

LOYERS ET REVENUS DES NOUVEAUX LOCATAIRES

(d'après un sous-échantillon de l'enquête-logement
réalisée par l'I.N.S.E.E. en 1961)

par

Michel GUILLOT

RÉSUMÉ. — *En dehors de quelques considérations de méthode sur lesquelles insiste cette note, les trois résultats importants qu'on y trouve concernent :*

— *la valeur du coefficient budgétaire du loyer (charges exclues) qui serait de l'ordre de 9% en moyenne ;*

— *la précision de la relation entre le loyer et le revenu qui est à peu près la même que celle qui existe entre la dépense alimentaire et le revenu ;*

— *la nature de cette relation qui, en moyenne, pourrait bien être une relation de proportionnalité, le loyer étant par exemple 10% plus élevé chez les ménages dont le revenu est 10% plus fort.*

Une certaine prudence est nécessaire dans l'usage de ces résultats, tant en raison de la faible taille de l'échantillon sur lequel ils ont été obtenus, qu'à cause de leur relative nouveauté.

En tout état de cause ils ne valent que pour une population intéressante à considérer lorsqu'on se penche sur l'avenir, mais particulière : celle des locataires de logements neufs qui viennent d'emménager et qui s'estiment satisfaits.

Pour la moyenne des Français, l'article de M. Baise dans cette même livraison le rappelle, le coefficient budgétaire du logement est beaucoup plus faible que celui que nous avons dit, ce qui s'explique en particulier par la persistance de situations liées à d'anciennes habitudes privées ou publiques. Au fur et à mesure que les français changeront de logement, probablement accepteront-ils des loyers représentant environ 10% de leur revenu, ou davantage si l'évolution que cette note fait apparaître dans le comportement des ménages se poursuit dans le même sens.

INTRODUCTION

Objet de cette note

Afin de prévoir la solvabilité probable des ménages français dans les années à venir, on est souvent conduit à raisonner en termes de part du revenu qu'ils pourraient consacrer à leur loyer ; dans cette optique il est intéressant d'observer quelles sont actuellement les liaisons entre le loyer et le revenu ⁽¹⁾. Mais cette observation doit être centrée sur certains ménages particulièrement significatifs. Elle gagne tout d'abord à se circonscrire aux occupants des logements neufs ; en général, ces logements sont plus représentatifs de l'avenir en raison de leur qualité, mais aussi plus susceptibles de faire l'objet d'une réflexion économique parce que leurs loyers sont mieux proportionnés au service rendu que dans le patrimoine ancien. Ensuite il faut limiter l'analyse aux familles qui ont emménagé récemment ; elles sont en effet les plus instructives pour la prévision et surtout leur situation **au moment où s'est exercé leur choix** pour un nouveau logement est mieux connue au moyen des enquêtes que celle des ménages arrivés depuis plus longtemps. Enfin les enquêtes sous-estiment toujours le revenu des familles et cette sous-estimation est moins difficile à apprécier dans le cas des salariés ; s'intéresser à eux seulement offre en outre un autre avantage dont on parlera en conclusion.

Définition du sous-échantillon

La population étudiée sera donc celle des locataires :

- louant vide,
- habitant un logement neuf (c'est-à-dire achevé en 1949 ou après) ⁽²⁾,
- ayant emménagé après le premier janvier 1960,
- et dont le chef de famille est un salarié.

La seule source statistique est constituée par le sous-échantillon des familles répondant aux critères qu'on vient de définir, interrogées lors de l'enquête sur le logement réalisée par l'I.N.S.E.E. au cours du premier trimestre 1961. Ce sous-échantillon comprend 144 ménages soit à peine 2 % des observations que contient l'enquête ; il représente, de façon approximative seulement, l'ensemble des familles de salariés arrivées en 1960-61, soit dans des logements neufs dont ils sont les premiers occupants, soit dans des logements anciennement occupés par d'autres mais construits en 1949 ou après. Le caractère approximatif de l'échantillonnage tient à ce qu'il y a tout lieu de penser que les locataires des logements achevés

(1) Le travail résumé dans cette note fait partie d'un ensemble d'études en cours, réalisées à la demande du Ministère de la Construction et plus spécialement animées par M. Jacques LEROUGE, chargé de mission au Ministère de la Construction et rapporteur général de la Commission de l'Habitation au Commissariat du Plan.

C'est grâce à l'activité de l'I.N.S.E.E. que la plupart de ces études ont pu être entreprises puisqu'elles reposent pour l'essentiel sur l'information collectée dans l'enquête logement de 1961. L'élaboration et l'interprétation de ces données doit beaucoup, en particulier, à M. Jean-Michel REMPP, administrateur à l'I.N.S.E.E.

Sur les loyers payés par les français, le lecteur trouvera une information plus générale que celle fournie par la présente étude : J. M. REMPP, *Quelques résultats d'une enquête sur le logement*, Études et Conjoncture, octobre 1962, pp. 851-858.

(2) Le terme de logement « neuf » n'est pas très approprié pour désigner l'ensemble des logements achevés en 1949 ou après ; nous le conservons cependant parce que son usage est courant chez les experts français.

le plus récemment (en 1959-61) sont sous-représentés car une base de sondage correcte était très difficile à constituer, en l'absence d'un recensement, pour des logements de cette espèce.

Définition des variables

Les variables de base de l'étude sont le loyer brut et le revenu. Le **loyer brut** est celui du dernier versement effectué, ramené à 12 mois ; en dehors du loyer proprement dit cette somme peut comprendre dans un certain nombre de cas des charges annexes d'importance réduite (taxes, prestations, eau froide) ; jamais il ne comprend des dépenses d'eau chaude ou de chauffage, les observations qui incluaient de telles dépenses ont été exclues de l'analyse ; l'allocation-logement n'est pas déduite (c'est en ce sens là qu'on parle de loyer brut). Le **revenu** est le revenu déclaré dans l'enquête, sans aucune correction. Il est relatif à l'année 1960.

Sous-estimation des revenus

Le revenu moyen de l'**ensemble** des salariés de l'enquête de 1961 représente environ 75 % du revenu moyen des salariés, estimé par les comptables nationaux pour l'année 1960 et défini comme l'ensemble des ressources perçues au cours de l'année après déduction des impôts et sans les avantages en nature. A condition de penser qu'une correction du même ordre vaut pour la catégorie spéciale de salariés étudiée ici ⁽¹⁾, la part du loyer dans le revenu pourrait donc être estimée en multipliant par le coefficient 0,75 le chiffre non corrigé obtenu à partir de l'enquête (c'est ce chiffre non corrigé qui est étudié dans les pages qui suivent).

