

CENTRE DE RECHERCHES ET DE DOCUMENTATION
SUR LA CONSOMMATION

QUELQUES REFLEXIONS SUR LA PLACE DU LOGEMENT
DANS LE BUDGET DES MENAGES

Sou1967-2063

Quelques réflexions sur la place
du logement dans le budget des
ménages / E. Salembien. (Mai
1967).

CREDOC•Bibliothèque



Mai 1967

24 37

CENTRE DE RECHERCHES ET DE DOCUMENTATION
SUR LA CONSOMMATION

QUELQUES REFLEXIONS SUR LA PLACE DU LOGEMENT
DANS LE BUDGET DES MENAGES



SOMMAIRE

INTRODUCTION

I. COEFFICIENT BUDGETAIRE RELATIF AU LOGEMENT

- I.1. Les faits
- I.2. Les opinions
- I.3. Confrontation des opinions et des faits

II. LE LOGEMENT DANS LE BUDGET

- II.1. Etudes déjà réalisées
 - a. étude de G. Vangrevelinghe
 - b. les travaux faits sur l'enquête U.N.C.A.F.
- II.2. Propositions d'études
 - a. choix du logement
 - b. la structure du budget

ANNEXE

Calcul de l'équivalence superficielle du logement.

INTRODUCTION

L'entretien du patrimoine existant, le coût relatif de la construction neuve, la part de plus en plus importante que prend celle-ci dans le patrimoine immobilier font que le ménage français est amené à consacrer une part de plus en plus grande de son budget au logement. Dans quelle mesure les ménages sont-ils prêts à accepter cet "effort" en matière de logement, et jusqu'où peuvent-ils aller ? Telles sont les questions que l'administration se pose devant cet état des choses.

Nous nous proposons dans cette note de faire le point de ce que l'on peut dire sur ce sujet (cf. § 1), ceci nous amènera à **restituer** le logement dans un cadre plus large, celui de l'ensemble du budget du ménage (cf. § 2), et à indiquer quelques pistes de recherche possible.

Auparavant, il nous faut préciser ce que l'on ^{entend} ~~tenend~~ par **logement** et par "effort". Généralement on désigne sous le mot "effort", la part du revenu consacré au logement, c'est-à-dire le coefficient budgétaire du "logement" ; ce poste peut varier du simple loyer (ou montant des remboursements d'emprunts pour les propriétaires), à la fonction "logement" qui, elle comprendrait des dépenses d'entretien (produits d'entretien, frais de réparations, peinture..) d'aménagement (meubles, tissus d'ameublement..), en passant par le loyer au sens large, c'est-à-dire y compris les charges. Dans la première partie de cette note, nous nous en tiendrons à la définition la plus restreinte, c'est-à-dire au loyer proprement dit.

I LE COEFFICIENT BUDGETAIRE RELATIF AU LOGEMENT

Du point de vue économique, le prix que le ménage doit payer pour son logement doit correspondre à la valeur du service rendu. Deux possibilités s'offrent :

- laisser faire la loi du marché ; le ménage prend le logement qu'il est capable de payer ; s'il ne dispose que d'un faible revenu, il devra se contenter d'un logement médiocre ;
- l'Etat peut se faire un devoir d'assurer à chacun un logement décent. Il lui faut alors intervenir en faveur des ménages de faible revenu et combler l'écart entre le loyer économique du logement et la charge que le ménage doit supporter ; c'est ici qu'intervient la notion de "norme d'effort".

En effet, comment juger du loyer que peut supporter le ménage compte-tenu de son revenu et de ses charges familiales ? Sur quels éléments le législateur, l'organisme prêteur peut-il s'appuyer pour se faire une idée de l'effort à demander au ménage ? Sur les faits ? Sur les opinions des ménages ? Nous allons considérer ces deux approches et en voir les enseignements.

I.1. Les faits.

Les ménages ayant emménagé récemment ont déjà fait l'objet d'études :

- "loyers et revenus des nouveaux locataires" par M. Guillot, Consommation n° 3-1964.
- "loyers et revenus des nouveaux locataires en 1963" par P. Ranchon. Note Credoc n° 1.389 Juillet 1965.

De ces études, il ressort qu'à un niveau de revenu donné, la dépense de logement est très dispersée ; ceci tient au manque d'unité sur le marché du logement, aux différences de goût que les ménages manifestent pour le logement. Par suite, la signification d'un coefficient budgétaire est très limitée puisqu'il s'agit d'une valeur moyenne autour de laquelle il existe une forte dispersion. L'utilisation de l'élasticité de la dépense de logement par rapport au revenu présente moins d'inconvénients : l'élasticité fait référence aux variations relatives, et non pas aux variations absolues ; elle est donc préférable.

En 1961, la valeur moyenne du coefficient budgétaire des emménagés récents satisfaits s'élevait à environ 12% (revenu non corrigé pour sous-estimation) ; en 1963, cette valeur est légèrement plus élevée : 12,5% ; on ne peut toutefois en déduire que le coefficient budgétaire moyen (de cette sous-population) a augmenté dans la période 1961-63, car il semble que la sous-estimation des revenus a été plus forte en 1963 qu'en 1961. Les données de l'enquête de 1967 permettront de déceler une évolution éventuelle.

Les coefficients budgétaires et les élasticités que l'on peut estimer à partir des enquêtes auprès des ménages sont des valeurs "statiques". Avant de terminer ce paragraphe, nous voudrions faire une remarque sur leur évolution dans le temps.

On observe que, en moyenne, le coefficient budgétaire relatif à la dépense de logement augmente dans le temps (1).

(1) cf. par exemple "Comparaison internationale des dépenses d'habitation" par M. Baise Consommation n° 3 - 1964.

