

CENTRE DE RECHERCHES ET DE DOCUMENTATION

SUR LA CONSOMMATION

---

CREDOC  
BIBLIOTHÈQUE

LE FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DU LOGEMENT

---

**Sou1970-2087**

Le fonctionnement du marché du  
logement / J. Nomaksteinski, P.  
Ranchon. (Janvier 1970).

CREDOC-Bibliothèque



JANVIER 1970

R4 66

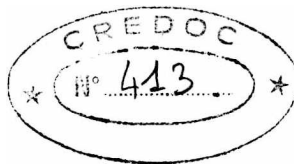
CENTRE DE RECHERCHES ET DE DOCUMENTATION

SUR LA CONSOMMATION

---

LE FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DU LOGEMENT

---



J. NOMAKSTEINSKY - P. RANCHON

N° 3542

Janvier 1970

R<sup>4</sup> 66  
(1<sup>er</sup> ep)

## SOMMAIRE

### CHAPITRE III. LE FONCTIONNEMENT DU MARCHE DU LOGEMENT

De 1965 à 1967

|                                                                                                                                | Pages |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| INTRODUCTION .....                                                                                                             | 1     |
| Résumé .....                                                                                                                   | 3     |
| <u>SECTION I : LES LOGEMENTS OCCUPES PAR LES EMMENAGES RECENTS</u> .....                                                       | 4     |
| I.1 : Description par catégorie de commune .....                                                                               | 6     |
| I.2 : Description suivant l'ancienneté du logement .....                                                                       | 11    |
| I.3 : Description suivant le confort du logement .....                                                                         | 14    |
| <u>SECTION II : LA PART DE CERTAINS TYPES DE LOGEMENTS DANS LA</u><br><u>SATISFACTION DE LA DEMANDE</u> .....                  | 17    |
| II.1 : Les <sup>logements</sup> <del>ménages</del> anciens de bonne qualité .....                                              | 17    |
| II.2 : Les grands logements .....                                                                                              | 18    |
| II.3 : La construction neuve .....                                                                                             | 19    |
| II.4 : La construction sociale .....                                                                                           | 19    |
| <u>SECTION III : LES MENAGES QUI ONT BENEFICIE DU FONCTIONNEMENT</u><br><u>DU MARCHE</u> .....                                 | 22    |
| III.1 : L'âge du chef de ménage .....                                                                                          | 22    |
| III.2 : Le revenu .....                                                                                                        | 24    |
| III.3 : La situation de famille .....                                                                                          | 28    |
| <u>SECTION IV : LES CARACTERISTIQUES SOCIO-ECONOMIQUES DES MENAGES</u><br><u>RECENTS ET LEURS CONDITIONS DE LOGEMENT</u> ..... | 30    |
| IV.1 : Influence de l'âge du chef de ménage .....                                                                              | 30    |
| a) ancienneté du logement .....                                                                                                | 30    |
| b) ancienneté et statut d'occupation .....                                                                                     | 32    |

|                                                                                                             |        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| IV.2 : Influence du revenu .....                                                                            | 34     |
| a) confort du logement .....                                                                                | 34     |
| b) degré de peuplement .....                                                                                | 36     |
| c) ancienneté et statut d'occupation .....                                                                  | 37     |
| IV.3 : Influence de la catégorie socio-professionnelle .....                                                | 37     |
| a) statut d'occupation .....                                                                                | 37 bis |
| b) ancienneté .....                                                                                         | 38     |
| c) confort .....                                                                                            | 38     |
| IV.4 : Influence de la situation de famille .....                                                           | 40     |
| <u>SECTION V : QUELQUES RESULTATS IMPORTANTS DU FONCTIONNEMENT DU MARCHE ...</u>                            | 43     |
| V.1 : Qui a emménagé dans les logements récents (1964 - 1967) ? .....                                       | 43     |
| V.2 : Qui a emménagé dans les logements confortables<br>(neufs ou anciens) ? .....                          | 43     |
| V.3 : Qui est propriétaire de son logement ? .....                                                          | 44     |
| V.4 : Qui sont les ménages mal logés qui n'ont pas déménagé ? .....                                         | 44     |
| V.5 : Evolution des caractéristiques socio-économiques des emménagés<br>récents et de leurs logements ..... | 45     |

L'article suivant s'inscrit dans le cadre de la publication échelonnée des résultats de l'enquête nationale sur le logement de 1967 conformément au plan annoncé dans le bulletin de Janvier 1969. Constituant le chapitre III de cette publication son objet est la description du fonctionnement du marché du logement au cours d'une période qui s'étend du 1er Janvier 1965 au moment de l'enquête.

### CHAPITRE III

#### LE FONCTIONNEMENT DU MARCHE DU LOGEMENT DE 1965 à 1967.

##### Introduction

Le titre de ce chapitre ne doit pas faire illusion : on n'a pas ici l'ambition de donner une description, encore moins une explication, complète du fonctionnement du marché du logement au cours de la période considérée ; aussi utile que serait un tel travail, trop d'éléments manquent encore pour qu'il soit possible de le réaliser. Rappelons-nous en particulier que nous savons peu de choses sur des aspects importants de ce fonctionnement tels que l'offre de logements, les rapports entre offreurs et demandeurs, l'équilibre du marché (ou plutôt des marchés), les disparités de ménages, etc...

L'objet de ce papier est beaucoup plus modeste : il est d'étudier certains résultats du fonctionnement du marché plus que les rouages de ce fonctionnement. On s'est pour cela intéressé à une population particulière, quoique nombreuse, celle des emménagés récents, c'est-à-dire des ménages qui sont entrés dans les logements qu'ils occupent au moment de l'enquête après le 31 Décembre 1964.

Ces ménages ont été en effet partie prenante au fonctionnement du marché et les logements qu'ils occupent ont tous été "mis sur le marché" au cours de la période considérée, (cette dernière affirmation n'est d'ailleurs pas tout à fait exacte car certains logements occupés par des emménagés récents ont pu ne pas être "remis sur le marché" à cette occasion, pensons notamment aux logements occupés par leurs propriétaires après que ceux-ci les aient mis en location). A l'inverse certains logements qui ne sont pas occupés par des emménagés récents ont participé au fonctionnement du marché, c'est le cas de ceux dont les loyers ont augmenté sans changement d'occupation. Il nous paraît en effet logique d'admettre qu'un logement participe au fonctionnement du marché dès lors qu'il change d'occupant, de prix, ou de caractéristiques physiques (à condition que le changement soit important).

Cet article est donc limité à l'étude des changements d'occupants afin de ne pas faire double emploi avec l'étude des loyers et des charges d'accèsion réalisée précédemment (chapitre I section III)<sup>(1)</sup> qui comporte de nombreuses indications sur l'évolution des loyers. Il est par ailleurs impossible de connaître par l'enquête les logements dont les loyers ont augmenté.

Le plan du chapitre III qui comporte cinq sections est le suivant :

- Section I : étude des logements dont l'occupant est un ménage d'emménagés récents. Principales caractéristiques physiques et juridiques : année d'achèvement, confort, dimension, degré de peuplement, statut d'occupation, relations entre ces principales caractéristiques.

- Section II : part de certaines catégories de logement dans le fonctionnement du marché : logements anciens de bonne qualité, grands logements, construction neuve, H.L.M.

- Section III : étude des emménagés récents, comparaison avec les non emménagés récents et les candidats<sup>(2)</sup>, âge du chef de ménage, revenu, situation de famille.

- Section IV : influence des caractéristiques des ménages (emménagés récents) sur leurs conditions de logement.

- Section V : quelques résultats particuliers.

---

(1) Bulletin statistique : N°s 10 Octobre 1969 et Novembre 1969.  
Par ailleurs une étude sur les prix des logements est à paraître ultérieurement.

(2) Candidats : ménages qui ont déclaré souhaiter changer de logement lors de l'enquête.

cf : bulletin statistique N° 4 Avril 1969 page 46

## RESUME

9,4 % des ménages ont emménagé dans l'année précédant l'enquête soit 1.300.000 environ. Le taux d'emménagement est plus faible dans le Complexe Parisien (8,4 %) ce qui est paradoxal puisque la demande y est très importante : cette inadaptation traduit l'insuffisance de la construction neuve à Paris. Il en résulte que les emménagés récents y occupent des logements en moyenne plus anciens et moins bons que dans les autres villes. Ceci ne veut pas dire que les logements des emménagés récents ne soient médiocres qu'à Paris ; au niveau national :

- 53 % datent d'avant 1949 (58 % à Paris)
  - 37,5% n'ont pas tout le confort (eau, WC, installations sanitaires)<sup>(1)</sup> (41% à Paris)
  - 60 % ont moins de 4 pièces (79 % à Paris)
  - 20 % sont surpeuplés (29 % à Paris)
  - les plus inconfortables sont aussi les plus souvent surpeuplés :
- 32 % des logements sans eau et 41 % des logements ayant l'eau seulement le sont.

Les emménagés récents présentent quelques caractéristiques particulières qui ont une influence sur leurs conditions de logement :

- ils sont en général jeunes (50 % ont moins de 35 ans) et les plus jeunes, du fait sans doute d'un handicap de revenu, occupent le plus souvent des logements anciens et sont fréquemment contraints d'adopter des solutions de fortune (logement meublé ou gratuit).

- si le revenu a peu d'influence sur la mobilité des ménages il est en revanche déterminant lors du choix du logement : les ménages ayant de bas revenus occupent des logements le plus souvent inconfortables, ceux qui ont des revenus moyens vivent fréquemment en état de surpeuplement.

---

(1) WC dans le logement ou à l'extérieur mais réservé au ménage

IS = au moins un lavabo.

L'expression "tout le confort" est donc quelque peu généreuse puisqu'elle désigner des logements ayant un WC sur le palier et un lavabo unique sans eau chaude.

## SECTION I

LES LOGEMENTS OCCUPES PAR LES EMMENAGES RECENTS.

Ces logements étant étudiés par catégories de commune et en fonction de leur ancienneté quelques indications sont données au préalable sur la location de la construction neuve et sur la mobilité des ménages.

En extrapolant les observations de l'enquête le nombre de logements construits au cours de la période considérée (1965 - 1967) et occupés serait de l'ordre de 770.000 logements ; ils représentent 5,5 % de l'ensemble des logements occupés au titre de résidence principale par les ménages (emménagés récents ou non). Ce pourcentage de 5,5 n'est qu'une moyenne nationale, l'importance relative de la construction neuve variant considérablement d'une catégorie de commune à une autre (Tableau 1a) : alors qu'elle est de 7,2 % dans les villes de moins de 100.000 habitants et de 6,5 % dans les villes de 100.000 habitants et plus (Paris non compris) elle ne dépasse pas 3,7 % dans les Communes Rurales et 4 % dans le Complexe Parisien.

Le Complexe Parisien apparaît ainsi caractérisé par un important déficit de la construction neuve, déficit qui a d'ailleurs existé tout au long de la période d'après guerre sauf au cours des 4 années 1958 - 1961.

Tableau 1a.-

Distribution des logement de chaque catégorie de commune suivant leur période d'achèvement.

effectifs en milliers

|                                |           | Année d'achèvement |           |           |           |           | Ensemble |
|--------------------------------|-----------|--------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|
|                                |           | avant 1949         | 1949-1957 | 1958-1961 | 1961-1964 | 1965-1967 |          |
| Communes Rurales               | %         | 83,5               | 5,1       | 4,1       | 3,6       | 3,7       | 100,0    |
|                                | effectifs | 3.064,8            | 188,8     | 147,6     | 132,8     | 136,4     | 3.670,4  |
| U.U. de moins<br>de 100.000 h. | %         | 65,8               | 10,0      | 8,3       | 8,7       | 7,2       | 100,0    |
|                                | effectifs | 2.762,0            | 419,2     | 346,8     | 364,0     | 304,0     | 4.196,4  |
| U.U. de<br>100.000 h. et plus  | %         | 62,9               | 11,8      | 9,2       | 9,6       | 6,5       | 100,0    |
|                                | effectifs | 2.008,0            | 375,6     | 292,4     | 307,6     | 207,6     | 3.191,2  |
| Complexe<br>Parisien           | %         | 72,6               | 6,9       | 9,5       | 7,0       | 4,0       | 100,0    |
|                                | effectifs | 2.201,2            | 207,6     | 288,4     | 212,0     | 122,4     | 3.031,6  |
| France<br>non<br>agricole      | %         | 71,2               | 8,5       | 7,6       | 7,2       | 5,5       | 100,0    |
|                                | effectifs | 10.036,0           | 1.191,2   | 1.075,2   | 1.016,4   | 770,8     | 14.089,6 |

Il est intéressant de rapprocher la structure de la construction neuve du volume de la demande et de la mobilité observées dans chaque catégorie de commune (Tableau 1b) on constate alors que :

- là où la construction neuve est la plus importante la mobilité estimée par le taux annuel d'emménagement, est maximale : alors qu'elle est de 9,4 % au niveau national, elle atteint 11 % dans les villes autres que Paris, et seulement 7 % dans les Communes Rurales et 8,4 % dans le Complexe Parisien. Ceci n'est évidemment pas étonnant car la construction neuve est le moteur de la mobilité même si les logements d'occasion jouent un rôle important dans le fonctionnement du marché.

