

QUELQUES RÉACTIONS DES MÉNAGES A L'ÉGARD DE LEUR LOGEMENT

par

Elisabeth SALEMBIEN (1)

Au cours des années 1955-61 le rajeunissement du patrimoine immobilier a entraîné une amélioration sensible des opinions des ménages non agricoles sur leur logement. Mais parmi ceux qui s'estiment mal logés les motifs d'insatisfaction n'ont guère varié, en particulier l'exiguïté des logements est restée le motif le plus fréquemment cité par les ménages pour justifier leur insatisfaction, surtout dans la Région Parisienne.

Juger son logement trop petit est également une des principales incitations à déménager. Le manque de confort joue en 1961 un rôle relativement plus important qu'avant, ce qui témoigne de l'exigence accrue des ménages en matière de logement ; de même l'environnement pèse de façon assez importante dans le désir de déménager, dans les villes en particulier.

Une forte minorité de ménages n'envisagent pas de déménager alors même qu'ils s'estiment mal logés et ceci le plus souvent parce qu'ils trouvent que les loyers sont trop élevés.

INTRODUCTION

Un premier compte rendu de l'enquête sur le logement, réalisée par l'I.N.S.E.E. et le C.R.E.D.O.C. en mars 1961 (2), rendait compte des réponses faites par les ménages non agricoles à deux questions d'opinion :

- « Estimez-vous être mal logé? »
- « Souhaitez-vous changer de logement? »

(1) Ce texte a été rédigé à partir d'un dossier établi par F. MADINIER.

(2) Lors de cette enquête, 15 000 ménages, dont le chef de famille n'est ni exploitant, ni salarié agricole, ont été interrogés. Les résultats de cette enquête ont fait l'objet de plusieurs publications dans

- **Bulletin Statistique du Ministère de la Construction**, septembre 1962.
- **Études et Conjoncture**, octobre 1962.
- **Consommation**, n° 3, 1962.

Mais il n'avait pas été fait référence aux motifs avancés par les ménages pour justifier leurs opinions. Cette note étudie ces motifs et tente de dégager les caractéristiques de l'évolution survenue entre 1961 et la précédente enquête de 1955 (1).

On se limitera ici à une étude de la fréquence des différents motifs cités. La confrontation des motifs invoqués avec les conditions de logement des ménages est en cours et fera l'objet d'une publication ultérieure.

Si l'on en croit l'opinion exprimée par les ménages, leur situation relative au logement s'était légèrement améliorée entre 1955 et 1961 : la proportion des ménages qui s'estimaient mal logés et celle des ménages qui souhaitaient changer de logement avaient diminué. Par ailleurs, la liaison entre le sentiment d'être mal logé et le désir de déménager s'atténuait (cf. tableau I).

TABLEAU I
Opinion des ménages en 1955 et en 1961 Unité en %

			SOUHAITEZ-VOUS CHANGER DE LOGEMENT?		ENSEMBLE (*)
			Oui	Non	
Estimez-vous être mal logé?	Oui	1955 1961	21,7 14,8	7,9 6,9	29,6 21,7
	Non	1955 1961	5,2 8,6	65,2 69,7	70,4 78,3
ENSEMBLE (1)		1955	26,9	73,1	100 (11 345 000)
		1961	23,4	76,6	100 (11 888 500)

(*) Entre parenthèses le nombre de ménages. Les effectifs tirés de l'enquête de 1961 sont sous-estimés d'environ 3%.

Ces évolutions que l'on observe dans les opinions et les souhaits des ménages s'accompagnent-elles de modifications significatives dans les motifs qui les justifient? On dispose, pour étudier ce point, des réponses à trois questions posées dans les mêmes termes lors des deux enquêtes (2).

— La première question se limite aux caractéristiques du logement ou aux modalités de son occupation (vit en hôtel, le logement est trop petit...) qui peuvent expliquer l'insatisfaction du ménage ou son désir de déménager.

— La deuxième cherche à saisir les raisons indépendantes du logement lui-même qui peuvent justifier le désir de changer de logement.

— Enfin, la dernière question permet de saisir les motifs pour lesquels les ménages qui s'estiment mal logés ne souhaitent cependant pas déménager.

(1) Les résultats de l'enquête de 1955 ont été publiés dans

— *Études Statistiques*, n° 2, 1957.
— *Annales du C.R.E.D.O.C.*, n° 2, 1957.
— *Bulletin Statistique du Ministère de la Construction*, décembre 1959.

