

et

Le logement des Français

Le blocage des loyers, en France, à partir de 1914 avait paralysé la construction et provoqué le vieillissement du parc des logements : en 1914, on dénombrait 150 000 logements vétustes dans un parc de 11,5 millions de logements ; en 1946, avec les mêmes normes, il y avait 3 500 000 logements vétustes dans un parc de 12,3 millions de logements ; de 1918 à 1939, on construisait chez nous l'équivalent de 14 % du parc de 1914, alors que l'Allemagne et la Grande-Bretagne qui avaient eu beaucoup moins de destructions en bâtissaient 30 %.

Après 1946, au prix des loyers pratiqués, il n'était pas possible de relancer la construction par l'initiative privée ; aussi n'achevait-on que 580 000 logements entre 1946 et 1954 inclus, en regard de 2 490 000 en RFA dans la même période.

La loi de 1948 a été conçue pour réajuster progressivement les loyers aux coûts d'entretien et de construction du patrimoine immobilier ; depuis vingt-cinq ans, une législation très complexe a multiplié les incitations pour redresser la situation désastreuse héritée de l'entre-deux-guerres.

Cinq facteurs se sont conjugués pour débloquer la situation :

- Le besoin impératif de renouvellement du parc.

- Le drainage systématique et avantageux de l'épargne en faveur de la construction.

- L'inflation persistante qui allège les remboursements des accédants à la propriété.

- Une législation longtemps, et encore, libérale en matière foncière qui permet des profits considérables à la promotion immobilière.

- Une intervention importante de l'Etat dans la construction sociale.

Les recensements successifs (1954, 1962, 1968) et les enquêtes sur le logement de l'INSEE (EL de 1955, 1961, 1963, 1967, 1970, 1973) (1) permettent de suivre l'évolution du parc depuis vingt ans et de juger de ses résultats : au recensement de 1954, on dénombrait 14 429 000 logements dont 13 401 500 résidences principales et au 1^{er} novembre 1973, 20 321 000 logements dont 17 123 000 résidences principales. Le tableau I détaille cette évolution.

Tableau I
Nombre de logements (en milliers).

	R54	R62	R68	EL70	EL73
Logements	14 429	16 392	18 256	19 130	20 321
Résidences principales %	92,9	88,9	86,4	85,8	84,3
Résidences secondaires %	3,2	5,8	6,9	7,3	7,8
Logements vacants %	3,8	5,3	6,7	6,9	7,9
Logements achevés depuis 1948 %	3,0	17,1	29,3	33,7	41,3

Le parc de logements a crû en vingt-sept ans, de 1946 à 1975, de 65 % alors que la population augmentait de 30 %. Cette croissance comporte une augmentation élevée du nombre des résidences secondaires (447 400 en 1954 et 1 591 700 en 1973) et des logements vacants (respectivement 534 000 et 1 605 000), signe en partie de la décompression de l'habitat mais aussi de l'exode rural.

Il faut savoir que les constructions nouvelles excèdent toujours, au cours d'une période donnée, la variation du nombre des résidences principales ; la différence est appelée « solde des désaffectations des résidences principales ».

(1) L'enquête de 1973 a porté sur un échantillon de 58 000 logements contre 10 000 à 20 000 pour les enquêtes précédentes.

Ces dernières sont consécutives à plusieurs phénomènes : les migrations internes notamment vers les villes qui laissent vacantes d'autres résidences principales, les destructions par vétusté, les transformations en bureaux, les destructions pour d'autres raisons que la vétusté. Dans la répartition de l'emploi des constructions neuves, la part correspondant à ces désaffectations est importante (tableau II).

Tableau II
Emploi des constructions neuves entre 1954 et 1968

	Période 1960-1968		Période 1954-1962	
	Effectifs en milliers	%	Effectifs en milliers	%
Croissance de la population (1)	896	42	806	40
Réduction de la cohabitation	917	15	348	17
Solde des désaffectations de résidences principales	937	43	863	43
Total	2 150	100	2 017	100

(1) Y compris l'excédent des migrations extérieures.
(Source INSEE, Collection D 6.)

On voit dans ce tableau qu'il a été construit en moyenne annuelle, 100 000 résidences principales de plus entre les recensements de 1962 et 1968 qu'entre ceux de 1954 et 1962. Quant à la construction neuve totale, les moyennes ont été respectivement 290 000 et 420 000.

Les conditions matérielles de logement se sont améliorées en confort moyen et en espace disponible (tableau III).