- la construction neuve étant relativement réduite à Paris le "stock" de candidats y est très important en raison de la fluidité insuffisante du marché parisien que traduit la mobilité relativement faible déjà observée. Il en résulte certainement une forte tension dans le Complexe Parisien.

Tableau 1b.-

Volume de la construction neuve, mobilité des ménages et importance de la candidature par catégorie de commune.

|                                                                            | Catégorie de commune |                                   |                                  |                      | Ensemble |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------|----------|
|                                                                            | communes<br>rurales  | U.U. de<br>moins de<br>100.000 h. | U.U. de<br>100.000 h.<br>et plus | Complexe<br>Parisien |          |
| Volume de la construction neuve <sup>(1)</sup>                             | 136,4                | 304,4                             | 207,6                            | 122,4                | 770,8    |
| Nombre d'emménagés <sup>(1)</sup><br>(de 1965 à Avril 1967) <sup>(1)</sup> | 584,4                | 1.022,4                           | 804,0                            | 572,8                | 2.983,6  |
| Nombre annuel d'emménagements <sup>(2)</sup>                               | 259,7                | 454,4                             | 356,2                            | 254,6                | 1.324,9  |
| Taux annuel d'emménagement <sup>(1)</sup>                                  | 7,0                  | 10,8                              | 11,2                             | 8,4                  | 9,4      |
| Nombre de candidats en 1967 <sup>(1)</sup>                                 | 420,8                | 804,0                             | 839,2                            | 987,6                | 3.051,6  |
| Nombre total de ménages <sup>(1)</sup><br>en 1967                          | 3.670,4              | 4.196,4                           | 3.191,2                          | 3.031,6              | 14.089,6 |
| (1) en milliers                                                            |                      |                                   |                                  |                      |          |
| (2) en % par rapport à l'ensemble des ménages                              |                      |                                   |                                  |                      |          |

### I.1 : Description par catégorie de commune

La construction neuve ayant été, comme on l'a vu en introduction, relativement moins importante dans les Communes Rurales et dans le Complexe Parisien, les logements anciens y représentent une forte part de l'offre : près de 60 % des emménagés récents dans le Complexe Parisien, près de 70 % dans les Communes Rurales sont en effet entrés dans des logements achevés avant 1949 (Tableau 2).

Tableau 2.-

Distribution des logements des emménagés récents suivant leur ancienneté,  
par catégorie de commune.

|                        | Année d'achèvement du logement |             |             |          |
|------------------------|--------------------------------|-------------|-------------|----------|
|                        | avant 1949                     | 1949 - 1963 | 1964 - 1967 | ensemble |
| Communes Rurales       | 68,4                           | 6,8         | 24,8        | 100,0    |
| U.U. < 100.000 h.      | 47,9                           | 18,6        | 33,5        | 100,0    |
| U.U. $\geq$ 100.000 h. | 44,1                           | 25,5        | 30,4        | 100,0    |
| Complexe Parisien      | 57,9                           | 18,3        | 23,8        | 100,0    |
| France non agricole    | 52,8                           | 18,0        | 29,2        | 100,0    |

Le retard des Communes Rurales et du Complexe Parisien n'est pas uniquement quantitatif ; il est également qualitatif : les emménagés récents y occupent plus souvent que dans les autres catégories de commune (petites et grandes villes) des logements inconfortables (tableau 3).

Notons par exemple que les logements des emménagés récents ont tout le confort (eau, WC et installations sanitaires) :

- 47 fois sur 100 dans les Communes Rurales
- 61 fois sur 100 dans les villes autres que Paris
- 59 fois sur 100 dans le Complexe Parisien.

Tableau 3.-

Distribution des emménagés récents suivant le confort de leur logement  
par catégorie de commune.

|                     | Confort du logement |                  |                         |                                   |                                     | Ensemble |
|---------------------|---------------------|------------------|-------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|----------|
|                     | pas<br>d'eau        | eau<br>seulement | eau et { WC<br>ou<br>IS | eau WC.IS<br>sans<br>chauff.cent. | eau W.C. IS<br>chauffage<br>central |          |
| Communes Rurales    | 11,0                | 10,4             | 31,2                    | 26,8                              | 20,6                                | 100,0    |
| U.U. < 100.000 h.   | 2,1                 | 13,0             | 16,5                    | 22,1                              | 46,3                                | 100,0    |
| U.U. ≥ 100.000 h.   | 2,3                 | 12,9             | 16,6                    | 16,9                              | 51,3                                | 100,0    |
| Complexe Parisien   | 4,3                 | 18,4             | 18,0                    | 9,8                               | 49,5                                | 100,0    |
| France non agricole | 4,3                 | 13,5             | 19,7                    | 19,3                              | 43,2                                | 100,0    |

L'inconfort des logements ruraux est en partie compensé par leur grande dimension. Il n'en va pas de même dans le Complexe Parisien où les logements des emménagés récents sont sensiblement plus petits qu'ailleurs : en moyenne 2,46 pièces contre plus de 3, (Tableau 4). Il en résulte que le surpeuplement est beaucoup plus fréquent dans le Complexe Parisien que dans les autres villes et dans les Communes Rurales.

Tableau 4.-

Distribution des emménagés récents suivant la dimension de leur logement  
par catégorie de commune.

|                     | Nombre de pièces du logement |      |      |      |      |        |          | Nombre<br>moyen<br>de<br>pièces |
|---------------------|------------------------------|------|------|------|------|--------|----------|---------------------------------|
|                     | 1                            | 2    | 3    | 4    | 5    | 6 et + | ensemble |                                 |
| Communes Rurales    | 5,8                          | 18,4 | 23,1 | 25,8 | 17,0 | 9,9    | 100,0    | 3,60                            |
| U.U. < 100.000 h.   | 8,3                          | 18,8 | 27,9 | 27,8 | 11,1 | 6,1    | 100,0    | 3,33                            |
| U.U. ≥ 100.000 h.   | 12,1                         | 21,6 | 30,7 | 21,2 | 10,7 | 3,7    | 100,0    | 3,08                            |
| Complexe Parisien   | 27,3                         | 29,6 | 22,2 | 13,8 | 4,9  | 2,2    | 100,0    | 2,46                            |
| France non agricole | 12,5                         | 21,5 | 26,1 | 23,5 | 11,0 | 5,4    | 100,0    | 3,15                            |

Tableau 5.-

Distribution des emménagés récents suivant le degré de peuplement de leur logement par catégorie de commune.

|                        | Degré de peuplement du logement |                                       |                      |                              |                                | Ensemble |
|------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|----------------------|------------------------------|--------------------------------|----------|
|                        | surpeuplt<br>critique           | surpeuplt<br>temporaire<br>admissible | peuplement<br>normal | sous<br>peuplement<br>modéré | sous<br>peuplement<br>accentué |          |
| Communes Rurales       | 8,9                             | 9,6                                   | 39,5                 | 25,7                         | 16,3                           | 100,0    |
| U.U. < 100.000 h.      | 5,8                             | 10,2                                  | 52,0                 | 22,3                         | 9,7                            | 100,0    |
| U.U. $\geq$ 100.000 h. | 6,3                             | 12,9                                  | 53,5                 | 19,8                         | 7,5                            | 100,0    |
| Complexe Parisien      | 10,7                            | 18,2                                  | 54,0                 | 13,8                         | 3,3                            | 100,0    |
| France non agricole    | 7,5                             | 12,3                                  | 50,4                 | 20,6                         | 9,2                            | 100,0    |

L'analyse suivant le statut d'occupation du logement met en évidence de fortes disparités d'une catégorie de commune à une autre (Tableau 6). En effet, si la location vide est la solution la plus habituelle dans les petites villes (60,6 %) et dans les grandes villes (62,7 %), elle est plus rare dans les Communes Rurales (39,6 %) et dans le Complexe Parisien (47 %) ; cette relative rareté est compensée :

- dans les Communes Rurales par la fréquence de la propriété
- dans le Complexe Parisien par la fréquence des solutions marginales, location meublée, sous-location, logement gratuit.

Tableau 6.-

Distribution des emménagés récents suivant le statut d'occupation de leur logement par catégorie de commune.

|                        | Statut d'occupation du logement |                                |                          |           |          | Ensemble |
|------------------------|---------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-----------|----------|----------|
|                        | location vide                   | location meublée sous-location | accession à la propriété | propriété | gratuité |          |
| Communes Rurales       | 39,6                            | 1,6                            | 20,9                     | 19,4      | 18,5     | 100,0    |
| U.U. < 100.000 h.      | 60,6                            | 5,2                            | 13,0                     | 9,0       | 12,2     | 100,0    |
| U.U. $\geq$ 100.000 h. | 62,7                            | 8,6                            | 12,1                     | 5,7       | 10,9     | 100,0    |
| Complexe Parisien      | 47,0                            | 15,2                           | 16,6                     | 7,4       | 13,8     | 100,0    |
| France non agricole    | 54,5                            | 7,3                            | 15,0                     | 9,8       | 13,4     | 100,0    |

La densité moyenne d'occupation des logements (nombre moyen de personnes par pièce) qui a une signification assez analogue à celle du degré de peuplement, augmente comme celui-ci avec le degré d'urbanisation : elle est minimale dans les Communes Rurales (0,92 personne par pièce) et maximale dans le Complexe Parisien (1,12 personne par pièce) (cf Tableau 7).

La densité d'occupation est également liée au statut d'occupation du logement : maximale dans les logements meublés ou sous-loués (de 1,04 à 1,33 personnes par pièce suivant la catégorie de commune) elle est un peu plus faible dans les logements loués vides (de 1,06 à 1,18 personnes par pièce) et minimale dans les logements en propriété où elle est inférieure à 1 personne par pièce. La très forte densité dans les logements meublés est due à la petite taille de ces logements occupés le plus souvent par des familles jeunes. La faible densité dans les logements en propriété (y compris, mais à un moindre degré, dans les logements en accession) montre que les emménagés récents propriétaires disposent en général de grands logements : il n'y aurait donc pas arbitrage, au moins en général, entre grand logement et propriété. Nous verrons plus loin ce qu'il en est du confort.

Tableau 7.-

Variation de la densité d'occupation des logements en fonction de la catégorie de commune de résidence et du statut d'occupation.

|                     | Statut d'occupation |                  |                          |           |          | Ensemble |
|---------------------|---------------------|------------------|--------------------------|-----------|----------|----------|
|                     | location vide       | location meublée | accession à la propriété | propriété | gratuité |          |
| Communes Rurales    | 1,06                | 1,04             | 0,92                     | 0,74      | 0,86     | 0,92     |
| U.U. 100.000 h.     | 1,06                | 1,32             | 0,88                     | 0,73      | 0,91     | 0,99     |
| U.U. 100.000 h.     | 1,08                | 1,28             | 0,87                     | 0,77      | 0,96     | 1,01     |
| Complexe Parisien   | 1,18                | 1,33             | 0,95                     | 0,84      | 1,23     | 1,12     |
| France non agricole | 1,08                | 1,29             | 0,9                      | 0,75      | 0,95     | 1,00     |

## I.2 : Description suivant l'ancienneté du logement.

On a vu plus haut l'importance quantitative des logements d'occasion en général et des logements anciens en particulier, dans la satisfaction de la demande. Nous allons voir maintenant, en nous plaçant au niveau national, si l'ancienneté des logements mis sur le marché a ou non une influence sur la qualité du service rendu.