(2) Cf. en annexe I le libellé de ces questions.

Nous présenterons successivement les motifs indiqués par les ménages à ces trois questions. Des remarques sur l'évolution de ces motifs dans la période 1955-1961 seront faites chaque fois que possible, essentiellement pour les ménages qui s'estiment mal logés.

I. — LES RAISONS D'INSATISFACTION LIÉES AU LOGEMENT

1. Les motifs les plus souvent invoqués par les ménages qui s'estiment mal logés sont en 1955 comme en 1961 « le logement est trop petit » et « le logement est inconfortable ». Mais en 1961, les deux motifs sont cités aussi souvent l'un que l'autre alors que six ans plus tôt le manque de confort semblait susciter moins souvent le mécontentement du ménage. On ne s'étonnera pas de constater une plus grande exigence des ménages en matière de confort au fur et à mesure que le niveau de vie augmente.

L'évolution n'a cependant pas été uniforme selon la catégorie de commune de résidence et dans certains cas, elle a accusé les différences déjà existantes (cf. en annexe le tableau A 1).

On peut avoir une idée des caractéristiques du logement qui poussent à déménager en considérant, pour chaque motif, la fréquence des candidats parmi ces ménages qui s'estiment mal logés (cf. tableau 2). Ainsi, il apparaît que les caractères les moins supportés sont : la vie à l'hôtel, puis la cohabitation, puis l'exiguïté du logement.

TABLEAU 2

Fréquence des « candidats » observée en 1961 parmi les « mal logés » selon le motif d'insatisfaction lié au logement (1)

MOTIFS	POURCENTAGE DE « CANDIDATS » PARMI LES « MAL LOGÉS »
Vit en hôtel.....	95
Cohabitation.....	92
Logement trop petit.....	80
Logement insalubre, mal aéré, obscur ...	76
Logement pas assez confortable.....	73
Logement mal disposé.....	73
Logement vieux, mal entretenu.....	67

(1) Il convient de lire ce tableau de la façon suivante :
 Parmi les ménages qui s'estiment mal logés...
 ... et qui en donnent pour raison le fait qu'ils vivent à l'hôtel, 95% souhaitent changer de logement ;
 ... et qui en donnent pour raison le fait que leur logement est vieux ou mal entretenu, 67% souhaitent changer de logement.

2. Un certain nombre de ménages qui souhaitent changer de logement ont indiqué des griefs contre leur logement, bien qu'ils n'aient pas déclaré s'estimer mal logés. En effet, compte tenu de leurs conditions antérieures de logement, ou de celles de leurs voisins ou amis, ils peuvent penser qu'ils n'ont pas à se plaindre. L'exiguïté est le reproche le plus fréquemment observé (cf. en annexe le tableau A 2) ; vient ensuite le manque de confort. On retrouve les deux principaux motifs invoqués par les ménages qui s'estiment mal logés ; ce qui met en évidence l'importance que les ménages attachent à ces caractéristiques.

Les fréquences des motifs : exiguïté, ancienneté, confort du logement, varient avec la taille de la commune de résidence. Ceci ne traduit pas forcément des conditions objectives très différentes : les exigences des ménages sont sans doute plus importantes dans les villes que dans les petites communes.

II. — LES RAISONS D'INSATISFACTION LIÉES A L'ENVIRONNEMENT

Outre les raisons liées au logement, les ménages qui avaient exprimé le souhait de changer de logement étaient invités à indiquer s'il existait d'autres motifs qui les incitaient à changer de logement.

Le motif le plus souvent cité (par près de un ménage sur quatre) est le **voisinage** ; ceci est d'ailleurs caractéristique des grandes villes (cf. tableau A 3 en annexe). Les motifs invoqués par les ménages des communes rurales sont très différents : viennent d'abord l'éloignement, puis le désir de devenir propriétaire ; la fréquence de ce dernier motif décroît sensiblement avec la taille de la catégorie de commune.

Les motifs indiqués par les ménages ne sont pas indépendants les uns des autres. Ainsi, bien sûr le motif : « éloignement du lieu de travail » est souvent cité avec le motif : « désir de changer de localité », et ceci plus particulièrement dans les communes rurales.

On remarque aussi que le motif : « loyer trop élevé » est assez peu lié aux autres puisque 55% de ceux qui l'invoquent ne citent que celui-là.

