

CENTRE DE RECHERCHES ET DE DOCUMENTATION

SUR LA CONSOMMATION

---

ETUDE DE LA PLACE DU LOGEMENT DANS LE BUDGET DES MENAGES

(Résultats provisoires)

Sou1968-2377

Étude de la place du logement  
dans le budget des ménages  
(Résultats provisoires) / P.  
Ranchon. (Août 1968).

CREDOC•Bibliothèque



Août 1968.

4 52

CENTRE DE RECHERCHES ET DE DOCUMENTATION

SUR LA CONSOMMATION

-----

ETUDE DE LA PLACE DU LOGEMENT DANS LE BUDGET DES MENAGES

(Résultats provisoires)



S O M M A I R E

---

SECTION I : SITUATION EN FRANCE EN 1967.

SECTION II : NOTE SUR LES RENSEIGNEMENTS FOURNIS PAR LES ENQUETES  
RETOUR SUR LE LOGEMENT.

SECTION III : RENOVATION URBAINE ET CHANGEMENT SOCIAL.

SECTION IV : COMPARAISONS INTERNATIONALES.

---

## I N T R O D U C T I O N

A la fin de l'année 1967, le Ministère de l'Équipement et du Logement a confié au C.R.E.D.O.C. le soin d'effectuer des recherches sur la place du logement dans le budget des ménages. Ce problème qui présente un intérêt scientifique certain revêt de plus une grande importance immédiate pour le présent et pour l'avenir :

- pour le présent, parce que l'importance des dépenses de logement des ménages français est l'objet de discussions, voire de polémiques ; il est donc utile de faire le point d'une manière aussi précise que possible.

- pour l'avenir, parce que l'effort financier que l'on peut demander aux ménages conditionnera dans une large mesure la philosophie et les moyens d'une politique du logement en général et de la construction en particulier.

Si au prix de techniques statistiques coûteuses, il est relativement facile de faire le point, la prévision soulève des problèmes beaucoup plus délicats étant donné la complexité des influences qui s'exercent sans toujours se manifester très clairement.

Les résultats présentés ici gardent un caractère provisoire et surtout fragmentaire :

- provisoire, parce que certaines données, notamment celles de l'enquête nationale 1967, devront être vérifiées ; il s'agit principalement de la variable revenu, très importante dans cette étude.

- fragmentaire, parce que de nombreuses exploitations de diverses enquêtes peuvent encore être faites. Les résultats déjà acquis suggèrent d'ailleurs un approfondissement du problème, éventuellement comme on le verra la réalisation de petites enquêtes spéciales. De nombreuses enquêtes réalisées par des organismes français ou internationaux apportent quelques éléments à la solution de notre problème mais aucune n'est pleinement satisfaisante et à la synthèse de données hétéroclites et quelquefois contradictoires n'est pas aisée, même en ce qui concerne l'observation du présent.

Les enquêtes qui ont été utilisées ici sont l'enquête nationale réalisée en 1967 par l'I.N.S.E.E. et le C.R.E.D.O.C., l'enquête retour réalisée à Lyon par la S.E.D.E.S., l'enquête réalisée pour l'O.S.C.E. dans les six pays de la Communauté Economique Européenne, et une enquête très restreinte effectuée dans le XIIIème arrondissement de Paris à l'occasion d'une opération de rénovation.

L'enquête nationale et l'enquête O.S.C.E. donneront lieu à des exploitations plus fines dans un très proche avenir, l'enquête réalisée en 1964 par le C.R.E.D.O.C. à la demande de l'Union Nationale des Caisses d'Allocations Familiales (U.N.C.A.F.) et l'enquête sur l'Epargne des salariés et des inactifs réalisée en 1967 par l'I.N.S.E.E. donneront également des renseignements intéressants.

Toutefois, il faut remarquer que l'étalement dans le temps de la réalisation de ces différentes enquêtes rend très difficile une interprétation précise d'un ensemble de données qui sans cela serait très riche ; l'hétérogénéité de certaines observations peut en effet s'expliquer partiellement par une évolution des comportements.

Avant d'exposer les résultats provisoires de l'étude, il nous paraît utile d'explicitier les problèmes qu'on se pose et qui intéressent le Ministère de l'Equipement.

L'étude de la situation actuelle ne nécessite pas de grands développements : il suffit sans doute de dire que l'idéal est de faire des exploitations très détaillées qui permettent de mettre en évidence l'influence de diverses caractéristiques socio-économiques des ménages, ainsi que de leurs conditions de logements.

Les questions que se pose le Ministère de l'Equipement en ce qui concerne l'avenir sont en revanche plus complexes. Schématiquement elles nous paraissent se résumer à une seule question : "Quelle est la part de leur revenu que les ménages peuvent consacrer aux dépenses de logements ?". Ainsi formulée la question est très simple ; cette simplicité n'est cependant qu'apparence, car on peut lui donner plusieurs sens qui dépendent de ce que l'on entend par "pouvoir consacrer". Cette expression est trompeuse, un exemple le montrera. Si l'on demandait aux ménages de consacrer 20 ou 25 % de leur revenu au paiement d'un loyer, beaucoup le refuserait vraisemblablement ; si on "noyait" les charges de loyer dans le salaire ou dans les impôts, le même coefficient de 0,25 serait peut être accepté (cet exemple ne signifie pas que nous prônions un tel système).

Dans un sens très restrictif on peut chercher à établir des normes d'effort : pour un revenu et dans une situation de famille donnés, les ménages devraient consacrer une part fixe de ce revenu à leurs dépenses de logement : cela supposerait, ou bien que le loyer soit considéré comme un impôt affecté au logement ou bien que les conditions de logement de tous les ménages soient identiques ; ces deux hypothèses nous paraissent irréalistes compte tenu de l'organisation du marché du logement en France et du niveau de développement de notre économie (il semble en effet que plus l'économie d'un pays est développée, plus les ménages ont le choix de l'organisation de leur budget).

Dans un sens opposé, c'est-à-dire très libéral on peut choisir de laisser jouer les lois du marché en admettant qu'un équilibre entre l'offre et la demande finira par se réaliser au prix d'ajustements successifs. Cette méthode qui revient pratiquement à interdire à l'État d'intervenir, peut être génératrice de coûts sociaux élevés soit que le renouvellement du patrimoine se produise très lentement du fait de l'insuffisante solvabilité de beaucoup de ménages, soit que ceux-ci ne puissent se loger qu'au prix de sacrifices élevés dans d'autres domaines importants tels que la santé ou l'éducation ; on pourrait craindre aussi qu'un fort accroissement des dépenses de logement ne se répercutât sur l'équilibre de certaines branches de l'activité économique, automobile ou textile par exemple, et par conséquent sur le niveau de l'emploi.

Il nous semble donc que l'étude de la place du logement dans le budget des ménages doit mettre en évidence outre les éléments de la situation actuelle :

- l'arbitrage des ménages entre dépense et service rendu par le logement : l'effort financier ne devrait pas être étudié "in abstracto" mais en tenant compte de la qualité des logements (au sens le plus large) et de l'intérêt que les ménages portent au logement.

- les transferts de consommation ou d'épargne qu'imposerait aux ménages un accroissement durable de leurs charges de logement.

Il serait certainement intéressant d'avoir une vue dynamique de ces problèmes et notamment de voir s'il existe pour un ménage des périodes de leur existence favorables ou au contraire défavorables à un accroissement de leurs dépenses de logement : ceci est sans doute important dans l'optique de l'accès à la propriété.

Une question se pose alors : ne peut-on tirer de l'observation du passé des renseignements suffisants pour prévoir l'évolution à venir ? Si utiles que soient ces données nous les pensons peu adaptées à l'étude complète du problème en raison de la structure particulière du marché du logement en France. Celui-ci nous paraît avoir subi trop de distorsions de toutes sortes pour que de son observation puisse se dégager un comportement clair susceptible d'être projeté avec précision. En revanche, il est très vraisemblable que des tendances se manifesteront qui permettront d'orienter les recherches.

---

# Naissance de la Candidature

Suivant les caractéristiques du ménage

Catégorie de commune de résidence (1)

	C rurales	UU < 100.000	UU > 100.000	Complexe Pauvres	France non agricole.
1967	11,5	19,2	26,3	32,6	21,7
1963	13,3	21,6	27,8	37,4	24,2
1961	12,4	21,1	25,3	39,5	23,4
1955	18,6	25,3	31,6	39,0	26,9

(1) Entre temps : recensement de 1962.

Nombre de personnes dans le ménage NT

NT	1	2	3	4	5	6 et plus	Σ
	12,9	17,9	28,8	29,1	26,4	25,8	21,7

Suivant le Revenu x CC.

Revenu déclaré par le ménage (1)	Catégorie de Commune				Σ
	C rurale	UU ≤ 100.000	UU > 100.000	Complexe Pauvres	
< 5000	4,6	6,2	12,7	13,4	7,5
5000 à 9999	9,2	15,6	20,3	27,7	16,2
10.000 à 14.999	17,1	23,1	30,9	32,8	24,9
15.000 à 19.999	17,8	24,6	36,3	41,5	29,5
20. à 29.999	13,8	21,5	30,3	37,8	27,8
30.000 et plus	18,1	23,9	20,9	34,7	27,2
Σ	11,7	19,5	26,8	33,4	22,1

(1) Revenus non déclarés exclus d'ou distributions avec Tableau CC.



