

BIBLIOGRAPHIE

LES TRAVAUX DE PRÉPARATION DU V^e PLAN ET L'ÉLABORATION D'UN MODÈLE NATIONAL DE FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Il apparaît particulièrement important que les recherches entreprises en matière d'études économiques sur le **fonctionnement du marché du logement**, s'insèrent dans le cadre de la préparation des plans nationaux.

La base de cette réflexion est naturellement constituée par les travaux qui ont servi à l'élaboration du V^e Plan et dont la responsabilité technique incombait à l'I.N.S.E.E. Les documents utilisés à cet effet sont cités en annexe. On ne trouvera pas ici un résumé de ces travaux parfaitement clairs dans leur présentation et encore moins une critique : les solutions adoptées étaient sans doute les meilleures, compte tenu des informations disponibles et des délais impartis. On voudrait seulement contribuer à tirer, en liaison avec ceux qui en ont eu la charge, les enseignements des expériences faites.

A. — LA PLACE DU LOGEMENT DANS L'ÉCONOMIE

On rappelle ici quelques caractéristiques économiques du logement qui aideront à situer les problèmes généraux qui se posent dans le domaine de la prévision. Le logement constitue un investissement (§ I) dont le service qu'il procure s'échange sur un marché (§ II). La Comptabilité Nationale donne une vue très synthétique des résultats du fonctionnement du marché (§ III).

I. — Le logement est un investissement non productif

a) La Comptabilité Nationale considère la construction de logements comme un **investissement non productif** pour des raisons bien évidentes. La durée d'utilisation dépasse largement le cadre annuel. Il devient donc nécessaire de distinguer production du bien (Fbcf) ⁽¹⁾ et service rendu par celui-ci tout au long de sa vie (consommation des ménages). Sa qualité exerce sans doute une influence sur la productivité de la population active, mais ce lien est trop indirect pour qu'il soit possible de ranger le logement dans les investissements productifs ⁽²⁾.

(1) Fbcf : Formation brute de capital fixe.

(2) Cf. à ce propos des effets du logement sur la productivité de la main-d'œuvre, bibl. [1].

On peut tirer deux conséquences de cette définition :

— Les transactions portant sur ce bien vont jouer un grand rôle dans le fonctionnement du marché. On sait qu'en 1963, sur cinq ménages qui ont emménagé dans l'année, deux seulement sont entrés dans un logement nouvellement construit (1).

— Le financement de cet investissement constitue un élément essentiel des mécanismes du marché immobilier ; ceci d'autant plus que la durée des prêts consentis est longue. En 1965, l'autofinancement des ménages et des entreprises de location (H.L.M. ...) atteignait environ 55% de la Fbcf-logement. La marge d'autofinancement de l'ensemble des entreprises était alors de 66,5%. Le Ve Plan prévoit une évolution en sens contraire des modalités de financement de ces deux types d'investissements : dans le secteur productif, l'autofinancement devrait augmenter (70% en 1970), alors qu'on prévoit une baisse de celui-ci dans la construction : 44% à la fin du Ve Plan (2). Le rôle des intermédiaires financiers dont l'activité est liée à la construction devrait augmenter en conséquence.

b) Le logement est un bien complexe puisque, à la limite, deux logements ne sont jamais identiques. On peut définir des marchés sur lesquels s'échangent des logements semblables, définis par le croisement des éléments suivants :

- taille (surface et nombre de pièces),
- qualité,
- type d'immeuble,
- implantation géographique et niveau des services liés à la localisation,
- statut d'occupation.

Les substitutions d'un logement à l'autre, et donc les passages de marché à marché, sont plus ou moins fréquentes : elles sont toujours possibles ; c'est une des difficultés que présente la prévision en ce domaine.

Le comportement des ménages apparaît lié à un certain nombre de grandeurs qui leur sont propres : revenu, âge, etc... Les conditions générales de fonctionnement des différents marchés qui existent au niveau d'un ensemble géographique donné, celui d'une agglomération par exemple, exercent également une influence sur les ménages ; une forte tension entre l'offre et la demande conduira les demandeurs à accepter en moyenne, un effort plus important pour se loger (3).

