
Ensemble de la population	4	3,5	6,6

Le graphique 13 établi en échelle logarithmique, permet de déterminer graphiquement les coefficients d'élasticité par rapport au revenu. L'élasticité des loyers effectifs est d'environ 0,6 et l'élasticité des loyers acceptés d'environ 0,8. C'est-à-dire qu'une augmentation uniforme des revenus de 10 % entraînerait une augmentation moyenne des loyers acceptés de 8 % seulement.

Graphique 13

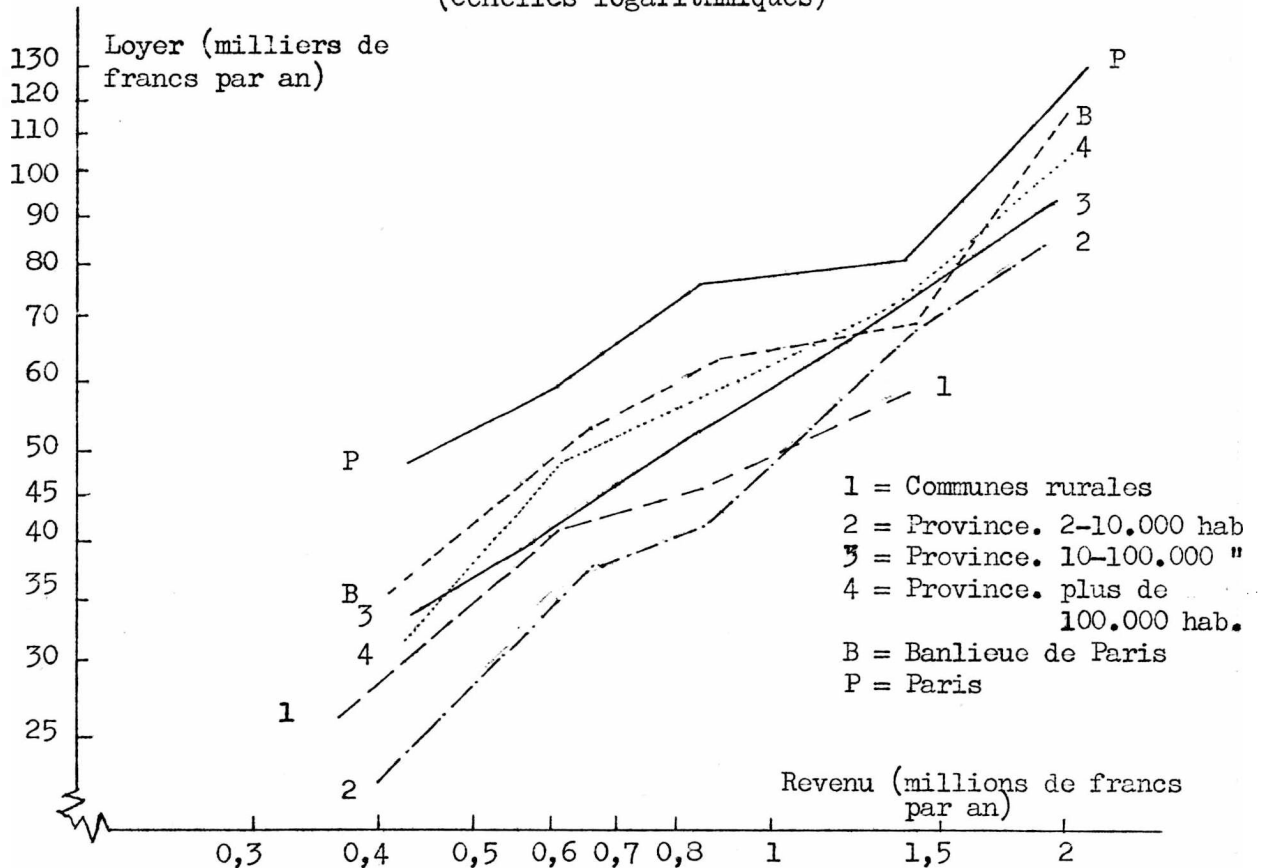
Relation entre les loyers et les revenus
(échelles logarithmiques)



Ce résultat doit être cependant nuancé. En effet, les loyers acceptés sont considérablement plus élevés, à revenu égal, dans l'agglomération parisienne que dans les petites communes, et les revenus moyens sont en même temps plus élevés. Pour obtenir une estimation correcte de l'élasticité des loyers acceptés par rapport au revenu, nous avons construit le graphique 14, où les diverses catégories de communes sont représentées par des courbes distinctes. On voit que ces courbes sont sensiblement parallèles, mais non confondues. L'estimation du coefficient d'élasticité à partir de l'ensemble de l'échantillon est donc trop forte. A partir du graphique 14, nous sommes conduits à retenir une élasticité de l'ordre de 0,65 au lieu de 0,8, c'est-à-dire qu'une augmentation uniforme des revenus de 10 % n'entraînerait qu'une augmentation des loyers acceptés d'environ 6,5 %. De même, l'élasticité des loyers effectifs n'est que d'environ 0,5 au lieu de 0,6.