15 Nov 68

# Naissance de la Candidature

Suivant les caractéristiques du ménage.

a) Suivant le revenu

Revenu déclaré.	< 5000	5000 à 10.000	10.000 à 15.000	15 à 20.000	20.000 à 30.000	> 30.000	Σ
% de candidats.	7,5	16,2	25,0	29,5	27,8	27,2	21,7

## AGE du CHEF

	< 25ans	25 à 29	30 à 34	35 à 39	40 à 44	45 à 49	50 à 54	55 à 64	65 à 74	75ans et plus.	
1967	46,9	47,8	35,8	31,5	23,0	22,4	19,2	13,5	8,5	4,8	21,7
1963	51,0	48,9	42,3	33,8	27,4	29,0	22,0	16,5	9,9	4,2	24,2
1961	44,0	50,8									23,4
1955	43,8	52,9			33,7						26,9

## SIM

Jeunes ménages	Célibataires, Veuvs, Divorcés.	Ménages sans enfant	Avec 1 enfant à charge	Avec 2 enfants à charge	Avec 3 enfants et plus à charge	Σ
48,5.	15,1.	14,2.	27,4.	31,4.	27,6.	21,7

S: 1 log 11.

## CSC

	Patrons de l'Indust et du Comm.	Prof lib Cadres Sup.	Cadres moyens.	Employés.	Ouvriers	Autres actifs	Inactifs.	Ensemble
1967	16,8.	27,1	33,1 30,6	27,9	28,9.	26,4.	9,7.	21,7
1963	16,7	27,8	35,7 (33,0)	29,8.	32,5	27,4.	10,9	24,2
1961	17,2	30,1	A voir éventuellement 30,4		33,3	29,4.	8,4	23,4
1955	21,2	25,3			38,4	29,0	9,1	26,9

## SECTION I : LA SITUATION EN FRANCE EN 1967

L'enquête nationale réalisée par l'INSEE en 1967 permet d'étudier assez en détail les dépenses de logement des ménages français. Toutefois :

- les autres éléments du budget échappent au champ d'investigation de cette enquête et il ne peut donc être question d'étudier ici la répartition du revenu des ménages entre différentes consommations ou les relations entre dépenses de logement et autres dépenses.

- l'exploitation de l'enquête n'en est encore qu'à ses débuts et les résultats présentés ici gardent un caractère provisoire et très incomplet. Leur principale limite est de ne pas du tout se situer au niveau individuel : on ne peut étudier à ce stade la dispersion des dépenses entre les ménages, dispersion qui peut être on le sait très importante. On se borne maintenant à étudier le coefficient budgétaire moyen de différentes catégories de ménage : cette première analyse donne une idée des facteurs socio-économiques qui influencent les dépenses de logement.

On étudie l'ensemble des ménages, puis séparément les emménagés récents et les non emménagés récents : le critère "date d'arrivée dans le logement" paraît en effet très important.

### Définitions

Le coefficient budgétaire est par définition le rapport des dépenses de logement au revenu.

- dépenses de logement : les dépenses de logement sont constituées par les loyers (pour les locataires) ou les remboursements d'emprunt (pour les accédants à la propriété) payés par les ménages au cours des douze mois précédant l'enquête (c'est-à-dire d'Avril 1966 à Mars 1967). Les charges afférant à l'habitation sont en principe exclues (chauffage, eau, entretien etc...) sauf impossibilité de le faire (1).

L'allocation logement quand elle existe n'est pas déduite : il s'agit donc de loyers ou de remboursements bruts et non des dépenses nettes à la charge des ménages.

On peut penser que les loyers (ou remboursements) sont très généralement bien connus par ceux qui les paient (au problème près des charges) et ne sont pas entachés des mêmes erreurs que les variables de revenu.

- revenu : la variable revenu prise en considération est dans l'enquête une notion complexe (du fait des différents types possibles de ressources) qui recouvre approximativement l'ensemble des ressources perçues au cours des douze mois précédant l'enquête. Sont toutefois exclues les prestations de Sécurité Sociale et l'Allocation-logement quand elle existe.

---

(1) Il arrive en effet que certains ménages ne sachent pas distinguer les charges du loyer proprement dit.

Les revenus observés lors des précédentes enquêtes étaient en moyenne fortement "sous déclarés" (de plus de 20% vraisemblablement) : il en va sans doute de même dans l'enquête 1967 sans que l'on puisse dès maintenant apprécier l'ordre de grandeur de la sous estimation. Il en résulte que les coefficients budgétaires analysés ici sont des surestimations des coefficients réels.

On étudie ici successivement les locataires de logements loués vides et les accédants à la propriété, le comportement des uns différant certainement de celui des autres.

#### I.1. : Les locataires de logements vides.

Telle qu'on l'observe dans l'enquête la part du revenu consacrée au loyer est de 10,7% pour l'ensemble des locataires français (à l'exclusion des ménages d'agriculteurs).

Ce chiffre de 10,7% est sans doute sensiblement supérieur à certaines estimations couramment admises : la sous-estimation des revenus l'explique certainement en partie ; c'est ainsi que si le revenu est en moyenne sous estimé de 20%, à un coefficient observé de 10,7% correspond un coefficient réel de 8,6%. On admettra donc provisoirement que la part du revenu consacré au loyer doit se situer en moyenne aux environs de 8%.

La "sous-déclaration" des revenus, liée aussi bien à des défauts de mémoire qu'à une volonté de dissimulation n'est certainement pas la même pour tous les ménages : elle dépend vraisemblablement de certains facteurs socio-économiques ou psychologiques. En l'absence d'informations précises sur ce sujet on sera obligé de le négliger c'est-à-dire d'accorder la même "crédibilité" à tous les coefficients budgétaires observés lors de l'enquête en éliminant éventuellement les cas aberrants (tels que ceux où les dépenses sont supérieures au revenu déclaré).

Influence de différents facteurs socio-économiques simples

a) La catégorie de commune

La part du revenu consacrée au loyer varie avec la taille de la commune de résidence : égale à 10,7% pour l'ensemble de la France elle est de :

- 6,3% dans les communes rurales (agriculteurs exclus)
- 9,4% dans le Complexe Parisien
- 11 à 12% dans les villes autres que Paris

Si la faiblesse du coefficient observé dans les communes rurales n'est pas très étonnante, le niveau relativement bas du Complexe Parisien est plus surprenant : il peut traduire divers phénomènes que l'on essaiera de déceler plus loin, hauts revenus, loyers bloqués, structure d'âge des ménages etc....

b) Influence de l'âge du chef de ménage :

Quant à l'âge du chef de ménage on observe que le coefficient budgétaire diminue puis augmente au delà de 65 ans. La variation n'est d'ailleurs pas très importante puisque le coefficient moyen se situe toujours entre 9,3% et 12,6% (cf. tableau 1). Bien entendu les variations individuelles que l'on ne connaît pas peuvent être beaucoup plus importantes.

Tableau 1 . Variation du coefficient budgétaire moyen en fonction de l'âge du chef de ménage.

unité = %

	Age du chef de ménage					Ensemble
	moins de 30 ans	30 à 39 ans	40 à 49 ans	50 à 64 ans	65 ans et plus	
coefficient budgétaire	12.1	11.1	9.7	9.3	12.6	10.7

On verra plus loin que l'influence de l'âge est plus complexe qu'il apparaît ici, cette variable étant elle même liée à d'autres facteurs importants tels que le revenu ou l'année d'arrivée dans le logement.

Il ne nous paraît cependant pas inintéressant de mettre en évidence les effets simples avant d'analyser les influences plus complexes de groupes de facteurs.

### c) Influence du revenu

Si l'effet apparent de l'âge du chef de ménage est peu important il en va tout autrement de celui du revenu qui considéré isolément s'avère un facteur décisif ; on observe par exemple que le coefficient budgétaire passe de 19% entre 3.000 et 5.000 Frs de revenu à 5% au dessus de 80.000 Frs (Cf tableau 2) : autrement dit quand le revenu est multiplié par 20 le loyer est multiplié par 5 environ. Si l'influence du revenu paraît donc très forte

il est vraisemblable qu'une partie de cette influence n'est qu'indirecte : les chiffres cités plus haut semblent montrer que l'intervalle de variation des loyers est plus faible que celui des revenus ce qui traduit, pensons nous, la structure du patrimoine et le blocage des loyers. Il serait à cet égard instructif de connaître le coefficient budgétaire des ménages de haut revenu habitant des logements neufs. Il serait également intéressant de savoir comment se fait dans ce type de logement à ce niveau de revenu le choix entre la location et l'accession.

Tableau 2 . Variation du coefficient budgétaire en fonction du revenu des ménages.

unité = %

Revenu du ménage									ensem.
Francs par an									
3000 à 5000	5000 à 7000	7000 à 10000	10000 à 15000	15000 à 20000	20000 à 30000	30000 à 50000	50000 à 80000	80000 et plus	
19.3	14.2	14.2	11.9	10.4	8.8	7.7	6.4	5.0	10.7

d) Influence de l'année d'arrivée dans le logement

Les ménages entrés récemment dans leur logement (depuis le 1er janvier 1965) consacrent en moyenne une plus grande part de leur revenu à leur loyer : 14 % contre 8,5 %. Cette différence est très importante, il est donc intéressant de l'expliquer et notamment de voir si elle ne traduit pas des différences de structure socio-économique, on verra plus loin qu'il n'en est rien.

La brève analyse exposée ci-dessus montre que les quatre critères retenus, catégorie de commune, âge du chef de ménage, revenu, année d'arrivée dans le logement, exercent une influence plus ou moins forte sur la part du revenu consacrée au loyer par les ménages.

Une analyse plus fine, nécessitée par la corrélation de ces différentes variables entre elles, permet de préciser l'influence réelle de chacune d'elles.

e) Etude simultanée de l'âge du chef de ménage et du revenu :

L'analyse du tableau 3 ci-dessous montre que :

- à âge du chef de ménage "constant" la part du revenu consacrée au loyer diminue quand le revenu augmente : cette loi n'admet pratiquement pas d'exception.
  
- à revenu "constant" la part du revenu consacrée au loyer diminue quand l'âge du chef augmente : là encore, il n'y a guère d'exceptions.