II. — Le fonctionnement du marché du logement

La demande des ménages apparaît comme l'élément déterminant dans le fonctionnement du marché. On pourrait distinguer dans celle-ci un élément lié au besoin d'indépendance (création d'un ménage) et un autre besoin complexe d'amélioration d'une situation existante : désir d'un logement plus grand, d'une qualité meilleure ou pourvu d'une localisation plus agréable. L'évolution de la demande des ménages dépend de nombreux facteurs ; il apparaît plus facile de prendre en compte l'effet d'une modification des variables socio-démographiques (évolution du nombre de personnes du ménage ou augmentation des revenus) que les conséquences d'une transformation des conditions de fonctionnement du marché (bouleversement des prix d'offre) ou d'un changement dans le comportement (goût plus accentué pour le logement, préférence pour la propriété...).

Le comportement des offreurs exerce une influence sur le jeu du marché par l'intermédiaire des prix et des quantités. On manque d'informations sur la politique suivie par les producteurs : il semble que les prix soient très rigides à la baisse, bien que les taux de croissance subissent sans doute l'effet de la conjoncture, mais que les ajustements se feraient plutôt (dans le secteur des logements neufs) par l'intermédiaire des programmes de construction. En particulier, on connaît mal aujourd'hui le comportement des promoteurs, entreprises ou ménages, qui achètent pour mettre en location. Une place à part doit être faite aux ménages qui sont leur propre promoteur ; ces propriétaires qui font construire

(1) Cf. bibl. [2], chapitre II.

(2) Cf. bibl. [3].

(3) Cf. bibl. [11].

leur maison représentaient environ 20% du total de la construction en 1962-1963 ; leur importance décroît naturellement lorsque la taille de la commune augmente (1).

Les **règles de fonctionnement du marché** : activité des institutions financières, modalités de l'aide publique et réglementation, complètent cette esquisse de description.

III. — Le logement dans la comptabilité économique

Situer les aspects économiques du marché du logement dans le cadre comptable national apparaît indispensable à une bonne compréhension des méthodes suivies lors de l'établissement du V^e Plan.

a) **Utilité et limites du cadre comptable** : le V^e Plan donne une image de la situation économique en 1970. En matière de logement, où le patrimoine existant joue un grand rôle, il semblerait particulièrement intéressant d'établir un cheminement entre l'année de base et l'année de la projection.

Le principal apport du **cadre comptable** est de formaliser les équilibres, en termes de flux, qui doivent être réalisés à tout moment ; les loyers versés sont perçus par les ménages ou les entreprises de location ; la Fcbf est financée par l'autofinancement ou les emprunts... Cet instrument assure donc, tout à la fois, la cohérence interne du poste logement et la liaison avec le reste de l'économie.

Les **entreprises du bâtiment** interviennent comme producteurs de la Fcbf : construction et gros entretien. L'observation de l'activité de la branche bâtiment, indépendamment de celle des travaux publics, pose de difficiles problèmes d'imputation : de nombreuses entreprises travaillant dans les deux secteurs.

Les entreprises de location (H.L.M. ...) ont deux activités principales ; d'une part, elles assurent un rôle de gestion courante en percevant les loyers des logements qui leur appartiennent, d'autre part elles font construire de nouveaux immeubles et entretiennent leur patrimoine.

Le **compte des ménages** est beaucoup plus complexe, l'agent « ménage » intervenant ici à quatre titres différents. En premier lieu comme locataire ; selon la nature de son propriétaire, il verse le montant de son loyer à un autre ménage ou à une entreprise (on ne cite que pour mémoire les loyers fictifs ; ils correspondent par définition à un versement du ménage à lui-même). Le ménage apparaît donc ensuite en tant que propriétaire d'un logement mis en location. En troisième lieu, il peut être, ou en voie de devenir, propriétaire occupant. Il peut alors verser des intérêts ou rembourser le capital des emprunts contractés ou encore participer directement au financement de son logement (autofinancement). 75% des propriétaires non agricoles, en 1963, ne supportaient pas de dépenses liées à l'achat du logement (2). Enfin, il peut prêter des fonds à un autre ménage ou à une entreprise de location ou encore à une institution financière. On apprécie aisément les difficultés d'observation que soulève le remplissage de ce cadre comptable.

b) Une meilleure compréhension des activités liées au logement devrait conduire à des **améliorations** menées dans deux directions :