Dans la mesure où cette sous-estimation n'est pas la même pour tous les ménages de notre sous-échantillon, la dispersion des revenus déclarés est forcément plus grande que celle des revenus réels. Il s'ensuit que les coefficients de la régression entre loyer et revenu déclaré sont des **estimations par défaut** des coefficients de la régression entre le loyer et le revenu réel ⁽²⁾. Il conviendra de s'en souvenir au moment d'interpréter les résultats empiriques de cette note.

(1) Ce qui n'est pas certain ; en raison de loyers souvent assez élevés ils peuvent par exemple, plus souvent que les autres, « faire du travail noir » dont la rémunération est mal saisie dans l'enquête.

(2) Notons :

$$\begin{aligned} L_i, & \text{ le loyer} \\ R_i, & \text{ le revenu déclaré} \\ R_i & = R_i^* + e_i, \text{ où } R_i^* \text{ est le revenu véritable.} \end{aligned}$$

Dans la régression :

$$L_i = aR_i + b + u_i$$

L'espérance mathématique de l'estimateur \hat{a} est :

$$E(\hat{a}) = \frac{\text{Cov}(L, R^*)}{\text{Var}(R^*) + \text{Var}(e)}$$

(Si du moins on admet, ce qui est raisonnable, l'indépendance entre e_i et L_i d'une part, entre e_i et R_i^* d'autre part et si l'on tient compte de ce que les erreurs sur le loyer déclaré sont négligeables par rapport aux erreurs sur le revenu.)

Cette espérance mathématique est toujours inférieure par conséquent à celle du coefficient de régression avec le revenu réel qui est :

$$\frac{\text{Cov}(L, R^*)}{\text{V}(R^*)}$$

Méthode

Les 144 observations (1) de notre sous-échantillon seront toujours considérées individuellement et non après regroupement (par exemple par classe de revenu) ce qui permet de bien laisser apparaître la dispersion des comportements entre les ménages, qui constitue à elle seule une information intéressante. Toutes les régressions calculées le seront par les moindres carrés après transformation du loyer et du revenu en leur logarithme : les données s'ajustent assez bien en effet sur un modèle à élasticité constante (2).

Employer ici le terme de « modèle » est du reste un abus de langage, car l'on cherche seulement par une voie schématique à mettre un peu d'ordre dans ce que l'on observe sans prétendre « expliquer » le processus par lequel, dans une situation de marché donnée, les ménages décident de leur dépense de logement. Dans la recherche d'une telle explication d'autres facteurs que ceux que nous considérerons devraient intervenir, la taille du logement par exemple. Des études économétriques en cours de préparation sont orientées dans cette direction.

RÉSULTATS

1. Ensemble de l'échantillon

Dans l'ensemble de la population que nous étudions, la part du revenu consacrée au loyer est de 13,4 % en moyenne ; elle oscille selon les ménages entre 5 et 25 % (3) (voir graphique 1). On observe en outre une certaine liaison entre le loyer et le revenu déclaré, avec une élasticité de l'ordre de 0,6 (voir tableau 1 et graphique 2).

Parmi ces familles un grand nombre désirent déménager ou s'estiment mal logés (environ le tiers). Leur budget logement est beaucoup plus élevé que celui des autres ; il représente en moyenne 16,7 % de leur revenu déclaré. On peut penser que plusieurs parmi eux songent à réviser leur dépense de loyer et posent ainsi un problème particulier. Nous les excluons donc désormais et ne parlerons plus que des autres, appelés pour faire

(1) Ces observations sont indépendantes au sens statistique du terme ; on a en effet renoncé à doubler ou tripler certaines d'entre elles, comme il est fait d'habitude pour « redresser » l'échantillon déformé par les défauts de réponse de diverses origines. Cette indépendance constitue un avantage technique appréciable pour le genre d'analyse faite ici.

(2) Sans permettre de dire que d'autres modèles, semi-log par exemple, ne conviendraient pas. Mais le modèle à élasticité constante présente une certaine commodité, en particulier celle de fournir immédiatement l'élasticité par rapport au revenu, de la part du revenu consacrée au loyer $[E(L/R, R)]$ par une relation très simple :

$$E(L/R, R) = E(L, R) - 1$$

où $E(L, R)$ est l'élasticité du loyer par rapport au revenu. On a en effet :

$$L = R^a \cdot K \quad \text{avec} \quad a = E(L, R)$$

d'où

$$\frac{L}{R} = R^{a-1} \cdot K \quad \text{et donc} \quad a - 1 = E(L/R, R)$$

(3) S'ils bénéficient de l'allocation-logement la part du loyer est plus forte : 15,6 %. S'ils n'en bénéficient pas elle est non seulement plus faible mais aussi beaucoup plus dispersée. L'accroissement de cette dispersion vers les faibles valeurs du loyer résulte simplement des dispositions concernant l'allocation-logement : on ne peut en bénéficier que si le loyer dépasse un certain pourcentage du revenu ; l'accroissement de la dispersion du côté des fortes valeurs du loyer, par contre, traduit un aspect du comportement des non-allocataires ; ayant en général moins d'enfants que les autres, ils sont plus libres, soit pour restreindre, soit pour accroître leurs dépenses de loyer selon leurs goûts et les circonstances.