III. — QUELQUES FREINS AU DÉMÉNAGEMENT

Pourquoi des ménages qui s'estiment mal logés ne souhaitent-ils pas changer de logement? Le tableau 3 indique les fréquences des différents motifs invoqués en 1955 et en 1961.

TABLEAU 3

Fréquence des motifs invoqués en 1955 et en 1961
par les « mal logés » qui ne désirent pas déménager ⁽¹⁾

(Unité = % du nombre de ménages « mal logés » ne souhaitant pas déménager)

MOTIFS INVOQUÉS	1955	1961
Loyer trop élevé ou coût du déménagement	32	41
Proximité du lieu de travail	25	28
Age.....	26	35
Habitude du quartier ou du logement.....	38	39
Autres raisons et non déclaré	15	7
Ensemble des « mal logés » ne désirant pas déménager (nombre de ménages)	900 000	820 500 ⁽²⁾

(1) Il convient de lire ce tableau de la façon suivante :
Parmi ces ménages qui s'estiment mal logés et qui ne désirent pas déménager, en 1955, 32% mettent cette attitude par le fait que les loyers sont trop élevés, etc.

(2) Les effectifs de l'enquête de 1961 sont sous-estimés d'environ 3%.

N.B. — Les ménages pouvaient justifier leur opinion en indiquant plusieurs motifs.

On y observe que :

En 1961, les **raisons financières** (loyers des logements plus confortables trop élevés, frais de déménagement) sont plus fréquemment invoqués et **prennent la première place**. L'habitude (du quartier ou du logement) prend la seconde place, mais est relativement moins fréquente qu'en 1955 où elle était le motif dominant. Vient ensuite l'âge dont la fréquence a fortement augmenté ; ceci laisserait supposer que les personnes âgées n'ont pu avoir accès aux logements disponibles dans la période 1955-1961, sans doute à cause de leur situation financière.

La fréquence du motif « habitude » décroît avec la taille de la commune tandis que celle de la cherté des loyers augmente (cf. tableau A 4 en annexe).

Age, habitude et cherté des loyers sont, en 1961, trois motifs souvent liés ; ceci semble confirmer que le frein au déménagement est plus fortement ressenti chez les personnes âgées aux possibilités financières souvent limitées.

ANNEXES

LIBELLÉ DES QUESTIONS CONCERNANT LES MOTIFS

Note importante. — Pour chaque question, le ménage était libre d'indiquer plusieurs motifs.

1. Aux ménages qui s'estiment mal logés et qui souhaitent ou non changer de logement.

Pour quelles raisons estimez-vous être mal logés ?

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 n'est pas assez confortable (installations sanitaires défectueuses).
7. Le logement est insalubre ou mal aéré, obscur.

Autres raisons, préciser :

2. Aux ménages qui souhaitent changer de logement, qu'ils s'estiment ou non mal logés.

Outre les raisons que vous avez déjà indiquées (cf. question précédente), quelles sont celles, indépendantes du logement proprement dit, qui vous incitent à rechercher un autre logement ?

1. Le ménage ne dispose du logement que provisoirement.
2. Éloignement du lieu de travail ou du centre.
3. Voisinage gênant, bruits, odeurs, usines, voisins, quartier désagréable.
4. Loyer trop élevé.
5. Le ménage voudrait quitter la localité qu'il habite.
6. Le ménage est locataire et veut devenir propriétaire.

Autres raisons, préciser :

3. Aux ménages qui s'estiment mal logés, et ne souhaitent pas changer de logement

Vous vous estimez mal logés, et néanmoins vous ne souhaitez pas changer de logement. Pourquoi ?

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 :

TABLEAU A I

Fréquence des raisons pour lesquelles les ménages s'estiment mal logés

(Unité = pourcentage du nombre de ménages « mal logés » de chaque catégorie de communes, en 1955 et en 1961)

