

C.R.E.D.O.C.,
BIBLIOTHEQUE

CREDOC

LES CAUSES SOCIO-ECONOMIQUES DES MAUVAIS LOGEMENTS

Sou1973-2119

● 1973

Les causes socio-économiques
des mauvais logements - Tome 1 /
B. Jousselin, P. Maréchal. (Juin
1973).

CREDOC•Bibliothèque



INSTITUT DE DOCUMENTATION SUR LA CONSOMMATION
197 - 75634 PARIS CEDEX 13 TEL. : 707-97-59

R4 74

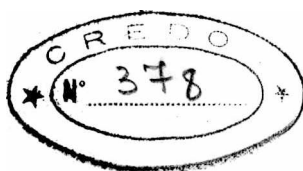
C.R.E.D.O.C.
BIBLIOTHEQUE

R474

B. JOUSSELLIN
P. MARECHAL
Assistés de K. N'GUYEN

METHODES D'ENQUETES ET MAUVAIS LOGEMENT

T O M E I



Compte-rendu de fin de contrat
d'une recherche financée
par la
Délégation générale
à la recherche scientifique
et technique

Action concertée : Urbanisation

S O M M A I R E

METHODES D'ENQUETE ET MAUVAIS LOGEMENT

	Pages
INTRODUCTION	I
<u>Chapitre I - La connaissance du mauvais logement dans une commune de la banlieue parisienne : Vitry-sur-Seine</u>	1
I - Le développement de Vitry entre les deux guerres	3
II - Les fichiers administratifs	8
III - Les résultats du recensement sur Vitry	19
IV - L'enquête de rénovation sur le centre ville	47
<u>Chapitre II - Les méthodes d'enquête</u>	52
I - Les enquêtes exhaustives ou recensement	53
II - Les enquêtes nationales faites par sondage et tirage de l'échantillon dans les feuilles du recensement	86
III - Les enquêtes faites dans le cadre de l'amélioration de l'habitat ancien	93
IV - Les enquêtes locales	115
<u>Chapitre III - Le mauvais logement, sa définition par questionnaire d'enquête</u>	123
I - Problématique générale	123
II - Les questionnaires d'enquête	137
CONCLUSION	152

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

L'existence d'un nombre important de mauvais logements dans notre pays n'est un fait ni nouveau ni contestable, mais dont on connaît mal l'ampleur et la teneur.

Les sources statistiques auxquelles on se réfère habituellement (enquêtes nationales sur le logement, recensements généraux de la population, etc...) ne décrivent le logement que par des caractéristiques objectives et mesurables, mais ni le degré de peuplement, ni l'équipement sanitaire, dont l'importance n'est pas négligeable dans les mauvais logements, ne suffisent à bien décrire ces derniers.

Un autre problème est la validité des chiffres qui, d'une source à l'autre, d'une définition à l'autre, sont des plus variables.

Il faut donc voir pourquoi les sources statistiques classiques sont insuffisantes en ce domaine et s'il y a moyen d'améliorer le recensement et les enquêtes nationales, on s'il faut recourir à des enquêtes appropriées.

Un recensement de l'habitat insalubre a bien été fait en 1970 en utilisant la filière administrative et les services municipaux, mais les résultats obtenus sont très variables d'une région à l'autre, et peu satisfaisants. Mis à part ce dernier et quelques enquêtes locales, les statistiques utilisées pour le mauvais logement ont toujours été des sous-produits d'enquêtes beaucoup plus générales, ce qui explique peut-être en partie leurs insuffisances.

Un autre problème sous-jacent est la finalité des enquêtes et l'utilisation qu'on veut en faire. Vaut-il mieux faire des enquêtes très générales, du type recensement dont on tirera le maximum de renseignements, ou bien des enquêtes particulières adaptées au problème à résoudre ?

Dans le cas du mauvais logement, ce peut être soit avoir des estimations nationales du nombre de mauvais logements afin de mener une politique de résorption de l'habitat insalubre, soit savoir combien de logements il faut détruire, combien il faut en construire et quels types de logements construire, soit connaître les possibilités d'amélioration des logements, etc...

La coutume est de traiter du général au particulier, mais, vu la méconnaissance de ce domaine, nous avons adopté la méthode inverse. Dans un premier chapitre, nous étudions sur une commune de la banlieue parisienne : Vitry-sur-Seine, les problèmes qui se posent lorsqu'on veut connaître et situer les mauvais logements dans un endroit précis.

Nous avons utilisé à peu près tous les résultats fournis par les différentes filières qui mènent au mauvais logement : c'est à dire la voie administrative par les services municipaux, la voie statistique par les résultats du recensement, et une enquête de rénovation.

Les services municipaux, et plus spécialement les services d'hygiène, en application de la législation sur l'habitat insalubre, et en dernier lieu de la loi Vivien, ont une certaine connaissance des mauvais logements, enquêtent sur ces derniers et ont des fichiers.

Nous avons dépouillé ces fichiers afin de voir si une utilisation plus générale de ces derniers peut permettre directement une évaluation du nombre de mauvais logements.

On dispose pour Vitry, comme partout ailleurs, des résultats des recensements au niveau de la commune, et à un niveau plus fin qui est l'îlot (petit quadrilatère limité par des rues). Nous avons exploité les résultats par îlot des recensements de 1954, 1962 et 1968 sur Vitry, afin d'y voir les lieux où prédominent les mauvais logements, de retracer leur évolution au cours du temps et d'étudier les conditions de leur dégradation.

Les résultats du recensement ne permettront sûrement pas une analyse très fine mais ces résultats pour toute la France à un niveau aussi fin que l'îlot, sont les seuls qui existent et il est intéressant de voir les limites de leur utilisation pour un problème donné comme le mauvais logement. Ils ne suffisent pas pour les rénovations puisque pour ces dernières, on refait des enquêtes tout en utilisant aussi les résultats du recensement.

Nous verrons donc sur un exemple précis les limites des résultats apportés par le recensement pour la connaissance du mauvais logement. Ceci nous conduit à analyser en détail les techniques du recensement, afin de voir si on peut l'améliorer.

Dans une deuxième partie, nous analyserons donc toutes les méthodes d'enquête qui approchent le logement en général, et le mauvais logement en particulier. On s'attachera à montrer pour chaque type d'enquête quels logements sont le mieux décrits.

Sans parler de mauvais logement avant de l'avoir défini, on peut voir ceux qui échappent le plus aux méthodes d'investigation ou dont l'image obtenue à travers le questionnaire est fortement déformée.

On proposera ensuite les améliorations possibles pour chaque type d'enquête et susceptibles d'étendre le champ des observations.

Pour toute enquête, il y a lieu de préciser l'objectif fixé afin d'y situer le thème logement.

En fonction de cet objectif à atteindre, sont choisis :

- l'échantillon (recensement exhaustif ou sondage et méthode de sondage)
- la méthode de détection, c'est à dire le réseau d'enquêteurs, leur instruction et leur formation, les différents réseaux intermédiaires entre les enquêteurs et l'agence centrale,
- les questionnaires - ou interview - formulation de questions,
- le type de résultats fournis quant au logement entre autres.

Ceci est important car le choix des nomenclatures peut permettre certaines exploitations et en interdire d'autres.

Outre les problèmes techniques qui ont trait aux questionnaires, on abordera dans une 3ème partie le problème de la définition du mauvais logement et les problèmes afférents au questionnaire d'enquête dont le rôle est aussi important que l'échantillonnage et l'exhaustivité ou la représentativité des observations.

C H A P I T R E I

LA CONNAISSANCE DU MAUVAIS LOGEMENT DANS UNE COMMUNE DE LA BANLIEUE

PARISIENNE : VITRY SUR SEINE

Afin d'étudier concrètement dans un endroit précis quels problèmes se posent lorsqu'on veut recenser les mauvais logements, nous avons étudié dans une commune de la banlieue parisienne la localisation des mauvais logements, ainsi que les différentes filières susceptibles d'éclairer ce problème.

Nous avons choisi pour cette première approche la commune de Vitry : c'est une grande banlieue ouvrière qui, avec ses 80.000 habitants actuellement connaît le problème du logement de façon cruciale.

La municipalité est de longue date communiste, et prend ces problèmes de logement très à coeur. Cette banlieue a connu le phénomène des lotissements, et actuellement encore on y trouve un bon nombre de baraques insalubres et quelques bidonvilles en voie de résorption.

Nous avons interrogé toutes les personnes de la municipalité qui s'occupent de près ou de loin du mauvais logement, et utilisé les différents fichiers existants, c'est-à-dire :

- les fichiers administratifs,
- Les résultats du recensement par îlot,
- l'enquête de rénovation faite en 59 sur le centre-ville.

Ceci nous permettra de comparer et d'analyser les renseignements fournis par ces trois voies d'approche totalement différentes.

Nous présenterons rapidement un petit historique de la ville, car la situation actuelle n'est que le prolongement de tout un passé, plus de la moitié de la ville actuelle a été construite avant 49. C'est donc dans un contexte historique et économique qu'il faut situer la composition actuelle de la ville qu'on peut résumer à l'aide de quelques chiffres du dernier recensement :

QUELQUES CHIFFRES DU RECENSEMENT DE 68 SUR LA COMMUNE DE VITRY :

Population totale	77.662		France entière
Population étrangère	8.413	soit 10,8%	4,4%
dont C.E.E.	2.766	soit 3,6%	
et algériens	2.187	soit 2,8%	
Population active	36.683		
<u>Répartition des CSP</u>	<u>Vitry</u>	<u>Région parisienne</u>	<u>France entière</u>
Actifs agricoles	0,3%	1,2%	15,5%
Patrons de l'industrie et du commerce	6,2%	7,7%	9,6%
Professions libérales et cadres supérieurs	4,4%	8,6%	6,1%
Cadres moyens	14,6%	14,3%	9,0%
Employés	22,7%	22,2%	8,9%
Ouvriers	44,5%	35,2%	46,0%
Personnel de service	5,9%	8,4%	1,8%
Autres Catégories	1,4%	2,4%	3,1%

Ces chiffres mettent en évidence l'importance de la population étrangère à Vitry, et la dominance des classes moyennes et de la catégorie ouvriers.

I - Le développement de Vitry entre les deux guerres :

Vitry est un ancien village d'origine rurale qui était au début du 19ème siècle un lieu de résidence en bordure de la Seine et qui a connu une extension rapide entre 1900 et 1930.

Quelques chiffres et le graphique suivant illustrent bien la croissance démographique de Vitry. (1)

Années	Nombre d'Habitants	Accroissement moyen Annuel
1801	1.947	80 Habitants par an
1901	9.894	500
1911	15.086	650
1921	21.492	2.000
1926	31.335	2.200
1929	38.000	1.280
1936	46.945	- 290
1946	44.058	1.060
1954	52.548	1.670
1962	65.904	1.960
1968	77.662	

La croissance la plus rapide se situe entre 1920 et 1930, et on observe une rupture aux alentours de la deuxième guerre, avec reprise plus légère de la croissance après.

Vitry est la 3ème commune du département de la Seine pour l'augmentation de la population entre 1921 et 1926.

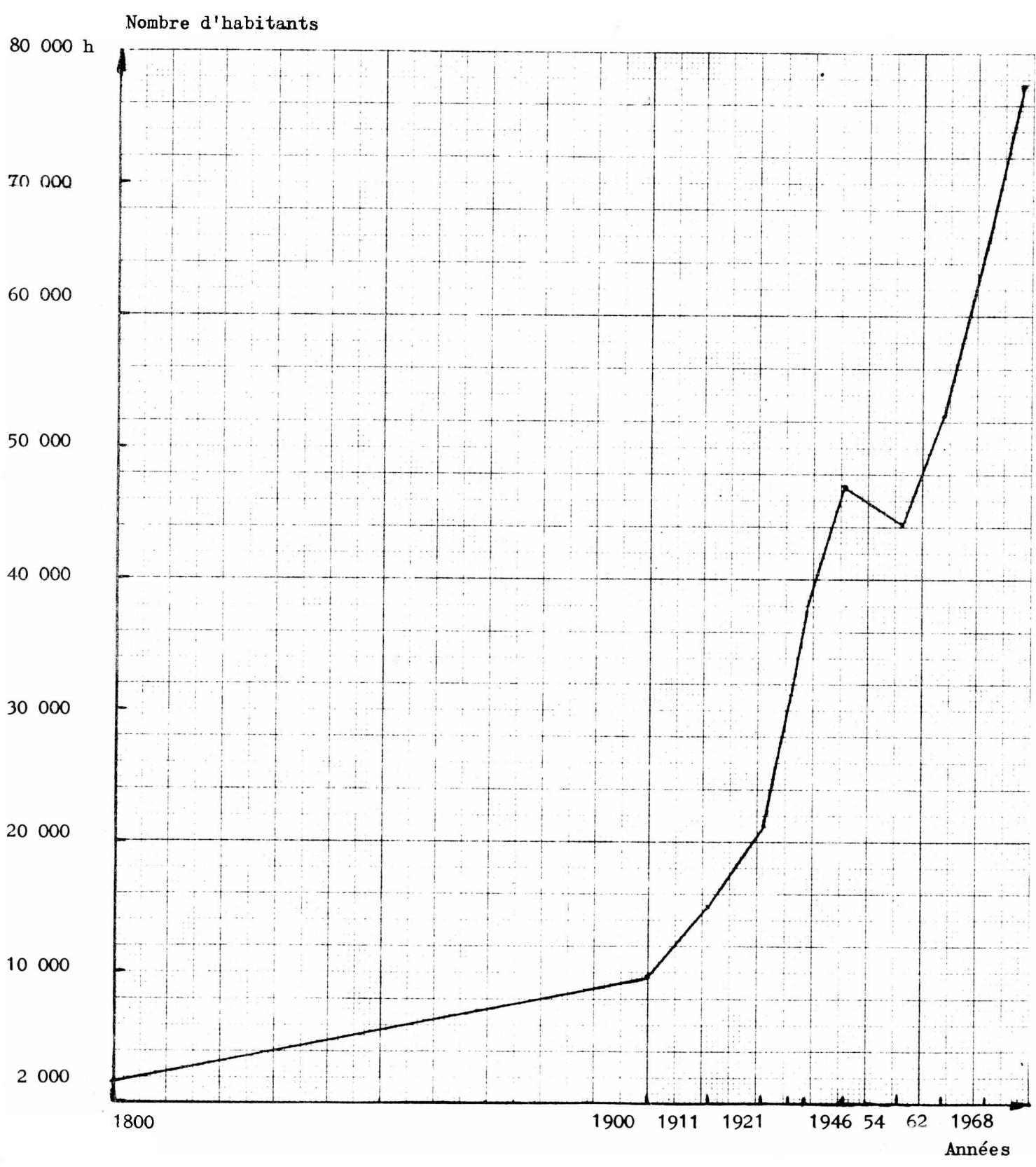
Les raisons qui ont entraîné la croissance de Vitry sont les mêmes que celles qui ont entraîné la croissance des banlieues en général :

- La création des octrois aux portes de Paris qui a animé les lieux,
- La cherté des loyers et de la vie à Paris qui en a éloigné les classes pauvres, avec en même temps une volonté politique de chasser les ouvriers de Paris,
- Les industries quittent Paris soit pour s'agrandir, soit parce qu'elles sont trop vétustes, et le développement général de l'industrie entraîne

(1) "La croissance de la banlieue parisienne" Jean Bastié - P.U.F.

Evolution de la population de Vitry-sur-Seine

de 1800 à 1968



l'installation des nouvelles industries d'une part près de Paris, d'autre part près des voies de communication, et à ce sujet Vitry est favorisé par ses trois axes de circulation : La Seine, la voie ferrée, et la nationale Paris-Choisy.

Toutes ces raisons ont donc entraîné un apport important de population devant se loger d'une part hors de Paris, d'autre part, près des industries, et le Vitry qui comprenait 10.000 Habitants en 1901, n'était pas prêt à recevoir des habitations.

Les terrains en banlieue en général ne sont pas prêts à recevoir des constructions, et l'exode des classes pauvres vers la banlieue s'est faite avec des conditions d'insalubrité notoires :

-Les voies de communication sont insuffisantes, bien des chemins sont impraticables l'hiver, et c'est de véritables cloaques de boue dans tous les creux de terrain.

-l'alimentation en eau potable, et l'évacuation des eaux usées sont insuffisantes.

On assiste comme dans toutes les autres banlieues à une floraison de morcellements excessifs en terrains de 200 à 300 m² avec absence de voirie, d'eau, de gaz, d'égoûts.

Cet afflux de population à Vitry est à dominante ouvrière, et le budget de la commune est grevé par les nouveaux besoins créés par tous les nouveaux habitants, peu solvables.

Heureusement, l'octroi apporte à lui seul $\frac{1}{5}$ à $\frac{1}{8}$ des ressources de la commune.

Suite à la loi du 14 Mars 1919 : Toute ville de 10.000 Habitants et plus, et toute commune du département de la Seine, doit avoir un plan d'aménagement, d'embellissement et d'extension, Vitry a un plan d'extension qui prévoit 3 zones différenciées :

- 1) une zone d'habitation résidentielle dans le parc de l'ancien château sur les collines et le plateau,
- 2) une zone d'habitation collective : le centre de Vitry autour de l'église et de la mairie, déjà totalement construit en 1930,
- 3) une zone industrielle entre la Seine et la voie ferrée (ce sont des terrains bas inondables, peu bâtis)

Une 4ème zone annexée autour du fort d'Ivry :

- zone industrielle où la construction est réglementée (hauteur des immeubles)

Le plan d'extension prévoit l'agrandissement des voies de circulation et dans ce domaine, il y a fort à faire : la voirie n'est pas brillante. Il y a environ 40 Km de sentiers boueux, non alimentés en eau. Dans le centre ville, les rues sont étroites, tortueuses, mal pavées.

Toutes ces causes d'insalubrité ont des conséquences sur la santé :

Si l'on observe une croissance de la natalité, la mortalité croît aussi et accuse un maximum vers 1926.

On peut remarquer la croissance des décès par maladies organiques du coeur dûs à la fatigue et au surmenage :

12 décès en 1921
50 en 1928 (augmentation de la population ouvrière).

Il va de soi que les conditions de logement ne sont pas les meilleures : En 1926, sur 31355 Habitants, 29943 vivent dans des logements ordinaires, les autres dans des hôtels, garnis et autres.

45% de la population est logée étroitement et les conditions d'hygiène sont lamentables. Les conditions de peuplement sont les mêmes dans le canton d'Ivry et dans l'arrondissement de Sceaux.

Un autre indice du type de construction est la hauteur des immeubles. En 1896, on comptait autant de maisons n'ayant qu'un rez-de-chaussée que de maisons de deux étages et 50% des maisons avaient un étage. En 1926, 63% des maisons n'ont qu'un rez-de-chaussée et 25% un étage. Ce sont des maisons de mal-lotis, faites avec des mauvais matériaux, la plupart construites sans autorisation.

Le nombre d'autorisations pour construire, enregistre un maximum en 1926 et décroît ensuite. Cela traduit la crise en 1927, le renchérissement des terrains et du prix des matériaux. En 25 ans, le prix des terrains a augmenté dans la proportion de 1 à 20.

Les bénéficiaires de la loi Loucheur vont encore plus loin de Paris.

Après 1926, la Mairie a ouvert un dispensaire et un service social. Ce faisant, elle appliquait les attributions facultatives de la loi du 15 Février 1902.

Loi du 15 Février 1902 :

Attributions obligatoires : Création d'un bureau d'hygiène pour les villes de plus de 20.000 Habitants.

- 1) Hygiène des individus : Prophylaxie, déclaration des maladies contagieuses, vaccination, isolement.
- 2) Salubrité des immeubles : Article 19 et 12.
- 3) Hygiène collective : Assainissement - évacuation des eaux- alimentation en eau potable- surveillance des établissements insalubres.

Attributions facultatives : Hygiène de l'enfance, hygiène alimentaire, protection des enfants du 1er âge, consultation des nourrissons, crèches, hygiène scolaire, dispensaires, assistantes sociales.

La municipalité de Vitry, dès 1926, avait un dispensaire avec un service de médecine générale, de radiologie, de rayons U.V., un laboratoire d'analyses, un service d'Assistants sociaux et une école de plein air qui accueillait les enfants mal portants.

En 1926, il y avait déjà 10% d'étrangers à Vitry. Par ailleurs, la couleur communiste des électeurs s'affirmait déjà.

Ces différents aspects du développement de Vitry, tirés d'une thèse d'urbanisme (1) de 1930, nous permettent de comprendre dans quelles conditions Vitry s'est développé :

- Développement industriel de la banlieue.
- Parcellisation des terrains.
- Constructions anarchiques de maisons misérables.
- Rejet des classes pauvres à l'extérieur de Paris.

La vocation ouvrière de Vitry et le caractère social et actif de la municipalité de tendance communiste, datent déjà du développement entre les deux guerres.

Nous avons par exemple retrouvé dans les dossiers insalubrités du service d'hygiène, des dossiers ouverts en 1930 :

La salubrité des immeubles était déjà un des soucis de la municipalité en place et du service d'hygiène particulièrement.

Il est intéressant de noter que des immeubles ayant déjà fait l'objet de plaintes en 1930, existent encore en 1972, et ont fait l'objet de plaintes successives et répétées.

Il s'agit là de constructions vétustes qui malgré les travaux effectués, présentent toujours des insuffisances.

Par ailleurs, la croissance démographique observée sur le graphique montre que Vitry a dû se construire d'abord pendant la période 1911-1936, et on sait qu'à ce moment-là, un bon nombre de constructions ont été des mauvaises bicoques, et en général, des maisons de 1 ou 2 étages.

Pendant la deuxième guerre, la construction a dû être interrompue, pour reprendre ensuite, probablement avec un autre type de construction et des maisons collectives plus élevées.

De toutes les mauvaises bicoques, un bon nombre ont dû disparaître et certaines subsistent encore. Nous avons essayé de les retrouver, d'une part dans les fichiers administratifs, d'autre part, à travers les résultats des recensements.

(1) Thèse de l'institut d'urbanisme - 1930 - Proquitte - L'évolution contemporaine de Vitry.

II - Les fichiers administratifs

Les fichiers administratifs dans lesquels on peut trouver des traces des mauvais logements sont de deux sortes :

- Fichiers de demandes de logements
- Fichiers des services d'hygiène

a) Les fichiers de demandes de logements :

Ils n'existent pas dans toutes les mairies. On en trouve dans les mairies qui possèdent un service du logement, et ceci ne fait pas partie du travail obligatoire des mairies.

Dans beaucoup de municipalités, il n'y en a pas, et les demandeurs de logements s'adressent directement à l'Office d'H.L.M. le plus proche, soit dans leur commune, soit dans leur département.

A Vitry, nous nous trouvons dans une situation privilégiée, puisqu'il y a un Office d'H.L.M. (O.P.H.L.M.) et un service municipal du logement, les deux services étant en étroite relation.

Les renseignements recueillis pour les demandes de logements (2732 demandes en mars 72) permettent de connaître la situation des ménages demandeurs de logements et leurs caractéristiques.

Ces résultats sont intéressants, mais ne représentent d'abord qu'une partie des demandeurs de logements (ils ne s'adressent pas tous à la mairie), et qu'une partie des mal-logés. Beaucoup de mal-logés ne cherchent pas un autre logement pour différentes raisons qui apparaissent à travers les entretiens non directifs effectués dans cette même ville.

Dans l'hypothèse où les demandes de logements ne représentent qu'un tiers des mal-logés, cela donnerait pour Vitry environ 8000 familles mal logées (estimation très large si l'on tient compte du fait qu'à Vitry la municipalité est très populaire.)

Parmi des demandeurs de logements : 78% sont des français et 22% sont des étrangers. En 68, la commune de Vitry comprenait 11% d'étrangers. Ces 22% d'étrangers parmi les demandeurs de logements traduit le fait que les étrangers sont souvent les plus mal-logés, et l'immigration incessante entraîne des besoins de logements importants.

On observe un taux assez élevé de célibataires = 26% pour 64% de ménages, et un taux très important de personnes sans enfant.

Ceci traduit à la fois la carence importante des petits logements et les loyers excessifs des petits logements neufs.

La répartition suivant les ressources est la suivante :

Répartition	%
Moins de 1 000 F.	22,1 %
de 1 000 F. à 2 000 F.	52,8 %
de 2 000 F. à 3 000 F.	21,3 %
Plus de 3 000 F.	3,8 %

L'équipement des logements montre que le manque de confort est assez général parmi les demandeurs de logements :

Equipement des logements	%
Pas de cuisine	13,1 %
Pas de salle d'eau	50,9 %
Pas de W.C.	41,3 %
Pas d'eau courante	6,6 %
Ni cuisine ni salle d'eau	12,4 %
Ni cuisine ni eau courante	4,3 %
Ni cuisine ni W.C.	12,1 %
Ni salle d'eau ni W.C.	40,2 %
Ni cuisine ni salle d'eau ni W.C.	12,0 %

Les cas les plus dramatiques sont les suivants :

Cas dramatiques	Nombre de demandes	%
Locaux non destinés à l'habitation	63	2,3 %
Locaux insalubres	66	2,4 %
Locaux en péril	4	0,1 %
Instance d'expulsion	31	1,1 %

Ces cas les plus dramatiques ont été étudiés plutôt dans les dossiers du service d'hygiène.

En effet, les liens entre les problèmes d'insalubrité et ceux du relogement, dus à la législation sur l'insalubrité, entraînent une collaboration étroite entre les services de l'habitat et le service d'hygiène.

Le service d'habitat enregistre les demandes, mais lorsqu'il s'aperçoit que les conditions de logement du ménage demandeur sont des plus précaires, il aiguille ce ménage vers le service d'hygiène, lequel enclenche une procédure d'insalubrité : enquête, etc... Si l'insalubrité est déclarée (arrêté préfectoral), alors le logement est interdit à l'habitation et le ménage est expulsé. Il obtient ainsi une priorité pour être relogé.

Nous voyons là combien les deux problèmes insalubrité et logement sont dépendants. Ceci nous a amené à consulter les dossiers du service d'hygiène.

L'importance de ce service pour la détection du mauvais logement mérite que l'on s'arrête plus longuement en examinant rapidement la législation de l'insalubrité et son fonctionnement actuel dans une municipalité.

b) la législation sur l'insalubrité.

Dans cette partie, nous nous inspirons du bilan effectué par R. Auzelle en 1949.

"La législation de l'insalubrité se réfère aux textes suivants :

- loi du 3 mai 1841
- loi du 13 avril 1850
- loi du 15 février 1902
- loi du 17 juin 1935
- décret-loi du 8 août 1935
- décret-loi du 24 mai 1938

Il y a longtemps que les Pouvoirs publics se sont émus des conséquences de l'insalubrité et ont tenté d'y remédier.

Mais ce problème ne leur étant pas apparu, dès l'abord, dans toute son ampleur, leur action s'amorça bien timidement.

Si l'on excepte un texte de 1841, qui ne traite que de l'expropriation en général, ce n'est qu'en 1850 que parut la première loi s'attaquant aux immeubles insalubres.

Loi du 13 Avril 1850.

La loi du 13 Avril 1850 cherchait à organiser le dépistage des immeubles insalubres, à faire exécuter les travaux nécessaires à leur remise en état et à faire prononcer l'interdiction d'habiter en cas d'insalubrité irrémédiable.

Mais le caractère facultatif de ce texte ne permit pas une application suffisamment efficace. Plusieurs lois vinrent améliorer ce premier essai, ce sont :

La loi du 15 février 1902

- rendait obligatoire la création de Commissions sanitaires ;
- donnait aux préfets et aux maires la possibilité de dénoncer l'insalubrité des immeubles ;
- donnait à l'Administration celle de faire exécuter d'office les travaux nécessaires ;
- permettait aux communes d'exproprier les immeubles insalubres dans les conditions prévues par la loi du 3 mai 1841 ;

Malgré ce texte qui paraissait satisfaisant, la lutte contre les taudis continua à donner peu de résultats en raison des charges exagérées que l'expropriation, telle qu'elle était prévue par la loi de 1841, faisait peser sur ces collectivités ; en effet, les indemnités égales à la valeur vénale des immeubles étaient fixées par des jurys souvent trop généreux pour les propriétaires et grevaient les opérations à entreprendre à un tel point que les municipalités se voyaient obligées d'y renoncer.

La loi du 17 juin 1915

Le législateur s'efforça de remédier à ce défaut en donnant la possibilité de retrancher de la valeur vénale d'un immeuble insalubre le montant des réparations nécessaires à sa remise en état. Puis, les lois du 6 novembre 1918 et 17 juillet 1921 donnèrent de nouvelles facilités aux collectivités locales en leur permettant l'expropriation par zones et l'expropriation conditionnelle. Mais le fait que le jury d'expropriation fixait bien souvent à des sommes dérisoires le montant des réparations nécessaires ou même déclarait salubres des immeubles notoirement insalubres, mettait encore obstacle aux réalisations.

Le décret-loi du 8 août 1935

Ce texte permettait de substituer au jury d'expropriation des Commissions arbitrales dont la composition devait être une garantie d'impartialité.

Le décret-loi du 24 mai 1938

Ce texte, qui est le plus récent, vint apporter à la législation un certain nombre d'innovations importantes. Tout d'abord, ce décret donnait l'initiative de la dénonciation des immeubles insalubres aux organismes d'hygiène : Bureaux d'hygiène, Commissions sanitaires, inspecteurs départementaux. Il faisait, de plus, une place prépondérante à l'avis des Conseils départementaux et du Conseil supérieur d'Hygiène de France.

D'autre part, c'était le préfet, et non plus le maire, qui devait prononcer l'interdiction d'habiter ; et, chose extrêmement importante et toute nouvelle, dont l'initiative fut prise par M. Henri Sellier, ancien ministre de la Santé, le décret assimilait les contrevenants, dans le cas où l'interdiction d'habiter ne serait pas respectée, à ceux qui vendent des dentées falsifiées. Autre innovation, le décret-loi fixait l'indemnité foncière pour les immeubles insalubres expropriés, à la valeur du terrain nu. Enfin, il prévoyait que des avances pourraient être consenties par l'Etat aux communes en vue de la suppression des îlots insalubres.

Les dispositions de ce texte formaient donc un ensemble permettant de penser que, cette fois, des réalisations substantielles allaient pouvoir être entreprises. Or, il n'en fut rien, ou presque rien, car là encore le législateur n'avait pas prévu une fréquente et désastreuse conséquence : les locataires frappés par l'interdiction d'habiter se réfugient le plus souvent chez des amis ou dans des locaux moins contaminés, mais dans le même quartier, et ne tardent pas à recréer plus loin de nouveaux taudis. Ou bien, quittant délibérément une demeure rendue inhabitable et dangeureuse, ils vont, à la faveur de quelques jours de congé, et au moyen de quelques matériaux "récupérés" ici et là, bâtir eux-mêmes un logis sur l'emplacement d'un jardin ou d'un terrain vague. On a vu ainsi, notamment à Troyes, éclore en quelques années une multitude de baraques infectes autour de la cité, rétablissant là les taudis abandonnés au centre, et désorganisant les Services publics, tandis que d'autres malheureux sans logis, moins soucieux de leur vie, et poussés par la crise du logement ne tardaient pas à réoccuper les taudis vacants dans la ville.

On a vu aussi, dans une autre ville, des locaux frappés en 1941 d'interdiction d'habiter et réquisitionnés en 1944 par une municipalité affolée pour y loger les sinistrés.

Enfin, les sanctions n'ont pratiquement jamais reçu leur pleine efficacité, car leur application aurait posé des problèmes sociaux insolubles. Comment, en effet, peut-on prendre la responsabilité d'emprisonner un homme sous prétexte qu'il n'a pas satisfait à l'interdiction d'habiter, alors que personne n'était capable de lui donner les moyens d'habiter sa famille ?

Là est la source principale des obstacles qui s'opposèrent à la pleine application de la loi. Hésitant à jeter à la rue des familles qu'elle n'était pas en mesure de reloger, éprouvant, d'autre part, de grandes difficultés à prouver l'insalubrité d'ensemble d'un immeuble, l'autorité locale s'en tint généralement à une prudente réserve, se refusant à prendre une initiative dont les conséquences probables lui apparaissent comme autant de problèmes insolubles.

Ainsi, faute de s'être suffisamment préoccupé des conditions d'application ou des conséquences de tous ces textes, le législateur s'est-il exposé à les rendre pratiquement inefficaces, sinon, dans certains cas, dangereux ."

Actuellement, le service d'hygiène dispose d'un arsenal de textes consignés dans les règlements sanitaires départementaux pour surveiller l'état d'hygiène d'un logement, par exemple. D'après l'article 146 A, nul ne peut s'opposer aux visites, enquêtes et contrôles des représentants dûment mandatés de l'autorité sanitaire.

Ces textes définissent les conditions d'hygiène des logements entre autres : "Dans chaque immeuble, le mode de vie des occupants des logements ne doit pas être la cause d'une dégradation des bâtiments ou de la création de conditions d'occupation contraignantes à la santé. On doit en particulier éviter tout ce qui peut être source d'humidité et de condensation des buées. Le renouvellement de l'air doit être assuré et les orifices de ventilation non obstrués. Un chauffage suffisant doit être assuré durant la saison froide, pour maintenir le bon état et la salubrité de la construction. Dans le même souci d'hygiène et de salubrité, il ne doit pas être créé d'obstacles permanents à la pénétration de l'air, de la lumière et des radiations solaires dans les logements. Les arbres situés à proximité des fenêtres doivent être élagués périodiquement".

D'où des précisions concernant l'aération, l'alimentation en eau, les cabinets d'aisance, les caves, les chambres, le chauffage, l'isolation, les escaliers, les normes de sécurité...

Par suite, il est indiqué des interdictions d'habitations dans les caves, dans les magasins, les garnis de caves, de combles ou de pièces dépourvues de fenêtre, dans les sous-sols ne répondant pas à des conditions strictes (concernant l'humidité, la dimension des pièces, l'éclairage et l'aération).

Les derniers textes consignant les conditions de la lutte contre l'habitat insalubre sont la loi du 10 juillet 1970 avec mise en application par la circulaire du 27 août 1971. (loi Debré et loi Vivien).

A partir de ces textes, il est prévu des procédures de déclaration d'insalubrité.

La procédure est engagée sur plainte ou sur demande le plus souvent, c'est-à-dire par exemple, le locataire d'un logement dépose une plainte ou demande d'engager la procédure soit pour obtenir du propriétaire des réparations, soit pour obtenir une priorité pour un dossier de demande de logement. Une enquête est faite alors et retient tous les manques à la législation du permis de construire. Ce rapport est transmis au préfet qui le transmet, à son tour, au Conseil Départemental de l'Hygiène. Si cela est justifié, le logement est alors déclaré insalubre et inoccupable. Le Propriétaire doit alors donner congé au locataire pour faire cesser l'insalubrité.

Les réparations sont demandées par le maire en vertu du règlement sanitaire. Des amendes sont prévues contre les propriétaires qui n'effectuent pas les réparations ou les aménagements.

C'est l'enregistrement de toutes ces plaintes qui est consigné dans les fichiers que nous avons consultés.

c) Les fichiers du service d'hygiène

Ces services dont la présence est obligatoire dans toute ville de plus de 20 000 habitants, ont des attributions diverses. (cf. la loi du 15 février 1902)

- 1) - l'hygiène des individus - Prophylaxie - vaccination, etc...
- 2) - la salubrité des immeubles
- 3) - l'hygiène collective ; assainissement, évacuation des eaux, alimentation en eau potable

Nous parlerons surtout des deux dernières qui concernent le mauvais logement et son environnement.

Le service d'hygiène enregistre les plaintes, effectue les enquêtes, et punit les infractions au règlement sanitaire, au permis de construire.

Toute plainte est suivie d'enquête et suivant les cas les suites sont plus ou moins importantes?/

- ou la cause d'insalubrité peut être supprimée, dans ce cas le propriétaire est tenu d'effectuer des travaux -

- ou elle ne peut pas être supprimée, dans ce cas le logement est déclaré insalubre (arrêté préfectoral) et interdit à l'habitation. Ce qui entraîne obligatoirement l'expulsion du ménage occupant, la condamnation du logement insalubre (portes et fenêtres murées), ou sa démolition.

Dans les faits, la loi est difficile à appliquer, vu ses conséquences, les recours contre les propriétaires abusifs sont insuffisants et les peines trop légères. Par ailleurs, le relogement obligatoire des ménages habitant un logement insalubre entraîne une certaine prudence dans les déclarations d'insalubrité.

Un grand nombre de locaux qui seraient déclarés inhabitables si l'on faisait abstraction du relogement, ne le sont pas, et des travaux sont commandés.

En effet, si le service d'hygiène appliquait la loi en toute rigueur, recherchait systématiquement tous les locaux déficients, et les déclarait insalubres, les communes ne pourraient faire face au nombre de logements à fournir en échange, et ceci aux ménages les moins solvables en général.

A Vitry déjà, le service d'hygiène effectue un travail important dans ce domaine, grâce à la bonne coopération avec le service d'habitat qui lui adresse pas mal de plaignants.

Nous avons étudié toutes les plaintes des dernières années (69 - 70 - 71 - 72) afin de voir d'abord leurs localisations dans Vitry, enfin les types d'insalubrité et leur fréquence.

La représentation sur une carte (carte 1 : plaintes et insalubrités) de ces plaintes montre une répartition assez uniforme dans tous les coins de Vitry, avec quelques concentrations en bordure de la Seine, et dans la zone des bidonvilles sur les plateaux.

Les plaintes sont de diverses sortes, et ne concernent pas toutes les insalubrités d'immeubles, les plus fréquentes sont les suivantes :

1. Terrains envahis par des dépôts d'ordures : Il s'agit en général de terrains non clôturés, encombrés par des dépôts d'immondices, appartenant soit à des propriétaires privés, soit à l'état et aux administrations diverses, que l'on trouve surtout en bordure de la voie ferrée, en bordure de la Seine, et sur le plateau.

2. Gênes causées par des commerces ou des industries : Emanations de fumées par exemple - Dans les zones où il y a une forte concentration industrielle et qui sont peu propices à l'habitat. Toute la zone en bordure de la Seine (entre la Seine et la voie ferrée) est à la fois une zone industrielle et une zone envahie par de nombreux terrains d'ordures.

C'est à l'origine une zone fréquemment inondée et qui a dû être tardivement construite.

Ces deux premiers types de plaintes : dépôts d'ordures et gênes causées par des usines n'ont apparemment rien à voir avec les mauvais logements, mais la liaison existe du fait qu'un environnement détérioré peut affecter de façon importante la qualité de l'habitat. Il est d'ailleurs significatif de voir que la proportion des mauvais logements et les plaintes pour insalubrité sont nombreuses dans de telles zones : zone industrielle en bordure de la Seine, et zone du plateau où il y a pas mal de terrains vagues.

3. Travaux à faire suite à la dégradation des immeubles : La vétusté des immeubles rend souvent nécessaire des travaux de réfection, et les locataires ou les voisins sont parfois amenés à porter plainte pour que le propriétaire soit obligé de faire ces travaux.

Les cas les plus fréquents sont les suivants :

- fuites dans les cheminées qui entraînent de l'humidité et des fuites dans les pièces, fuites dans les toitures =
- chauffage -
- évacuation des eaux usées - fuites - raccords à l'égoût -
- fosses de cabinets qui fuient, sentent mauvais -

Toutes ces défections et ces travaux ne sont pas à négliger car ce sont les prémices de l'insalubrité et les signes d'une dégradation certaine de l'habitat.

4. Logements non destinés à l'habitation : Ce sont soit des constructions indépendantes, soit des parties d'immeubles :

- Parties d'immeubles tels sous-sols, soupentes, couloirs loués - par exemple une maison prévue pour deux logements qui est débitée pièce par pièce en petits logements -

La réponse de l'administration est alors soit supprimer le surpeuplement et remettre l'immeuble dans son état initial, soit équiper convenablement chaque nouveau logement : W.C. supplémentaires, éviers, etc...

- Constructions indépendantes : il s'agit de toutes sortes de locaux non destinés à l'habitation et qui sont loués à des familles : hangars, remises garages, clapiers, appentis, etc...

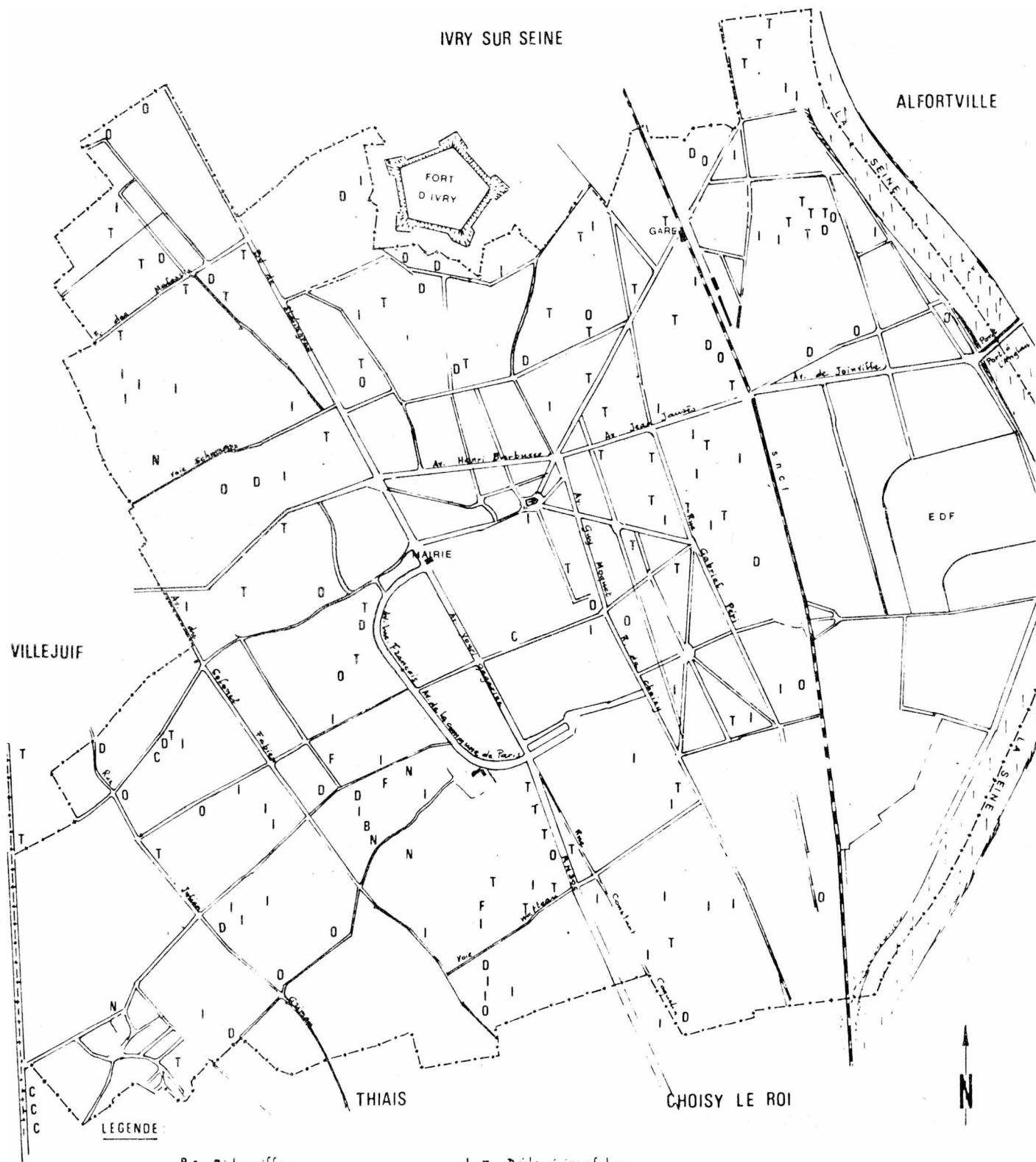
Pour ces derniers, on ordonne souvent la démolition pour éviter leur réutilisation.