Ceci n'implique pas une élasticité de la dépense de logement par rapport au revenu supérieure à 1. L'élasticité "statique" de la dépense de logement par rapport au revenu est inférieure à 1. (cf. les études citées ci-dessus); il est peu probable que l'élasticité "dynamique" soit, elle, supérieure à 1. Comment alors expliquer ce phénomène ? C'est que l'élasticité n'est qu'un "résumé" d'informations qui ne tient pas compte de l'évolution du patrimoine. En effet, l'évolution moyenne des loyers des logements existants est plus rapide que celle des revenus (cf. Aspects du logement), d'autre part les loyers des logements nouvellement construits sont supérieurs à ceux des logements déjà existants par suite des conditions de leur financement, enfin les logements anciens les plus mauvais disparaissent, les autres sont l'objet de travaux d'aménagement et de modernisation ; les coefficients budgétaires observés à différentes époques ne sont pas strictement comparables, essentiellement parce que la qualité des biens considérés n'est plus la même, la qualité du patrimoine immobilier s'améliorant. Observer une croissance dans le temps de la valeur du coefficient budgétaire ne permet donc pas d'en tirer quelque conclusion au sujet du comportement des ménages (1).

I.2. Les opinions.

Dans la mesure où les lois du marché ne jouent pas dans le domaine du logement par suite de diverses réglementations (conditions de financement des logements neufs, réglementation des loyers des logements anciens, des loyers des logements aidés..), il est intéressant de faire référence aux opinions des ménages.

(1) Le CERAU entreprend une enquête répétitive auprès des ménages de la ville de Lyon ; il sera possible d'en tirer quelques indications sur l'évolution de l'élasticité de la dépense de logement par rapport au revenu.

Une difficulté majeure des questions d'opinion réside dans leur interprétation : dans quelle mesure cette opinion est-elle stable ? Se traduira-t-elle effectivement dans les faits ? Les ménages sont tentés de minimiser la dépense à venir soit par timidité, soit par sous-estimation volontaire. Nous avons toutefois tenté d'analyser des données de l'enquête nationale sur le logement réalisée en 1961 par l'INSEE.

Parmi les ménages souhaitant changer de logement, un certain nombre ont cité, entre autres motifs d'insatisfaction, "loyer trop élevé". Étant donné leur jugement critique, on peut penser qu'ils ont réfléchi à leur effort maximum. Il nous a donc paru intéressant d'étudier ces candidats ; le champ de notre étude est limité aux ménages qui ne souhaitent pas changer de statut d'occupation, plus précisément à ceux qui sont locataires actuellement et envisagent de le rester (1). Parmi eux, un peu moins de 1 sur 7 ont indiqué, entre autres motifs d'insatisfaction, "loyer trop élevé". Nous partons donc de 136 observations individuelles.

1. Dans un premier temps, nous avons confronté le loyer actuel au loyer envisagé : plus de 70% envisagent un loyer plus élevé que le loyer actuel. Une analyse de caractéristiques du logement actuel nous montre alors que nombre de ces ménages sont dans des conditions de logement objectivement assez mauvaises : nombre de pièces relativement faible par rapport à la taille de la famille (et par conséquent inférieur au nombre de pièces désiré) peu de confort (50% au plus ont l'eau dans le logement, sans installations sanitaires ni WC ; certains n'ont pas même l'eau dans le logement).

(1) Deux raisons nous ont poussé à ne retenir que les locataires :
 - le petit nombre des propriétaires actuel désirant changer de logement,
 - la difficulté de comparer des charges de remboursement, soit à des loyers actuels, soit à des charges actuelles de remboursement pour des prêts effectués probablement dans des conditions différentes de celles envisageables pour l'avenir.

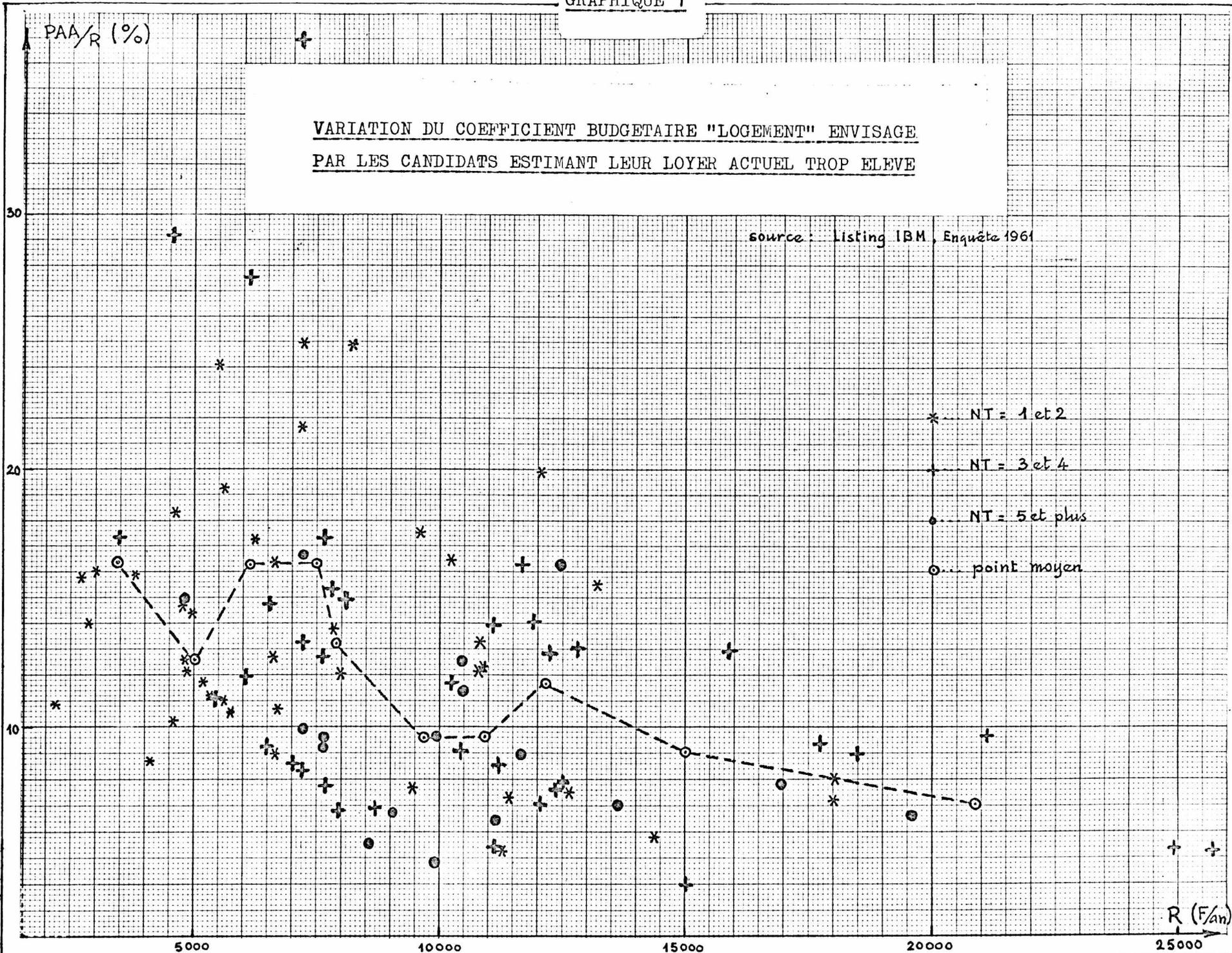
La comparaison des loyers ne peut donc se faire brutalement ; il faut tenir compte des caractéristiques du logement actuel et du logement désiré. A cet effet, nous avons eu recours à un loyer par m^2 d'équivalent superficiel (1). Sur les 136 ménages retenus dans cette étude, 110 ont indiqué un loyer (par m^2) envisagé inférieur ou égal au loyer (par m^2) actuel. C'est sur ces 110 ménages que porte l'étude du coefficient budgétaire envisagé.