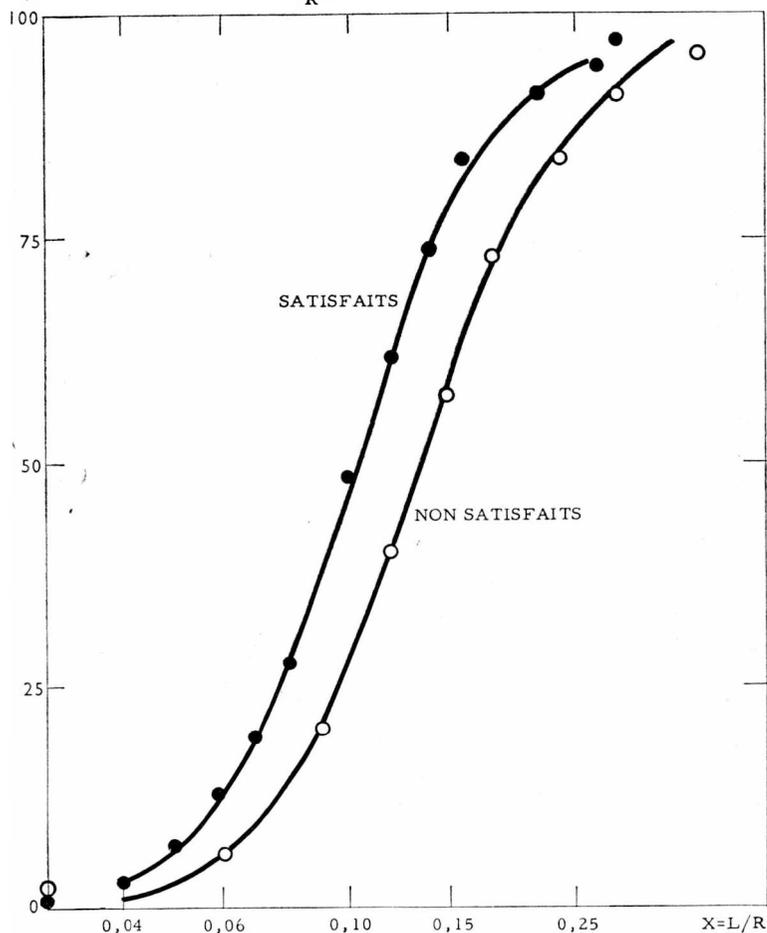
bref : les « satisfaits » (1). Cette limitation nouvelle du champ de l'analyse, effectuée d'après un critère purement subjectif, est essentielle pour la suite de l'étude. Elle vise à ne retenir que les ménages qui, compte tenu de leurs ressources et des prix, estiment avoir à peu près réalisé l'équilibre souhaitable entre leur consommation de logement et les autres consommations.

GRAPHIQUE I

Distribution des locataires selon la part du revenu consacrée au loyer (L/R)

Logements neufs (allocataires + non allocataires ; tous types de ménages)

% de locataires pour lesquels $\frac{L}{R} \leq X$



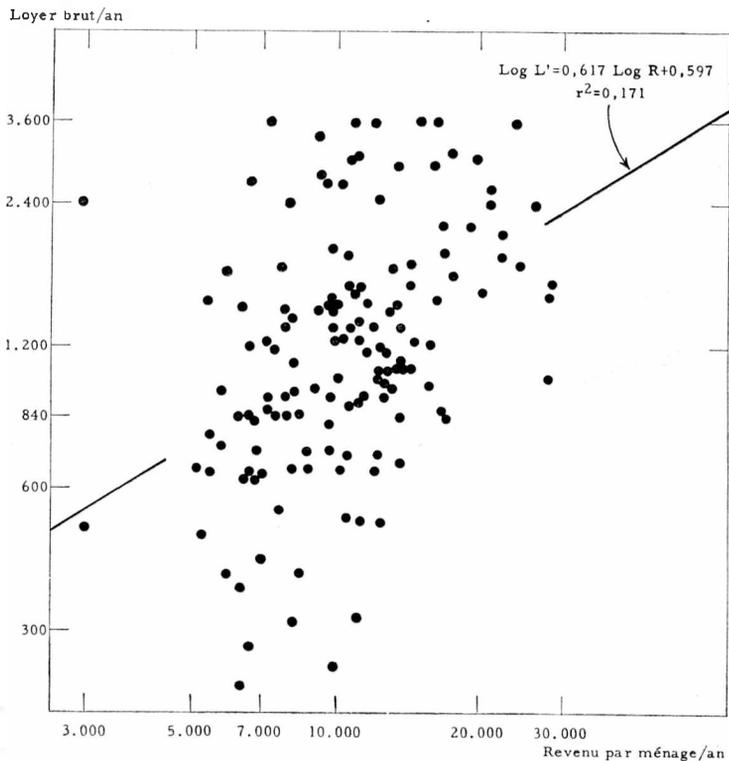
(1) Les « satisfaits » sont donc les ménages qui ont répondu « non » aux deux questions suivantes posées au cours de l'enquête :

- Vous estimez-vous mal logés ?
- Souhaitez-vous déménager ?

GRAPHIQUE 2

Liaison entre le revenu brut et le revenu par ménage

Logements neufs ; ménages arrivés en 1960-61 ; salariés (tous types de famille ; toutes catégories de communes ; allocataires et non allocataires ; satisfaits et non satisfaits ; 144 observations).



GRAPHIQUE 3

Liaison entre le loyer et le revenu par ménage chez les « satisfaits »

Logements neufs ; ménages arrivés en 1960-1961 ; salariés (tous types de famille ; toutes catégories de communes ; allocataires et non allocataires ; non satisfaits exclus ; 99 observations).

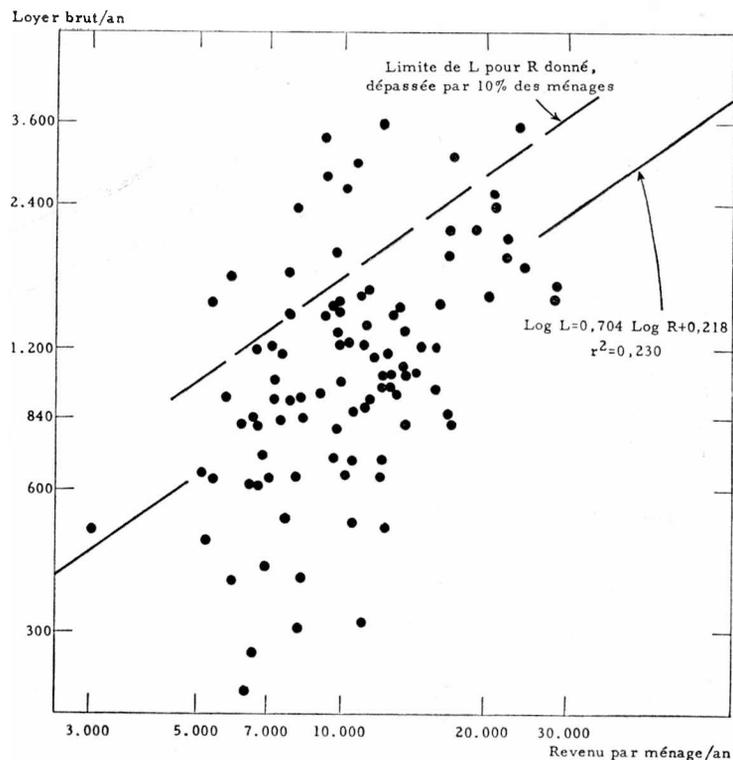


TABLEAU I

Ensemble de l'échantillon
Étude de la liaison entre loyers et revenus déclarés

(Pour la définition de l'échantillon, se reporter à l'introduction)