5. Immeubles insalubres

Ce sont tous les immeubles dont la dégradation par vétusté, manque d'équipement, entraîne une déclaration d'insalubrité. Il sont détruits lorsque c'est possible.

PLAN DE VITRY SUR SEINE

CARTE 1 PLAINTES ET INSALUBRITES



LEGENDE

- | | |
|---------------------------------------|-----------------------|
| B = Bidonvilles | I = Déclaré insalubre |
| C = Gènes des industries ou commerces | N = Nomades |
| D = Immeubles ou baraques à démolir | O = Dépôts d'ordures |
| F = Ferrailleurs | T = Travaux à faire |

Toutes ces plaintes ont été reportées sur un plan de Vitry (carte 1, à l'adresse correspondante, et une lettre indique le type de plainte :

- B - Bidonvilles,
- C - Gênes causées par des industries ou commerces,
- D - Immeubles ou baraques à démolir,
- I - Insalubres,
- F - Ferrailleurs,
- N - Nomades
- O - Dépôts d'ordures,
- T - Travaux à faire.

Quasiment aucune zone de Vitry n'est épargnée.

Nous avons relevé pour les années 1969, 1970, 1971, 1972 environ 200 dossiers comportant une ou plusieurs plaintes, relatives parfois à un seul ménage, parfois à tout un ensemble de logements.

Certains dossiers contiennent des plaintes très anciennes remontant à 1930.

On a chiffré les différents cas rencontrés :

Nature de la plainte	Nombre de dossiers	Types de plaintes	Nombre
Dépôts d'ordures	27	Dépôt d'ordures	27
Nomades ou bidonvilles	11	Habitations de fortune	57
Baraques en bois	29		
Mauvaises constructions	17		
Sous-sols occupés	21		
Greniers	3	Locaux non destinés à l'habitation	32
Garages	4		
Immeubles débités en petits logements	4		
Cheminées en mauvais état, fuites d'eau, humidité	15	Travaux à effectuer	57
Chauffage	1		
Assainissement	35		
Mauvais entretien général	6		

Hôtels	3	Hôtels	3
Gênes causées par des usines	5	Gênes extérieures	7
Gênes causées par des commerces	2		

Les cas les plus fréquents sont donc :

1 - Les mauvaises constructions, baraques en bois et autres, non conformes au permis de construire, dans assainissement -

2 - Les locaux non destinés à l'habitation : sous-sols, garages, greniers, remises, clapiers, poulaillers à

3 - Immeubles débités en petits logements -

4 - Mauvais état, mauvais entretien général - fuites d'eau - humidité - assainissement - égoûts - eaux usées - W.C. -

L'insalubrité à Vitry semble dépendre de deux aspects :

1 - L'importance de la demande de logements dans une région industrielle, sous-urbaine, où il y a un apport important de travailleurs immigrés entre autres.

2 - L'état du parc de logements, et l'existence de nombreuses cabanes, terrains vagues, jardins qui sont des terrains propices à l'auto-construction.

En effet, l'importance de la demande à Vitry, qui est essentiellement une demande de logements à bon marché ne peut être satisfaite, et favorise ainsi l'auto-construction partout où elle est possible. Le peuplement excessif des vieux immeubles appartenant parfois à des propriétaires complaisants, et plus souvent à des "marchands de sommeil".

Beaucoup de vieilles baraques sont habitées par des occupants de faibles ressources.

Cette étude rapide des dossiers du service d'hygiène nous a permis de chiffrer grossièrement les cas d'insalubrité les plus fréquents dans une commune de banlieue comme Vitry.

Des incohérences apparaissent : la frontière entre les logements où des travaux sont possibles, et les logements qui sont déclarés insalubres, apparaît en tout état de cause indéterminée et conjoncturelle.

En effet, cela dépend beaucoup des rapports entre l'offre et la demande dans la commune.

Cela peut dépendre aussi du coût des travaux nécessités par l'état de l'immeuble ou du logement, et de la possibilité de financer ces travaux, soit par le propriétaire, soit par le locataire; c'est ici qu'intervient l'A.N.A.H.

- La solvabilité des ménages occupant ces logements peut aussi infléchir la décision, car en cas d'insalubrité déclarée, il faut reloger les ménages.
- Toutes ces raisons rendent l'application des différentes lois sur l'insalubrité difficiles et souvent inefficaces, quand elles ne sont pas accompagnées d'une politique de logements sociaux conséquente.

Sur la ville de Vitry, nous avons étudié la localisation des mauvais logements et leur dénombrement par les administrations locales. Il s'avère que le travail de ces administrations ne leur permet pas de dresser des fichiers exhaustifs de tous les mauvais logements présents dans la ville, mais seulement d'enregistrer d'une part, les demandes de logement, d'autre part, les plaintes pour insalubrité et de donner suite dans la mesure de leurs possibilités à ces requêtes.

Nous avons donc voulu compléter la connaissance de Vitry par l'utilisation des statistiques en principe les plus complètes qui existent, c'est-à-dire les recensements de la population faits par l'INSEE.

III - LES RESULTATS DU RECENSEMENT SUR VITRY

Lorsqu'on veut utiliser les résultats du recensement pour une commune donnée, le plus couramment, on utilise les tableaux fournis pour la commune. Mais il existe aussi des tableaux à un niveau plus fin qui est l'ilôt (l'ilôt est défini par un quadrilatère entre quatre rues. Les îlots sont de surface variable, suivant la densité des constructions qui les occupent). Ces tableaux se présentent sous la forme d'effectifs; ces effectifs concernent les caractéristiques de la population, des immeubles et des logements de chaque îlot.

A) Estimation du nombre de mauvais logements d'après le recensement.

En utilisant le recensement, on veut étudier quelle connaissance des mauvais logements on peut avoir à travers ces résultats.

La nomenclature pour les logements est la suivante :

1. logements ordinaires
2. pièces indépendantes
3. Chambres meublées
4. Constructions provisoires à usage d'habitation
5. habitations de fortune
6. logements vacants
7. résidences secondaires
8. roulotte ou habitation mobile

A priori, des mauvais logements peuvent exister parmi toutes ces catégories de logement, mais on n'a pas ou très peu de moyens de les repérer. Certains sont par définition mauvais comme les habitations de fortune.

Pour les autres, seuls les logements ordinaires sont décrits en détail par leur confort, leur équipement, nombre de pièces, année d'achèvement, etc...

Prenons par exemple les résultats fournis au niveau de la commune pour le recensement de 68.

On trouve trois sortes de tableaux :

1) l'un décrivant les conditions d'occupation des logements suivant leur catégorie et état (code CEL).

2) le confort et l'année d'achèvement des résidences principales d'après leur statut d'occupation.

3) Logements et immeubles d'après des caractéristiques de l'immeuble.

Nous ferons essentiellement sur l'exemple de Vitry une critique par rapport au mauvais logement du code CEL qui a le mérite, reconnaissons le, de faire une synthèse à la fois de la catégorie du logement, des caractéristiques de l'immeuble, de son année de construction, et de l'équipement du logement.

Les autres tableaux procèdent au croisement de deux variables et ne permettent de répondre que partiellement au problème de la description des mauvais logements.

CARACTERISTIQUES DE L'ETAT DU LOGEMENT EN 28 POSTES

Sources de l'information : Feuilles de logement - Bordereau de maison

Signification des postes

N° de code	DESIGNATION EN CLAIR	
<div style="background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); width: 100%; height: 100%;"></div>	Logements ordinaires	
	avec cuisine (ou installation pour faire la cuisine dans le cas de petits logements de 1 ou 2 pièces)	
	avec murs et toiture en dur	
	dans immeuble ayant l'eau courante	
	avec eau courante	
	avec cabinets d'aisances	
	avec baignoire ou douche	
	01	construits après 1948
	02	de 1915 à 1948
	03	de 1871 à 1914
	04	avant 1871
	<div style="background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); width: 100%; height: 100%;"></div>	sans baignoire, ni douche
		05
06		de 1871 à 1914
07	avant 1871	
<div style="background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); width: 100%; height: 100%;"></div>	sans cabinets d'aisances	
	08	construits après 1914
	09	de 1871 à 1914
10	avant 1871	
<div style="background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); width: 100%; height: 100%;"></div>	sans eau courante	
	11	construits après 1914
	12	de 1871 à 1914
13	avant 1871	
<div style="background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); width: 100%; height: 100%;"></div>	dans immeuble sans eau courante	
	14	construits après 1914
	15	de 1871 à 1914
16	avant 1871	
<div style="background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); width: 100%; height: 100%;"></div>	avec murs ou toiture en matériaux précaires	
	17	avec eau courante et cabinets d'aisances
18	autres	
19	de 3 pièces et plus sans cuisine mais avec installation pour faire la cuisine	
22	sans cuisine ni installation pour faire la cuisine	

N° de code	
31	Pièces indépendantes louées, sous louées ou prêtées à des particuliers
41	Chambres meublées
50	Constructions provisoires à usage d'habitation
60	Habitations de fortune
	Logements vacants
80	avec cuisine (ou installation pour faire la cuisine dans le cas de petits logements), murs et toiture en dur, eau courante et cabinets d'aisances
81	autres
	Résidences secondaires et logements loués pour des séjours touristiques
90	avec cuisine (ou installation pour faire la cuisine dans le cas de petits logements), murs et toiture en dur, eau courante et cabinets d'aisances
91	autres

Le code CEL procède au découpage des logements ordinaires avec une structure hiérarchique suivant les critères successifs suivants :

- existence d'une cuisine ou installation culinaire pour les petits logements (existence d'un évier avec évacuation des eaux usées).
- murs et toiture en dur.
- immeubles raccordés à une canalisation d'eau.
- eau courante dans le logement.
- W.C. intérieurs au logement.
- baignoire ou douche.
- année d'achèvement de l'immeuble :
 - avant 1871
 - de 1871 à 1914
 - de 1915 à 1948
 - après 1948

Les autres catégories de logement ne sont pas détaillées, sauf les résidences secondaires et logements vacants où sont distingués deux groupes : les logements ayant cuisine, murs et toiture en dur, eau courante et cabinets d'aisance, et tous les autres.

La hiérarchie choisie induit différents groupes parmi les logements ordinaires caractérisés par les défaillances suivantes :

- VITRY - RESULTATS DE 68 - LOGEMENTS ORDINAIRES - CODE CEL -

- Logements sans cuisine	311
- avec cuisine mais murs ou toiture en matériaux précaires	385
- avec cuisine, murs et toiture en dur dans immeuble non raccordé à l'eau	68
- avec cuisine, murs et toiture en dur, immeuble raccordé à l'eau, sans eau courante dans le logement.	246
TOTAL : Nombre de logements	1 010
Nombre de personnes vivant dans ces logements	3 094

Donc, avec les seuils d'exigence qu'on se fixe:

- 1) l'absence de cuisine ou d'installation culinaire,
- 2) murs et toiture en matériaux durs,
- 3) immeuble raccordé à l'eau,
- 4) eau courante dans le logement,

on trouve à Vitry en 1968 parmi les logements ordinaires environ 1000 logements très médiocres, abritant 3000 personnes environ .

Il est évident que les seuils choisis ici sont inadéquats au mauvais logement et que le choix d'un autre seuil modifierait complètement ces chiffres. Par ailleurs, la priorité donnée à l'existence d'une cuisine dans la construction du graphe CEL paraît discutable.

Néanmoins, le code CEL réalise une synthèse de l'ensemble des renseignements fournis par le questionnaire du recensement sur le logement, et son inadaptation au mauvais logement n'est qu'une conséquence des manques du questionnaire à ce sujet.

Les logements sont décrits par leurs équipements, mais on ignore totalement les possibilités d'aménagement.

Aucun détail n'étant donné sur les qualités des pièces indépendantes et chambres meublées, ce qu'on appelle habitat insalubre en dur en d'autres termes ne peut être que partiellement retrouvé dans le code CEL.

On peut comparer ces résultats à ceux du recensement de l'habitat insalubre (Ministère de l'Équipement).

Recensement INSEE (1968) - Commune de Vitry - Catégories de logements.

	1	2	3	4	5
Nombre de personnes vivant dans des	mauvais logt ordinaires	pièces indépendantes	chambres meublées	construct. provisoires	habitations de fortune
	3094	251	1017	476	508

Recensement de l'habitat insalubre (1970)

Nombre de personnes vivant en	Bidonvilles	baraquements	garnis en dur	insalubres en dur
	3187	2753	766	5403

Ceci nous montre que les estimations des mauvais logements faites d'après le recensement sont nettement inférieures à celles du recensement de l'habitat insalubre, elles-mêmes très certainement inférieures à la réalité. Ceci est surtout flagrant pour le nombre de baraquements et bidonvilles, zones certainement très mal recensées, dont l'équivalent dans le recensement INSEE doit être les habitations de fortune et constructions provisoires. Les bidonvilles sont bien connus par les administrations et font l'objet de recensements particuliers depuis plusieurs années.

Nous venons de voir comment les résultats du recensement permettent d'estimer le nombre de mauvais logements dans une commune donnée et toutes les difficultés qui se présentent au niveau des nomenclatures et des définitions.

Un autre aspect est la localisation de ces mauvais logements dans la commune pour laquelle on peut utiliser les résultats par îlot.

B) Localisation des mauvais logements :

Avec les résultats du recensement, on ne peut localiser directement que les habitations de fortune et les constructions provisoires groupées en divers résultats par îlot de 54 et de 62. On ne peut pas reconnaître les autres formes de mauvais logements (habitat en dur), car les chiffres fournis par îlot indiquent le nombre de logements ordinaires, combien ont l'eau, les WC, etc..., et aucun croisement de ces différentes variables n'est possible.

Nous avons porté sur une carte (carte 2) le nombre d'immeubles divers recensés dans chaque îlot en 54. Il y a très peu de différences entre les effectifs de 54 et 62. On constate une répartition assez uniforme dans toutes les zones de Vitry. On peut rapprocher ces résultats des insalubrités relevées par le service d'hygiène, bien que ni les dates, ni les définitions ne soient les mêmes.

Le fait le plus marquant semble être l'existence de baraques recensées dans tout le tissu urbain, même dans les zones complètement loties comme l'ancien parc du château.

On peut donc compter et situer les mauvais logements dans une ville, très approximativement, mais l'existence des mauvais logements résulte de toute une évolution et on doit étudier en détail le tissu urbain, sa composition, et son évolution sur la période 54-68 par exemple, en utilisant les résultats par îlots des recensements successifs.

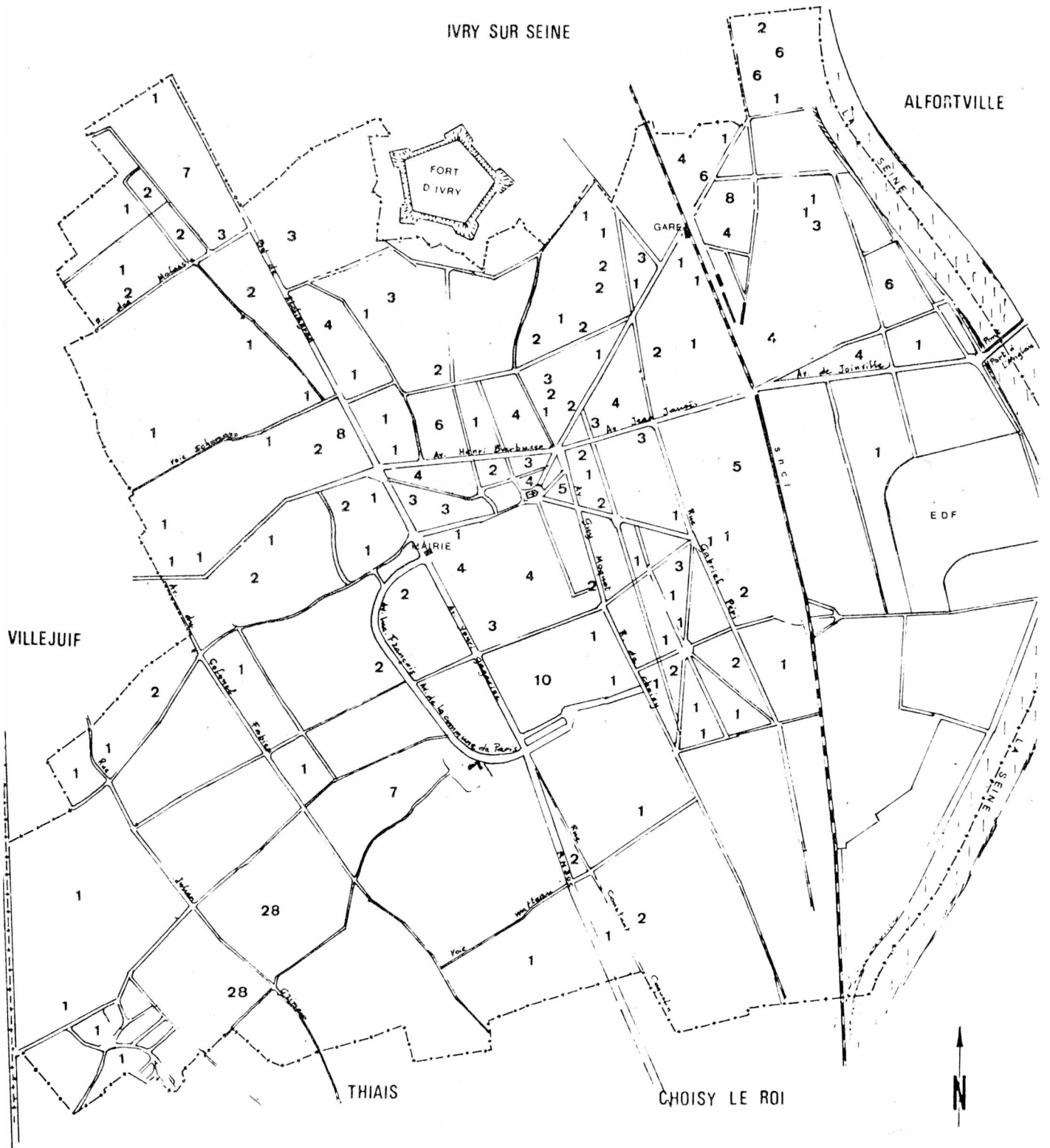
L'étude de l'évolution de la population et des logements par quartiers sur une période assez longue peut fournir des indicateurs permettant de préciser où doivent se situer les mauvais logements dans le tissu urbain.

C) Modification de la structure logements des îlots

En utilisant les 3 recensements de 1954, 1962, 1968, pour une ville de la banlieue parisienne : VITRY, on cherche à mettre en évidence les modifications du parc de logements par quartiers, ou même par îlot, l'îlot étant la plus petite unité géographique retenue par l'INSEE.

PLAN DE VITRY SUR SEINE NOMBRE D'IMMEUBLES DIVERS PAR ILOT AU RECENSEMENT DE 1954

CARTE 2



On s'intéresse plus particulièrement, puisque cette étude est faite dans le cadre d'une étude sur les "mauvais logements", aux caractéristiques des zones qui ont été rénovées, à celles des zones non modifiées (qu'on peut qualifier de stables), et aux zones en transformation.

Une des variables importante, susceptible de caractériser le parc immobilier de chaque îlot est l'année d'achèvement des immeubles, qui devrait à chaque recensement permettre de savoir exactement ce qui a été construit dans un îlot, ce qui a été détruit, et quels types d'immeubles ont été détruits. On pourrait ainsi savoir quels types de constructions sont voués à disparation, ou plus aptes à fournir des logements insalubres.

On s'aperçoit malheureusement que l'année d'achèvement des immeubles, bien que donnée pour chaque recensement, ne permet pas de savoir d'un recensement à l'autre quels logements ont été détruits, et ceci pour plusieurs raisons ; les différences de définition adoptées aux recensements successifs, la façon dont ils se sont déroulés, et en dernier lieu la présentation des tableaux donnés rendent quasiment impossible les comparaisons d'un recensement à l'autre. Pour le dernier point, le choix des nomenclatures pour la présentation des tableaux, il est fort regrettable que l'I.N.S.E.E. ne fasse pas un effort favorisant les comparaisons entre recensements.

Explicitons les différentes difficultés rencontrées :

L'année d'achèvement semble avoir été assez mal recensée en 1954, et le nombre des non déclarés est assez important.

Pour l'année 54, on a la répartition par année d'achèvement, pour les maisons d'habitation. En 1962, cette répartition est donnée pour l'ensemble de tous les immeubles et de tous les logements, alors qu'en 68, on a la répartition pour les logements ordinaires seulement. Les ensembles décrits n'étant pas les mêmes, on ne peut donc pas suivre dans le détail l'évolution entre les 3 années, ce qui est fort dommage. Mis à part ces détails de présentation qui ne sont pas négligeables, des changements de définitions importants ont été faits en 62.

La population des ménages comptée à part en 54 est réintégrée dans les ménages ordinaires en 62 (ex : militaires, élèves internes, personnes en traitement dans les sanatoriums, ouvriers des chantiers temporaires) - c'est-à-dire que ces personnes sont comptées dans leur résidence familiale ou personnelle, chaque fois que c'est possible. Ceci entraîne des modifications de deux types :

- le partage des logements en résidences principales et logements vacants : un grand nombre de logements recensés en 1962 comme résidences principales, auraient été considérés comme vacants en 54.
- le partage de la population en membres des ménages ordinaires et autres personnes.

Du fait de la réintégration : le nombre d'occupants par logement est accru en 62 par rapport à la définition de 54.

La définition du nombre de pièces principales a elle aussi subi des modifications à partir de 1962, la cuisine est comptée comme pièce principale lorsque sa superficie dépasse 12 m².

Il résulte de tous ces changements de définition qu'il est quasiment impossible d'étudier l'évolution du degré d'occupation des logements, puisque le nombre de personnes et le nombre de pièces ont changé de définition.

En conclusion, on ne peut étudier ni le flux des logements (destructions, désaffectations, etc...), ni l'évolution de l'occupation des logements. On connaît assez bien le nombre de constructions neuves (année d'achèvement en 62 et 68) et on ne pourra faire que des estimations très grossières du flux des logements. Nous le montrons sur les deux exemples numériques suivants.

Un des points sur lesquels on peut étudier l'évolution est l'amélioration de l'équipement du logement (eau, WC, installations sanitaires, etc...). Mais pour ce qui nous intéresse, c'est essentiellement l'amélioration de l'équipement des logements anciens qu'on veut estimer, les constructions neuves ayant toutes un équipement convenable.

Les deux exemples suivants, pris dans des îlots anciens du centre montrent la difficulté qu'il y a à évaluer les modifications du parc.

1er exemple

Evolution dans l'îlot 1 de 54 à 68

Année d'achèvement	avant 1871	1871 ↔ 1914	1914 ↔ 1939	1939 ↔ 1948	1948 ↔ 1954	1954 ↔ 1962	1962 ↔ 1968	Non déclaré
Situation aux recensements								
Situation en 54 37 immeubles 33 maisons d'habitation 101 logements ordinaires	10 ↓	7 ↓	6 ↓	1 ↓				9
Situation en 62 49 immeubles 278 logements	15 37	17 47	9 28	0 0	0 0	8 166		
Situation en 68 36 immeubles 266 logements 255 logements ordinaires	↓ 69	↓ 14	↓ 2		← 170 →	↓ 0		

L'année d'achèvement des logements très anciens (construits avant 1914 paraît très imprécise : le nombre de logements construits avant 1871 augmente au fil des années !

On peut dire que cet îlot a été construit entre 54 et 68, le flux de logements ordinaires étant de 145, il y a eu 166 logements construits donc vraisemblablement 21 logements démolis dont on ne peut préciser l'année d'achèvement.

2ème exemple

Evolution de l'îlot 8 de 54 à 68 (Zone de rénovation)

Année d'achèvement	avant	1871	1914	1939	1948	1954	1962	1968	Non déclaré
Situation aux recensements									
Situation en 54 44 maisons d'habitation 173 logements ordinaires	3	33	4	2					2
Situation en 62 54 immeubles 163 logements	25 80	16 40	8 13	3 20		2 10			
Situation en 68 90 logements ordinaires	49	13	8	20			0		

Dans cet îlot, le nombre de logements ordinaires a fortement diminué entre 54 et 68 : 83. 10 logements ont été construits après 54, donc, c'est 93 logements qui ont disparu : démolitions et désaffectations. On ne peut préciser davantage l'origine de ces démolitions.

Ces deux exemples montrent bien l'incertitude qui joue sur l'année d'achèvement des immeubles.

On peut estimer le flux F des logements ordinaires entre 54 et 68 :

$F =$ Nombre de logements ordinaires en 68 - Nombre de logements ordinaires en 54
Soit X le nombre de logements construits entre 54 et 62 (recensement de 62), et Y le nombre de logements construits entre 62 et 68.

$F - (X + Y)$ représente, suivant son signe le chiffre des constructions ou des démolitions. On peut donc chiffrer approximativement les démolitions sans pouvoir préciser quels types d'immeubles sont démolis.

Nous avons en définitive étudié en détail l'évolution de deux types d'îlots :

- les îlots anciens (où tous les logements ont été construits avant 49)
- les îlots à forte concentration d'étrangers (plus de 15%).

Dans les îlots anciens, on cherchera à discerner des zones stables et d'autres en voie de disparition, à travers l'évolution du confort, les mutations de population, et les désaffectations.

Les îlots à forte concentration d'étrangers sont nombreux à Vitry où 10,8% de la population est étrangère ainsi que 11,2% des actifs.

Les conditions de logement des étrangers sont souvent précaires, aussi, on étudiera d'une part où logent les étrangers dans Vitry, et d'autre part en détail les zones les plus concentrées.

D) Les îlots anciens

Ce sont des îlots constitués par des logements construits avant 1949. Il y en a 31 à Vitry.

Rappelons que nous utilisons les effectifs globaux sur les îlots construits avant 49 et que le découpage par îlot, bien que facilitant les conditions de repérage lors de l'enquête n'est pas forcément optimal. En effet, l'unité étudiée est alors un quadrilatère entre 4 rues, alors que l'homogénéité serait plus forte en étudiant les constructions de part et d'autre d'une rue, ce qui suppose une autre forme de découpage.

a) Caractéristiques des îlots anciens d'après le recensement de 1968.

Ces îlots se situent principalement au centre de la ville, près de la Mairie et de l'Eglise, et à la périphérie du côté de la gare, du Fort d'Ivry et du côté de Villeguif, près de la nationale 7 (voir carte 3 îlots selon l'ancienneté des logements), ce qui correspond aux premiers noyaux de développement de Vitry.

Les surfaces d'occupation sont peu importantes.

Ces îlots possèdent à la date du recensement de 1968 1483 logements représentant 6,3% de l'ensemble des logements de la commune, pour une population de 4385 habitants soit 5,7% de la population totale de Vitry.

TABLEAU 1

Nombre moyen d'habitants et de logements par îlot

	Ilots anciens	Ensemble de la commune
Nombre moyen d'habitants	140	216
Nombre moyen de logements	48	66

TABLEAU 2

Nombre d'îlots	
14	< 100 personnes
6	100 à moins de 150 personnes
3	150 à moins de 200 personnes
8	> 200 personnes
31	

D'après les tableaux ci-dessus, il apparaît que les îlots anciens ont une densité plus faible, aussi bien en population qu'en logements, par rapport à celle de l'ensemble de la commune. Environ un tiers seulement de ces îlots ont un nombre moyen de logements égal ou supérieur à celui de toute la commune.

Ce sont des îlots de petite surface, avec beaucoup de maisons individuelles comprenant un seul ou deux logements.

b) Comment sont les logements ?

1. Ancienneté :

Les trois quarts des immeubles sont des maisons individuelles à un ou deux logements (76,5 % de maisons individuelles pour l'ensemble de la commune).

43,2 % de ces logements sont dans des immeubles construits avant 1914 contre 10,0 % pour l'ensemble des autres îlots.

2. Confort :TABLEAU 3

Pourcentage de logements équipés suivant les éléments de confort

	Eléments de confort		
	Eau	B-D	W.C.
Ilots anciens	97,8	28,2	53,7
Ensemble de la commune	98,3	61,8	73,5

Dans les grandes villes, l'eau n'est plus un élément de confort significatif, nous le donnons quand même à titre indicatif dans le tableau ci-dessus. Par contre, l'existence dans le logement d'une baignoire ou d'une douche ou encore d'un W.C. peut être interprétée plus ou moins comme un degré de confort. Nous ne possédons pas de données sur l'existence simultanée de plusieurs éléments de confort par logement dans chaque îlot, il nous est impossible d'établir plusieurs degrés de confort pour mieux saisir l'état d'équipement des logements. Ces données globales ci-dessus sont cependant suffisantes pour nous permettre de dire que l'état de confort des îlots anciens est assez précaire comparé à l'ensemble des îlots de la commune.

3. Densité d'occupation et nombre moyen de pièces par logement

Le nombre moyen de personnes par pièce est de 1,1, cette densité d'occupation est très voisine du chiffre global de la commune de Vitry.

Les logements de ces îlots sont légèrement moins grands que ceux de l'ensemble.

TABLEAU 4

Densité d'occupation moyenne et nombre moyen de pièces par logement

	Nombre moyen de personnes par pièce	Nombre moyen de personnes par logement
Ilots anciens	1,1	2,7
Ensemble de Vitry	1,1	2,9

c) Quelles sont les caractéristiques de la population de ces îlots

Sur les 31 îlots, on en trouve 4 dont l'âge moyen de la population ne dépasse pas celui de la population de la commune (32,2 ans).

L'âgemoyen de toute cette population s'établit donc à 38,0 ans. Apparemment, c'est une population vieille; ainsi 13,6% ont plus de 65 ans contre 8,4% de tout Vitry.

Si nous prenons dans ces îlots seulement ceux qui ont une stabilité à moins de 20% près en population depuis 1954, nous constatons que la population est encore plus vieille (39,0). L'âge moyen de cette sous-population se situe entre 41,6 et 34,8.

Quoiquela population des îlots anciens soit vieille, elle n'est pas pour autant moins active : 51,5% contre 47,2 pour toute la commune.

TABLEAU 5

Répartition de la population active selon quelques principales catégories socio-professionnelles

CSP Ilôts	Patrons de l'ind. et du com.	Cadres sup. et prof.lib.	Cadres moyens	Employés	Ouvriers	Autres	Total
Ilôts anciens	10,6	3,3	9,9	21,6	48,9	5,7	100,0
Ensemble des îlots	6,2	4,4	14,6	22,7	44,5	7,6	100,0

Du point de vue professionnel nous trouvons effectivement une population moins favorisée. (voir tableau 5).

La catégorie patrons de l'industrie et du commerce est peu représentative et inclue artisans et petits commerçants, ce qui peut expliquer son fort pourcentage dans les îlots anciens.

d) Quelle est l'évolution depuis 1954.

Nous constatons ici un dépeuplement général tandis que la population de la commune croît fortement (47,8%). On entend par dépeuplement une diminution de la population de l'îlot.

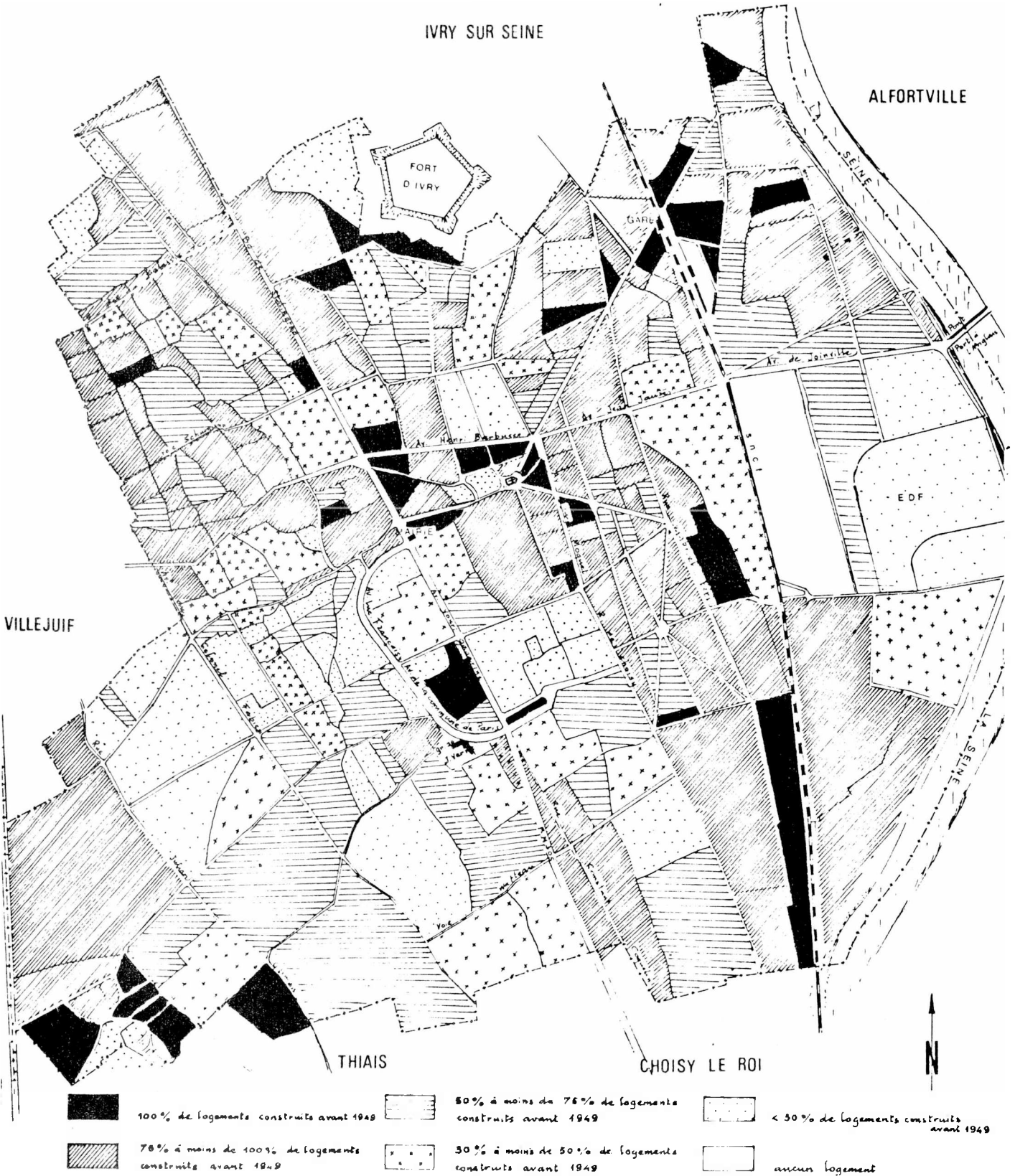
TABLEAU 6

Répartition des îlots selon le degré de dépeuplement

	+ de 80%	de 50 à 80%	de 20 à 50%	de 10 à 20%	- de 10%	TOTAL
% d'îlot	6,5	3,2	61,3	16,1	12,9	100,0

PLAN DE VITRY SUR SEINE

CARTE 3
 ILOTS SELON L'ANCIENNETE DES LOGEMENTS
 (recensement de 1968)



Entre 1954 et 1968, on constate une diminution de 1425 habitants et de 429 logements, soit respectivement 24,5% et 22,4%.

Ce dépeuplement général résulte globalement à la fois de la destruction d'immeubles ou l'évacuation de certains logements et de la décohabitation de certaines populations.

Le départ des groupes secondaires, ménages souvent jeunes, entraîne un vieillissement de la population restante, ceci a été signalé dans une page précédente. De ce fait, on trouve 13,6% de gens ayant plus de 65 ans en 1968 contre seulement 7,2 en 1954.

Tout ceci est certainement lié à l'existence de loyers encore régis par la loi de 49 freinant considérablement la mobilité. On note aussi un léger changement de structure dans les catégories socio-professionnelles.

TABLEAU 7

Répartition de la population active selon la catégorie socio-professionnelle

CSP Années	Patrons de l'ind. et du Com.	Prof. lib. cadres supérieurs	Cadres moyens	Employés	Ouvriers	Autres caté- gories	Total
1954	8,0	2,7	9,5	21,8	51,6	6,4	100,0
1968	10,6	3,3	9,9	21,6	48,9	5,7	100,0

La population active reste à peu près stable entre les deux recensements, 51,4% en 1968 contre 50,3% en 1954.

Les conditions de logement des îlots semblent être en nette amélioration depuis 1954.

Les quelques tableaux ci-dessous sont assez parlants :

% de logements équipés en eau courante	Nombre d'îlots	
	1954	1968
100 %	5	17
95 % à moins de 100 %	3	10
90 % à moins de 95 %	8	3
moins de 90 %	15	1

% de logements équipés en baignoire ou douche	Nombre d'îlots	
	1954	1968
0 %	8	2
- de 10 %	17	0
10 à moins de 30 %	6	15
30 % et plus	0	14

La taille des logements est sensiblement la même :

Nombre moyen de pièces par logement	Nombre d'îlots	
	1954	1968
Moins de 2 pièces	3	0
2 à 3 pièces	18	22
+ de 3 pièces	10	9

La densité d'occupation (personnes/pièce) est légèrement améliorée : 0,98 en 1968 contre 1,20 en 1954.

Nombre de personnes par pièce = N	Nombre d'îlots	
	1954	1968
$N < 1,0$	2	14
$1,0 \leq N < 1,5$	25	17
$N > 1,5$	4	0

On retrouve pour les îlots anciens un certain nombre de résultats déjà connus tels que le grand nombre de maisons individuelles, la petitesse des logements, et le confort médiocre.

Les faits les plus intéressants sont le vieillissement de la population et de dépeuplement prononcé de ces zones, dû en partie aux démolitions et également aux décohabitations (les vieux restent dans leur logement, et les jeunes vont se loger ailleurs).

61,3% des îlots anciens constatent une diminution de leur population de 20 à 50% entre 54 et 68, alors que la population de Vitry s'est accrue de 50% entre 54 et 68.

Par ailleurs, on a observé que dans les rares îlots anciens où la population augmente, c'est par l'arrivée d'étrangers.

Les îlots anciens comportent plusieurs catégories de logement : des logements dont les habitants sont assez stables et y vieillissent, et des logements très médiocres où s'installent des étrangers.

On constate une amélioration générale du confort dans les îlots, par augmentation du nombre de W.C., baignoires ou douches. On ne peut pas distinguer, du fait de la présentation des données, les logements qui s'améliorent de ceux qui se dégradent.

Les dégradations par vétusté et manque d'entretien ne peuvent apparaître à travers les résultats du recensement.

Les mouvements de la population incitent à penser que ces zones sont en mutation lente et appelées à disparaître par rénovation un jour ou l'autre.

On relève donc la présence d'immigrés dans ces zones. Mais il est également intéressant d'étudier les îlots où le pourcentage d'étrangers est élevé.

E - Ilôts ayant plus de 15% d'étrangers

Nous étudions ici tous les îlots dont la proportion d'étrangers représente plus de 15% de la population totale à la date du recensement de 1968.

a) Caractéristiques des îlots au recensement de 1968.

Les 53 îlots se trouvent éparpillés un peu partout dans la commune, mais se concentrent un peu plus à la périphérie sud (voir carte 4 "Ilôts selon la proportion d'étrangers").

Occupant une surface importante de Vitry, ces îlots tiennent lieu de résidence pour 9023 individus (y compris les 314 personnes faisant partie de la population non ordinaire) soit environ 11% de la population totale de la commune et constituant 2708 logements ordinaires.

Nous trouvons une densité moyenne en population supérieure à celle de toute la commune (175 contre 150), tandis que la densité en logement est en sens inverse (51 contre 60).

TABLEAU 8Répartition des ilôts selon la densité en population.