La première est orientée vers une **description** plus complète des mécanismes. La seule limite du cadre comptable actuel tient aux insuffisances de l'observation. On pourrait d'abord tenter d'isoler les différentes activités liées au logement qui concernent les ménages ; par exemple, en prévoyant une ligne différente pour chacune d'entre elles dans un éventuel tableau économique logement (3). La notion de loyer fictif s'impose pour des raisons bien connues (éviter que le montant de la p.i.b. (4) ne dépende de l'évolution du statut d'occupation...). Elle apparaît cependant peu adaptée à la connaissance des mécanismes économiques du marché du logement. En effet, seuls comptent alors les flux financiers. Plus grave est la non prise en compte des transactions sur le patrimoine déjà existant (et sur les terrains). Sans aller jusqu'à monter une comptabilité complète de patrimoine, il serait peut-être possible de faire figurer les flux liés à ces échanges. Sinon

(1) Cf. bibl. [4], chapitres II et III.

(2) Cf. bibl. [2], chapitre I.

(3) Un travail dans ce sens est en cours à l'I.N.S.E.E.

(4) **p.i.b.** : production intérieure brute.

on néglige, entre autres, l'effort financier fait par des ménages qui se rendent acquéreurs d'un logement d'occasion (épargne, ...) et les circuits financiers mis en cause.

La deuxième direction concerne l'explication des phénomènes. Il est bien évident que le cadre comptable ne prétend pas mettre en valeur toutes les relations de cause à effet. Il faudrait pour cela intégrer des variables qui n'entrent pas directement dans le tableau : évolution démographique, rôle des prix... Le cadre comptable permet seulement, en respectant certaines contraintes, de traduire un équilibre défini par ailleurs. On pourrait cependant envisager d'étudier systématiquement la nature des relations qui s'établissent entre certaines grandeurs : taux d'expansion, et l'évolution du montant de la Fbcf... Les résultats pourraient peut-être servir à une projection macro-économique, mais de caractère très simple.

Quelle a été, dans le domaine du logement, la procédure suivie pour l'établissement du V^e Plan?

B. — LES ENSEIGNEMENTS DE LA PRÉPARATION DU V^e PLAN EN MATIÈRE DE LOGEMENT

L'établissement des projections en matière de logement se prête mal au résumé. Les études ont en effet porté sur des points différents selon la phase d'avancement général des travaux (ensemble des esquisses). De plus, les hypothèses dans lesquelles elles se situaient ont varié entre 1962 et 1965. On rappelle uniquement les traits qui paraissent caractéristiques des méthodes adoptées (§ 1). Le tableau I suivant (1) donne la chronologie des opérations (§ 2).

TABLEAU I
Chronologie des études

NATURE DES ÉTUDES	PRINCIPALES ESQUISSES			
	E ₀	E ₂	E ₅ (Grandes options)	Commission de l'Habitation
a) Perspectives sur le service du logement		+		+ (Groupe IV)
b) Hypothèses sur le nombre de logements.	+	+	+	+
c) Hypothèse sur le prix des logements :				
c ₁ : Évolution globale (indice qualité...)	+	+		
c ₂ : Étude détaillée (demande solvable...)			+	+ (Groupes I et V)
d) Financement de la Fbcf (circuit de financement).			+	+

Les croix indiquent un effort particulier effectué.

a) **Chronologie des études** : Les esquisses E₀ et E₂ ont été complétées par des variantes destinées à apprécier les conséquences d'un effort de construction plus important.

(1) Ce tableau est établi à partir de bibl. [5].

b) Le point de départ des perspectives sur l'évolution de la construction est constitué par une analyse des **besoins**. Ceux-ci ont été décomposés selon cinq origines. Besoins nés :

1. de l'évolution démographique (à taux de cohabitation constant),
2. de l'immigration en provenance de l'extérieur,
3. des migrations internes,
4. de la décohabitation,
5. du renouvellement-desserrement.

Pour donner un ordre de grandeur de l'importance de chacune de ces composantes, le tableau 2 reprend la justification des 480 000 logements retenus dans le V^e Plan (1).