Tableau 3. Variation de la part du revenu consacrée au loyer en fonction de l'âge du chef de ménage et du revenu du ménage.

unité = %

Revenu du ménage	Age du chef de ménage					Ensemble
	moins de 30 ans	30 à 39 ans	40 à 49 ans	50 à 64 ans	65 ans et plus	
1 à 3 000 F	-	-	-	46,1	29,1	35,4
3 000 à 5 000 F	39,4	46,0	35,9	19,6	16,9	19,3
5 000 à 7 000 F	23,6	16,0	15,5	13,5	14,1	14,2
7 000 à 10 000 F	16,1	16,3	14,5	13,1	12,5	14,2
10 000 à 15 000 F	13,5	13,3	11,1	10,1	10,0	11,9
15 000 à 20 000 F	11,8	11,1	9,9	8,6	9,8	10,4
20 000 à 30 000 F	10,2	9,7	8,2	7,4	7,4	8,8
30 000 à 50 000 F	9,0	8,5	7,8	6,6	6,6	7,7
50 000 à 80 000 F	11,1	6,7	7,0	4,9	-	6,4
80 000 et plus	-	-	5,3	3,8	-	5,0
Ensemble	12,1	11,1	9,7	9,3	12,6	10,7

En raison de la structure des tableaux mécanographiques les chiffres de ce tableau sont des surestimations légères des chiffres déclarés par les ménages.

On peut donc dire que ce sont les ménages jeunes et ceux qui disposent de revenus modestes ou moyens qui ont les plus fortes charges relatives de logement. On note par exemple que :

- les ménages dont le chef a moins de 50 ans et dont les revenus annuels déclarés sont inférieurs à 10 000 Francs consacrent 15 % ou plus de leur revenu à leur loyer : il sera certainement intéressant de rapprocher leurs charges de leurs conditions de logement et de l'aide qu'ils reçoivent de l'Etat.
  - les ménages dont le chef a plus de 50 ans et dont les revenus dépassent 10 000 Francs ont un coefficient budgétaire égal ou inférieur à 10 %.
  - certaines catégories de ménages ont des charges très lourdes (plus de 30 % du revenu) tandis que d'autres ont des charges faibles (moins de 6 % du revenu).
- f) Année d'arrivée dans le logement et caractéristiques socio-économiques.

On a vu plus haut que l'année d'arrivée dans le logement paraissait exercer une influence sur le niveau relatif, des dépenses de logement : cette influence se confirme de manière nette quand on distingue simultanément suivant le revenu et l'âge du chef de ménage les emménagés récents d'une part, les non emménagés récents d'autre part. (cf. tableau 4) on observe en effet que quel que soit le niveau de ces deux variables il existe une différence, généralement sensible, entre la part du revenu consacrée au loyer par les emménagés récents et celle à la charge des non emménagés récents.

Tableau 4. Variation de la part du revenu des ménages consacrée au loyer en fonction de l'âge du chef de ménage et du revenu.

(a) emménagés récents - (b) non emménagés récents.

(a) emménagés récents

unité = %

Revenu du ménage	Age du chef de ménage					Ensemble
	moins de 30 ans	30 à 39 ans	40 à 49 ans	50 à 64 ans	65 ans et plus	
3 000 à 5 000 F	-	52,1	36,4	28,4	34,7	35,2
5 000 à 7 000 F	20,7	23,7	25,6	17,3	22,8	21,2
7 000 à 10 000 F	17,9	21,0	22,6	22,9	26,8	20,6
10 000 à 15 000 F	15,5	17,1	15,4	14,6	18,8	16,0
15 000 à 20 000 F	13,0	14,1	15,6	13,9	10,2	13,8
20 000 à 30 000 F	11,5	12,9	12,6	11,5	18,0	12,2
30 000 à 50 000 F	11,6	12,7	11,2	11,0	-	11,7
50 000 à 80 000 F	11,0	8,5	12,9	12,2	7,3	10,3
Ensemble	13,4	14,4	14,2	14,2	22,6	14,2

(b) non emménagés récents

3 000 à 5 000 F	-	38,7	35,4	17,8	15,7	17,0
5 000 à 7 000 F	35,1	9,9	10,2	12,3	13,4	12,9
7 000 à 10 000 F	10,3	12,6	11,3	11,3	11,1	11,4
10 000 à 15 000 F	9,5	11,0	10,0	9,5	9,3	10,0
15 000 à 20 000 F	9,0	9,2	8,4	7,7	9,8	8,6
20 000 à 30 000 F	8,1	8,1	7,1	6,9	6,7	7,4
30 000 à 50 000 F	5,5	7,1	7,2	5,8	6,6	6,6
50 000 à 80 000 F	-	5,9	5,6	4,0	6,0	5,0
Ensemble	8,5	6,3	7,9	7,8	11,0	8,5

## I.2 : Les accédants à la propriété

Les accédants à la propriété constituent une population particulière qui par son importance justifie une étude approfondie. Les résultats présentés ici ne se situent pas à ce niveau ; ils ont pour seul objet de compléter ce qui a été dit sur les locataires de logement vide.

Les seuls ménages considérés sont des emménagés récents : on peut en effet penser que les coefficients budgétaires que l'on observerait pour les autres ménages n'auraient guère de sens en raison du très fort taux de croissance du coût de la construction au cours des cinq ou dix dernières années.

Le coefficient budgétaire moyen observé au niveau national "tangente" les 19 %, ce qui est sensiblement supérieur au taux observé pour les locataires de logement vide.

Notons que ce coefficient ne paraît pas varier beaucoup avec la taille de la catégorie de commune ; il est cependant plus faible dans la Région Parisienne que dans les communes rurales et les villes de Province (cf. tableau 5).

Tableau 5. Variation de la part du revenu consacrée aux charges de remboursement des accédants à la propriété, en fonction de la catégorie de commune (emménagés récents uniquement)

unité = %

Communes rurales	u.u. de moins de 100 000 h.	u.u. de 100 000 h. et plus	complexe parisien	France entière
20,2	19,0	19,3	17,3	18,8

Influence du revenu

Aux erreurs de mesure près, la signification du loyer payé par un locataire est claire. Il n'en va pas de même des charges de remboursement d'emprunt acquittées par les accédants à la propriété ; l'épargne accumulée par ceux-ci avant l'achat du logement joue en effet un rôle important. C'est pourquoi, il est difficile d'interpréter avec certitude les liaisons que l'on peut observer entre les remboursements d'emprunt et diverses variables socio-économiques telles que le revenu des ménages.

Au niveau très global auquel on se situe ici on observe tout de même une certaine influence du revenu sur les charges relatives de remboursement : celles-ci diminuent quand le revenu augmente (cf. tableau 6)

Tableau 6. Variation de la part du revenu consacrée aux remboursements d'emprunt des accédants à la propriété emménagés récents en fonction du revenu annuel.

unité = %

	7 000 à 10 000	10 000 à 15 000	15 000 à 20 000	20 000 à 30 000	30 000 à 50 000
Communes rurales	29,3	23,7	20,0	17,3	16,0
u.u. < 100 000 h.	24,1	21,1	19,8	18,4	18,6
u.u. ≥ 100 000 h.	-	19,0	19,6	18,5	16,3
Complexe Parisien	-	24,4	19,6	20,4	8,6
France entière	30,8	21,8	19,7	18,8	16,4

On notera cependant que cette décroissance en fonction du revenu est moins forte que pour les locataires : ceci traduit deux faits :

- les accédants de faible revenu n'ont pas en moyenne des charges très élevées relativement à ce que l'on pourrait imaginer ; il serait donc intéressant de connaître les caractéristiques de leur logement, leur mise de fonds initiale (ces accédants étaient-ils des ménages disposant malgré leur revenu d'un capital assez important ?).
- les accédants de plus haut revenu ont au contraire des charges relativement élevées (plus élevées que celles des locataires de même revenu) : peut être disposaient-ils d'un capital de départ faible (en raison de leur âge éventuellement) ; peut être également occupent-ils des logements de grande dimension ou de bonne qualité ; enfin le plan de financement peut également contribuer à expliquer le fait observé (durée de remboursement, type d'emprunts).

Une exploitation ultérieure de l'enquête 1967 donnera des précisions à ce sujet.

#### En résumé

Les premières données de l'enquête 1967 montrent que :

- les dépenses moyennes de logement des ménages considérées relativement à leur revenu n'apparaissent pas négligeables.

- les chiffres analysés constituent cependant une surestimation des chiffres réels en raison de la sous déclaration des revenus et de la structure de certains des tableaux utilisés. L'ordre de grandeur de la surestimation paraît difficile à évaluer à ce stade.

- En ce qui concerne les locataires de logements loués vides, deux facteurs exercent une influence notable sur le coefficient budgétaire : ce sont le revenu et la durée de séjour dans le logement au moment de l'enquête.

Ces résultats suggèrent une série de travaux qu'on trouvera en conclusion de ce rapport.

SECTION IINOTE SUR LES RENSEIGNEMENTS FOURNIS PAR LES ENQUETES RETOURSUR LE LOGEMENT

L'enquête retour sur le logement réalisée à Lyon en 1966 a été effectuée auprès d'un échantillon de ménages déjà contactés lors de l'enquête primaire réalisée en 1964. Par ce procédé, il était possible d'étudier directement dans quelles conditions les ménages ayant exprimé en 1964 un souhait de changement avaient réalisé ce souhait ou au contraire les raisons pour lesquelles le changement n'avait pas eu lieu. La comparaison du logement occupé en 1964, des souhaits exprimés lors de la première enquête, le cas échéant du nouveau logement et des souhaits éventuels exprimés lors de l'enquête retour, à la lumière des changements survenus dans la composition du ménage ou dans ses ressources permet une étude dynamique du problème du logement.