	Nombre d'observa- tions	Revenu annuel moyen (en F)	Loyer annuel moyen (en F)	Part du revenu affectée au loyer en % *	Élasticité E(L,R) **	Corrélation r ² ***
Ensemble du sous- échantillon	144	11 303	1 339	13,4	0,617 (0,114)	0,171
Ménages « satisfaits »	99	11 358	1 272	11,9	0,704 (0,130)	0,230
Ménages « non-satisfaits »	45	11 185	1 644	16,7	0,448 (0,218)	0,090

* Estimé par $\frac{1}{n} \sum \frac{L_i}{R_i}$
 ** Entre parenthèses, l'écart-type de l'élasticité estimée.
 *** Corrélation entre Log R et Log L.

2. Les habitants « satisfaits »

Le loyer ne représente plus pour les habitants « satisfaits » que 11,9 % de leur revenu déclaré. La liaison entre loyer et revenu est plus nette que pour les non-satisfaits et l'élasticité par rapport au revenu **déclaré** est de 0,7 % (voir tableau I et graphique 3).

Afin d'examiner grossièrement l'influence de la composition de la famille sur le loyer, nous distinguons maintenant les « satisfaits » selon le nombre de leurs enfants à charge (1). D'après cet examen, les familles nombreuses (quatre enfants à charge et plus) consacraient au logement une part de leur revenu plus importante que les autres : 17,8 % contre 11 %. Mais ce résultat, le seul qui apparaisse à ce niveau de l'analyse, repose sur des informations trop fragiles pour qu'on le considère comme fondé (2).

Les conditions du marché du logement et les habitudes de consommation différant d'une catégorie de commune à l'autre, des divisions nouvelles doivent être introduites. Auparavant nous éliminons les familles de quatre enfants ou plus et regroupons toutes les autres. L'analyse faite d'abord sur quatre catégories de communes conduit finalement à distinguer deux

(1) La définition de l'enfant à charge est très approximativement celle qui est utilisée en matière d'allocation-logement. Le caractère approximatif de cette définition autant que la faible taille de l'échantillon, introduisent beaucoup d'imprécisions dans les résultats de notre analyse de la taille de la famille.

(2) Cette même analyse montre en outre que les coefficients de variation de L/R, c'est-à-dire le rapport entre son écart-type et sa moyenne, ne varient pas avec le type de famille : ils sont toujours voisins de 0,5.

groupes : la région parisienne et les grandes villes d'un côté, les autres villes et les communes rurales de l'autre. La part du loyer est du même ordre dans les deux groupes (11 % environ) mais dans le premier la corrélation est plus élevée que dans le second, probablement parce que **la nature des logements « neufs » et le comportement des demandeurs y sont plus homogènes** (voir tableau 2 et graphiques 4 et 5) (1).

TABLEAU 2
Habitants « satisfaits »
Étude de la liaison entre loyers et revenus déclarés

(Ménages de quatre enfants ou plus exclus. Pour la définition de l'échantillon, se reporter à l'introduction et à la note 1 de la page 87.)

	Nombre d'observations	Revenu annuel moyen (en F)	Loyer annuel moyen (en F)	Part du revenu affectée au loyer en % *	Élasticité E(L, R) **	Corrélation r ² ***
Communes rurales et unités urbaines de moins de 100 000 h.	53	9 957	1 011	11,0	0,514 (0,170)	0,151
Unités urbaines de plus de 100 000 h. et région parisienne.	31	13 832	1 396	10,6	0,819 (0,158)	0,476

* Estimée par $\frac{1}{n} \sum \frac{L_i}{R_i}$
 ** Entre parenthèses, l'écart-type de l'élasticité estimée.
 *** Corrélation entre Log R et Log L.

En outre, d'après ces mêmes résultats il y a présomption pour que l'élasticité soit plus forte dans les grandes villes et la région parisienne qu'ailleurs. Des analyses complémentaires non publiées dans cette note orientent le jugement dans le même sens, mais ne permettent pas cependant de conclure avec certitude. Si cette différence de comportement était mise en lumière, il resterait du reste à s'interroger pour savoir si elle est due à un mode de vie plus urbain ou à une plus grande tension sur le marché du logement ; deux explications qui ne conduiraient pas à faire les mêmes pronostics sur l'évolution à venir des comportements, dans la mesure du moins où l'on espère que les prochaines années verront la tension diminuer (2).

(1) La différence entre les deux corrélations ne ressort pas seulement des estimations publiées au tableau 2. D'autres analyses en effet ont été faites sur le même échantillon qui distinguaient plusieurs sous-groupes à l'intérieur des deux grandes catégories de communes ; dans tous les sous-groupes de la première catégorie on a obtenu des corrélations meilleures que dans ceux de la seconde catégorie (communes rurales et unités urbaines de moins de 100 000 habitants).