Densité en population	Nombre d'ilôts	%
Moins de 50 personnes	7	13,2
De 50 à moins de 100 personnes	9	17,0
De 100 à moins de 200 personnes	21	39,6
De 200 à moins de 350 personnes	11	20,8
De 350 personnes et plus	5	9,4
Ensemble	53	100,0

TABLEAU 9Répartition des ilôts selon la densité en logements

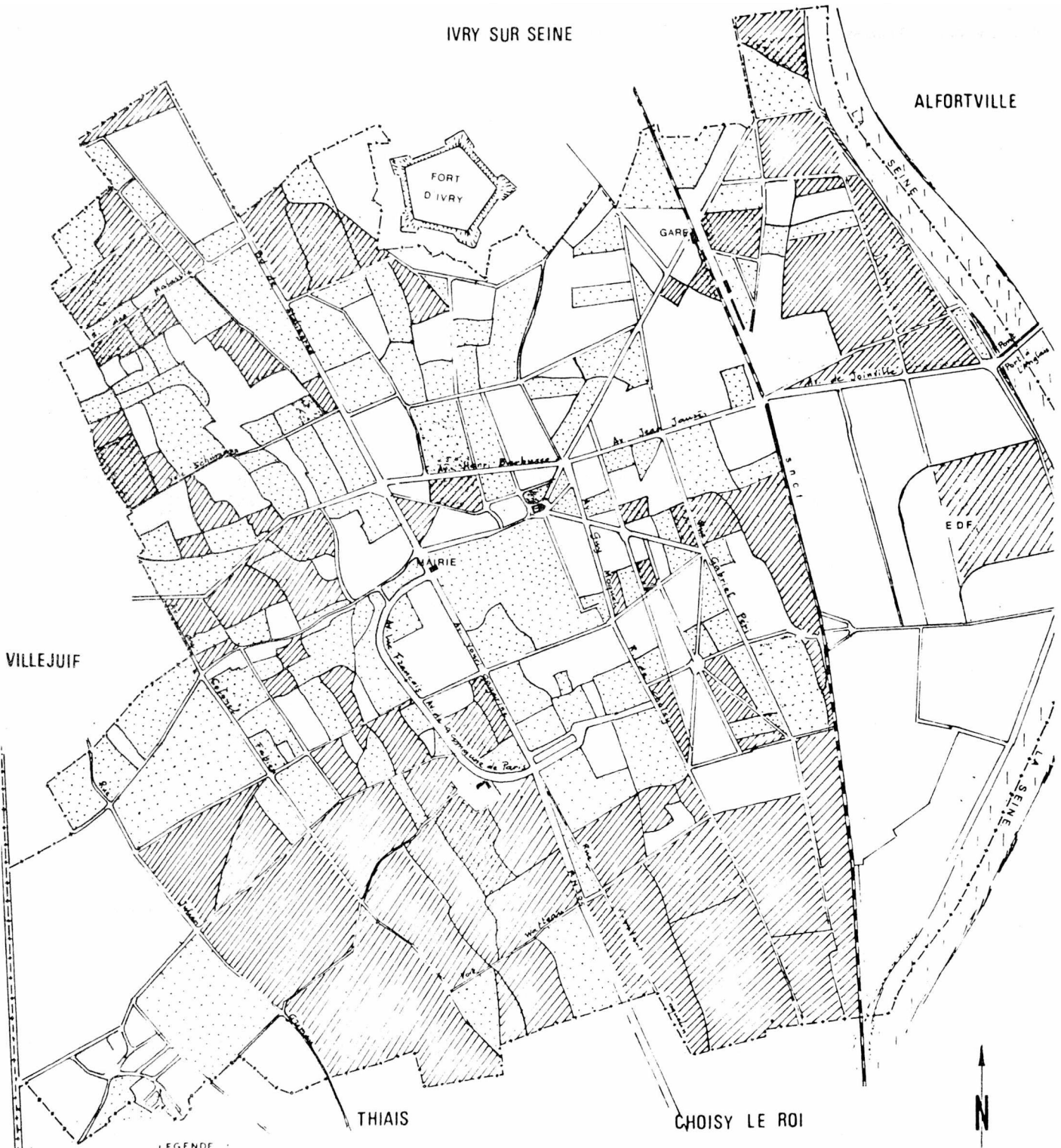
Densité en logements	Nombre d'ilôts	%
Moins de 50 logements	34	64,2
De 50 à moins de 100 logements	13	24,5
100 logements et plus	6	11,3
Ensemble	53	100,0

PLAN DE VITRY SUR SEINE

CARTE 4 ILOTS SELON LA PROPORTION D'ETRANGERS (recensement de 1968)

IVRY SUR SEINE

ALFORTVILLE



LEGENDE :



Plus de 15% d'étrangers dont 5% ou plus d'algériens



De 5 à 15% d'étrangers dont 5% ou plus d'algériens



Moins de 5% d'étrangers



Plus de 15% d'étrangers



De 5 à 15% d'étrangers



Nous avons remarqué que les îlots à forte densité en population (>350 personnes) et en logement (>100 logements) sont en grande partie ($\approx 91\%$) constitués par les logements anciens (construits avant 1949)

b) Caractéristiques de la population

1. La proportion moyenne d'étrangers représente 25,4% dont 8,1% d'algériens.

Il s'agit donc d'une population à forte densité d'étrangers mais inégalement répartie. Le tableau ci-dessous nous montre comment sont répartis les îlots selon cette densité.

TABLEAU 10

Densité d'étrangers	Nombre d'îlots	%
De 15 à moins de 20%	19	35,9
De 20 à moins de 30%	22	41,5
De 30 à moins de 50%	8	15,1
50% et plus	4	7,5
Ensemble	53	100,0

2) Age de la population

L'âge moyen de cette population s'établit entre 34 et 35 ans; quoique plus élevé par rapport à celui de l'ensemble de la population de la commune, cet âge reste comparativement assez jeune. (Rappelons que l'âge moyen de la population des îlots anciens s'établit entre 35 et 42 ans et que l'âge moyen de la population de la commune est de 32,2%).

TABLEAU 11

Répartition de la population des ménages ordinaires selon l'âge en 1968

	0 à 19 ans	20 à 64 ans	65 ans et plus	Ensemble
Ilôts ayant plus de 15% d'étrangers	30,1	60,3	9,6	100,0
Population de la commune	32,6	59,0	8,4	100,0

3) La catégorie socio-professionnelle

Une personne sur deux est active. Cette population est donc plus active que celle de l'ensemble de la commune (47%).

Il s'agit d'ilôts à forte proportion d'ouvriers, c'est ainsi qu'un peu plus de 20% de ces ilôts ont une proportion d'ouvriers dépassant 65% de la population active.

Vitry était déjà connu comme cité ouvrière, mais ce caractère s'accroît encore plus dans certains quartiers à population particulière comme l'indiquent les ilôts que nous étudions ici (voir tableau 12).

TABLEAU 12

Répartition de la population active selon la catégorie socio-professionnelle au recensement de 1968

CSP	Patrons ind. et commerce	Prof. lib. cadres sup.	Cadres moyens	Employés	Ouvriers	Personnel de service	Autres catégories	Ensemble
Ilôts ayant plus de 15% d'étrangers	7,8	2,8	8,5	17,0	57,1	5,7	1,4	100,0
Ensemble de la commune	6,2	4,4	14,6	22,7	44,5	5,9	1,7	100,0
France entière	9,6	4,8	9,9	14,8	37,7	5,7	17,5*	100,0

* y compris les 14,9% d'agriculteurs

Du point de vue socio-professionnel cette population est plus défavorisée que celle de l'ensemble de la commune ; ceci apparaît nettement si on compare d'une part la catégorie sociale à haut revenu (professions libérales, cadres supérieurs et cadres moyens) et d'autre part les ouvriers (voir tableau 12)

c) Caractéristiques des logements au recensement de 1968.

Les 2708 logements ordinaires sont répartis dans les 1918 immeubles dont 81% sont des maisons individuelles à un ou deux logements.

1) Ancienneté des logements

La grande majorité de ces logements sont de construction ancienne : 80% sont construits avant 1949 dont 25% achevés avant 1914.

TABLEAU 13

Répartition des logements selon l'ancienneté

Année d'achèv.	Avant 1871	De 1871 à 1914	de 1915 à 1948	de 1949 à 1961	1962 et après	Ensemble
%	3,2	21,3	57,1	10,1	7,9	100,0

La constitution en grande partie de logements anciens dans ces îlots est sans doute la cause déterminante de l'absence de confort, c'est ce que nous essaierons de montrer dans la partie suivante.

2) Confort des logements

Comme nous avons prévenu précédemment, les statistiques par îlot utilisées ici ne nous permettent pas d'aborder le problème de confort des logements avec beaucoup de finesse. Nous tenterons de donner dans ce qui suit quelques informations d'ordre général :

- 96,5% des logements sont équipés en eau courante contre 98,3% pour l'ensemble de la commune
- 45,5% des logements possèdent des W.C. à l'intérieur contre 73,5% pour tout Vitry.
- L'équipement en baignoire ou douche représente 36,7% des logements de ces îlots tandis que l'ensemble des îlots de la commune donne 61,8%.
- 19,0% seulement des logements sont munis de chauffage central au lieu de 63,4% pour l'ensemble de la commune.
- Le téléphone est bien évidemment rarissime sauf pour les logements occupés par ceux de la catégorie socio-professionnelle à haut revenu.
- les logements petits sont particulièrement nombreux dans ces quartiers, ainsi un logement sur deux a une ou 2 pièces tout au plus ; pour l'ensemble de Vitry le nombre de logements de 1 ou 2 pièces représente environ 36%.

TABLEAU 14

Proportion de logements selon leur équipement en éléments de confort

%

	eau courante	W.C. intérieur	baignoire ou douche	chauffage central	téléphone	logt 1 ou 2 pièces
Ilôts ayant >15% d'étrangers	96,5	45,5	36,7	19,0	14,7	50,0
Tous les îlots de la commune	98,3	73,5	61,8	63,4	16,6	36,0

Nous constatons que le nombre moyen de personnes par logement est légèrement supérieur à l'ensemble de Vitry : 3,2 contre 3,1. Du fait de la petitesse des logements, le nombre moyen de pièces par logement est par conséquent peu élevé : 2,7 pièces/logement et ceci entraîne une densité d'occupation supérieure à la normale : 1,2 personne par pièce.

TABLEAU 15

	Ilôt d'étrangers	Ensemble de la commune
Nombre moyen de personnes par logement	3,2	3,1
Nombre moyen de pièces par logement	2,7	2,9
Nombre moyen de personnes par pièce	1,2	1,1

La densité d'occupation de ces logements montre que le surpeuplement y est accentué plus qu'ailleurs dans la commune.

Les quelques chiffres montrés dans ce qui précède sont assez parlants. A tout point de vue, les conditions de logement de cette population sont nettement en dessous de celles observées ailleurs.

Le mauvais confort semble être la cause de départ d'une couche de population plus aisée et celle-ci paraît être remplacée par une autre population défavorisée à forte densité d'étrangers. Y-a-t-il glissement d'une population plus favorisée économiquement vers les logements de qualité supérieure ?

d) Evolution entre 1954 et 1968

Entre deux recensements 1954 et 1968, le nombre de logements ordinaires a diminué de 247 unités soit 8,4%.

La population reste stable à 1% près.

Cette diminution en logements et cette stabilité en population sont d'autant plus intéressantes que la ville de Vitry est elle-même en pleine croissance : on a enregistré entre ces deux dates une augmentation du nombre de logements de 42,9% et une croissance assez rapide en population qui représente 47,8%.

Il s'agit vraisemblablement ici de quartier en grande partie en déclin dont les mauvais logements sont appelés à disparaître peu à peu et sont rarement reconstruits depuis 1954.

Quelle a été cette population en 1954 ?

C'était une population particulièrement active et essentiellement ouvrière : 62,4% d'ouvriers contre 57,1% en 1968.

TABLEAU 16

Répartition de la population active selon la catégorie socio-professionnelle au recensement de 1954 (Ilôts ayant plus de 15% d'étrangers en 1968).

CSP	Patrons de l'ind. et du commerce	prof. lib.	cadres moyens	Employés	Ouvriers	Pers. de service	Autres catégories	Ensemble
%	8,5	1,6	5,7	15,8	62,4	4,0	2,0	100,0

La venue des étrangers dans ces îlots depuis 1954 a sans doute joué un rôle important dans la stabilisation de la population. Au recensement de 1954, seul le nombre d'algériens par îlot est connu, et non le nombre d'étrangers entre les deux recensements. Visiblement, ces populations de conditions socio-économiques faibles cherchaient à occuper les vieux logements de ces îlots laissés par d'autres en quête de logements plus décents.

Y a-t-il amélioration des conditions de logement entre les deux recensements ?

Malgré l'état de décroissance, nous constatons quand même une amélioration assez nette dans certains équipements de confort :

Le pourcentage de logements équipés en eau courante était seulement de 73,4% en 1954 contre 96,5% en 1968.

L'équipement en baignoire et douche représentait 5,7% contre 36,7% en 1968.

Le nombre moyen de personnes par logement en 1954 est moins élevé qu'en 1968, cependant, les logements étaient plus petits d'où la densité moyenne d'occupation devenait plus forte pour le même nombre de population (voir tableau ci-dessous).

TABLEAU 17

Ilôts ayant plus de 15% d'étrangers en 1968

	1954	1968
Nombre moyen de personnes par logement	3,2	3,1
Nombre moyen de pièces par logement	2,7	2,3
Nombre moyen de personnes par pièce	1,2	1,4

Cette amélioration du confort d'équipement traduit essentiellement le fait que les logements les plus mauvais disparaissent, soit par démolition, soit par désaffectation.

L'analyse dans le détail de l'évolution de ces îlots entre 54 et 68 montre que si la population de l'ensemble a peu varié, il n'en est pas de même îlot par îlot.

Dans la moitié de ces îlots, la population a nettement augmenté entre 1954 et 1968, tandis que dans l'autre moitié elle a fortement diminué.

Qu'en est-il du nombre de logements ?

En procédant à des comparaisons entre la variation du nombre de logements ordinaires entre 1954 et 1968, dans chaque îlot, et le nombre de logements qui ont été construits entre 1949 et 1962, et après 1962, on peut très grossièrement estimer le nombre de constructions et de destruction entre 1954 et 1968. Nous accordons à ces deux termes : constructions et destructions un sens très large.

- construction signifie un nouveau logement qui peut être un logement construit, ou un logement provenant d'une division en deux d'un logement ancien, ou un changement d'affectation d'un logement vacant ou d'une résidence secondaire.
- destruction signifie un logement disparu : soit par démolition, soit par désaffectation, ce qui le transforme en logement vacant.

On peut ainsi distinguer 4 sortes d'îlots parmi les îlots où il y a plus de 15% d'étrangers :

- 19 îlots où il n'y a pas eu de construction, mais pas mal de logements détruits
- 15 îlots où le nombre de destructions est supérieur aux constructions
- 7 îlots stables ; le nombre de logements ne change pas. Il peut y avoir des destructions et des constructions, en nombre équivalent
- 12 îlots où l'on a construit et où le nombre de nouveaux logements est supérieur aux logements disparus.

On a donc 34 îlots en pleine régression contre 12 en développement, et 7 stables.

C'est dans les îlots où la construction prévaut que le confort est le meilleur, ce qui n'a rien d'étonnant.

Le tableau tracé à travers ces résultats des conditions de logement des étrangers à Vitry n'est pas des meilleurs : logements petits, souvent anciens, de confort très médiocre dans des zones en pleine régression.

Il est fort dommage qu'on ne puisse distinguer dans ces îlots la population étrangère du reste de la population.

L'avenir de ces îlots paraît assez incertain, vu le mauvais confort général des logements. Tous les îlots où le nombre de logements diminue sans qu'il y ait de constructions nouvelles paraissent condamnés à être rénovés, sous réserve que leur situation permette de rentabiliser une telle opération.

Il nous manque ici des données sur l'environnement que seule la connaissance du terrain sur place peut remplacer : deux îlots de composition identique en logements, comme en CSP, peuvent avoir des évolutions tout à fait différentes si l'un est coïncé entre la Seine, la voie ferrée, et la zone industrielle, et l'autre situé dans un vieux centre résidentiel. L'un peut faire l'objet d'une rénovation car sa situation est telle qu'on peut y construire des logements de bon rapport et y attirer une bonne clientèle. L'autre quartier continuera à pourrir lentement. Un fait significatif de ce lent pourrissement peut être l'existence de dossiers où des insalubrités ont été signalées avec répétitions depuis 1930 et que ces maisons ou hôtels existent encore. On tend à croire qu'elles ne disparaîtront qu'avec tout le quartier.

On a ici suivi l'évolution de 2 types d'îlots ; les îlots anciens, et ceux où il y a plus de 15% d'étrangers.

La présentation des données : effectifs par îlot, limitent beaucoup l'utilisation qu'on peut en faire.

On peut dresser un tableau général de chaque îlot en 1954 et en 1968. Mais on ne peut pas dire quels sont les logements qui ont disparu ni dire quelle population française habite encore dans les îlots où il y a un très fort taux d'étrangers.

L'aperçu qu'on a sur les zones anciennes et les zones où il y a un fort taux d'étrangers, qui dans certains cas sont les mêmes, incite à croire que ces zones sont destinées à disparaître dans un avenir proche ou lointain.

C'est le cas du centre de Vitry qui fait l'objet actuellement d'une rénovation et a fait l'objet d'une enquête particulière dont nous pouvons présenter les résultats et la méthode.

IV - L'enquête de rénovation sur le centre ville :

Comme préliminaire à toute opération de rénovation, le centre ville de Vitry, situé entre l'église et la Nationale Paris-Choisy, a fait l'objet d'une enquête en 1961-62, avec des analyses foncière, démographique et économique de ce secteur de Vitry.

Ce type d'enquête cherche à apprécier l'intérêt de la rénovation dans le secteur choisi : amélioration des conditions de vie des habitants, recherche d'une meilleure utilisation du sol, et à estimer les problèmes que poserait la libération du terrain par le relogement des personnes et des établissements.

Les renseignements recueillis sont beaucoup plus détaillés et de nature différente que ceux fournis par le recensement, aussi différents fichiers sont utilisés, et une enquête sur place est presque toujours nécessaire.

Ici, la fiche foncière a été remplie à l'aide des déclarations des propriétaires au service des contributions pour l'année 1959 et des indications fournies par les services municipaux : cadastre, voirie, hygiène.

Pour la fiche logement : on a interviewé à domicile les habitants, avec des compléments recueillis dans les déclarations de revenus (année 59), le recensement de 1954, les fichiers de la C.A.F., et l'Office d'H.L.M. du département de la Seine.

L'enquête économique a été faite à partir du calepin des Contributions directes, les déclarations du chiffre d'affaires, l'interview des dirigeants des principaux établissements, et l'utilisation du fichier des établissements de l'INSEE.

Les résultats de l'étude donnent :

- Une synthèse des différentes enquêtes (intérêt de l'opération et conditions de sa réalisation).
- Un fichier démographique foncier et économique donnant :
 - l'état et le repérage des parcelles, les caractéristiques de chaque parcelle (propriétaire, bâtiments, utilisation).
- Une liste des logements.

Pour ce qui nous intéresse : le repérage des mauvais logements, il doit être fait systématiquement par de telles enquêtes.

Aussi, nous ferons une rapide comparaison de ces résultats à ceux fournis par le recensement.

On ne peut comparer les résultats que pour 6 îlots sur les 15 îlots de rénovation, les découpages n'étant pas toujours les mêmes que ceux des îlots INSEE.

L'étude met en évidence une population plus âgée dans ce secteur que dans le reste de Vitry, avec une proportion importante de ménages de 1 ou 2 personnes et de faibles ressources, ce qui correspond à une zone d'habitat ancien.

Les logements sont moins occupés que pour l'ensemble de Vitry, et ils sont de confort médiocre.

Dans le tableau suivant, nous comparons dans les 6 îlots où c'est possible les résultats de l'enquête de rénovation et du recensement de 1962.

TABLEAU 18

Comparaison entre les résultats du recensement de 1962 et l'enquête de rénovation sur 6 îlots

Ilôts	N° INSEE Rect. de 62	Population totale		Population active		Population de plus de 65 ans		Nombre de logements		Nombre de logements ayant l'eau		Nombre de logements ayant les W.C	
		E.R.	R.G.P.	E.R.	R.G.P.	E.R.	R.G.P.	E.R.	R.G.P.	E.R.	R.G.P.	E.R.	R.G.P.
A	107	112	88	54	52	8	6	40	34	33	31	5	4
B	108	158	214	56	81	21	21	51	49	38	34	13	11
C	111	121	105	63	50	16	21	50	46	48	45	10	9
D	112	34	40	20	23	3	2	14	15	13	15	5	2
E	113	51	42	33	25	2	2	18	16	18	16	2	1
J	104	254	282	133	148	20	26	103	95	68	73	25	24

E.R. : Enquête de rénovation

R.G.P. : Recensement général de la population

La comparaison de ces chiffres montre que si les résultats ne sont pas identiques, ils diffèrent de peu et les différences vont soit dans un sens, soit dans l'autre, aussi on ne peut dire s'il y a sous-estimation par le recensement de la réalité.

Les différences sont plus importantes pour la population que pour le nombre de logements. Cela peut provenir de différences de définitions.

Cette comparaison montre qu'on ne peut ainsi juger de la valeur du recensement. Par ailleurs, le fait que le recensement de 1962 ait suivi de peu dans ce secteur, l'enquête de rénovation incite à penser que le recensement a été effectué très correctement dans ce secteur. En effet, la mairie avait tout intérêt à recueillir ici des renseignements complémentaires dans la zone à rénover.

Le choix de cette zone est motivé par la vétusté des constructions, par le grand nombre de propriétés de l'état, donc facilement expropriables, et par la situation centrale. La densité de population est assez forte comme souvent dans les zones de rénovation.

Mis à part la vétusté des constructions, c'est surtout la situation centrale de ce secteur et son activité commerciale intense qui ont suscité son choix comme zone de rénovation.

On trouve certainement à Vitry, dans le quartier de la gare par exemple, des zones au moins aussi vétustes, mais dont l'emplacement est moins propice à la rénovation.

Ceci ne fait que souligner le fait que la situation et l'environnement des îlots vétustes sont souvent primordiaux pour connaître leur destinée qui peut être soit une disparition par rénovation, soit un pourrissement lent. Ce pourrissement ne peut être qu'accentué par la rénovation d'autres zones qui en chassent les populations les plus pauvres.

CONCLUSION :

L'utilisation des différents fichiers d'une commune et des résultats du recensement permet de mettre en évidence les difficultés qui s'opposent à une bonne connaissance du mauvais logement par les statistiques et les fichiers existants.

La filière administrative permet de connaître la nature et la fréquence de plusieurs types de mauvais logements dans la commune, mais elle n'en donne qu'une sous-estimation du fait que les dossiers d'insalubrité ne sont constitués que sur plainte des locataires ou des voisins.

Par ailleurs, pour qu'on puisse utiliser ces fichiers au niveau national, il faudrait que les services d'hygiène travaillent dans des conditions identiques dans toutes les communes, et aient la possibilité (matérielle) de tenir à jour leurs fichiers et de les rendre homogènes à un modèle unique. De telles conditions paraissent nécessaires avant de pouvoir faire un recensement administratif de l'habitat insalubre.

Le recensement de l'INSEE fournit des renseignements mal adaptés au mauvais logement et il n'y a que les habitations de fortune qu'on peut dénombrer directement.

Les autres formes d'habitat insalubre en dur, disparaissent à travers les nomenclatures, et ne peuvent être dénombrées sans exploitation des résultats. Les résultats par îlot ne se prêtent pas à des exploitations classiques.

La raison essentielle de tout cela est que le recensement n'est pas destiné à bien décrire ce type de logements, et qu'on ne peut pas retrouver dans les résultats ce que le questionnaire ne collecte pas.

La comparaison des différents résultats : des fichiers administratifs, du recensement, et de l'enquête de rénovation, montre qu'ils sont différents, mais ne permet pas de conclure à la supériorité d'un de ces outils pour dénombrer les mauvais logements.

C H A P I T R E I I

L E S M E T H O D E S D ' E N Q U E T E

La recherche d'une méthode appropriée au recensement des mauvais logements suppose en premier lieu le recensement et la critique des types d'enquête usuels. C'est ce que nous voulons faire dans ce chapitre en analysant la place du mauvais logement dans divers types d'enquêtes. Pour chacun on précisera l'objectif fixé afin d'y situer le thème logement.

Nous étudierons donc les principaux types d'enquête qui permettent de connaître les logements dans l'ordre suivant :

I - LES ENQUETES EXHAUSTIVES OU RECENSEMENT

- A - Le recensement général de la population
- B - Le recensement de l'habitat insalubre de 1970

II - LES ENQUETES NATIONALES FAITES PAR SONDAGE ET TIRAGE DE L'ECHANTILLON DANS LES FEUILLES DU RECENSEMENT

- A - Les enquêtes-logement
- B - Les enquêtes-emploi

III - LES ENQUETES FAITES DANS LE CADRE DE L'AMELIORATION DE L'HABITAT ANCIEN

- A - En France
- B - En Belgique
- C - En Angleterre

IV - LES ENQUETES LOCALES

A travers tous ces exemples précis, nous pourrons étudier les problèmes de sondage, d'échantillonnage, d'enquêteurs, de questionnaires et voir ce qui peut s'appliquer au mauvais logement.

I - LES ENQUETES EXHAUSTIVES OU RECENSEMENT

A - Le recensement général de la population

1/ Les objectifs du recensement et son déroulement sur le terrain

- a) Objectifs
- b) Questionnaires
- c) Organisation sur le terrain

2/ Les questionnaires du recensement

- a) Le bordereau de maison
- b) La feuille de logement
- c) Le bulletin individuel

3/ Conclusions pratiques

4/ Exhaustivité

- a) Contrôle du recensement de 1962 par sondage aréolaire
- b) Comparaison avec d'autres enquêtes exhaustives
- c) Statistiques administratives

5/ Utilisation possible du recensement

A - LE RECENSEMENT GENERAL DE LA POPULATION

Les recensements de la population sont les premières sources statistiques auxquelles on peut se référer lorsqu'on veut obtenir des renseignements concernant la population résidant en France, les habitations ou les logements. Par ailleurs, leur utilisation comme base de sondage pour les autres enquêtes montre l'importance de la qualité de ce dernier.

Pour ce qui fait l'objet de notre étude, le problème est de savoir si les renseignements fournis par le recensement sur les mauvais logements sont fiables, et dans quelle mesure, et par suite si le recensement tel qu'il existe actuellement peut être utilisé comme base de sondage pour faire des enquêtes sur les mauvais logements ou sur les populations mal logées.

Il est extrêmement difficile de tester la qualité du recensement et son exhaustivité. L'INSEE a fait néanmoins des essais : un sondage aréolaire pour contrôler le recensement de 1962 peu après ce dernier. Il a permis de montrer quelles étaient les personnes échappant le plus fréquemment au recensement. Nous reviendrons sur les résultats de cette étude.

Pour vérifier la validité du recensement a posteriori, une des possibilités est de comparer les résultats de ce dernier, localement, avec les résultats d'une autre enquête exhaustive faite à peu près à la même époque : on peut utiliser éventuellement des enquêtes de rénovation.

On peut aussi utiliser la connaissance des administrations locales et comparer avec les résultats du recensement.

Nous avons fait ce travail pour une commune de la banlieue parisienne en utilisant conjointement les résultats par îlot des recensements de 1954, 1962, 1968, une enquête de rénovation et les fichiers du service d'hygiène concernant les logements insalubres. Il s'avère que des comparaisons sont quasiment impossibles entre ces différentes sources, vu les différences de définition.

Tout ce travail a été présenté dans le premier chapitre.

Avant d'étudier les résultats du recensement, il est important d'analyser le déroulement de ce dernier qui peut dans certains cas permettre d'en expliquer les faiblesses.

1 - Les objectifs du recensement et son déroulement sur le terrain

a) Objectifs

Les buts principaux du recensement sont au nombre de deux :

- le comptage de la population légale de chaque circonscription administrative du pays,
- l'établissement des statistiques de base : elles peuvent être utilisées autant au niveau national qu'au niveau régional et même communal puisqu'on peut obtenir les résultats par commune, le niveau de détail le plus fin étant l'îlot ou quadrilatère de maisons entourées de rues.

b) Questionnaires

Pour la réalisation du recensement, pendant une période qui est la même pour toute la France, tout le pays est drainé par des enquêteurs appelés agents recenseurs qui remplissent ou font remplir des questionnaires.

Les bulletins remplis sont de trois sortes :

- Un bordereau de maison rempli par l'enquêteur pour tout bâtiment habité ou non, à l'exception des habitations mobiles (roulottes, péniches).

On notera à ce propos l'ambiguïté du terme "habitations mobiles" qui peut inclure des habitations à l'apparence mobile ou nommée telle, mais qui sont des logements principaux dont la permanence dans un lieu peut durer plusieurs années : ils sont souvent des logements médiocres.

Les renseignements fournis sont : le type d'immeuble, ses caractéristiques et le nombre de logements qu'il comprend.

- Une feuille de logement remplie pour tout logement d'habitation occupé ou non, remplie par le ménage, et qui donne les caractéristiques du logement et la liste des personnes qui l'occupent.
- Un bulletin individuel rempli pour toute personne.

Nous n'exposerons pas en détail le cas des ménages collectifs et des établissements de population comptée à part, qui sont recensés différemment de l'ensemble de la population ordinaire.

c) Organisation sur le terrain

C'est l'INSEE qui prépare le recensement et les questionnaires, mais sur le terrain, les opérations sont réalisées par les mairies suivant les instructions qu'elles reçoivent.

Le travail de la mairie est de préparer le terrain : découpage des îlots, choisir et affecter les enquêteurs, recueillir les bulletins, les classer et les renvoyer à l'INSEE.

L'INSEE envoie des délégués chargés de suivre les opérations et de contrôler leur bon déroulement, et de préparer et encadrer les enquêteurs.

- Le choix des enquêteurs : Il est laissé à l'initiative des mairies en leur conseillant de les prendre en premier lieu parmi le personnel municipal ou des personnes connues (par forcément compétentes). Ils sont pris en général parmi les personnes suivantes :
 - . personnel de la mairie ; familles et proches connaissances
 - . facteurs
 - . chômeurs
 - . étudiants

Les enquêteurs doivent faire le travail en trois semaines environ, et ils ont 500 à 600 personnes à recenser chacun, ce chiffre étant une moyenne, il peut être largement inférieur en campagne, ou bien plus élevé dans des villes importantes. Il faut rappeler que ce travail est presque toujours un travail d'heures supplémentaires, effectué le soir, et qui dépend beaucoup de la bonne conscience des enquêteurs

Dans 95 % des cas, il n'y a pas de problèmes. Il dépose les bulletins et passe les reprendre une semaine après.

C'est pour les 5 % restant : les cas "marginiaux" que les résultats dépendent de son insistance (parfois 5 à 6 visites à la même adresse sont nécessaires pour récupérer les bulletins).

Les agents recenseurs sont motivés par le paiement de leur travail, effectué à la pièce, et le détail même de ce mode de paiement peut les induire à fausser les résultats.

On peut classer arbitrairement les différents types d'erreurs les plus fréquents en erreurs venant du réseau d'enquêtes : mairies et enquêteurs, et erreurs venant des enquêtés eux-mêmes, ou des difficultés propres au terrain.

c.1. Biais venant des mairies : elles sont chargées de l'organisation sur le terrain, aussi leur plus ou moins bonne application peut donner des résultats variables. Le recensement est tributaire de la conscience des mairies.

Les mairies sont motivées par l'utilisation du recensement : il sert à définir la population légale de chaque circonscription et un grand nombre de textes législatifs utilisent la population légale ; les élections, les subventions accordées aux municipalités, la rémunération du personnel, etc...

Les mairies sont ainsi incitées à faire plus ou moins consciencieusement le recensement et ceci d'autant plus qu'elles se trouvent à la limite pour changer de tranche de population légale.

Cette incitation peut aller de la recherche systématique du moindre logement oublié, à la création de fausses feuilles de logement pour arrondir le chiffre jusqu'à la fraude ouverte telle qu'on l'a déjà vue, pour des grandes villes telles que Lyon et Marseille.

c.2. Biais venant des enquêteurs

Les enquêteurs une fois qu'ils sont affectés à un district doivent le parcourir et faire l'inventaire de toutes les maisons et de tous les logements d'habitation dans chaque maison.

Pour chaque maison, il doit remplir un bordereau et la nature même des renseignements demandés ne facilite pas son travail.

Pour chaque logement (résidence principale), il doit déposer une feuille de logement et des bulletins individuels qui seront remplis par les habitants du logement et qu'il récupérera lors d'un prochain passage.

Les principales sources d'erreurs peuvent être les suivantes :

- . oublis de bâtiments
- . oublis de logements
- . mauvais classements
- . classement d'un logement ordinaire en logement vacant.

Ces oublis seront d'autant plus fréquents que les logements sont difficiles à trouver : par exemple des chambres de bonne, des sous-sols occupés, une baraque au fond d'une cour ou dans un jardin.

Dans certains cas, ces erreurs peuvent même être volontaires de sa part ; on a constaté que le mode de paiement pouvait infléchir les résultats : en 1954, on ne rémunérait pas les feuilles de logements vacants, aussi les bâtiments qui ne contenaient que des logements vacants ou résidences secondaires n'étaient pas toujours recensés ; en 1962, le paiement plus cher des feuilles de logements vacants a entraîné une surestimation des logements vacants.

Pour rétablir ces biais, en 1968, le mode de paiement retenu a été le même tarif pour les différents imprimés.

Ce genre d'observations montre combien le recensement peut avoir des qualités différentes suivant les endroits et les enquêteurs et combien il est dépendant de détails tels que la rémunération des enquêteurs.

C.3. Problèmes propres au terrain ou aux personnes rencontrées.

En dehors de tout ce qui peut motiver plus ou moins les mairies, les délégués et les agents recenseurs, des impossibilités peuvent provenir des personnes à trouver : soit le logement est difficile à détecter, ou les personnes ne s'y trouvent pas, ou le questionnaire est mal rempli, pas rempli, refusé.

Il peut s'agir là soit de cas isolés, soit au contraire de refus collectif : zones où la pénétration de l'enquêteur est difficile comme certaines courées du Nord par exemple.

2 - Les questionnaires du recensement

Ils sont de trois types :

- . bordereau de maison
- . feuille de logement
- . bulletin individuel

Nous analyserons successivement pour chacun les difficultés qu'ils peuvent poser à la personne qui les remplit et les sources d'erreurs qu'ils peuvent être à la suite d'une mauvaise compréhension. Il est évident que des questionnaires de

ce type, destinés à des personnes extrêmement variées, doivent être le plus court possible, le plus simple possible et accessible au maximum de personnes. Aussi il n'y a que les spécialistes de l'INSEE qui sont à même de le modifier ou de l'améliorer.

Par ailleurs, des changements importants dans le questionnaire empêchent de suivre les évolutions d'un recensement à l'autre, et notre étude sur Vitry nous a bien montré combien c'était gênant.

Pour notre étude, il nous faut montrer pourquoi certains logements ne sont pas recensés ou mal décrits.

a) Le bordereau de maison

Il est rempli par l'enquêteur.

L'enquêteur doit donc visiter chaque bâtiment, remplir les différents renseignements le concernant, recenser tous les logements d'habitation et les classer suivant leur catégorie.

Au niveau du répertoriage des logements, il peut faire deux types d'erreurs :

- . oubli d'un logement, et ceci d'autant plus fréquemment que les logements sont difficiles à identifier en tant que tels (sous-sols, chambre de service, etc...) ou logement très isolé dans des bâtiments industriels ;
- . mauvais classement d'un logement entre :
 - logements vacants,
 - résidences principales
 - résidences secondaires

Dans les deux cas, cela peut signifier que les personnes habitant le logement ne soient pas recensées.

Pour les renseignements descriptifs de l'immeuble, on peut faire les remarques suivantes :

Le type d'immeuble : la nomenclature proposée est la suivante :

1. Ferme, bâtiments agricoles,
2. Habitation de fortune (telle que wagon, baraques de bidonville, bâtiment habité bien qu'en ruines, etc...) Précisez
3. Construction provisoire à usage d'habitation,
4. Hôtel, pension de famille, garni (occupant la totalité ou la plus grande partie de l'immeuble),
5. Maison individuelle ou immeuble collectif entièrement ou principalement utilisé pour l'habitation,
6. Immeuble principalement à usage industriel, commercial, administratif ou public ; un tel immeuble peut comprendre un ou plusieurs logements d'habitation pour le personnel logé.

La distinction entre habitation de fortune et construction provisoire à usage d'habitation ne paraît pas toujours évidente, les constructions pouvant être exactement les mêmes : baraques en bois, la seule distinction étant le caractère temporaire de l'habitation de ces dernières. On trouve dans le Manuel de l'Agent Recenseur les instructions suivantes :

- habitation de fortune : il s'agit là d'abris non destinés à l'habitation ou totalement impropres à l'habitation mais néanmoins utilisés comme tels : wagons ou autres véhicules immobilisés, bateaux immobilisés hors d'état de naviguer, casemates, fortifications, baraques de la zone, baraques de bidonville, maisons tombant en ruines, etc...

ATTENTION : les immeubles construits pour l'habitation mais devenus plus ou moins impropres à l'habitation normale, par vétusté ou mauvais entretien doivent être classés dans les rubriques 5 et 6 tant qu'ils ne tombent pas en ruines, même si leurs installations ne répondent plus aux normes modernes d'équipement des immeubles.

Ici, la distinction entre une maison d'habitation très vétuste sans aucun confort et une maison en ruines habitée paraît assez floue. Elle fait intervenir deux notions : la distinction de la construction et sa durée de vie.

Ainsi, on peut construire le tableau suivant :

Destination de vie à l'habitation	Durée	
	Courte (provisoire)	Longue
Oui	Construction provisoire à usage d'habitation Baraquement pour sinistrés ou pour un chantier	
Non	Habitation de fortune : abris non destinés à l'habitation ou impropres, mais néanmoins utilisés comme tels : wagons, baraques de "bidonville".	

Les deux notions employées sont en fait insuffisantes : comment répertorier un garage transformé (il faudrait dire camouflé) en logement. Sa qualité n'est guère différente de celle d'une baraque de bidonville, et pourtant il peut avoir toutes les apparences d'un coquet logement. Que dire également de sa durée de vie ?

La distinction qui semble sous-jacente est à chercher plutôt du côté de notion comme l'urbanisme sauvage. En effet, pour une construction provisoire à usage d'habitation, il y a en fait un contrôle dans la distinction et l'usage par une administration ou une entreprise qui, elles, n'ont conçu ces logements que comme provisoires ; il se peut que cela se passe autrement et qu'il y ait un glissement d'une catégorie dans l'autre.

Faut-il conserver ces distinctions ?

Finalement, les maisons d'habitation insalubres doivent surtout être répertoriées dans les rubriques 2 et 3 :

Habitations de fortune et constructions provisoires à usage d'habitation, mais la vétusté et les conditions d'occupation excessives peuvent aussi les situer parmi les autres rubriques. Pour ces dernières, ce sont uniquement les autres renseignements sur l'état des immeubles et l'état des logements qui permettraient de les reconnaître.

Pour chaque immeuble, les caractéristiques suivantes sont relevées :

- les matériaux dominants pour les murs et la toiture ;
- le nombre d'étages au-dessus du rez-de-chaussée ;
- le nombre de niveaux au-dessous du rez-de-chaussée ;
- la présence d'un ascenseur ;
- l'année d'achèvement de la construction ;
- l'origine de l'eau pour les usages domestiques ;
- raccordement au gaz ;
- raccordement à l'électricité ;
- évacuation des cabinets d'aisance et des eaux ménagères
- le chauffage central.

L'ensemble de ces renseignements, dans la mesure où les questionnaires sont correctement remplis, donnent une description sommaire de la construction et de son équipement.

Le classement des matériaux de construction en deux types : matériaux acceptables et matériaux non durables ou peu solides, devrait permettre de reconnaître les habitations de fortune et constructions provisoires.

L'année d'achèvement de la construction est une des questions sur lesquelles l'imprécision peut être importante, surtout pour les années anciennes.

Dans l'exemple de Vitry, l'imprécision est évidente pour tous les logements construits avant 1914, et elle est encore importante pour ceux construits avant 1949.

Le relevé de ces données étant une chose acquise, nous présenterons plus loin les différents résultats disponibles et leur utilisation possible.

En effet, tout le détail du questionnaire ne subsiste pas toujours à l'exploitation.

b) La feuille de logement :

Elle est remplie pour tout logement d'habitation en partie par l'Agent Recenseur, et principalement par les habitants du logement.

L'Agent Recenseur doit repérer chaque logement et préciser sa catégorie.

Ici, on doit trouver les logements insalubres essentiellement dans les catégories 5 et 4 : construction provisoire à usage d'habitation et habitation de fortune, tous les autres cas résultent de la vétusté des autres types de logements ou de leur occupation abusive.

Les habitants du logement doivent donner la liste des personnes habitant le logement et décrire le logement lui-même.

Les renseignements concernant le logement sont les suivants :

1. existence d'une cuisine ou d'une installation pour faire la cuisine ;
2. nombre de pièces à usage professionnel ;
3. nombre de pièces d'habitation ;
4. statut d'occupation du logement ;
5. alimentation en eau ;
6. alimentation en gaz ;
7. installation sanitaire (baignoire ou douche) ;
8. cabinets d'aisance (avec ou sans chasse d'eau) ;
9. chauffage central ;
10. téléphone ;
11. voiture ;

Les mauvaises conditions de logement ne peuvent être décrites ici que par des manques dans l'équipement et le surpeuplement éventuel.

Les questions sur l'équipement du logement peuvent être sujettes à confusion particulièrement celles sur l'alimentation en eau, le chauffage central (mal défini), individuel ou collectif, les cabinets d'aisance.

Il est évident que, pour les logements ayant tout le confort moderne, il est aisé de répondre aux questions ; mais cela l'est moins pour des logements dont le confort est précaire ou différent des normes classiques.

La description du logement est faite par l'enquêteur dans le cas des logements vacants et des résidences secondaires, ce qui suppose donc que l'enquêteur puisse pénétrer dans ces logements ou se renseigner auprès des voisins, ce qui rend les renseignements peu fiables.

Par ailleurs, il doit vérifier la cohérence des réponses entre feuilles de logements et bordereaux de maisons.

c) Le bulletin individuel : rempli pour toute personne habitant le logement.

Nous n'analyserons pas en détail son contenu et noterons seulement que les questions relatives au niveau d'instruction, à la formation personnelle et à l'activité professionnelle peuvent paraître très complexes à certains.

Pour l'ensemble des questionnaires, on peut dire que les renseignements recueillis forment un tout assez complet, mais le fait qu'ils soient remplis par les ménages eux-mêmes doit poser des problèmes certains aux immigrés, illettrés et personnes peu cultivées.

3 - Conclusions pratiques

Après l'analyse détaillée de la façon dont le recensement se déroule sur le terrain, et du questionnaire, on peut penser que les principales sources d'erreurs sont les suivantes :

- a) Le choix des enquêteurs, qui sont volontaires, peu payés et ont un nombre assez important de bulletins à recueillir ; la qualité du travail est pour beaucoup dépendante d'eux et de leur bonne volonté.
- b) le fait qu'ils ne pénètrent pas dans les logements et n'ont, dans la majeure partie des cas, aucun contact avec les enquêtés (bulletins déposés chez la concierge). Ils ne peuvent donc pas aider les personnes à remplir les questionnaires.
- c) Les difficultés de compréhension du questionnaire et son inadaptation aux conditions de logements non ordinaires.

