

Ménages, construction, logements

D'un maximum de 556 000 unités en 1974, les mises en chantier de logements sont descendues en 1984 à seulement 295 000. Cette baisse très forte d'activité dans le bâtiment n'est-elle qu'un symptôme, parmi d'autres, de la crise économique ou est-elle en partie la conséquence, envisagée ici même il y a huit ans [8], de l'évolution démographique ?

Évolution démographique et évolution du nombre de ménages

Le graphique 1 montre deux courbes, pour la période 1954-1982 :

- *Le nombre annuel de mises en chantier*, décalé d'un an pour correspondre approximativement aux logements achevés chaque année (trait épais).

- *L'accroissement annuel du nombre de ménages*, qui est aussi par définition celui du parc de résidences principales (trait fin) (1).

L'évolution du nombre de ménages résulte tant de facteurs démographiques (variation de l'effectif de la population totale, modifications de sa répartition par sexe et âge) que des changements de comportement en matière de vie en ménage (cohabitation) à situation démographique inchangée. Le facteur démographique a été prépondérant en 1962 à la suite des rapatriements d'Algérie ou, à la fin des années 1960, lorsque les premières générations du *baby-boom* se sont présentées sur le marché du logement.

L'évolution des comportements de cohabitation est devenue un facteur important de l'évolution du nombre des ménages depuis une quinzaine d'années. Elle concerne trois catégories de population :

(1) Rappelons qu'un ménage dit « ordinaire » est défini par l'INSEE comme « l'ensemble des personnes habitant une même résidence principale ». Au recensement de 1982, il y avait en France métropolitaine 19 590 400 ménages ordinaires habitant 19 590 400 résidences principales (sondage au 1/20^e).

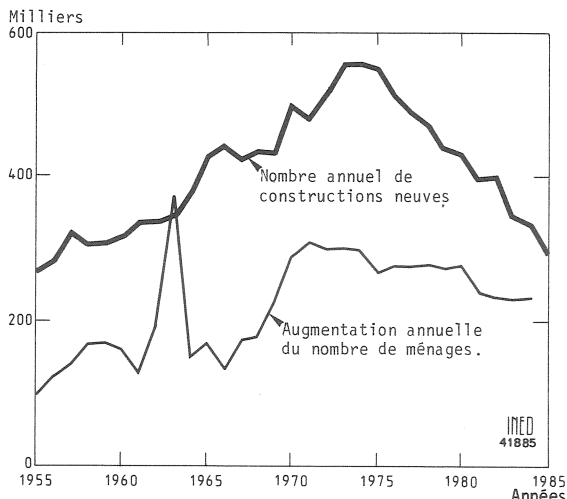


Figure 1. — Construction et croissance du nombre de ménages.

- *Les jeunes*, qui, au moins jusqu'à ces dernières années, ont quitté le domicile parental de plus en plus tôt.

- *Les femmes*, qui, du fait de leur plus grande autonomie économique, du recul du mariage et de l'augmentation du divorce, sont plus souvent qu'autrefois le seul adulte de leur ménage.

- *Les personnes âgées*, qui, à la faveur de l'amélioration du parc de logements et grâce à la mise en place de structures nouvelles (en particulier l'aide ménagère) peuvent maintenant rester plus longtemps indépendantes que dans les générations précédentes.

Cela dit, que l'on considère l'évolution du nombre total des ménages ou l'évolution de sa seule composante démographique, on n'enregistre en 1975 aucun retournement de tendance qui puisse être mis en parallèle avec celui des constructions neuves. Il n'y a en effet pas de baisse sensible à cette date des besoins liés à

l'évolution démographique : la baisse de la fécondité, qui a débuté en 1964, ne s'est traduite par une baisse du nombre des naissances qu'en 1973-1974 et ce n'est qu'au milieu des années 1990 que les générations moins nombreuses arriveront en âge de s'installer, produisant alors un effet dépressif sur la demande de logements. Quant au rythme de *décohabitation*, s'il s'est ralenti au cours des dernières années [2] et [3], ceci est sans commune mesure avec le retournement de tendance de la construction.