Certains des renseignements fournis par cette enquête peuvent être utilisés dans le cadre de l'étude sur la place du logement dans le budget des ménages : ce sont, d'une façon générale, les renseignements concernant les dépenses en matière de logement (loyer, charges) d'une part et ceux concernant les ressources des ménages d'autre part. Toutefois, de nombreux inconvénients limitent l'importance et la généralité des résultats obtenus.



En effet :

- l'enquête concerne exclusivement l'agglomération lyonnaise. D'autres enquêtes retour sur le logement ont été effectuées à Lille et à Montluçon, mais aucune enquête nationale de ce type n'a été pour l'instant réalisée.

- l'enquête avait pour unique objet l'étude du problème du logement et ne contient aucun renseignement sur les postes du budget des ménages autres que les dépenses de logement. Il est par conséquent impossible de comparer les variations des dépenses de logement aux variations d'autres postes du budget, notamment de la consommation, de l'épargne, des dépenses en biens durables.

- l'évolution des dépenses de logement ne peut être mesurée que dans la mesure où le ménage enquêté a le même statut d'occupation lors des deux enquêtes ; en effet, dans le cas fréquent d'un ménage locataire devenant propriétaire, une connaissance poussée des conditions d'accès à la propriété (modification du patrimoine, origine de l'apport personnel, etc...) serait nécessaire, connaissance que l'enquête ne fournit pas. Il s'ensuit que les différentes sous-populations étudiées sont en définitive peu nombreuses, ce qui limite la validité des résultats obtenus.

Compte-tenu de ces réserves, quelques calculs notamment sur l'évolution du coefficient budgétaire et sur l'étude des variations relatives des dépenses de logement et des ressources entre 1964 et 1966 ont été effectués. Les résultats semblent parfois intéressants et peuvent avoir une valeur indicative.

I . LES MENAGES LOCATAIRES QUI SOUHAITAIENT CHANGER DE LOGEMENT  
EN 1964 POUR LE MOTIF : LOYER TROP CHER.

Les ménages locataires qui souhaitaient changer de logement en invoquant comme principal motif le fait qu'ils avaient un loyer trop élevé présentent un intérêt particulier. En effet la comparaison de ces ménages à l'ensemble des ménages locataires et l'étude de l'évolution de leurs dépenses de logement peuvent fournir des indications utiles.

Il apparaît d'abord que parmi les ménages locataires qui souhaitaient changer de logement et qui ont effectivement changé tout en restant locataires dans l'agglomération lyonnaise, 18,5% estimaient en 1964 payer un loyer trop cher, contre 5% seulement parmi les ménages n'ayant pas, pour diverses raisons, changé de logement. Le fait d'avoir un loyer élevé incite donc davantage les ménages à déménager que d'autres motifs d'insatisfaction.

Le tableau ci-dessous donne les résultats des calculs du coefficient budgétaire et du loyer moyen (charges comprises).

POPULATION		coefficient budgétaire moyen en 1964	coefficient budgétaire moyen en 1966	loyer mensuel moyen en 1964	Loyer mensuel moyen en 1966
Estimaient leur loyer trop élevé en 1964 et souhaitaient changer de logement	ont changé	0,23	0,14	340 F	222 F
	n'ont pas changé	0,21	0,21	283 F	312 F
Ensemble des ménages qui souhaitaient changer en 1964.	ont changé	0,10	0,13	144 F	202 F
	n'ont pas changé	/	/	/	/

Il apparaît que le coefficient budgétaire des ménages qui estimaient leur loyer trop élevé en 1964 était plus de deux fois supérieur à celui de l'ensemble des ménages souhaitant changer de logement : 0,22 contre 0,10. Le coefficient le plus élevé, 0,23, correspond à ceux des ménages qui estimaient leur loyer trop élevé et qui ont changé de logement, contre 0,21 pour ceux qui en définitive n'ont pas changé de logement. La différence entre ces deux sous-populations apparaît plus nettement sur le loyer mensuel moyen qui est de 340 F pour les ménages qui ont changé contre 283 F pour ceux n'ayant pas changé de logement.

Il apparaît par ailleurs que ces derniers ménages ont en 1966 des dépenses de logement très légèrement supérieures à celles de 1964 : 312 F au lieu de 283 F, le coefficient budgétaire étant resté inchangé (0,21). Par contre, les ménages qui ont changé de logement voient leur loyer mensuel moyen passer de 340 F à 222 F et leur coefficient budgétaire moyen de 0,23 à 0,14 : autrement dit, leurs dépenses de logement sont devenues, à la suite de ce changement, très voisines de celles de l'ensemble des ménages qui ont changé entre 1964 et 1966 (loyer moyen : 202 F ; coefficient budgétaire moyen : 0,13) quel que soit le motif principal invoqué en 1964.

Notons également que 15% des ménages qui avaient exprimé en 1964 le souhait de changer de logement dans l'agglomération lyonnaise ont réalisé ce souhait alors que pour les ménages qui estimaient payer un loyer trop cher, cette proportion est de 39%.

Ainsi, le fait d'avoir des dépenses de logement élevées incite-t-il fortement les ménages locataires à changer de logement, l'effort alors consenti étant très nettement inférieur à l'effort précédent. Il semble que lorsque le coefficient budgétaire d'un ménage locataire dépasse 0,20, la probabilité pour que ce ménage quitte à court terme son logement et se relogé en payant moins cher est considérable : près de 70% des ménages ayant changé avaient un coefficient budgétaire dépassant le seuil de 0,20. De plus, parmi ceux qui étaient candidats à un changement pour le motif d'un loyer trop élevé, 55% environ le dépassaient également.

## II. LES MENAGES LOCATAIRES QUI SOUHAITAIENT CHANGER DE LOGEMENT EN 1964 ET QUI ONT CHANGE.

La réalisation du souhait de changement ne semble pas liée de façon significative à l'augmentation des revenus. En effet, les ressources mensuelles moyennes des ménages qui ont changé de logement passent de 1440 F en 1964 à 1555 F en 1966, soit une augmentation de 8% environ, qui est l'augmentation moyenne pour l'ensemble de tous les ménages enquêtés. Par contre, l'effort de ces ménages en matière de logement est sensiblement supérieur en 1966 du moins lorsqu'ils sont satisfaits de leur nouveau logement.

	Coefficient budgétaire	Loyer mensuel moyen
1964	0,10	144 F
1966	Ensemble	202 F
	Satisfaits (85%)	213 F
	Insatisfaits (10%)	76 F
	Sans opinion (5%)	198 F

La grande majorité des ménages ayant changé (85%) est satisfaite de son nouveau logement. Il apparaît ainsi que le coefficient budgétaire moyen des ménages ayant récemment emménagé dans un nouveau logement et qui sont satisfaits est de l'ordre de 0,15. Il semble que ce soit là l'effort moyen que les ménages soient disposés à fournir sans estimer payer un loyer trop élevé.

### III. COMPARAISON DU LOYER ENVISAGÉ EN 1964 AU LOYER CONSENTI EN 1966.

La comparaison de l'effort envisagé à l'effort consenti par les ménages locataires donne les résultats suivants :

Loyer moyen envisagé : 199 F

Loyer moyen consenti : 202 F

Ces deux moyennes sont pratiquement égales. Toutefois, à l'échelle individuelle, les écarts entre l'effort consenti et l'effort envisagé sont souvent notables : 36% des ménages ont en définitive un loyer d'un montant égal à 10% près au loyer envisagé, et 50% environ d'un montant égal à 15% près au loyer envisagé. Les écarts sont parfois importants entre ces deux données et le coefficient de corrélation calculé sur données individuelles a pour valeur 0,60. La droite d'ajustement des loyers consentis aux efforts envisagés a pour équation

$$y = 0,82 x + 39$$

autrement dit c'est une droite assez proche de la première bissectrice,  $y = x$ .

Les mêmes calculs effectués en considérant le loyer de la pièce (c'est-à-dire le loyer total divisé par le nombre de pièces) au lieu du loyer global indiquent une liaison nettement moins bonne. Il semble donc que l'effort mensuel global que les ménages envisagent de fournir soit en fait plus significatif.

Il apparaît donc que la moitié environ des ménages qui changent de logement acceptent un loyer peu différent de l'effort qu'ils envisageaient (15% en plus ou en moins). Il est probable que ces ménages, dont les dépenses de logement augmentent plus que leurs revenus, sachent sur quels autres postes du budget ce phénomène se répercute. Toutefois, on ne dispose d'aucune information à ce sujet.

x

x      x

En résumé, il semble que la part de leurs revenus que les ménages locataires acceptent d'affecter aux dépenses de logement lors d'un emménagement récent dans un logement qui leur donne satisfaction est de l'ordre de 15%. Lorsque cette part dépasse 20%, les ménages ont tendance à estimer payer trop cher pour leur logement et à souhaiter le quitter pour cette raison.

Environ 50% des ménages connaissent avec suffisamment de précision à 15% près l'effort qu'ils devront effectuer pour se loger de façon satisfaisante, et environ 20% le surestiment. Il serait intéressant de pouvoir comparer la structure du budget de ces ménages avant et après leur emménagement.

SECTION III : RENOVATION URBAINE ET CHANGEMENT SOCIAL

Les opérations de rénovation urbaine entraînant une expulsion des habitants du quartier visé posent le problème de leur relogement. Dans la mesure où un certain choix est offert aux ménages concernés pour ce relogement, une opération de rénovation comme celle que nous analysons ci-dessous présente un intérêt pour l'étude des comportements des ménages vis-à-vis du problème du logement : acceptent-ils un effort financier important pour rester sur place dans un logement neuf ? Cet effort est-il à la mesure de leurs moyens, et quelle part occupe-t-il dans leur budget ?

Telles sont les questions que nous voyons abordées, et que nous pouvons intégrer dans le cadre de notre recherche sur la part du logement dans le budget des ménages.