Pour le questionnaire, il est probablement impossible de le modifier de façon importante et de faire un questionnaire qui réunisse à la fois les qualités d'être court, simple, compréhensible à tous et réponde à tous les cas qui peuvent se présenter. Un tel questionnaire est bâti pour recenser les "Français moyens". Certaines questions, comme le mode de chauffage, sont susceptibles d'amélioration.

Sur le problème des enquêteurs, il doit être possible d'améliorer les résultats : certains pays comme la Grande-Bretagne, ont, pour leurs derniers recensements, utilisé un réseau d'enquêteurs formés par l'organisme et non par les autorités locales ; ceci peut accroître fortement le coût des opérations, mais améliorer sensiblement les résultats.

En France, il a été également envisagé, pour le recensement de 1968, d'utiliser des enquêteurs spéciaux pour les étrangers, en passant par le Ministère du Travail, mais le projet avait été abandonné en raison de son coût.

On peut néanmoins poursuivre cette idée. Ce sont les mairies qui font le découpage et qui attribuent une zone à chaque agent recenseur. Les mairies doivent connaître à peu près quel type de population se trouve dans chaque zone, et elles pourraient très bien, pour les zones jugées plus difficiles, choisir des enquêteurs particuliers, plus aptes à opérer dans ces zones-là, par exemple :

- Travailleurs sociaux,
- Personnel du service d'hygiène,
- Assistantes sociales,
- Enquêteurs de nationalité étrangère.

Ceci paraît réalisable sous condition que ces personnes acceptent ; peut-être faudrait-il les rémunérer davantage. Une telle réalisation serait encore subordonnée aux mairies, mais pourrait permettre d'améliorer les résultats dans certaines zones.

Néanmoins cette proposition peut être contestée en raison de l'homogénéité nécessaire au recensement.

Sur la valeur même des résultats fournis par le recensement, on peut tenter d'en juger de diverses manières :

1. Contrôle du recensement de 1962 par un sondage aréolaire.
2. Comparaisons avec des enquêtes de rénovation
3. Comparaison avec les statistiques que peuvent détenir les administrations locales.

4 - Exhaustivité

a) Contrôle du recensement de 1962 par sondage aréolaire

On peut effectuer pour les recensements des contrôles de deux types :

- des contrôles qualitatifs :
 - . étude de la qualité des informations recueillies (on peut utiliser pour cela les enquêtes sur l'emploi) ;
- des contrôles quantitatifs :
 - . exhaustivité du dénombrement,
 - . recherche des omissions, doubles comptes, pour les immeubles, les logements et les personnels.

Le sondage aréolaire effectué quelques mois après le recensement de 1962, a permis d'évaluer les erreurs de dénombrement et leurs caractéristiques.

On a effectué un tirage au sort d'un échantillon d'aires définies géographiquement. Ici, 20 000 logements, soit 400 aires de 50 logements environ chacune, ont été choisies. Les enquêteurs ont fait un inventaire systématique de tout ce que contient chacune de ces aires, des immeubles, des logements, et de toutes les personnes ayant une attache avec les logements inclus dans ces aires.

La technique adoptée sur le terrain a été volontairement différente de celle du recensement pour éviter de reproduire les mêmes erreurs. Les enquêteurs ont eu à visiter systématiquement tous les locaux intérieurs aux immeubles et à recenser eux-mêmes toutes les personnes attachées à ces logements, et s'enquérir de l'endroit où ils ont été recensés. Les enquêteurs devaient ensuite confronter les résultats avec les feuilles du recensement et chercher à expliquer les divergences possibles.

L'exploitation de ces résultats a permis de calculer les omissions et les doubles comptes et leurs fréquences suivant différentes caractéristiques socio-démographiques : (âge, sexe, type d'habitat, région, etc...). On a mis ainsi en évidence que les cas d'omissions caractérisées représentent 1,6 % de la population totale, soit environ 750 000 personnes ayant plusieurs résidences au recensement.

Les principaux résultats sont les suivants :

- Sexe : le taux d'omission est plus élevé pour les hommes que pour les femmes.
- Age : les personnes très âgées et celles qui sont situées entre 10 et 30 ans sont omises plus fréquemment.
- Sexe, âge ; les femmes très âgées (pour de 80 ans) et les hommes entre 10 et 30 ans.
- Taille du ménage : Le nombre d'omissions diminue avec la taille du ménage. Il est important pour les ménages d'une personne (3,5 %).
- Catégorie de population : Apprentis logés, domestiques logés, Personnes en déplacement ou en vacances, Personnes ayant plusieurs résidences.
- Catégorie de canton : Le taux d'omission croît avec la taille de la ville : Il est le plus important pour les villes de plus de 200 000 habitants, pour Paris et la zone suburbaine.

On a aussi un effet régional : il y a moins d'omissions dans le Nord et davantage dans les grandes villes du Midi.

- Nature des omissions : Elle montre que les cas de personnes omises isolément sont beaucoup plus importants que les omissions de logements entiers ou d'immeubles entiers.
- Logements vacants : Les omissions de logements considérés à tort comme vacants représentent 7 % des omissions caractérisées, soit environ 50 000 personnes.

L'ensemble de ces résultats donne une idée de la nature des sous-estimations du recensement. On ne trouve malheureusement pas d'informations sur les omissions suivant la nature de l'habitat. Aussi cette étude, bien que très intéressante d'un point de vue méthodologique, apporte peu d'éclaircissements aux sous-estimations du recensement en matière de mauvais logements et populations marginales.

b) Comparaison avec d'autres enquêtes exhaustives

Nous avons vu qu'un contrôle systématique du recensement n'a pas permis d'apporter des informations sur les sous-estimations du recensement en matière de mauvais logement ; on peut tenter de comparer localement les résultats du recensement à d'autres enquêtes exhaustives comme les enquêtes de rénovation.

Les enquêtes de rénovation sont en effet exhaustives et doivent être particulièrement sérieuses (ou présumées telles).

Nous avons effectué une comparaison pour la ville de Vitry (cf. chapitre I), où une enquête de rénovation a été effectuée en 1961-1962, et la rénovation est actuellement en cours.

La comparaison des résultats des recensements de 1954, 1962 et 1968 et de l'enquête faite en 1961 sur les quelques îlots concernés, ne permet pas de déceler d'incohérences.

Ici, la difficulté est que l'enquête de rénovation est très postérieure au recensement de 1954, aussi il faut tenir compte des mouvements de population et on peut présumer que les recensements suivants ont été effectués très sérieusement dans ces îlots. En effet, la mairie a tout intérêt à faire effectuer de façon convenable le recensement dans les îlots de rénovation. Nous reviendrons sur la particularité des enquêtes de rénovation un peu plus loin, en les étudiant pour elles-mêmes et non plus par rapport au recensement.

c) Statistiques administratives

Elles sont de deux sortes : Statistiques effectuées par les administrations locales telles que fichiers des services d'HLM, des services de logement des mairies, des services de l'hygiène, ou bien statistiques nationales, comme par exemple le recensement de l'habitat insalubre de 1970.

On pourrait penser comparer les résultats du recensement à ces dernières, mais c'est en général impossible. En effet, les renseignements détenus par ces dernières sont de nature très différente de ceux du recensement, et les définitions différentes empêchent tout rapprochement sérieux.

Une comparaison faite sur quelques villes entre le recensement de l'habitat insalubre et le recensement de 1970, montre qu'il y a discordance totale entre les deux.

Lorsqu'on regarde dans le détail comment s'est effectué ce dernier, on ne peut accorder aucune confiance à ses résultats.

Par rapport à ses objectifs, on peut dire que le recensement qui a pour but de compter la population y réussit avec un taux d'erreur d'environ 2 %. Ce taux d'erreur n'est malheureusement pas le même partout et il est même très sensible aux conditions locales.

Son deuxième objectif est d'établir des statistiques, à la fois au niveau national, régional et même communal. On peut étudier ici quelle utilisation peut être faite de ses résultats et des tableaux disponibles pour l'étude du mauvais logement.

5 - Utilisation des résultats du recensement

La forme du questionnaire, les nomenclatures utilisées et la méthode suivie de traitement informatique sont autant d'éléments d'un cadre rigide qui permet d'obtenir un grand nombre de résultats, de tracer des évolutions ; mais nous verrons qu'en ce qui concerne le recensement des mauvais logements il est très difficile d'utiliser les résultats donnés, ce qui ne peut pas surprendre vu que le recensement a d'autres finalités.

Cependant, les informations données permettent de se faire une idée des tendances ou des évolutions générales à partir de la convergence des multiples variables mesurées : taux de surpeuplement, taux de confort ..

Des tentatives diverses ont essayé de donner des aperçus plus synthétiques en regroupant les chiffres donnés : ceci montre l'inadéquation des résultats du recensement tels qu'ils existent actuellement. Ceci peut-il être amélioré ? sans doute; nous en indiquerons quelques voies, mais il ne faut pas oublier que le recensement est une opération très grosse et que la moindre complication, si souhaitable par ailleurs, entraînera une augmentation certaine des coûts.

Nous allons donc examiner quelques résultats principaux selon le degré d'agrégation.

a) au niveau national

"Les résultats du sondage au 1/20" donnent les principales statistiques pour la France entière, l'ensemble des communes rurales, l'ensemble des unités urbaines (sauf l'agglomération parisienne) et l'agglomération parisienne, pour 21 régions et les unités urbaines de 100 000 habitants ou plus en 1968.

Nous allons en indiquer les principaux résultats :

Ensemble de la France	Année d'achèvement des résidences principales				
	Logements achevés				
	Avant 1871	de 1871 à 1914	de 1915 à 1948	Après 1948	Ensemble des résidences principales
En 1968	4 111 340 26,1	3 947 340 25,0	3 092 880 19,6	4 626 540 29,3	15 778 100 100,0
En 1962	4 653 938 31,9	4 294 627 29,5	3 126 876 21,5	2 489 728 17,1	14 565 169 100,0

Ce tableau permet de suivre le rajeunissement du parc immobilier, mais il est impossible de dire qu'un logement ancien est un mauvais logement et inversement car, d'une part, chaque période a produit ses mauvais logements et que d'autre part, la restauration ou réfection peut laisser les vieux murs et améliorer considérablement le confort.

La variable année d'achèvement ne sert donc à rien si l'on ne connaît pas le contexte de construction des logements.

- Catégories de logement (résidences principales)

Ensemble de la France	Logements ordinaires	Pièces indépendantes	Chambres meublées en hôtel ou garnis	Constructions provisoires	Habitations de fortune
En 1968	15 189 980	167 040	284 700	83 300	53 080
En 1962	13 915 943	129 825	345 986	121 822	51 583

Les mauvais logements sont les constructions provisoires, les habitations de fortune, une partie des chambres meublées, des pièces indépendantes et des logements ordinaires.

Pour chaque élément de confort, on obtient également un dénombrement des logements : existence et nature de la cuisine, eau courante dans le logement, W.C. à l'intérieur du logement, présence d'installations sanitaires et peuplement.

Chacune des variables permet d'indiquer une estimation relative à cette variable du nombre de mauvais logements ou des mauvaises conditions de logement.

Ainsi, pour les résidences principales dans l'ensemble de la France, on a :

Variable	Estimation en 1962	Estimation en 1968	Taux de diminution
<u>Catégorie de log^t</u> (construc. provisoire et habitation de fortune).....	173 405	136 380	+ 21 %
Pas de <u>cuisine</u> ni installation pour	736 920	524 300	+ 29 %
Pas d' <u>eau courante</u>	2 982 387	1 447 840	+ 51 %
W.C. hors du logement	4 553 559	4 403 620	+ 3,3 %
Pas d' <u>installations sanitaires</u>	9 675 692	8 277 200	+ 14 %
<u>Surpeuplement accentué</u>	1 850 787	1 398 620	+ 24 %

Plus intéressante est l'utilisation du Code CEL qui donne une estimation plus précise :

Postes de CEL	En 1968	Sommes en 1968	Sommes en 1962	Taux de variation
A 6 + A 4	(= 136 380)	136 380	181 960	- 25 %
+ A 1 b ₂	(= 536 060)	672 440	1 048 240	- 36 %
+ A 1 a ₂	(= (569 420)	1 241 860	1 830 000	- 32 %
+ A 1 d ₂	(= 290 920)	1 532 780	2 185 780	- 30 %
+ A 1 f ₂	(= 1 692 680)	2 225 460	4 035 120	- 45 %

A. Résidences principales :

1. Logements ordinaires	15 189 980
a ₁ . Possédant une cuisine (ou petits logements d'une ou deux pièces pourvus d'une installation pour faire la cuisine).....	14 620 560
b ₁ . Dans immeubles ayant murs et toiture en dur.....	14 084 500
c ₁ . Dans immeubles raccordés à une canalisation d'eau.....	13 419 020
d ₁ . Avec eau courante dans le logement.....	13 128 100
e ₁ . Avec WC intérieur au logement.....	8 217 480
f ₁ . Avec baignoire ou douche.....	6 524 800
● Construits après 1948.....	3 937 440
● Construits de 1915 à 1948.....	1 062 800
● Construits de 1871 à 1914.....	899 640
● Construits avant 1871.....	624 920
f ₂ . Sans baignoire, ni douche.....	1 692 680
● Construits après 1914.....	721 580
● Construits de 1871 à 1914.....	554 020
● Construits avant 1871.....	417 080
e ₂ . Avec WC à l'extérieur du logement.....	4 910 820
● Construits après 1914.....	1 256 500
● Construits de 1871 à 1914.....	1 755 500
● Construits avant 1871.....	1 898 820
d ₂ . Sans eau courante dans le logement.....	290 920
● Construits après 1914.....	68 100
● Construits de 1871 à 1914.....	92 540
● Construits avant 1871.....	130 280
c ₂ . Dans immeubles non raccordés à une canalisation d'eau.....	665 480
● Construits après 1914.....	116 920
● Construits de 1871 à 1914.....	190 400
● Construits avant 1871.....	358 160
b ₂ . Dans immeubles ayant murs et toiture en matériaux précaires.....	536 060
● Avec eau courante et w.-c.....	174 500
● Autres cas.....	361 560
a ₂ . Sans cuisine, ni installation pour faire la cuisine (ou logements de trois pièces ou plus, pourvus seulement d'une installation pour faire la cuisine).....	569 420
● De trois pièces ou plus sans cuisine, mais avec une installation pour faire la cuisine.....	267 740
● Sans cuisine ni installation pour faire la cuisine.....	301 680
2. Pièces indépendantes	167 040
3. Chambres meublées (en hôtels ou garnis)	254 700
4. Constructions provisoires (à usage d'habitation)	83 300
6. Habitations de fortune	53 080
Ensemble des résidences principales	15 778 100
B. Logements vacants	1 222 660
dont : c ₁ . Construits en dur, équipés d'eau courante et de w.-c.....	441 080
C. Résidences secondaires	1 255 360
dont : c ₁ . Construites en dur, équipées d'eau courante et de w.-c.....	577 480
Ensemble des logements	182 56 120

Le code CEL ne tient pas compte du surpeuplement mais il permet des estimations globales aussi bien au niveau national que par communes.

L'évolution de ces chiffres d'un recensement à l'autre permet une appréciation des efforts effectués.

Les résultats du sondage au 1/20ème du recensement général de la population de 1962 donnaient un tableau (1) qui croise le surpeuplement et le code CEL. On peut ainsi examiner la relation entre les divers types d'insuffisance du logement et le surpeuplement.

	(1)	Dont en surpeuplement ⁽²⁾	(2)/(1)
A 6 Habitations de fortune	56 220	19 640	34,9 %
A 4 Constructions provisoires	125 740	36 700	29,2 %
A 1 b ₂ Murs ou toiture en matériaux précaires	866 280	127 460	14,7 %
A 1 a ₂ Pas de cuisine	718 760	116 440	16,2 %
A 1 d ₂ Pas d'eau courante	355 780	60 580	17,0 %
A 1 f ₂ Ni baignoire ni douche	1 849 340	185 580	10,2 %
Ensemble des logements ordinaires	13 874 540	1 722 800	12,4 %

Le surpeuplement est important dans les mauvais logements et l'on peut dire, d'une manière générale, que le surpeuplement est d'autant plus fréquent que le logement est de plus médiocre qualité.

Conclusion : Les outils de description des logements sont autant d'indicateurs quasiment indépendants : tour à tour, ils donnent un aperçu de l'état du stock de logement et de son évolution.

L'utilisation du code CEL permet des regroupements et précise les similitudes de certains caractères.

On retiendra que l'absence de définition globale a pour conséquence des résultats très disparates dont la multiplicité ne permet guère d'appréhender le phénomène d'une manière satisfaisante.

b) au niveau régional

On peut essayer de voir si, avec les données agrégées des recensements, il est possible de classer les régions selon la qualité de l'habitat.

Avec 21 régions, le tableau suivant montre les difficultés que l'on rencontre dans une telle entreprise.

(1) Sondage au 1/20ème de 1962, pages 92 et suivantes.

Il en ressort que l'Alsace est la région jouissant globalement des meilleures conditions de logement et qu'à l'opposé se trouvent la Basse Normandie, le Bretagne et le Pays de la Loire. Mais il apparaît nettement que la corrélation entre les trois variables (% de surpeuplement accentué des locataires, % de logements possédant baignoire et douches, nombre moyen de personnes par pièce) n'est pas très pertinente : la raison principale en est que ces régions sont trop importantes et contiennent des éléments disparates et hétérogènes (zone rurale, zone urbaine, villes industrielles, villes résidentielles ...)

Il en résulte que ce type d'usage est décevant, que l'on peut toujours classer, comparer, situer les évolutions, mais sans bien connaître la pertinence des résultats obtenus.

Classement des 21 régions de France selon un type de surpeuplement et un type de mesure du confort

% surpeuplement accentué des locataires possédant baignoires et douches	2 à 4 %	4 à 5,5 %	5,5 à 7,5 %
55 à 67 %	Alsace (0,83)	Provence-Côte d'Azur (1,00)	Région Parisienne (1,08)
45 à 55 %	Champagne (0,94) Lorraine (0,94) Franche C ^{té} (0,90) Aquitaine (0,91) Midi Pyrenées (0,95) Languedoc-Roussillon (0,99)	Haute-Normandie (0,91) Rhône-Alpes (0,98)	
34 à 45 %	Picardie (0,95) Nord (0,96)	Centre (0,96) Bourgogne (0,96) Poitou-Charentes (1,00) Limousin (0,91) Auvergne (0,98)	Basse Normandie (0,96) Bretagne (0,93) Pays de la Loire (1,03)

Entre parenthèses : Le nombre moyen de personnes par pièce.

Source : Sondage au 1/20ème du recensement de 1968.

Dans ces conditions, dire dans quelle région il y a le plus de mauvais logements est une gageure.

c) au niveau de la ville et de l'îlot

C'est, en ce qui nous concerne, le niveau le plus intéressant ; dans ce cas la ville est considérée comme une juxtaposition d'îlots. Comment, dans ces conditions, cerner les mauvais logements ? Nous exposerons ci-dessus trois tentatives qui montrent la difficulté d'utiliser le recensement même dans ce cas ; les résultats en sont néanmoins intéressants, mais difficiles à manipuler.

c.1. Le classement des îlots ou des quartiers avec un ensemble commun de variables

Une étude sur Limoges (dans Notes et Etudes Documentaires, collection des villes françaises), essaie de classer les quartiers en bâtissant un indice de confort à partir de cinq critères de confort relevés par le questionnaire du recensement : la présence de l'eau courante et du gaz, l'installation d'une baignoire ou d'une douche, les cabinets d'aisance et le chauffage central. "Considérant l'eau comme un élément prioritaire, nous lui avons affecté un coefficient 2 et les quatre autres éléments ont obtenu le coefficient 1".

L'indice est donc bâti de la manière suivante :

Immeubles ayant dans le logement (1)	Quartier 1	Quartier 2	Quartier 3
Eau courante	80 à 89 % = 3 (x2)	90 à 94 % = 4 (x2)	60 à 79 % = 2 (x2)
Gaz	50 à 64 % = 3	65 à 74 % = 4	25 à 49 % = 2
Bain ou douche	20 à 29 % = 2	20 à 29 % = 2	20 % = 1
Cabinets d'aisance	20 à 29 % = 2	50 à 74 % = 5	20 % = 1
Chauf. central	15 à 24 % = 2	15 à 24 % = 2	15 % = 1
Valeur de l'indice	15	21	9

(1) Selon les pourcentages ont été retenus cinq tranches de proportion (eau courante, gaz, baignoire ou douche) ou six (cabinets d'aisance et chauffage central). (voir le croquis suivant).

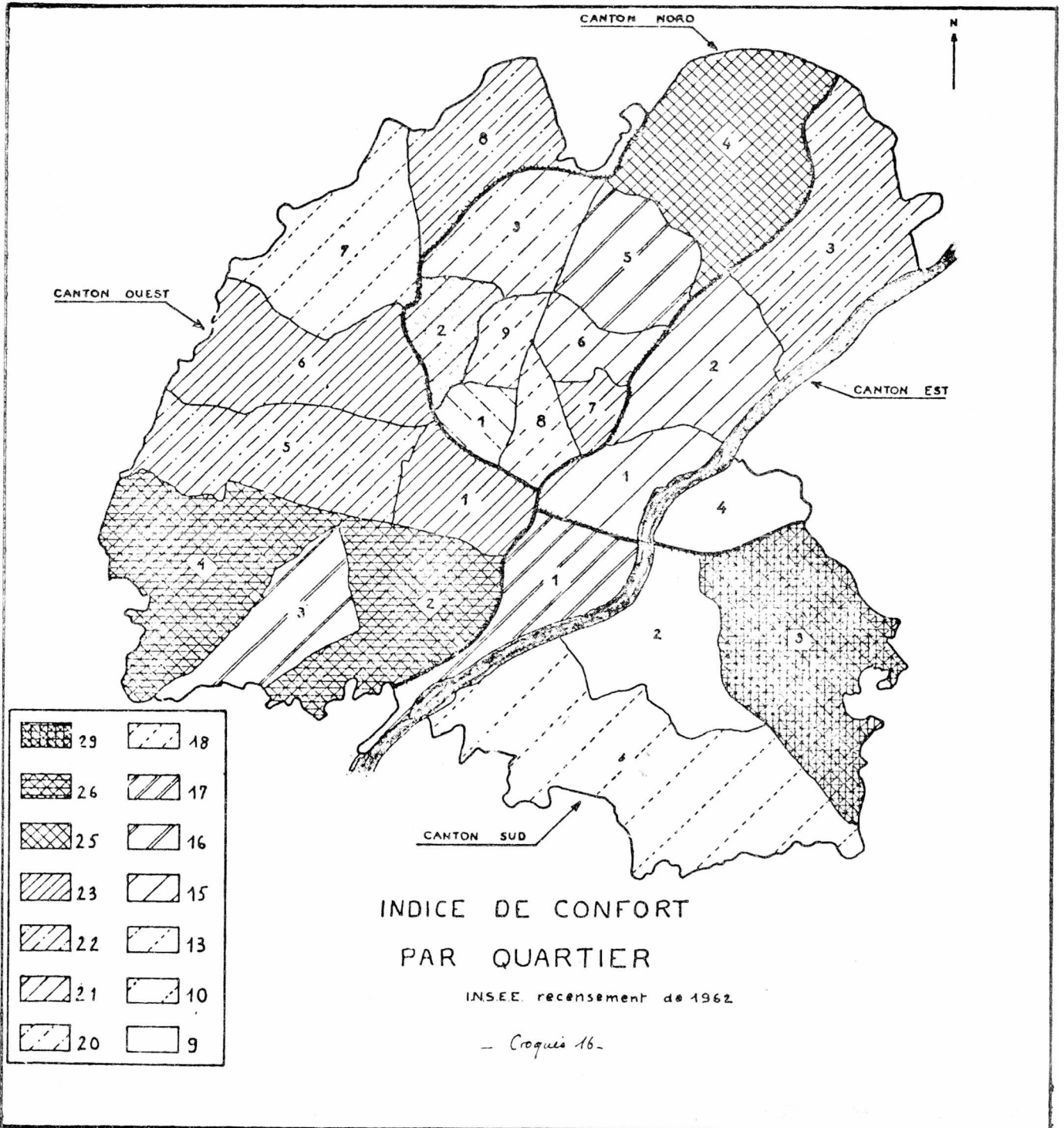
En admettant que les substitutions entre les différents éléments de confort ne sont pas trop importantes et qu'il y a sensiblement une évolution concomitante des divers éléments, on a un indice progressif du confort général des immeubles d'un quartier. Cependant, on notera l'arbitraire des pondérations.

c.2. Essai de hiérarchisation des îlots en vue de leur rénovation ou de leur réhabilitation

Cette méthode a été mise au point à Rouen (1) et vise à donner une hiérarchie des îlots selon le coût moyen de rénovation par logement en utilisant les données du recensement de 1968 par îlots.

(1) Service régional de l'équipement de Haute-Normandie.

VILLE DE LIMOGES



En effet, les mauvais logements situés dans des îlots pour lesquels la moyenne générale de salubrité est bonne n'apparaissent pas dans cette exploitation.

Le barème établi, qui s'inspire du code CEL, même s'il est contestable, permet de donner par calcul approché, le coût approximatif de réhabilitation d'un îlot, même avec la forme actuelle des résultats donnés par l'INSEE. Mais l'estimation serait bien meilleure si l'on avait directement le code CEL par îlot car cela éviterait les équivoques dues à l'absence de résultats croisés.

c.3. Le classement des îlots effectué dans l'étude de Vitry (cf. chapitre I)

La connaissance précise de la croissance de Vitry et des conditions de production du logement a permis d'en déduire que les mauvais logements devaient, pour la plupart, résulter de la période des lotissements d'avant guerre et que, probablement, les immigrés devaient en être les principaux occupants.

Cela a conduit à étudier d'une part, les îlots construits entièrement avant 1949, et d'autre part ceux où la proportion d'étrangers est supérieure à 15 %.

Les résultats obtenus montrent d'ailleurs que ces indicateurs sont bons, mais la limite de cette approche est qu'elle ne peut être généralisable car ses modalités dépendent du contexte local.

REFERENCES ET BIBLIOGRAPHIE

Organisation du recensement de 1968 :

- (Manuel du délégué de l'INSEE
- (Manuel de l'Agent recenseur
- (Instructions aux Maires

- Economie et statistique n° 36 - Population de la France -

"Le nombre et la loi", par Maurice Vernet.

(Etudes et statistiques n° 4 - "Contrôle aréolaire du recensement de 1962", par

G. Vangrevelinghe

Ne rien écrire dans les grilles ci-dessous

1 TYPE D'IMMEUBLE

- 1 Ferme, bâtiments agricoles.
- 2 Habitation de fortune (telle que wagon, baraque de « bidonville », bâtiment habité bien qu'en ruines, etc.).
Précisez :
- 3 Construction provisoire à usage d'habitation.
- 4 Hôtel, pension de famille, garni (occupant la totalité ou la plus grande partie de l'immeuble).
- 5 Maison individuelle ou immeuble collectif entièrement ou principalement utilisé pour l'habitation.
- 6 Immeuble principalement à usage industriel, commercial, administratif ou public ; un tel immeuble peut comprendre un ou plusieurs logements d'habitation pour personnel logé (c'est souvent le cas du directeur, du concierge, etc.). Précisez la nature exacte de l'immeuble :

Exemples : usine, fabrique, manufacture, atelier, magasin, dépôt, grand magasin, boutique, cinéma, banque, immeuble aménagé en bureaux.
Hôpital, clinique, maison de repos, sanatorium, dispensaire, asile.
École, internat, collège.
Immeuble-administratif, mairie, caserne, gare, bureau de poste, musée, église, stade, etc.

Si vous hésitez sur un cas particulier, décrivez-le :

TI

CARACTÉRISTIQUES DE L'IMMEUBLE

2 MATÉRIAUX DOMINANTS

- Murs** { 1 Pierre, pierre de taille, meulière, moellon ; brique pleine, brique creuse ; béton ; bloc aggloméré ; parpaing enduit.
2 Autres matériaux tels que : bois, pans de bois et torchis, pisé, etc.
Précisez :
- Toiture** { 1 Tuile, ardoise ; amiante-ciment ou matériau équivalent ; aluminium, acier, cuivre, zinc ; terrasse.
2 Autres matériaux tels que : chaume, tôle ondulée, pierres plates, carton bitumé, etc.
Précisez :

MD

3 a NOMBRE D'ÉTAGES AU-DESSUS DU REZ-DE-CHAUSSÉE :

Y compris les étages mansardés habitables. Ne comptez pas les caves ni les sous-sols ; le rez-de-chaussée surélevé est assimilé à un rez-de-chaussée ordinaire, mais l'entresol compte pour un étage.
S'il y a plusieurs corps de bâtiment, indiquez le nombre d'étages du corps de bâtiment le plus élevé.

ET

SS

3 b NOMBRE DE NIVEAUX AU-DESSOUS DU REZ-DE-CHAUSSÉE :

4 ASCENSEUR

Y a-t-il un ascenseur dans l'immeuble ? { 1 oui
2 non

ASC

5 ANNÉE D'ACHÈVEMENT DE LA CONSTRUCTION

Si les différentes parties ne sont pas de la même époque, indiquez l'année d'achèvement de la partie habitée, ou de la partie habitée la plus importante. En cas de reconstruction ou de surélévation, indiquez l'année de la reconstruction ou de la surélévation.

- 1 Avant 1871.
- 2 De 1871 à 1914.
- 3 De 1915 à 1939.
- 4 De 1940 à 1948.
- 5 De 1949 à 1953.
- 6 De 1954 à 1961. } Dans ce cas, précisez l'année d'achèvement : 19.....
- 7 1962 ou après. }
- 8 Immeuble en cours de construction partiellement habité.

AA

6 ORIGINE DE L'EAU POUR USAGES DOMESTIQUES

- Approvisionnement public** { 1 Immeuble raccordé à un réseau collectif de distribution (ville, commune, service des eaux, usine, etc.).
2 Borne-fontaine, fontaine, source ou puits publics.
- Puits, citerne, fontaine ou source privés** { 3 Avec raccordement à l'immeuble par une canalisation.
4 Sans raccordement à l'immeuble par une canalisation.

OM

CARACTÉRISTIQUES DE L'IMMEUBLE (Suite)

7 GAZ

L'immeuble est-il raccordé à un réseau de distribution de gaz ? $\left\{ \begin{array}{l} 1 \text{ } \square \text{ } \text{oui} \\ 2 \text{ } \square \text{ } \text{non} \end{array} \right.$

8 ÉLECTRICITÉ

L'immeuble est-il raccordé à un réseau de distribution d'électricité ? $\left\{ \begin{array}{l} 1 \text{ } \square \text{ } \text{oui} \\ 2 \text{ } \square \text{ } \text{non} \end{array} \right.$

9 ÉVACUATION DES CABINETS D'AISANCES ET DES EAUX MÉNAGÈRES

9 a. Cabinets d'aisances :

- 1 Raccordement direct à l'égout (sans passer par une fosse septique).
- 2 Fosse septique.
- 3 Fosse fixe (avec ou sans vidange périodique).
- 4 Autres cas.

9 b. Eaux ménagères (évier, lessive, toilette, etc.).

- 1 Raccordement direct à l'égout.
- 2 Autres cas (caniveau, fossé, puisard, etc.).

10 CHAUFFAGE CENTRAL

- 1 Chauffage urbain.
- 2 Chauffage collectif pour un groupe d'immeubles.

Si vous avez marqué l'une des cases numérotées 2, 3 ou 5, indiquez le combustible utilisé :

- 1 Charbon.
- 2 Mazout (fuel).
- 3 Gaz.
- 4 Bois.
- 5 Autres. Précisez :

Immeuble de 3 logements ou plus $\left\{ \begin{array}{l} 3 \text{ } \square \text{ } \text{Avec chauffage collectif propre à l'immeuble (desservant la totalité de l'immeuble, ou seulement les parties communes, ou plusieurs logements).} \\ 4 \text{ } \square \text{ } \text{Sans installation collective de chauffage (certaines logements pouvant avoir des installations individuelles).} \end{array} \right.$

Immeuble de 1 ou 2 logements $\left\{ \begin{array}{l} 5 \text{ } \square \text{ } \text{Avec installation de chauffage central.} \\ 6 \text{ } \square \text{ } \text{Sans installation de chauffage central.} \end{array} \right.$

Ne rien écrire dans les grilles ci-dessous

GM

E

EGM

CHM

11 EXPLOITATIONS AGRICOLES

Cet immeuble est-il le siège d'une (ou plusieurs) exploitation agricole ? $\left\{ \begin{array}{l} \square \text{ } \text{oui} \\ \square \text{ } \text{non} \end{array} \right.$
 Pour la définition des exploitations agricoles et des immeubles considérés comme sièges de ces exploitations, reportez-vous au Manuel de l'agent recenseur.

Si oui :

1^{re} exploitation

a. Nom et prénom usuel de l'exploitant :

.....

b. Superficie :

(Ne pas tenir compte des bois, landes et taillis, carrières, étangs, terrains à bâtir, parcs et jardins d'agrément.)

- 1 moins de 1 ha.
- 2 1 à moins de 5 ha.
- 3 5 à moins de 10 ha.
- 4 10 à moins de 15 ha.
- 5 15 à moins de 20 ha.
- 6 20 à moins de 50 ha.
- 7 50 ha ou plus.

c. Spécialisation :

Si l'exploitation a une superficie inférieure à 5 ha, indiquez sa spécialisation :

- Exploitation spécialisée $\left\{ \begin{array}{l} 1 \text{ } \square \text{ } \text{Viticulture.} \\ 2 \text{ } \square \text{ } \text{Arboriculture.} \\ 3 \text{ } \square \text{ } \text{Maraîchage.} \\ 4 \text{ } \square \text{ } \text{Élevage porcin ou avicole.} \\ 5 \text{ } \square \text{ } \text{Autres spécialisations :} \\ \text{Précisez :} \\ \text{.....} \end{array} \right.$
- 6 Exploitation non spécialisée.

2^e exploitation

(le cas échéant)

a. Nom et prénom usuel de l'exploitant :

.....

b. Superficie :

(Ne pas tenir compte des bois, landes et taillis, carrières, étangs, terrains à bâtir, parcs et jardins d'agrément.)

- 1 moins de 1 ha.
- 2 1 à moins de 5 ha.
- 3 5 à moins de 10 ha.
- 4 10 à moins de 15 ha.
- 5 15 à moins de 20 ha.
- 6 20 à moins de 50 ha.
- 7 50 ha ou plus.

c. Spécialisation :

Si l'exploitation a une superficie inférieure à 5 ha, indiquez sa spécialisation :

- Exploitation spécialisée $\left\{ \begin{array}{l} 1 \text{ } \square \text{ } \text{Viticulture.} \\ 2 \text{ } \square \text{ } \text{Arboriculture.} \\ 3 \text{ } \square \text{ } \text{Maraîchage.} \\ 4 \text{ } \square \text{ } \text{Élevage porcin ou avicole.} \\ 5 \text{ } \square \text{ } \text{Autres spécialisations :} \\ \text{Précisez :} \\ \text{.....} \end{array} \right.$
- 6 Exploitation non spécialisée.

EXP1

EXP2

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Cadre à remplir par l'agent recenseur :

Cachet de la Mairie :

Imprimé
numéro

RECENSEMENT GÉNÉRAL DE LA POPULATION DE 1968

1

FEUILLE DE LOGEMENT

Cet imprimé sera rempli pour tout logement
d'habitation, occupé ou non.

<input type="text"/>	Numéro du quartier
<input type="text"/>	Numéro du district de recensement (ou de l'ilot)
<input type="text"/>	Numéro de l'immeuble
<input type="text"/>	Numéro du logement (ou de l'habitation mobile)

--

COMMENT REMPLIR LES IMPRIMÉS ?

Vous remplirez d'abord le présent imprimé en commençant par les pages 2 et 3 (liste des personnes habitant le logement), puis en continuant par la page 4 (composition et équipement du logement). Ensuite, pour chacune des personnes inscrites dans la liste A de la page 2, vous remplirez un bulletin individuel (imprimé n° 2).

Avant de répondre à une question, lisez soigneusement les explications correspondantes ; pour certaines questions, des petites cases ont été prévues pour votre réponse : mettez alors clairement une croix dans celle qui correspond à votre cas. Par exemple, un homme répondra à la question 2 du bulletin individuel : Masculin

Si une question ne vous concerne pas, barrez d'un trait net l'emplacement prévu pour la réponse.

D'une façon générale ne laissez pas la moindre question sans réponse.

Écrivez les noms propres en capitales.

En observant ces quelques recommandations et en suivant les indications qui vous seront fournies par l'agent recenseur, vous faciliterez le travail de l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (I.N.S.E.E.), qui vous en remercie.

POURQUOI LE RECENSEMENT ?

Le recensement général de la population est une opération à laquelle procèdent régulièrement tous les pays. Il a pour but de déterminer le nombre d'habitants de chaque commune, de connaître la répartition de la population selon l'âge, la profession, la branche d'activité, d'analyser les migrations, la composition et l'équipement des immeubles et logements, etc. Ces informations sont indispensables à l'étude de tout problème démographique, économique ou social dans le cadre national ou régional.

Prescrit par le décret du 16 mai 1967 (Journal Officiel du 18 mai 1967), le recensement général de 1968 — le 29^e depuis 1801 — est obligatoire pour toutes les personnes résidant en France.

La loi sur le secret statistique (7 juin 1951) garantit que les renseignements individuels figurant sur les questionnaires du recensement ne serviront qu'à l'établissement de tableaux statistiques anonymes ; ils ne pourront être utilisés en aucun cas à des fins d'ordre fiscal ou pour un contrôle administratif quelconque.

CADRE A REMPLIR PAR L'AGENT RECENSEUR

Logement occupé par M.

Nom (en capitales) et prénom usuel

Adresse très précise :

Rue (ou lieudit) : n°

Commune : Département :

(Pour Paris, Lyon, Marseille, ajoutez l'arrondissement.)

Précisez la localisation du logement dans l'immeuble (escalier, étage, situation sur le palier, numéro du logement ou de la chambre, etc.) :

CATÉGORIE DE LOGEMENT

- | | | | |
|---------------------------|--|---|--|
| Résidences
principales | } | <input type="checkbox"/> 1 Logement ordinaire. | } pas de bulletins individuels ; remplir la page 4
du présent imprimé sauf les questions 4 et 11. |
| | | <input type="checkbox"/> 2 Pièce(s) indépendante(s) (exemple : chambre de domestique) louée(s), sous-louée(s) ou prêtée(s) à des particuliers.
Indiquez le logement principal auquel elle(s) se rattache(nt) : | |
| | <input type="checkbox"/> 3 Chambre(s) meublée(s) dans un hôtel, une pension de famille, un garni, etc. | | |
| | <input type="checkbox"/> 4 Construction provisoire à usage d'habitation. | | |
| | <input type="checkbox"/> 5 Habitation de fortune → précisez : | | |
| | <input type="checkbox"/> 6 Logement vacant (sans occupants, disponible ou non pour la vente ou pour la location). | | |
| | <input type="checkbox"/> 7 Résidence secondaire ou logement loué (ou à louer) pour des séjours touristiques. | | |
| | <input type="checkbox"/> 8 Roulotte ou habitation mobile (ne pas remplir la page 4 ; ne pas établir de bordereau de maison ; à classer à part ; voir l'imprimé n° 6) | | |

Si vous êtes en présence d'un cas que vous hésitez à classer dans la liste ci-dessus, décrivez-le :

Dans le cas d'un ménage collectif, établissez une feuille de ménage collectif (imprimé n° 1 bis).

COMPOSITION ET ÉQUIPEMENT DU LOGEMENT

Ne rien écrire dans les grilles ci-dessous

1 Avez-vous une **CUISINE** ?

OUI → Quelle est sa surface ?

1 moins de 7 m².
 2 de 7 à 12 m².
 3 plus de 12 m².

NON → Avez-vous cependant dans votre logement une installation pour faire la cuisine ?

5 oui
 6 non

Ne répondez « oui » que si cette installation comprend un évier permettant l'évacuation des eaux usées.

CL

NP

CU

H

2 Indiquez, s'il y a lieu, le nombre de pièces du logement ayant un usage exclusivement professionnel :

(par exemple : bureau d'homme d'affaires, cabinet de médecin ou d'avocat, atelier de tailleur en appartement, etc.).

3 **NOMBRE DE PIÈCES D'HABITATION** :

non compris la cuisine, ni les pièces à usage exclusivement professionnel

Comptez comme pièces d'habitation les pièces telles que :
chambre à coucher, salle à manger, salon, salle commune, studio, salle de séjour, etc., quelle que soit leur surface, ainsi que les chambres de bonne et les mansardes habitables.

Ne comptez pas comme pièces d'habitation les pièces telles que :
entrée, couloir, salle de bains, penderie, alcôve, W.C., buanderie, office, etc.

Cas particulier des pièces indépendantes (par exemple : chambres de bonne séparées du logement proprement dit) :

Comptez ces pièces parmi vos pièces d'habitation si vous en disposez vous-même (soit pour y loger un membre de votre ménage : enfant, domestique, etc.; soit comme débarras, etc.).

Ne les comptez pas si elles sont louées, sous-louées ou prêtées à d'autres personnes. Dans ce dernier cas, elles constituent, au sens du recensement, un logement distinct et leurs occupants rempliront une feuille de logement distincte.

4 Êtes-vous

1 propriétaire de la maison ou de l'immeuble où se trouve votre logement ?
 2 propriétaire de votre logement dans un immeuble en copropriété ?
 3 logé par votre employeur (à titre gratuit ou onéreux) pour la durée de votre fonction ou de votre contrat de travail ?
 4 logé à titre gracieux, par exemple par des parents ? (y compris le cas des personnes occupant un logement qu'elles ont vendu en viager.)
 5 locataire ou sous-locataire d'un local loué vide ?
 6 locataire ou sous-locataire d'un local loué meublé, d'une chambre d'hôtel, d'un garni ?

y compris les différentes formes d'accession à la propriété (dont la location-vente).