Graphique 14

Relation loyer accepté-revenu par catégorie de communes
(échelles logarithmiques)



3 - L'incidence de l'allocation logement

Dans le cas des familles bénéficiant de l'allocation logement, le loyer effectif possible d'un logement neuf est supérieur à la somme annuelle que la famille accepte de consacrer à son logement, la différence correspondant au montant annuel de l'allocation. Cette allocation, on le sait, varie pour une taille de famille donnée, avec le niveau du revenu et le montant du loyer.

En nous limitant à un exemple, les familles ayant trois enfants et habitant la région parisienne, nous pouvons indiquer comment le mécanisme de l'allocation logement modifie la relation entre le loyer maximum possible et le revenu.

Pour une famille ayant trois enfants, le montant de l'allocation logement est donné par la formule (1) :

$$(1) L - N = 0,9 (L - 0,046 R) \quad \text{si } L < 135.360 \text{ Fr par an}$$

$$(2) L - N = 0,9 (135.360 - 0,046 R) \quad \text{si } L \geq 135.360 \text{ Fr par an}$$

$$(3) \text{ avec } L - N \leq 0,75 L$$

L étant le loyer effectif du logement

N la somme restant à la charge de la famille.

(1) - Nous avons pris le barème correspondant à la date de l'enquête (Octobre 1955).

D'autre part, l'enquête permet d'établir une relation entre le loyer maximum accepté N et le revenu. Dans le cas des familles considérées cette relation à la forme :

$$(4) N = 0,053 R + 20.000$$

On vérifie facilement que l'équation (1) $[L < 135.360 \text{ Fr par an}]$ ne s'applique pas. En éliminant N entre les deux équations (2) et (4), on obtient une relation entre le loyer effectif maximum L et le revenu R.

$$(5) L = 141.800 + 0,012 R$$

avec la condition (6) $N \geq \frac{L}{4}$

ou $(7) R \geq 309.000$

Si $R \geq 309.000$, le loyer effectif maximum est égal à 4 N, soit

$$(8) L = 80.000 + 0,012 R$$

l'allocation devient nulle pour :