TABLEAU 2
Origine des besoins

TOTAL	1	2	3	4	5
	Démographie (à cohabitation constante)	Immigrations extérieures	Migrations internes	Décohabitation	Renouvellement Desserrement
480 000	150 000	40 000	65 000	50 000	175 000
100	0,31	0,08	0,14	0,11	0,36

Ces différents types de besoins ont fait l'objet d'estimations distinctes, largement appuyées sur l'évolution observée entre les deux derniers recensements (1954-1962) (2). Cette estimation des besoins a en définitive la nature d'un choix politique, pour deux séries de raisons. D'abord, parce que l'on ne dispose pas aujourd'hui d'instruments de prévision adaptés à l'objectif poursuivi ; c'est ainsi que la perspective liée au besoin de renouvellement est en fait un solde obtenu par différence entre le nombre total de logements (considéré à un stade donné comme une contrainte) et une estimation des autres besoins. Au même titre, l'hypothèse de décohabitation résulte largement d'un choix de cette nature. Ensuite, parce que la notion de besoin n'est pas directement liée au comportement économique des ménages tel qu'il s'exprime : on peut seulement la considérer comme constituant le **soubassement de la demande**. L'estimation globale des besoins à satisfaire dans le cours du V^e Plan s'est faite dans une large mesure par décision politique : 420 000 dans l'esquisse 1, près de 500 000 à la Commission de l'Habitation, 480 000 en définitive.

Le passage du nombre de logements retenu (N) à un montant d'investissements à réaliser (Fbcf), nécessite une **perspective de prix**. Celle-ci semble avoir été, dans les travaux préparatoires, de deux types, selon les esquisses :

— Évolution globale intégrant d'une part, une augmentation moyenne, dans l'ensemble du programme, de la qualité et de la taille ; d'autre part, un glissement des prix relatifs, toutes choses égales par ailleurs.

— Étude détaillée des **programmes de construction** (3) : cet effort constitue une partie originale des travaux du V^e Plan en matière de logement. L'établissement d'un programme a reposé, indépendamment d'hypothèses sur l'évolution du prix de chaque catégorie de logement, sur l'analyse de deux éléments étroitement imbriqués ; la **demande solvable** et les circuits de financement. Dans une certaine mesure ces deux impératifs ont agi en

(1) Cf. bibl. [6].

(2) Cf. bibl. [7].

(3) Cf. bibl. [8] et [3].

sens inverse. L'étude, même rapide, de la demande conduisant à accorder une place importante à la construction sociale et l'analyse des circuits financiers orientant les programmes vers un effort accru des ménages. La prise en compte des revenus des ménages et l'établissement d'une liaison entre ceux-ci et le prix (ou les loyers) du logement occupé ont montré la nécessité d'avoir un important programme aidé (1). Malheureusement cette étude n'a pu prendre en compte explicitement l'effet du patrimoine existant.

L'étude des **problèmes financiers** s'est faite dans le cadre des institutions alors en vigueur et a eu pour objet de définir sous quelles conditions le montant des emprunts prévus pourrait être « nourri ». Il conviendrait de préciser à ce sujet les méthodes suivies pour déterminer le montant de l'épargne brute des ménages directement investie dans la construction. Il semble que des considérations qualitatives sur le taux d'épargne accepté par les ménages aient conduit à l'établissement de cette perspective (2). Mais comment a été rendu l'arbitrage avec les autres emplois possibles de l'épargne? On sait que la part de l'épargne des ménages investie dans la construction serait plus faible en 1970 (42,2) qu'en 1965 (50,5) (3). La prise en compte de la solvabilité de la demande et des possibilités de financement a conduit à distinguer dans la prévision ce qui constitue un objectif (260 000) dont on pense qu'il pourra être absorbé par la demande et ce qui ressort d'une prévision (220 000) : les conditions de réalisation en sont moins clairement tracées (4).

Les projections concernant le **service du logement** (loyers réels et fictifs) apparaissent largement autonomes. Elles prennent bien en compte l'effet direct de la construction sur le patrimoine de 1970, mais les hypothèses portant sur le niveau des loyers ne s'intègrent pas dans un modèle d'ensemble du fonctionnement du marché du logement. En particulier, comment s'assurer que le programme de construction est compatible avec les hypothèses de loyers retenues par ailleurs pour l'ensemble du patrimoine? (5).

Dans ces conditions les principaux agrégats constitutifs du T.E.E. et du T.O.F. (6) sont établis. Il reste à faire des évaluations sur le montant des remboursements d'emprunts (intérêts et amortissement en capital) et sur quelques autres grandeurs difficilement prévisibles : montant des dépenses de gros entretien... Le partage entre agents (entreprises, ménages) s'est certainement avéré délicat.