- le confort des logements occupés par les emménagés récents est très lié à leur âge. S'il existe des logements anciens confortables ils sont relativement rares puisque 32 % seulement ont l'eau, des WC et des installations sanitaires alors que 33 % ont au maximum l'eau et 35 % l'eau et un seul équipement sanitaire de base (W.C. ou lavabo) (cf Tableau 8). En revanche les logements neufs (achevés en 1949 ou après) ont en général tout le confort mais les logements les plus récents ont plus souvent que les autres le chauffage central.

Tableau 8.-

Distribution des emménagés récents suivant le confort de leur logement en fonction de l'ancienneté de celui-ci.

| Année<br>d'achèvement<br>du<br>logement | Equipement du logement |                  |                       |                                |                      | Ensemble |
|-----------------------------------------|------------------------|------------------|-----------------------|--------------------------------|----------------------|----------|
|                                         | pas<br>d'eau           | eau<br>seulement | eau<br>et<br>WC ou IS | eau. WC. IS.                   |                      |          |
|                                         |                        |                  |                       | pas de<br>chauffage<br>central | chauffage<br>central |          |
| Avant 1949                              | 8,0                    | 25,3             | 34,8                  | 18,9                           | 13,0                 | 100,0    |
| 1949 - 1963                             | 0,5                    | 0,8              | 4,8                   | 26,8                           | 67,1                 | 100,0    |
| 1964 - 1967                             | 0,1                    | 0,1              | 1,4                   | 15,4                           | 83,0                 | 100,0    |
| Ensemble                                | 4,3                    | 13,5             | 19,7                  | 19,3                           | 43,2                 | 100,0    |

Les emménagés récents disposent de logements d'autant plus petits qu'ils sont plus anciens :

- 2,83 pièces dans les logements achevés avant 1949
- 3,31 pièces dans les logements achevés entre 1949 et 1963
- 3,76 pièces dans les logements achevés après 1963.

Corrélativement le surpeuplement est plus fréquent dans les logements les plus anciens ; il est le fait de :

- 27 % des emménagés récents dans des logements achevés avant 1949
- 17 % de ceux qui habitent des logements achevés entre 1949 et 1963
- 10 % de ceux qui habitent des logements achevés après 1963 (cf Tableau 9).

Tableau 9.-

Distribution des emménagés récents suivant le degré de peuplement de leur logement en fonction de l'ancienneté du logement.

| Année<br>d'achèvement<br>du<br>logement | Degré de peuplement   |                                       |                      |                              |                                | Ensemble |
|-----------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------|----------------------|------------------------------|--------------------------------|----------|
|                                         | surpeuplt<br>critique | surpeuplt<br>temporaire<br>admissible | peuplement<br>normal | sous<br>peuplement<br>modéré | sous<br>peuplement<br>accentué |          |
| Avant 1949                              | 11,3                  | 15,2                                  | 45,2                 | 19,0                         | 9,3                            | 100,0    |
| 1949 - 1963                             | 4,2                   | 12,5                                  | 58,9                 | 18,5                         | 5,9                            | 100,0    |
| 1964 et après                           | 2,6                   | 7,0                                   | 54,4                 | 24,9                         | 11,1                           | 100,0    |
| Ensemble                                | 7,5                   | 12,3                                  | 50,4                 | 20,6                         | 9,2                            | 100,0    |

Le statut d'occupation des logements offerts est curieusement lié à leur âge (Tableau 10).

- la proportion de logements loués vides est du même ordre de grandeur soit 49 à 50 % dans les logements les plus anciens (achevés avant 1949) et les plus récents (achevés après 1963). Elle est beaucoup plus élevée (76,4 %) dans les logements de la période intermédiaire.

- la compensation se fait :

. dans les logements anciens au profit des logements meublés et gratuits (32,2 %)

. dans les logements récents au profit des logements en propriété (45,5 %) et notamment en accession à la propriété (36,4 %).

Est-ce à dire que les logements construits entre 1949 et 1963 étaient au départ plus souvent des logements locatifs ? Nous ne le pensons pas à priori ; il paraît plus vraisemblable que ces logements ont changé de statut au cours du temps et ont été mis en location après coup par leur propriétaire, ce qui pourrait expliquer une assez forte mobilité.

Tableau 10.-

Distribution des logements des emménagés récents suivant leur statut d'occupation en fonction de l'âge du logement.

| Année<br>d'achèvement<br>du<br>logement | Statut d'occupation |                     |                                |           |          | Ensemble |
|-----------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------------------------|-----------|----------|----------|
|                                         | location<br>vide    | location<br>meublée | accession<br>à la<br>propriété | propriété | gratuité |          |
| Avant 1949                              | 49,8                | 12,3                | 6,2                            | 11,8      | 19,9     | 100,0    |
| 1949 - 1963                             | 76,4                | 3,2                 | 6,4                            | 5,1       | 8,9      | 100,0    |
| 1964 - 1967                             | 49,3                | 0,8                 | 36,4                           | 9,1       | 4,4      | 100,0    |
| Ensemble                                | 54,4                | 7,3                 | 15,0                           | 9,9       | 13,4     | 100,0    |

### I.3 : Description suivant le confort du logement.

Les logements les plus inconfortables sont aussi les plus petits, du moins en ce qui concerne les emménagés récents (Tableau 11). La dimension moyenne varie de 1,35 pièce dans les logements sans eau ou ayant seulement l'eau, à 3,07 pièces dans les logements ayant tout le confort. Alors que 70 % des logements les plus inconfortables n'ont qu'une ou deux pièces, plus de la moitié des logements les plus confortables ont au moins 4 pièces.

Tableau 11.-

Distribution des logements des emménagés récents suivant le nombre de pièces en fonction du confort du logement.

| Confort<br>du<br>logement | Nombre de pièces du logement |      |      |      |      |        | Ensemble |
|---------------------------|------------------------------|------|------|------|------|--------|----------|
|                           | 1                            | 2    | 3    | 4    | 5    | 6 et + |          |
| Pas d'eau                 | 40,7                         | 26,8 | 18,0 | 9,5  | 4,1  | 0,9    | 100,0    |
| Eau seulement             | 36,7                         | 37,7 | 15,7 | 6,6  | 2,7  | 0,6    | 100,0    |
| Eau et (WC ou IS)         | 18,3                         | 28,8 | 26,1 | 16,3 | 7,7  | 2,8    | 100,0    |
| Eau, WC et IS             | 3,6                          | 15,1 | 29,1 | 30,8 | 14,3 | 7,1    | 100,0    |
| Ensemble                  | 12,7                         | 21,5 | 26,2 | 23,6 | 10,9 | 5,1    | 100,0    |

Corrélativement les mauvais logements sont les plus souvent surpeuplés (Tableau 12) : plus de 30 % des logements sans eau et 41 % des logements ayant seulement l'eau sont surpeuplés ; 12,5 % des logements les plus confortables le sont. A l'autre extrême 15 % des logements les moins confortables sont sous-peuplés contre 34 % des plus confortables.

Tableau 12.-

Distribution des emménagés récents suivant le degré de peuplement de leur logement en fonction du confort de celui-ci.

| Confort<br>du<br>logement | Degré de peuplement   |                                       |                      |                              |                                | Ensemble |
|---------------------------|-----------------------|---------------------------------------|----------------------|------------------------------|--------------------------------|----------|
|                           | surpeuplt<br>critique | surpeuplt<br>temporaire<br>admissible | peuplement<br>normal | sous<br>peuplement<br>modéré | sous<br>peuplement<br>accentué |          |
| Logement sans eau         | 13,2                  | 18,9                                  | 52,1                 | 12,3                         | 3,5                            | 100,0    |
| Logement avec eau seule   | 17,8                  | 23,0                                  | 43,4                 | 13,9                         | 1,9                            | 100,0    |
| Eau (W.C. ou I.S.)        | 11,5                  | 15,2                                  | 46,6                 | 19,5                         | 7,2                            | 100,0    |
| Eau, W.C. et I.S.         | 3,6                   | 8,9                                   | 53,8                 | 22,8                         | 10,9                           | 100,0    |
| Ensemble                  | 7,5                   | 12,3                                  | 50,4                 | 20,6                         | 9,2                            | 100,0    |

Enfin, si la propriété satisfait plus les ménages que tout autre statut d'occupation les logements les plus inconfortables ne présentent même pas pour leurs occupants récents cette compensation puisque la proportion de propriétaires augmente avec le confort, passant de 16 % dans les logements sans eau à plus de 30 % dans les logements dotés de tout leur confort. Les logements les plus inconfortables sont très souvent des logements loués meublés ou gratuits (c'est le cas de 40 % des logements sans eau et de 33 % des logements ayant seulement l'eau) (Tableau 13).

Tableau 13.-

Distribution des emménagés récents suivant le statut d'occupation de leur logement en fonction du confort de celui-ci.

| Confort<br>du<br>logement | Statut d'occupation du logement |                     |                                |           |          | Ensemble |
|---------------------------|---------------------------------|---------------------|--------------------------------|-----------|----------|----------|
|                           | location<br>vide                | location<br>meublée | accession<br>à la<br>propriété | propriété | gratuité |          |
| Pas d'eau                 | 43,5                            | 21,9                | 5,9                            | 10,2      | 18,5     | 100,0    |
| Eau seulement             | 57,8                            | 19,0                | 3,3                            | 5,5       | 14,4     | 100,0    |
| Eau et (WC ou IS)         | 49,3                            | 11,3                | 7,4                            | 10,8      | 21,2     | 100,0    |
| Eau, WC et IS             | 56,1                            | 2,5                 | 20,5                           | 10,5      | 10,4     | 100,0    |
| Ensemble                  | 54,4                            | 7,3                 | 15,0                           | 9,9       | 13,4     | 100,0    |

## SECTION II

LA PART DE CERTAINS TYPES DE LOGEMENT DANS LA SATISFACTION DE LA DEMANDE

Une part trop importante du marché revient aux logements de mauvaise qualité ou de petite dimension. Nous étudions ici brièvement la part des logements les meilleurs : logements anciens de bonne qualité, grands logements, logements récents, H.L.M., etc...

II.1 : Les logements anciens de bonne qualité.

On appelle ainsi les logements achevés avant 1949 dotés de certains éléments de confort considérés comme indispensables et dont sont équipés les logements modernes : eau à l'évier, WC, installations sanitaires. Ils sont intéressants dans la mesure où ils pourraient constituer une sorte de secteur social.

Parmi les emménagés récents (1.570.000) qui sont entrés dans un logement ancien, 502.000 soit 32 % occupent un logement de bonne qualité. Ils représentent encore 28 % des emménagés récents bien logés et 17 % de l'ensemble des emménagés récents (Tableau 14).

Le poids des logements anciens de bonne qualité varie d'une catégorie de commune à une autre : minimum dans les grandes villes où l'on a beaucoup construit il est maximum dans la Région Parisienne où d'une manière générale les logements anciens jouent un rôle important sur le marché.

Tableau 14.-

Quelques données sur l'importance de la construction ancienne de bonne qualité.

|                                                           | Catégorie de commune |                      |                      |                      | Ensemble |
|-----------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------|
|                                                           | Communes<br>Rurales  | U.U. <<br>100.000 h. | U.U. ≥<br>100.000 h. | Complexe<br>Parisien |          |
| Logements anciens<br>de bonne qualité<br>occupés par E.R. | 107.200              | 177.200              | 114.000              | 118.000              | 502.400  |
| Part relative des<br>logts des E.R.                       | 18,3                 | 17,3                 | 14,2                 | 20,9                 | 16,8     |
| Part des logt<br>anciens des E.R.                         | 26,8                 | 36,2                 | 32,2                 | 32,6                 | 31,9     |
| Par des bons logts<br>des E.R.                            | 37,8                 | 25,3                 | 20,8                 | 31,8                 | 27,0     |

## II.2 : Les grands logements.

On entend par grands logements ceux qui ont au moins cinq et sont de ce fait particulièrement adaptés aux besoins des familles nombreuses.

16 % des emménagés récents (460.000) occupent un grands logement, ce qui est relativement peu si on sait que 19 % des ménages d'emménagés récents se composent de 5 personnes et plus.

Ces grands logements joignent à l'avantage de leur dimension, celui d'être en général de bonne qualité : 83 % ont tout le confort. Près de 60 % d'entre eux ont d'ailleurs été construits après 1949 ce qui se traduit vraisemblablement pour leurs occupants par un coût élevé.