$$(9) 0,046 R = 135.360$$

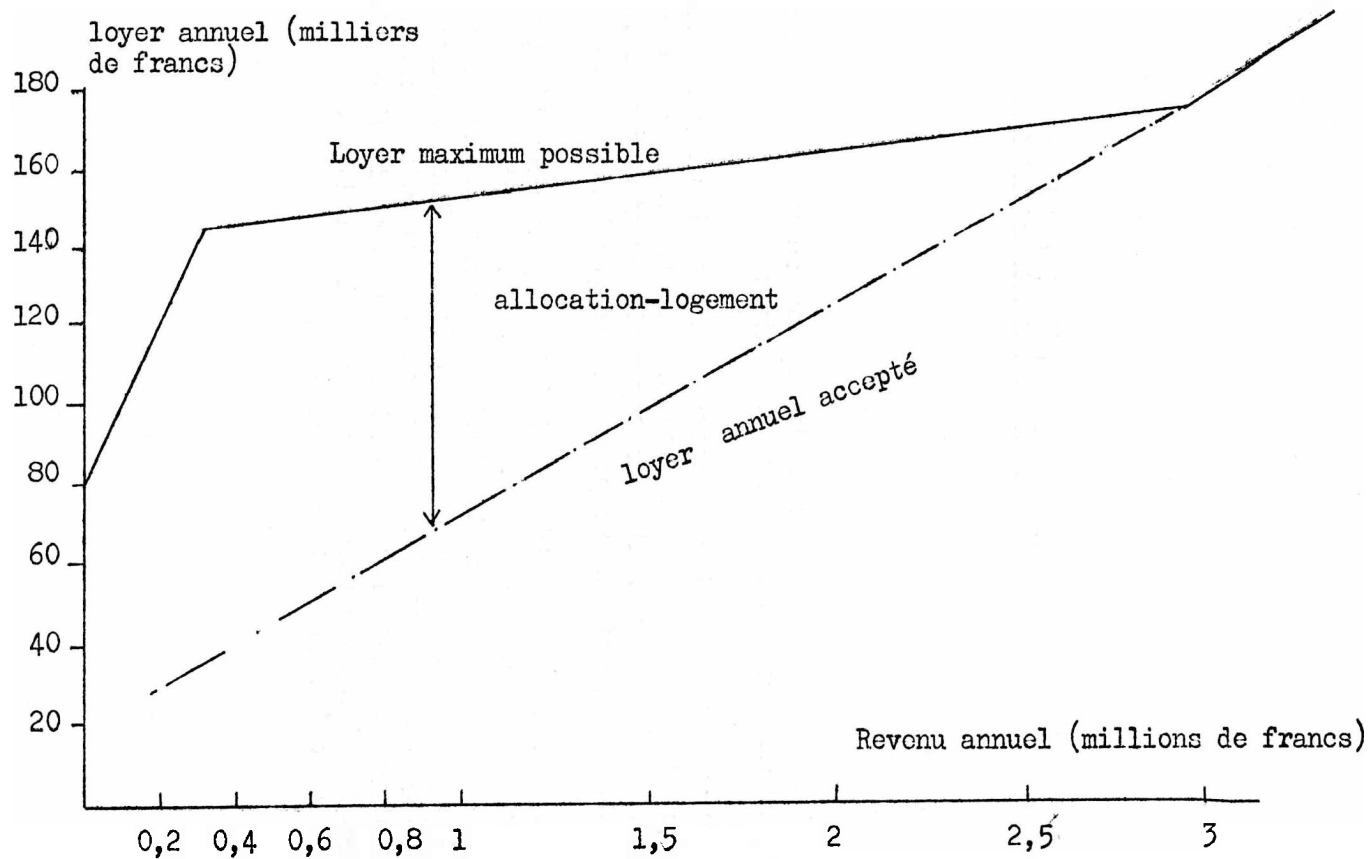
soit : $R \neq 3.000.000$ francs.

Le graphique 15 montre l'évolution du loyer maximum possible en fonction du revenu. On voit que l'effet de l'allocation logement est de réduire considérablement la sensibilité du loyer maximum possible aux variations du revenu.

- voir graphique, page suivante -

Graphique 15

Effet de l'allocation logement - Banlieue de Paris - familles avec 3 enfants



4-Conclusion

L'étude de la variation des loyers acceptés en fonction du revenu permet de mettre en lumière les résultats suivants :

Compte-tenu de l'allocation logement, les loyers acceptés semblent compatibles avec les loyers effectivement demandés pour des logements neufs destinés aux classes à revenu faible ou moyen (logements type H.L.M.). Ils sont, par contre, nettement insuffisants pour les groupes à revenu plus élevé.

La faiblesse de l'élasticité des loyers acceptés par rapport au revenu est en outre un signe inquiétant. Si le comportement des consommateurs ne se modifie pas, et si l'élasticité statique déterminée plus haut est valable pour une prévision, la situation empirera si le coût réel d'un logement donné augmente de plus de 6,5 % quand le revenu réel moyen des français augmente de 10 %. La situation ne pourrait s'améliorer que si l'augmentation du niveau de vie des Français s'accompagnait d'un accroissement rapide de la productivité du bâtiment et d'une diminution des coûts financiers de construction.

VI

CONCLUSIONS

1- Evolution de 1956 à 1963

Les chapitres précédents étudiaient l'état de la demande de logements à la date de l'enquête, c'est-à-dire en Octobre 1955. Nous avons vu qu'il faudrait construire environ 1.150.000 logements neufs pour satisfaire à cette demande. Ces constructions exigeront plusieurs années pendant lesquelles la demande se modifiera sous l'influence de facteurs techniques, de facteurs démographiques et de facteurs économiques.

- a - Si l'on suppose que le comportement des consommateurs ne se modifie pas, la demande de logements diminuera chaque année d'un nombre égal à celui des logements neufs construits, et augmentera sous l'influence des modifications démographiques : accroissement du nombre et de la taille des ménages, et migrations de la population.
- b - Toujours en supposant que le comportement des consommateurs ne se modifie pas, le montant des loyers (ou annuités de remboursement) acceptés augmentera avec les revenus.

c - Enfin, l'hypothèse d'une stabilité du comportement des consommateurs sur une période de sept ans ne peut pas être admise. Il est possible, d'une part, que le pourcentage de leur revenu que les français acceptent de consacrer à leur logement augmente indépendamment de l'augmentation des revenus moyens ; d'autre part, que les consommateurs étant plus exigeants, un certain nombre de logements actuellement considérés comme acceptables soient, toutes choses égales d'ailleurs, considérés comme surpeuplés ou insalubres, etc... par leurs occupants dans un délai de quelques années. Si cela se produisait, la demande de logements tendrait à croître avec le temps. Faute d'information, nous admettrons cependant l'hypothèse de la stabilité du comportement.