Si vous êtes dans un cas non prévu ci-dessus, décrivez-le :

SO

5 **ALIMENTATION EN EAU**

Eau courante dans le logement (robinet ou pompe)

1 Eau froide seulement.
 2 Un ou plusieurs postes d'eau chaude. (chauffe-eau individuel ou alimentation collective)

3 Pas d'eau courante dans le logement, mais poste d'eau à l'intérieur de la maison (au même étage, au demi-étage ou à un autre étage).

4 Poste d'eau en dehors de la maison (robinet ou pompe dans la cour, puits, borne-fontaine, etc.).

OL

6 **GAZ**

Les cases 1 et 2 peuvent, le cas échéant, être marquées toutes les deux.

1 Logement raccordé à un réseau public de distribution (gaz de ville, gaz de Lacq, etc.).
 2 Utilisation de gaz en bouteille (butane, propane, etc.).
 3 Ni raccordement à un réseau public, ni utilisation de gaz en bouteille.

GL

7 **INSTALLATIONS SANITAIRES**

Avez-vous une baignoire ou une douche installées avec eau courante et évacuation des eaux usées ?

1 oui
 0 non

IS

8 **CABINETS D'AISANCES (W.C.)**

Situés à l'intérieur du logement →

1 avec chasse d'eau
 2 sans chasse d'eau

Situés hors du logement mais réservés à ses seuls occupants →

3 avec chasse d'eau
 4 sans chasse d'eau

5 Autres cas.

WC

9 **CHAUFFAGE CENTRAL**

Individuel (avec une chaudière propre au logement)

1 au charbon 2 au mazout (fuel)
 3 au gaz 4 au bois
 5 autre (précisez :)

6 Collectif (pour tout l'immeuble ou pour plusieurs logements de l'immeuble).

7 Pas de chauffage central.

CHL

10 **TÉLÉPHONE**

Est-il installé dans le logement ?

1 oui
 0 non

TF

11 L'un des habitants du logement (mentionné dans la liste A) dispose-t-il d'une voiture de tourisme ?

1 oui 0 non

V

B - LE RECENSEMENT DE L'HABITAT INSALUBRE DE 1970

D'autres types de recensement existent en France : ce sont ceux qui sont commandés par les administrations lorsqu'elles s'intéressent à un problème particulier. Elles ont fait successivement, dans les dernières années, des recensements :

- des taudis (1950 et 1956)
- des bidonvilles (1964 et 1966)
- des baraquements (1967)

Le recensement de l'habitat insalubre (1970) a été ordonné par le Ministère de l'Équipement et du Logement, et une mise à jour est actuellement en cours.

1 - Déroulement

Il s'effectue par voies purement administratives, et à la différence du R.G.P. où les instructions données aux maires et aux enquêteurs sont strictes et très détaillées, ici, il est seulement demandé aux Préfets de fournir des tableaux, toute liberté leur est laissée pour la méthode à employer pour recueillir ces chiffres. Une circulaire du 15 Janvier 1970 demande aux Préfets d'établir pour chaque département un relevé des logements insalubres, avec un classement en quatre catégories :

- Bidonvilles,
- Autres habitations de fortune,
- Baraquements,
- Constructions insalubres en dur (- garnis meublés
(- autres

Pour chacune de ces catégories sont relevés le nombre de familles, d'isolés et le nombre de personnes, françaises ou étrangères, vivant dans ces conditions.

Seules, les définitions des différentes formes d'habitat insalubre sont données.

Dans la plupart des cas, les Préfets ont renvoyé ces mêmes circulaires aux maires de chaque commune, lesquels les ont transmises aux services compétents : les services d'hygiène dans les communes où ils existent.

En effet, la présence d'un service d'hygiène n'est obligatoire que dans les communes de plus de 20 000 habitants. Dans tous les autres cas, communes de moins de 20 000 habitants ou autres, on ne sait pas comment le recensement a été exécuté.

Il est probable que les fichiers administratifs existants ont été utilisés :

- fichiers de demande de logement,
- fichiers des services sociaux,
- fichiers des logements insalubres.

Les enquêtes qui ont pu être faites dans le cadre d'autres opérations (rénovation urbaine par exemple), ont dû être utilisées également.

L'expérience montre que de tels fichiers représentent, au mieux, 1/3 des mal logés ; d'où la sous-estimation importante.

2 - Définition

Analysons en détail les instructions données par cette circulaire :

Il est demandé de dresser pour chaque commune de plus de 5 000 personnes, et pour les communes où le nombre de personnes vivant en habitat insalubre est au moins égal à 50, un tableau indiquant l'importance quantitative du problème, et un autre tableau donnant les priorités, c'est à dire les logements devant faire en premier lieu l'objet d'une opération de résorption de 1971 à 1975.

Par habitat insalubre, on entend "locaux ou installations utilisées aux fins d'habitation, mais impropres à cet objet pour des raisons d'hygiène, de sécurité et de salubrité".

Les différents types d'habitat sont définis de la manière suivante :

- 1°. Bidonvilles : Tout ensemble de constructions légères édifiées avec des matériaux de fortune, sur un terrain clôturé ou non ; roulottes ou caravanes hors d'état de rouler sont également à comprendre dans cette rubrique.
- 2°. Autres habitations de fortune : on entend par là les habitations sous des parois rocheuses, dans des péniches, wagons hors d'usage, blockhaus, casernes désaffectées; etc...
- 3°. Baraquement : baraquements appartenant à l'Etat, aux départements, aux communes, aux particuliers, etc... Les résultats de 1967, entrepris à l'initiative du Ministère de l'Intérieur, seraient éventuellement mis à jour.
- 4°. Constructions en dur : constructions insalubres autres que de fortune ou provisoires ne pouvant faire l'objet de travaux de transformation en vue d'un habitat normal, ayant ou non déjà fait l'objet d'un arrêté de péril ou d'une déclaration d'insalubrité.

On trouve dans ces définitions un mélange de notions qui se réfèrent à la fois, pour distinguer les formes de l'habitat insalubre :

- à la construction (matériaux),
- à la vétusté,
- aux locaux non destinés à l'habitation,
- à l'existence d'un propriétaire légal,
- à la réglementation de l'insalubrité.

Les rubriques 1 et 3 : bidonvilles et baraquements diffèrent assez peu. Il s'agit dans les deux cas de baraques en matériaux légers, mais dans le premier cas il y a un ensemble de baraques rassemblées, dans le deuxième il s'agit de baraques plutôt isolées et dont le propriétaire est connu.

La formation des micro-bidonvilles dans la région parisienne suggère une certaine confusion entre ces deux rubriques.

- La rubrique (2) : "autres habitations de fortune", comprend essentiellement des locaux non destinés à l'habitation.
- La rubrique (4) : "Constructions en dur", comprend tout l'habitat insalubre dans les locaux en dur qui sont vétustes et non améliorables.

Le fait d'avoir fait l'objet d'un arrêté de péril ou d'une déclaration d'insalubrité n'est pas suffisant puisqu'on sait que, suivant les communes et les possibilités de relogement, il y a plus ou moins de déclarations d'insalubrité, celles-ci entraînant obligatoirement l'expulsion des habitants, donc leur relogement.

Dans ces différentes définitions, on trouve le reflet des interférences entre l'habitat insalubre et la législation :

- Réglementation du permis de construire (barques non conformes)
- Règlements d'hygiène,
- Lois sur l'insalubrité.

3 - Résultats

On peut résumer rapidement les résultats obtenus : il semble en particulier que des différences importantes existent d'un département à l'autre.

Pour la France entière, une estimation globale d'un nombre de personnes vivant en habitat insalubre est de l'ordre de 800 000 à 1 000 000 de personnes.

Il existe à la fois une grande dispersion des habitats insalubres et de grandes concentrations.

La région parisienne et neuf départements (Nord, Seine-Maritime, Loire, Pas-de-Calais, Gard, Hérault, Isère, Rhône, Bouches-du-Rhône) regroupant 361 000 + 303 000.

Par contre, moins de 2 % des personnes se trouvent en quantité inférieure à 100 dans 240 communes.

Il est probable que cette concentration dans 10 grandes régions et cette poussière ailleurs, exigeront des outils appropriés de recensement selon la densité ; une méthode efficace pour un habitat insalubre dispersé peut s'avérer médiocre pour une plus forte densité.

En province, les isolés vivant dans des habitations insalubres représentent 12 % et la population française représente 80 %. Toujours en province, les isolés des bidonvilles sont 22 % et la population française n'est plus que 46 % de la population totale des bidonvilles.

Des écarts existent entre la province et la région parisienne (on peut regretter que l'on n'ait pas fait la distinction entre grandes agglomérations et communes) : il y a plus de bidonvilles dans la région parisienne, plus de personnes vivant en famille, plus nombreuses sont les familles vivant dans des bidonvilles (62 % contre 38 %), mais moins nombreux sont les isolés dans ce cas (44 % contre 56 %). Dans la région parisienne, la population étrangère représente 71 % de ceux qui vivent dans des bidonvilles contre 54 % en province.

4 - Comparaison du recensement INSEE et du recensement de l'habitat insalubre fait par le Ministère de l'Equipement

On peut essayer de comparer les résultats. Ce travail est délicat pour de nombreuses raisons :

- . D'abord le recensement INSEE a été fait en 1968, tandis que l'autre date de la fin 1970, donc deux ans d'intervalle.
- . Les nomenclatures ne sont pas les mêmes ; par l'INSEE, on a les pourcentages par rapport au nombre de résidences principales, des pièces indépendantes, des chambres meublées, des constructions provisoires et des habitations de fortune ; par le Ministère de l'Equipement, on dispose du nombre de familles et d'isolés vivant dans des bidonvilles, des baraquements, des garnis meublés et des insalubres en dur.

Nous allons prendre un certain nombre de villes au hasard et comparer les estimations (voir tableau joint en annexe).

Même si les nomenclatures sont différentes, les résultats divergent d'une manière générale.

Précisons les recoupements possibles des nomenclatures :

Les bidonvilles, autres habitations de fortune et baraquements doivent être rassemblés dans le R.G.P. dans les rubriques habitation de fortune et constructions provisoires. L'habitat insalubre dans les constructions en dur n'est pas distinguable dans le R.G.P. où il est totalement inclus dans les immeubles d'habitation, il doit se situer dans certaines rubriques du code CEL INSEE.

Il semble que (2) est plus grand que (7) ce qui est toujours vrai, mais cela n'est pas très significatif.

(3) + (4) devraient être identiques à (5) + (6) + une partie de (8). L'autre partie de (8) semble manquer dans le code INSEE (logement en dur insalubre sans être nécessairement en ruines). Donc, ces deux groupes doivent être sensiblement équivalents. La comparaison laisse coi.

On peut envisager de nombreuses hypothèses pour expliquer les différents résultats :

- soit les nomenclatures et les consignes données aux enquêteurs sont très différentes et ne permettent pas les recoupements ; cela est possible mais insuffisant ;
- soit le travail de relevé a été fait d'une manière incomplète ou médiocre, ce qui soulève la question des motivations de l'enquêteur ou de son employeur immédiat ;
- la différence d'époque entre 1968 et 1970.

COMPARAISON DES RESULTATS DU R.G.P. DE 1968
ET DU RECENSEMENT DE L'HABITAT INSALUBRE DE 1970 SUR QUELQUES VILLES

VILLES	Recensement I.N.S.E.E.					Recensement du Ministère de l'Équipement et du Logement					
	Pièces indépendantes (1)	Chambres meublées (2)	Construct. provisoires (3)	Habitations de fortune (4)	(3) + (4) Σ 1	Bidonvilles (5)	Baraque- ments (6)	Garnis meublés (7)	Insalubres en dur (8)	(5)+(6)+(8) Σ 2	Σ 1 - Σ 2
Charleville-Mézières 08	67	370	180	75	255	0	52	0	18	70	185
Epernay 51	58	147	58	58	116	14	40	0	634	688	-572
Flers 61	124	155	32	16	48	0	29	57	299	328	-280
Berck 62	40	40	48	20	68	0	10	8	12	22	46
Guebwiller 68	16	76	44	12	56	0	0	0	173	173	-117
Quimperlé 29	36	92	8	27	36	0	13	0	49	62	- 26
Périgueux 24	110	288	63	72	135	0	100	0	0	100	35
Bordeaux 33	2300	4500	540	800	1340	23	0	0	15	38	1302
Saint-Chamond 42	47	330	35	15	50	0	0	0	104	104	- 54
Clermont-Ferrand 63	900	2380	480	130	610	0	0	0	228	228	382
Aurillac 15	120	145	8	35	43	0	0	0	273	273	-230
Toulouse 31	2090	3912	280	392	673	330	672	-	620	1622	-1000
Muret 31	16	16	-	4	4	-	-	-	25	25	- 21

5 - Conclusion

Bien que les administrations locales paraissent les mieux placées pour connaître l'état des logements de leurs communes, il semble qu'elles n'aient pas actuellement les moyens d'enquêter systématiquement sur les mauvais logements ni d'en dresser des fichiers.

Les recherches que nous avons faites à Vitry nous ont montré qu'en application de la législation sur l'insalubrité, les services d'hygiène ont une certaine connaissance des mauvais logements, mais qu'un grand nombre leur échappe du fait du caractère non obligatoire de la détection des logements insalubres. On pourrait néanmoins utiliser la connaissance qu'ils ont pour faire des enquêtes locales ou pour répartir les enquêteurs dans le cadre des opérations de recensement.

II - LES ENQUÊTES NATIONALES FAITES PAR SONDAGE ET TIRAGE DE L'ÉCHANTILLON DANS LES FEUILLES DE RECENSEMENT

Les recensements de la population, hormis le comptage de la population, et les statistiques générales qu'ils fournissent au niveau national, régional ou communal, servent aussi d'échantillon de base pour toutes les autres enquêtes faites par l'INSEE sur des sujets plus limités.

Une enquête approfondie sur un sujet donné nécessite souvent un questionnaire assez long, et, pour des raisons de coût entre autres, l'échantillon enquêté n'est qu'un sous-échantillon de la population recensée.

Les techniques de sondage permettent, avec un échantillon restreint judicieusement choisi, d'obtenir des résultats valables pour la population de base d'où a été tiré l'échantillon.

Nous parlerons ici de deux de ces enquêtes : les enquêtes-logement et les enquêtes-emploi. Elles permettent toutes deux d'étudier les aspects du logement, et utilisent des techniques de sondage différentes.

Un aspect commun à toutes ces enquêtes est le tirage de l'échantillon parmi les feuilles de logement du dernier recensement. Cela signifie que les catégories de logement les plus sous-estimées par le recensement le seront encore plus par ce type d'enquête. Le problème qui se pose ici est de savoir si la base de sondage que représente le recensement est valable pour étudier n'importe quel problème, et entre autres ceux des mauvais logements.

On peut, dans un premier temps, parler des enquêtes-logement et de ce qu'elles peuvent apporter dans ce domaine.

A - Les enquêtes sur le logement

1 - La Chronologie des enquêtes sur le logement

Elles sont réalisées par l'INSEE depuis 1955 afin de mieux connaître les problèmes économiques du logement. Le CREDOC exploite une partie de ces enquêtes en liaison avec l'INSEE.

Cinq enquêtes ont eu lieu jusqu'ici, sur les échantillons suivants :

- Octobre 1955 : 10 000 ménages tirés du recensement de 1954 (feuilles de logement).
Résidences principales - Population non agricole.
- Mars 1961 : 13 000 ménages - toujours des résidences principales occupées par des ménages non agricoles. L'échantillon tiré du recensement de 1954 est complété par des logements achevés après 1954.

- Octobre 1963 : 17 000 logements représentatifs de l'ensemble des ménages français, échantillonnage analogue aux précédents. Les ménages agricoles ont un questionnaire spécial. Un questionnaire complémentaire est rempli pour les ménages accédants.
- Mai 1967 : 19 000 ménages environ. L'échantillon est constitué de trois bases de sondage différentes.
 - les feuilles de logement du recensement 1962,
 - les listes de permis de construire (logements achevés depuis 1962)
 - un sous-échantillon d'emménagés récents (arrivés dans leur logement depuis Mars 1965) tiré de l'enquête emploi de Mars 1967.

La demande et la satisfaction ou l'insatisfaction des ménages sont analysés par des questions d'opinion.
- 1970 : 15 000 ménages environ, représentatifs de l'ensemble des ménages français, composés de 10 000 ménages de l'enquête 1967 et de 5 000 ménages habitant des logements construits après 1967.

L'enquête comporte une deuxième phase auprès des ménages qui ont déménagé depuis 1967 afin d'étudier comment s'est réalisée leur candidature et leurs souhaits de déménager.

Une enquête est actuellement en préparation pour le 4ème trimestre 1973. Elle portera sur 57 000 logements environ. L'importance de cet échantillon a pour but d'obtenir des résultats au niveau régional.

La méthode de sondage est à peu près identique pour toutes ces enquêtes, seuls, les taux de sondage varient suivant les objectifs fixés.

Après chaque recensement, il est établi une nouvelle base de sondage qui est utilisée pour la plupart des enquêtes auprès des ménages. Nous pouvons donner en exemple la dernière base de sondage établie avec le recensement de 1968 qui est utilisée pour la préparation de l'enquête 1973.

2 - Plan de sondage des enquêtes générales auprès des ménages

Les logements de l'échantillon sont choisis par un tirage aléatoire à trois degrés ;

- 1er degré ; échantillon de cantons,
- 2ème degré : échantillon de communes dans chaque canton,
- 3ème degré : échantillon de logements dans chaque commune.

Les feuilles de logement sont rangées suivant la catégorie de logement, puis par catégorie socio-professionnelle du chef de ménage et on fait alors un tirage systématique de 1 feuille sur n.

Un tel tirage donne un échantillon représentatif des différents types de logements, et aussi des diverses catégories socio-professionnelles du chef de ménage.

Les cantons sont classés suivant le nombre d'habitants de la principale agglomération et les communes suivant leur nombre de feuilles de logements.

On obtient donc par un tel tirage un échantillon de logements suivant la taille des communes, la région, la catégorie de logement et la catégorie socio-professionnelle du chef de ménage.

Mais l'échantillon enquêté n'est jamais rigoureusement le même que celui qui est tiré, on procède ensuite au redressement de l'échantillon, en vue de redresser des erreurs de deux types :

- a) défaillances de l'enquête sur le terrain,
- b) erreurs commises par les enquêteurs.

a) Les défaillances de l'enquête sur le terrain

Certains logements de la liste ne peuvent être enquêtés, pour cause :

- d'absence de longue durée,
- de refus de l'enquêté,
- de logement non identifié.

En général on corrige ces absences en doublant un questionnaire du même type :

- catégorie de communes,
- catégorie socio-professionnelle,
- catégorie de logements.

b) Erreurs commises par les enquêteurs

Ce sont des erreurs dans le repérage des logements-échantillons et dans le dénombrement de leurs occupants, qui peuvent entraîner la sous-estimation de certaines catégories (sous-locataires, domestiques logés, etc...).

Ce type d'erreur est corrigé par comparaison avec le recensement. On essaie d'estimer le nombre de logements de chaque catégorie.

On regrette que l'INSEE ne publie pas de résultats sur la nature des refus par exemple, ou sur le type de logements non identifiés ; car on peut présumer que les refus sont plus fréquents dans certaines catégories et que, malgré le redressement, de telles méthodes conduisent à une sous-estimation systématique des cas marginaux. Le fait de remplacer une enquête refusée par une enquête acceptée peut entraîner des biais pour la connaissance des cas marginaux.

3 - L'enquête elle-même - Enquêteur et questionnaire

Ici, contrairement au recensement, l'enquêteur pénètre dans le logement et remplit le questionnaire avec l'aide du ménage.

Ces enquêteurs sont des enquêteurs de l'INSEE, qui sont mieux formés que ceux du recensement. Ceci n'empêche pas la possibilité de refus ou d'erreurs, mais les erreurs sont moins importantes que pour le recensement.

Le questionnaire de l'enquête-logement

Prenons par exemple celui de 1967. Il comprend plusieurs parties :

- un questionnaire ménage qui décrit la composition du ménage,
- un questionnaire général sur le logement actuel, le logement précédent et les opinions du ménage sur le logement,
- un questionnaire agriculteurs,
- un questionnaire propriétaire,
- un questionnaire versements.

Le questionnaire ménage recense toutes les personnes qui habitent le logement, y compris les absents temporaires, et relève leurs caractéristiques (âge, sexe, état matrimonial, occupation, statut professionnel, catégorie socio-professionnelle).

Le questionnaire général donne :

- I - la description de l'immeuble et du logement, le statut d'occupation,
- II - les charges financières du logement,
- III - la description du logement occupé au premier janvier 1965 pour les emménagés récents.
- IV - les désirs concernant les logements,
- V - les ressources du ménage.

D'une manière générale, ce questionnaire accorde une place importante aux problèmes économiques du logement, sans affiner la description et la connaissance du logement ni les rapports de ses habitants avec ce dernier.

La description du logement est faite en deux pages et la plupart des questions sont les mêmes que celles du recensement, avec un peu plus de détail pour les éléments de confort par exemple.

On s'est limité aux éléments facilement repérables, tels que le nombre de pièces, l'existence d'une baignoire, etc...

L'enquête met en parallèle un logement et un ménage et la seule correspondance entre les deux est étudiée par des variables d'opinions telles que : Estimez-vous être mal logé ou souhaitez-vous changer de logement ?

Le chiffrage et le choix des nomenclatures réduit encore plus l'information disponible puisque certaines questions ne sont même pas chiffrées. Une étude faite au CREDOC sur "les normes de peuplement et de confort" - M. Jambu, CREDOC 1971 - rencontre les difficultés suivantes :

- absence de chiffrage de la structure familiale (lien entre les personnes, âge, sexe) ;
- absence de description d'une structure plus détaillée de la composition du logement et éventuellement de ses dépendances ;
- absence de la répartition des personnes dans le logement (fonction réelle des pièces d'habitation) ;
- absence de description de la place du logement dans la société (rapport du logement et des équipements sociaux. Liens du logement et du travail, description de l'urbanisation)
- absence de description de la qualité d'un logement, qualité fondée sur des données pas forcément quantifiables ;

- description des attitudes et en particulier des opinions exprimées pas assez complètes et souvent difficilement interprétables ;
- les souhaits ne sont exprimés que par des candidats ;
- l'étude des normes a été effectuée à l'aide de deux questions concernant le nombre de pièces nécessaires et le confort accepté à la rigueur par les ménages. On conçoit aisément que les réponses à ces questions représentent plus un minimum vital que la description d'un logement normal.

Ici, le mauvais logement peut être décrit par :

- les matériaux dominants, pour les murs et la toiture (3 % des logements ont leur mur ou leur toiture en matériaux précaires) ;
- l'existence d'une cuisine : 3 % des logements ont seulement une installation pour faire la cuisine (avec évier et évacuation des eaux usées), et 3 % des logements n'ont rien du tout ;
- le confort d'équipement : il est défini par l'existence de l'eau courante et la possession des éléments suivants : eau courante, WC, lavabo, baignoire ou douche, chauffage central.

Les croisements de ces différentes variables ne font que cumuler ces effets, et on peut ainsi montrer que les logements petits sont souvent de mauvais confort, qu'on les trouve surtout dans les secteurs de construction ancien et sous-location, et qu'ils sont souvent surpeuplés.

Ces outils sont intéressants pour étudier les logements moyens et médiocres, mais ils se prêtent mal à décrire les plus mauvais logements : les logements insalubres. On peut prendre un exemple : un logement construit avant 1914, avec murs et toiture en dur, ayant l'eau courante, des WC intérieurs, une cuisine et un lavabo. Ce logement est construit directement sur le sol (sans vide sanitaire réglementaire), et a très peu de fenêtres. C'est donc un logement mal éclairé, mal aéré et humide, qui peut être parfaitement insalubre, mais qui, pour l'enquête nationale, est un logement parfaitement correct.

En conclusion, on peut dire que les enquêtes-logement sont surtout faites pour étudier les problèmes économiques du logement et qu'ils ne permettent pas de connaître le logement insalubre. Les nomenclatures et les questionnaires sont surtout destinés aux logements moyens et cernent mal les cas les plus extrêmes. Par ailleurs, les seules questions d'opinions ne permettent pas de saisir ce qui relie l'habitant à son logement. Le logement y est étudié comme quelque chose de parfaitement isolé, on ne connaît rien sur l'environnement et le quartier.

B - Les enquêtes emploi

Les enquêtes sur l'emploi sont des enquêtes par sondage destinées à mettre à jour certains résultats des recensements, essentiellement les problèmes d'activité. Elles nous intéressent sous deux aspects : jusqu'en 1967, elles apportaient des éléments sur le logement, et depuis 1968, elles utilisent une méthode de sondage particulière, dite aréolaire, que nous pourrions ainsi présenter d'après l'exemple des enquêtes-emploi.

1 - Evolution du parc de logements de 1962 à 1967

La série d'enquêtes sur l'emploi qui s'est déroulée de 1962 à 1967 comportait deux vagues d'enquêtes effectuées en Octobre-Novembre les années paires et en Février-Mars les années impaires, sur deux échantillons de logements distincts tirés au 1/600.

Le sondage est un sondage à trois degrés, identique à celui que nous avons décrit pour l'enquête logement.

Pour chaque logement, on relève ses caractéristiques au recensement de 1962, et à la date de l'enquête-emploi sont relevées les caractéristiques du logement, la liste de ses occupants et les changements intervenus depuis le recensement.

Citons une étude faite d'après cette enquête :

"Evolution du parc, de l'équipement, de la taille et du peuplement des logements depuis 1962" (Nicole Triballat - Etudes et conjoncture n° 9, Septembre 1968).

Cette étude donne des estimations :

- des modifications dans la répartition des logements entre catégories depuis le recensement. Les désaffectations et les réaffectations ont été ainsi calculées pour chaque catégorie de logement ;
- l'état du parc de logement entre 1963-1965 et 1967 ;
- les logements neufs et le renouvellement ;
- les caractéristiques des logements désaffectés et réaffectés ;
- l'évolution de l'équipement des logements de 1962 à 1967 ;
- les variations de la taille et du peuplement des logements.

On apprend ainsi que 15 % des constructions provisoires ont été détruites entre 1962 et 1967 et 27,8 % des habitations de fortune, contre 0,7 % seulement des logements ordinaires. Cette étude présente un intérêt particulier, car la méthode employée permet de faire de telles estimations, ce qu'on ne peut pas faire avec les recensements à cause des changements de nomenclature et de définition (cf. annexe).

Par contre, le sondage utilisé entraîne toujours une sous-estimation des logements les plus mauvais et les plus petits (chambres de bonne, domestiques logés, sous-locataires, etc...).

Mais il existe une autre méthode : le sondage aréolaire, qui a été utilisé pour la série d'enquêtes 1968-1971.

2 - Les enquêtes-emploi de 1968 à 1971 : le sondage aréolaire

Nous avons déjà donné un exemple de sondage aréolaire avec l'enquête contrôle du recensement de 1962. Précisons ici comment a été construit l'échantillon aréolaire de l'enquête-emploi de 1968 :

L'ensemble de la France est stratifié en 48 zones : 8 Z.E.A.T. × 6 catégories de communes (ZEAT = Zone d'Etude et d'Aménagement du Territoire).

Chacune de ces zones est découpée en aires de 120 logements successifs (les logements sont classés par noms de rues dans le recensement, donc en référence à leur situation géographique).

Un sondage au 1/100 consiste à tirer une aire sur cent dans chacune des zones, donc, au lieu de tirer les logements un par un à raison de 1 sur x dans un sondage classique, ils sont tirés par paquets de n logements successifs.

Les aires tirées sont un peu remaniées de manière à avoir des zones géographiques facilement limitées : bordées de rues. Aussi les paquets sont-ils de taille inégale pas exactement 120 logements. Dans chaque aire, l'enquêteur doit recenser tous les locaux existants, de manière beaucoup plus approfondie que dans le recensement.

Les avantages et les inconvénients d'une telle méthode sont les suivants :

- Avantages : - repérage des logements marginaux, donc on évite la sous-estimation de certaines catégories (sous-locataires, domestiques logés, meublés et chambres indépendantes) ;
- la concentration géographique des interviews qui diminue le coût de l'enquête et représente un gain de temps important.
- En effet, les opérations sur le terrain représentent un tiers du coût total des enquêtes-emploi.
- Inconvénients : - Les erreurs aléatoires sont plus importantes que dans les sondages classiques ;
- le tirage des aires est long et délicat ;
- un grand soin de l'enquêteur est nécessaire puisqu'il doit faire un recensement exhaustif de tout ce qu'il trouve sur l'aire.

Une telle méthode nous paraît intéressante pour faire une enquête sur l'état du parc immobilier par exemple, car tout en permettant d'avoir des chiffres représentatifs de toute la France, on peut éviter de cumuler les oublis, comme cela peut se faire lorsqu'on fait un sondage au hasard dans la base de sondage constituée par le recensement.

La série d'enquêtes-emploi qui s'est déroulée de 1968 à 1971 a eu lieu tous les ans au mois de mars comme le recensement de 1968. Les aires géographiques qui comprenaient 120 logements en 1968, n'en comptaient que 40 les années suivantes, le taux de sondage étant de 1/100 en 1968 et de 1/300 les années suivantes.

Chaque année, l'échantillon est renouvelé par tiers à l'intérieur de l'échantillon initial. Dans cette série d'enquêtes, la partie sur le logement est très allégée, et c'est l'activité professionnelle et la mobilité des ménages qui est l'axe principal d'études.

Références bibliographiques

- Plan de sondage des enquêtes INSEE auprès des ménages depuis 1969 (INSEE).
- Etudes et conjoncture n° 9 - Septembre 1968 - "Evolution du parc, de l'équipement, de la taille et du peuplement des logements depuis 1962" par N. Triballat.
- "Normes de peuplement et de confort", Jambu - CREDOC 1971.
- "Les collections de l'INSEE" D 12.
- Enquête sur l'emploi de 1971 - premiers résultats.

III - LES ENQUETES FAITES DANS LE CADRE DE L'AMELIORATION DE L'HABITAT EXISTANT

Un autre type d'enquête étudie plus particulièrement les problèmes de mauvais logement : ce sont les enquêtes faites pour estimer l'état du parc ancien de logements et les travaux d'amélioration possibles.

Tout ceci rentre en général dans le cadre d'une politique d'amélioration de l'habitat existant qui est un des volets de la lutte contre l'insalubrité.

En effet, la lutte contre l'insalubrité entraîne la destruction systématique des taudis, mais lorsque les immeubles ne sont pas trop défectueux et qu'il est possible d'y faire des travaux pour les rendre conformes aux normes, le coût de leur amélioration est en général moins élevé que celui de la construction de logements neufs.

Différents travaux ont été faits dans plusieurs pays, et nous présenterons ici ceux qui concernent la France, la Belgique et la Grande-Bretagne.

Ce sont surtout les méthodes d'enquête utilisées qui nous intéressent ici, dans la mesure où elles sont originales, mais il nous paraît important de les relier au cadre d'ensemble d'amélioration de l'habitat existant dans chacun de ces pays, afin de préciser dans quelles structures ces enquêtes peuvent être faites.

A - L'AMELIORATION DE L'HABITAT ANCIEN EN FRANCE

1 - Politique d'amélioration de l'habitat ancien

Depuis 1945 jusqu'en 1971, le principal organisme intervenant pour l'amélioration de l'habitat ancien était le F.N.A.H. (Fonds National pour l'Amélioration de l'Habitat ancien). Le FNAH était alimenté par un prélèvement sur les loyers soumis à la loi de 1948. Il a vu ses ressources diminuer considérablement du fait du nombre de plus en plus restreint de logements pour lesquels le FNAH pouvait intervenir. Donc d'une part, la pauvreté de ses moyens, et d'autre part la complexité des formalités à remplir pour l'obtention de prêts ont rendu petit à petit son action inefficace.

Depuis le 1er Octobre 1971, l'ANAH remplace le FNAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat existant). L'ANAH est alimenté par une taxe additionnelle au droit de bail qui s'applique sur les loyers des locaux situés dans tous les immeubles construits avant 1949. Son champ d'action est donc largement étendu par rapport à celui du FNAH.

L'ANAH accorde des subventions aux propriétaires-bailleurs ou aux locataires de ces logements. Ces subventions sont forfaitaires, par type de travaux, et elles sont majorées pour les opérations de restauration groupées, ou lorsqu'il y a mise aux normes minimales d'habitabilité de tout un immeuble.

Cette grille des normes minimales d'habitabilité est une sorte de SMIG du logement ancien dont l'idée a été lancée dès 1962 et a amené un projet de code des conditions minimales d'habitabilité des logements anciens.

Une enquête a été faite sur environ 2 000 logements en 1963-1964, afin de tester ce code et d'évaluer le coût de la mise aux normes des logements anciens.

C'est à ce jour, la seule enquête qui ait été faite en France sur l'état des logements anciens.

Le Ministère a opté dès le Vème Plan pour l'amélioration de 200 000 logements anciens par an, et la mise aux normes de tous les logements habités pour 1965.

Un certain nombre de mesures ont été prises pour renforcer ce programme : la loi de 1967 et son décret de 1968 donnent la possibilité aux propriétaires ou aux locataires de faire effectuer des travaux d'amélioration, à leurs frais et à l'aide de subventions, sans que l'une ou l'autre des parties ne puisse s'y opposer s'il n'y a pas de raisons sérieuses. Mais les subventions de l'ANAH ne sont possibles, rappelons-le, que pour les locataires et les propriétaires-bailleurs.

Il y a donc toute une catégorie d'habitants des logements anciens : les propriétaires occupants pour lesquels il a fallu prendre d'autres mesures : des mesures financières entre autres. Néanmoins, ces mesures sont pour la plupart, des prêts à de faibles taux, et il est probable que les petits propriétaires occupants de faibles ressources, du type artisans, petits commerçants, n'ont pas les moyens de faire ces efforts pour améliorer leur logement.

Un certain nombre de logements sont exclus : Ce sont ceux ayant fait l'objet

- . d'une interdiction d'habiter,
- . d'un arrêté de péril,
- . ceux qui sont compris dans un périmètre de rénovation,
- . dans les secteurs sauvegardés,
- . et ceux dont le coût d'amélioration serait trop important.

Tout ceci assure une certaine compatibilité entre la lutte contre l'insalubrité, l'amélioration de l'habitat existant et les opérations de rénovation.

L'amélioration de l'habitat existant peut être une des armes pour lutter contre l'insalubrité, mais il serait intéressant d'étudier à quelles populations elle profite le plus. Il est un fait certain qu'elle profite aux propriétaires bailleurs puisque ceux-ci peuvent ainsi améliorer leur patrimoine, à l'aide de subventions de l'Etat, déduire les intérêts d'emprunts de leurs revenus et augmenter leurs loyers du fait de l'amélioration des logements et de leur changement de catégorie.

Ces augmentations de loyer sont théoriquement annulées pour un grand nombre de personnes par les récentes réformes de l'allocation logement (Juillet 71) et son extension aux personnes âgées, aux infirmes et aux jeunes travailleurs.

L'ANAH ne couvre qu'une partie des travaux et certains locataires sans ressources ne peuvent voir leur logement amélioré. Le locataire peut se trouver dans un logement ancien encore soumis à la loi de 1948, dont le propriétaire ne tire qu'un faible profit et laisse ses logements se dégrader, escomptant que la législation sur l'insalubrité lui permettra d'expulser ses locataires (ce qui est son droit), et de revendre son terrain ou d'y construire des immeubles de rapport.

Dans certains quartiers, l'augmentation de la valeur foncière entraîne aussi la rénovation partielle et la disparition des quartiers anciens.

Donc, si l'amélioration de l'habitat ancien peut permettre de sauvegarder le patrimoine ancien, il ne résoud pas les problèmes de logement des plus déshérités.

Une étude faite par le S.A.E.I. à Grenoble sur le quartier de "Très-Cloîtres", montre bien les difficultés rencontrées pour la réhabilitation d'un quartier avec conservation de ses habitants sur place. Un calcul économique fait apparaître que le coût de la restauration (380 F. par M2) est moins élevé que celui de la construction de logements sociaux du type HLM. Néanmoins, ni les locataires, ni les propriétaires ne sont assez riches pour faire ces réparations, aussi des schémas de financement autres que ceux qu'accorde l'ANAH, sont à mettre sur pied.

Cette analyse de la politique d'amélioration de l'habitat existant en France est largement incomplète, et on peut se reporter à un excellent article de M. Gérard Dupont, directeur de l'ANAH, qui fait le point sur le sujet en Février 1973. Il manque à cette politique un outil important de connaissance de l'état du parc ancien par des statistiques et des chiffres et, mis à part ceux qu'on peut tirer du recensement et des enquêtes nationales qui sont, nous l'avons vu, peu utilisables dans ce domaine, il n'y a eu qu'une enquête effectuée en 1963-1964 pour tester la grille des normes.

2 - Essais à blanc du code des conditions minimales d'habitabilité

Cette enquête a été faite par l'association pour l'hygiène et le progrès social dans l'habitation avec la Fédération nationale des PACT.

Le but de cette enquête est de vérifier le réalisme du projet de code et de fournir des éléments chiffrés afin d'évaluer la dépense qu'entraînerait la mise de l'ensemble du patrimoine immobilier en conformité avec le code minima. Un tel but nécessite donc un examen détaillé de l'état des logements anciens et de leurs possibilités d'amélioration.

Plan de sondage

L'enquête a été faite sur 2 000 logements choisis avec les critères suivants :

- utilisation du recensement de 1962, et
- répartition du parc immobilier selon les catégories de communes afin de calculer le nombre de logements à enquêter dans chaque catégorie de commune.

Le tirage des logements a été fait de la manière suivante :

les essais à blanc ont été effectués dans douze départements. Dans chaque département les communes ont été tirées et, suivant leur taille, on a un nombre de logements à enquêter dans chacune d'elles. Chaque commune a été découpée en quartiers et on a éliminé les quartiers résidentiels récents (logements construits après 1948) et les quartiers de taudis voués à la destruction (critères d'appréciation non précisé). Ceci donne une liste de x quartiers dans lesquels il faut encore choisir les logements suivant une des trois méthodes suivantes :

- a) enquêter sur un nombre égal de logements dans tous les quartiers de la liste,
- b) tirer au sort dans la liste trois ou quatre quartiers et enquêter sur le même nombre de logements dans chacun d'eux,
- c) choisir délibérément dans la liste deux quartiers considérés l'un comme médiocre (sans être un quartier de taudis voué à la destruction) et l'autre comme convenable (sans être un quartier résidentiel récent) et enquêter sur un même nombre de logements dans chacun d'eux.

Le choix des rues et des logements dans les quartiers est fait ensuite arbitrairement, tous les numéros pairs par exemple, dans une rue. Les logements récents rencontrés sont écartés.

Lorsqu'on rencontre un immeuble contenant plusieurs logements, l'enquête ne porte que sur un ou deux logements.

Ce sondage n'est pas un sondage classique du type tirage d'adresses dans les feuilles du recensement classées dans un certain ordre. Néanmoins, il tend à assurer une certaine représentativité, tout en laissant pas mal de souplesse dans le choix des unités d'enquête afin d'en faciliter la réalisation sur le terrain.

L'unité enquêtée est le logement. Le nombre de logements à enquêter dans chaque commune est fixé au départ, suivant la taille de la commune. On choisit successivement les départements, les communes, les quartiers, les rues, puis les logements eux-mêmes avec une bonne part d'arbitraire, la principale contrainte étant d'avoir une répartition égale des logements suivant la taille de la commune.

Sont écartés de l'enquête d'une part les logements récents, d'autre part les taudis voués à la destruction, mais on ne sait quels critères permettent aux enquêteurs de classer ces derniers.

Questionnaire

Le questionnaire comprend deux parties : un questionnaire général sur les caractéristiques de l'immeuble surtout dont les questions permettront des recoupements avec le recensement afin de pouvoir généraliser les résultats de l'enquête.

Un deuxième questionnaire, très technique, portant sur l'état de l'immeuble et du logement, afin de relever la conformité à chaque article du code des normes minimales d'habitabilité.

Sont examinés ainsi :

- l'acoustique,
- le chauffage,
- l'étanchéité,
- l'éclairage naturel,
- l'éclairage artificiel,
- l'espace intérieur et extérieur au logement,
- la stabilité,
- la sécurité corporelle en cas d'incendie,
- l'accès depuis la voie publique,

puis l'équipement du logement et le confort des installations - Caractéristiques de la cuisine.

- W.C.,
- installations sanitaires,
- évacuation des eaux usées,
- l'électricité,
- la disposition du logement.

La plupart des questions sont assez techniques et s'appuient sur des normes précises, et les réponses sont oui ou non. C'est donc un questionnaire assez facile à remplir mais qui nécessite des connaissances techniques sur la construction et l'aménagement des logements.

Il a ensuite été dressé des devis pour chaque point susceptible d'être amélioré et qui permet d'amener le logement aux normes.

Résultats

Les essais à blanc ont été faits sur 2 009 logements, dont 21 chambres isolées. Des comparaisons avec les résultats du recensement et les essais à blanc ont été satisfaisants, ce qui permet une extrapolation à l'échelle nationale des résultats de ces essais à blanc.

On a obtenu ainsi toute une série de tableaux sur le nombre et les caractéristiques des logements conformes et non conformes au code, et sur le coût de la mise en conformité lorsqu'elle est réalisable.

Le coût unitaire moyen de mise en conformité s'avère être inférieur à 10 000 francs (en 1964).

Conclusion :

Cette enquête originale est fort intéressante, et il est dommage qu'une enquête de ce type n'ait pas été renouvelée en France depuis 1964.

Il semblerait plus intéressant de l'étendre à tous les logements anciens, y compris les taudis, ce qui permettrait de voir où se situe exactement la frontière des logements améliorables, ce qui est d'une part une question de normes, et d'autre part une question de coût (solvabilité des propriétaires ou des locataires). La méthode de sondage utilisée, bien que peu rigoureuse, facilite assez bien les opérations pour une enquête de ce type.

B - ENQUETE SUR LA QUALITE DU LOGEMENT EN BELGIQUE

En Belgique, jusqu'en 1961, les seuls renseignements que l'on possédait sur l'état des logements étaient tirés des recensements généraux de la population. Ils ne comportaient aucun élément sur la salubrité des immeubles.

Quelques enquêtes locales avaient été faites, mais elles restaient hétérogènes. Il est donc nécessaire d'avoir des estimations nationales sur la qualité du stock de logements. C'est ainsi qu'une enquête nationale sur la qualité du patrimoine a été faite par l'Institut national du logement en 1961, afin de pouvoir faire l'inventaire des besoins.