NOTE BIBLIOGRAPHIQUE :RENOVATION URBAINE ET CHANGEMENT SOCIAL (H. COING)

L'étude de H. Coing a pour objet l'opération de rénovation entreprise dans le 13<sup>e</sup> arrondissement de Paris, dans l'îlot 4 (délimité par le Boulevard de la Gare, la rue Jeanne d'Arc, la rue Clisson, et la rue du Château des Rentiers). Cette opération de rénovation est du type opération tiroir, réalisée par tranches successives, permettant au fur et à mesure le relogement des personnes expropriées.

L'auteur définit ainsi l'hypothèse de base de cette étude à caractère sociologique : "la rénovation ne bouscule pas seulement des murs et des rues, elle affecte profondément un groupe humain, provoque ou accélère une mutation des structures locales et sociales ; ses effets dépassent singulièrement le seul domaine de l'habitat, et doivent s'étudier comme une forme particulière du changement social en général. L'originalité du processus repose moins sur le contenu que sur le rythme du changement et sur l'intervention d'une contrainte extérieure et planifiée."

Les attitudes vis-à-vis de l'habitat, et vis-à-vis du quartier (vu sous l'angle géographique et social) sont donc également analysées ici. Nous retiendrons surtout dans cette note l'analyse des comportements vis-à-vis de l'habitat et en particulier l'effort consenti par les ménages pour se reloger, et nous résumerons brièvement les autres chapitres nécessaires à la compréhension de l'étude.



Plusieurs sources ont été utilisées pour cette monographie :

- les documents existants sur le 13ème et en particulier le quartier concerné, sur leur histoire et leur évolution récente.

- les dossiers de l'organisme de rénovation offrant des données statistiques sur 2.667 familles et permettant d'étudier la population du quartier ancien, celle du nouveau quartier et de comparer pour chaque famille la situation avant et après le déménagement.

- des interviews en profondeur répétées au cours d'une période de 13 mois auprès de 60 familles de l'îlot permettant une appréciation de nature plus qualitative et plus dynamique sur les comportements et leur évolution.

- des entretiens avec tous ceux qui ont des responsabilités sur le quartier, à des titres divers.

- l'observation directe et méthodique du quartier.

L'ouvrage se compose de trois parties :

I "Le poids du passé" : monographie sur la structure ancienne du quartier et son climat social (où régnaient à la fois un sentiment d'insécurité lié aux problèmes financiers des familles ouvrières et à l'insalubrité de l'îlot et une très grande cohésion sociale source d'un profond attachement au quartier). L'auteur développe assez longuement ce dernier thème en mettant en évidence les facteurs de cohésion : quartier vivant sur lui-même (proximité du lieu de travail, distractions sur place); rôle social des commerces, des cafés; population homogène, ouvrière en grande partie, où s'est créé un tissu de relations sociales.

II "La rénovation" : étude des changements provoqués par la rénovation, du relogement et des attitudes vis-à-vis de ces deux types de problèmes.

III "Le quartier rénové : tradition et modernisme"  
L'auteur étudie ici l'évolution des comportements des ménages liés à la rénovation, après leur déménagement

C'est essentiellement la deuxième partie qui nous intéresse ici, et en particulier le problème du relogement des familles de l'îlot.

x

x x

Les principes directeurs de la rénovation de l'îlot 4 furent approuvés en 1956 par le Conseil Municipal de Paris. Une enquête sociale recensait les besoins de la population en 1957. Les premiers relogements intervinrent dans les années 1958 à 60, soit dans les 2 premiers immeubles construits dans l'îlot (sur des terrains libres ou peu habités), soit dans le quartier (150 logements), soit à Issy les Moulineaux (30 logements). Deux autres bâtiments furent mis en location en 1964 et 1965, ainsi que les premiers immeubles d'un groupe important à Vitry-sur-Seine. Ainsi à la fin 1965, 650 logements dans l'îlot et 250 en dehors étaient construits dans le cadre de l'opération de rénovation (1).

---

(1) L'étude de H. Coing a été publiée en 1966.

Plusieurs possibilités étaient offertes aux ménages expulsés :

- le relogement direct dans un immeuble neuf construit sur l'flot ou en dehors (13ème, Issy, Vitry..etc).

- le relogement par échange dans l'habitat ancien : le ménage peut céder son droit au relogement à une famille de l'extérieur dont il va occuper l'ancien logement (avec un loyer modeste).

- enfin certains ménages n'ayant pas droit légal au relogement, se relogent eux-mêmes, d'autres sont partis avant la rénovation.

La situation se présente ainsi en octobre 1964 (au milieu de l'opération de relogement) pour la population recensée en 1957 :

.../...

Adresse actuelle	Nombre de ménages	Sur 100 ménages touchés par le rénovation	Sur 100 relogements effectifs
Logements neufs sur flôt	256	28	46
Logements neufs hors flôt	108	12	19
Echanges dans habitat ancien	155	17	27
Relogés par d'autres organismes (HLM, RIVP...)*	44	5	8
Relogés par eux-mêmes	43	5	
Décédés avant rénovation	31	3	
Partis avant rénovation	258	29	
Adresse inconnue	11	1	
(Pour mémoire : secteur non encore démolis)	(1287)		
TOTAL	2193	100	100

\* Régie immobilière de la Ville de Paris.

Il est intéressant de regarder plus en détail ce problème du relogement : les choix des ménages dans ce domaine sont en effet caractéristiques de l'effort qu'ils consentent à faire pour se loger.

Il faut signaler qu'à l'occasion de cette opération, la physionomie de la population du quartier s'est légèrement modifiée. L'effort financier demandé pour occuper un logement neuf (type logeco) dans l'îlot élimine les familles de plus faibles ressources. (à peine plus de la moitié des ménages dont le salaire du chef était inférieur à 350 F par mois en 1957 accèdent à un logement neuf, contre 80% lorsque les ressources sont plus élevées).

L'accès au logement neuf semble également lié à l'âge du chef de ménage (le relogement direct décroît avec l'âge, au profit de l'échange) et à la taille du ménage (le relogement direct croît avec le nombre de personnes).

#### Attitudes envers le logement et la rénovation

L'étude souligne l'ambiguïté des attitudes vis-à-vis de la rénovation du quartier en général (mélange de regret de l'ancien quartier et d'approbation de l'assainissement apporté par la rénovation), et vis-à-vis du problème du relogement en particulier (les changements de comportement des ménages vis-à-vis de ce problème sont fréquents).

Vu la période de réflexion laissée au ménage, et parfois le temps de comparer leur situation avec celle d'autres ménages précédemment relogés, les comportements ont souvent fortement évolué. Les réticences vis-à-vis de la rénovation se sont estompées et certains ménages qui se refusaient à consacrer des sommes relativement fortes pour eux à leur logement ont quand même choisi en définitive le relogement direct en immeuble neuf. Les agents de l'organisme de relogement ont constaté que le moment venu, il y avait beaucoup moins d'échanges que ne le laissaient prévoir les estimations de 1957.

Certains ménages ont eu, durant la période d'attente, une attitude très hésitante passant de l'une à l'autre solution (relogement direct ou échange) partagés entre le désir de confort et la crainte d'un loyer trop élevé.

Il semble qu'il y ait peu de rapport entre l'attitude des familles avant la rénovation, et celle qu'elles adoptent le jour où un choix effectif leur est imposé et où un déménagement devient inévitable (1).

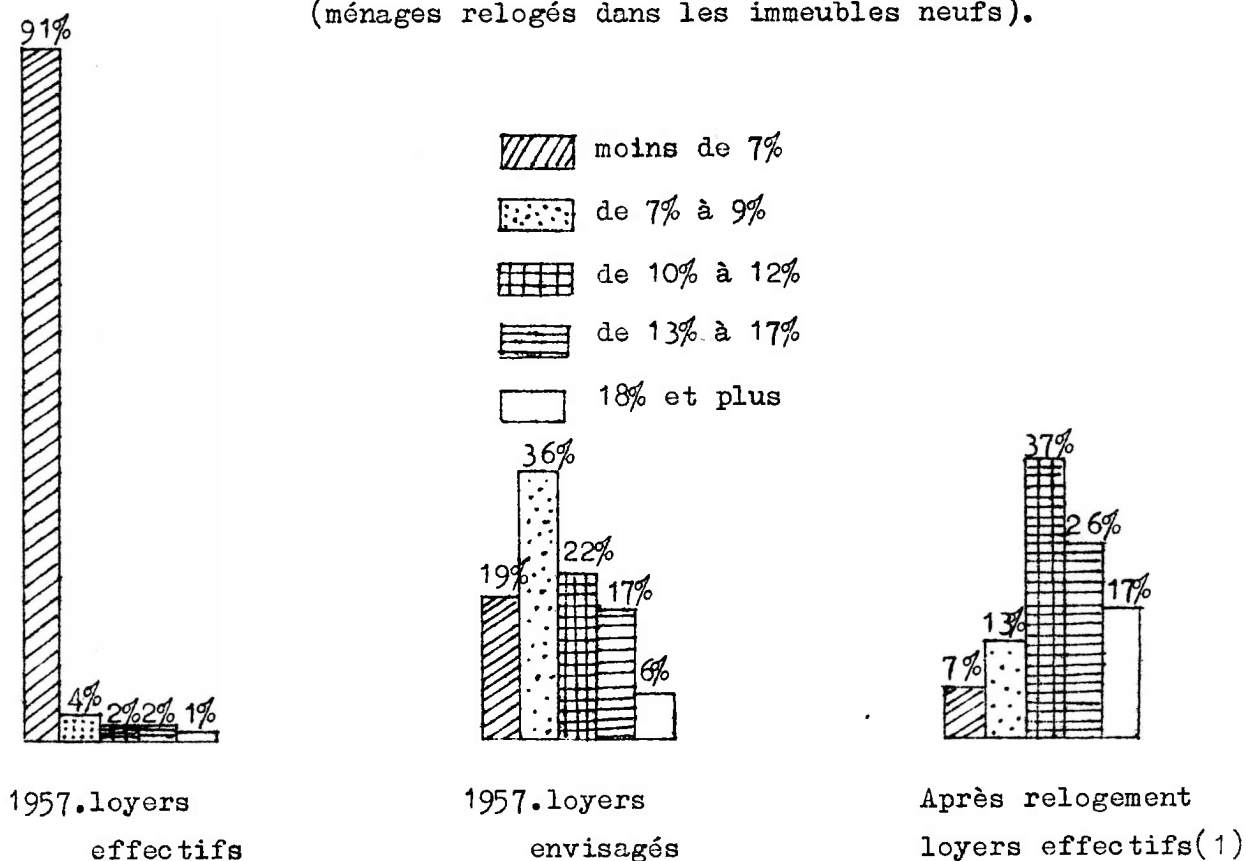
C'est ainsi que les ménages ont pris conscience en particulier de la priorité à donner au logement sur les autres postes du budget. Il est assez frappant de comparer la place occupée par le logement dans le budget des ménages avant et après la rénovation.