A. - DEMANDE DE LOGEMENTS NEUFS EN 1963. -

En tenant compte de l'évolution démographique, et des migrations géographiques, nous pouvons établir pour 1963 un tableau analogue au tableau 18 (chapitre III). Ce tableau indique ce que serait la demande cumulée de logements au milieu de 1963 si aucun logement n'était achevé entre le 1er janvier 1956 et le milieu de 1963. Les calculs sont expliqués en annexe. A ce nombre, devrait être ajouté le nombre de logements correspondant au renouvellement des logements existants. C'est-à-dire le nombre de logements qui, habitables en 1956, ne le seraient plus en 1963, le comportement des consommateurs étant supposé inchangé. Etant donné la durée normale d'un logement, nous avons admis que cette formation de nouveaux taudis pouvait être négligée.

Tableau 17

Demande de logements neufs au milieu de 1963 (milliers)

	Taille du logement (pièces)						Total
	1	2	3	4	5	6 et +	
Demande cumulée	- 93	+ 198	816	592	155	53	1.814

Si l'on veut satisfaire cette demande, il faudra construire un nombre de logements égal à la différence entre 1.814.000 et les constructions achevées en 1956 ou en cours au 1er Janvier 1957. - On obtient ainsi un total d'environ 1.200.000 logements à construire d'ici mi-1963 (c'est-à-dire à mettre en chantier avant la fin de 1961) - Cela correspond à 240.000 logements par an.

Ce total ne comprend que les résidences principales de la population non-agricole. En tenant compte de la population agricole et des résidences secondaires, on arrive à une demande minimale correspondant au lancement d'environ 280 à 300.000 logements par an.

Il faut cependant retenir les précautions suivantes pour interpréter ce résultat : l'hypothèse adoptée sur le glissement et, a fortiori, l'hypothèse adoptée sur les migrations intérieures (nous avons négligé les migrations autres que celles de la population agricole vers les autres activités) font que cette demande doit être considérée comme un minimum qui a de fortes chances d'être dépassé. En outre, les conditions de logement désirées par les ménages interrogés en 1955 sont souvent très insuffisantes par rapport aux besoins objectivement déterminés et une modification des désirs des consommateurs peut être légitimement envisagée.

Une conclusion peut cependant être retenue : l'acuité de la crise du logement sera vraisemblablement beaucoup moindre en 1963 qu'en 1956. En conséquence, l'équilibre entre la demande solvable et l'offre de logement posera des problèmes certainement plus délicats. En outre, l'activité du bâtiment devra alors être orientée vers le renouvellement de l'habitat existant et sa motivation sera donc très différente de ce qu'elle est actuellement.

B. - LOYERS ACCEPTES EN 1963. -

Les perspectives économiques du Commissariat Général au Plan admettent une augmentation d'environ 40 % du revenu par tête de 1956 à 1963. Malheureusement, aucun des éléments résultant de l'exploitation de l'enquête sur le logement, non plus que d'autres données sur le comportement des consommateurs ne permettent de donner d'indications précises sur l'élasticité dynamique des dépenses de

logement (c'est-à-dire sur le pourcentage d'augmentation des loyers ou annuités acceptés correspondant à l'augmentation de 40 % des revenus individuels). L'étude des loyers acceptés en fonction du revenu suggère une élasticité de l'ordre de 0,65 ; dans ce cas, les loyers acceptés augmenteraient seulement de 25 % de 1956 à 1963. L'étude du niveau des loyers effectifs en fonction des revenus donne une élasticité légèrement inférieure. Les résultats déduits de l'enquête logement concordent avec ceux obtenus à partir des enquêtes récentes sur les budgets familiaux. Ce résultat ne peut cependant pas être utilisé pour une prévision, étant donné qu'il n'existe pas de marché du logement au sens précis du terme.