2. Le graphique 1 donne, pour cette sous-population de candidats, la relation entre le coefficient budgétaire envisagé, et le revenu du ménage ; on y observe, à revenu donné, une forte dispersion du coefficient budgétaire. Cependant, il existe une relation entre le coefficient budgétaire et le revenu du ménage : le coefficient budgétaire diminue quand le revenu augmente ; ce qui signifie que l'élasticité du loyer par rapport au revenu est inférieure à 1. (2). Ce coefficient budgétaire a pour valeur moyenne 12% ; il passe d'environ 16% à 7% quand le revenu des ménages varie d'environ 3 500 à 21 000 Francs par an. Ces coefficients budgétaires sont surestimés dans la mesure où les revenus déclarés par les ménages sont sous-estimés ; si on retient pour les revenus une sous-estimation de l'ordre de 30% les valeurs données ci-dessus deviennent respectivement 12% et 5%.

-
- (1) On trouvera en annexe la méthode utilisée pour établir l'équivalence superficielle des logements.
- (2) Au stade actuel de l'étude, nous nous sommes contentés d'une étude graphique. Sur le graphique ci-joint, les ménages sont représentés par des signes différents selon qu'ils sont composés de 1 ou 2 personnes, 3 ou 4 personnes, 5 personnes et plus ; les points correspondant aux différents types de ménages sont entremêlés : la prise en considération de la taille de la famille n'améliore donc pas la relation entre le coefficient budgétaire et le revenu du ménage. Pour mettre en évidence cette relation, on a présenté sur ce même graphique les valeurs moyennes correspondant à des groupes de 10 ménages rangés suivant l'ordre croissant de leurs revenus.

VARIATION DU COEFFICIENT BUDGETAIRE "LOGEMENT" ENVISAGE
 PAR LES CANDIDATS ESTIMANT LEUR LOYER ACTUEL TROP ELEVE

source: Listing IBM, Enquête 1961



R (F/an)

I.3. Confrontation des opinions et des faits.

Une façon de juger de la valeur des opinions émises par les ménages est de confronter celles-ci avec les faits. Ceci peut-être envisagé de plusieurs façons :

- soit en comparant le loyer payé actuellement par le candidat et le loyer qu'il envisage pour un nouveau logement ;
- soit en comparant les loyers envisagés par les candidats aux loyers payés par les ménages qui ont changé récemment de logement.

La première de ces comparaisons a été faite ci-dessus. Donnons les résultats de la seconde.

Les logements occupés par les emménagés récents ne sont pas homogènes du point de vue de leurs caractéristiques de confort et de leur taille (nombre de pièces), d'une part entre eux, d'autre part avec les logements désirés par les "candidats" ; on ne peut donc comparer brutalement les loyers payés par les emménagés récents et les loyers envisagés par les candidats. Pour chaque logement nous avons établi une équivalence superficielle des éléments de confort et du nombre de pièces, et c'est le loyer divisé par le nombre de mètres carrés ainsi obtenu que nous utiliserons. (1).

Le graphique 2 donne la répartition des candidats et des emménagés récents selon le loyer (par m^2) envisagé ou payé actuellement ; on observe une dispersion moins forte pour les candidats ; de plus la médiane des emménagés récents est nettement inférieure à celle observée pour les candidats : 7,5 Fr/ m^2 contre 12,5. Notre échelle d'équivalence superficielle peut expliquer partiellement ces résultats ; par ailleurs, il faut se souvenir que les "candidats", contrairement aux emménagés récents, ont été confrontés à un même bien (ce qui justifierait une dispersion moins forte).