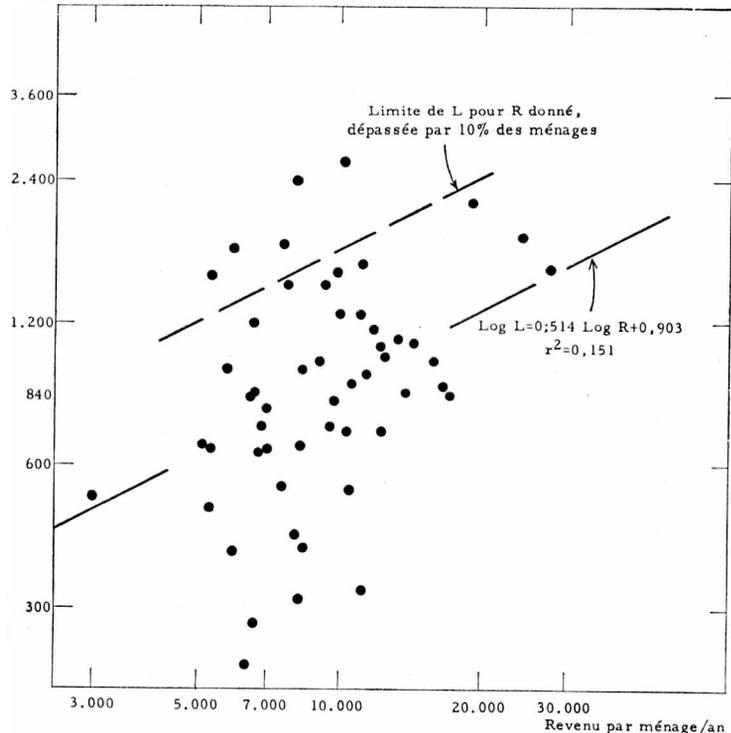
(2) Il y aurait quelques raisons à attribuer l'existence d'une élasticité plus élevée dans les grandes villes à l'attitude plus dynamique des urbains à l'égard du logement et non à la tension plus forte du marché sur lequel ils se trouvent. En effet, en situation de marché plus tendue, les ménages à faibles revenus sont obligés d'accepter des loyers plus élevés qu'ils n'auraient voulu, ce qui rabaisse l'élasticité. Mais la tension a d'autres effets que celui-ci, si bien qu'en l'absence d'une analyse plus poussée on reste dans le doute.

GRAPHIQUE 4

Liaison entre le loyer brut et le revenu par ménage chez les « satisfaits » des unités urbaines de moins de 100 000 habitants et des communes rurales

Logements neufs ; ménages arrivés en 1960-1961 ; salariés (type de famille de 4 enfants ou plus exclu ; Région parisienne et unités urbaines > 100 000 habitants exclues ; allocataires et non allocataires ; non satisfaits exclus ; 53 observations).

Loyer brut/an

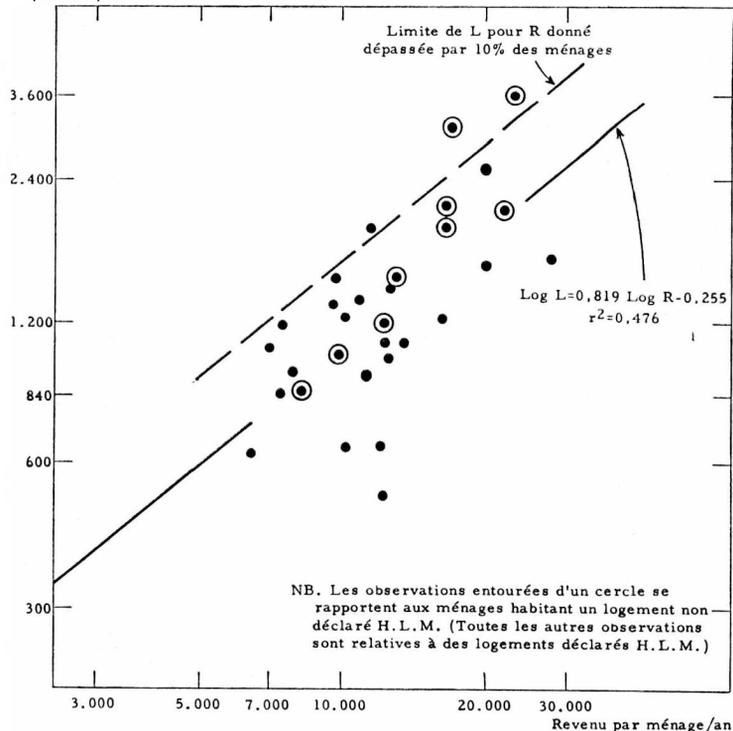


GRAPHIQUE 5

Liaison entre le loyer brut et le revenu par ménage chez les « satisfaits » de la région Parisienne et des unités urbaines > 100 000 habitants.

Logements neufs ; ménages arrivés en 1960-1961 ; salariés (type de famille 4 enfants ou plus exclu ; catégories de communes rurales et < 100 000 habitants exclues ; allocataires et non allocataires ; non satisfaits exclus ; 31 observations).

Loyer brut/an



A l'intérieur des catégories de communes des essais ont été faits pour voir si les quatre types de familles retenus se distinguaient ; une fois encore rien de bien net n'apparaît. Les élasticités ne diffèrent pas systématiquement. Seuls les coefficients budgétaires moyens semblent plus élevés chez les familles de deux ou trois enfants que chez celles de zéro à un enfant, mais on ne peut donner aucune estimation valable de cet écart (1).

Ces quelques résultats sont obtenus sur un échantillon où l'on trouve à la fois des H.L.M. où les loyers subissent des contraintes réglementaires et d'autres logements où le propriétaire est, en général, libre de fixer son prix. On peut se demander si la relation loyer-revenu est la même dans les deux cas. Pour l'agglomération parisienne et les grandes villes (ces deux groupes pris ensemble, toujours après avoir exclu les familles de quatre enfants et plus), on peut examiner sur le graphique 5 le cas des neuf locataires dont le logement n'est pas un H.L.M. (ce sont les neuf observations entourées d'un cercle) (2). Cet examen isolé sur un nombre d'observations très faible est d'une portée limitée, mais il est intéressant de constater que la corrélation est encore très bonne et que l'élasticité est toujours de l'ordre de 0,8.

3. La dispersion des comportements

Les observations dont nous disposons témoignent d'une très forte dispersion des loyers, qui est réduite sans être supprimée lorsqu'on considère des ménages de mêmes revenus et habitant dans une même catégorie de commune. Cette dispersion est certainement due en partie à l'action de facteurs que notre analyse a négligé : la taille et la qualité des logements par exemple. Telle quelle, elle constitue cependant une information utile qui permet en particulier de juger des limites dans lesquelles se tient actuellement le coefficient budgétaire du loyer pour des ménages de revenu donné.