La proportion globale de grands logements (16 %) recouvre d'importantes disparités entre catégories de commune ; la proportion d'emménagés récents occupant de grands logements est en effet de :

- 27 % dans les Communes Rurales
- 17 % dans les U.U. de moins de 100.000 h.
- 14 % dans les U.U. de plus de 100.000 h.
- 7 % dans le Complexe Parisien.

Il est donc <sup>peu</sup> vraisemblable que la situation du Complexe Parisien caractérisée par un important surpeuplement s'améliore en ce domaine si on ne change pas très sensiblement la structure de la construction neuve. (Notons qu'actuellement la proportion de grands logements occupés ou non par des emménagés récents - est dans le Complexe Parisien inférieure à 10 %).

### II.3 : La construction neuve.

La construction neuve, c'est-à-dire l'ensemble des logements construits au cours de la période 1964 - 1967 représente comme on l'a vu (Tableau 2). 29 % de l'offre qui a trouvé preneur.

Son rôle est particulièrement important dans les petites et dans les grandes villes (plus de 30 %).

Tous ces logements bénéficient du confort moderne, ils sont pour la plupart moyens ou grands (3 à 6 pièces : 85 %) ; beaucoup enfin, sont offerts en propriété ou en accession à la propriété.

### II.4 : La construction sociale.

Le parc de la construction sociale postérieure à 1948 et occupé par les emménagés récents est constitué par 443.000 logements H.L.M. Il s'agit d'un phénomène essentiellement urbain, car les villes situées hors du Complexe résidentiel de la région parisienne représentent 79,6 % de cet effectif. Il est à relever la part très importante des petites villes, qui à elles seules comptent 51 % du total des logements H.L.M. ici considérés (Tableau 15).

Le poids de la construction sociale dans la satisfaction de la demande est, au niveau national, de 14,9 %, mais il connaît un large éventail suivant le type de localité : de l'ordre d'un quart (24 %) dans les unités urbaines de moins de 100.000 habitants à 5,8 % dans les Communes Rurales (Tableau 16).

Le patrimoine des logements H.L.M. récemment occupés l'est fondamentalement sous forme de location vide (83,1 % pour la France non agricole), ce qui représente 12,4 % de tous les logements qui ont trouvé preneur entre 1965 et 1967. Les logements H.L.M. loués vides continuent d'être un phénomène essentiellement urbain. Par contre, les logements H.L.M. en accession se trouvent pour plus de 80 % dans les Communes Rurales et les petites villes (Tableaux 15 et 17).

Tableau 15.-

Distribution des logements H.L.M. occupés par les E.R. suivant la catégorie de commune, par statut d'occupation.

| catégorie<br>de<br>statut<br>d'occupation | Communes<br>Rurales | U.U. <<br>100.000 h. | U.U. ≥<br>100.000 h. | Complexe<br>Parisien | Ensemble        |
|-------------------------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------|
| Location vide                             | 2,7                 | 51,2                 | 31,8                 | 14,3                 | 100,0<br>(921)  |
| En accession                              | 32,1                | 49,7                 | (*)<br>12,8          | (*)<br>5,4           | 100,0<br>(187)  |
| Ensemble                                  | 7,7                 | 51,0                 | 28,6                 | 12,7                 | 100,0<br>(1108) |

(\*) Résultat peu significatif.

Tableau 16.-

Part des logements H.L.M. dans la satisfaction de la demande, (par catégorie de commune).

| Communes<br>Rurales | U.U. <<br>100.000 h. | U.U. ≥<br>100.000 h. | Complexe<br>Parisien | Ensemble |
|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------|
| 5,8                 | 24,0                 | 15,6                 | 9,9                  | 14,9     |

Tableau 17.-

Part représentée par la location dans l'ensemble des logements H.L.M. occupés par les emménagés récents (par catégorie de commune).

| Communes<br>Rurales | U.U. <<br>100.000 h. | U.U. ≥<br>100.000 h. | Complexe<br>Parisien | Ensemble |
|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------|
| (*)<br>31,3         | 83,5                 | 92,4                 | 92,9                 | 83,1     |

(\*) Résultat peu significatif.

## SECTION III

LES MENAGES QUI ONT BENEFICIE DU FONCTIONNEMENT DU MARCHE

La section III est consacrée à la description des ménages qui ont bénéficié du fonctionnement du marché, c'est-à-dire aux emménagés récents, l'expression "bénéficié" étant prise au sens large et ne signifiant pas nécessairement que les ménages ont vu leurs conditions de logement s'améliorer ou qu'ils en sont satisfaits.

On étudie successivement l'âge, le revenu, et la situation de famille des emménagés récents en les comparant aussi souvent que possible à ceux des autres ménages (non emménagés récents).

III.1 : L'âge du chef de ménage.

Les emménagés récents sont jeunes : l'âge médian de leur chef est de 35 ans, contre 55 ans pour les non emménagés récents ; ils sont même plus jeunes que les candidats ce qui est normal puisqu'il y a peu de nouveaux ménages parmi les candidats, alors qu'il y en a beaucoup parmi les emménagés récents (Tableau 18). Si d'ailleurs on admet que la majorité des nouveaux ménages ont moins de 30 ans on observe que la distribution suivant leur âge des ménages ayant plus de 30 ans est à peu près la même pour les candidats et les emménagés récents (Tableau 19). Elle est en revanche très différente en ce qui concerne les non emménagés récents, ce qui peut s'interpréter de la manière suivante :

- emménagés récents et candidats diffèrent surtout par la présence de nouveaux ménages parmi les emménagés récents.

- indépendamment des nouveaux ménages les emménagés récents sont beaucoup plus jeunes que les non emménagés récents ce qui traduit un phénomène important bien que déjà connu : la mobilité des ménages varie en sens inverse de leur âge. (Le Tableau 20 le confirme d'ailleurs).

Tableau 18.--

Distribution des ménages suivant leur âge.

|                       | Age du chef de ménage |                   |                   |                   |                      | Ensemble |
|-----------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------|----------|
|                       | moins<br>de<br>30 ans | 30<br>à<br>39 ans | 40<br>à<br>49 ans | 50<br>à<br>64 ans | 65 ans<br>et<br>plus |          |
| Emménagés récents     | 34,4                  | 28,5              | 14,9              | 15,4              | 6,8                  | 100,0    |
| Non emménagés récents | 4,7                   | 16,8              | 18,9              | 30,6              | 29,0                 | 100,0    |
| Candidats             | 24,0                  | 29,8              | 18,9              | 19,2              | 8,1                  | 100,0    |
| Ensemble              | 10,9                  | 19,3              | 18,1              | 27,4              | 24,3                 | 100,0    |

Tableau 19.--

Distribution des ménages de plus de 30 ans suivant leur âge.

|                       | Age du chef de ménage |                   |                   |                      | Ensemble |
|-----------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|----------------------|----------|
|                       | 30<br>à<br>39 ans     | 40<br>à<br>49 ans | 50<br>à<br>64 ans | 65 ans<br>et<br>plus |          |
| Emménagés récents     | 43,4                  | 22,8              | 23,4              | 10,4                 | 100,0    |
| Non emménagés récents | 17,6                  | 19,9              | 32,1              | 30,4                 | 100,0    |
| Candidats             | 39,2                  | 24,9              | 25,2              | 10,7                 | 100,0    |
| Ensemble              | 21,7                  | 20,3              | 30,7              | 27,3                 | 100,0    |

Nous avons qualifié ce phénomène d'important car il paraît suggérer ceci qui fera l'objet d'études ultérieures plus précises : l'adaptation des conditions de logement des ménages à leur situation familiale se ferait surtout dans la phase ascendante du cycle de vie. Il est d'ailleurs possible que la réglementation des loyers d'une part, l'expansion de l'accession à la propriété d'autre part y soient pour quelque chose.

La proportion de ménages jeunes parmi les emménagés récents est enfin d'autant plus élevée que le degré d'urbanisation est plus grand (cf Tableau 21 et graphique 1) : il en résulte, et le Tableau 20 le montre d'ailleurs également, que la proportion de nouveaux ménages parmi les emménagés récents est plus forte dans les grandes villes et particulièrement à Paris, d'où une proportion certainement plus faible de déménagements dus au renouvellement.

### III.2 : Le revenu.

Les emménagés récents se distinguent plus sensiblement des non emménagés récents, par leur âge que par leur revenu. Au niveau national le revenu des premiers n'est en effet supérieur que de 7,5 % à celui des seconds.

La différence varie d'ailleurs en sens inverse du degré d'urbanisation : égale à 25 % dans les communes rurales, elle ne dépasse pas 5 % dans les villes, et est pratiquement nulle à Paris (Tableau 22).

La fréquence d'emménagement varie d'ailleurs assez peu avec le revenu (Tableau 23) encore qu'elle soit un peu plus faible aux bas niveaux de revenu : par conséquent un revenu modeste n'empêche pas un ménage de déménager, mais il a tendance à limiter sa mobilité du fait du peu de choix qu'il lui laisse. On verra d'ailleurs plus loin que le revenu exerce une influence prépondérante sur le type de logement dans lequel un ménage peut entrer.

Tableau 20.-

Fréquence d'emménagement suivant l'âge du chef de ménage et la catégorie de commune de résidence. (taux annuel en %)

| âge du chef<br>Catégorie de commune | moins de 30 ans | 30 à 39 ans | 40 à 49 ans | 50 à 64 ans | 65 ans et plus | Ensemble |
|-------------------------------------|-----------------|-------------|-------------|-------------|----------------|----------|
| Communes Rurales                    | 27,2            | 12,3        | 6,3         | 4,7         | 2,5            | 7,1      |
| U.U. < 100.000 h.                   | 29,5            | 16,3        | 8,8         | 6,4         | 3,5            | 10,8     |
| U.U. ≥ 100.000 h.                   | 32,2            | 15,4        | 9,5         | 5,8         | 2,5            | 11,2     |
| Complexe Parisien                   | 28,3            | 10,8        | 6,0         | 3,9         | 1,8            | 8,4      |
| France non agricole                 | 29,5            | 13,9        | 7,8         | 5,3         | 2,6            | 9,4      |

Tableau 21.-

Distribution des emménagés récents et des non emménagés récents suivant l'âge du chef de ménage par catégorie de commune.

| Catégorie de commune                             |                       | 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 |          |
| Communes Rurales                                 | emménagés récents     | 28,4                  | 27,4        | 13,9        | 18,4        | 11,9           | 100,0    |
|                                                  | non emménagés récents | 3,5                   | 13,5        | 16,0        | 29,3        | 37,7           | 100,0    |
| Unités urbaines de moins de 100.000 h.           | emménagés récents     | 30,1                  | 31,0        | 15,4        | 16,6        | 6,9            | 100,0    |
|                                                  | non emménagés récents | 4,9                   | 17,3        | 19,9        | 31,7        | 26,2           | 100,0    |
| Unités urbaines de 100.000 h. et plus            | emménagés récents     | 38,3                  | 27,2        | 15,9        | 13,8        | 4,8            | 100,0    |
|                                                  | non emménagés récents | 4,9                   | 17,2        | 19,8        | 30,9        | 27,2           | 100,0    |
| Complexe résidentiel de l'agglomération de Paris | emménagés récents     | 42,4                  | 27,3        | 13,5        | 12,7        | 4,1            | 100,0    |
|                                                  | non emménagés récents | 5,6                   | 20,0        | 20,3        | 30,6        | 23,5           | 100,0    |
| France non agricole                              | emménagés récents     | 34,3                  | 28,6        | 14,9        | 15,4        | 6,8            | 100,0    |
|                                                  | non emménagés récents | 4,7                   | 16,8        | 18,9        | 30,6        | 29,0           | 100,0    |

Distribution des emménagés récents et non emménagés récents suivant l'âge du chef de ménage par catégorie de commune.