C. — QUELQUES ÉLÉMENTS POUR LA CONSTITUTION D'UN MODÈLE D'ENSEMBLE DU FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ

La seule possibilité pour améliorer les prévisions de construction du logement consiste à élaborer un modèle d'ensemble (§ I). Les grandes caractéristiques de ce modèle sont précisées ensuite (§ II).

I. — Nécessité d'un modèle général

Les raisons qui militent en sa faveur sont bien évidentes :

a) Il n'y a pas de liaison directe entre une estimation des **besoins à satisfaire et l'établissement d'une prévision de construction**. Le patrimoine d'occasion s'interpose entre ces deux éléments, à supposer même que l'on sache passer des besoins à la demande. On pourrait parfaitement imaginer un programme de construction qui serait uniquement occupé par des ménages déjà logés au préalable ; ceux-ci cherchant seulement à améliorer, en dimension ou en qualité, leurs conditions actuelles. Selon l'importance et la nature de ces mouvements, l'application des ménages dans l'ensemble des logements pourrait être très différente. Ceci apparaît encore plus clairement lorsque l'on cherche à relier des caractéristiques propres aux ménages (revenu, composition familiale...) à celles des logements neufs (taille, qualité, prix...). Cette démarche n'est justifiée que si les ménages retenus sont réellement ceux qui envisagent d'entrer dans des nouveaux logements.

(1) Cf. bibl. [6] et [3].

(2) Cf. bibl. [8].

(3) Cf. bibl. [3] tableau II-E-7.

(4) Cf. bibl. [9] p. 96.

(5) Cf. bibl. [10].

(6) T.E.E. : Tableau Économique d'ensemble.
T.O.F. : Tableau des Opérations financières.

Des perspectives très globales, en termes de besoins, se justifiaient à un moment où la pénurie était grande dans tous les marchés. Elles apparaissent insuffisantes pour déterminer une structure détaillée du programme dans un contexte général qui s'est modifié.

b) Il s'établit une **liaison** entre le prix (ou les loyers) des logements d'occasion et ceux construits récemment (1). On peut même penser, sans pouvoir aujourd'hui chiffrer cet effet que les prix (ou tout au moins leur évolution) en vigueur dans l'ensemble du patrimoine exercent une influence sur la construction, les ménages étant sans doute plus disposés à améliorer leurs conditions de logement lorsque l'écart entre les prix de l'ensemble du patrimoine et ceux de la construction n'est pas trop accusé.

c) Par ailleurs, il apparaît important de prendre une vue d'ensemble sur les circuits financiers, en tenant compte des **transactions sur les logements existants**. Plus du tiers des logements achetés en 1962 par des propriétaires qui les occupent, appartenaient au patrimoine existant. Dans la mesure où l'augmentation de la construction incite les ménages à changer plus souvent de logement, les masses financières mises en jeu par ces transactions sur les logements d'occasion risquent de grossir.

II. — Les traits caractéristiques d'un modèle prévisionnel

« Une bonne prévision consiste à définir un ensemble de règles d'action intégrant la réaction d'avant l'événement, plutôt qu'une ligne de conduite fixée une fois pour toutes » (2). Cette préoccupation conduit à tenter de définir une demande et ses réactions à de légères modifications de l'offre. Il est cependant très difficile de prévoir les réactions à un changement structurel de l'offre : bouleversement dans les prix, conditions de financement...

a) **La structure générale du modèle** (3) pourrait consister à établir :

- Une demande ;
- Une offre de logements neufs parfaitement précisée : quantité, caractéristiques (taille, qualité des logements), prix et conditions financières. L'étude des circuits de financement serait faite par ailleurs ; il suffirait ici de vérifier que le reste de l'économie peut faire face au besoin de financement dégagé. Dans une version simplifiée du modèle, l'autre composante de l'offre (patrimoine existant) serait également caractérisée de manière exogène en ce qui concerne les prix. Les logements échangés seraient directement déterminés par le fonctionnement du modèle ;
- Il resterait à tirer les enseignements de la confrontation entre l'offre et la demande en adoptant différentes variantes.

b) Compte tenu du type d'information disponible, les principales **difficultés** dans la connaissance de la **demande** tiennent : d'une part, au comportement des nouveaux ménages (jeunes ménages, effet de la décohabitation...), d'autre part, à la prise en compte de l'effet de l'offre sur le comportement des ménages.