Il nous semblerait légitime d'admettre une élasticité nettement plus forte des loyers acceptés. Il s'agit cependant d'une intuition qu'aucun raisonnement scientifique ne permet d'étayer. En outre, cette élasticité sera largement conditionnée par la politique des pouvoirs publics et par la propagande qui sera faite en faveur du logement. Nous admettons une augmentation des loyers acceptés au moins égale à celle des revenus individuels. Notons que cette appréciation ne peut être utilisée en elle-même, mais doit être combinée avec des prévisions sur l'évolution du coût de la construction. Si l'évolution de la productivité dans le bâtiment et du salaire des ouvriers de cette industrie sont telles que le coût d'un logement donné augmente plus vite que les revenus individuels réels, la situation sera moins favorable en 1963 qu'en 1956, et une augmentation relative des subventions publiques sera indispensable. Or, il nous semblerait imprudent, sans information supplémentaire, de compter sur une augmentation supérieure à 40 % des loyers acceptés. Comme les loyers acceptés sont en 1956 environ 1,8 fois les loyers effectifs, cela revient à admettre comme tolérables en 1963 des loyers égaux à 2,5 fois les loyers moyens actuels des logements existants. Ces loyers solvables seront inférieurs aux loyers économiques. Il sera donc nécessaire de continuer à subventionner le logement. En particulier, le maintien, ou même l'extension, de l'allocation logement s'imposera.

Ces conclusions reposent sur l'hypothèse de la stabilité du comportement des consommateurs. Cette hypothèse est assez fragile et il semblerait utile que des enquêtes périodiques permettent d'étudier à intervalles assez rapprochés les modifications de ce comportement. Ceci deviendra particulièrement important vers la fin de la période considérée, quand la demande actuellement exprimée aura pu être satisfaite dans une mesure suffisamment large pour que le risque d'une saturation se présente. A ce moment, des variations relativement peu importantes des loyers pratiqués ou des formes de l'aide à la construction auront vraisemblablement un effet relatif beaucoup plus sensible qu'actuellement, et des études plus précises deviendront indispensables.

2-Résumé

Il est utile de résumer les résultats les plus importants de cette étude, dont on rappelle qu'elle ne couvre que la demande provenant de la population non-agricole.

- 1° - L'exploitation de l'enquête ne permet pas de relier la demande de logements aux variations des loyers, c'est-à-dire de déterminer l'élasticité de la demande de logements neufs par rapport au prix. Elle fournit des résultats indépendants sur le nombre de logements désirés et les loyers acceptés.
- 2° - Or, ces deux grandeurs ne sont pas en fait indépendantes l'une de l'autre. Elles sont en outre liées à une troisième variable : les loyers des logements existants. Les renseignements fournis par l'enquête sur les loyers acceptés permettent d'affirmer qu'une hausse rapide des loyers des logements existants serait souhaitable. Si tous les autres prix de détail étaient constants, un doublement des loyers d'ici 1961 serait un minimum.
- 3° - L'étude de la demande solvable indique que la construction de petits logements (1 et 2 pièces) devrait être prohibée ou du moins considérablement réduite.
- 4° - La demande actuellement exprimée, majorée des besoins nouveaux nés de 1956 à 1963, correspond à un rythme de construction de 280 à 300.000 logements par an. Il s'agit d'une estimation minimale.

Cela ne veut pas dire que 280 à 300.000 logements correspondent à un objectif souhaitable. Il peut être souhaitable d'adopter un nombre plus élevé, le programme de constructions neuves devant être déterminé en fonction des besoins plutôt que de la demande. Mais il convient d'être attentif au risque d'une saturation de la demande spontanée en fin de période.

- 5° - Les loyers acceptés ou tolérables ne semblent pas permettre l'accès à des logements neufs
- a - des ménages à faible revenu, non bénéficiaires de l'allocation logement,
 - b - des familles très nombreuses à très faible revenu. Cette conclusion rejoint celles présentées par divers organismes intéressés au logement de ces groupes particuliers : il existe des groupes importants de la population française dont les besoins devraient être assurés par le relogement dans des locaux existants.
- 6° - A l'autre extrémité de l'échelle des revenus, les cadres supérieurs sont disposés à payer des loyers nettement insuffisants pour satisfaire à leurs besoins. Cela vient probablement de l'absence d'une offre de logements locatifs à des loyers raisonnables pour cette partie de la population. La construction non spéculative de logements de cadres dans les grandes agglomérations permettrait de retarder la saturation de la demande solvable.
- 7° - Les problèmes soulevés en 6 et 7 se posent avec une acuité particulière dans les grandes agglomérations, et surtout dans la région parisienne. Une étude plus détaillée de la demande de logements dans la région parisienne serait indispensable pour préciser cette conclusion.