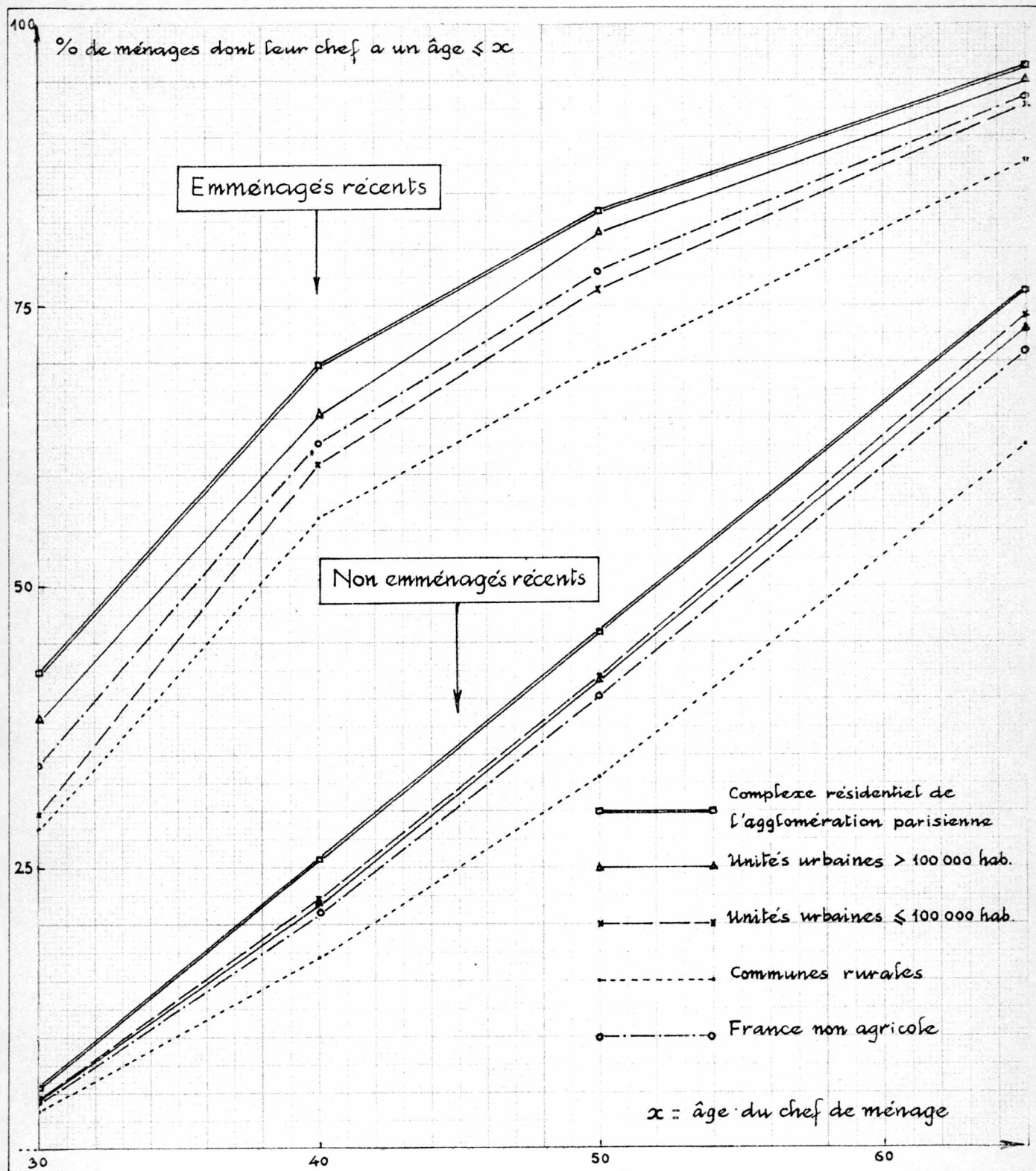


Tableau 22.-

Variation du revenu moyen des emménagés récents, des non emménagés récents, et des candidats en fonction de la catégorie de commune de résidence.

|                       | Catégorie de commune |                      |                      |                      | Ensemble |
|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------|
|                       | Communes<br>Rurales  | U.U. <<br>100.000 h. | U.U. ≥<br>100.000 h. | Complexe<br>Parisien |          |
| Emménagés récents     | 14.300               | 16.100               | 17.300               | 21.600               | 17.100   |
| Non emménagés récents | 11.400               | 15.400               | 16.500               | 21.500               | 15.900   |
| Candidats             | 14.600               | 17.500               | 17.200               | 22.700               | 18.900   |

Tableau 23.-

Variation de la fréquence d'emménagement en fonction du revenu et de la catégorie de commune de résidence (taux annuel).

|                     | Revenu du ménage (annuel) |                  |                     |                     |                     |                        | Ensemble |
|---------------------|---------------------------|------------------|---------------------|---------------------|---------------------|------------------------|----------|
|                     | moins de<br>5000 F        | 5000 à<br>9999 F | 10.000 à<br>14999 F | 15.000 à<br>19999 F | 20.000 à<br>29999 F | 30.000 F<br>et<br>plus |          |
| Communes Rurales    | 2,8                       | 7,6              | 9,0                 | 9,8                 | 8,1                 | 9,0                    | 7,0      |
| U.U. < 100.000 h.   | 6,0                       | 9,4              | 12,8                | 13,6                | 11,4                | 9,4                    | 10,9     |
| U.U. ≥ 100.000 h.   | 5,6                       | 10,2             | 12,6                | 13,6                | 11,8                | 10,3                   | 11,2     |
| Complexe Parisien   | 3,6                       | 7,6              | 10,0                | 10,9                | 9,4                 | 7,1                    | 8,5      |
| France non agricole | 4,1                       | 8,7              | 11,3                | 12,2                | 10,4                | 8,5                    | 9,4      |

### III.3 : La situation de famille.

Sont particulièrement sur-représentés parmi les emménagés récents les jeunes ménages (couples avec ou sans enfants mariés depuis moins de 4 ans) (Tableau 24 a). Ceci traduit la présence parmi eux de nombreux nouveaux ménages mais vraisemblablement aussi la difficulté qu'ils ont à trouver un logement convenable du premier coup.

Exception faite de ces jeunes ménages qui constituent à coup sûr un cas un peu particulier, les couples ayant des enfants (et notamment ceux qui ont deux enfants) sont plus nombreux parmi les emménagés récents que parmi les non emménagés récents (Tableau 24 b).

En revanche, les célibataires, veufs, divorcés d'une part, les couples sans enfant d'autre part, sont moins nombreux parmi les emménagés récents.

Ces résultats impliquent une forte relation entre mobilité et situation de famille (ce que confirme d'ailleurs le Tableau 25) : la mobilité élevée est essentiellement le fait des jeunes ménages et des ménages ayant des enfants ; il semble donc bien que la mobilité aille dans le sens d'une adaptation des conditions de logement à la croissance de la famille. Cette hypothèse fera l'objet de vérifications ultérieures.

Tableau 24.-

Distribution des emménagés récents et des non emménagés récents suivant leur situation de famille.

|                          | Situation de famille |                                   |                           |                     |                      |                                    | Ensemble |
|--------------------------|----------------------|-----------------------------------|---------------------------|---------------------|----------------------|------------------------------------|----------|
|                          | jeunes<br>ménages    | célibataires<br>veufs<br>divorcés | couples<br>sans<br>enfant | couples<br>1 enfant | couples<br>2 enfants | couples<br>3<br>enfants<br>et plus |          |
| Emménagés récents<br>(a) | 20,9                 | 21,6                              | 16,2                      | 13,0                | 14,9                 | 13,4                               | 100,0    |
| Non emménagés récents    | 1,8                  | 32,9                              | 31,3                      | 11,5                | 10,8                 | 11,7                               | 100,0    |
| Emménagés récents<br>(b) |                      | 27,3                              | 20,5                      | 16,4                | 18,9                 | 16,9                               | 100,0    |
| Non emménagés récents    |                      | 33,5                              | 31,9                      | 11,7                | 11,0                 | 11,9                               | 100,0    |

Tableau 25.-

Variation de la fréquence d'emménagement (taux annuel) en fonction de la situation de famille. (en %)

| Situation de famille |                                   |                           |                     |                      |                                 | Ensemble |
|----------------------|-----------------------------------|---------------------------|---------------------|----------------------|---------------------------------|----------|
| jeunes<br>ménages    | célibataires<br>veufs<br>divorcés | couples<br>sans<br>enfant | couples<br>1 enfant | couples<br>2 enfants | couples<br>3 enfants<br>et plus |          |
| 33,7                 | 6,7                               | 5,4                       | 10,3                | 12,0                 | 10,4                            | 9,4      |

## SECTION IV

LES CARACTERISTIQUES SOCIO-ECONOMIQUES DES EMMENAGES RECENTS ET LEURSCONDITIONS DE LOGEMENT

On étudie ici l'influence des caractéristiques socio-économiques des emménagés récents sur leurs conditions de logement : influence de l'âge du chef de ménage, du revenu, de la catégorie socio-professionnelle et de la situation de famille.

IV.1 : Influence de l'âge du chef de ménage.a) ancienneté du logement :

Au niveau national ce sont les jeunes et surtout les plus âgés qui entrent le plus fréquemment dans les logements anciens : 60 % des moins de 30 ans, 66 % des plus de 65 ans (Tableau 26). On peut y voir le résultat d'un handicap de revenu qui freine l'entrée des ménages dans les logements neufs ainsi que la difficulté pour eux d'avoir accès aux logements sociaux (qui constituent une part importante des logements neufs).

Le même phénomène s'observe à des degrés divers dans les différentes catégories de commune, ces disparités reflétant essentiellement celles de l'offre : grande importance des logements anciens dans les Communes Rurales et le Complexe Parisien, moins grande dans les autres villes.

Tableau 26.-

Distribution des emménagés récents suivant l'ancienneté de leur logement en fonction de l'âge du chef de ménage et de la catégorie de commune de résidence.

| Catégorie de commune                   | Age du chef de ménage | Année d'achèvement |           |           | Ensemble |
|----------------------------------------|-----------------------|--------------------|-----------|-----------|----------|
|                                        |                       | Avant 1949         | 1949-1963 | 1964-1967 |          |
| Communes Rurales                       | moins de 30 ans       | 78,1               | 6,7       | 15,2      | 100,0    |
|                                        | 30 à 39 ans           | 56,0               | 7,3       | 36,7      | 100,0    |
|                                        | 40 à 49 ans           | 56,2               | 8,4       | 35,5      | 100,0    |
|                                        | 50 à 64 ans           | 72,2               | 5,9       | 21,9      | 100,0    |
|                                        | 65 ans et plus        | 82,8               | 5,7       | 11,5      | 100,0    |
|                                        | Ensemble              | 68,4               | 6,8       | 24,8      | 100,0    |
| Unités urbaines de moins de 100.000 h. | moins de 30 ans       | 54,4               | 19,4      | 26,2      | 100,0    |
|                                        | 30 à 39 ans           | 41,2               | 21,4      | 37,4      | 100,0    |
|                                        | 40 à 49 ans           | 35,1               | 19,8      | 45,1      | 100,0    |
|                                        | 50 à 64 ans           | 55,4               | 13,0      | 31,6      | 100,0    |
|                                        | 65 ans et plus        | 59,8               | 13,4      | 26,8      | 100,0    |
|                                        | Ensemble              | 47,9               | 18,6      | 33,5      | 100,0    |
| Unités urbaines de 100.000 h. et plus  | moins de 30 ans       | 50,6               | 27,4      | 22,0      | 100,0    |
|                                        | 30 à 39 ans           | 36,2               | 24,3      | 39,5      | 100,0    |
|                                        | 40 à 49 ans           | 41,9               | 21,9      | 36,2      | 100,0    |
|                                        | 50 à 64 ans           | 42,8               | 27,2      | 30,0      | 100,0    |
|                                        | 65 ans et plus        | 48,5               | 24,7      | 26,8      | 100,0    |
|                                        | Ensemble              | 44,1               | 25,5      | 30,4      | 100,0    |
| Complexe Parisien                      | moins de 30 ans       | 68,5               | 15,7      | 15,8      | 100,0    |
|                                        | 30 à 39 ans           | 45,4               | 24,4      | 30,2      | 100,0    |
|                                        | 40 à 49 ans           | 48,2               | 18,7      | 33,1      | 100,0    |
|                                        | 50 à 64 ans           | 56,0               | 18,7      | 25,3      | 100,0    |
|                                        | 65 ans et plus        | 67,8               | 3,4       | 28,8      | 100,0    |
|                                        | Ensemble              | 57,9               | 18,3      | 23,8      | 100,0    |
| France non agricole                    | moins de 30 ans       | 60,5               | 18,9      | 20,6      | 100,0    |
|                                        | 30 à 39 ans           | 43,5               | 20,0      | 36,5      | 100,0    |
|                                        | 40 à 49 ans           | 43,2               | 18,1      | 38,7      | 100,0    |
|                                        | 50 à 64 ans           | 56,4               | 15,6      | 28,0      | 100,0    |
|                                        | 65 ans et plus        | 66,4               | 11,8      | 21,8      | 100,0    |
|                                        | Ensemble              | 52,8               | 18,0      | 29,2      | 100,0    |

b) statut d'occupation

Au niveau national :

- les jeunes (moins de 30 ans) sont rarement propriétaires du logement dans lequel ils entrent (moins de 10 %). Ils sont en revanche très souvent locataires d'un logement meublé, ou logés gratuitement (30 %). Or on sait par ailleurs que les jeunes veulent aussi souvent que les autres être propriétaires ; il est certain qu'ils n'en ont que rarement la possibilité (Tableau 27).