---

(1) Cette observation est à souligner : elle doit nous inciter à être très prudent sur les conclusions à tirer des enquêtes d'opinion concernant la demande de logement, lorsque les ménages ne sont pas contraints à un choix dans un avenir proche.

Evolution de la part du revenu consacré au loyer

(ménages relogés dans les immeubles neufs).



Il faut cependant tenir compte ici de la modicité des ressources des ménages considérés : même un fort pourcentage des ressources consacré au loyer ne représente pas toujours une somme élevée.

Ainsi en 1957, le loyer représentait pour deux tiers des ménages une charge mensuelle inférieure à 30 F. Dans leurs projets, 4% seulement des ménages ont cité un chiffre supérieur à 100 F.

(1) Il faut tenir compte dans l'interprétation de ces résultats de l'érosion, monétaire sur une période assez longue, marquée en particulier par la dévaluation de 1958.

Mais les loyers payés effectivement par les ménages relogés directement dépassent de beaucoup ce qu'ils prévoyaient :

. 80% des ménages relogés directement supportent un loyer supérieur à 10% de leurs ressources (compte-tenu de l'allocation-logement, mais charges incluses), alors que 45% seulement d'entre eux envisageaient en 1957 une telle charge, et que 5% la payaient alors effectivement.

Un logement de 3 pièces dans un immeuble mis en location en 1964 sur l'îlot coûte 300 F par mois (1), charges comprises : or 60% des personnes qui ont accepté ce prix faisaient partie de la population interrogée autrefois.

Les loyers envisagés par les ménages en 1957 étaient déjà beaucoup plus élevés que ceux payés à ce moment : on peut donc mesurer l'évolution très nette des attitudes à ce sujet. Les quelques tableaux ci-dessous donnent des éléments de comparaison entre la situation constatée et le loyer envisagé.

---

(1) Dans les premiers immeubles mis en location le loyer d'un logement de 3 pièces était de l'ordre de 180 F par mois, charges comprises.



LES LOYERS DANS L'ILOT 4

(Source : Traitement systématique des dossiers RIVP)

## 1) 1957 - PART DU REVENU CONSACREE AU LOYER (en %)

Part du revenu consacrée au loyer	Nombre de ménages	Sur 100 ménages	Sur 100 ménages dont le loyer est connu
Moins de 3%.....	784	36	51
De 3 à 6% .....	444	20	29
De 7 à 9% .....	160	7	11
De 10 à 12% .....	61	3	4
13% et plus .....	78	3	5
Ne payent pas de loyer .....	320	15	
Non réponses .....	346	16	
<b>TOTAL</b>	<b>2.193</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

## 2) 1957 - LOYER ENVISAGE, EN % DU REVENU

Part du revenu consacrée au loyer	Nombre de ménages	Sur 100 ménages	Sur 100 ménages ayant répondu
Moins de 3% .....	18	1	1
De 3 à 6% .....	240	11	17
De 7 à 9% .....	482	22	34
De 10 à 12% .....	340	15	24
De 13 à 17% .....	231	11	17
18% et plus .....	87	4	7
Non réponses.....	795	36	
<b>TOTAL</b>	<b>2.193</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

1957 . LOYER ENVISAGE EN % DU REVENU

- PAR GROUPE D'AGE

Part du ↓ revenu	Age →	Moins de 35 ans	De 35 à 49 ans	De 50 à 64 ans
Moins de 7% .....		12	18	28
De 7 à 9% .....		38	37	36
De 10 à 12% .....		25	26	22
13% et plus .....		25	19	14
	TOTAL.....	100	100	100

- SUIVANT LE REVENU MENSUEL PAR UNITE DE CONSOMMATION

Part du ↓ revenu	Revenu →	Moins de 190 F N = 610	De 190 à 350 F N = 792	Plus de 350 F N = 553
<u>Moins de 35 ans :</u>				
Moins de 7% .....		5	9	17
De 7 à 12% .....		60	65	69
13% et plus .....		35	26	14
		100	100	100
<u>35 ans à 64 ans :</u>				
Moins de 7% .....		15	21	28
De 7 à 12% .....		50	64	60
Plus de 12% .....		35	15	12
		100	100	100

3) RELATION ENTRE LOYER ENVISAGE EN 1957 ET TYPE DE  
RELOGEMENT ULTERIEUR

Type de relogement ↓ Loyers envisagés →	Relogement direct	ECHANGE		
		Effectifs	%	% parmi les ménages de 3 pers. et plus seulement
Moins de 7% du revenu .....	55	26	32%	21%
de 7% à 9% .....	107	36	25%	16%
de 10 à 12% .....	65	19	23%	18%
13% et plus .....	68	23	25%	18%
TOTAL	295	104		

On constate d'après le dernier tableau que les ménages qui envisageaient de consacrer une faible part de leur loyer semblent plus fréquemment choisir l'échange (loyers moins onéreux) que le relogement direct.

#### Comportements après le relogement

Nous noterons en dernier lieu quelques observations faites par l'auteur sur l'évolution des comportements des ménages après leur emménagement dans leur nouveau logement. : comportements vis-à-vis de leur budget, attitude vis-à-vis du nouveau quartier, transformation des modes de vie.

Nous retiendrons essentiellement les remarques faites sur les modifications du budget familial qu'entraîne l'emménagement dans un logement neuf. Ces remarques sont faites à partir de l'analyse approfondie de quelques cas et sont davantage d'ordre qualitatif que statistique.

Une observation doit être particulièrement soulignée dans cette analyse : non seulement les ménages consacrent une part beaucoup plus élevée de leur budget à leur loyer, mais l'installation dans un logement neuf entraîne une aspiration plus grande de confort et par là même assez fréquemment de fortes dépenses d'équipement. Ces familles ne possédaient auparavant que très peu de mobilier, elles ont donc le désir de meubler ce nouveau logement, et la découverte du confort les conduit à en désirer davantage et, en particulier, à s'équiper en appareils ménagers.

L'auteur souligne les difficultés d'équilibre du budget qu'entraîne souvent ce désir de confort et les sacrifices qu'elles entraînent dans d'autres domaines (alimentation, habillement).

L'ouvrage ne comporte malheureusement pas de données chiffrées détaillées sur ce problème.

\*

\*      \*

Le livre de H. Coing fournit quelques éléments intéressants pour l'étude de la place du logement dans le budget des ménages, ou plus généralement dans l'ensemble de leurs préoccupations.

Le fait le plus important à retenir est l'évolution des comportements vis-à-vis du logement durant la période où s'est déroulée l'opération de rénovation. Il semble donc que le facteur temps intervient fortement dans cette évolution : c'est en effet après un temps de réflexion assez long (souvent plusieurs années), où les ménages ont estimé les conséquences d'une augmentation de loyer dans leur budget, apprécié le confort des premiers logements construits sur l'îlot, que cette évolution s'est fait sentir. Il en ressort une importance accrue accordée au logement qui se manifeste par plusieurs effets souvent conjugués :

- une part croissance accordée au logement dans le budget des ménages ; (on aurait cependant aimé trouver dans cette étude plus de données concernant les budgets des ménages : quelques cas ont été analysés mais on peut difficilement tirer des conclusions de ces données insuffisantes).

- une attirance vers le confort qui amène les ménages à sacrifier certaines autres dépenses pour avoir accès à un logement confortable.

Cette attirance les entraîne à faire après leur emménagement des dépenses de mobilier et d'équipement (augmentant encore ainsi la part de leur budget consacrée aux dépenses de logement).

On constate donc que les ménages n'arrêtent vraiment leur choix que lorsqu'ils sont contraints de le faire.

L'étude de H. Coing, bien que monographique, fournit quelques données sur le comportement des ménages devant choisir un logement. Une question importante a cependant été très peu abordée, celle de la localisation. On peut se demander dans quelle mesure ce facteur est intervenu dans le choix des ménages sachant ceux-ci très attachés au quartier, le désir de ne pas s'éloigner de ce milieu de vie, et souvent de leur lieu de travail, a peut-être pesé fortement dans leur décision.

Ce problème de la localisation est souvent oublié dans les études sur la demande en logement, il semble que ce serait pourtant un facteur important à analyser dans ce genre d'étude.

#### SECTION IV : COMPARAISONS INTERNATIONALES

Une enquête sur les budgets familiaux a été réalisée en 1963/1964 dans chacun des six pays de la Communauté Economique Européenne (Allemagne, Italie, France, Belgique, Pays-Bas, Luxembourg) suivant des méthodes à peu près homogènes d'un pays à l'autre.