Tableau III

	R 1954	R 1962	R 1968	EL 1970	EL 1973
Nombre moyen de pièces par logement	2,95	3,09	3,29	3,46	3,58
Nombre moyen de personnes par logement	3,06	3,11	3,06	3,06	2,93
Eau courante %	58,4	78,4	90,8	94,3	96,6
W.-C. %	26,6	40,3	54,8	62,0	69,7
Bain ou douche %	10,4	28,9	47,5	55,8	65,0

Les progrès étaient d'autant plus faciles à accomplir que l'état et la qualité du logement en 1946 étaient très médiocres et très inférieurs aux normes courantes des pays industriels voisins (1).

Le desserrement transparait dans le degré de peuplement (tableau IV).

Le surpeuplement frappe davantage les jeunes ménages urbains à bas revenus. Le sous-peuplement a augmenté dans une proportion qui dénote un manque de fluidité du parc de

(1) En 1954, seulement 25 à 30 % de nos logements avaient le tout-à-égout contre 70 % en RFA, 80 % aux Pays-Bas, 90 % en Grande-Bretagne.

Tableau IV
Répartition des résidences principales selon le degré de peuplement en %

	R 1962	R 1968	EL 1970	EL 1973
Surpeuplement accentué	12,7	8,9	6,2	4,7
Surpeuplement modéré	26,0	22,7	17,7	17,0
Peuplement normal	28,4	30,0	29,5	29,4
Sous-peuplement modéré	18,7	21,5	24,0	25,6
Sous-peuplement accentué	14,2	16,9	22,6	23,3

logements et une mauvaise adaptation à la demande. Ce manque de mobilité des occupants est en partie consécutif aux distorsions importantes des loyers et d'une façon plus générale du prix payé pour le service « habitation ». On aboutit ainsi à un paradoxe : tandis que la proportion des ménages qui s'estiment mal logés diminue régulièrement, celle des ménages qui souhaitent changer de logement demeure presque stable depuis 1955 (tableau V).

Tableau V
Proportion des ménages qui s'estiment mal logés et de ceux qui souhaitent déménager

	S'estiment mal logés	Souhaitent déménager
EL 1955	29,6	26,9
EL 1961	21,7	23,4
EL 1963	23,8	24,2
EL 1967	18,8	21,7
EL 1970	16,1	20,9
EL 1973	15,2 *	22,3

* Parmi ces 15,2 %, seulement 8,1 % souhaitent déménager.

Le Français, toutes les enquêtes d'opinion le montrent, affectionne la propriété et la maison individuelles. Dans quelle mesure, la profonde transformation du parc au cours de ces deux décennies satisfait-elle ces aspirations ?

Le tableau VI montre que la proportion de propriétaires et accédants à la propriété a régulièrement augmenté et dépasse, depuis 1970, celle des locataires.

Tableau VI
Répartition du parc selon l'occupation en %
Enquêtes logement de :

	1955	1961	1963	1967	1970	1973
Propriétaires et accédants	35,0	39,3	39,0	41,5	44,8	45,5**
Locataires	50,8	46,2	44,8	45,7	44,1	44,3**
Logés gratuitement ou par employeurs ou meublés	14,2	14,5	16,2	12,8	11,1	10,2
	100	100	100	100	100	100

* Dont 28,1 de propriétaires et 17,4 d'accédants.

** Dont 11,3 de locataires HLM, 6,6 soumis à la loi 1948, 13,7 à loyer libre, 9,1 logements construits après 1948, 3,6 divers.

Quant au type d'habitat, en 1973, la moitié des logements étaient dans un immeuble collectif et la moitié individuels ; mais 56% des ménages qui souhaitent déménager aspirent à une maison individuelle. Dans le parc, la proportion des collectifs augmente (en 1962, il n'y en avait que 48 %). L'urbanisation croissante ne facilite pas le développement des maisons individuelles et c'est surtout dans les zones rurales qu'il est possible (tableau VII) à cette réserve près que le tiers des logements qu'on y bâtit sont des résidences secondaires.

Tableau VII

	Proportion des candidats à une maison individuelle		Proportions d'occupants d'une maison individuelle parmi les emménagés depuis 1970 (EL 1973)
	EL 1970	EL 1973	
Communes rurales	73,3	83,3	80,1
Unités urbaines de moins de 100 000 h.	59,8	67,2	42,1
Unités urbaines de plus de 100 000 h.	49,4	55,1	25,3
Agglomération parisienne	36,2	36,6	14,7

Source : INSEE. Collection M 42.