(1) Cette méthode a déjà été utilisée dans la première partie de cette note (cf. annexe). Sur les graphiques ci-joints, on a indiqué les valeurs moyennes correspondant à des groupes de dix ménages ; ces valeurs moyennes tiennent compte de quelques points hors de l'épure.

Ce loyer est-il corrélé au revenu du ménage ? Les graphiques 3 et 4 nous permettent de répondre à cette question :

- pour les emménagés récents (cf. graphique 3), la corrélation est mauvaise ; on pouvait s'y attendre, des études antérieures nous ayant montré les répercussions des conditions du marché du logement sur les lois de comportement des ménages (cf. Consommation n° 3 - 1966 "Les conditions du marché du logement et le comportement des ménages").
- pour les candidats, on observe une corrélation ; un ajustement sur points moyens nous donne la relation :

$$y = 0,57 x + 9,2$$

y étant le loyer par m² (le nombre de m² étant défini comme indiqué ci-dessus) ; x étant le revenu annuel du ménage exprimé en milliers de nouveaux francs.

Cette confrontation permet de vérifier le réalisme des opinions émises ; en effet étant donné les prix qu'ils envisagent les "candidats" peuvent trouver à se satisfaire sur le marché. On peut difficilement pousser l'interprétation plus loin ; l'unité utilisée ici n'est pas représentative de la dépense de logement.

II - LE LOGEMENT DANS LE BUDGET

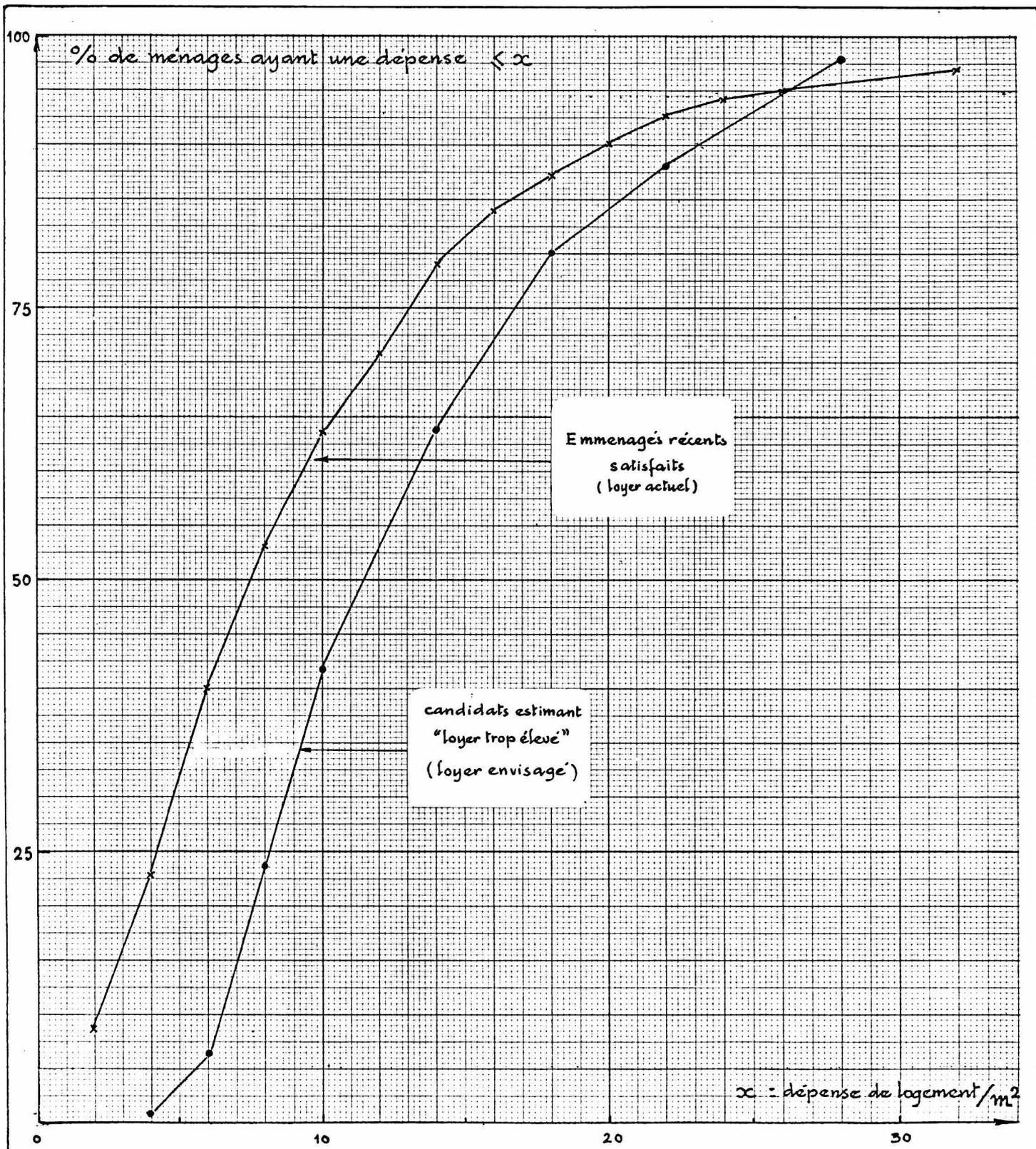
Quelles sont les répercussions sur l'ensemble du budget d'une dépense plus ou moins élevée pour le logement ?