Le schéma n° 6, portant sur les communes de plus de 100 000 habitants et la région parisienne, illustre cette dispersion. A chaque niveau de revenu, le loyer moyen indiqué est le loyer L' lu sur la droite ajustée dans les analyses précédentes et la dispersion est figurée par les courbes « en cloche » centrées sur L' . Les paramètres de ces courbes, estimés à partir des observations, permettent de dire qu'à chaque niveau de revenu, 10 % des ménages paient un loyer supérieur à $1,52 L'$ et 10 % paient un loyer inférieur à $1,52 L'$.

Les mêmes calculs effectués pour les communes rurales et les unités urbaines de moins de 100 000 habitants conduisent à dire qu'à chaque niveau de revenu, 10 % des ménages paient 90 % en plus ou en moins que le loyer **moyen** des familles qui ont le même niveau de vie (3). Compte

(1) En raison de la différence des coefficients budgétaires pour les deux groupes de familles, la meilleure estimation de l'élasticité du loyer par rapport au revenu doit être calculée à partir des deux élasticités estimées séparément sur chaque groupe. Le résultat que l'on obtient ainsi est, dans le cas présent, très proche de celui obtenu directement sur l'ensemble, c'est pourquoi nous nous contentons de publier ce dernier.

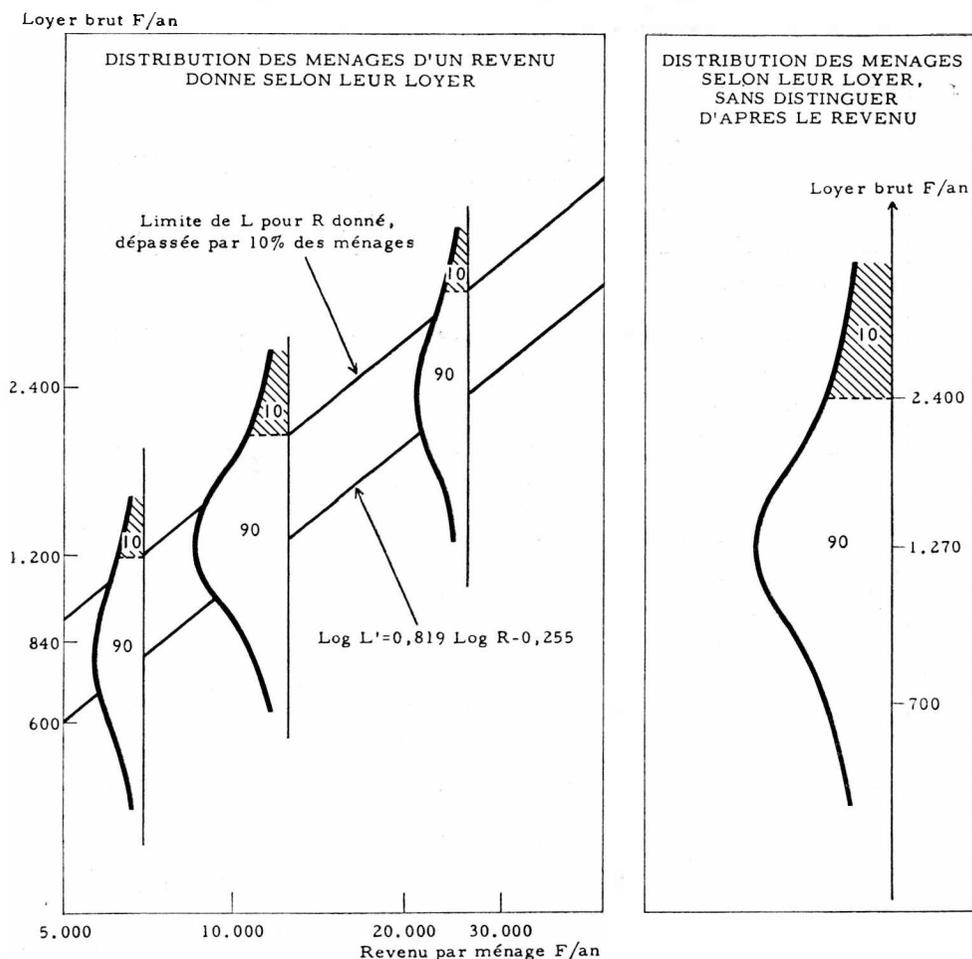
(2) Il y a certainement aussi quelques logements non H.L.M. parmi les 22 autres observations, mais les déclarations des enquêtés ne permettent pas de les isoler.

(3) Les droites $1,52 L'$ et $1,90 L'$ ont été reportées sur les graphiques 4 et 5. Le tracé de ces droites et du schéma 6 implique une hypothèse admissible ici, d'après laquelle loyers et revenus sont distribués selon des lois gaussiennes-logarithmiques ; dans ce cas en effet la variance de $\log L$ pour R donné est indépendante de $\log R$.

tenu de la valeur du loyer moyen à revenu donné (L'), on peut présenter ce même résultat sous une forme peut-être plus parlante en disant : **parmi les habitants des logements neufs, « satisfaits » (les seuls étudiés ici), il y a à tous les niveaux de revenus, et quelle que soit la catégorie de communes, au moins un ménage sur dix qui affecte au loyer 15% de ses ressources déclarées ou davantage ; il y a aussi au moins un ménage sur dix qui ne lui affecte que 8% ou moins.**

SCHÉMA 6

Région Parisienne et unités urbaines de plus de 100 000 habitants (1)



4. Remarque complémentaire : les habitants de logements anciens

Comment se présente le budget-logement des locataires salariés et « satisfaits » mais qui en 1960-1961 sont entrés dans un logement ancien (c'est-à-dire achevé avant 1949) et non dans un logement neuf ?

(1) Mêmes données que le graphique 4.

En moyenne leur loyer représente 8,4 % de leur revenu déclaré, exclusion faite des familles de quatre enfants et plus (voir tableau 3). Il est nettement « neufs » (11 %) ; ceci ne signifie pas forcément que leur effort financier pour l'habitation soit moins grand, car d'une part très peu bénéficient de l'allocation-logement et d'autre part un assez grand nombre ont dû verser une soulte au moment de l'entrée dans les lieux.

TABLEAU 3

Habitants « satisfaits » de logements anciens.
Étude de la liaison entre les loyers et les revenus déclarés

(Ménages de quatre enfants ou plus exclus. Pour la définition de l'échantillon, se reporter au § 4.)