Aspect financier

La pluralité des marchés du logement (HLM, loyers réglementés par la loi de 1948, loyers libres, accession à la propriété) engendre, à prestations à peu près analogues, une dispersion du prix au mètre carré selon la date d'entrée dans les lieux, le statut du logement, la région et finalement l'âge moyen des occupants ; les jeunes étant pénalisés au profit des occupants anciens, les locataires au profit des accédants.

Différences régionales d'abord : en 1973, la charge financière brute annuelle moyenne au mètre carré pour le loyer varie de 33 F dans les communes rurales à 78 F à Paris, le prix d'achat moyen en francs/M² d'un logement neuf de 1 220 F à 2 070 F et pour un logement d'occasion de 800 à 1 880 F.

Selon le statut d'occupation, en 1971 l'avantage prix-qualité revenait aux logements confortables, protégés par la loi de 1948 ; 16 % des locataires relèvent encore de ce régime, dont 2,5 % pour les catégories élevées II A et II B. En 1973, le prix moyen au mètre carré allait de 28 F à 95 F le mètre carré pour ce type de logement selon leur catégorie tandis qu'il était de 43 F pour les HLM et de 76 F pour les autres logements libres. En outre bien que la législation HLM ait prévu ces logements pour les familles à revenus modestes, ils ont été fréquemment attribués à des personnes ayant des revenus relativement élevés. Le taux d'ef-

fort net pour l'habitation (rapport du coût logement, allocation-logement déduite, au revenu déclaré) montre l'écart assez faible entre locataires et accédants à la propriété, alors que ceux-ci acquièrent un bien : 12,9 % pour ces derniers et 10 % pour ceux-là. La dispersion des prix se retrouve dans celle de l'effort net qui pour les locataires oscille entre 8 % lorsqu'il s'agit de HLM et 12,5 % pour les logements à loyer libre construits depuis 1949 ; pour les accédants, la fourchette se place entre 10 % pour les HLM et 13,3 % pour les acquéreurs d'autres logements.

Ce taux d'effort net diminue avec l'élévation du revenu, le logement étant, comme la nourriture, un besoin dont l'élasticité est très inférieure à l'unité (croît moins que proportionnellement au revenu). Dans les tranches de revenus annuels inférieurs à 15 000 F, il était, en 1973, 29,7 % en moyenne pour les accédants, 17,8 % pour les locataires et, dans la tranche de revenu de 60 000 à 80 000 F, 11,3 % et 8,4 % respectivement. Les jeunes ayant de plus faibles revenus et ne profitant que rarement des loyers protégés par la loi de 1948, leur taux d'effort net est plus élevé ; pour les locataires de moins de trente ans, il est de 10,8 % et pour ceux de 50 à 64 ans de 9,3 % ; pour les accédants l'écart est encore plus grand : 21,8 % et 10,1 %. Si les loyers et les charges d'accession à la propriété augmentent, les revenus moyens également, si bien que le taux d'effort net des ménages n'augmente pas depuis 1968 et aurait tendance à décroître.

Vingt années de construction de logement à un rythme normal rapprochent le marché d'une situation d'équilibre quantitatif mais la politique adoptée pour combler un retard considérable a dû faire du logement un investissement privilégié. Qu'un Français sur deux soit propriétaire actuel ou futur de son logement n'est peut-être pas très compatible avec les besoins de mobilité de l'économie moderne mais cela s'accorde avec la préférence atavique des ménages français et avec le goût des investisseurs pour le placement-pierre.

P. LONGONE

Sources :

- *Les conditions de logements des ménages en 1973*. O. Marchand et C. Filder. INSEE. Collection M.42.
- *Les conditions de logements des ménages en 1970*. J.-C. Dutailly et D. Barlan. INSEE. Collection M. 28.
- *Aspects du logement en France en 1963*, par A. Kérihuel et autres. INSEE-CREDOC.
- *Etat du patrimoine des logements d'après le recensement de 1962*. F. Bamas et N. Triballat. *Etudes et Conjoncture* n° 9 1966. INSEE.
- *Quelques résultats d'une enquête sur le logement*. J.-M. Rempp et F. Euvrard. *Etudes et Conjoncture* n° 10 1962. INSEE.
- *Les conditions de logements des Français en 1961*. E. Salembien. *Consommation* n° 3 1962. CREDOC.
- *Une enquête par sondage sur le logement*. M. Bertaud. *Etudes statistiques* n° 2 1957. INSEE.
- *Projections démographiques pour la France : le logement*. Collection INSEE D 6.