CATÉGORIE DE COMMUNES	ANNÉE	MOTIFS LIÉS AU LOGEMENT							Ensemble des ménages « mal logés » ⁽¹⁾
		Vit en hôtel	Cohabitation	Logement trop petit	Logement mal disposé	Logement vieux, en mauvais état	Logement inconfortable	Logement insalubre	
Communes rurales.....	1955	—	1,0	51,0	16,0	48,5	53,6	28,0	926,5
	1961	—	3,1	46,1	18,0	56,8	54,4	23,1	574,0
Villes et agglomérations : < 100 000 habitants.....	1955	1,0	1,6	59,0	23,0	38,0	47,0	30,0	958,5
	1961	—	2,8	54,2	24,3	49,6	57,9	30,5	729,0
Villes et agglomérations : ≥ 100 000 habitants.....	1955	4,1	1,7	58,6	18,0	35,4	42,7	35,0	529,5
	1961	2,6	4,1	58,6	28,1	49,3	53,4	30,2	460,0
Région parisienne	1955	9,2	3,4	63,2	14,8	27,4	44,9	27,4	946,0
	1961	12,2	2,0	70,0	25,1	40,4	60,3	30,3	818,0
ENSEMBLE	1955	3,6	2,0	58,0	18,0	37,3	47,6	30,0	3 360,5
	1961	4,4	2,8	57,5	23,8	48,2	57,1	28,7	2 581,0

(1) Effectifs en milliers. Les effectifs tirés de l'enquête de 1961 sont sous-estimés d'environ 3%.
N.B.—Les ménages pouvaient justifier leur opinion en indiquant plusieurs motifs.

TABLEAU A 2

**Fréquence des motifs d'insatisfaction liés au logement,
invoqués en 1961 par les ménages ne s'estimant pas mal logés et désirant déménager**

(Unité = pourcentage du nombre de ménages ne s'estimant pas mal logés
mais désirant déménager de chaque catégorie de commune)

CATÉGORIE DE COMMUNES	MOTIFS LIÉS AU LOGEMENT							
	Pas de réponse	Vit en hôtel	Cohabitation	Logement trop petit	Logement mal disposé	Logement vieux	Logement pas assez confortable	Logement insalubre
Communes rurales	37,4	—	3,1	24,1	10,6	15,3	28,0	8,4
Villes et aggl. < 100 000 habitants.	25,3	0,6	4,9	37,8	15,2	15,8	26,0	7,9
Villes et aggl. ≥ 100 000 habitants.	23,7	0,5	4,3	43,9	16,1	9,0	26,6	9,5
Région Parisienne	31,4	4,6	—	38,6	13,1	9,6	25,0	6,9
ENSEMBLE	28,6	1,9	2,9	37,9	14,0	12,2	26,0	8,0

N.B. — Les ménages pouvaient justifier leur opinion en indiquant plusieurs critères.

TABLEAU A 3

**Fréquence des motifs d'insatisfaction indépendants du logement invoqués en 1961
par les ménages désirant déménager**

Unité = % du nombre de « candidats » de chaque catégorie de communes

CATÉGORIE DE COMMUNES	MOTIFS INVOQUÉS NON DIRECTEMENT LIÉS AU LOGEMENT						
	Pas de réponse	Logement provisoire	Éloignement	Voisinage gênant	Loyer trop élevé	Changer de localité	Locataire désirant devenir propriétaire
Communes rurales.....	25,7	12,0	27,9	7,8	8,1	18,1	25,1
Villes et agglomérations < 100 000 habitants	34,4	12,8	9,9	21,7	12,7	6,9	19,9
Villes et agglomérations ≥ 100 000 habitants	20,7	10,5	11,2	28,9	12,8	4,5	18,5
Région parisienne	41,5	12,1	11,6	28,1	13,2	9,2	7,6
ENSEMBLE	34,9	12,0	13,4	23,3	12,2	8,8	15,9

N.B. Les ménages pouvaient justifier leur opinion en indiquant plusieurs motifs.

TABLEAU A 4

**Fréquence des motifs donnés en 1961 par les ménages qui s'estiment mal logés
pour justifier qu'ils ne souhaitent pas changer de logement**

(Unité = % du nombre de ménage « mal logés » de chaque catégorie de communes)

CATÉGORIE DE COMMUNES	MOTIFS INVOQUÉS							TOTAL
	Autres loyers trop chers	Proximité du lieu de travail	Frais de déménagement	Age	Habitude	Travaux en cours	Pas de réponse ou autres réponses	Nombre de ménages (en milliers)
Rurales	28,6	27,2	3,5	35,4	51,0	1,5	3,4	296,5
Moins de 100 000 habitants	38,3	33,3	3,2	34,8	34,6	0,9	6,9	218,0
Plus de 100 000 habitants.....	50,0	24,0	8,2	34,6	29,8	—	8,2	146,0
Région parisienne	48,0	28,4	14,1	34,4	30,0	2,5	5,6	160,0
Ensemble	39,0	28,4	6,2	35,0	39,0	1,3	2,2	820,5