Les enquêtes auprès des ménages ne touchent facilement, par définition, que ceux qui sont déjà installés. On sait peu de choses sur le comportement de demandeur des futurs ménages. L'observation des conditions de logement de ceux d'entre eux qui ont emménagé récemment donne d'utiles informations, mais elles sont incomplètes. On a vu qu'entre 1954 et 1962 (4) l'évolution purement démographique était à l'origine de l'occupation d'un nouveau logement sur deux.

Les conditions de fonctionnement du marché se sont rapidement transformées : importance de la construction, niveau élevé des prix, augmentation des loyers des logements anciens. Comment les ménages réagissent-ils à l'ensemble de ces éléments et à une variation de l'un d'entre eux ?

Le comportement des ménages déjà installés et qui souhaitent changer de logement a fait l'objet de nombreuses études (5). Les recherches se poursuivent. Ici aussi l'influence

(1) Cf. par exemple bibl. [12].

(2) Voir P. MASSÉ, **Le Plan et l'anti-hasard**, chapitre VI, bibl. [5].

(3) Un modèle de ce type est en cours d'élaboration par une équipe commune du C.E.R.A.U. et de l'O.T.U., mais ne porte que sur le fonctionnement du marché du logement au niveau d'une agglomération.

(4) Cf. bibl. [7].

(5) Cf. en particulier bibl. [11].

de l'offre sera difficile à isoler. En particulier, comment tenir compte des modifications qui interviennent dans le champ de choix des ménages, au gré des résultats du fonctionnement des différents marchés.

c) La détermination d'une offre soulève des difficultés particulièrement importantes en ce qui concerne le comportement des intermédiaires : entreprises autres qu'organismes d'H.L.M., ménages qui achètent pour mettre en location. La vraisemblance de l'hypothèse d'offre retenue devra être appréciée par une étude particulière.

d) Du point de vue technique, une des difficultés réside dans la prise en compte, des mouvements qui interviendront dans le parc existant, lors de l'établissement de perspectives nationales

e) Enfin, comment apprécier une situation caractérisée, par exemple, par une forte tension sur le marché de certaines catégories de logements et une mévente dans d'autres? La comparaison des résultats auxquels conduisent différents programmes de construction n'est pas plus facile. On peut vouloir tirer un enseignement de ces résultats sous deux aspects complémentaires. Le premier consisterait à porter un jugement sur les équilibres. Il faudrait pouvoir disposer pour cela de critères d'appréciation : proportion de ménages insatisfaits, proportion de ménages qui consacrent moins ou plus de telle partie de leurs ressources au logement, etc... Le deuxième, encore plus difficile, essaierait d'établir un pronostic sur le degré de réalisme de l'équilibre atteint.

Juan AZCARATE.

ANNEXE

Références des textes utilisés

- [1] LELAND S. BURNS, **La rentabilité d'une opération d'amélioration des conditions d'habitat**, Congrès sur l'analyse des coûts et rendements appliqués aux investissements sociaux, Rennes, 27 septembre 1965.
- [2] I.N.S.E.E.-C.R.E.D.O.C., « Aspects du logement en France en 1963 », **La Documentation française**.
- [3] I.N.S.E.E., **Rapport technique sur l'élaboration du V^e Plan**, tome I.
- [4] I.N.S.E.E., Enquête en cours sur la **conjoncture immobilière**.
- [5] I.N.S.E.E., « Méthodes de programmation économique utilisée lors de la préparation du V^e Plan », **Études et Conjoncture**, décembre 1966.
- [6] Commissariat Général du Plan, **Éléments pour la détermination des programmes de construction de logements et de leur répartition au cours du V^e Plan**, Commission de l'Habitation, groupe n° 1, septembre 1965.
- [7] I.N.S.E.E., « L'évolution du nombre de ménages entre 1954 et 1962 et ses perspectives », **Études et Conjoncture**, avril 1966.
- [8] I.N.S.E.E., **Notes de travail sur le financement de la construction en 1970**.
- [9] Commissariat Général du Plan, **V^e Plan de développement économique et social**.
- [10] I.N.S.E.E., « Projection de la consommation des ménages en 1970 ; évaluation du poste service du logement », **Études et Conjoncture**, septembre 1965.
- [11] C.R.E.D.O.C., « Une méthode pour étudier la solvabilité des ménages en matière de logement », **Consumation**, n° 3, 1966.
- [12] C.R.E.D.O.C., **Une hypothèse d'évolution des loyers des logements anciens**, note ronéo-typée n° 2 225 bis.