Certains résultats de ces enquêtes ont été publiés par l'O.S.C.E. dans une série spéciale de "statistiques sociales" (n° 7). On ne peut cependant que regretter que des travaux si importants aient fait l'objet d'une publication très réduite ; les critères de trine sont pratiquement jamais croisés entre eux, les strates sont peu fines, les données sont toujours traitées au niveau global jamais au niveau individuel. Leur analyse et leur interprétation soulèvent de ce fait plus de questions qu'elles n'apportent de réponses.

Cependant, compte-tenu de la relative homogénéité des méthodes utilisées dans les six pays, il nous a paru impossible de négliger cette source d'informations. Techniquement celle-ci se présente de la manière suivante :

- l'enquête s'est étendue sur une période d'un an, chaque ménage étant interrogé sur ses dépenses pendant un mois.

- l'enquête a portée sur 42 000 ménages répartis approximativement de la manière suivante :

. Allemagne Fédérale	: 9 000
. France	: 11 000
. Italie	: 10 000
. Pays-Bas	: 5 000
. Belgique	: 5 000
. Luxembourg	: 2 000

- les catégories socio-professionnelles présentes dans l'enquête sont les suivantes : ouvriers du commerce et de l'industrie, employés et fonctionnaires (y compris les cadres quel que soit leur niveau), ouvriers agricoles, exploitants agricoles. Sont exclus, les indépendants, les retraités, les personnes seules, les personnes inactives.

On présente ici successivement une comparaison des conditions de logement dans les six pays, puis une comparaison des budgets.

#### IV.1 : Comparaison des conditions de logement

La comparaison des conditions de logement dans les six pays peut être faite à partir de distributions des logements suivant leur dimension et les éléments de confort dont ils sont équipés.

La dimension est estimée par le nombre de pièces du logement ce qui est relativement peu précis quand on ne connaît ni la surface, ni le type d'habitat (individuel ou collectif). Les éléments de confort considérés sont l'eau, la salle de bains, les W.C., ces caractéristiques n'étant jamais "croisées" (on sait combien de logements ont une salle de bain, combien de logements ont des W.C., mais on ne sait pas combien ont les deux équipements ; de même, éléments de confort et dimension ne sont jamais "croisés") ; il n'est donc pas possible de connaître la proportion de logements de très bonne qualité ou de très mauvaise qualité.

Bien que l'enquête O.S.C.E. (on appellera ainsi pour faire bref la série des six enquêtes) porte aussi bien sur les agriculteurs que sur les salariés, nous limitons notre analyse aux salariés, la notion de loyer nous paraissant assez imprécise pour beaucoup d'agriculteurs.



## a) Dimension des logements.

Les logements des salariés sont plus petits en France qu'en Allemagne et en Italie et surtout que dans les pays du Bénélux. On notera en particulier la proportion relativement importante de logements de moins de 3 pièces et corrélativement la rareté des grands logements (cf tableau 7).

Tableau 7 : Distribution des logements des ménages de salariés suivant le nombre de pièces (en %).

	Allemagne	France	Italie	Pays-Bas	Belgique	Luxembourg
moins de 3 pièces	8	18	7	2	1	1
3 à 5 pièces	85	71	61	65	54	53
6 pièces et plus	7	11	31	33	45	46
TOTAL	100	100	100	100	100	100

On constate dans tous les pays une différence sensible entre les ouvriers et les employés et fonctionnaires (cf. tableau 8). Les ouvriers occupent des logements généralement plus petits alors même que leurs familles sont en moyenne plus nombreuses.

Tableau 8 : Distribution des logements des ménages de salariés suivant le nombre de pièces.

Unité = %

ouvriers	Allemagne	France	Italie	Pays-Bas	Belgique	Luxembourg
moins de 3 pièces	10	21	9	3	2	1
3 à 5 pièces	85	71	67	70	58	61
6 pièces et plus	5	8	24	27	40	38
Ensemble	100	100	100	100	100	100
Nombre moyen de personnes	3,5	3,9	4,1	4,0	3,7	3,5

Employés						
moins de 3 pièces	4	12	1	1	1	1
3 à 5 pièces	84	72	43	57	46	40
6 pièces et plus	12	16	56	42	53	59
Ensemble	100	100	100	100	100	100
Nombre moyen de personnes	3,4	3,6	3,7	4,0	3,7	3,5

On observe de plus que l'urbanisation exerce une certaine influence sur la dimension des logements des ouvriers dans tous les pays sauf l'Italie ; dans les villes de plus de 100 000 habitants, la proportion de logements de moins de 3 pièces atteint 33 % en Allemagne et 27 % en France, tandis que la proportion de logements de plus de 5 pièces ne dépasse 20 % qu'en Italie.

Enfin, on notera que dans les pays (de la Communauté) les ménages de salariés à haut niveau de consommation habitent des logements nettement plus grands que ceux des autres ménages de salariés : Toutefois, la France et l'Allemagne sont nettement "distancées" par les autres pays (à peine plus de 20 % des "gros consommateurs" y occupent des logements de plus de 5 pièces contre 48 à 70 % dans les autres pays).

En résumé :

L'Allemagne et surtout la France ont des logements plus petits que ceux des quatre autres pays. Les ouvriers occupent dans les six pays des logements relativement petits, mais les différences subsistent entre pays. L'urbanisation exerce une influence défavorable sur la dimension des logements sauf sans doute en Italie.

b) Confort des logements

La faible dimension des logements français n'est pas compensée par un surcroît de confort comme le montre le tableau suivant. On observe notamment que :

- la proportion de logements avec eau courante est relativement élevée dans tous les pays, un peu plus faible en France qu'en Allemagne, Pays-Bas et Luxembourg.

- la proportion de logements avec salle de bain ou douche classe la France au cinquième rang, tandis que la proportion de logements avec W.C. la classe au dernier rang très loin derrière les autres pays.

Tableau 9: Pourcentage de différents éléments de confort dans les logements des salariés des pays de la Communauté.

	Allemagne	France	Italie	Pays-Bas	Belgique	Luxembourg
Eau	99	89	85	99	84	100
Salle de Bain ou douche	65	42	53	66	37	60
W.C.	74	53	80	95	96	90

On observe également que dans tous les pays, les ouvriers disposent de nettement moins de confort que les employés et fonctionnaires, l'inconfort étant particulièrement fréquent chez les ouvriers français. (cf. tableau 10).

Tableau 10: Pourcentage des différents éléments de confort dans les logements des salariés des pays de la Communauté.

ouvriers	Allemagne	France	Italie	Pays-Bas	Belgique	Luxembourg
Eau	98	85	82	98	79	100
Salle de bain ou douche	56	34	44	55	24	47
W.C.	66	44	77	92	95	85
Employés et fonctionnaires						
Eau	100	96	94	100	94	100
Salle de bain ou douche	81	59	82	85	61	80
W.C.	87	70	88	99	98	97

On observe un phénomène très particulier en France : les ouvriers qui, comme on l'a vu, disposent d'un confort moindre que celui des autres salariés, voient ce même confort augmenter de manière sensible avec le nombre d'enfants de leur famille ; quand celui-ci passe de 1 à 4, le pourcentage des éléments des logements équipés des éléments de confort, varie de la manière suivante :

- logements avec eau courante : de 89 à 87 % c'est-à-dire une légère baisse.

- logements avec salle de bain ou douche : de 33 à 50 %.

- logements avec W.C. : de 44 à 55 %.

Ce phénomène qui se produit également en France pour les employés et fonctionnaires, est d'autant plus intéressant qu'il ne s'observe pas dans les autres pays de la Communauté. L'explication en est peut-être que les logements sociaux bâtis avec l'aide de l'Etat sont souvent réservés aux familles nombreuses. Le rapport de l'O.S.C.E. ne donne aucune indication à ce sujet et il serait intéressant de vérifier cette hypothèse par d'autres sources statistiques.

On remarquera enfin que :

- la différence de confort entre les logements ouvriers en France et les logements ouvriers dans les autres pays, existe aussi dans les grandes villes.

- Cette différence de confort est beaucoup moins forte pour les ménages de salariés à haut niveau de vie.

En résumé :

- les logements des ménages de salariés français sont les moins bons de la Communauté Economique Européenne : ils sont simultanément les plus petits et les plus inconfortables.

- Seuls les logements allemands sont presque aussi petits (en moyenne) que les logements français, mais ils sont en contrepartie beaucoup plus confortables. De même les logements belges qui approchent en médiocrité les logements français, sont en revanche nettement plus grands.

- la catégorie socio-professionnelle et surtout le revenu ont tendance à accentuer les différences : c'est ainsi que les logements des ménages sont plus homogènes d'un pays à un autre, quand le niveau de consommation est élevé.

- les familles nombreuses sont en France relativement mieux logées que dans les autres pays, non pas qu'elles soient dans l'absolu mieux logées que leurs homologues du Bénélux, d'Italie ou d'Allemagne, mais l'écart est moins grand pour elles que pour les familles les moins nombreuses.

Il paraît intéressant de voir si les quelques indications que l'on possède sur les budgets familiaux dans les différents pays expliquent ces faits concernant les conditions de logement.

#### IV.2 : Comparaison des budgets

Un peu en marge de l'analyse budgétaire notons d'abord qu'à un niveau très global les conditions de logement ne paraissent pas liées très étroitement au statut d'occupation. Si l'on rapproche les observations du paragraphe précédent du tableau ci-dessous on constate en effet que :

- les deux pays qui possèdent le meilleur patrimoine immobilier ont : l'un beaucoup de propriétaires (Luxembourg 58 %), l'autre peu de propriétaires (Pays-Bas 19 %).

- les quatre autres pays qui ont des logements plus moyens ont des proportions de propriétaires très variables.