La réponse à cette question est très importante car elle a des répercussions de plusieurs ordres :

- sur le plan du ménage : quelles sont les répercussions d'une augmentation de la part des ressources affectées au logement ? Dans quelle mesure cette déformation du budget est-elle transitoire (par exemple, une diminution du budget habillement en corrélation

GRAPHIQUE 2

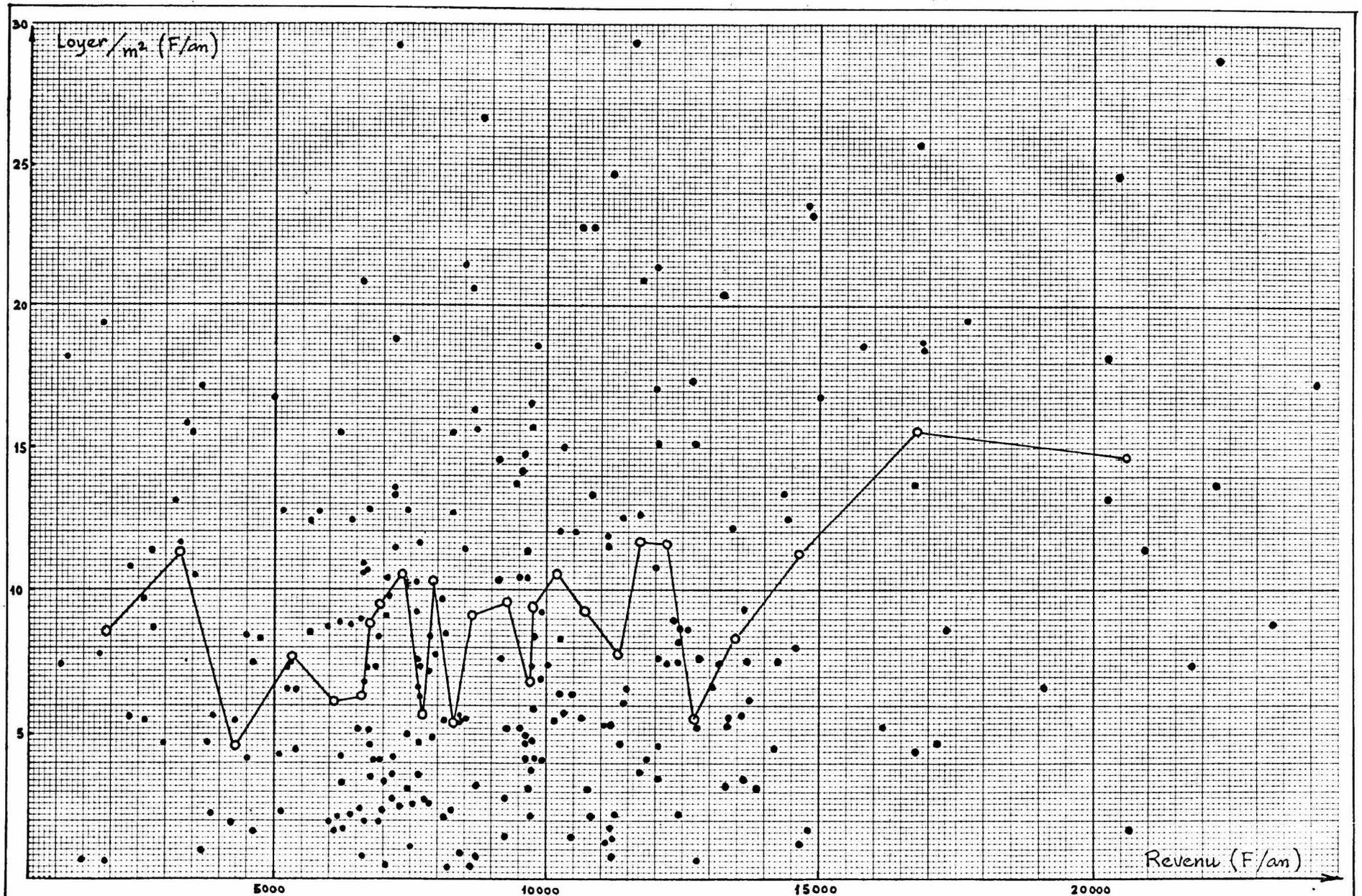
DISTRIBUTION DES MENAGES SELON LEURS DEPENSES DE LOGEMENT (par m²)*



* Le nombre de m² utilisé en dénominateur est fonction du confort et du nombre de pièces du logement.