	Nombre d'observations	Revenu annuel moyen (en F)	Loyer annuel moyen (en F)	Part du revenu affectée au loyer en % *	Élasticité E(L,R) **	Corrélation r ² ***
Communes rurales et unités urbaines de moins de 100 000 h.	88	7 923	600	8,5	0,449 (0,131)	0,121
Unités urbaines de plus de 100 000 h. et région parisienne..	30	8 671	636	8,4	0,272 (0,114)	0,170

* Estimée par $\frac{1}{n} \sum \frac{L_i}{R_i}$
 ** Entre parenthèses, l'écart-type de l'élasticité estimée.
 *** Corrélation entre Log R et Log L.

En outre, la corrélation loyer-revenu est plus faible que pour les logements « neufs », surtout si l'on considère les grandes villes et la région parisienne. Beaucoup trouveront dans ce résultat la confirmation de l'idée selon laquelle les réglementations concernant les loyers des logements anciens, empêchent que le prix payé pour le logement occupé reflète la valeur que les ménages attachent à ce bien par rapport aux autres consommations auxquelles ils peuvent affecter leurs ressources. Mais il faut introduire ici une considération technique: en négligeant le facteur qualité du logement, notre analyse risque de brouiller la véritable liaison entre le loyer et le revenu, surtout dans le cas des logements anciens où l'hétérogénéité est certainement plus grande que dans le patrimoine neuf. Si l'on pouvait corriger ce défaut en tenant compte de la qualité des appartements, la corrélation deviendrait peut-être bien supérieure à 0,17 pour les logements anciens, alors qu'elle resterait voisine de 0,50 pour les logements « neufs ». Cette critique du résultat obtenu recommande à tout le moins de ne pas étendre trop vite aux **nouveaux occupants** des logements anciens (les seuls considérés ici) un jugement qui concerne d'abord les occupants de plus longue date.

CONCLUSIONS

En conclusion on peut retenir de cette étude les résultats suivants :

a) **S'ils ont moins de quatre enfants à charge**, les locataires salariés, arrivés récemment dans un logement « neuf »⁽¹⁾ et qu'on peut considérer comme « satisfaits », consacrent en moyenne à leur loyer environ 11 % du revenu qu'ils ont déclaré dans l'enquête, soit probablement entre 8 et 9 % de leur revenu véritable si l'on tient compte de la sous-estimation. Mais il ne s'agit ici que d'une moyenne; beaucoup de ces ménages s'en écartent notablement et l'on peut dire qu'à tous les niveaux de revenus et quelle que soit la catégorie de communes, le poids du loyer dans le revenu varie du simple au double selon les ménages. Il resterait à voir ce que devient cette part lorsqu'on ajoute au loyer proprement dit les charges annexes qui en principe ont été laissées en dehors de la dépense étudiée ici⁽²⁾.

Les locataires de mêmes caractéristiques, mais qui ont **quatre enfants à charge** ou davantage, paraissent, d'après notre échantillon, consacrer au loyer une part de leur revenu 50 % plus élevée. Cette discontinuité est étonnante et la faible taille de l'échantillon commande de la considérer avec beaucoup de réserves⁽³⁾.

b) **La corrélation apparente entre loyer et revenu** est assez élevée, du moins pour un calcul effectué sur données individuelles. Il paraît donc tout à fait hasardeux de soutenir, comme on le fait trop souvent, que les français choisissent leur logement sans tenir compte de leurs revenus. En réalité, la liaison du revenu avec le loyer est pratiquement la même qu'avec la dépense alimentaire, ce qui constitue un fait très important à souligner⁽⁴⁾. Certes, il faut ne pas chercher de liaison là où il ne peut y en avoir; c'est-à-dire ne pas traiter indistinctement les familles qui viennent juste de faire leur choix avec celles qui sont arrivées depuis longtemps, pour qui le revenu actuel est certainement fort différent du revenu au regard duquel elles ont pris autrefois leur décision; on encore oublier de tenir compte des difficultés de logement qui existent en France et qui contraignent certaines familles à accepter un loyer très différent de celui qu'elles considèrent comme ajusté à leur revenu; pour ces familles « insatisfaites », nous l'avons vu, la liaison loyer-revenu est très lâche, et en moyenne le coefficient budgétaire du loyer est très élevé.

c) **L'élasticité du loyer par rapport au revenu** ressort, d'après cette note, à 0,8 environ pour les logements « neufs » occupés par des ménages

(1) Soulignons encore qu'en raison des lacunes de la base de sondage, notre échantillon contient un nombre insuffisant de logements achevés dans les années les plus récentes.

(2) D'après les informations disponibles ces charges (prestations, eau froide et chauffage) représenteraient entre 25 et 35 % du loyer brut. En les incluant, le budget logement atteindrait donc en moyenne entre 10 et 12 % du revenu réel.

(3) D'après les statistiques de l'U.N.C.A.F. portant sur les bénéficiaires d'allocation-logement la part du revenu consacrée au loyer tendrait au contraire à décroître avec le nombre d'enfants. Voir « Statistiques UNCAF », 1961, p. 58.

(4) Entre le revenu et le total de la dépense alimentaire observée sur une période assez longue, on peut indiquer, à titre d'exemples, les corrélations suivantes, calculées sur données individuelles :

En Israël (N. Liviatan), 1 000 ménages	$r^2 = 0,22$
En Allemagne (H. Gollnick), 326 ménages	$r^2 = 0,33$
En France (N. Tabard), 80 ménages	$r^2 = 0,52$

« satisfaits » habitant la région parisienne et les grandes villes. En raison de l'erreur sur les revenus, on sait qu'elle pêche par défaut ; sa vraie valeur est donc sans doute proche de 1 (dans les communes rurales et les petites villes, la grande hétérogénéité des situations gêne l'analyse et l'estimation de l'élasticité que l'on obtient est douteuse).

Il ne faut pas interpréter trop vite ce résultat comme traduisant une loi de comportement des ménages, étant donné d'une part le caractère assez frustré de notre « modèle » où manquent bien des variables explicatives, et d'autre part la prédominance dans notre échantillon de logements de types sociaux (H.L.M. par exemple) **qui souvent sont attribués plutôt que choisis**. De toutes façons il est bon de le situer dans un ensemble plus vaste de recherches.