- Objectif de l'enquête

Cette enquête est axée sur l'étude de l'habitabilité et de l'insalubrité. On veut pouvoir estimer :

- d'une part, le nombre de logements inhabitables impossibles à améliorer et insalubres non améliorables, et
- d'autre part, le nombre de logements insalubres améliorables.

ainsi, on a une estimation du besoin de nouveaux logements correspondant à la disparition des taudis, et le coût des travaux d'amélioration nécessaires dans les logements qu'on peut sauvegarder.

Le but de l'enquête est donc de déterminer la salubrité des immeubles. Deux méthodes sont possibles pour qualifier un logement insalubre : soit attribuer une note pour chaque critère et faire la somme de ces notes et déterminer un seuil au-delà duquel le logement est classé insalubre, soit faire porter un jugement d'ensemble par l'enquêteur, ce qui nécessite des enquêteurs spécialisés et bien formés à ce type d'enquête.

C'est la deuxième méthode qui a été retenue ici, en pensant que l'insalubrité était une notion subjective insaisissable par un mécanisme mathématique. On peut remarquer que, même avec l'usage de critères et de notes, on a recours à la subjectivité de l'enquêteur, ne serait-ce que pour attribuer cette note.

Les enquêteurs ont donc eu ici à visiter les bâtiments et les logements et à observer leurs qualités : gros oeuvre et équipement. Pour l'équipement, les critères sont objectifs puisqu'on relève la présence ou l'absence de tel élément.

Par contre, l'état du gros oeuvre, de la toiture, des planchers, le degré d'ensoleillement, l'humidité, nécessitent un jugement de l'enquêteur.

A la fin de l'enquête, il porte un jugement de synthèse :

Sur le <u>bâtiment</u> qu'il classe dans une des catégories suivantes :	<ul style="list-style-type: none"> - propre à l'habitation et salubre, - inadapté fonctionnellement, - propre à l'habitation sous réserve d'amélioration, - impropre à l'habitation.
---	--

Sur le logement
classé en

- salubre,
- inadapté fonctionnellement,
- insalubre améliorable,
- insalubre non améliorable.

La notion d'inadaptation fonctionnelle correspond à un logement en bon état par exemple mais dont une mauvaise disposition des pièces, par exemple, le rend impropre à l'habitation. On peut dire que c'est un logement mauvais par sa structure et non par dégradation.

- Echantillon - Plan de sondage

L'enquête a été effectuée en deux phases :

- 1961 : 10 000 bâtiments,
- 1962 : 40 000 bâtiments,

soit en tout environ 70 000 logements.

C'est une enquête par sondage faite par tirage au sort dans les bulletins de bâtiment du dernier recensement.

Pour chaque bâtiment visité, les enquêteurs ont dû remplir un formulaire, et un formulaire pour chaque logement compris dans ce bâtiment et porter un jugement de synthèse sur chaque bâtiment et chaque logement. Il est évident que ceci requiert des précautions pour le choix des enquêteurs et leur préparation.

- Enquêteurs

Ils ont été choisis parmi les agents de l'Inspection générale économique du Ministère des Affaires Economiques et de l'Energie. Ce sont donc des fonctionnaires, habitués à faire des enquêtes et des inspections. Pour cette enquête, ils ont été entraînés particulièrement à visiter des logements et à porter des jugements suivant les cas rencontrés. Au cours de l'enquête, ils ont été suivis afin de vérifier l'homogénéité des jugements.

Leur encadrement était assuré par des fonctionnaires de l'Institut national du logement, habitués à faire des enquêtes d'insalubrité dans les maisons et sérieusement motivés pour ces problèmes.

- Questionnaire

Nous donnons ci-joint le Bulletin de bâtiment et le Bulletin de logement. L'enquête s'intéresse au logement en tant que tel, et à son état, indépendamment des occupants.

Les seules données relevées pour les occupants sont le degré d'occupation du logement et le loyer payé, la profession du chef de ménage et le titre d'occupation.

Ces questionnaires nous paraissent à la fois très techniques et succincts, tout en donnant une bonne description de l'immeuble et du logement.

Pour les aspects qualitatifs, la réponse est :

- Bon état, ou
- Mauvais état, améliorable à un coût raisonnable, ou
- Mauvais état, non améliorable.

Les jugements portés nécessitent donc de bonnes connaissances techniques des enquêteurs sur les matériaux de construction, les techniques du bâtiment et les possibilités de faire des travaux.

La description du bâtiment et du logement indique si les principales normes sont respectées et, sinon, s'il est possible d'y remédier.

Il paraît difficile de faire une synthèse chiffrée des réponses à toutes ces questions et c'est le jugement global de l'enquêteur qui fait cette synthèse.

Les résultats obtenus sont assez satisfaisants. L'enquête a été effectuée sur un échantillon de 11 564 logements, représentatif des trois millions de logements recensés en 1960 et assurant une précision des résultats de l'ordre de 5 %. On a ainsi estimé à 11 887 le nombre de logements insalubres en Belgique.

Pour l'ensemble du pays, l'état de salubrité des logements est le suivant :

Etat de salubrité des logements en Belgique en 1961-1962

Salubres	53,06 %
Inadaptés fonctionnellement	13,85 %
Insalubres améliorables	19,15 %
Insalubres non améliorables	13,84 %
Sans réponse	0,10 %
TOTAL	100,00 %

Plus intéressant est pour nous l'importance des critères défavorables pour les logements insalubres non améliorables.

INSTITUT NATIONAL DU LOGEMENT

N° d'ordre

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
2			6		

Examen de la qualité des immeubles
d'habitation

Code commune

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
7			11		

B. BULLETIN DE BATIMENT

Commune de Rue N°

Epoque d'achèvement du bâtiment
12 13**2. Type**

2.1 type de bâtiment 14
 2.2 usage professionnel 15

3. Caractéristiques

3.1 largeur de la façade 16
 3.2 nombre de niveaux 17-18
 3.3 nombre théorique de logements 19-21
 nombre de logements inoccupés 22-23
 nombre effectif de logements 24-26

4. Aspects qualitatifs

4.0 fondations 27
 4.1 toiture 28
 4.2 murs extérieurs 29
 4.3 murs intérieurs 30
 4.4 escaliers 31

5. Equipement

5.0 eau 32
 5.1 électricité 33
 5.2 évacuation des eaux usées 34
 5.3 w.c. 35
 5.4 salle de bains ou douche 36
 5.5 accès à l'immeuble 37

6. Site 38-39

7. Conclusion : 1. bâtiment propre à l'habitation et salubre 40
 2. bâtiment inadapté fonctionnellement
 3. bâtiment propre à l'habitation sous réserve d'amélioration
 4. bâtiment impropre à l'habitation

Date :

Enquêteur : 41-43**8. Remarques**

Répartition des logements insalubres non améliorables par critère défavorable :

(Le nombre total de ces logements est de 1601)

Critères d'insalubrité	Nombre de logements	% du total
1. Age (avant 1874).....	808	50,47
2. Fondations en mauvais état et non améliorables	712	44,47
3. Toiture en mauvais état et non améliorable....	515	32,17
4. Murs extérieurs en mauvais état et non améliorables	837	52,28
5. Planchers en mauvais état et non améliorables	425	26,55
6. Humidité permanente généralisée	737	46,03
7. Hauteur sous plafond des locaux de jour insuffisante	140	8,74
8. Hauteur sous plafond des locaux de nuit insuffisante	191	11,93
9. Ensoleillement insuffisant	512	31,98
10. Absence d'eau alimentaire dans le logement ...	205	12,80
11. Absence de système d'évacuation des eaux usées	716	44,72
12. Absence de W.C. à chasse à l'intérieur du logement	1463	91,38

Conclusion.

On peut dire qu'une telle enquête répond assez bien au problème de l'estimation des mauvais logements dans un pays où ce problème ne peut être résolu par les enquêtes classiques.

Ses principales caractéristiques sont :

- sondage classique dans les feuilles de recensement ;
- enquêteurs spécialisés visitant les bâtiments et les logements ;
- questionnaire détaillé et assez technique ;
- classement par les enquêteurs des logements et des immeubles en insalubres ou non, en portant un jugement de synthèse sur le questionnaire.

C - L'AMELIORATION DE L'HABITAT EXISTANT EN GRANDE-BRETAGNE

La Grande-Bretagne développe une politique assez exceptionnelle d'amélioration de l'habitat ancien, aussi il s'avère inutile d'examiner les méthodes employées par le gouvernement et les collectivités locales pour recenser l'état des logements et pour résoudre les problèmes posés par l'insalubrité et la dégradation des immeubles en général.

1) Politique générale

De longue date, les Anglais se sont préoccupés de cette question, et c'est sur les autorités locales que reposent principalement les actions engagées depuis 1919 déjà.

Une décision importante du gouvernement advient en 1949 lorsqu'il décide de consacrer les ressources libérées après le gros effort de reconstruction d'après guerre à l'amélioration des logements, en milieu urbain comme rural.

Le système d'aide repose sur la possibilité des collectivités locales de faire des prêts pour l'amélioration des logements et de racheter des maisons pour y faire des travaux.

Il faut rappeler ici l'importance du secteur locatif public en Grande-Bretagne (30 % du parc de logements), dont une bonne partie est gérée par les collectivités locales, ce qui explique en partie le rôle important joué par ces dernières en matière d'habitat.

Deux enquêtes ont été effectuées sur le plan national pour connaître l'état du parc des logements : une en 1967 et l'autre en 1971. Elles ont permis d'une part, d'évaluer le nombre de logements non satisfaisants, et d'autre part de mettre au point une méthode d'enquête utilisable maintenant au niveau régional.

Nous examinerons en détail cette méthode d'enquête afin d'en tirer des propositions pour notre recherche.

L'aspect important de la politique d'amélioration de l'habitat ancien est qu'ici le gouvernement développe une stratégie d'ensemble pour la lutte contre l'insalubrité, la résorption des taudis, l'amélioration de l'habitat ancien et la construction neuve. L'objectif à atteindre est, pour 1980, la résorption des taudis dans la plupart des villes et la mise aux normes de l'ensemble des logements anciens.

Un des faits significatifs de cette stratégie d'ensemble est l'utilisation des mêmes normes pour juger un logement insalubre ou apte à être amélioré.

2) Rôle des collectivités locales

Le rôle des autorités locales est toujours primordial. Elles ont à faire des enquêtes pour connaître l'état des logements dans leur secteur et la population qui y habite, et à définir, en fonction de ces données, un projet d'ensemble pour leur ville, afin d'améliorer l'habitat et l'environnement pour les habitants de la ville.

C'est dans un plan d'ensemble de remaniement de la ville que certaines zones sont destinées soit à la démolition, soit à la restauration, soit à la rénovation. Dans la restauration d'un quartier, les maisons ne font pas seules l'objet de travaux d'amélioration, mais l'environnement aussi est amélioré, et une subvention particulière est prévue pour tout logement amélioré.

3) Lutte contre l'insalubrité

Pour la destruction des logements insalubres, les pouvoirs des municipalités sont les suivants : elles peuvent

- déclarer un logement insalubre sur rapport du médecin local de la Santé,
- déclarer des secteurs entiers à détruire ("Clearance areas"),
- racheter des immeubles pour les détruire (au prix du terrain) - 75 % du coût de rachat est pris en charge par l'Etat ;
- reloger les habitants des immeubles détruits.

Les villes qui ont un grand nombre de taudis reçoivent en priorité des programmes de construction neuve.

L'objectif fixé est aussi la suppression des taudis d'ici 1980, ce qui paraît réalisable grâce à une politique d'ensemble où tous les logements anciens seraient soit détruits, soit restaurés, avec l'utilisation de normes communes pour orienter ces choix.

Pour ouvrir droit à la subvention, un logement à restaurer doit répondre aux douze points suivants :

- bon état d'entretien et suppression de l'humidité,
- respect des normes d'éclairage et de ventilation dans chaque pièce,
- eau à l'intérieur du logement en quantité et qualité suffisante,
- système de production d'eau chaude dans le logement,
- WC.intérieur, ou, en cas d'impossibilité, W.C. extérieur facilement accessible,
- salle de bains équipée d'une baignoire ou douche,
- évier raccordé à l'évacuation normale des eaux,
- système convenable d'évacuation des eaux,
- éclairage électrique ou au gaz dans chaque pièce,
- moyens de chauffage appropriés,
- moyens suffisants pour conserver, préparer et cuire les aliments,
- stockage réglementaire du fuel (s'il en est besoin).

Pour la déclaration d'insalubrité, la distribution intérieure du logement est prise en compte aussi, et une mauvaise distribution comme un WC. ouvrant directement sur une pièce habitable, peut faire condamner un logement.

Ces normes répondent aux principales exigences d'hygiène et aux différents besoins auxquels un logement doit satisfaire (chauffage, lavage, nourriture, etc...)

En conclusion, on peut dire que l'action menée par la Grande-Bretagne pour améliorer l'habitat nous paraît très cohérente et efficace. Ce sont les principaux traits suivants qui la distinguent de l'action menée en France :

- Politique d'ensemble pour la résorption de l'insalubrité et la restauration des vieux logements, toutes les décisions étant centralisées par les collectivités locales, avec l'appui des textes et du gouvernement pour le financement ;
- Rôle prépondérant des collectivités locales en matière d'habitat ;
- L'importance du parc locatif public en Grande-Bretagne géré par les collectivités locales, explique leurs facultés d'intervention dans le domaine de l'habitat. (C'est historiquement une conséquence du blocage des loyers du secteur locatif privé jusqu'en 1965).

Ce bref exposé permet donc de situer le cadre général à l'intérieur duquel des enquêtes ont été réalisées en Angleterre pour connaître l'état du patrimoine.

4) Enquêtes pour situer l'état du parc de logements

Les plus importantes ont été faites sur le plan national en 1967 et en 1971. Entre les deux, des enquêtes régionales ont été réalisées et un modèle d'enquête dit "Housing Survey" est proposé aux autorités locales qui veulent en faire dans leur secteur.

L'enquête de 1967 a permis de recenser 1 800 000 logements défectueux, dont 1,1 million situés dans des zones à démolir et 700 000 logements qui sont des cas individuels (à réparer, fermer ou démolir).

Les estimations faites par les autorités locales étaient bien inférieures à ce chiffre : 820 000 taudis.

En 1971, on ne dénombre plus que 700 000 taudis situés dans des secteurs insalubres. La résorption a donc bien avancé entre les deux enquêtes.

On peut présenter la méthode d'enquête utilisée pour celle de 1967.

5) Enquête de 1967 - "House condition surveys"

C'est une enquête qui a été faite pour le Ministère du logement afin d'obtenir des données sur l'état du stock de logements en Angleterre et au Pays de Galles.

Comme dans les autres pays, les résultats fournis par le recensement étaient insuffisants pour connaître les logements ; on avait des données sur le confort et le nombre de pièces, mais rien sur les maisons elles-mêmes ni sur les besoins de réparations et d'aménagements.

Depuis 1930, l'Angleterre veut épurer ses taudis. Entre 1955 et 1965, les autorités locales ont fourni régulièrement des estimations des logements déficients dans leur région, et on a fait des estimations d'après ces situations locales. Mais l'insuffisance de ces résultats pour connaître vraiment les besoins d'amélioration a rendu nécessaire l'enquête nationale faite en 1966.

Le but essentiel de cette enquête est donc de connaître l'état des logements et de dénombrer les différents cas suivants :

- Un logement peut être insalubre (d'après la loi de 1957), et s'il est insalubre c'est soit un cas individuel, soit il fait partie d'un secteur d'insalubrité où tout doit être démolé.
- S'il n'est pas insalubre, il peut être inclus dans un secteur d'insalubrité ;
- ou bien des travaux d'amélioration sont possibles, et il faut évaluer le coût des améliorations qui mettent le logement aux normes et qui lui assurent une durée de vie pour au moins vingt ans.

Le questionnaire permettait donc une description complète du logement et de son équipement, de la vétusté, des travaux possibles et de leur coût. Les renseignements demandés étaient les suivants :

- type d'immeuble,
- date de construction,
- statut d'occupation,
- cohabitation,
- nombre de pièces,
- existence d'une salle de bains;
 - d'un lavabo,
 - de WC. intérieurs ou extérieurs,
 - d'eau chaude et d'eau froide en trois points.
- amélioration possible pour l'ensemble de ces quatre équipements,
- où peut-on ajouter une salle de bains ?
- prix des réparations,
- le logement doit-il être inclus dans une zone de résorption ?
- qualité de l'environnement,
- vétusté (état du bois de la fenêtre de la cuisine)
- jardin,
- garage.

Le questionnaire est simple et assez succinct, il nécessite une visite à l'intérieur du logement par l'enquêteur et l'enquêteur doit porter des jugements sur la possibilité de faire des améliorations ou sur l'insalubrité du logement. D'où la nécessité d'enquêteurs spécialisés qui sont ici des inspecteurs des services de santé publique habitués à visiter des maisons.

Les enquêteurs sont, de plus, entraînés à faire une telle enquête en effectuant collectivement des visites d'immeubles et en s'entraînant à porter des jugements. Ils sont, par la suite, suivis au cours de l'enquête. Ce schéma est identique à celui adopté en Belgique.

L'enquête de 1967 a porté sur 6 000 logements, ce chiffre ayant été choisi afin de pouvoir faire des estimations sur le plan national. Le plan de sondage est un plan classique à deux strates :

- stratification par région et catégorie de commune,
- tirage au sort dans les feuilles de recensement.

L'originalité de l'enquête réside donc dans le type d'enquêteur utilisé et dans le recours à leur jugement. Les résultats obtenus ont fourni des chiffres nettement plus élevés que ceux des autorités locales : 1, 8 millions au lieu de 820 000.

On s'est aperçu que les mauvais logements sont beaucoup plus dispersés qu'on ne le pensait. Néanmoins on les trouve en proportions semblables dans chaque région : 11 % en zones urbaines et 13 % en zones rurales.

Par contre, les estimations locales sont apparues très inégales. Ce type d'enquête a ensuite été utilisé par les régions et les collectivités. Il permet de faire des estimations de l'état du parc de logements, mais les renseignements recueillis ne sont pas assez détaillés pour préparer un plan de restauration de toute une ville. Aussi, un autre type d'enquête beaucoup plus précise a été mis au point pour évaluer exactement le coût des travaux dans une zone de restauration et pour pouvoir dresser un plan d'action.

Une telle enquête utilise également des inspecteurs de santé publique qui doivent examiner l'intérieur et l'extérieur des maisons, ou, à défaut, contacter des personnes au courant des techniques de construction.

Un soin particulier est apporté à la préparation des enquêteurs comme pour l'autre enquête. Les résultats sont comparés à ceux du recensement dans la mesure du possible, afin d'éviter des erreurs importantes.

Le questionnaire est très technique et fournit une description très détaillée de l'état extérieur et intérieur du logement et des travaux à faire (cf. questionnaire ci-joint). On peut noter l'importance accordée aux questions sur l'environnement dans ces questionnaires.

Ces deux enquêtes nous fournissent un ensemble très complet :

1. enquête générale permettant d'estimer l'état du parc de logements d'après un échantillon assez large,
2. enquête très technique portant sur des zones restreintes qui doivent faire l'objet d'un plan de restauration.

Ces travaux montrent vraiment qu'à l'intérieur d'une politique cohérente et déterminée à résoudre les problèmes posés par l'insalubrité et la dégradation des logements anciens, on trouve des moyens efficaces pour recenser les logements.

En définitive, toutes ces enquêtes, à peu de chose près, présentent des caractéristiques identiques, c'est à dire :

- sondage d'après le recensement,
- questionnaires très techniques sur l'état des immeubles, l'état et l'équipement des logements ; on examine dans chaque cas la possibilité d'amélioration ou non,
- enquêteurs spécialisés : fonctionnaires des services d'hygiène par exemple. Les enquêteurs visitent chaque logement. On a souvent recours à un jugement de synthèse sur l'état d'insalubrité ou à l'attribution de cotes.

Les questionnaires ont ici pour but d'analyser l'état des logements, du point de vue qualité de la construction, agencement et équipement, et ils sont appuyés sur les normes de la construction et de la salubrité.

L'intérêt de faire simultanément une enquête sur les logements insalubres ou non, réparables ou non, peut permettre d'éviter les a priori dans leur classement en logements insalubres et assure une certaine continuité entre la lutte contre l'insalubrité et l'amélioration de l'habitat existant.

Fiche de diagnostic sur l'état d'un logement

logement N°			
1	2	3	4

Cadre réservé à l'administration	Carte N° recensement national												Ref. de l'îlot										Ref. Fisc Enqu ^t																				
	1	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46

(A) autorité locale (B) adresse

le logement est-il une unité imposable	S'il contient plus d'une unité imposable spécifier le N°	S'il a une partie d'une unité imposable sonnette Y	Ne peut être précisé X	Constitue une unité fiscale 1	28
	et la sonnette Y	et spécifier le N°	N° sonnette X	sonnette 1	29

Statut d'occupation du logement	non déterminé X	vacant 6	changé d'affectation 5	fermé pour insalubrité 4	propriété d'origine publique 3	propriétaire bailleur 2	propriétaire occupant 1	30		
Cohabitation	il y a cohabitation 4	cohabitation probable 3	probablement pas de cohabitation 2					31		
Type de construction	dos à dos 9	construction provisoire 8	logt isolé des bat. non rési-dentiels 7	aménagé par division d'un grand logement 6	appartement construit d'origine 5	en rangée sans accès arrière 4	en rangée 3	maison jumelée 2	maison isolée 1	32
Date de construction de l'immeuble	avant 1919 9		1919 1944 5		après 1944 1			33		
Longueur de la façade sur rue	imprécise XX		sans objet YY		m dm			34 35		
Longueur du jardin de devant	sans objet Y	moins d'1 m 5	1 a 5 m 3	plus de 5 m 1			36			
Prospect devant l'immeuble	sans objet Y	moins de 10m 5	10 a 30 m 3	plus de 30m 1			37			
Largeur du jardin de derrière	sans objet Y	moins de 3 m 5	3 a 10 m 3	plus de 10 m 1			38			
Prospect derrière	sans objet Y	moins de 10 m 5	10 a 30 m 3	plus de 30 m 1			39			
Murs et pavés de la cour	sans objet Y		mauvais 2	bon 1			40			
Emplacement pour voiture	pas d'emplacement 5		un emplacement possible sans garage 3	oui avec ou sans garage 1			41			
Garage	pas de garage 5		garage non fermé 4	à reconstruire 3	à réparer 2	bon état 1		42		
Interdiction de garer	sans objet Y	ligne jaune 2	part. public 2		pas d'interdictions 1			43		
Voie de desserte	sans objet Y		a faire 5	existante 1			44			
Trafic routier	sans objet Y	lourd 5	moyen 3	léger 1			45			
Industrie	fortes nuisances 5		quelques nuisances 3	aucune nuisance 1			46			
Faut-il comprendre cette maison dans un secteur d'intervention	oui 5		non 1			47				

(C)	Pièce N°											Bain	WC
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
Etages	S. Sol	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
	R de C	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
	1	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
	2	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
	3 et +	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
Usagés	Séjour	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
	Séjour + Cuisine	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
	Cuisine	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
	Chambre	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
	Inutilisée	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
Défauts	humidité	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
	ventilation, lumière	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
	plafond bas	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
	état des murs	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
	mauvais plan	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
	état des sols	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	

Plan type		
non obtenu X	sans objet Y	spécifier
48		

Nombre de chambres	
non obtenu X	spécifier
49	

Nombre d'étages	
non obtenu X	spécifier
50	

Défauts		
non obtenu X	oui 2	non 1
51		

Evaluation du coût de remise en état (chaque chiffre est un pourcentage du coût total de l'immeuble)

Ⓓ

Equipements

- 10. Evacuation des eaux
- 11. Evier de cuisine
- 12. Cuisine aménagée
- 13. Colonne d'eau potable
- 14. Eau chaude et froide en 3 pts
- 15. Chauffe-eau central
- 16. Baignoire de salle de bains
- 17. Lavabo
- 18. WC intérieur
- 19. WC. extérieur ou 2^{ème} WC
- 20. Salle de bains

Réparations
Aucune oui à refaire grosses moyennes petites bon

a		3	2	1	1	0
3		2	1	1	f	0
3		2	2	1	1	0
a		1	1	e		0
4		4	3	2	1	0
2		2		1	f	0
1		1	1	e	f	0
3		1	1	e	f	0
4		1	1	e	f	0

non obtenu X	non	2	oui	égout	1	52
non obtenu X	non	2	oui	évier	1	53
non obtenu X	non	2	oui	aménagé	1	54
non obtenu X	non	2	oui	eau f.	1	55
non obtenu X	non	2	oui	c. et f.	1	56
non obtenu X	non	2	oui	c. eau	1	57
non obtenu X	non	2	oui	bains	1	58
non obtenu X	non	2	oui	lavabo	1	59
non obtenu X	non	2	oui	WC int.	1	60
non obtenu X	non	2	oui	2 ^e WC	1	61
non obtenu X	non	2	oui		1	62

parties internes					parties externes				
oui					non				
satisfaisant	mauvaise disposition	utiliser une pièce	diviser une pièce	ajouter une pièce	satisfaisant	mauvaise disposition	utiliser une pièce	diviser une pièce	ajouter une pièce

Parties externes

- 21 Fondations
- 22 Murs extérieurs et de refend
- 23 Fenêtres et portes extérieures
- 24 Souches de cheminées
- 25 Couverture
- 26 Charpente
- 27 Gouttières et descentes
- 28 Peintures extérieures

Réparations
A refaire grosses moyennes petites bon

	18	11	6	2	0
	42	27	15	3	0
	7	4	2	1	0
	3	2	1	1	0
	5	3	2	1	0
	14	9		2	0
	2	1		1	0
	2	1		1	0

Manque d'équipement **63.64**

Défauts des Parties externes **65.66**

Défauts des Parties internes **67.68**

Parties internes

- 29 Conduits de fumée
- 30 Plancher R.deC.
- 31 Gravats à enlever
- 32 Suppression des fumées
- 33 Insonorisation des murs
- 34 Escalier
- 35 Plancher 1^{er} étage
- 36 Cloisons et enduits
- 37 Portes et huisseries
- 38 Réparations des cheminées
- 39 Suppression des fumées
- 40 Plafond
- 41 Isolation du toit
- 42 Décorations intérieures
- 43 Lumière électrique
- 44 Courant force
- 45 Chauffage central
- 46 Gaz
- 47 Cuve à mazout
- 48 Murs et pavés de la cour
- 49 Mauvaise disposition
- 50 Grenier habitable
- 51 Critères locaux spécifiques
- 52 Endroit de dépôt

Non Oui

	2	1			0	
	6	3	2	1	0	
	3	2	1	f	0	
	4	2		1	0	
	5				0	
	2	1		1	0	
	8	5	3	1	0	
	11	6		1	0	
	2	1		1	0	
	1	1			0	
	c	d	e	f	g	
	4	2	1	1	0	
	1				0	
	5	4	2	1	0	
2		2	2	1	f	0
2		2	2	1	f	0
		5	3	2	1	0
a	b					
1	0	1				0
		1	1			0
0	1					
0	7					

Total pour les défauts **69.70**

Coût en \$ **71 72 73 74 71 72 73 74**

Matériau de base **75.76**

Cotation de qualité **77.78**

Insalubrite

Insa- lubre	prob- insalu- bre	prob- non I.	non insalu- bre
4	3	2	1

79

Inspection

int.	ext.
2	1

80

Ⓔ Questionnaire N°

Ⓕ Note N°

Ⓖ Enquêteur

Ⓗ Date

QUESTIONNAIRE PRÉSENTÉ A LA POPULATION

CITÉ DE BRADFORD

Amélioration des habitations et du quartier

1. Adresse

2. Nom

POUR LES QUESTIONS SUIVANTES PRIÈRE DE METTRE UNE CROIX DANS LA CASE INDIQUÉE SELON VOTRE RÉPONSE

3. Êtes-vous le propriétaire de cette maison?..... Oui | Non

4. Si non vous êtes prié de donner le nom et l'adresse du propriétaire

AMÉLIORATION DE LA MAISON

5. Votre maison contient-elle : Oui | Non

a) Une baignoire fixe dans une salle de bain.....

b) Un lavabo

c) Un W.C. intérieur.....

d) Eau chaude et froide sur l'évier, la baignoire et le lavabo.....

e) Évier profond avec écoulement d'eau.....

6. Est-ce que vous avez une mansarde avec

a) Une lucarne.....

b) Une fenêtre de mansarde.....

7. A votre connaissance est-ce que l'installation électrique de la maison a été renouvelée depuis la construction?.....

8. Combien de prises y-a-t-il dans la maison?.....

9. Quelles réparations voudriez-vous qu'on exécute dans la maison?.....

AMÉLIORATION DU QUARTIER

10. La municipalité se propose d'effectuer les travaux suivants dans la rue. Êtes-vous d'accord? Oui | Non

a) L'aménagement des rues avec une bande centrale plantée d'arbres, de buissons, d'herbe, etc.....

b) L'interdiction de la circulation de transit dans le quartier, faite par la création de culs-de-sac partout où c'est possible.....

11. Les travaux suivants sont proposés comme améliorations additionnelles pour le quartier. Vous êtes prié de donner vos opinions. La question du coût ne regarde pas les locataires

	Enthousiaste	Pas opposé	Totalemment opposé	Seriez-vous prêt à contribuer un pourcentage du coût ?	
				Oui	Non
1. L'enlèvement des murs des jardins devant les maisons					
2. Reconstruction des murs des jardins devant les maisons					
3. Nettoyage des murs des maisons.....					
4. Démolition des hangars et murs derrière les maisons					
5. Démolition des hangars derrière les maisons et la réduction de la hauteur des murs des jardins					
6. Recouvrir les rues secondaires privées.....					
7. Réserver des rues secondaires aux piétons...					

- | | Oui | Non |
|---|-----|-----|
| 12. Est-ce que vous possédez une voiture ?..... | | |
| 13. Si « oui » où la garez-vous pendant la nuit ?..... | | |
| a) Dans un garage ou parc à voitures sur votre propriété..... | | |
| b) Dans un garage ou parc à voitures ailleurs..... | | |
| c) Dans la rue..... | | |
| d) Sur votre propriété MAIS PAS DANS UN GARAGE OU PARC A VOITURES.. | | |
| 14. Est-ce que vous loueriez ou feriez construire un garage si un bâtiment ou emplacement
convenable était disponible ?..... | | |
| 15. Il est proposé que de nouveaux garages et hangars devraient être d'un dessin et d'un
fini standard qui s'intègre à la région. Etes-vous d'accord ?..... | | |
| 16. Quelles autres améliorations voudriez-vous voir effectuées dans votre région ?..... | | |
| 17. On propose que la rue devant votre maison serait convertie en une voie réservée aux
piétons avec des pavés artistiques, des arbres et des buissons, etc..... | | |
| Accès réservé aux véhicules des pompiers, aux ambulances, aux voitures de déménagement
et aux livreuses, etc..... | | |
| Êtes-vous d'accord..... | | |
| Si vous n'êtes pas d'accord, indiquez la raison s'il vous plaît..... | | |

NOUS VOUS REMERCIONS DE VOTRE COOPÉRATION

Note : en ce qui concerne les rues qui restent à recouvrir, et au cas où le coût serait à la charge du propriétaire, le prix serait probablement moins et certainement pas plus que s'il s'agissait d'une rue normale.

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

- G. DUPONT "La politique d'amélioration de l'habitat existant en France"
A.N.A.H. - Février 1973.
- ASSOCIATION pour l'Hygiène et le Progrès social dans l'habitation
- Essais à blanc du code des conditions minima de l'habitabilité
- L. VINOIS " L' A.N.A.H."
Equipement - Logement - Transports n° 65
- G. DUPONT "La politique d'amélioration de l'habitat existant en Grande-Bretagne"
Equipement - Logement - Transports n° 71.
"Enquête relative au logement 1961-1962" Belgique
"Habiter" n° 33-34 et n° 37-38.
- MINISTRY of housing and local government - Welsh Office
"Old Houses into new homes"
"House condition survey, England and Wales 1967
Economic trends n° 175 May 1968.
- DEPARTMENT of the environment - Welsh Office
Area Improvement
Note 1 : "Sample house condition survey"
Note 2 : "House conditions survey"
Note 3 : "Improving the environment"

- le cadastre,
- les fichiers du gaz et de l'électricité (exemple de Grenoble)
- les registres du commerce,
- le registre des métiers,
- I.R.P.P.
- Impôts municipaux
- les bénéficiaires industriels et commerciaux.

On voit donc que, pour faire ce genre d'étude, on a recours au maximum de fichiers. Néanmoins, des fiches sont encore remplies pour tout bâtiment et tout logement et des questionnaires proposés.

Les différentes enquêtes de rénovation que nous avons vues nous montrent qu'en général, la décision de la rénovation étant déjà quasiment prise, il est rare qu'on ait une description très détaillée de l'état du logement actuel. Les questionnaires sont le plus souvent axés sur les problèmes de relogement : logement nécessaire et solvabilité des ménages, éventuellement formule de relogement souhaitée.

On fait des enquêtes beaucoup plus détaillées lorsqu'on veut étudier le devenir d'un quartier et la possibilité de le restaurer.

On peut citer ici l'étude faite par le SAEI sur le quartier de Très Cloîtres à Grenoble. L'étude montre qu'une application systématique de la loi Vivien aux logements de ce quartier, le classerait sûrement insalubre. Néanmoins, il y a possibilité de le restaurer moyennant un coût inférieur à celui de la construction de logements sociaux neufs. Sa restauration permettant le maintien des occupants dans les lieux permet de conserver toute une culture et des habitudes de vie qui seraient totalement détruites par un éclatement du quartier et le relogement des habitants à droite ou à gauche.

De telles enquêtes sont exhaustives aussi, comme les enquêtes de rénovation, mais beaucoup plus axées sur la qualité des logements que les enquêtes de rénovation.

Cet exemple montre bien qu'il n'y a pas un type d'enquête universel, mais que chaque enquête est orientée en fonction des objectifs qu'on se fixe, et le questionnaire modelé suivant ce qu'on veut étudier ou même dénombrer.

Il est évidemment bien différent d'enquêter sur la qualité d'un logement suivant qu'on le sait voué à la destruction et dont on veut alors estimer l'indemnisation, ou qu'on veut évaluer les possibilités d'amélioration et le coût de sa remise en état.

Les deux types d'enquête dont nous venons de parler, apparemment très proches, peuvent être ainsi dans les faits, très différents.

Nous donnerons un autre exemple d'enquête locale : l'enquête sur les mal logés dans l'Oise.

2 - Enquête de la SACEC sur les asociaux et les mal logés dans l'Oise

Cette étude a été faite à la demande du Préfet de l'Oise, son souci étant d'évaluer le nombre des mal logés vivant dans des taudis dans l'Oise, de connaître les aspects psychologiques, sociologiques et économiques de ces populations et d'étudier les solutions possibles de relogement.

Il a donc été fait un recensement exhaustif des mal logés dans le département.

La liste des personnes à enquêter a été établie en effectuant un recouplement entre les différents organismes ayant des liens avec les mal logés, c'est à dire :

- Subdivision de gendarmerie,
- Police municipale,
- Subdivision de l'équipement et du logement,
- Assistantes sociales du département (secteurs urbains et agricoles),
- Mairies (maires et services du logement).

Le recouplement de ces différents fichiers est un travail important, mais il permet de compenser les oublis, car on sait que la seule utilisation des fichiers de demande de logement n'aurait fourni que 40 % des ménages enquêtés.

La liste constituée ainsi est donc exhaustive, ou du moins suffisamment représentative. Seuls, les ménages en habitat ordinaire ont été interrogés, et les hôtels, les meublés et les garnis où l'on trouve surtout des célibataires et la main-d'oeuvre étrangère, ont été exclus du champ de l'enquête, bien qu'ils soient aussi localisés.

L'enquête a donc porté sur 1 866 groupes familiaux, soit 9 631 personnes et 1,8 % de la population du département.

Les questionnaires ont été préparés par des interviews et un test du questionnaire. Les enquêteurs sont des personnels de l'équipement et du logement, travaillant habituellement dans l'Oise, et qui ont été formés spécialement pour cette enquête.

Le questionnaire comporte des questions très précises et très directes, formulées de manière simple, le tout étant assez bref. Nous le donnons ici. Il se distingue à la fois des questionnaires type recensement par la formulation des questions plus compréhensibles à tous et des questionnaires très techniques que nous avons vus dans le cadre de l'amélioration de l'habitat ancien.

Il comporte une description assez sommaire du logement, avec des éléments significatifs de la qualité du logement, comme par exemple le revêtement du sol (terre battue, ciment nu, carrelage brique, parquet, linoléum, autres ...). Cette question est intéressante car c'est un élément facile à noter et assez significatif.

Les résultats fournissent un classement des logements suivant leurs caractéristiques :

La classification est la suivante :

Types d'habitation	%
1. Lotissement en dur (constructions d'après-guerre)	56,8 %
2. Maisons traditionnelles	5,0 %
3. Bidonvilles	6,6 %
4. Baraques-remises	18,0 %
5. Anciennes propriétés (château - moulin)	9,6 %
6. Ambulants isolés	2,9 %
7. Ambulants groupés	1,1 %
TOTAL	100,0 %

On regrette que la SACEC n'indique pas, dans les résultats, les définitions de ces nomenclatures, ainsi que les recoupements avec des nomenclatures classiques comme celles du recensement par exemple.

Le relevé des éléments de confort est assez classique, mais plus axé sur le mauvais confort que le recensement. Par exemple pour l'eau, on distingue :

- . sans eau,
- . un point d'eau sur l'évier,
- . plusieurs points d'eau
- . eau chaude installée.

Moyens de chauffage : alors que dans le recensement, le seul moyen de chauffage repéré est le chauffage central, ici on a :

	%	% Oise 1968	% France entière 1968
Chauffage central	0	18,3	34,9
Cuisinière seule	47		
Cuisinière + poêle	26		
Un poêle	18		
Plusieurs poêles	8		
Rien	1		

La présence de la cuisinière seule indique qu'elle sert à la fois au chauffage et à la cuisine ; c'est l'indice d'un mode de vie collectif.

Le revêtement du sol :

Revêtements	%
Terre battue	1
Ciment nu	15
Carrelage brique	40
Parquet	17
Linoléum	25
Autres	2
TOTAL	100

L'insalubrité découlant de l'absence de lumière et d'aération a été mesurée en estimant le nombre de fenêtres par pièce qui paraît normal ici : 1,28. La surface des fenêtres n'a pas été relevée.

Un autre élément significatif retenu est le nombre de lits par logement.

Distribution du nombre de lits par logement

Nombre de lits	%
1 lit	19,1 %
2 lits	21,6 %
3 lits	19,6 %
4 lits	14,8 %
5 lits	10,7 %
6 lits et plus	14,2 %
TOTAL	100,0 %

On estime ainsi l'occupation à 1,6 enfants par lit

Nous ne citons ici que les résultats peu courants dans les enquêtes afin de situer l'originalité de cette enquête.

Bien qu'elle paraisse, sous certains aspects, un peu simpliste, cette enquête semble intéressante. Son exhaustivité repose sur l'hypothèse que tous les gens mal logés ou asociaux sont fichés par l'administration et repérés. C'est vrai dans certains cas comme les bidonvilles par exemple, mais sûrement moins vrai pour tout l'habitat insalubre diffus dans les vieux quartiers.

Ce point met bien l'accent sur la difficulté à constituer un échantillon pour faire une enquête sur les mal logés. Un tirage dans les feuilles de recensement nous fournit un échantillon beaucoup plus large et, soit on visite tous ces logements, bons ou mauvais comme dans l'enquête belge par exemple, soit on élimine les logements récents, comme dans les essais à blanc du code des conditions minimales d'habitabilité.

L'échantillon est constitué ici en utilisant la connaissance des taudis par les administrations locales et il permet de ne visiter que les mauvais logements, mais il comporte une part d'arbitraire et un grand nombre d'oublis.

ENQUETE DE LA S.A.C.E.C. SUR LES ASOCIAUX DANS L'OISE

1 866 groupes familiaux - en tout 9 631 personnes

- LE QUESTIONNAIRE -

Le questionnaire d'enquête a été réalisé sur carte pré-perforée selon la technique Perfo-guide. Cette technique permet une exploitation rapide des résultats et une mise en oeuvre particulièrement aisée.

On trouvera ci-dessous la liste des questions qui ont été posées.

- Q2 - Depuis 10 ans, combien de fois avez-vous changé de logement ?
- Q3 - Depuis combien de temps habitez-vous ici ?
- Q4 - Combien de personnes vivent avec vous ?
- Q4 bis - Nombre de personnes autres que le ménage principal ?
- Q5 - Et parmi les personnes qui habitent avec vous, qui travaille actuellement ?
(dans le ménage)
- Q5 bis - en en dehors du ménage ?
- Q8 - Combien avez-vous de pièces ici ? (cuisine comprise) ?
- Q9 - Combien y a-t-il de fenêtres chez vous ?
- Q10 - Les WC. sont-ils à l'intérieur ? A l'extérieur ?
- Q11 - Avez-vous l'eau chez vous ?
- Q12 - Avez-vous l'électricité ?
- Q13 - Qu'avez-vous sur le sol ? (par terre)
- Q14 - Qu'est-ce que vous avez pour vous chauffer ?
- Q15 - Qu'avez-vous comme mobilier ?
- Q16 - Avez-vous la télévision ?
- Q17 - Avez-vous voiture, machine à laver ?
- Q18 - Désirez-vous changer de logement ?
- Q19 - Combien de pièces vous faudrait-il (cuisine comprise) ?
- Q20 - Pour que cela ne vous gêne pas pour vivre, combien pourriez vous mettre par mois dans votre loyer ?
- Q21 - Avez-vous déposé une demande de logement ?
- Q22 - Quand l'avez-vous déposée ?
- Q23 - Qu'est-ce que vous payez ici ?
- Q24 - Comment avez-vous eu ce logement ?
- Q25 - Avez-vous payé quelque chose pour entrer ici en plus du loyer ?
- Q26 - Recevez-vous du courrier personnel ? (fréquence)
- Q27 - Qui l'apporte ?
- Q28 - Quand avez-vous vu un médecin pour la famille ?
- Q28 bis - Profession

- Q29 - Nationalité
- Q30 - Pour les étrangers : en famille, quelle langue parlez-vous ?
- Q31 - Qui, chez-vous, parle le français ?
- Q32 - Et qui l'écrit ?
- Q33 - Quel est le montant des salaires de la famille ?
- Q34 - Quel est le montant des aides sociales ?
- Q35 - Type d'habitat ?