QUELQUES CHIFFRES

Démographie espagnole et italienne

A noter l'inflexion des taux de natalité après 1964, mais avec une baisse beaucoup plus lente que dans les autres pays d'Europe occidentale, la diminution rapide de la mortalité infantile en Espagne et le taux de croissance naturelle (natalité-mortalité) plus élevé en Espagne qui tient à la fois à une fécondité supérieure et

à une mortalité plus faible. La répartition par âges de la population féminine montre un pourcentage plus élevé des moins de 15 ans en Espagne, signe d'une natalité récente plus élevée, un pourcentage très voisin des 15-44 ans et un pourcentage sensiblement inférieur des 60 ans et plus en Espagne.

Population en milliers.

	Espagne	Taux moyen de croissance annuel	Italie	Taux moyen de croissance annuel
1900	18 617	7,1	32 475	6,5
1910	19 990	6,8	34 671	6,5
1920	21 389	10,2	37 006	8,5
1930	23 677	9,4	40 293	8,4
1940	26 014	7,8	43 840	6,1
1950	28 118	8,4	46 603	5,8
1960	30 583	10,5	49 368	8,2
1970	33 956		53 570	
1980	37 513 (1)		57 855 (1)	

(1) Projections. Sources : Recensements et annuaire démographique de l'ONU.

Taux de natalité, de mortalité générale et infantile

	Taux de natalité pour 1 000 habitants		Taux de mortalité générale pour 1 000 habitants		Taux de croissance naturelle		Mortalité infantile pour 1 000 naissances	
	Espagne	Italie	Espagne	Italie	Espagne	Italie	Espagne	Italie
1964	21,8	19,5	8,5	9,4	13,3	10,1	30,9	36,1
1968	20,0	17,3	8,4	9,9	11,6	7,4	24,7	32,7
1969	19,8	17,3	8,9	9,9	10,9	7,4	22,6	30,3
1970	19,5	16,5	8,3	9,5	11,2	7,0	20,8	29,2
1971	19,6	16,6	8,9	9,5	10,7	7,1	18,9	28,3
1972	19,4	16,3	8,2	9,6	11,2	6,7	16,4	27,0
1973	19,2	16,0	8,5	9,9	10,7	6,1	15,1	25,7
	*	*	*	*	*	*	*	*

* Provisoires.

Répartition de la population féminine par âges en 1972. En %.

	0-14 ans	15-44 ans	45-59 ans	60 ans ou plus	Total
Italie	23,3	41,8	17,4	17,5	100,0
Espagne	26,6	41,1	16,5	15,8	100,0

MIGRATIONS

Les étrangers à Paris (1)

Sur le territoire de la capitale vivent environ 2 400 000 habi-

tants. Or, le dénombrement des étrangers établi par le ministère de l'Intérieur, indiquait que 488 000 étrangers résidaient dans Paris au 1^{er} janvier 1974, dont 70 000 suivaient les cours de l'enseignement supérieur ou des cours de français du type Alliance

française. Le tableau 1 indique par nationalité la répartition de ces étrangers.

Tableau I
Nombre d'étrangers résidant à Paris selon les nationalités les plus fréquentes.

Espagnols	69 000
Algériens	67 000
Portugais	44 000
Tunisiens	33 000
Italiens	28 000
Marocains	20 000
Yougoslaves	19 000
Africains	15 000

Alors que la population totale compte 7,7 % d'étrangers — celle de la région parisienne 12,2 — il y en aurait donc 20 % à Paris; d'autre part 30 % de la population étrangère vit dans l'agglomération parisienne, et beaucoup de travailleurs étrangers qui travaillent dans les départements périphériques logent à Paris.

Cette concentration exceptionnelle a des conséquences notamment dans le domaine de l'emploi et de l'enseignement. En 1973, le pourcentage des étrangers demandeurs d'emplois à l'Agence nationale pour l'emploi dans ses bureaux de Paris s'élevait à 43 %.

Le pourcentage moyen des enfants étrangers dans les écoles maternelles était de 19,1 % et atteignait 38 % dans le troisième et 32 % dans le deuxième arrondissement.

Dans les classes élémentaires, le pourcentage moyen d'enfants étrangers était de 18,2 % ; il s'élevait à 31,5 % dans le deuxième et 30,9 % dans le troisième arrondissement.

Dans le premier cycle, la proportion tombait à 7,8 %, mais elle atteignait 22 % dans le deuxième et 13,6 % dans les premier et dixième arrondissements.

P. L.

(1) *Hommes et Migrations*, Documents 2 — 1975.

Pour des motifs d'ordre administratif, nous ne pouvons accepter, en règlement de l'abonnement à *Population et Sociétés*, que des chèques postaux ou des chèques bancaires libellés à l'ordre de: « M. le Régisseur des recettes de l'INED ».