- la proportion de propriétaires augmente avec l'âge sans jamais dépasser 40 % (entre 50 et 65 ans).

- dans le même temps la location sous toutes ses formes diminue tandis que le logement gratuit est relativement fréquent à tous les âges.

La variation est du même ordre dans les différentes catégories de commune à ceci près que :

- les communes rurales et le complexe parisien sont caractérisés par une plus grande fréquence de la propriété à tous les âges : 12 % à Paris et 17 % dans les communes rurales des moins de 30 ans sont propriétaires ou accédants.

- les villes autres que Paris sont caractérisées par l'importance de la location vide qui est la solution adoptée par plus de 65 % des moins de 30 ans.

- on notera enfin, qu'à Paris 27 % des moins de 30 ans entrent dans des logements meublés : compte tenu de la médiocrité et du coût élevé de ces logements il est peu probable que cette solution soit adoptée délibérément.

Tableau 27.-

Distribution des emménagés récents suivant le statut d'occupation de leur logement en fonction de l'âge du chef de ménage et de la catégorie de commune de résidence.

| Catégorie de commune                             | Age du Chef de ménage | Statut d'occupation du logement |                  |                          |           |          | Ensemble |
|--------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------|------------------|--------------------------|-----------|----------|----------|
|                                                  |                       | location vide                   | location meublée | accession à la propriété | propriété | gratuité |          |
| Communes Rurales                                 | moins de 30ans        | 52,0                            | 4,3              | 11,8                     | 5,3       | 26,6     | 100,0    |
|                                                  | 30 à 39 ans           | 41,3                            | 1,0              | 35,0                     | 9,3       | 13,4     | 100,0    |
|                                                  | 40 à 49 ans           | 36,9                            | 0,5              | 30,0                     | 15,8      | 16,8     | 100,0    |
|                                                  | 50 à 64 ans           | 30,0                            | 0,0              | 17,5                     | 42,5      | 10,0     | 100,0    |
|                                                  | 65 ans et plus        | 25,3                            | 0,0              | 4,6                      | 43,7      | 26,4     | 100,0    |
|                                                  | Ensemble              | 39,6                            | 1,6              | 20,9                     | 19,4      | 18,5     | 100,0    |
| Unités urbaines de moins de 100.000 h.           | moins de 30ans        | 71,0                            | 11,3             | 4,9                      | 1,0       | 11,8     | 100,0    |
|                                                  | 30 à 39 ans           | 61,6                            | 3,3              | 19,5                     | 4,9       | 10,7     | 100,0    |
|                                                  | 40 à 49 ans           | 56,0                            | 2,0              | 23,2                     | 8,4       | 10,4     | 100,0    |
|                                                  | 50 à 64 ans           | 47,4                            | 2,1              | 10,4                     | 24,5      | 15,6     | 100,0    |
|                                                  | 65 ans et plus        | 53,1                            | 1,7              | 3,9                      | 25,1      | 16,2     | 100,0    |
|                                                  | Ensemble              | 60,6                            | 5,2              | 13,1                     | 9,0       | 12,1     | 100,0    |
| Unités urbaines de 100.000 h. et plus            | moins de 30ans        | 65,2                            | 14,2             | 6,2                      | 1,8       | 12,6     | 100,0    |
|                                                  | 30 à 39 ans           | 66,9                            | 5,3              | 16,5                     | 2,9       | 8,4      | 100,0    |
|                                                  | 40 à 49 ans           | 55,8                            | 4,4              | 19,1                     | 8,5       | 12,2     | 100,0    |
|                                                  | 50 à 64 ans           | 56,5                            | 3,6              | 13,8                     | 14,5      | 11,6     | 100,0    |
|                                                  | 65 ans et plus        | 58,8                            | 10,3             | 7,2                      | 17,5      | 6,2      | 100,0    |
|                                                  | Ensemble              | 62,7                            | 8,6              | 12,1                     | 5,7       | 10,9     | 100,0    |
| Complexe résidentiel de l'agglomération de Paris | moins de 30 ans       | 47,1                            | 27,1             | 7,9                      | 4,3       | 13,6     | 100,0    |
|                                                  | 30 à 39 ans           | 52,1                            | 8,5              | 24,4                     | 3,8       | 11,2     | 100,0    |
|                                                  | 40 à 49 ans           | 43,0                            | 5,7              | 30,1                     | 10,4      | 10,8     | 100,0    |
|                                                  | 50 à 64 ans           | 45,6                            | 3,3              | 17,6                     | 14,3      | 19,2     | 100,0    |
|                                                  | 65 ans et plus        | 30,5                            | 5,1              | 6,8                      | 32,2      | 25,4     | 100,0    |
|                                                  | Ensemble              | 47,0                            | 15,2             | 16,6                     | 7,4       | 13,8     | 100,0    |
| France non agricole                              | moins de 30 ans       | 60,5                            | 14,7             | 7,1                      | 2,8       | 14,9     | 100,0    |
|                                                  | 30 à 39 ans           | 57,4                            | 4,3              | 22,5                     | 5,0       | 10,8     | 100,0    |
|                                                  | 40 à 49 ans           | 50,2                            | 3,1              | 24,5                     | 10,1      | 12,1     | 100,0    |
|                                                  | 50 à 64 ans           | 45,0                            | 2,2              | 14,0                     | 24,9      | 13,9     | 100,0    |
|                                                  | 65 ans et plus        | 42,0                            | 3,1              | 5,1                      | 30,8      | 19,0     | 100,0    |
|                                                  | Ensemble              | 54,4                            | 7,3              | 15,0                     | 9,8       | 13,5     | 100,0    |

IV.2 : Influence du revenu.a) confort du logement

Un revenu modeste paraît être un obstacle très sérieux à l'accès à de bonnes conditions de confort : la proportion d'emménagés récents bénéficiant des principaux éléments de confort (eau, W.C., installations sanitaires) passe en effet de 32 % pour un revenu inférieur à 5000 F (par an) à 95 % pour un revenu supérieur à 30.000 F (Tableau 28). En dessous de 20.000 F plus du tiers des ménages ne disposent pas de tous ces éléments. Il est toutefois à remarquer que quelque soit le niveau de revenu les emménagés récents ont plus souvent de bonnes conditions de confort que les non emménagés récents.

Tableau 28.-

Distribution des emménagés récents et des non emménagés récents suivant le confort de logement en fonction de leur revenu annuel.

|                   |                       | Confort du logement |               |                 |             | Ensemble |
|-------------------|-----------------------|---------------------|---------------|-----------------|-------------|----------|
|                   |                       | pas d'eau           | eau seulement | eau (WC. ou IS) | eau WC., IS |          |
| 0 à 4999 F        | emménagés récents     | 11,5                | 22,1          | 34,4            | 32,0        | 100,0    |
|                   | non emménagés récents | 25,8                | 24,7          | 34,9            | 14,6        | 100,0    |
| 5 000 à 9999 F    | emménagés récents     | 10,4                | 20,3          | 30,2            | 39,1        | 100,0    |
|                   | non emménagés récents | 12,8                | 22,2          | 36,9            | 28,1        | 100,0    |
| 10.000 à 14999 F  | emménagés récents     | 4,2                 | 16,6          | 21,7            | 57,5        | 100,0    |
|                   | non emménagés récents | 8,0                 | 17,2          | 32,4            | 42,4        | 100,0    |
| 15.000 à 19.999 F | emménagés récents     | 2,7                 | 13,5          | 18,1            | 65,7        | 100,0    |
|                   | non emménagés récents | 4,6                 | 12,7          | 26,2            | 56,5        | 100,0    |
| 20.000 à 29.999 F | emménagés récents     | 0,8                 | 7,5           | 12,7            | 79,0        | 100,0    |
|                   | non emménagés récents | 1,7                 | 8,5           | 22,2            | 67,6        | 100,0    |
| 30.000 et plus    | emménagés récents     | 0,1                 | 1,6           | 3,8             | 94,5        | 100,0    |
|                   | non emménagés récents | 0,6                 | 2,8           | 13,4            | 83,2        | 100,0    |
| Ensemble          | emménagés récents     | 4,4                 | 13,8          | 19,9            | 61,9        | 100,0    |
|                   | non emménagés récents | 9,7                 | 15,8          | 28,8            | 45,7        | 100,0    |

b) degré de peuplement :

Paradoxalement la proportion d'emménagés récents occupant des logements surpeuplés augmente avec le revenu jusqu'à la limite de 20.000 F ; au delà elle décroît au contraire très brutalement : alors qu'elle est inférieure à 9 % en dessous de 5000 F de revenu (annuel) elle atteint 26 % entre 15.000 et 20.000 F pour retomber en dessous de 10 % au delà de 30.000 (Tableau 29).

La proportion d'emménagés récents vivant en état de souspeuplement varie de manière strictement inverse.

Ces résultats un peu surprenants ne doivent évidemment pas être interprétés de manière trop étroite : un bas revenu n'est pas nécessaire pour trouver un logement de dimension correcte ! en réalité il existe une relation, sans doute forte, entre le revenu d'un ménage et le nombre de personnes qui le composent (les très bas revenus sont le fait des personnes âgées seules ou sans enfant), ne serait-ce que le biais des prestations familiales : il en résulte que ce sont les ménages ayant un revenu moyen qui connaissent le plus le surpeuplement. D'ailleurs au-delà d'un certain niveau de revenu (20.000 F) l'accroissement de celui-ci compense globalement la structure familiale, d'où le moindre surpeuplement observé.

En tenant compte en même temps du confort et du peuplement la proportion d'emménagés récents qui ont de bonnes conditions de logement (logement bien équipé et non surpeuplé) diminue encore à tous les niveaux de revenu (du fait que certains logements bien équipés sont surpeuplés). Cette proportion augmente avec le revenu passant de 30 % en dessous de 5000 F à 87,5 % au-dessus de 30.000 F. Remarquons tout de même qu'entre 20.000 et 30.000 F la proportion d'emménagés récents qui ont un logement inconfortable ou surpeuplé est encore de 30 % (à ce niveau de revenu 47 % des logements surpeuplés sont également inconfortables) (Tableau 30).

Tableau 29.-

Distribution des emménagés récents suivant le degré de peuplement de leur logement en fonction de leur revenu.

| Revenu<br>annuel  | Degré de peuplement   |                                       |                      |                              |                                | Ensemble |
|-------------------|-----------------------|---------------------------------------|----------------------|------------------------------|--------------------------------|----------|
|                   | surpeuplt<br>critique | surpeuplt<br>temporairt<br>admissible | peuplement<br>normal | sous<br>peuplement<br>modéré | sous<br>peuplement<br>accentué |          |
| 0 à 4.999 F       | 1,3                   | 7,3                                   | 41,3                 | 40,3                         | 9,7                            | 100,0    |
| 5.000 à 9.999 F   | 7,2                   | 12,0                                  | 52,6                 | 21,0                         | 7,2                            | 100,0    |
| 10.000 à 14.999 F | 9,4                   | 14,2                                  | 54,0                 | 16,6                         | 5,8                            | 100,0    |
| 15.000 à 19.999 F | 10,5                  | 15,7                                  | 52,2                 | 15,6                         | 6,0                            | 100,0    |
| 20.000 à 29.999 F | 5,8                   | 12,6                                  | 50,                  | 21,0                         | 10,3                           | 100,0    |
| 30.000 F et plus  | 4,0                   | 5,4                                   | 43,9                 | 25,8                         | 20,9                           | 100,0    |
| Ensemble          | 7,5                   | 12,3                                  | 50,4                 | 20,6                         | 9,2                            | 100,0    |

Tableau 30.-

Distribution des emménagés récents suivant leurs conditions de logement en fonction de leur revenu.

| Revenu annuel<br>du<br>ménage | Conditions de logement                 |                                         |                                            |                                             | Ensemble |
|-------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------|----------|
|                               | logement<br>inconf.<br>et<br>surpeuplé | logement<br>inconf.<br>non<br>surpeuplé | logement<br>confortable<br>et<br>surpeuplé | logement<br>confortable<br>non<br>surpeuplé |          |
| 0 à 4.999 F                   | 6,5                                    | 61,1                                    | 2,1                                        | 30,3                                        | 100,0    |
| 5.000 à 9.999 F               | 14,9                                   | 45,9                                    | 4,3                                        | 34,9                                        | 100,0    |
| 10.000 à 14.999 F             | 16,0                                   | 26,5                                    | 7,6                                        | 49,9                                        | 100,0    |
| 15.000 à 19.999 F             | 15,3                                   | 18,9                                    | 10,9                                       | 54,9                                        | 100,0    |
| 20.000 à 29.999 F             | 8,7                                    | 12,3                                    | 9,7                                        | 69,3                                        | 100,0    |
| 30.000 F et plus              | 2,4                                    | 3,1                                     | 7,0                                        | 87,5                                        | 100,0    |
| Ensemble                      | 12,4                                   | 25,7                                    | 7,7                                        | 54,2                                        | 100,0    |

c) ancienneté et statut d'occupation :

L'influence du revenu sur l'ancienneté et le statut d'occupation du logement "choisi" est grande :

- plus le revenu est bas plus la probabilité d'entrer dans un logement ancien est grande ; la proportion est de : 77,5 % en dessous de 5000 F, 49 % entre 15.000 et 20.000 F, 27,5 % au dessus de 30.000 F. Corrélativement la proportion d'emménagés récents entrant dans un logement récent (achevé avant 1963) augmente avec le revenu mais sans jamais atteindre 50 % (47,6 % au-delà de 30.000 F) (cf Tableau 31).