ANNEXE

Incidence de l'évolution démographique

Le tableau suivant donne le nombre de nouveaux ménages non agricoles formés entre le milieu de 1954 et le milieu de 1963 :

	Taille des ménages (personnes)				
	1 et 2	3	4	5	6 et +
Nombre	- 107	53	150	117	165

Etant donné l'incertitude de ces estimations, nous les avons appliquées sans modification à la période de mi 1955 - mi 1963.

Le dépouillement de l'enquête nous permet d'avoir le tableau suivant, qui indique la taille des logements demandés par les ménages d'une taille déterminée. Ce tableau donne le nombre de logements de chaque taille en pourcentage de la demande totale de logements par les ménages d'une taille donnée :

	Taille du logement désiré (pièces)					
	1	2	3	4	5	6 et +
1 ou 2 personnes	18,9 %	51,5 %	23,2 %	6 %	0,4 %	-
3 personnes	0,4 %	24,8 %	53,1 %	18,3 %	2,6 %	0,8 %
4 personnes	0,7 %	10,1 %	47,2 %	32,8 %	7,6 %	1,6 %
5 personnes		4,5 %	40,5 %	40,6 %	11,3 %	3,1 %
6 personnes et +	0,8 %	5,1 %	20,4 %	42,9 %	20,1 %	10,6 %

L'application de cette grille au nombre de ménages du tableau précédent permet de déterminer la demande de nouveaux logements due à l'accroissement de la population non agricole.

Compte-tenu des migrations de population de l'agriculture vers les autres secteurs, on obtient :

voir tableau, page suivante -

Demande de logements neufs au milieu de 1963

(milliers de logements)

	Taille des logements (pièces)						Total
	1	2	3	4	5	6 & +	
Demande de logements neufs au 31 Decembre 1955 (Hypothèse 1)	-240	+ 59	522	426	98	28	
Demande nouvelle (accrois- sment démographique)	- 3	- 11	144	166	57	25	
Demande nouvelle (migrations agricoles)	150	150	150				
Demande au 30 Juin 1963	- 93	198	816	592	155	53	1.814

A N N E X E

INSTITUT NATIONAL DE LA STATISTIQUE
ET DES ETUDES ECONOMIQUES
29, Quai Branly - Paris 7^o

Commune :
Département :
Enquêteur :

ENQUETE SUR LE LOGEMENT

① Composition du ménage

Personnes vivant au foyer - Indiquer le lien avec le chef de ménage	Sexe	Age
1. Chef de ménage		
2.		
3.		
4.		
5.		
6.		
7.		
8.		

② Profession du chef de ménage

③ Nombre de personnes actives
dans le ménage.

④ Année de mariage du ménage :

avant 1930	: 1
de 1930 à 1948	: 2
de 1949 à 1952	: 3
après 1952	: 4
sans objet	: 9

- ⑤ A quel titre le ménage occupe-t-il ce logement ? (les réponses s'excluent mutuellement, une seule réponse est possible parmi les suivantes)

L'occupant est propriétaire du local ou verse pour le devenir.

0 Dans une maison qu'il occupe en entier

1 Dans un immeuble collectif dont il n'occupe qu'une partie

L'occupant est logé par son employeur

2 Local fourni nu

3 Local fourni meublé

L'occupant est logé gratuitement

4 (par d'autres personnes que son employeur)

5 L'occupant habite à l'hôtel ou en maison meublée

L'occupant est locataire

6 D'un local loué vide

7 D'un local loué meublé

L'occupant est sous-locataire

8 de la totalité du local loué vide

9 de la totalité du local loué meublé

x d'une partie du local loué vide

z d'une partie du local loué meublé

Autres cas (préciser)

- ⑥ Depuis quelle année occupez-vous ce logement ? avant 1930 : 1
de 1930 à 1948 : 2
après 1948 : 3

- ⑦ Année de construction de l'immeuble : avant 1914 : 1
de 1914 à 1928 : 2
de 1929 à 1948 : 3
après 1948 : 4

⑧ Nombre de pièces d'habitation, non compris la cuisine ?

En plus des pièces d'habitation comptées ci-dessus, avez-vous

{	une grande cuisine servant de salle commune ?
	une cuisine ne servant pas de salle commune (de 7 m ² ou plus ?)
	(de moins de 7 m ² ?)
pas de cuisine	

S'il y a lieu, nombre de pièces à usage exclusivement professionnel :

⑨ Surface totale approximative du logement : (m²)

⑩ Quels sont les éléments de confort dont vous disposez (à votre usage exclusif) ?