GRAPHIQUE 3
VARIATION DU LOYER (par m²)* EN FONCTION DU REVENU

- Emménagés récents satisfaits -

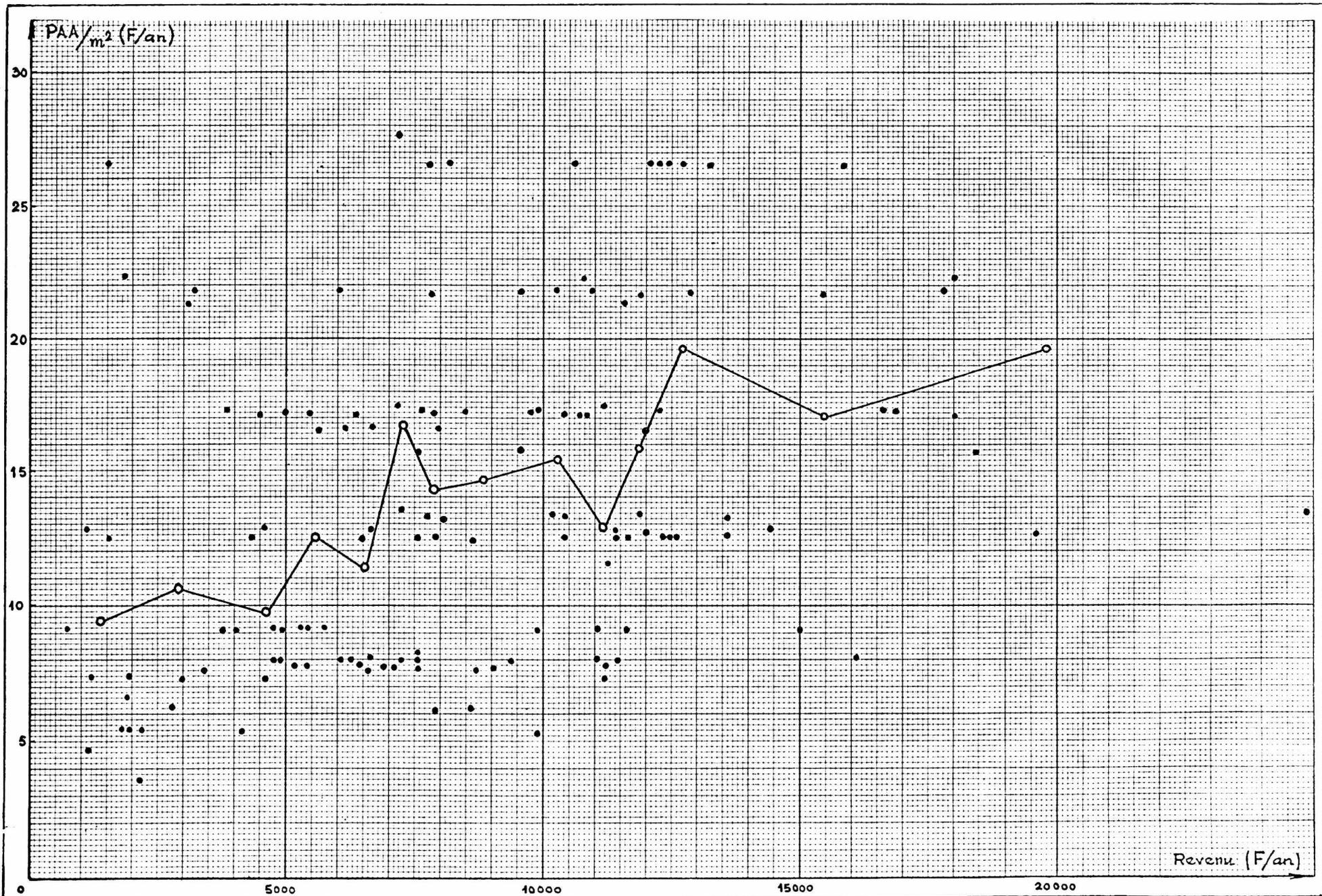


* Ce nombre de m² utilisé en dénominateur est fonction du confort et du nombre de pièces du logement.

Source : listing IPM - Enquête 1961

VARIATION DU LOYER (par m²) * ENVISAGE EN FONCTION DU REVENU

- Candidats locataires estimant leur loyer actuel trop élevé -



* cf. Note du graphique 3

Source : listing I.B.A. - Enquête 1961.

avec l'augmentation du budget logement peut-elle durer ?) ; quelles sont les répercussions à plus long terme sur les habitudes d'épargne des ménages ?...

- sur le plan de l'économie générale : quelles sont les répercussions sur l'ensemble de l'économie (emploi des ressources, consommation des autres biens, recherche de ressources complémentaires ...) d'une augmentation du montant des ressources affectées à la création et à l'entretien des logements.
- sur le plan du marché du logement : les ménages sont-ils prêts à supporter une augmentation du prix du logement plus rapide que celle des autres biens de consommation ?

II.1. Etudes déjà réalisées

Avant de faire des propositions d'études sur ce sujet, rappelons les résultats des études déjà réalisées.

- a. L'étude de G. VANGREVELINGHE (cf. Etudes statistiques n° 4 - 1961, et Bulletin statistique du Ministère de la Construction, Décembre 1961).

L'objet de cette étude est de préciser les répercussions du niveau des dépenses d'habitation sur les autres dépenses du ménage. A cet effet sont comparés les budgets de ménages habitant des logements neufs où les loyers sont relativement élevés, et de ménages habitant des logements anciens.

Une enquête a été réalisée dans chacune des trois agglomérations de Paris, Lille et Toulouse auprès de 100 ménages habitant des logements neufs (c'est-à-dire postérieurs au recensement de 1954) et 100 ménages habitant des logements anciens ; ces derniers ont été choisis, non pas pour être représentatifs de l'ensemble des logements anciens, mais pour être aussi comparables que possible à l'échantillon des logements neufs ; en effet, pour que la comparaison des budgets soit significative, il était nécessaire

d'éliminer au mieux les facteurs étrangers, et que les deux échantillons de ménages soient aussi semblables que possible, hormis les dépenses de logement. Les caractéristiques retenues pour choisir l'échantillon de logements anciens sont : la localisation géographique, le nombre de personnes et la catégorie socio-professionnelle du chef de ménage.

De cette étude (1), si l'on compare globalement les deux échantillons de ménages, il ressort que :

- le surcroît de dépenses d'habitation résultant de l'occupation d'un logement neuf est compensé à raison d'environ 40% par l'aide de la collectivité (sous forme d'allocation-logement ou primes à la construction), le reste étant compensé par moitié par une compression des dépenses de transport individuel et d'équipement du logement.

Au vu de ces résultats, on peut se poser plusieurs questions :

- la compression des dépenses d'habillement est-elle durable ?
- les dépenses d'équipement du logement sont plus faibles dans les logements neufs que dans les logements anciens.

De prime abord, ce résultat peut paraître étonnant ; en fait, il est possible que les habitants de logements neufs aient moins de dépenses d'équipement à faire que les habitants de logements anciens, leur logement étant mieux équipé au départ ; ainsi par exemple, il faudrait

(1) Faute de pouvoir comparer les structures de budget à revenu égal, les comparaisons sont faites sur les dépenses moyennes par ménage pour chacun des deux groupes habitant des logements anciens et habitant des logements neufs.

isoler les dépenses d'appareil de chauffage, environ 40% des logements neufs étant équipés d'un chauffage collectif (1).