Évolution démographique et construction

Comment expliquer cette divergence entre évolution du nombre de ménages et construction, compte tenu de l'identité entre nombre de ménages et nombre de résidences principales ? En fait la mise sur le marché d'une construction neuve ne se traduit pas nécessairement par l'augmentation d'une unité du nombre des résidences principales. Elle peut aussi compenser la destruction (rénovation urbaine par exemple) ou l'affectation à des fins autres que d'habitation (transformation en bureaux) d'une résidence principale ; elle peut également conduire à l'augmentation d'une unité du nombre des résidences secondaires ou du nombre des logements vacants. Le tableau 1 détaille l'importance qu'ont eue tous ces postes entre 1962 et 1982, en moyenne annuelle au cours de chacune des trois dernières périodes intercensitaires.

Tableau 1. — Affectation des constructions neuves
(Moyennes annuelles, en milliers)

	1962-1968	1968-1975	1975-1982
Augmentation du nombre de ménages	195	284	265
Augmentation du nombre de résidences secondaires	49	61	80
Augmentation du nombre de logements vacants	68	56	32
Destructions, affectations à d'autres usages que l'habitation	81	96	95
Constructions neuves	393	497	472

Du fait qu'elles « lissent » considérablement les évolutions, ces moyennes intercensitaires sont moins parlantes que des données annuelles. Elles gomment en particulier l'essentiel du retournement en 1975 du nombre de constructions neuves, mais elles peuvent malgré tout aider à formuler quelques explications de l'écart entre construction et évolution du nombre de ménages qui apparaissait sur le graphique 1.

L'évolution du nombre de résidences secondaires ne concourt probablement pas à la baisse de la construction neuve, puisqu'on enregistre après 1975 une accélération de leur croissance.

S'agissant des destructions, il est difficile de conclure, car la quasi-égalité des moyennes pour 1968-1975 et 1975-1982 peut parfaitement correspondre à une hausse jusqu'en 1975 et à une baisse symétrique après (2). La troisième composante, les logements vacants, joue en revanche à la baisse : la croissance de leur parc se ralentit nettement entre 1968-1975 et 1975-1982.

Quelle signification donner à ce dernier phénomène, en retenant que la mesure du nombre de logements vacants lors des recensements comprend toujours une certaine marge d'erreur [6] ? On sait que la fluidité du marché immobilier nécessite toujours la vacance temporaire d'un certain nombre de logements. Or, dans les années 1950-1960, leur proportion est particulièrement faible, notamment en milieu urbain. Le faible nombre de logements vacants traduit l'insuffisance du parc par rapport aux besoins de la population. La croissance rapide du nombre de logements vacants jusqu'au milieu des années 1970 correspondrait donc à un retour à la normale. Mais le phénomène ne pouvait durer indéfiniment. Tôt ou tard le marché se détend, et il n'y a plus la même motivation à augmenter le parc.

On peut donc proposer l'analyse suivante : le parc de logements de l'après-guerre et des années cinquante était insuffisant et inadapté. Ce retard a été aggravé par une poussée de la demande de logements due à des facteurs démographiques (rapatriements d'Algérie, installation du *baby-boom*) et au désir d'un certain desserrement dans des ménages de taille plus réduite. Le haut niveau de la construction atteint autour de 1970 a alors correspondu à la nécessité de combler ce retard. Une recescente était inévitable. Ce qu'on appelle aujourd'hui crise ne serait que le réajustement à la baisse qui suit cette expansion exceptionnelle.

Perspectives à moyen terme : détente accrue ou apparition de nouvelles tensions ?