- plus le revenu est bas plus sont fréquents des statuts d'occupation tels que la location meublée ou gratuite qui atteignent ensemble 35 % en dessous de 5000 F. L'accession à la propriété est à l'inverse d'autant plus fréquente que le revenu est plus élevé, atteignant 33 % au dessus de 30.000 F. La location vide reste le statut le plus répandu sauf au niveau du revenu le plus élevé où la propriété l'emporte (Tableau 32).

Tableau 31.-

Distribution des emménagés récents suivant l'ancienneté de leur logement en fonction de leur revenu.

| Revenu<br>du ménage | Ancienneté du logement |             |             | Ensemble |
|---------------------|------------------------|-------------|-------------|----------|
|                     | avant 1949             | 1949 - 1963 | 1964 - 1967 |          |
| moins de 5.000 F    | 77,5                   | 10,3        | 12,2        | 100,0    |
| 5.000 à 9.999 F     | 70,6                   | 13,6        | 15,8        | 100,0    |
| 10.000 à 14.999 F   | 55,4                   | 17,6        | 27,0        | 100,0    |
| 15.000 à 19.999 F   | 49,4                   | 20,6        | 30,0        | 100,0    |
| 20.000 à 29.999 F   | 38,7                   | 19,7        | 41,6        | 100,0    |
| 30.000 F et plus    | 27,5                   | 24,9        | 47,6        | 100,0    |
| Ensemble            | 52,4                   | 18,2        | 29,4        | 100,0    |

Distribution des emménagés récents suivant le statut d'occupation de leur logement en fonction de leur revenu.

| Revenu<br>du<br>ménage | Statut d'occupation du logement |                     |                             |           |          | Ensemble |
|------------------------|---------------------------------|---------------------|-----------------------------|-----------|----------|----------|
|                        | location<br>vide                | location<br>meublée | accession<br>à la propriété | propriété | gratuité |          |
| moins de 5.000 F       | 43,3                            | 8,5                 | 2,3                         | 19,5      | 26,4     | 100,0    |
| 5.000 à 9.999 F        | 53,7                            | 13,8                | 7,0                         | 10,1      | 15,4     | 100,0    |
| 10.000 à 14.999 F      | 58,6                            | 8,3                 | 12,9                        | 7,4       | 12,8     | 100,0    |
| 15.000 à 19.999 F      | 59,7                            | 5,3                 | 14,5                        | 6,9       | 13,6     | 100,0    |
| 20.000 à 29.999 F      | 55,4                            | 4,2                 | 22,6                        | 7,4       | 10,4     | 100,0    |
| 30.000 F et plus       | 43,6                            | 2,7                 | 33,0                        | 12,2      | 8,5      | 100,0    |
| Ensemble               | 54,8                            | 7,4                 | 15,4                        | 9,0       | 13,4     | 100,0    |

IV.3 : Influence de la catégorie socio-professionnelle.

Nous ne citons que pour mémoire les variations de la fréquence d'emménagement en fonction de la catégorie socio-professionnelle du chef de ménage (Tableau 33). Celles-ci sont en effet peu significatives en l'absence de données précises sur l'âge à l'intérieur des différentes catégories, données dont nous ne disposons pas actuellement.

L'influence de la catégorie socio-professionnelle sur les conditions de logement est en revanche plus intéressante.

a) statut d'occupation :

Le statut d'occupation des emménagés récents est lié à la catégorie socio-professionnelle de la manière suivante (Tableau 34) :

- la propriété est très répandue chez les patrons de l'industrie et du commerce, chez les membres des professions libérales et cadres supérieurs, ainsi que chez les inactifs, (respectivement : 47 %, 35 %, 33 %).

Elle est nettement plus rare dans les autres catégories socio-professionnelles (notamment chez les employés).

- la location meublée est surtout le fait des employés : il s'agit ici d'un fait urbain.

- la location vide est surtout fréquente dans les catégories les plus défavorisées : employés, ouvriers, autre actifs.

b) ancienneté :

Ce que nous avons vu à propos du revenu explique assez bien ce qui se passe pour la catégorie socio-professionnelle :

- les membres des professions libérales et cadres supérieurs, les cadres moyens entrent plus fréquemment dans des logements récents (achevés après 1963) que dans les logements anciens (les professions libérales et cadres supérieurs beaucoup plus fréquemment). Ils sont d'ailleurs les seuls car dans toutes les autres catégories socio-professionnelles les emménagés récents occupent bien plus souvent des logements anciens (Tableau 35).

- les logements anciens constituent même la solution majoritaire des inactifs (64 %), des patrons de l'industrie et du commerce (59 %) et des ouvriers (58 %).

c) confort :

Là encore, (Tableau 36) ce qui se passe pour la catégorie socio-professionnelle rappelle ce que nous avons déjà vu à propos du revenu ; disposent en effet, souvent de bonnes conditions de confort (eau, W.C. et installations sanitaires) les emménagés récents appartenant aux catégories socio-professionnelles suivantes :

professions libérales et cadres supérieurs (94,3 %), cadres moyens (80 %), patrons de l'industrie et du commerce (71,8 %). En revanche inactifs et ouvriers ne disposent de ce confort que dans un peu plus de 50 % des cas.

Tableau 33.-

Variation de la fréquence d'emménagement (taux annuel) en fonction de la catégorie socio-professionnelle du chef de ménage.

| Catégorie socio-professionnelle du chef de ménage |                                                  |                  |          |          |                  |          | Ensemble |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------|----------|----------|------------------|----------|----------|
| patrons<br>industrie<br>et du<br>commerce         | professions<br>libérales<br>cadres<br>supérieurs | cadres<br>moyens | employés | ouvriers | autres<br>actifs | inactifs |          |
| 7,7                                               | 12,1                                             | 14,2             | 12,2     | 12,1     | 13,4             | 4,4      | 9,4      |

Tableau 34.-

Distribution des emménagés récents suivant l'ancienneté de leur logement en fonction de la catégorie socio-professionnelle du chef de ménage.

| Catégorie socio-professionnelle du chef de ménage | Ancienneté du logement |             |             | Ensemble |
|---------------------------------------------------|------------------------|-------------|-------------|----------|
|                                                   | avant 1949             | 1949 - 1963 | 1964 - 1967 |          |
| Patrons de l'industrie et commerce                | 58,8                   | 10,4        | 30,8        | 100,0    |
| Professions lib. et cadres sup.                   | 29,4                   | 26,1        | 44,5        | 100,0    |
| Cadres moyens                                     | 38,6                   | 22,3        | 39,1        | 100,0    |
| Employés                                          | 48,8                   | 20,1        | 31,1        | 100,0    |
| Ouvriers                                          | 57,6                   | 16,3        | 26,1        | 100,0    |
| autres actifs                                     | 53,0                   | 22,6        | 24,4        | 100,0    |
| inactifs                                          | 64,4                   | 15,1        | 20,5        | 100,0    |
| Ensemble                                          | 52,8                   | 18,1        | 29,1        | 100,0    |

Tableau 35.-

Distribution des emménagés récents suivant le statut d'occupation de leur logement en fonction de la catégorie socio-professionnelle du chef de ménage.

| Catégorie socio-professionnelle du chef de ménage | Statut d'occupation du logement |                  |                          |           |          | Ensemble |
|---------------------------------------------------|---------------------------------|------------------|--------------------------|-----------|----------|----------|
|                                                   | location vide                   | location meublée | accession à la propriété | propriété | gratuité |          |
| Patrons I. et C.                                  | 45,7                            | 1,0              | 22,5                     | 24,3      | 6,5      | 100,0    |
| Prof. Lib. et cadres sup.                         | 47,1                            | 6,9              | 22,9                     | 8,9       | 11,2     | 100,0    |
| Cadres moyens                                     | 51,3                            | 7,8              | 20,7                     | 5,3       | 14,9     | 100,0    |
| Employés                                          | 58,7                            | 10,9             | 13,6                     | 4,7       | 12,1     | 100,0    |
| Ouvriers                                          | 61,4                            | 7,3              | 14,8                     | 5,0       | 11,5     | 100,0    |
| autres actifs                                     | 54,1                            | 7,6              | 7,6                      | 5,0       | 25,7     | 100,0    |
| inactifs                                          | 43,6                            | 7,3              | 6,6                      | 26,3      | 16,2     | 100,0    |
| Ensemble                                          | 54,4                            | 7,3              | 15,0                     | 9,8       | 13,5     | 100,0    |

Tableau 36.-

Distribution des emménagés récents suivant le confort de leur logement en fonction de la catégorie socio-professionnelle du chef de ménage.

| Catégorie<br>socio-professionnelle<br>du chef de ménage | Confort du logement |                  |                   |               | Ensemble |
|---------------------------------------------------------|---------------------|------------------|-------------------|---------------|----------|
|                                                         | pas<br>d'eau        | eau<br>seulement | eau<br>(WC ou IS) | eau<br>WC, IS |          |
| Patrons de I. et C.                                     | 2,4                 | 6,1              | 19,7              | 71,8          | 100,0    |
| Profession lib. et cadres sup.                          | 0,0                 | 1,7              | 4,0               | 94,3          | 100,0    |
| Cadres moyens                                           | 1,6                 | 8,6              | 9,9               | 79,9          | 100,0    |
| Employés                                                | 2,1                 | 14,8             | 17,5              | 65,6          | 100,0    |
| Ouvriers                                                | 6,2                 | 17,6             | 23,6              | 52,6          | 100,0    |
| autres actifs                                           | 2,8                 | 15,8             | 19,1              | 62,3          | 100,0    |
| inactifs                                                | 7,3                 | 14,4             | 27,9              | 50,4          | 100,0    |
| Ensemble                                                | 4,3                 | 13,5             | 19,7              | 62,5          | 100,0    |

#### IV.4 : Influence de la situation de famille.

##### dimension du logement et degré de peuplement :

Il existe globalement une relation assez étroite et assez favorable (sur le plan des principes) entre la dimension du logement des emménagés récents (mesurée par le nombre d'enfants à charge à certaines inconnues près <sup>(1)</sup> (Tableau 37 dernière colonne).

Cette vue globalement optimiste doit cependant être tempérée par un examen plus détaillé de la situation, en effet, on observe que (Tableaux 37 et 38).

---

(1) on ne connaît pas le nombre d'enfants à charge des jeunes ménages et des célibataires, veufs et divorcés.

- près de la moitié des jeunes ménages occupent des logements de 1 ou 2 pièces, 31 % vivant d'ailleurs en état de surpeuplement.

- 97 % des couples ayant un enfant à charge disposent d'au moins 2 pièces (et 80 % d'au moins 3 pièces) mais 22,5 % vivent en état de surpeuplement.

- 78 % des couples ayant 3 enfants à charge occupent des logements de 4 pièces ou plus mais 32 % sont en état de surpeuplement.