Indiquer par une X dans la première colonne la présence de ces éléments de confort.

Indiquer, sur la même ligne (après la X) dans la deuxième colonne par la mention I.F. si l'élément de confort en question a été installé par le ménage et à ses frais.

	1	2
Eau courante froide :		
Gaz de ville		
Electricité		
W.C. individuels		
Cabinet de toilette avec eau courante		
Eau courante chaude		
Salle de bains ou douche installée		
Chauffage central { individuel ou collectif		

- ⑪ Question à ne poser qu'aux ménages installés dans ce logement postérieurement à 1948 (réponse 3 à la question 6)

Dans quelles circonstances avez-vous pu vous installer dans ce logement ?
(les réponses s'excluent mutuellement, une seule réponse est possible parmi les suivantes)

- 0 par héritage du droit d'occupation ou arrangement familial
 - 1 à la suite d'un échange d'appartements
 - 2 en achetant le logement : logement ancien
 - 3 en achetant le logement : logement neuf que vous avez fait construire
 - 4 par un organisme, type H.L.M.
 - 5 par votre employeur
 - 6 location par agence
 - 7 occupation provisoire à la suite d'un arrangement à l'amiable
 - 8 à la suite d'une réquisition
 - 9 aménagement d'un local professionnel
 - x par des démarches, grâce à vos amis ou relations
 - z habite à l'hôtel ou en garni
- Autres cas : (préciser)

- ⑫ Payez-vous un loyer ou une redevance d'occupation ?

OUI : 1
NON (logé gratuitement) : 2
NON (propriétaire) : 3

- ⑬ Bénéficiez-vous de l'allocation logement ?

Si oui, quel en est le montant mensuel ?

Questions 14 à 21 à poser si réponse OUI à question 12

⑭ Comment est établi le prix du loyer que vous payez ? (les réponses s'excluent mutuellement, une seule réponse est possible parmi les suivantes)

- 1 - suivant la législation sur les H.L.M. (H.B.M. ou I.L.M.)
- 2 - d'après la surface corrigée (anciens locataires)
- 3 - Suivant la valeur locative finale (nouveaux locataires ou locaux insuffisamment occupés)
- 4 - d'après le système forfaitaire (loyer de juillet 1948, majoré de 33 % chaque semestre)
- 5 - à l'amiable

Autres modalités (lesquelles) ?

⑮ Bénéficiez-vous des dispositions relatives au loyer de personnes "économiquement faibles" ?

OUI : 1
NON : 2
sans réponse : 9

⑯ Quel est le montant sur votre dernière quittance du loyer principal (y compris éventuellement celui payé pour les pièces que vous sous-louez ; ne pas comprendre les rappels s'appliquant à d'autres périodes, ni le loyer des dépendances)

du loyer des dépendances (garage, remise, jardin....)

⑰ Les loyers indiqués ci-dessus correspondent à une période de mois

⑱ Quel est le montant des charges (2) payées pour votre logement ?
(pour les 12 derniers mois, ou pour une période récente couvrant une année)
(chauffage collectif et eau chaude exclus)

- 19) Quel est le montant de la contribution mobilière
(pour la dernière année disponible)
- 20) Quel est le montant annuel des primes d'assurances
- 21) Pour les locaux dont la surface a été mesurée (application de la loi de
septembre 1948)

Indiquer la catégorie d'immeuble à laquelle votre loyer est rattaché ?
(les réponses s'excluent mutuellement, une seule réponse est possible parmi
les suivantes)

- 1 Exceptionnelle
2 I.
3 II.A.
4 II.B.
5 II.C.
6 III.A.
7 III .B.
8 IV

Quelle est la surface corrigée servant de base au calcul du loyer ?

Questions à ne poser qu'aux propriétaires (réponse 3 à la question 12)

- 22) Indiquer le montant annuel, pour la dernière année disponible
(frais d'entretien et de réparation exclus)
des charges et prestations diverses (1)
des primes d'assurance (1)
de la contribution mobilière

(1) - taxes locatives (enlèvement des ordures, tout-à-l'égoût), eau froide,
éclairage et nettoyage des parties communes, ascenseur, enregistrement,
timbre.

- (23) L'occupant habite-t-il un logement neuf, qu'il a fait construire après 1948 à l'aide d'un prêt de l'Etat ou d'un organisme public ?