Le niveau atteint aujourd'hui ne serait-il cependant pas trop bas ? Il faudrait alors s'attendre à terme à de nouvelles tensions. Deux observations parmi d'autres justifient cette hypothèse :

- La première a trait, non à la démographie des ménages, mais à celle des logements. Le nombre actuel de sorties du parc de la période 1975-1982 correspond à un taux de désaffectation particulièrement faible d'environ 4 pour mille. Si la « population » des logements était stationnaire, ceci signifierait qu'un logement sur 250 sort du parc chaque année : autrement dit, la durée de vie moyenne d'un logement serait de 250 ans. Evidemment, la population des logements n'est pas stationnaire : elle a fortement

(2) On notera que la constance du nombre de destructions correspond dans tous les cas à une réduction du *taux* de destruction, compte tenu de l'augmentation du parc.

crû depuis vingt ans. Le parc est donc plus jeune que ne le serait un parc en état stationnaire (3) et ceci peut expliquer partiellement sa faible « mortalité ». Par ailleurs, cette mortalité a pu être imparfaitement mesurée : on est obligé de la reconstituer par solde entre la variation du parc et les constructions déclarées, d'un recensement à l'autre. Il n'en reste pas moins que le taux de destruction apparent, de 4 pour mille, est faible et pourrait remonter. Il faudra alors que la construction suive, sans qu'un vieillissement ou un taux d'occupation excessifs du parc pourraient réapparaître.

● Les tensions du marché découlent aussi d'une inadaptation qualitative. Il y a en effet ajustement entre la structure des ménages et celle du parc de logements : le vieillissement de la population, la décohabitation n'engendrent pas les mêmes besoins en logements (nombre de pièces, situation géographique, type d'habitat) qu'une augmentation du nombre de familles. Par ailleurs, le désir d'espace s'accroît. La population a ainsi été contrainte, par le jeu des migrations et de la réallocation des logements, de s'adapter au parc de logements, ce qui a conduit à une ségrégation démographique, les centres-villes étant le lieu privilégié des ménages de petite taille (célibataires, veufs et divorcés, personnes âgées), les banlieues et communes péri-urbaines le refuge des familles. Ce phénomène a été renforcé par la politique du logement, centrée jusqu'à ces dernières années sur l'accession à la propriété en logement neuf péri-urbain, correspondant en partie à la demande des ménages avec enfants. Ces derniers, de plus en plus nombreux à acquérir leur logement, sont également de plus en plus jeunes (en 1982, 40 % des bénéficiaires de prêt aidé (PAP) dans le neuf, avaient moins de trente ans). Ce rajeunissement des accédants (tableau

(3) Au recensement de 1962, 64 % des logements dataient d'avant 1914, contre 38 % seulement en 1982 [1].

2) n'est pas sans poser de problèmes [4], car il peut y avoir contradiction entre l'engagement financier à long terme qu'implique l'accession à la propriété, et le caractère d'autant plus précaire de certaines unions que les intéressés sont plus jeunes.

Tableau 2. — Proportion de ménages propriétaires selon l'âge du chef de ménage (Source [10]).

Age du chef de ménage	1962	1968	1975	1982
Moins de 25 ans	9,4	8,5	8,2	7,2
25 à 29 ans	16,0	15,6	19,8	20,6
30 à 34 ans	26,8	26,9	34,2	40,0
35 à 39 ans	35,2	37,6	45,1	51,5
40 à 44 ans	38,8	44,1	50,9	57,1
45 à 54 ans	43,1	47,2	55,2	60,9
55 à 64 ans	49,9	52,7	56,7	63,5
65 à 74 ans	54,6	55,6	58,0	61,0
75 ans et plus	54,5	53,3	53,1	54,0

Les évolutions différentes, voire contraires, de l'offre de logement et des structures familiales créent, on le voit, des tensions sur le marché. L'essentiel de l'offre de logements est constitué de maisons individuelles en accession à la propriété, fondée sur la stabilité des couples. Or, les structures familiales ([5] [11]) se caractérisent maintenant par une grande diversité et une grande mobilité, en opposition avec la rigidité du marché du logement (difficulté de revente du logement, en cas de séparation, de divorce ou de veuvage, pénurie de logements locatifs aussi bien au centre des villes qu'en zone rurale). L'évolution des structures familiales a deux conséquences importantes pour le logement :

● les occasions de changements de domicile sont plus fréquentes qu'autrefois, à cause de la multiplicité des étapes familiales : émancipation des jeunes, cohabitation juvénile, mariage, éventuellement divorce, famille monoparentale, éventuellement remariage..., chaque étape pouvant s'accompagner d'un déménagement et de

PROJECTIONS

Soixante millions d'habitants ?