Le débat relatif à l'élasticité de la dépense de logement est en effet ouvert depuis un siècle. En 1857, Engel constatait que la proportion de cette dépense dans la consommation de trois groupes sociaux de revenus différents était à peu près constante [1] (1). Cette thèse d'une élasticité égale à 1 fut aussitôt contestée par tous les auteurs. Seul à peu près Alfred Marshall, se plaçant à un point de vue théorique, opina que le logement était pour l'homme un moyen de se distinguer socialement autant que de fournir un toit à sa famille et en conséquence émit l'idée que dans une économie prospère la demande de logement est certainement élastique par rapport au revenu [2].

L'acuité du débat provient en partie de ce que les économistes attachent une importance critique à la valeur 1 de l'élasticité-revenu. Souvent ils considèrent que cette valeur trace une frontière entre les biens jugés les plus « nécessaires » par les ménages et les autres. Une élasticité des dépenses de logement constante et inférieure à 1 signifie en tous cas que, dès les bas niveaux de revenus, les familles cherchent à bénéficier d'un service logement qui leur convienne et qu'elles ne visent pas à en augmenter fortement la qualité lorsque leurs revenus s'élèvent.

Depuis Engel jusqu'à ces dernières années toutes les études empiriques semblaient confirmer cette idée d'une élasticité des dépenses de logement inférieure à l'unité. Aux États-Unis, par exemple, on cite souvent les résultats suivants (2) :

Grebler, Blank et Winnick [3]	E = 0,5-0,6
Morton [4]	E = 0,6
Maisel et Winnick [5]	E = 0,5

Mais à partir de 1960 cette belle unanimité commence à s'effriter. A la suite de Milton Friedman (3), en effet, plusieurs auteurs font remarquer que la décision de dépense pour le logement n'est probablement pas prise par le ménage au regard de son revenu courant, mais davantage en supputant quel sera son revenu régulier dans les années à venir. Ils se mettent donc à examiner les liaisons entre la dépense pour le logement et cette nouvelle variable qu'ils nomment en général « revenu permanent » ou « revenu normal ». Les résultats font actuellement aux États-Unis l'objet de publications nombreuses :

Muth [6]	E = 1,0
Ried [7]	E = 1,5
Lee [8]	E = 0,8

(1) Les chiffres entre crochets [] renvoient à la bibliographie publiée page 97.

(2) Ces estimations sont obtenues à partir de budgets familiaux ; elles valent d'après les travaux de leurs auteurs pour tous les groupes sociaux qu'ils ont étudiés : locataires, propriétaires... Des estimations toujours inférieures à 1 ont été obtenues aussi aux États-Unis à partir de différentes séries temporelles.

(3) Milton FRIEDMAN. A Theory of Consumption. Princeton. Princeton University Press, 1957.

Ces expériences sont trop récentes pour qu'une conclusion définitive puisse en être dégagée. Néanmoins les réflexions qu'elles ont suscitées sont éclairantes. Il est bien probable que les ressources « transitoires » jouent un faible rôle dans la décision de location du logement et que la considération du « revenu permanent » est plus appropriée que celle du revenu courant pour juger des réactions du ménage face à un changement, à moyen ou long terme, de son niveau de vie. Resterait cependant à discuter de la meilleure façon de définir le « revenu permanent » car sa « mesure » n'est pas immédiate comme on peut bien s'en douter, et les hypothèses retenues à cette fin par les auteurs américains peuvent être discutées.

Un autre point paraît clair : l'élasticité par rapport au « revenu permanent » est plus élevée que l'élasticité par rapport au revenu courant. Il est vraisemblable que cette constatation faite aux États-Unis est valable aussi pour la France ; elle s'explique en effet par des considérations tout à fait générales ⁽¹⁾. Mais il faut noter que dans le cas des salariés les deux élasticités sont probablement assez voisines, la différence entre les deux définitions du revenu n'étant pas très importante ⁽²⁾. Telle est la raison essentielle pour laquelle, dans la présente étude, nous nous sommes intéressés aux salariés seulement.

BIBLIOGRAPHIE SUR L'ÉLASTICITÉ-REVENU DES DÉPENSES DE LOGEMENT

- [1] STIGLER George, **The Early History of Empirical Studies of Consumer Behaviour**, Journal of Political Economy, avril 1954.
- [2] MARSHALL Alfred, **Principles of Economics**, 8^e édition, New York, Mac Millan, 1948, p. 90.
- [3] GREBLER, BLANK et WINNICK, **Capital Formation in Residential Real Estate, Trends and Prospects**, Princeton University Press, 1956. Voir p. 125, tableau 35. On pourra se reporter à l'étude suivante sur laquelle s'appuient GREBLER, BLANK et WINNICK :
- [3^a] DUESENBERY James et KISTIN Helen, **The role of Demand in the Economic Structure**, in LEONTIEF et alii : **Studies in the Structure of the American Economy**. New York, Oxford University Press, 1953.
- [4] MORTON Walter A., **Housing Taxation**, Madison, University of Wisconsin Press, 1955.
- [5] MAISEL Sherman et WINNICK Louis, **Family Housing Expenditure** ; in Proceedings of the Conference on Consumption Saving, vol. I, University of Pennsylvania, 1960. Cette étude est uniquement basée sur l'enquête Budgets de familles, réalisée aux États-Unis par le « Bureau of Labor Statics ». On lira avec intérêt le commentaire qu'en donne Margaret RIED dans le même volume, aux pages 474-476.
- [6] MUTH Richard, **The Demand for non-farm Housing**. In HARBERGER et alii : **The Demand for Durable Goods**, University of Chicago Press, 1960.
- [7] RIED Margaret, **Housing and Income**, University of Chicago Press, 1962.
- [8] TONG HUN LEE, **The Stock Demand Elasticities of non-farm Housing**, Review of Economics and Statistics, Harvard University Press, vol. XLVI, février 1963, p. 82-90. Dans cet article l'auteur conteste sur la base de nouvelles estimations que l'élasticité par rapport au revenu permanent soit supérieure à 1.

(1) Ces considérations sont les mêmes que celles pour lesquelles on explique le biais sur l'élasticité dû aux erreurs du revenu observé. Voir plus haut p. 85, note 2.

(2) En outre, selon toute vraisemblance, la part « transitoire » des revenus est assez mal saisie dans l'enquête ; le revenu déclaré par les ménages serait donc plus proche du revenu « permanent » que du revenu total réel.