- une analyse un peu plus fine montre que la nature des postes comprimés varie avec la catégorie socio-professionnelle du chef de ménage et avec la taille du logement ; une étude plus poussée de ces variations nécessiterait un échantillon de ménages plus important.

b. Les travaux faits sur l'enquête U.N.C.A.F. (en cours d'impression).

A la demande de l'U.N.C.A.F., le C.R.E.D.O.C. a réalisé en 1962-63 une enquête auprès des familles nombreuses. Ont été interrogés environ 1 000 ménages résidant dans des villes de plus de 10.000 habitants, composés d'un couple et de 2 à 6 enfants allocataires. L'enquête portait sur l'ensemble du budget pendant une période d'un an ; les informations ainsi recueillies permettent de faire des études assez fines sur les budgets de famille.

Des dépenses telles qu'achat du logement, de biens d'équipement, entraînent des compressions de budget. Les résultats d'une première approche de ce problème sont présentés dans le Bulletin C.A.F. de Novembre 1964 (p. 896 et sq).

Sont comparés les budgets des familles :

- qui achètent leur logement,
- qui effectuent des dépenses d'équipement (équipement ménager, voiture, télévision).
- qui n'ont pas de dépenses d'achat de logement ou d'équipement.

(1) Les dépenses regroupées sous ce titre sont : achats de meubles, literie, appareils de chauffage et de cuisine, appareils ménagers et électroménagers.

La comparaison est faite en termes de coefficients budgétaires. Il en ressort que les ménages qui achètent leur logement affectent une part moins importante de leurs ressources aux dépenses alimentaires (37% contre 51%), et aux dépenses d'habillement (9,5 contre 12,5%) que les ménages qui n'achètent aucun bien important (logement ou bien d'équipement) ; il semble que le poste loisir soit aussi légèrement affecté par l'achat du logement.

Ces résultats sont un peu différents de ceux obtenus par VAN GREVELINGHE, en particulier en ce qui concerne l'alimentation. Mais il ne s'agit pas des mêmes populations : ici sont comparés des ménages en cours d'accession à la propriété et des ménages locataires, alors que dans l'étude précédente il s'agissait de deux sous-populations de locataires. Il est très possible que les ménages qui accèdent à la propriété aient des goûts différents des autres ménages ; il se peut aussi que ces ménages organisent mieux leur budget. Seule une étude plus approfondie des caractéristiques des ménages, de leurs motivations, et une étude plus approfondie des structures de budget pourra donner des éléments de réponse à ces questions (1).

(1) Citons aussi un travail fait par NICHOLSON.

Lors de son étude des budgets de familles ouvrières en 1949, (cf. "Variations in Working class family expenditure", Journal of the Royal statistical Society series A, part. IV, 1949), NICHOLSON se posait le problème de comparer les changements simultanés de deux groupes de dépenses lorsque le revenu variait ; il a essayé de répondre en particulier, pour les seuls ménages ayant un enfant, aux deux questions suivantes :

- deux ménages ayant la même dépense totale, mais des dépenses de loyer différentes, comment la dépense alimentaire est-elle affectée ?
- des deux variations : changement de loyer à dépense totale constante, et changement de revenu à dépense de loyer constante, laquelle a le plus grand effet sur la dépense alimentaire ?

Il observe que, à dépense totale donnée, la dépense alimentaire est assez inélastique à une variation des loyers. D'autre part, un changement dans le revenu a un effet plus important qu'un changement de la dépense de logement sur la dépense alimentaire ; toutefois, cet effet du changement de revenu diminue quand le revenu croît, et tend à devenir inférieur à l'effet du changement de la dépense de logement. Il faudrait revoir si la méthode utilisée par NICHOLSON (corrélations entre les écarts à la droite de régression des groupes de dépenses considérées) pourrait être reprise.

II.2. Propositions d'études

Comment se pose le problème ? Le ménage choisit son logement ; ensuite il dispose d'un revenu pour les autres consommations, qui est égal aux ressources diminuées du loyer (ou des versements pour accéder à la propriété). On peut donc concevoir une étude composée de deux volets : l'un centré sur le choix du logement, l'autre sur la structure du budget qui en résulte.

a. Choix du logement

Quand nous parlons du choix du logement, nous pensons au pôle de décision important que constitue le logement ; ce choix englobe de nombreux aspects : caractéristiques du logement, goût que le ménage a pour le logement ... En effet, tous les ménages n'accordent pas la même place au logement : cela peut aller de la notion de logement-abri au logement-instrument de prestige, en passant par le logement, lieu-d'épanouissement de l'individu ou de la famille ; compte tenu de cet attachement, le ménage envisage de consacrer au logement une somme plus ou moins importante ; ceci a des répercussions directes sur le choix des caractéristiques du logement. Une première question se pose : sous quelle forme dépensera-t-il cette somme ? Loyer ou mensualité pour accéder à la propriété ? Cette option ne découle pas directement : deux ménages peuvent avoir le même attachement pour le logement, mais l'un préférera être propriétaire alors que l'autre envisagera la location. Cette option n'est peut-être pas totalement indépendante du choix des autres caractéristiques du logement : localisation, taille, qualité.

Pour tenter d'expliquer le choix du ménage et son attitude par rapport au logement, il est nécessaire de faire appel à des variables complexes, les seules caractéristiques socio-économiques du ménage ne suffisent pas ; il faut intégrer des variables psycho-sociologiques.

Des essais ont déjà été faits au C.R.E.D.O.C. sur les données de l'enquête U.N.C.A.F. dont nous avons parlé ci-dessus ; en effet, un certain nombre de questions ont été posées aux ménages, qui doivent permettre de déceler des caractéristiques de comportement, des aptitudes : attachement à la propriété, ouverture vers l'extérieur...

Dans un premier temps, on pourrait se centrer sur un des aspects du problème évoqué ci-dessus : le choix entre l'accession et la location. Une étude complète de l'attitude du ménage par rapport au logement nécessiterait sans doute une enquête particulière.

b. La structure du budget.