La possibilité que la population de la France métropolitaine atteigne jamais 60 millions d'habitants est « fort douteuse », avons-nous écrit ici en mars dernier (1). Les premières projections issues du recensement de 1982 que l'INSEE vient de publier (2) permettent de

(1) « Cinquante-cinq millions d'habitants », *Population et Sociétés*, n° 189, mars 1985.

(2) « La population de la France métropolitaine au début du troisième millénaire », *Premiers résultats*, INSEE, n° 45, octobre 1985.

préciser ce point. La projection centrale, établie avec une hypothèse de baisse de mortalité « tendancielle », c'est-à-dire prolongeant celle observée entre 1976 et 1984, et une hypothèse de fécondité conforme au niveau actuel (1,8 enfant par femme), conduit, à partir de 55,1 millions d'habitants au début de 1985, à un maximum de 58,8 millions en 2010, après quoi la population, fortement vieillie, baisse lentement. Evidemment si la mortalité est plus forte, ou la fécondité plus faible, le maximum peut être encore plus bas.

Mais l'INSEE a exploré aussi des hypothèses qui conduisent la population au-dessus de 60 millions d'habitants. Ainsi, si la fécondité

remontait simplement au niveau dit de « remplacement des générations » (2,1 enfants par femme), toujours avec la baisse tendancielle de mortalité, le seuil des 60 millions serait atteint entre 2000 et 2005. Si le rythme de baisse de la mortalité doublait, même avec la fécondité actuelle, il serait en 2020, avec il est vrai 27,5 % de personnes de 60 ans ou plus, contre 18,1 % en 1985.

Toutes ces projections, enfin, sont établies dans l'hypothèse d'un solde de migrations extérieures globalement nul. Bien évidemment, si celui-ci redevenait positif, les chiffres précédents devraient être augmentés, diminués dans le cas contraire.

la recherche d'un logement mieux adapté à la nouvelle situation familiale.

● la forte demande locative, notamment dans le secteur aidé. L'accession à la propriété étant un processus surtout familial, nécessitant de plus en plus la garantie de deux salaires, les ménages atypiques (c'est-à-dire qui ne correspondent pas à la famille nucléaire) se retrouvent de fait dans le secteur locatif (4).

Comme nous l'avons souligné, la crise du logement des années 50 était quantitative. Il y

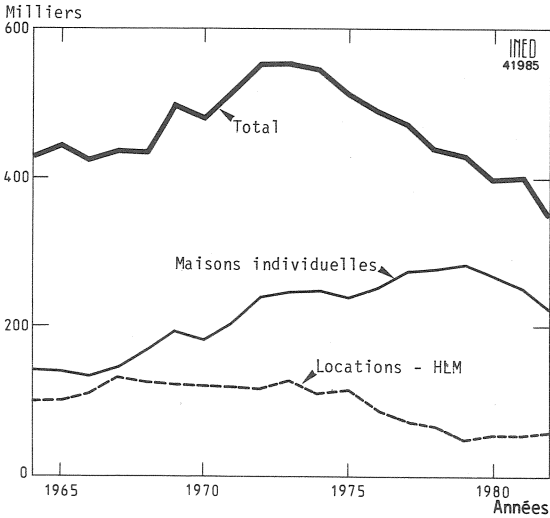


Figure 2. — Évolution comparée de deux secteurs de construction.

(4) Au recensement de 1982 [1], 79 % de personnes seules de moins de 35 ans sont locataires, ainsi que près de 80 % des mères célibataires et 70 % des mères divorcées, parmi lesquelles la moitié environ le sont dans le secteur HLM. Par ailleurs, les cohabitants sont, toutes choses égales par ailleurs, moins souvent propriétaires que les couples mariés, le refus du mariage s'accompagnant d'un refus (ou tout du moins d'un retard) de la propriété [9].

avait pénurie de logements. Aujourd'hui, le déséquilibre est moins global que sectoriel [7]. La structure du parc de logements est inadaptée à la demande des ménages, l'évolution des comportements démographiques n'étant pas étrangère à cette inadaptation. Les pouvoirs publics et les professions intéressées ont à en tenir compte, en répondant à ces évolutions par une offre variée de logements et en permettant une plus grande fluidité du marché.