Tableau 11: Distributions comparées des logements suivant le statut d'occupation (salariés uniquement)

Statut	Allemagne	France	Italie	Pays-Bas	Belgique	Luxembourg
Propriété	32	35	38	19	51	58
Location	66	52	56	80	43	40
Gratuité	2	13	6	1	6	2
Ensemble	100	100	100	100	100	100

Ceci ne signifie évidemment pas que dans chaque pays, locataires et propriétaires connaissent les mêmes conditions de logement, mais seulement que certains pays ont un bon patrimoine sans faire appel de manière généralisée à l'accession à la propriété et réciproquement.

Brève analyse des budgets

Deux remarques préalables :

- 1°: les coefficients budgétaires analysés ci-dessous sont calculés par rapport à l'ensemble de la consommation et non par rapport au revenu. On ne connaît donc pas l'épargne.

- 2°: les nomenclatures adoptées dans le rapport O.S.C.E. sont très détaillées pour certains postes de dépenses et en particulier l'alimentation, beaucoup moins détaillées pour d'autres postes tels que le logement : ces dernières dépenses sont ventilées en sept rubriques, loyer et charges, dépenses de réparation et d'entretien, combustibles solides, combustibles liquides, électricité, gaz, autres frais de chauffage.



Considérons dans un premier temps l'ensemble des salariés non agricoles (ouvriers, employés, fonctionnaires). La part total des dépenses de logement dans l'ensemble de la consommation varie sensiblement d'un pays à un autre : 13,5 % en France, 19 % au Luxembourg (voir tableau ci-dessous). On ne peut cependant pas dire qu'il existe une relation absolue, à ce niveau très global entre la qualité du patrimoine et le coefficient budgétaire constaté. En effet :

- les Belges médiocrement logés ont des charges de logement du même ordre que celles des Luxembourgeois.

- les Néerlandais très bien logés se situent au même niveau de charges que les Français.

- Allemands et Italiens ont des charges qui se situent à un niveau intermédiaire correspondant semble-t-il assez bien à la qualité relative de leur patrimoine.

Par conséquent pour être plus nuancé, on peut dire que les coefficients budgétaires observés correspondent assez bien aux conditions de logement constatées précédemment aux exceptions près que constituent la Belgique et les Pays-Bas.

Ces deux exceptions paraissent d'autant plus étonnantes que les Belges ont un haut niveau de consommation et les Néerlandais un bas niveau de consommation (en valeur relative) : de bonnes conditions de logement devraient donc peser lourdement sur les budgets néerlandais tandis que des conditions assez médiocres devraient peser plus faiblement sur les budgets belges.

Tableau 12: Part de la consommation consacrée aux dépenses de logement par les ménages de salariés non agricoles dans les pays de la Communauté.

unité = %

Allemagne	France	Italie	Pays-Bas	Belgique	Luxembourg
15,3	13,5	16,2	13,9	18,8	19,0

Il serait intéressant de connaître la structure des prix des logements dans les différents pays de la Communauté : la part du revenu consacré au logement reflète en effet le comportement des ménages mais aussi le niveau relatif des prix des différents biens de consommation.

En faisant abstraction de ce problème (faute de données statistiques) on observe les faits suivants en comparant les budgets ventilés par grands postes, des ménages de salariés :

- Français et Néerlandais qui ont des dépenses de logements comparables (en valeur relative), ont par ailleurs des structures de budget très différentes ; les Français ont des dépenses relatives plus fortes que celles des Néerlandais dans l'alimentation et les transports (ce dernier poste comprenant les dépenses d'automobiles), ils ont au contraire des dépenses plus faibles dans presque tous les autres domaines, textiles, ameublement, enseignement et culture.



Cette brève présentation des budgets ne permet pas de résoudre le problème posé : il convient notamment de se garder d'en voir dans la conjonction automobile - alimentation la cause des moindres dépenses de logement en France, l'exemple italien démentirait cette interprétation trop hâtive, encore que les Français ont peut être de trop fortes dépenses d'alimentation compte tenu de leur niveau de consommation. Il est en fait indispensable d'étudier des populations plus homogènes du point de vue du revenu ou de la consommation totale.

On examinera donc ici des populations un peu plus homogènes que l'ensemble des salariés : il s'agit des ouvriers des six pays ; les dépenses de logement ont pu être séparées en loyer et charges d'une part, autres dépenses d'autre part (énergie, entretien).

En ce qui concerne les loyers et charges, les six pays forment trois groupes :

- 1°: France et Pays-Bas : 7,4 % de la consommation
- 2°: Luxembourg : 12, 3 % de la consommation
- 3°: Autres pays : 9,4 à 10,6 % de la consommation.

La comparaison des budgets des ouvriers Français et Néerlandais donne les mêmes résultats que pour l'ensemble des salariés.

La comparaison des budgets des ouvriers Français et Italiens montre qu'ils ont le même total de dépenses (relatives) pour l'alimentation et les transports, les Italiens compensant leurs fortes dépenses de logement par de moindres dépenses d'ameublement-équipement du logement et de soins personnels.

On pourrait ainsi continuer les comparaisons entre pays deux à deux, ou trois à trois : Le tableau ci-dessous le permet. Nous ne pensons pas cependant, qu'au-delà des quelques tendances qui peuvent se manifester, telle que l'importance de l'alimentation et des transports en France, ces comparaisons puissent donner des résultats décisifs. Il faut franchir deux étapes de plus.

- 1ère étape : comparer des ménages de revenu très proche et ayant le même nombre d'enfants, c'est-à-dire renforcer encore l'homogénéité des échantillons ; la notion d'ouvrier n'est pas assez précise.

- 2ème étape : descendre au niveau individuel le seul où le budget ait vraiment un sens économique. Sur des données agrégées il y a trop de compensations invisibles pour que l'on puisse être sûr des conclusions qu'on se risque à avancer.



## CONCLUSION

Autour du sujet central qui est la place du logement dans le budget des ménages, les thèmes abordés dans ce rapport provisoire sont nombreux et sans doute un peu hétéroclites. Plutôt que d'énumérer les résultats exposés plus haut, plutôt que de tenter une synthèse de façade de ces éléments, il nous paraît plus important de voir quelles sont les données qui manquent pour répondre de manière complète aux questions qu'on se pose.

- 1°: Description de la situation actuelle : cette description, à partir de l'enquête nationale de 1967 est très partielle ; si elle donne quelques ordres de grandeur intéressants, elle doit être précisée dans l'avenir. Il est notamment indispensable d'aborder les points suivants :

. influence des conditions de logement sur l'effort des ménages : quel est en particulier celui que font les ménages les plus mal logés ? ainsi que dans certaines catégories de logements (H.L.M.). Comparaison de l'effort fait dans les logements neufs et dans les logements anciens.

. influence de l'allocation-logement : comparaison du coefficient budgétaire brut et du coefficient budgétaire net.

. études au niveau individuel : comparaison avec les résultats obtenus à partir des enquêtes de 1961 et 1963. Il serait notamment intéressant de savoir si les comportements observés chez les emménagés récents ont tendance à devenir plus ou moins homogènes : une telle étude sur six ans a un sens.

Ces trois types d'études ne posent pas de problèmes théoriques.

- 2°: Evolution de la place du logement dans le budget des ménages.

Un problème important est, nous l'avons écrit en introduction l'arbitrage que peut faire un ménage entre qualité et prix du service rendu par un logement et son environnement, les données dont on peut disposer sur ce sujet sont, il faut bien le dire, très pauvres : les enquêtes nationales et en particulier celle de 1967, peuvent fournir quelques idées et nous en ferons l'exploitation au cours du dernier trimestre 1968, mais ceci reste insuffisant. On peut penser actuellement que certains ménages consacrent une part relativement importante de leur revenu ; il est sans doute important de savoir qui sont ces ménages mais il faut aller plus loin, c'est-à-dire savoir pourquoi ils ont accepté de lourdes charges de logement ; la nécessité les a-t-elle poussés à entrer dans un logement supérieur à ce qu'ils auraient réalisé ou au contraire est-ce la qualité de ce logement qui a joué un rôle moteur ?

Une question complémentaire importante est la suivante : quel sacrifice financier est prêt à accepter un ménage ou un individu pour rester dans un logement qui lui convient ?

De ces deux questions, l'une concerne la construction neuve, l'autre la politique des loyers dans les logements neufs, voire la politique des surloyers dans les logements H.L.M.

Nous pensons qu'aucune des enquêtes que nous avons passées en revue dans ce rapport ne permet de répondre correctement à ces questions. Les autres enquêtes réalisées en France à notre connaissance restent trop partielles ; plus précisément leur interprétation correcte supposerait à notre avis que soient réalisées des petites enquêtes de nature beaucoup plus psychosociologiques.



De telles enquêtes pourraient avoir la structure suivante :

- petits échantillons homogènes concernant différentes couches de ménages entrés récemment dans un H.L.M., dans un logement moyen (type crédit foncier), dans un logement non aidé, ou restés dans leur logement malgré une forte augmentation du loyer.
- ménages enquêtés en raison d'un effort financier important.
- enquête portant sur les raisons de la décision finale, les sacrifices réalisés sur la consommation ou l'épargne.
- la manière dont est intervenue la vision de l'avenir dans la décision.
- les solutions de rechange qui ont été rejetées et pourquoi elles l'ont été.

La réalisation de telles enquêtes n'auraient pas pour objet d'apporter une solution définitive à l'ensemble du problème posé mais bien plus de permettre une exploitation mieux coordonnée des différentes enquêtes existant actuellement.

Toutefois, sans attendre, on peut continuer l'exploitation légère de certaines de ces enquêtes qui n'ont été encore que peu ou pas défrichées : enquête U.N.C.A.F., enquête O.S.C.E., enquête sur l'épargne des salariés réalisée en 1967 par l'I.N.S.E.E. qui fait d'ailleurs l'objet d'une étude pour le Ministère de l'Equipement.

-----

15 SEP. 1970

g<sub>2</sub>-u<sup>P</sup>-1