- Nombre d'enfants allant régulièrement à l'école
 - Code commune
 - Sexe de l'enquêté
 - Age de l'enquêté.
-

C H A P I T R E I I I

LE MAUVAIS LOGEMENT, SA DEFINITION PAR QUESTIONNAIRE D'ENQUETE

Au-delà du repérage et du comptage des logements, l'opération de recensement ne peut être menée à bien que si l'on dispose d'un outil descriptif adapté à ce que l'on veut connaître. Le questionnaire-logement permet de classer les logements observés dans un certain nombre de catégories susceptibles de cerner le mauvais logement.

Nous allons exposer les multiples difficultés que l'on rencontre à ce sujet et avant d'examiner de plus près le problème des questionnaires d'enquête adaptés au mauvais logement, nous prendrons un peu de recul pour la question générale du questionnaire comme outil d'investigation du logement.

I - Problématique générale

Comme nous le verrons dans la seconde partie, il existe une certaine variété de questionnaires destinés à la description d'un logement. L'ensemble des questions introduites soulève des difficultés quand on cherche à justifier leurs fondements, et surtout quand on s'interroge sur les voies à prendre pour améliorer le questionnaire. Ces incertitudes sur la valeur des matériaux recueillis induisent des difficultés dans l'exploitation et l'interprétation. Dans cette perspective, l'arbitraire de certaines nomenclatures, de classements, de comparaisons de logements bloque toute capacité à répondre d'une manière satisfaisante à des questions plus fondamentales comme celle de savoir ce qu'est un mauvais logement. On peut dire que les enquêtes empiriques ont donné de mauvaises habitudes dans la mesure où l'on a oublié de s'interroger sur l'objet de l'investigation : le logement; et que, par là, on ne connaît plus les limites de validité du questionnaire.

Ces difficultés seront précisées dans une première partie. La partie suivante introduira une réflexion sur le bien-logement : elle permettra de centrer le sujet, de donner des lignes directrices pour cerner le problème du mauvais logement et pour discuter des questionnaires sur le logement.

1) Quelques difficultés dans l'usage des questionnaires

Sans prétendre à l'exhaustivité, trois premières sources de difficultés apparaissent dans l'usage des questionnaires :

- les présupposés implicites et les blocages qui en résultent seront d'abord exposés à partir d'un exemple de questionnaire largement utilisé par l'INSEE (recensement, enquête-logement) ;
- la destination de l'enquête ou l'usage que l'on veut en faire ;
- les incertitudes sur le choix des nomenclatures.

1.1) L'enquête-logement I.N.S.E.E.-C.R.E.D.O.C.

Sans entrer dans le détail, le logement est décrit par une batterie de questions portant sur les caractéristiques de l'immeuble, le nombre de pièces et l'usage de quelques unes, les éléments de confort (eau, WC., installations sanitaires, chauffage central), le statut d'occupation, ainsi que différents renseignements sur le mode de financement du service rendu.

Il convient de noter que l'on dispose également de questions sur le même occupant, et que la liaison entre l'occupant et son logement est repérée par une question de satisfaction (vous estimez-vous mal logé ? si oui, pourquoi ?) et par les désirs concernant un autre logement dans le cas d'une insatisfaction.

Il est évidemment très important d'étudier le logement en relation avec ses habitants ; l'inconvénient est qu'ici, la relation se réduit à une juxtaposition équivoque dont un résultat en apparence paradoxal, est que sur trois ménages placés dans de mauvaises conditions de logement, il n'y en ait qu'un pour s'estimer mal logé (1).

Cette remarque faite, nous allons indiquer ce qui nous semble être la conception, l'idée qui sous-tend ce questionnaire et qui pousse à le perfectionner dans un sens qui nous paraît conduire à une impasse, ou du moins à des améliorations très marginales. Car cet instrument de mesure de la qualité du logement est trop grossier. Il n'est pas possible, par exemple, de distinguer deux logements, l'un de bon confort, l'autre d'un très bon confort.

Comment le logement est-il appréhendé ? Essentiellement par l'intermédiaire de la conception selon laquelle il est un objet susceptible de remplir un certain nombre de fonctions comme : dormir, prendre des repas, recevoir, faire la cuisine, laver et sécher le linge, repasser, faire sa toilette, entreposer des objets, se détendre, jouer avec/pour les enfants, bricoler ou travailler, etc... Les enquêtes ne permettent pas de cerner toutes ces fonctions, mais c'est la voie, on demande au ménage si son appartement a une cuisine, l'eau, les WC., des installations sanitaires, etc... et l'on devine les fonctions implicites qui sont impliquées. Pour le moment, la liste est relativement courte car les réponses à une dizaine de questions sont déjà suffisamment discriminantes, mais on est de plus en plus gêné par la brièveté de la liste qu'il faudrait allonger.

(1) P. Maréchal : "Quelques réflexions sur le logement et sa demande" - Ronéoté 1972

Le logement est donc décrit par une collection dont chaque élément représente une fonction d'une manière explicite ou non (le nombre de pièces n'indique pas à quoi elles servent. Par contre, le chauffage central permet de se chauffer d'une manière pratique), mais on ne voit pas très bien ce qui permet de conserver ou de rejeter un élément de la collection dans le questionnaire. Pourquoi ne pas parler des ouvertures, des fenêtres, pourquoi ne pas parler du bruit, des nuisances ... Pourquoi surtout, "améliorer le questionnaire de 1970 en introduisant une question concernant l'existence du téléphone. Par contre, pourquoi ne pas introduire une question sur la jouissance ou non d'une résidence secondaire ? Si l'on veut savoir comment sont logés les Français, il est important de cerner ce problème grandissant de maisons multiples pour une même famille.

De plus, de cette perception trop empirique du logement, il reste que l'on demeure sans réponse devant un certain nombre de questions que la forme même du questionnaire amène à se poser. Par exemple, comment comparer deux logements ? Comment donner un contenu à la phrase : ces deux logements sont équivalents ? comme on a de fortes raisons de penser que ce n'est pas le mécanisme du marché qui pourra le dire, on peut ajouter la question : pour qui ces logements sont-ils équivalents ? On est conduit à porter un jugement sur les logements en donnant un sens à l'équivalence, à la comparaison et ainsi, à la construction d'une échelle de confort.

Autre lacune importante : la conception sous-jacente du logement induit une conception linéaire de la qualité du logement grâce à une hiérarchie qui introduit des seuils marquant les bonnes et les mauvaises conditions de logement : mais, simultanément, on dégage un progrès historique car on fait apparaître les gens d'autrefois comme nécessairement mal-logés par opposition à ceux d'aujourd'hui qui seraient de mieux en mieux logés. Une telle conclusion est évidemment fautive. Ce qui signifie que le mode de connaissance du logement issu du questionnaire est incapable de déceler ces évolutions et d'en avoir une connaissance approfondie.

Il est évidemment loisible d'utiliser ce type de questionnaire pour classer les logements, mais la validité d'une telle opération est sujette à caution et ses lacunes apparaissent nettement dès que l'on veut approfondir en cherchant à se servir des résultats obtenus pour divers domaines. Il nous semble que c'est surtout la démarche qui a contribué à son élaboration qui provoque ces vices.

Pour résumer, on peut dire que des pré-supposés visent à considérer le logement comme une accumulation de fonctions conduisant à des descriptions de logement qui trouvent leur propre limitation dans l'ampleur de la collection des questions, bloquent la compréhension de tout processus d'évolution aussi bien historique que sociale, à la limite, empêche de connaître ce qu'est le bien-logement.

1.2) La destination de l'enquête

Il est impossible de concevoir un ensemble de questions dont l'explication permettrait de répondre à des problèmes aussi variés que l'évolution générale du confort dans le stock de logement, la dégradation du patrimoine immobilier, l'évolution de la qualité de la construction, l'évaluation du bâti pour constituer un bilan immobilier d'un quartier, etc...

Il faut à la fois tenir compte de la taille de l'échantillon, du contexte légal, des particularités du domaine observé, des filières de collecte des données...

Prenons un exemple (1) : comment bâtir des indicateurs de la qualité de la construction ? D'abord pour qui ? Il y a le maître d'ouvrage qui demande à un indicateur de qualité de le renseigner sur l'intérêt du projet qui lui est soumis. D'autres agents veulent avoir une autre estimation : les responsables de la politique du logement qui aimeraient disposer d'un indice dont l'évolution reflèterait celle de la qualité moyenne des logements construits. Sans entrer dans le détail, on peut indiquer que pour les uns, on pourra utiliser la méthode de la consistance utile du CSTB, pour d'autres, la surface moyenne par logement ... En tout cas, le questionnaire évoqué dans le paragraphe précédent est totalement inopérant.

Parallèlement, pour le mauvais logement, des problèmes équivalents se posent : veut-on par exemple, recenser les logements insalubres ou estimer un coût de réparations et d'améliorations ... Veut-on une estimation qui soit une photographie d'une situation ou un outil pour mener localement une politique ?

Autant de questions qui orientent l'élaboration du questionnaire.

1.3) Les incertitudes sur le choix des nomenclatures

Ce problème a été évoqué précédemment et le sera plus loin également. Il est donc inutile de développer ce point ici.

2) La valeur d'usage du logement et la théorie des besoins

La plupart des difficultés énoncées ci-dessus et les blocages et carences qu'elles induisent ne sont pas le résultat de quelques maladroites, mais d'une démarche préalable, génératrice de contradictions. Nous rattacherons ceci à la théorie des besoins.

2.1) L'utilisation de la théorie des besoins et ses omissions

- a) On pourrait dire que le propre des études sur le logement est d'explicitier le pourquoi de la crise du logement, et, prendre la mesure de ce phénomène conduit inéluctablement à s'interroger sur le bien-logement : qu'est-ce qu'un logement ? A quoi sert-il ? ou plutôt, à qui doit-il servir ? La nécessité de cette référence normative puise sa logique, probablement, dans la division des tâches de ceux qui contribuent à la production et à la gestion des logements. Il faut qu'il existe un consensus sur ce qui est normal, bon, acceptable. Nous verrons plus loin comment, en partie, ce consensus s'établit. Mais la question dont la réponse est en perpétuelle évolution reste finalement toujours posée, ou du moins, dans sa complexité, mérite sans cesse qu'on y revienne, que ce soit pour définir ce qu'est un mauvais logement, pour juger de la valeur (et du contrôle de celle-ci) d'une nouvelle construction.

(1) Jean Lafont et Danièle Rouard - "Les indicateurs de qualité de la construction, la réglementation des marchés publics et son influence sur la qualité de la construction - CEPREMAP - 1972.

Comment procède-t-on usuellement ? La méthode passe par l'élaboration d'une liste des besoins de l'homme (isolé ou en famille isolée) que le logement doit satisfaire : il y a le besoin de dormir, de se reposer, de se protéger du froid, des éléments extérieurs, de se nourrir ... liste évidemment longue dont un exemple peut être trouvé dans la référence (1) de la bibliographie intitulée "liste des exigences humaines" en matière de logement. Sans entrer dans le détail, les exigences répertoriées sont des exigences acoustiques, affectives et respiratoires tactiles, visuelles, hygrothermiques ..., de sécurité, d'hygiène, d'intimité, d'adaptation au mode de vie, de prévention contre les événements imprévus ou catastrophes, et enfin, économiques. Il est à noter que ces critères qui se mettent en place ont une ambition internationale puisqu'explicité dans le cadre du C.I.B. (Conseil International du Bâtiment pour la Recherche, l'Etude et la Documentation).

Mais ce travail implique un jugement du groupe de travail (par exemple) pour décider quels sont les besoins indispensables aux autres, ou ce qui revient au même, ce groupe doit juger les éléments, objets ... qu'il accepte que d'autres n'aient pas. Ceci est particulièrement net quand on compare la liste des exigences évoquées ci-dessus et, par exemple, les normes minimales d'habitabilité. La différence signifie que l'on accepte (ou tolère) que certaines personnes vivent dans des conditions inférieures. Parfois, des enquêtes plus fines cherchent à préciser des groupes dont les aspirations en matière de logement (aspirations : besoins perçus non satisfaits) soient homogènes de manière à promouvoir des politiques adaptées destinées à augmenter la satisfaction générale au moindre coût.

Une critique qui s'impose est que l'enquête donne peu de latitude pour l'expression des aspirations. C'est une méthode biaisée pour révéler les motifs d'insatisfactions.

Ceci a conduit des psychosociologues à préférer d'autres moyens d'investigation pour mieux cerner des besoins qui seraient alors de nature psychique. Ainsi ont été mises en évidence des fonctions psychosociologiques du logement comme la fonction de protection contre le monde extérieur (contrôle des communications avec autrui, refuge vis-à-vis de l'étranger, liberté d'être différent des autres), la fonction de préservation du "Moi" à l'intérieur de l'espace familial (équilibre entre le refuge intérieur et l'attraction du monde extérieur, indépendance de chacun dans le cadre familial), la fonction d'assurance et de constitution de l'unité familiale (lien principal d'attraction effective, centre d'éducation des enfants), la fonction de consommation en commun des plaisirs du monde extérieur (2).

De cette manière, il apparaît clairement que la liste des besoins s'allonge et s'allongera indéfiniment, plus ou moins rapidement dans certains domaines selon la possibilité de mesurer d'une manière satisfaisante la "valeur" des divers éléments qui contribuent à la satisfaction des besoins.

Pour le logement, la conséquence est la notion de qualité qui apparaît, c'est à dire l'aptitude à satisfaire une série de besoins.

(1) G. Blachère - "Liste des exigences humaines" - BUILD, n° 6, 1971.

(2) J. Palmade - "Le problème du logement" - Approche psychologique - Dunod 1977.

- b) Poser et résoudre le problème de cette manière a l'avantage de l'immédiateté et de la simplicité. Mais "simplicité n'est pas vérité". La capacité opératoire ou plutôt la facilité d'application ne doit pas masquer tout ce qui est omis, nous le verrons plus loin, ni la filiation théorique de cette approche.

D'abord, le sujet (l'homme) et l'objet (le logement), sont considérés comme des entités autonomes et séparées ; ainsi, l'économiste, le psychologue.. se donnent un sujet et un objet dont les existences respectives échappent à toute dimension sociale et historique (le sujet est porteur de besoins innés et immuables), et le fondement de la relation (qu'il faut bien introduire) trouve sa solution dans le concept de besoin : le logement est tel ou doit être tel puisque l'homme en a besoin.

Tout ceci se situe dans un monde de pénurie, de rareté où, précisément, la motivation fondamentale de l'activité économique, des comportements est la satisfaction des besoins humains. Le besoin apparaît comme élément d'une façon d'être et même de percevoir les choses. Sa satisfaction apparaît comme la saturation d'un ensemble. Si quelque chose manque, on parlera de tension, de déséquilibre, de disfonctionnement (1). De cette manière, il n'apparaît pas de superflu ; tout ce qui est besoin est indispensable.

Une relation quasi-fermée existe entre le manque et l'insolvabilité, c'est à dire que l'on pose les axiomes suivants :

- tout besoin peut être satisfait par l'objet d'une production, par un produit (fruit conscient d'un processus de production) ;
- l'insatisfaction ne peut être due qu'à un manque de ressources.

D'où tous les travaux sur les fonctions de satisfactions, les substitutions, les courbes de demande solvables, etc... D'où la nécessité de définir des produits acceptables pour des groupes précis, car on sait bien que les aspirations diffèrent, même si l'on ne sait pas très bien dire si les besoins sont les mêmes pour tout le monde.

La théorie des besoins, dont nous avons indiqué sommairement quelques traits, apparaît donc comme un outil pour orienter la production. L'importance de son usage ne peut pas laisser indifférent, et, même si elle s'avère erronée, il reste que l'on doit expliquer sa logique d'existence. En particulier, son apport est essentiel pour tenter de "bien" faire fonctionner, d'où ses rapports avec la notion de bien-être. Mais elle refuse (et nie même le problème) de se poser la question du fonctionnement.

c) Les omissions

Il n'est pas possible de prétendre ici donner une critique complète de la démarche liée à la théorie des besoins et à ses conséquences. Au-delà des insatisfactions et des silences que provoque une telle méthode, il s'agit de présenter un certain nombre de faits, de résultats de travaux qui indiquent clairement que beaucoup de choses, et non des moindres, sont oubliées, niées.

(1) P.H. Chombart de Lauwe - "Aspirations et transformations sociales - Anthropos 1970

Tout d'abord, il convient de ne pas oublier que les besoins (ce dont les hommes usent car cela leur est nécessaire) sont historiquement déterminés et qu'ils renvoient à une réalité sociale qui interdit de prendre en considération l'idée de consommateur isolé.

Si l'on peut dire que l'homme a besoin de maison parce que sa constitution physiologique lui impose la nécessité d'une protection thermique, d'un abri pour le sommeil et d'une zone protectrice pour ses jeunes enfants ..., il n'en reste pas moins que la construction de maisons s'est faite de manière très diverse et la réponse à des questions aussi importantes que celles soulevées par les dispositifs pour l'eau, le feu, le toit, le contact avec le sol ... (1) a été donnée en fonction des circonstances climatiques, géographiques et du développement des forces productives. Or, il faut admettre que chaque époque a vu se créer la maison "optimale", compte tenu des techniques, des matériaux locaux... Il s'ensuit que, pour chaque période, un type de maison existe, satisfaisant pleinement ses occupants, car il ne leur est pas possible de concevoir autre chose. On ne peut donc parler de progrès qui conduirait à penser qu'il existe un ordre parmi les types d'habitat : une telle vision n'a aucun sens.

Cependant, simultanément, pour un même type de maisons historiquement déterminées, des inégalités importantes s'imposent à l'observation et l'interprétation de ce fait, ne peut que passer par l'analyse des rapports sociaux et non par l'examen des besoins de l'homme. Les disparités sont plus des conséquences que des inadéquations regrettables.

On pourra objecter que ces considérations introduisent une relativité historique qui n'intéresse guère les décideurs d'aujourd'hui. Voire. La théorie des besoins est, par contre, directement remise en cause.

Des travaux actuels sur la consommation en arrivent à rejeter la théorie des besoins comme source de tautologie et s'appliquent à découvrir les processus économiques et sociaux qui jouent sur l'évolution de la consommation (2). Ainsi, Baudrillard indique que "l'objet n'est rien" ; il n'est rien que les différents types de relations et de signification qui viennent converger, se contredire, se nouer sur lui en tant que tel". Il distingue "la logique de la consommation, qui est une logique du signe et de la différence, de plusieurs autres logiques qui s'y enchevêtrent d'habitude par la force de l'évidence". Quatre logiques seraient de la sorte, en cause :

- une logique fonctionnelle de la valeur d'usage (logique des opérations pratiques)
- une logique économique de la valeur d'échange (logique de l'équivalence)
- une logique de l'échange symbolique (logique de l'ambivalence)
- une logique de la valeur-signé (logique de la différence).

Ces considérations prennent une force d'autant plus grande que, dès lors qu'un choix est possible dans la consommation, celle-ci perd une part de son autonomie pour subir des influences (entretenues par le système de production) dont les ressorts peuvent résulter de l'enchevêtrement des quatre logiques. Tous ces éléments interviennent, d'une manière évidente, pour les logements luxueux que l'on construit actuellement (par exemple).

(1) Pierre Deffontaines - "L'homme et sa maison" - Gallimard - 1972.

(2) Jean Baudrillard - "La genèse idéologique des besoins" - Cahiers internationaux de sociologie.

L'utilisation de la théorie des besoins conduit à définir ce qui est normal, ce qui est bon, sinon indispensable. Cela se traduit par la définition d'un habitat normalisé, c'est à dire répondant à des critères préalablement définis ; on dira alors que ceci constitue un bon logement. Pour repréciser la signification de cette normalité, il faut voir que cela implique que l'on estime que l'homme est satisfait totalement ou en partie par un tel logement. Déjà, les enquêtes sur les opinions, aussi grossières soient-elles, infirment de telles conclusions.

De plus, il faut noter que la situation de bon confort est une situation normale pour certains groupes sociaux que l'on distingue par exemple, par la catégorie socio-professionnelle (normal ici signifie que 70 % au moins du groupe jouissent d'un bon confort) : ces groupes sont composés d'industriels, de gros commerçants, de professions libérales, de professeurs, d'ingénieurs, cadres administratifs supérieurs, techniciens ... soit moins de 20 % de la population. Par contre, cette situation de bon confort est rare (30 %) pour environ 20 % de la population. Ainsi, ce qui est considéré comme bon, sain, normal, n'est que la situation acquise par un groupe restreint de la population. De cette manière, ce qui est normal n'est le fait que d'un groupe minoritaire et la moyenne ne reflète pas la situation qui est considérée comme satisfaisante. Il est certes meilleur d'avoir un logement de bon confort qu'un logement de mauvais confort, mais cette conception de bon confort qui est un état normal pour les groupes sociaux les plus aisés élimine des aspects du logement qui ont une influence déterminante sur l'adéquation du logement aux besoins d'un groupe socio-culturel.

Quels sont les aspects éliminés ? Ils sont le plus souvent mis en évidence à partir de la distinction qui existe entre l'habitat et "l'habiter" (cf. H. Lefebvre, par exemple). L'habiter correspond à une pratique des espaces dont l'appropriation marque une adaptation progressive de l'habitant à son habitat et inversement (ce qui implique la possibilité de transformations), selon des fins propres à son occupant, selon l'importance qu'il donne à chaque acte de la vie, selon son mode de vie, pour être bref.

L'habiter a un fort contenu qui ne peut se révéler, se pratiquer que si l'occasion lui en est donnée. C'est, en particulier, le cas pour les bidonvilles, habitat précaire, voire insalubre, mais dont la construction et la conception sont laissées à l'initiative de ses bâtisseurs.

Une étude sur le bidonville de Nanterre (1), permet de comprendre comment la structure du bidonville est un équilibre dialectique entre la nécessité d'économie maximum et les modèles culturels. Par exemple, on sait que dans le monde musulman, la femme est isolée dans la maison et ne peut se trouver à l'extérieur que fortuitement, en se cachant, comme une ombre. Ainsi, "les espaces de la maison s'inscrivent logiquement dans la continuité de la rue, suivant cette hiérarchisation de privauté croissante. Mais un changement radical intervient : alors que l'espace extérieur est l'espace de l'homme, l'espace de la maison est l'espace de la mère de famille".

De cette manière, l'on passe :

(1) J. Herpin et S. Santelli - "Le bidonville", phénomène urbain direct - L'architecture d'aujourd'hui - 1971.

- de la rue	espace extérieur public
- à la ruelle	espace extérieur semi-public
- puis dans la cour (espace extérieur de la femme	espace extérieur privé
- on entre dans la maison par la cuisine (espace intérieur d'accueil, transition)	espace intérieur non familial
- puis l'on trouve le séjour lieu cérémonial et lieu de vie de la famille	espace intérieur familial
- enfin la chambre de la mère (conjugale) (intimation extrême de l'espace)	espace intérieur de la mère

On pénètre donc "successivement dans des espaces spécifiques qui nous conduisent graduellement vers une appropriation de plus en plus grande de l'espace. Cette hiérarchie du public au privé constitue une série d'écrans protecteurs qui renforcent la privauté de la maison, tout en assurant une transition continue de la communauté extérieure à la privauté intérieure".

Il est évident que ce plan n'existe pas dans nos constructions et les auteurs montrent le "désarroi" de familles musulmanes vivant dans une cité de transit, plan HLM où l'on ne trouve ni cour, ni même la conception de la cuisine, ni circuit intérieur vers des espaces de plus en plus privatifs... Ils concluent en disant que l'approbation de l'espace dans la cité de transit se fait en conflit entre l'espace imposé et l'espace vécu. Ce décalage entre les données matérielles et l'environnement psychologique et symbolique nécessaire montre bien qu'il ne s'agit pas de "qualité médiocre" des matériaux, ou des appréciations "esthétiques", mais il met en cause l'organisation de la famille et du groupe, favorisant la perte de leur identité et de leur personne même".

Dans un bidonville, l'équilibre ethnique n'est pas ébranlé. Une telle remarque explique, en partie, pourquoi les réactions sont si violentes à l'égard des opérations de résorption des bidonvilles et des propositions de relogement qui dispersent les familles ou le groupe qui cherchent à sauvegarder une cohésion susceptible de permettre à ses membres de vivre dans un monde qu'ils connaissent, qu'ils comprennent même s'il n'en est qu'une forme abâtardie.

Certes, les baraquements présentent des conditions de logement inférieures à ce qu'ils ont pu avoir dans leurs pays d'origine, mais dans un monde étranger, l'élément primordial est la possibilité d'être entre soi : c'est une attitude pour lutter contre l'angoisse de l'isolement.

On pourrait objecter que, ce qui vaut pour les immigrés ne peut trouver son équivalent pour les mal-logés Français. Là encore, cela revient à faire fi d'une certaine résistance à vivre en HLM de la part de personnes occupant des logements insalubres par exemple. Le plus souvent, la perte de liberté est mise en avant pour justifier une telle attitude. "Quand "l'habiter" est privé de toute fonction ludique pour n'être plus réservé qu'en gîte et en couvert, il ressemble étrangement à la prison"(1).

(1) Colette Pétonnet - "La ville vue par en dessous" - Année sociologique - 1972.

Car, dans des cités de transit à maisons de plainpied ou même dans des zones pavillonnaires, il y a une manière d'habiter qui s'enrichit de tous les espaces intérieurs comme extérieurs, surtout ceux-ci que leur "habiter" intègre, alors que l'urbain moderne l'exclut.

On pourrait suggérer que c'est l'accoutumance à un type d'habitat (le pavillon par exemple) qui fige un mode de vie. En fait, cela est plus complexe car on peut "habiter" un même type d'habitat de plusieurs manières comme il est possible de le voir en comparant l'usage divers des maisons individuelles (1).

A la pratique de l'habiter qu'ignore la théorie des besoins, on peut ajouter d'autres aspects importants qui sont attachés au logement ; par exemple, les généralisations hâtives des représentations sociales ; si le bidonville, la baraque, bref, tout habitat précaire est considéré comme anormal, il s'avère que souvent, cette notion de normalité, d'abord attachée à l'apparence de l'habitat, s'applique presque aussitôt à ses habitants. Ce phénomène de sujet ne peut manquer de gêner ceux qui sont frappés par cette dévalorisation et l'on comprend bien que cette tare du logement risque d'effacer toute autre qualité.

Tous ces exemples sont destinés à donner une indication intuitive sur les omissions de l'analyse du logement par la théorie des besoins. Ils soulignent quelques travers d'une pensée normative. Cependant, il convient d'aller plus loin pour préciser ce qu'est un mauvais logement.

2.2) La valeur d'usage du logement

Le concept de valeur d'usage, quoique érodé par le temps et souvent mésinterprété, permet d'une part, de ne considérer que les conditions objectives et d'autre part, d'insérer l'objet dont on use dans un contexte plus général à la fois, de reproduction et de développement des forces productives.

La perspective est renversée : au lieu de se demander à quels besoins doit répondre un logement, on cherche à préciser qui habite dans quoi, pourquoi ? S'il y a une évolution, quelle en est la logique ? ... Cette approche doit permettre de préciser les raisons des multiples déterminations que l'on veut déceler sous l'expression de mauvais logement.

Dans cette approche, il n'existe pas une valeur d'usage pour le logement, c'est à dire un type de logement satisfaisant qui permettrait de servir d'étalon pour apprécier la plus ou moins grande qualité des autres. "L'utilité d'une chose fait de cette chose une valeur d'usage" (cf. Marx). Une précision s'impose toujours : la référence à celui qui fait usage et le contexte de son acte.

L'élément important est qu'il n'est pas possible d'analyser un objet de consommation sans approfondir la relation très forte qui s'établit avec son usager. Ceci est fondamental pour la valeur d'usage du logement.

(1) H. et M.G. Raymond, N. et A. Haumont - "L'habitat pavillonnaire" - CRU - 1971.

Cette relation est complexe dans le cas présent car elle met en jeu une pratique de l'habiter, une occupation de l'espace, l'adéquation à la fonction essentielle de tout bien de consommation, c'est à dire l'entretien et la reproduction de la force de travail..

La résultante, la valeur d'usage, prend sa forme dans un contexte produit par le stade de développement d'un mode de production : aux possibilités techniques s'ajoutent la division sociale de l'espace, les conditions de reproduction et d'utilisation de la main d'oeuvre (son degré de technicité, sa relative santé qui implique sa conservation dans la lutte contre la morbidité...); le passage plus ou moins rapide d'une culture à une autre (migrations), l'organisation et le financement de l'offre de logements...

Il s'ensuit que les valeurs d'usage ne sont pas comparables, quantifiables, mesurables. Certaines peuvent être semblables, mais, au-delà, toute hiérarchie introduite par un ordre entre des classes de logement trouve sa justification implicite dans la hiérarchie sociale.

Précisons quelques points de ces remarques générales :

- le logement est un élément nécessaire de consommation.

Sans insister sur cet aspect obligatoire, le logement entre dans un contexte plus général par l'intermédiaire de sa localisation : en effet, la valeur d'usage du logement ne peut pas être appréhendée en faisant abstraction de l'espace dans lequel il s'insère. Il n'est pas possible, sans arbitraire, d'isoler le logement, le cadre bâti de sa localisation dans un "espace de reproduction"⁽¹⁾ espace où les travailleurs reproduisent leur force de travail.

En considérant la valeur d'usage du logement comme un élément intervenant dans la reproduction de la force de travail, il faut insérer tout ce qui concerne la vie des hommes, hormis le travail au sein des entreprises, dont les activités qui concourent au repos, à la détente ..., à l'entretien de la force de travail et l'aspect reproduction-reconstitution-crédation d'une nouvelle force de travail, donc tout ce qui a trait à la famille, à l'instruction des enfants, à leur formation...

Toutes ces activités se déroulent dans des lieux spécialisés, une partie en liaison directe avec le logement, une autre fortement conditionnée par la localisation du logement (par exemple, la plus ou moins grande disponibilité et même l'existence d'équipements collectifs ...).

Or, l'entretien et la reproduction de la force de travail prend des formes diverses selon les classes sociales. Il apparaît de plus un consensus sur une valeur minimale d'usage du logement au sens où elle se révèle être adéquat aux processus de reproduction. C'est le cas du logement insalubre qui compromet la santé de ses occupants. C'était le cas de certains lotissements apparus entre les deux guerres : comme le signale Susanne Magri "avec les lotissements dont le développement gagne la banlieue dès 1914, à l'offre d'un produit dont la valeur d'usage, pour minime qu'elle soit, inclut par son insertion au tissu urbain, la possibilité des consommations nécessaires, se substitue l'offre d'un bien qui n'est que susceptible d'être le support des valeurs d'usage nécessaires, à savoir, l'offre d'un terrain nu, au sens propre du terme. Ainsi, alors que le logement à Paris, ou même dans la très proche banlieue se trouve d'emblée connecté non seulement

(1) Susanne Magri - "Politique du logement et services en main d'oeuvre - CSU 1972.

aux lieux de production, mais aussi aux équipements existants, les emplacements offerts en banlieue créent la nécessité de la production coordonnée des logements, transports, etc... sans qu'elle soit réalisée"(1). Cet exemple illustre bien les multiples déterminations que doit prendre simultanément la valeur d'usage d'un logement aujourd'hui pour permettre la reproduction de la force de travail. Il convient de préciser que le logement n'a pas toujours pour but la reproduction, auquel cas il s'adresse à la famille, mais que, dans certains cas, pour certains groupes, il n'est destiné à assurer que l'entretien de cette force de travail : c'est le cas des logements-dortoirs, des foyers pour les travailleurs immigrés.

Le logement prend sa forme spécifique au sein du développement des forces productives, c'est à dire que les matériaux utilisés, les dispositifs pour l'eau, le feu ... trouvent des solutions suscitées par le développement des techniques de l'appareil de production et de l'occupation de l'espace : la croissance des villes pose des problèmes importants pour l'alimentation en eau et l'évacuation des eaux usées par exemple ; seule une solution collective a permis aux villes de se développer. S'il est devenu nécessaire de transporter l'eau par canalisation, l'origine de la loi de 1902 rendant obligatoire l'installation de l'eau dans les immeubles nouveaux peut se trouver dans la facilité acquise d'effectuer jusqu'au bout la redistribution, mais une histoire explicative des évolutions du logement serait à consulter (ou à faire).

Le logement peut avoir un rôle (valeur d'usage sociétale) qui dépasse son utilisateur direct tout en le concernant.

C'est le cas des IST (Immeubles Sociaux de Transition), dont la fonction officielle est d'accueillir des familles mal-logées provisoirement. Une étude sociologique (2) révèle que ce rôle des IST se déroule dans des conditions telles qu'objectivement, leurs fonctionnements sont de trier, de contrôler d'une manière permanente une population "à problèmes", en imposant, par un règlement très strict, des normes de vie dont on fait un absolu, en brisant toute une communauté par un système de délations-récompenses, par le faible caractère transitoire de ce type d'habitat. Donc, à des logements dont le confort est connu, s'ajoutent des conditions d'occupation qui façonnent singulièrement leurs valeurs d'usage.

On peut donc penser que la valeur d'usage, sous certains aspects, concerne plus l'insertion sociale de l'individu que l'individu lui-même. Par exemple, "c'est un fait qu'une réduction excessive de l'espace habitable, du confort physiologique ou des équipements accroît la probabilité de voir apparaître chez les habitants, des troubles neurologiques graves, de la délinquance, des maladies physiques ou de la fatigue, ce qui a pour conséquence l'augmentation des coûts sociaux. Inversement, des logements de meilleure qualité pourraient contribuer à une plus rapide intégration sociale de chaque individu ou à l'accélération de ses capacités productives" (N. Porlas, CSTB, 1967). L'espace est calculé de manière à éviter des troubles sociaux. Il joue là un rôle intégrateur.

Le logement apparaît comme un catalyseur dans certains cas, par exemple, pour fixer ou attirer une main d'oeuvre, pour développer un type de consommation (H. Coing

(1) Susanne Magri - "Politique du logement et services en main d'oeuvre" - CSU 1972.

(2) Y. Baraquin - Les I.S.T. - Mémoire de Sociologie.

montre comment les ménages arrivant dans un logement neuf, moderne, se croient obligés de rompre avec leurs habitudes de consommation antérieures), pour assurer la stabilité de la famille, etc... Dans chaque cas, il convient de préciser à quel type de logement on fait référence et dans quelles conditions apparaissent les effets étudiés.

Pour résumer brièvement le concept de valeur d'usage conduit à situer le logement dans un contexte de reproduction sociale au sens large, processus social complexe qui justifie la distinction de multiples valeurs d'usage et rejette toute conception normative.

Il ne s'agit pas ici d'approfondir le contenu des diverses valeurs d'usage-logements. Cet outil conceptuel doit permettre ici de mieux comprendre la valeur de travaux sur le logement.

Une composante importante d'un type de valeurs d'usage-logements peut actuellement être mise en évidence : c'est le logement du salarié. C'est un type d'habitat adapté à une famille dont les ressources proviennent uniquement d'un salaire obtenu par un travail dans une entreprise : il exclut, en particulier, la possibilité d'une auto-consommation comme la production de travaux à domicile.

3) Le logement social moyen dans la période actuelle

Sur les divers types de logement se projette avec plus ou moins de pertinence un réseau de textes de lois dont le nombre et la teneur évoluent avec le temps. Leurs domaines d'application isolent, selon certains critères, des groupes de logements qui subissent la même contrainte légale : c'est le cas des logements insalubres, des logements construits avant 1948, des logements sociaux ...

On peut estimer que la convergence d'un bon nombre de ces lois permet de cerner le contenu du "logement social moyen". Il convient de bien préciser que les descriptions ou caractéristiques issues des textes de lois ne saturent pas le contenu des valeurs d'usage. Il semble que l'on ait affaire à une restriction d'une globalité (la valeur d'usage) à quelques aspects importants ou facilement contrôlables par l'administration.

Il y a évidemment un décalage important entre le logement social moyen et les diverses valeurs d'usage que l'on peut rencontrer ; différence non seulement de nature, mais aussi de perception, puisque le discours administratif ou légal ignore complètement certaines faces des choses.

Le contenu de ce logement social moyen est un produit historique qui résulte de multiples initiatives dont il n'est pas toujours facile de démêler les fils.

Toujours est-il que des enquêtes sur la perception de l'habitat auprès de personnes de "classe moyenne" prouvent des identités de conception frappantes. Un tel consensus ne peut manquer de produire des effets sur la définition d'un logement convenable, correct, normal.

Cette relation a également été relevée par Colette Pétonnet, qui note que "comme on ne peut pas, pour des raisons économiques, élever le standing très au-dessus des normes moyennes et que les normes minimales ont été relevées, non seulement les types intermédiaires (entre le HLM et le standing) ne sont pas assez différenciés pour mériter un nom, mais

encore certains HLM anciens sont moins confortables que des cités de transit récentes. On se repère donc difficilement dans la hiérarchie floue des types". La source de confusion provient de formes architecturales que les nécessités de la production rendent proches ; bien sûr, les différences de statut restent et marquent plus profondément désormais que les variétés de bâti.

Quels sont les textes de lois importants ?

Sans entrer dans le détail, ce qui serait trop long, on peut en citer les principaux thèmes.

- législation sur l'insalubrité,
- législation sur le permis de construire,
- normes minimales d'habitabilité,
- définitions et normes concernant les HLM, PSR...

La pratique administrative conduit à normaliser des éléments du logement. Même si cela n'en recouvre pas tous les aspects (ne sature pas le contenu de sa valeur d'usage), ce mode d'appréhension influe fortement sur les types d'enquête que l'on peut faire sur les logements. Dans ce contexte, on comprend la portée et la signification des questionnaires d'enquête évoqués dans la première partie : ils apparaissent dès lors comme des outils destinés à apprécier l'évolution générale d'un parc ancien, vétuste, dont le défaut majeur est de ne pas répondre à la définition du logement social moyen. Dans cette perspective, la forme du questionnaire se justifie ; il participe à l'action générale de normalisation. Il existe d'autres types de questionnaires, d'autres indices qui entrent toujours dans le cadre d'une action étatique : par exemple, les études concernant la définition d'un indice de qualité des nouveaux logements (méthode de la consistance utile du CSTB) où intervient l'élément coût, entre autres. Cette référence devient naturelle dans une perspective de construction du maximum de logements au moindre coût, lorsqu'on veut réfléchir sur le rapport qualité-coût.

Toute cette réflexion sur un mode d'émergence de la définition du logement social moyen a une application immédiate dans la définition du mauvais logement :

Le mauvais logement est celui qui est inférieur au logement social moyen ; l'infériorité est précisée par les outils descriptifs qu'utilisent l'administration ou les textes de lois.

Certes, cette définition n'épuise pas le sujet, et nous avons montré pourquoi au-dessus. Mais son intérêt est qu'elle est le fruit d'un contrôle social effectué par la loi et l'administration.

Les outils conceptuels susceptibles de révéler la différence se déduisent aisément des textes de lois ou des normes écrites mises en application : on utilisera la non-observation ou la non-application d'un article, l'absence d'un élément, etc... Quant au degré dans la différence, le chapitre suivant indiquera que c'est un faux problème ou un problème qui ne peut être résolu d'une manière satisfaisante.

Quel texte utiliser pour définir ce logement social moyen ? Nous proposons le code du permis de construire ou les textes concernant les HLM. On pourrait ajouter les textes portant le même caractère d'obligation que les précédents. Nous avons indiqué

leurs importances. De toute manière, la notion de logement social moyen recouvre une certaine "plage" dans les textes afférents au logement.

La solution supérieure présente sans doute trop d'ambition pour le moment, mais cela n'est pas absolument certain. Cette marge d'incertitude ou d'erreur ne doit pas cacher une autre distorsion plus grande qui apparaît lorsque l'on examine l'application réelle des textes : les textes sur l'insalubrité sont là pour en témoigner.

II - Les questionnaires d'enquête

1) L'usage des textes légaux et les difficultés d'interprétation

On peut dire qu'il existe une définition du mauvais logement, secrétée par l'administration en ce sens que les textes légaux donnent des indications sur la valeur d'usage minimale du logement ou sur les conditions minima que doivent remplir les logements.

Sans chercher à approfondir le contenu de tous les textes sur ce sujet, on en retiendra quelques uns :

- . La législation sur l'insalubrité (règlements sanitaires),
- . le code du permis de construire,
- . les textes relatifs à l'amélioration de l'habitat et particulièrement les normes minimales d'habitabilité.

La catégorie la plus basse des logements apparaît comme étant celle des logements insalubres que précisent les règlements sanitaires.

- Les règlements sanitaires -

Si, historiquement, la première perception de l'insalubrité d'un immeuble ou d'un logement est le nombre de personnes atteintes de tuberculose, il a fallu pour mieux cerner le problème, en dégager les causes, et c'est à cette tâche que s'attelèrent les hygiénistes ; en ce domaine les errances furent nombreuses. Comme l'indique Françoise Billaudot dans sa thèse sur "le logement et sa réglementation", la loi de 1902 impose l'établissement d'un règlement sanitaire et "il ne sera plus possible d'épiloguer, comme l'a fait la jurisprudence... sur la question de savoir si l'absence d'eau potable dans une maison constitue ou ne constitue pas une cause d'insalubrité inhérente à l'immeuble".

Ce règlement sanitaire fut donc amélioré après de nombreuses enquêtes et travaux ; ainsi, une commission des logements insalubres précisait en 1880 que l'insalubrité provient :

- . de la mauvaise construction originale,
- . des modifications opérées, sous contrôle, à l'intérieur des bâtiments,
- . du défaut d'entretien,
- . du fait qu'aucune précaution n'est imposée pour préserver les maisons de l'humidité,

- . des obstacles au renouvellement de l'air ,
- . de l'absence de prescriptions suffisantes contre l'envahissement des maisons par les odeurs de fosses,
- . du fait qu'on n'exige, à l'intérieur, aucun système d'écoulement pour les eaux pluviales et ménagères.

Le règlement sanitaire comporte un certain nombre de dispositions obligatoires pour les logements (logements ordinaires, meublés...) et la salubrité résulterait de la conformité du logement à quelques dizaines d'articles.