Didier BLANCHET et Catherine BONVALET

RÉFÉRENCES

- [1] AUDIRAC Pierre-Alain, *Logements-immeubles*, collections de l'INSEE, série M, n° 107.
- [2] BLANCHET Didier et BONVALET Catherine, « Évolution démographique et marché du logement en France depuis 1954 », *Population*, INED, n° 6, 1985.
- [3] BONVALET Catherine, « Évolution démographique et logement », *Revue française des affaires sociales*, n° spécial, juin 1984.
- [4] Conseil National de l'habitat, *Rapport sur la fluidité du logement neuf et du logement existant* (décembre 1984), *Rapport sur l'évolution des structures familiales et ses conséquences sur l'habitat* (juin 1985), ministère de l'Urbanisme, du Logement et des Transports.
- [5] COURSON Jean-Pierre et De SABOULIN Michel : Ménages et familles, vers de nouveaux modes de vie ? *Économie et statistique*, INSEE, n° 175, mars 1985.
- [6] FABRE François et NICOL Christian, « Les logements vacants ne sont pas tous disponibles », *Économie et statistique*, INSEE, n° 107, janvier 1979.
- [7] HUAULT Dominique, « La crise du logement en France », *Metropolis*, n° 40, vol. V, 1979.
- [8] LÉVY Michel Louis, « Démographie et demande de logements », *Population et Sociétés*, INED, n° 107, novembre 1977.
- [9] SARMA Claire, « La cohabitation hors mariage : un mode de vie différent », *Économie et statistique*, INSEE, n° 179, juillet-août 1985.
- [10] TAFFIN Claude, « Accession à la propriété et urbanisation », *Économie et statistique*, INSEE, n° 175, mars 1985.
- [11] VILLAC Michel et MORIN Anne-Catherine, *Ménages-Familles*, Collections de l'INSEE, série M, n° 111.

ECHOS

■ En vingt ans, entre 1960 et 1980, la population des **Jeunes adultes** (20-39 ans) s'est accrue de 60 millions de personnes dans l'ensemble des pays développés (de 280 à 340 millions) et de 355 millions dans celui des pays en développement (de 590 à 945 millions). Mais entre 1980 et 2000, cet accroissement ne sera plus que de 20 millions dans le monde développé, tandis qu'il bondira à 635 millions dans le monde en développement.

Selon Paul Demeny, qui cite ces chiffres, l'abondance de la main d'œuvre dans les pays à bas salaires, faute de provoquer, pour

des raisons politiques, ni flux considérables de migrations internationales, ni baisse transitoire des salaires réels et des niveaux de vie dans les pays développés, ne peut tendre qu'à renforcer les politiques protectionnistes.

Paul Demeny. « A note on world population growth and protectionism in international trade. » *Zeitschrift für Bevölkerungswissenschaft*, 2-1985, p. 141-146, Boppard-am-Rhein, RFA.

■ L'Université de Poitiers publie une nouvelle revue consacrée aux **migrations Internationales**, dirigée par Gildas Simon. Au sommaire du premier numéro figurent des études consacrées aux organisations musulmanes

de Belgique, au mouvement associatif portugais en France, aux associations italiennes en Suisse, aux commerçants tunisiens de Paris, aux enfants de migrants méditerranéens, aux immigrants clandestins aux États-Unis, aux Haïtiens de Guyane. Une évaluation du nombre d'étrangers ayant quitté la France entre 1975 et 1982 est également avancée, avec beaucoup de prudence : 75 000 par an en moyenne, ce qui serait moins que pour la période intercensitaire précédente.

Revue européenne des migrations internationales, 95, avenue du Recteur-Pineau, 86022 Poitiers cedex, prix 1986 : 3 numéros 200 F.