A l'inverse on peut noter que 23 % des logements de 5 pièces et 18 % des logements de plus de 5 pièces occupés par des emménagés récents le sont par de jeunes ménages ou par des ménages sans enfants. Dans le même ordre d'idée 17 % des jeunes ménages, 43 % des célibataires, veufs, divorcés et 34 % des couples sans enfant vivent en état de sous-peuplement quand ils sont emménagés récents.

Tableau 37.-

Distribution des emménagés récents suivant la dimension de leur logement en fonction de leur situation de famille.

| Situation de famille      | Nombre de pièces du logement |      |      |      |      |        | Ensemble | nombre moyen de pièces |
|---------------------------|------------------------------|------|------|------|------|--------|----------|------------------------|
|                           | 1                            | 2    | 3    | 4    | 5    | 6 et + |          |                        |
| Jeunes ménages            | 14,4                         | 33,8 | 29,6 | 16,3 | 4,6  | 1,3    | 100,0    | 2,67                   |
| Célibataires, veufs, div. | 32,9                         | 30,0 | 19,1 | 11,9 | 4,3  | 1,8    | 100,0    | 2,32                   |
| Couples sans enfant       | 9,1                          | 22,8 | 32,5 | 21,8 | 9,7  | 4,1    | 100,0    | 3,15                   |
| Couples 1 enfant          | 3,3                          | 17,5 | 34,7 | 25,1 | 13,7 | 5,7    | 100,0    | 3,50                   |
| Couples 2 enfants         | 1,6                          | 8,2  | 27,5 | 38,8 | 15,9 | 8,0    | 100,0    | 3,90                   |
| Couples 3 enfants et plus | 1,5                          | 6,2  | 14,4 | 36,5 | 25,3 | 16,1   | 100,0    | 4,36                   |
| Ensemble                  | 12,5                         | 21,7 | 25,9 | 23,5 | 11,0 | 5,4    | 100,0    | 3,19                   |

Tableau 38.-

Distribution des emménagés récents suivant le degré de peuplement de leur logement en fonction de leur situation de famille.

| Situation<br>de<br>famille | Degré de peuplement du logement |                                       |                      |                              |                                | Ensemble |
|----------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|----------------------|------------------------------|--------------------------------|----------|
|                            | surpeuplt<br>critique           | surpeuplt<br>temporaire<br>admissible | peuplement<br>normal | sous<br>peuplement<br>modéré | sous<br>peuplement<br>accentué |          |
| Jeunes ménages             | 9,2                             | 21,9                                  | 52,1                 | 13,0                         | 3,8                            | 100,0    |
| Célib., veufs, divorcés    | 3,1                             | 8,6                                   | 44,9                 | 34,0                         | 9,4                            | 100,0    |
| Couples sans enfant        | 1,2                             | 9,1                                   | 55,9                 | 21,6                         | 12,2                           | 100,0    |
| Couples 1 enfant           | 6,4                             | 16,1                                  | 41,3                 | 21,8                         | 14,4                           | 100,0    |
| Couples 2 enfants          | 10,4                            | 2,4                                   | 64,0                 | 15,3                         | 7,9                            | 100,0    |
| Couples 3 enfants          | 17,5                            | 14,8                                  | 43,1                 | 14,7                         | 9,9                            | 100,0    |
| Ensemble                   | 7,5                             | 12,4                                  | 50,3                 | 20,6                         | 9,2                            | 100,0    |

## SECTION V

QUELQUES RESULTATS IMPORTANTS DU FONCTIONNEMENT DU MARCHE

Cet article se termine sur quelques résultats importants qu'il a paru intéressant de mettre en évidence. Ces résultats correspondent à certaines questions que l'on peut se poser :

V.1 : Qui a emménagé dans les logements récents (1964 - 1967) ?

Les ménages qui sont entrés entre 1965 et 1967 dans un logement récent, c'est-à-dire achevés en 1964, 65, 66, ou 67 :

- sont en général jeunes : 25% ont moins de 30 ans, 55 % ont de 30 à 49 ans
- disposent de revenus moyens ou élevés : 87,4 % ont un revenu supérieur à 10.000 F, 44,3 % un revenu compris entre 10.000 et 20.000 et 43,1 % un revenu supérieur à 20.000 F.

-- appartiennent à diverses catégories socio-professionnelles : 47 % sont des employés ou des ouvriers, 36 % des patrons de l'industrie et du commerce, des membres des professions libérales et des cadres (moyens ou supérieurs).

V.2 : Qui a emménagé dans les logements confortables (neufs ou anciens) ?

Alors que les logements inconfortables qui ont trouvé preneur sont occupés en majorité par des ouvriers et des inactifs (c'est le cas de 82 % des logements sans eau 68 % des logements ayant seulement l'eau), les logements confortables (eau, WC, installations sanitaires) sont occupés à concurrence de 45 % seulement par des ménages appartenant à ces catégories (qui représentent 55 % des emménagés récents). Enfin les ouvriers et les inactifs n'occupent que 41 % des logements les plus confortables (c'est-à-dire ayant en plus des éléments de confort courants le chauffage central).

Les emménagés dont le revenu est inférieur à 10.000 F (par an) n'occupent que 15 % des logements confortables alors qu'ils représentent 25 % des emménagés récents.

### V.3 : Qui est propriétaire de son logement ?

Les logements en accession à la propriété sont occupés dans les deux tiers des cas par des emménagés récents dont le chef a entre 30 et 50 ans (les plus de 50 ans ne représentant que 17 % des accédants). Les emménagés récents accédants ont rarement des revenus très bas : 9 % seulement ont moins de 10.000 F (par an).

En revanche les logements en pleine propriété (payés comptants ou dont les emprunts sont complètement remboursés) sont beaucoup plus souvent occupés par des ménages moins jeunes (61 % ont au moins 50 ans) et disposant de revenus moins élevés que ceux des accédants (34,4 % ont moins de 10.000 F par an) et même que ceux de l'ensemble des emménagés récents (23 % seulement ont moins de 10.000 F).

### V.4 : Qui sont les ménages mal logés qui n'ont pas déménagé ?

Par ménages mal logés nous entendons ici les ménages qui disposent dans leur logement d'un confort rudimentaire. On distingue deux catégories de ces logements par confort croissant :

- logement sans eau : 80 % des ménages occupant de tels logements depuis plus de deux ans habitent dans des communes rurales ou des petites villes. Deux tiers sont des inactifs et un quart des ouvriers. Leur revenu moyen n'est que de 7.400 F.

- logement ayant seulement l'eau : les ménages qui y vivent depuis plus de deux ans se répartissent entre les différentes catégories de commune de la manière suivante :

|                               |        |
|-------------------------------|--------|
| - communes rurales            | : 25 % |
| - U.U. de moins de 100.000 h. | : 25 % |
| - U.U. de 100.000 h. et plus  | : 25 % |
| - Complexe Parisien           | : 25 % |

45 % sont des inactifs et 33 % des ouvriers leur revenu moyen est de 10.500 F.

#### V.5 : Evolution des caractéristiques socio-économiques des emménagés récents et de leurs logements.

---

On présente ici une très rapide analyse de l'évolution des caractéristiques socio-économiques des emménagés récents depuis 1963 (on compare les emménagés de la période 1965-1967 à ceux de la période 1961-1963). Les résultats sont les suivants :

- La distribution des emménagés récents suivant la catégorie de commune ne s'est que légèrement déformée aux dépens surtout de la Région Parisienne ce qui peut paraître inquiétant compte-tenu de l'insatisfaction des ménages qui y habitent (cf. Tableau 39).

- La distribution des emménagés récents suivant la catégorie socio-professionnelle du chef de ménage est restée remarquablement stable, comme celle de l'ensemble des ménages (cf. Tableau 40).

- La distribution des emménagés récents suivant l'âge du chef de ménage s'est légèrement déformée entre 1963 et 1967 : les emménagés récents de 1967 sont un peu plus jeunes que leurs "congénère" de 1963.

- Entre 1963 et 1967 la distribution des emménagés récents s'est modifiée suivant le revenu, ce qui est normal compte-tenu de l'accroissement des revenus nominaux et du niveau de vie : la médiane a augmenté de 25 % environ (15.000 F contre 12.000 F en 1963). Le revenu moyen augmente quant à lui de 22 % alors que celui des non emménagés récents augmente dans le même temps de 25 % : la différence apparaît presque négligeable.

On peut donc dire en conclusion que les emménagés récents ont peu évolué entre 1963 et 1967. Ceux de 1967 sont simplement un peu plus jeunes que ceux de 1963 et leurs revenus sont plus élevés mais ont évolué comme ceux de l'ensemble des ménages ou à peine moins vite.

Tableau 39.-

Distribution des emménagés récents suivant la catégorie de commune en 1963 et en 1967.

unité = %

|                           | communes<br>rurales | U.U. de<br>moins de<br>100.000 h. | U.U. de<br>100.000 h.<br>et plus | Complexe<br>Parisien | Ensemble |
|---------------------------|---------------------|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------|----------|
| Emménagés récents 1963    | 18.7                | 35.8                              | 24.0                             | 21.5                 | 100.0    |
| Emménagés récents 1967    | 19.6                | 34.3                              | 26.9                             | 19.2                 | 100.0    |
| Ensemble des ménages 1963 | 26,4                | 30.7                              | 20.9                             | 22.0                 | 100.0    |
| Ensemble des ménages 1967 | 26,0                | 29.8                              | 22.7                             | 21.5                 | 100.0    |

Tableau 40.-

Distribution des emménagés récents suivant la catégorie socio-professionnelle du chef de ménage en 1963 et 1967.

|                   | patrons<br>ind. et<br>com. | prof.lib.<br>cadres<br>sup. | cadres<br>moyens | employés | ouvriers | autres<br>actifs | inactifs | Ensemble |
|-------------------|----------------------------|-----------------------------|------------------|----------|----------|------------------|----------|----------|
| Emmén.<br>Réc. 63 | 7.3                        | 7.6                         | 13.7             | 10.4     | 39.0     | 8.7              | 13.3     | 100.0    |
| Emmén.<br>Réc. 67 | 6.8                        | 7.8                         | 12.8             | 10.3     | 39.6     | 7.8              | 14.9     | 100.0    |
| Ensemble<br>63    | 9.9                        | 5.7                         | 8.6              | 7.6      | 33.5     | 5.8              | 28.9     | 100.0    |
| Ensemble 67       | 9.3                        | 6.1                         | 8.5              | 7.9      | 30.8     | 5.4              | 32.0     | 100.0    |

Les emménagés récents de 1967 ressemblent beaucoup à ceux de 1963 il n'est pas très étonnant que leurs conditions respectives de logement ne diffèrent pas fondamentalement. Une légère évolution favorable peut néanmoins observée, évolution qui traduit l'effort de construction neuve :

- la part des logements anciens (achevés avant 1949) dans le fonctionnement du marché a légèrement diminué entre 1963 et 1967 passant de 59 à 53 %.

- les logements anciens échangés sont plus confortables en 1967 qu'ils n'étaient en 1963 : 8 % sont sans eau (12 % en 1963), 31 % ont tout le confort (27 % en 1963) ; l'amélioration n'est toutefois pas très spectaculaire.

- l'amélioration des logements anciens et l'effort de construction neuve se sont évidemment conjugués pour accroître la part des logements confortables (des emménagés récents) : 63 % ont tout le confort (57 % en 1963).

- la dimension des logements n'a varié que très lentement, mais dans le bon sens : les emménagés récents occupent en moyenne en 1967 3,19 pièces (3,05 en 1963) soit une augmentation relative de l'ordre de 1 % par an. L'accroissement de la dimension moyenne traduit une plus grande fréquence des logements de 4 ou 5 pièces (34,5 % en 1967, 30,5 % en 1963) au détriment des logements de moins de 4 pièces (60,1 % en 1967, 64,5 % en 1963) et notamment des logements ne comportant qu'une pièce (12,5 % en 1967, 15,2 % en 1963).

- la distribution des logements des emménagés récents suivant leur statut d'occupation n'a absolument pas changé entre 1963 et 1967.

- la part des logements de première main (c'est-à-dire occupée pour la première fois) est restée au même niveau : de l'ordre de 25 à 27 % en 1967 comme en 1963 (l'évaluation très précise ne peut en être faite à ce stade).

UNITED STATES DEPARTMENT OF JUSTICE

RECORDS SECTION