Il s'agit d'éliminer tout ce qui peut être cause d'une dégradation des bâtiments ou de la création de conditions d'occupation contraires à la santé. "On doit en particulier, éviter tout ce qui peut être source d'humidité et de condensation de suie. Le renouvellement de l'air doit être assuré et les orifices de ventilation non obstrués. Un chauffage suffisant doit être assuré durant la saison froide, pour maintenir le bon état et la salubrité de la construction. Dans le même souci d'hygiène et de salubrité, il ne doit pas être créé d'obstacles permanents à la pénétration de l'air, de la lumière et des radiations solaires dans les logements..."

Si le danger de péril (danger d'écroulement) est facilement opposable et compréhensible, les dispositions nécessaires à la salubrité sont de nature variée et tiennent compte de multiples facteurs concernant aussi bien les caractéristiques de la construction, de son entretien, de sa dégradation, que les nuisances dans un mode de vie des occupants ou d'un environnement malsain.

La nature des causes de l'insalubrité fait qu'il est parfois difficile de séparer le logement des modalités de son occupation ; il en résulte que l'insalubrité ne peut pas toujours être attribuée strictement au logement, mais que cet inconvénient peut être aggravé par le caractère de son occupation : ainsi, un logement légèrement humide peut être salubre s'il est très bien chauffé (évidemment cela coûte cher !), de même, le surpeuplement peut conduire à occuper une pièce mal éclairée, suffisante par exemple pour une arrière-cuisine ou un garde-manger.

Ainsi, l'interdiction d'habiter est formulée clairement pour :

- . les caves, les sous-sols (sauf conditions très strictes),
- . les magasins et annexes,
- . les combles ou les pièces dépourvues de fenêtres.

Les matériaux de construction, la construction, l'agencement des pièces, les constructions avoisinantes, etc... doivent permettre l'absence d'humidité, l'éclairage et l'aération des pièces, le renouvellement de l'air, et ce, d'une manière spécifique pour des cuisines, cabinets d'aisance ..., la possibilité de chauffage dans de bonnes conditions, la sécurité contre le feu ... et le bon déroulement des activités des occupants (évacuation des déchets, des eaux usées ...), un bon entretien (propreté ...).

D'où des règles sur le volume des pièces, les méthodes d'évacuation des eaux et matières usées ... règles dont il faut souligner le caractère technique ; l'examen de tous les chapitres est long à faire et demande des connaissances multiples

(par exemple, apprécier le bon état des installations électriques). Même parfois la pratique du logement est indispensable : ainsi, un logement humide l'hiver peut paraître convenable en été ...

Il est donc possible de voir en quoi le logement ne satisfait pas aux exigences des règlements sanitaires. Mais l'insalubrité est un défaut général du logement, somme de multiples carences et, en pratique, cette notion n'est pas homogène. Il existe des degrés entre l'insalubrité irrémédiable qui exige l'interdiction d'habiter et la démolition, et l'insalubrité partielle ou secondaire qui peut être supprimée avec quelques travaux.

Toute la difficulté provient de ce que la distinction entre ce qui est irrémédiable et ce qui est restaurable est sujette à caution et dépend en partie du coût de la réparation.

D'une manière générale, les textes légaux cités ci-dessus fournissent une liste d'articles plus ou moins longue, chaque article indiquant une qualité requise pour un élément du logement, ou bien un défaut condamnable. Mais ces listes sont longues et il est insatisfaisant d'avoir besoin d'autant de détails pour montrer qu'un taudis est un taudis.

Donc, la difficulté apparaît lorsqu'on veut traduire les textes sous forme d'un questionnaire tendant à saisir la qualité d'un logement afin d'estimer son degré d'insalubrité.

L'administration elle-même, qui produit les textes, a du mal à en faire la synthèse afin de les traduire sous forme de questionnaires. Nous donnerons deux exemples de cette difficulté :

- la fiche de visite d'immeuble proposée par la circulaire interministérielle du 27 Août 1971, en vue d'apprécier l'insalubrité,
- et les fichiers d'insalubrité des services d'hygiène qui se trouvent dans les communes.

a) L'application de la loi Vivien et le calcul d'une cote d'insalubrité

Dans la circulaire administrative du 27 Août 1971 qui précise les objectifs et les moyens de la lutte contre l'insalubrité, il est proposé un modèle de fiche à remplir pour effectuer une enquête sur l'état d'insalubrité. Cette fiche permet le calcul d'une cote d'insalubrité à l'aide de 22 critères.

Ces enquêtes ont pour but d'établir si l'immeuble est insalubre (non conforme aux textes légaux) et s'il y a possibilité d'y remédier. Or, dans la fiche proposée, on relève uniquement l'état de l'immeuble et les possibilités d'amélioration ne sont pas du tout envisagées.

Nous reprendrons ici la critique faite par l'A.U.A.G. (1) dans une étude sur la résorption de l'insalubrité dans le quartier de Très-Cloîtres à Grenoble. Elle met en cause le mode de calcul proposé pour estimer l'insalubrité.

(1) Résumé de l'étude faite par le SAEI "La résorption de l'insalubrité dans le quartier Très-Cloîtres à Grenoble" A.U.A.G.

FICHE DE VISITE D'IMMEUBLE EN VUE DE L'APPRECIATION DE L'INSALUBRITÉ

	Bon	Médiocre	Mauvais
CRITERES ESSENTIELS			
1. Environnement et desserte			
2. Prospect et éclairage			
3. Disposition générale du plan d'occupation au sol et densité des constructions bâties			
4. Disposition générale du plan des logements, volumes et surfaces des pièces d'habitation			
5. Nature générale de la construction et des matériaux			
6. Présence d'humidité due à des remontées d'eau du sol			
7. Présence d'humidité par infiltrations, manque d'étanchéité ou par défauts d'aération et d'isolation			
8. Qualité de l'aération			
9. Possibilités de chauffage, présence suffisante et qualité des conduits de fumée			
10. Nombre et qualité des cabinets d'aisance et qualité de l'évacuation des eaux-vannes			
11. Etat des services communs, cours, escaliers, dégagements, etc...			
12. Etat d'entretien général et vétusté éventuelle ...			
Totalisation par colonne des lignes cochées (A + B + C = 12)	(A)	(B)	(C)
CRITERES COMPLEMENTAIRES			
13. Exposition générale et vues			
14. Ensoleillement			
15. Aptitude à protéger contre les grosses chaleurs ...			
16. Qualité de la construction par rapport aux bruits (extérieurs et intérieurs) compte tenu de l'environnement			
17. Equipements communs, raccordement à l'égout et qualité des canalisations correspondantes			
18. Equipements communs, installation électrique, présence et qualité			
19. Qualité des installations sanitaires autres que WC., cuisines, évacuations, toilettes			
20. Equipements communs, distribution d'eau potable ...			
21. Présence d'un (ou de plusieurs) local constituant un inconvénient grave pour l'habitation.....			
22. Présence de parasites ou de rongeurs			
Totalisation par colonne des lignes cochées (D + E + F = 10)	(D)	(E)	(F)

Le découpage en critères accentue lourdement certains aspects.

"Les cinq critères suivants :

Critères essentiels : 1. environnement, desserte,
2. prospects, éclairage
3. P.O.S., densité

Critères complémentaires : 13. exposition et vue,
14. ensoleillement,

analysent une même réalité : la situation de l'immeuble par rapport au cadre bâti voisin de l'organisation interne du quartier".

Ici, une cause commune - quartier ancien de maisons serrées les unes contre les autres - est à l'origine du cumul des différents effets cités dans la fiche.

Le mode de calcul qui se veut rigoureux et objectif est néanmoins discutable, chaque critère est classé en : bon, médiocre, ou mauvais et une cote est attribuée pour chacune de ces réponses.

	Mauvais	Médiocre	Bon
Pour les critères essentiels	+ 3	0	- 1
Pour les critères complémentaires	+ $\frac{1}{2}$	0	- $\frac{1}{2}$

Ceci conduit à ignorer complètement la médiocrité et à privilégier les critères mauvais par rapport aux bons et les critères essentiels par rapport aux critères complémentaires.

" Cette formule de calcul peut donc rendre irrémédiable l'instabilité comptabilisée dans trois ou quatre critères, leur poids dans le calcul ne pouvant être rééquilibré par le reste de l'analyse.

Par exemple, en prenant un immeuble ancien (organisation, distribution) en tissu urbain classique (rues étroites) pour lequel les critères 1, 2, 3 et 4, ainsi que 13 et 14 sont mauvais, la cote d'insalubrité est suffisante pour le condamner irrémédiablement si l'on se réfère à la circulaire de la loi Vivien (la cote étant supérieure à + 5), alors que le cas est celui d'un immeuble ancien, bien entretenu et moyennement confortable".

Tout ceci tend à prouver que l'objectivité n'existe guère et qu'à travers une grille qui se prétend un moyen objectif de quantification de l'insalubrité, on trouve un excellent outil pour préparer la rénovation dans les centres anciens et libérer les terrains à moindre frais. En effet, l'alternative réparation, démolition, n'apparaît absolument pas dans la fiche. Il est d'ailleurs précisé dans la circulaire ; "La méthode constituera, en somme, un moyen d'appuyer une quasi-évidence par des chiffres et une justification analytique détaillée".

L'étude de l'A.U.A.G. montre que l'application systématique de la loi Vivien au quartier de Très-Cloîtres entraînerait la destruction, alors que d'autres éléments prouvent que la sauvegarde du quartier est d'une part, souhaitable et d'autre part, réalisable à un coût moindre que celui de la construction de logements sociaux neufs.

La réhabilitation du quartier a été estimée en se référant aux normes minimales d'habitabilité. Dans cet exemple précis, l'application d'une part, de la loi Vivien et d'autre part, des textes sur l'amélioration de l'habitation amènent à des conclusions totalement opposées : Destruction ou Restauration. Ceci nous fait penser qu'il n'y a souvent qu'un pas d'un logement insalubre à un logement améliorable, et cette ambiguïté peut être résolue si l'on prend comme seuil de l'insalubrité la possibilité de faire des améliorations. Ceci amène obligatoirement la notion de coût et de solvabilité du propriétaire.

Un tel raisonnement implique des questionnaires qui étudient simultanément l'état des logements et les possibilités de faire des travaux.

L'analyse de cette fiche pose aussi le problème des nomenclatures et des pondérations. Ici, le choix des critères et des pondérations adoptées entraîne le classement de tout un type de logements des vieux centres anciens en logements insalubres.

b) Le recueil des plaintes dans un service d'hygiène

Nous avons rencontré un autre aspect de la difficulté à transcrire les textes légaux sous forme de questionnaire lorsque nous avons étudié la connaissance du mauvais logement par les administrations locales dans une commune de la banlieue de la région parisienne (cf. chapitre I, II). En effet, le service d'hygiène y est saisi des plaintes pour insalubrité, et il est le point de départ des enquêtes faites pour déterminer l'état d'insalubrité des immeubles et des logements. Néanmoins, un tel service n'est pas à même d'établir un modèle de questionnaire qui puisse s'appliquer à tous les logements insalubres qui leur sont signalés. Pour eux, chaque cas est un cas particulier dont l'insalubrité découle d'une somme de défauts plus ou moins irrémédiables. Donc, pour chaque cas, la déclaration d'insalubrité repose plus sur un jugement de synthèse que sur un calcul mathématique. Ce dernier n'est donc utilisé que pour prouver l'insalubrité aux propriétaires récalcitrants.

L'étude des fichiers d'insalubrité de ce service nous a montré entre autres, qu'ils étaient inutilisables à un niveau national à moins de les unifier et de proposer un modèle de fiches permettant de consigner l'état des immeubles ou logements enquêtés.

2) Les diverses formes du questionnaire

Même si les différents questionnaires s'inspirent des mêmes sources et références, ils restent nombreux et variés. Peut-on dire que tel questionnaire est meilleur qu'un autre ? Nous allons voir que la réponse à cette question doit tenir compte de multiples facteurs qui limitent l'usage possible de celui-ci.

a) La compétence de l'enquêteur

Cette contrainte est une donnée à laquelle on doit ajuster la conception du questionnaire. Nous distinguerons trois types d'enquêteurs :

- les enquêteurs sans aucune compétence particulière : ils se contentent de cocher les réponses à des questions qui ne portent que sur l'absence ou la présence d'un élément ou sur le comptage de pièces ...

Il ne porte en aucun cas de jugement ou d'appréciation.

Il peut interroger les occupants sur, par exemple, le raccord du logement à un égout, mais il est, en principe, incapable de vérifier les réponses données.

Il ne connaît pas la législation sur l'insalubrité.

Ce genre d'enquêteur est adapté aux questionnaires de recensement de l'INSEE (cf. p. 75). Mais nous avons vu que le classement des logements induit par ce questionnaire est insuffisant.

Avec un minimum de formation (définition des termes techniques...), on peut utiliser ces enquêteurs avec un questionnaire plus détaillé où tous les critères de jugement sont explicités : par exemple, pour la conformité de l'aspect "éclairage naturel", on indiquera que le mur ou le bâtiment d'en face doit être au moins à quatre mètres et que, dans l'affirmative, ce mur ou cet immeuble ne doit pas dépasser la hauteur comptée au-dessus du niveau du plancher du logement considéré :

- . de 9 mètres, s'il est distant de 4 mètres,
- . de 13 mètres, s'il est distant de 6 mètres, etc...

L'enquêteur doit d'ailleurs dans ce cas, savoir apprécier les distances, volumes, etc...

On trouvera un exemple de ces questionnaires très détaillés dans les essais à blanc du code des conditions minima d'habitabilité des logements anciens, élaboré par les PACT et l'Association pour l'Hygiène et le Progrès Social dans l'Habitation

On notera que ce questionnaire comporte quelques questions qui exigent une appréciation technique (ex. : 2-3 étanchéité), mais qu'il ne recouvre pas exactement les facteurs conduisant à l'insalubrité : par exemple, la conformité des conduits d'évacuation des eaux usées et de pluie.

- Les enquêteurs compétents

Ils connaissent bien les règlements sanitaires (par exemple) et savent s'en servir.

Moyennant certaines précautions, ils sont capables de porter une appréciation générale ou de détail.

Leur compétence est particulièrement utile quand on veut repérer ou recenser les logements insalubres (non conformité aux règlements sanitaires).

Les rubriques sont de deux sortes :

- rubriques qualificatives d'un seul élément (ex W.C.)
- rubriques cumulatives de plusieurs éléments (ex protection)

Plus la note est élevée, moins la situation est bonne. Une fiche est remplie en noircissant les cases de droite à gauche jusqu'à celle de la note incluse. Ainsi, on représente chaque logement par une tache dont la taille augmente avec la mauvaise qualité ou l'insalubrité. Mais au-delà de cette manière de décrire le logement, il faut ajouter un jugement pour le répertorier dans l'une des quatre catégories : convenable, améliorable, malsain, très malsain.

On estime cependant, qu'une telle méthode ne peut pas distinguer l'améliorable du malsain d'une manière sérieuse.

- Les enquêteurs très qualifiés

En fait, ils doivent être ou bien architectes, ou bien d'un corps de métier.

Ils doivent essentiellement porter un jugement après une enquête détaillée sur ce qui est réparable, transformable, et en faire un premier devis.

La pratique du métier est alors indispensable, aussi bien pour évaluer la qualité du bâti (solidité du bâtiment, les réparations à faire) que pour examiner si des solutions sont possibles et lesquelles pour restaurer. Des démolitions partielles peuvent éliminer des causes graves d'insalubrité.

Ils doivent donc, cas par cas, bâtiment par bâtiment, logement par logement, îlot par îlot, envisager les meilleures solutions de restauration et en indiquer le coût.

Seule, cette enquête permet de distinguer sérieusement le logement insalubre à condamner et le logement insalubre améliorable.

Toutes les autres méthodes ne sont que de grossières approximations.

On retiendra qu'il est impossible de distinguer avec un questionnaire ce qui est réparable de ce qui ne l'est pas sans l'aide d'un homme de l'art.

b) L'unité d'observation et le champ géographique dans lequel elle se situe

Suivant les enquêtes l'unité d'observation est le logement, ou bien le bâtiment. L'usage du recensement comme base de sondage donne le choix entre les feuilles de logement ou les feuilles de bâtiment. Il nous paraît souhaitable pour l'étude des mauvais logements, de prendre comme unité de base le bâtiment, et d'enquêter sur tous les logements compris dans ce bâtiment.

En effet, on ne peut conclure sur l'insalubrité du logement ni sur la possibilité de le restaurer sans savoir si l'immeuble dans lequel il est situé tient debout ou non. Les Anglais n'accordent des subventions qu'aux immeubles susceptibles d'avoir une durée de vie d'au moins trente ans. Néanmoins, cette notion de bâtiment peut être remise en cause vis-à-vis du mauvais logement.

On trouve dans le recensement la définition suivante pour indiquer quand l'enquêteur doit remplir un bordereau de maison distinct :

"En règle générale, il faut considérer comme formant un immeuble distinct un immeuble d'habitation (sens très large), ayant une certaine indépendance, c'est à dire, en principe, possédant son entrée particulière, ne communiquant pas avec les immeubles voisins par l'intérieur, ayant des branchements d'électricité, de gaz et d'eau distincts, et, plus généralement, une unité de services (concierge, distribution du courrier, poubelles...)"

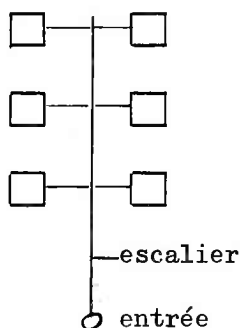
"D'une façon générale, vous fractionnez les blocs importants en plusieurs parties, considérées comme des immeubles distincts, de telle sorte que toute communication entre deux portions soit impossible (ou exceptionnelle) par l'intérieur des bâtiments".

Ces indications sont importantes pour effectuer avec méthode le repérage des unités de logement et soulèvent deux sortes de questions :

- à part l'aspect technique d'enquête, cette méthode se base sur la notion d'immeuble dont il convient d'apprécier l'intérêt. A priori, cela devrait permettre de mettre en évidence des sous-ensembles sensiblement homogènes;
- d'autre part, cette méthode est-elle efficace dans des lieux très denses où tout est indiqué (ex. du 11ème, ex. des courées) et où, évidemment, les mauvais logements abondent. En particulier, cette méthode divise trop des situations dont on aurait intérêt à pouvoir reconnaître, dans le relevé, la complexité.

Le repérage d'un sous-ensemble se fait à l'aide de la notion de circuit ou de grappe : est considéré comme formant un tout (donc un immeuble) une somme de logements reliés par un ou plusieurs circuits internes au bâtiment (idée de passage).

Exemple : la "grappe" verticale



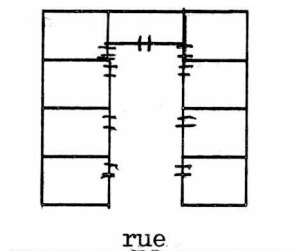
Cette méthode est intéressante pour le comptage, mais insuffisante car elle fait perdre une certaine information.

Prenons trois exemples :

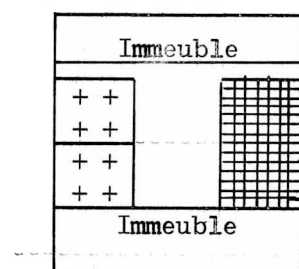
- une courée

Les logements à un étage ont une porte d'entrée qui donne sur une même cour. On a de la sorte une grappe horizontale.

Avec les consignes du recensement, on obtient autant d' "immeubles" que de logements.



- exemple d'un tissu très dense, ancien



==== Atelier avec logements au-dessus

+ + Maison basse

+ +

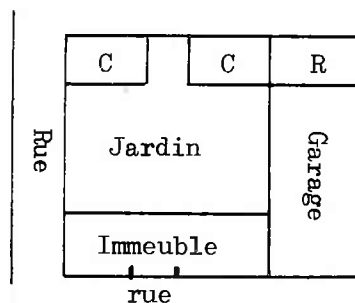
Comment traduire un tel ensemble ?

Proposition : Considérer un ensemble plus gros que l' "immeuble" en partant de la rue (entrée numérotée) et en choisissant une entrée s'il y en a plusieurs.

A partir de là, décompter les immeubles au sens INSEE-recensement et rassembler ces informations dans une rubrique.

- Exemple de la sur-utilisation de propriétés de banlieue

Tiré de Vitry et des cas rencontrés dans ce type de banlieue :



Toute une propriété comprenant un immeuble sur rue, un garage et plusieurs cabanes dans le jardin, le tout étant débité en petits logements.

Qualifiera-t-on chaque cabane d'immeuble ou d'habitation de fortune ?

Ici, pour les services administratifs, l'unité d'observation est plus la propriété et ses références sur le cadastre que l'immeuble lui-même.

. C = cabane - . R = remise

Tous ces exemples montrent que la notion d'immeuble est loin d'être sans équivoque et on voit assez mal comment tourner ce genre de difficultés.

Suivant les questionnaires, le logement - ou le bâtiment - est étudié isolément (Recensement, enquête logement), dans son environnement proche (prospects, desserte, accès à l'immeuble) ou dans son environnement plus étendu.

Seuls, les Anglais paraissent vraiment se soucier de ce problème de l'environnement et n'étudient pas l'état d'un logement sans se renseigner sur les nuisances ou les qualités propres à son environnement :

- jardin,
- murs et pavés de la cour,
- emplacement pour voiture,
- garage,
- interdiction de garer,
- voie de desserte,
- trafic routier,
- industrie.

De la même manière que l'insalubrité d'un logement ne peut pas être étudiée sans l'insalubrité d'un immeuble, elle ne peut être isolée, non plus que la qualité de l'environnement, car les problèmes de décision seront bien différents suivant qu'il s'agit de cas isolés ou de véritables périmètres à restaurer ou à résorber (cf. les textes sur les périmètres d'insalubrité).

Le mode de sondage aréolaire présenté plus haut, présente d'une part, l'intérêt de faire des petites enquêtes détaillées exhaustives, d'autre part, celui de pouvoir décrire l'environnement en même temps que les logements.

Il apparaît de toute manière indispensable d'adjoindre aux questionnaires actuels des questions sur l'environnement, telles que : voie de desserte, trafic routier et présence d'industries.

c) Le problème de la synthèse

Comment synthétiser de multiples informations en un indicateur ou variable unique à modalités peu nombreuses.

Deux difficultés apparaissent dans cette démarche nécessaire :

- la méthode technique de synthèse dont les diverses solutions possibles présentent toutes des avantages et des inconvénients ;
- la classification ultime des logements, son intérêt et l'adéquation des questions, des codages, de la méthode de synthèse à cette classification, on peut vouloir établir cette classification a posteriori par une méthode statistique d'analyse des données constituées par les réponses aux diverses questions en cherchant les simultanités les plus probables des divers éléments : il semble qu'ici, cette méthode présenterait peu d'intérêt.

Pour chaque logement de qualité médiocre, on cherchera à obtenir les informations suivantes schématisées par le tableau suivant :

Eléments du jugement	Salubrité sécurité	Confort	Améliorable ou non	coût des travaux
Le bâtiment				
le logement				
L'environnement				

En pratique, il n'est pas possible de répondre à toutes les questions simultanément et d'une manière approfondie.

Cette difficulté a conduit, pour certaines études, à chercher des estimations fondées sur une validité statistique. C'est le cas des travaux de Rouen qui ont tenté de passer d'un code confort à une estimation du coût des travaux et limité la possibilité de non-amélioration aux seules constructions provisoires et habitations de fortune. Mais il est bien évident que l'on n'obtient par là qu'une estimation médiocre, car la remise en état d'un logement va bien au-delà de la mise en normes minimales d'habitabilité et que les "surprises" ont dans ce domaine une trop solide réputation.

Néanmoins, la volonté de donner des résultats, évidemment grossiers, conduit à ce genre de raccourci.

- Quelle nomenclature proposer ?

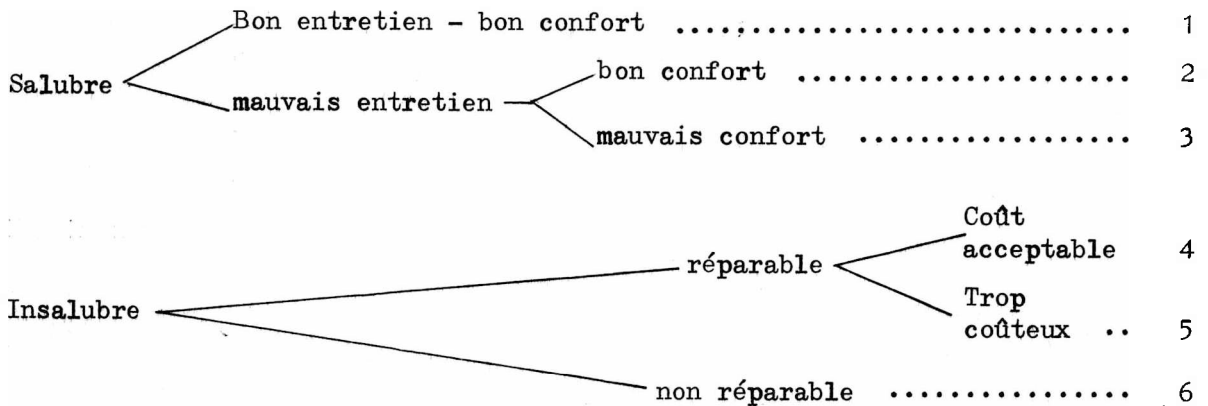
Il nous semble que la meilleure nomenclature est celle qui combinerait les cinq variables :

- . Salubrité,
- . Sécurité-entretien,
- . Confort
- . Améliorable ou non
- . Coût des travaux.

- la variable salubrité aurait deux déterminations possibles : oui ou non, la référence étant les règlements sanitaires ;
- la variable sécurité-entretien comprendrait des éléments comme la stabilité du bâtiment, le bon entretien des circuits électriques ..., le bon état des peintures ... Dans la mesure où elle peut répéter la précédente en cas d'insalubrité, on ne pourra la considérer que si le logement est salubre.

- La variable confort pourra se référer aux normes minimales d'habitabilité ;
- La variable améliorable-non améliorable peut répertorier les formes de logement inacceptables, mais ce jugement ne peut valablement être porté que par un homme de l'art ;
- La variable coût des travaux peut permettre d'avoir un ordre de grandeur des dépenses nécessaires et éliminer les logements qu'il est trop coûteux de réhabiliter.

D'où une classification en 6 classes :



Remarques : On suppose que tous les logements salubres sont réparables et à un coût acceptable.

- . pour les logements insalubres non réparables, on ne fait pas intervenir le coût de la démolition.
- . on ne considère que le logement seul sans prendre en considération les problèmes d'urbanisme, les interférences entre les différents bâtis, etc...
- . on ne reprend pas les distinctions de l'INSEE entre construction provisoire à usage d'habitation et habitation de fortune,

Remarque importante . une telle classification exige, soit l'emploi d'enquêteurs très qualifiés, soit l'emploi d'enquêteurs qualifiés et l'usage d'une méthode grossière d'évaluation des coûts de travaux. En aucun cas, on n'obtiendra de résultats avec un enquêteur de faible qualification.

Mais on peut être moins ambitieux et se contenter d'une classification plus simple, moins riche évidemment, et par là moins utilisable. Par exemple :

- insalubre,
- salubre, mais mauvais entretien ou inadapté,
- salubre.

Avec un questionnaire détaillé, il est possible d'obtenir une approximation satisfaisante, même avec des enquêteurs peu formés, mais on peut dire que l'arbitraire croît avec l'incompétence des enquêteurs.

En effet, il est illusoire de croire qu'un relevé objectif d'éléments suffit à donner de bons résultats car on est toujours obligé d'additionner, par un procédé arithmétique des éléments disparates, avec des pondérations subjectives et le résultat ne peut jamais échapper à une quelconque critique. C'est le cas de la grille d'enquête incluse dans la loi Vivien et dont nous avons parlé précédemment.

Plus intéressante est la loi du tout ou rien : par exemple, pour qu'un logement soit insalubre, il suffit qu'il comporte un manquement aux règlements sanitaires ou à une interprétation de ceux-ci par questionnaire. Cette méthode empêche d'indiquer des degrés dans l'insalubrité mais met bien en évidence les caractères inadmissibles. On notera à ce propos, que l'usage de la notion d'insalubrité peut poser des problèmes délicats dans la mesure où cette notion est également juridique.

En résumé, on peut indiquer les possibilités suivantes :

- Enquêteur peu formé - questionnaire long et détaillé,
- description possible de la salubrité et du confort,
- inconvénients : - on ne peut rien dire sur la possibilité d'amélioration et sur son coût
- l'arbitraire de la déclaration d'insalubrité.
- Enquêteur compétent - Questionnaire bref,
- utilisation d'un savoir concernant la législation et la qualité du logement et de la construction,
- synthèse bonne ou utilisable,
- inconvénients : - coût de l'enquête et délais,
- avantages : - résultats utilisables pour une politique locale et nationale

C O N C L U S I O N

L'analyse des différentes enquêtes usuelles permet de dégager trois types essentiels d'enquêtes :

- Les enquêtes effectuées pour la connaissance générale du parc immobilier (Recensement, enquête logement), et de son évolution.
- Les enquêtes en vue d'obtenir des estimations nationales sur l'état du parc de logements et du nombre de logements insalubres.
- Les enquêtes préalables à une opération : il s'agit d'enquêtes locales qui préparent une opération de rénovation ou la restauration d'un quartier.

Il est évident qu'à chacun des objectifs correspond une méthode appropriée, et le tableau ci-joint présente quelques unes de ces méthodes. Il s'ensuit qu'on ne peut guère traiter du problème de la collecte des données sur les mauvais logements d'une manière aussi générale et qu'il faut distinguer différents niveaux de connaissances. Un fait évident est que plus on veut avoir de renseignements, plus l'échantillon enquêté sera réduit, pour des raisons de coût.

Les enquêtes exhaustives fournissent un certain nombre de renseignements, peu appropriés au mauvais logement. Les principales critiques formulées à l'égard du recensement portent en général sur son exhaustivité et sur la brève description des logements qu'il fournit. Il est apparu impossible de tester rigoureusement son exhaustivité à l'égard des mauvais logements.

Le fait que des logements échappent au recensement peut provenir, d'une part du choix des enquêteurs, et d'autre part de l'absence totale de contrôle des renseignements recueillis par les enquêteurs qui ne pénètrent même pas dans les logements.

On peut suggérer le choix d'enquêteurs spécialisés dans les zones jugées les plus difficiles par les mairies : enquêteurs étrangers, travailleurs sociaux par exemple.

Pour la description des immeubles et des logements, le recensement rassemble un certain nombre de renseignements tels que les matériaux de construction, le raccordement à l'eau, aux égouts et l'équipement sanitaire.

D'une part, ce ne sont pas les aspects spécifiques du mauvais logement qui sont relevés, d'autre part, les nomenclatures proposées ne permettent pas de reconnaître les mauvais logements. Le seul essai de synthèse de tous ces renseignements est la nomenclature CEL (Code caractéristique de l'état du logement).

On peut dire que si la nomenclature CEL ne permet pas de reconnaître les logements insalubres par vétusté, mauvaise construction ou dégradation, néanmoins elle permet de classer les logements suivant une hiérarchie qui est en quelque sorte un indice de qualité.

Une étude faite en Belgique sur l'état des logements indique quels sont les critères défavorables les plus fréquents parmi les logements insalubres non améliorables.

Critères défavorables	% parmi les logements insalubres
Absence de WC. avec chasse à l'intérieur du logement	91,38
Murs extérieurs en mauvais état	52,28
Age de l'immeuble	50,47
Humidité permanente généralisée	46,03
Absence de système d'évacuation des eaux usées	44,72
Fondations en mauvais état et non améliorables	44,47
Toiture en mauvais état	32,17

Les études faites sur les mauvais logements montrent qu'en général un logement n'est pas classé insalubre pour un seul critère, mais par combinaison de plusieurs critères. Les critères relevés par le recensement, bien qu'ils ne soient pas forcément signes d'insalubrité, sont plus ou moins corrélés avec cette dernière.

On peut en déduire une utilisation du recensement et du code CEL pour former une base de sondage pour étudier les mauvais logements.

En effet, il n'est probablement pas possible d'alourdir le questionnaire du recensement, et ce n'est pas en ajoutant une question qu'on pourra mieux décrire les mauvais logements. On pourrait envisager d'ajouter une feuille supplémentaire pour relever des renseignements plus détaillés sur les mauvais logements et faire remplir un questionnaire plus adapté, mais, ni l'enquêteur, ni les enquêtés, ne sont à même de définir la qualité du logement, donc ceci paraît irréalisable dans le cadre du recensement. Aussi nos propositions vont-elles plutôt dans le sens d'utilisations plus poussées du recensement tel qu'il existe actuellement.

Il semble qu'on puisse exploiter davantage les résultats par îlots afin de dégager des indicateurs sur la qualité moyenne des îlots (cf. l'étude de Rouen).

L'utilisation du code CEL au niveau de l'îlot peut permettre de faire une typologie des îlots suivant la qualité moyenne des constructions qui s'y trouvent et de faire ensuite un sondage dans ces différents types d'îlots.

On en arrive donc à une des utilisations importantes du recensement, c'est à dire la base de sondage. Lorsqu'on constitue un échantillon d'enquête à partir du recensement, on procède en général au tirage au hasard parmi les feuilles de logement ou de bâtiment classées dans un certain ordre, cet ordre étant défini par le plan de sondage.

On peut proposer trois types de plan de sondage :

- 1) Pour faire une enquête sur un échantillon représentatif de tout le parc immobilier, sondage classique à plusieurs degrés comme par exemple pour les enquêtes logement. L'échantillon sera alors réparti par région, catégorie de communes, catégorie de logement et C.S.P.
- 2) Pour améliorer l'exhaustivité, on peut faire un sondage aréolaire, ce qui permettra d'enquêter à fond des quartiers, donc de retrouver les mauvais logements passés au travers du recensement, et obtenir des résultats extrapolables.
- 3) Pour faire une enquête uniquement sur des logements présumés mauvais, il n'existe pas, dans le recensement, de nomenclature logement bon, logement mauvais, et dans la réalité non plus.

On peut faire la proposition suivante : présumer que les mauvais logements se trouvent dans l'ensemble suivant.

Catégorie et état du logement	Effectifs au R.G.P. de 1968
Pièces indépendantes	167 040
Chambres meublées	284 700
Constructions provisoires à usage d'habitation	83 300
Habitations de fortune	53 080
LOGEMENTS ORDINAIRES	
Logements sans cuisine	569 420
Logements avec cuisine et dans immeubles construits en matériaux précaires	536 060
Logements avec cuisine, matériaux en dur dans immeubles non raccordés à l'eau	665 480
Logements avec cuisine, matériaux en dur, immeubles raccordés à l'eau mais sans eau dans le logement	290 920
Logements avec WC. à l'extérieur du logement	4 910 820
	7 560 820

soit au total 7 500 000 logements constituant une base de sondage pour faire des enquêtes sur les mauvais logements. On peut aussi tirer quelques logements, avec un taux de sondage plus faible, dans les autres catégories afin de ne pas exclure a priori la présence de mauvais logements dans ces derniers. Ceci suppose pouvoir classer les feuilles de logement dans chaque commune suivant le code CEL et élaborer un plan de sondage adapté, en tenant compte du fait que certaines catégories auront des effectifs très faibles.

Ces différentes propositions indiquent différentes manières de tirer un échantillon du recensement. Suivant ce qu'on veut faire : estimer l'état du parc de logements dans son ensemble, ou juste l'état des logements les plus mauvais, on adoptera l'une ou l'autre de ces méthodes.

Ce problème de tirage de l'échantillon n'est pas négligeable, et dans toutes les enquêtes on fait soit un tirage dans les feuilles de recensement, soit on relève des adresses dans des fichiers administratifs.

Or, d'une part, l'état des fichiers administratifs en France, d'autre part leur dispersion, montrent qu'il est quasiment impossible d'avoir recours à ces derniers, du moins pour obtenir un fichier national des logements ou de mauvais logements. Les collectivités locales n'ont pas le même rôle qu'en Angleterre vis à vis du logement. On peut néanmoins citer l'exemple du fichier FIPERLOG (Le fichier permanent du logement dans l'agglomération grenobloise).

On a constitué à Grenoble un observatoire permanent du parc immobilier, avec pour point de départ, les feuilles du recensement, complétées par les fichiers d'E.D.F., et les informations recueillies dans les municipalités sur les changements, les départs, les arrivées.

C'est une expérience fort intéressante, mais coûteuse. Pour les mauvais logement, les services d'hygiène ont, par leurs attributions, des dossiers concernant les logements ayant fait l'objet d'enquêtes d'insalubrité dans leur ville. Mais ceci n'est guère utilisable dans l'état actuel : ces services n'existent que dans les villes de plus de 20 000 habitants. L'efficacité de leur action est très liée au contexte local. Nous avons montré dans l'exemple de Vitry comment la lutte contre l'insalubrité est liée à la conjoncture économique et au marché du logement.

Par ailleurs, leurs fichiers ne sont pas à jour et il serait nécessaire de les uniformiser en proposant un modèle de fiche identique à remplir pour tous les logements qui attirent l'attention de ces services.

Le recensement de l'habitat insalubre qui s'est effectué par les voies administratives peut être considéré comme un échec et le restera tant qu'on ne donnera pas aux administrations locales les moyens d'étudier ces problèmes. Nous avons parlé aussi de dispersion de fichiers administratifs : on peut citer en exemple l'enquête effectuée par la SACEC dans l'Oise, qui, pour dresser une liste des mal logés a utilisé les connaissances de cinq organismes différents.

Aux différents types d'enquête présentés plus haut correspondent trois niveaux de questionnaire et de qualification des enquêteurs :

- 1) Soit un questionnaire général pour les enquêtes exhaustives, qui peut être rempli par tout le monde et qui ne relève que des caractéristiques mesurables ou faciles à observer.

De tels questionnaires fournissent une description du logement moyen, et se prêtent mal aux cas extrêmes, donc aux mauvais logements.

- 2) Questionnaire technique qui permet de classer les logements en logements salubres ou insalubres. Il comporte une description détaillée du logement, à la fois de son équipement, de la construction et de l'état éventuel de vétusté.

Un bon exemple est le questionnaire de l'enquête belge. Il nécessite des enquêteurs spécialisés et entraînés pour faire cette enquête, auxquels on a donné quelques notions sur la construction des bâtiments et sur les normes légales de salubrité. On peut utiliser pour ce type d'enquête des fonctionnaires des services publics et particulièrement des services d'hygiène ou de l'Équipement. Dans le cas de l'enquête belge, on leur confie même la possibilité de porter un jugement de synthèse et de classer les logements en salubre, insalubre, améliorable.

- 3) Questionnaire très technique qui permet de distinguer les logements qui peuvent être améliorés par des travaux et ceux qui sont irrémédiablement insalubres.

Dans ce dernier cas l'intervention d'hommes du métier est nécessaire pour l'établissement de devis. Dans tous les cas, on n'échappe pas au problème de la synthèse pour classer les logements dans ces différentes catégories - qu'on ait recours à un mécanisme mathématique avec un système de cotes comme dans la fiche d'insalubrité de la loi Vivien, ou bien seulement au jugement de l'enquêteur, il est aisé de démontrer qu'on ne peut avoir qu'une objectivité relative.

Dans tous les cas, le questionnaire traduit par des normes implicites, aussi bien au niveau des questions elles-mêmes que des nomenclatures, une conception du mauvais logement qui est le reflet des textes légaux.

ENQUETE	ECHANTILLON	SONDAGE	ENQUETEURS	QUESTIONNAIRE	RESULTATS	CRITIQUES - MODIFICATIONS A PROPOSER
Recensement général de la population	Exhaustif	Néant	quelconques Recrutés par les mairies	Bref - Critères mesurables ou faciles à repérer	Tableaux (cf. utilisations pour le mauvais logement. Base de sondage pour les enquêtes : Code CEL Résultats par flot.	Utiliser des enquêteurs spécialisés pour améliorer l'exhaustivité. Ajouter une feuille pour les mauvais logements.
Enquêtes nationales. Enquêtes logement	10 à 20 000 logements tirés dans les feuilles de logement du recensement	Sondage aléatoire à 3 degrés	de l'INSEE	recensement		Représentativité des mauvais logements en faisant un tirage dans le R.G.P. ? Amélioration du questionnaire Description du mauvais logement possible avec ce type d'enquêteur ? Description de l'environnement Sondage aréolaire
Enquête belge sur l'état du parc de logements	10 000 bâtiments tirés des feuilles de bâtiment du recensement	Tirage au hasard simple	Fonctionnaires préparés à l'enquête	Court. Critères objectifs et critères d'appréciation. Jugement de synthèse et classement en - salubre, - insalubre irrémédiable - inadapté fonctionnellement - insalubre réparable	Statistiques Estimations nationale du nombre de logements insalubres et caractéristiques	Le recours au jugement de synthèse fait par l'enquêteur permet d'éviter un questionnaire très long et très technique. L'appréciation de la possibilité de réparations paraît douteux et un peu rapide.
<u>Enquêtes sur l'habitat ancien</u> Essais à blanc du code des conditions minimales d'habitabilité.	2 à 3 000 logements	Faux sondage au hasard à plusieurs degrés. On élimine les logements récents et les taudis.	Membres du P.A.C.T. ?	Long - Technique, conformité de chaque point aux exigences du code. Devis des travaux à faire.	Estimation du nombre de logements à améliorer et du coût correspondant	La façon dont a été choisi l'échantillon est très arbitraire. Elimination a priori des taudis.
Enquête anglaise Enquête nationale de 1967	6 000 logements Fichiers des communes	Sondages à deux strates, région, catégories de communes	Inspecteurs des services de santé publique	Etude de l'état des logements, des possibilités d'amélioration et du coût	Estimations nationales	Importance de l'environnement Classement en : - insalubre - salubre - réparable Enquêtes locales nécessaires ensuite.
Enquête de l'Oise S.A.C.E.C.	1 900 familles adresses dans les fichiers administratifs: cas sociaux		Fonctionnaires de l'équipement	Simple - Court	Typologie des ménages habitant dans les taudis	Problèmes de relogement. Ce n'est pas le logement qui est étudié, car ces taudis sont condamnés, mais le ménage, en vue de le reloger.

- 8 JUL 1973

lex: 201