Si oui, indiquer le montant annuel des versements (annuités de remboursement)

0

0 0

- (24) Estimez-vous être mal logé ?

OUI : 1
NON : 2
sans réponse : 9

- (25) Souhaitez-vous changer de logement ?

OUI : 1
NON : 2
sans réponse : 9

- (26) Pour toutes personnes ayant répondu "OUI" à la question 24

Pour quelles raisons estimez-vous être mal logé ? (indiquer la ou les raisons principales)

-- N'a pas de logement à proprement parler :

1 vit en hôtel

2 cohabitation

3 - le logement est trop petit

4 - le logement est mal disposé (plan non rationnel)

5 - le logement est vieux, en mauvais état d'entretien

6 - le logement est inconfortable (installations sanitaires défectueuses)

7 - le logement est humide ou mal aéré ou obscur

- autres raisons (préciser)

- (27) Pour toutes personnes ayant répondu OUI à la question 24
NON à la question 25

Pour quelles raisons, étant mal logé, ne désirez-vous pas changer de logement ? (indiquer la ou les réponses principales)

- 1 - les loyers des logements plus confortables sont trop élevés
- 2 - Proximité du lieu de travail
- 3 - Frais de déménagement
- 4 - Age
- 5 - Habitude de vivre dans ce logement et ce quartier
- Autres raisons (préciser)

A toutes les personnes ayant répondu "OUI" à la question 25 (qu'elles s'estiment bien logées ou non) les questions 28 à 35 seront posées.

- (28) Outre les raisons qui ont pu être déjà indiquées (question 26) quelles sont celles, indépendantes du logement proprement dit, qui vous incitent à rechercher un autre logement ? (indiquer la ou les raisons principales)

- 1 - le ménage n'occupe le logement que provisoirement
- 2 - Eloignement du lieu de travail
- 3 - Eloignement du centre
- 4 - Voisinage gênant : bruits, odeurs, usines.....
ou de façon générale : quartier considéré comme désagréable.
- 5 - Loyer trop élevé
- 6 - Logement trop grand
- 7 - le ménage voudrait quitter la localité qu'il habite
- Autres raisons (préciser)

(29) Avez-vous en vue (d'ici la fin de 1956) une solution à votre problème de logement ?

Si oui, laquelle ? (les réponses s'excluent mutuellement, une seule réponse est possible parmi les suivantes)

- 0 Par héritage du droit d'occupation ou arrangement familial
- 1 à la suite d'un échange d'appartements
- 2 en achetant le logement : logement ancien
- 3 en achetant le logement : logement neuf que vous ferez construire
- 4 par un organisme type H.L.M.
- 5 par votre employeur
- 6 location par une agence
- 7 occupation provisoire à la suite d'un arrangement à l'amiable
- 8 à la suite d'une réquisition
- 9 aménagement d'un local professionnel
- x par des démarches, grâce à vos amis ou relations
- z vivre à l'hôtel ou en garni

autres circonstances (préciser)

(30) Quel serait le nombre de pièces principales nécessaires à votre ménage (non compris la cuisine et salle d'eau) ?

(31) Quel est le loyer mensuel maximum que vous accepteriez de payer pour être convenablement logé ?

(32) Quel est le montant maximum des mensualités que vous accepteriez de payer pour devenir propriétaire d'un logement convenable ?

③③ S'il était nécessaire que vous fassiez un apport de fonds initial pour devenir propriétaire d'un logement, quelle est la somme maximum dont vous pourriez disposer personnellement à cet effet, actuellement ou à bref délai (dans le courant de l'année 1956) ?

③④ Avez-vous l'intention de faire construire ? (les réponses s'excluent mutuellement, une seule réponse est possible parmi les suivantes)

- 1 Oui : logement en cours de construction
- 2 Oui : démarches déjà commencées
- 3 Oui : en a l'intention ferme
- 4 Ne sait pas
- 5 N'a pas l'intention

③⑤ Si vous aviez le choix que préféreriez-vous être : propriétaire (1) ou locataire (2) de votre logement - sans opinion (9)
Pourquoi ?

③⑥ Question à poser à tous les ménages :
Quel est le revenu global annuel du ménage ?

moins de 300.000 frs	: 1
de 300.000 à 450.000	: 2
de 450.000 à 600.000	: 3
de 600.000 à 1.000.000	: 4
plus de 1.000.000 frs	: 5

Observations de l'enquêteur.

Imprimé
30, Rue d'Astorg
PARIS-8^e

Prix de l'Abonnement : 2500 Frs
Directeur - Gérant :
G. ROTTIER