Nous voyons deux approches possibles :

- une première approche consisterait à comparer des ménages qui bénéficient du même service logement, mais qui, par suite de la réglementation en vigueur ont des dépenses différentes ; pour certains, il y a rente de situation, tandis que pour les autres, il y a perte. Apparemment ce sont des ménages qui ont le même attrait pour le logement, mais pour des raisons qui leur sont extérieures, leurs dépenses de logement sont différentes et par suite le revenu disponible pour les autres dépenses n'a pas la même ampleur. Quelles structures de budget en résultent-ils ? Quels postes sont comprimés ?

Cette étude doit se faire bien entendu à situation égale du point de vue conditions de logement et ressources. Une tâche préliminaire sera d'ailleurs de définir ce qu'on entend par service-logement équivalent ; et éventuellement le niveau de vie, si on considère simultanément des familles de taille différente.

- une deuxième approche consiste à porter son attention sur les ménages qui accordent un poids important au logement, ce poids se traduisant non seulement par un loyer (ou des dépenses de remboursement)

élevé (1), mais aussi par des dépenses pour des biens liés au logement (équipement, ameublement...). Dans un premier temps, l'objet de l'étude serait, après avoir identifié ces ménages (ce qui suppose une étude préalable pour déceler l'attrait du ménage pour le logement) d'examiner les caractéristiques socio-économiques de ces ménages et de voir ainsi s'il s'agit de populations-pilotes (par exemple, de jeunes). Si oui, l'étude de leur comportement permettrait de prévoir l'évolution à attendre du fait que le coefficient budgétaire-logement tend à augmenter. (2)

Un matériau assez riche est disponible pour ce travail ; il s'agit de l'enquête auprès des familles nombreuses réalisée par le CREDOC à la demande de l'UNCAF ; cette enquête présente plusieurs avantages : possibilité de rapporter la dépense de logement à la dépense totale et non au revenu (qui est généralement plus sous-estimé que la dépense totale) ; caractéristiques des ménages plus riches (données psychosociologiques, en particulier).

-
- (1) Ceci suppose que l'on isole les ménages qui ont une forte dépense de logement par suite des contraintes du marché.
- (2) Cette éventualité de l'augmentation du coefficient budgétaire est à considérer tant que le prix relatif du logement croîtra plus vite que celui des autres biens.

ANNEXECalcul de l'équivalence superficielle du logementa. Logement actuel

Pour établir l'équivalence superficielle du logement, nous avons tenu compte de deux choses : les éléments de confort et le nombre de pièces.

- pour les éléments de confort, nous avons repris des estimations qui correspondent d'aussi près que possible aux équivalences retenues par la loi de 1948 dans le calcul de la surface corrigée (1). Les estimations retenues sont présentées dans le tableau A 1.

- pour le nombre de pièces, nous avons envisagé deux cas : les logements équipés d'un certain confort (eau, WC. dans le logement et baignoire, douche ou lavabo), et les autres ; puis nous avons appliqué respectivement les normes de surface en vigueur pour les logements bénéficiant d'une aide de l'Etat ; pour les logements ayant un certain niveau de confort, nous avons retenu la surface minimum des H.L.M., norme en vigueur au 1.1.1964 ; pour les autres logements, nous avons retenu la surface minimale des H.L.M. de catégorie A. Les surfaces retenues sont présentées dans le tableau A 2. (2).

-
- (1) On trouvera un détail de ces estimations dans une autre étude (cf. "Un modèle prévisionnel de la demande de logements dans la Région parisienne". par J. Azcarate. Credoc note n° 2.787 Avril 1967 p. A11 et 59).
- (2) Cf. le numéro spécial de l'Habitation : "Tout ce qu'il faut savoir sur l'aide à la construction", 5ème et 6ème éditions. pp. 125 et 133.

Exemple : un logement de 4 pièces avec
eau, baignoire, WC. dans le logement : $16 + 66 = 82 \text{ m}^2$

un logement de 4 pièces avec
eau, lavabo, WC. hors du logement : $5 + 55 = 60 \text{ m}^2$

b. Logement désiré

Le logement représenté sur le plan soumis au ménage comportait l'eau, les WC., baignoire ou douche ; donc, au départ, chaque logement dispose de 16 m^2 d'équivalence superficielle ; à ces m^2 viennent s'ajouter ceux correspondant au nombre de pièces selon la dernière ligne du tableau A 1.

TABLEAU A.1

Unité = m^2

	Nombre de pièces du logement						
	1	2	3	4	5	6	7
Logement sans confort	10	34	45	55	79	75	85
Logement avec confort	25	42	55	66	80	90	100
Logement désiré	49		61	74	90	104	

TABLEAU A.2.

Eléments de confort du logement			Equivalent en m ²
Eau	Installation sanitaire	W.C.	
Dans le logement (avec ou sans eau chaude par instal- lation collective L'eau peut-être fournie grâce à une pompe) (code 1, 2, 3)	Baignoire ou douche	Dans le logement (code 1)	16,0
		Hors du logement mais réservés au ménage (code 2)	5,0
		Autres cas	3,6
	Pas de baignoire ni douche, mais 1 ou plu- sieurs lavabos (code 2)	Dans le logement (code 1)	6,4
		Hors du logement mais réservés au ménage (code 2)	5,0
		Autres cas	3,6
	Seulement l'eau à l'évier de cuisine (code 3) et "non déclaré"	Dans le logement (code 1)	5,0
		Hors du logement mais réservés au ménage (code 2)	3,6
		Autres cas	2,2
Eau à l'étage à la cour, ailleurs (code 4, 5 ou 6)	Quels que soient les autres éléments (instal- lations sanitaires et W.C.)		1,0

14 SEP. 1970

lex: no 1

