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'achèverait-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'État dans la construction sociale.


<table>
<thead>
<tr>
<th>Nombre de logements (en milliers).</th>
<th>R54</th>
<th>R62</th>
<th>R68</th>
<th>EL70</th>
<th>EL73</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Logements</td>
<td>14 429</td>
<td>16 392</td>
<td>18 256</td>
<td>19 130</td>
<td>20 321</td>
</tr>
<tr>
<td>Résidences principales %</td>
<td>92,9</td>
<td>88,9</td>
<td>86,4</td>
<td>85,8</td>
<td>84,3</td>
</tr>
<tr>
<td>Résidences secondaires %</td>
<td>3,2</td>
<td>5,8</td>
<td>6,9</td>
<td>7,3</td>
<td>7,8</td>
</tr>
<tr>
<td>Logements vacants %</td>
<td>3,8</td>
<td>5,3</td>
<td>6,7</td>
<td>6,9</td>
<td>7,9</td>
</tr>
<tr>
<td>Logements achevés depuis 1948 %</td>
<td>3,0</td>
<td>17,1</td>
<td>29,3</td>
<td>33,7</td>
<td>41,3</td>
</tr>
</tbody>
</table>

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**

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Éffectifs en milliers</td>
<td>%</td>
</tr>
<tr>
<td>Croissance de la population (1)</td>
<td>896</td>
</tr>
<tr>
<td>Réduction de la cohabitation</td>
<td>917</td>
</tr>
<tr>
<td>Solde des désaffectations de résidences principales</td>
<td>937</td>
</tr>
<tr>
<td>Total</td>
<td>2 150</td>
</tr>
</tbody>
</table>

(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**

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>2,95</td>
<td>3,09</td>
<td>3,29</td>
<td>3,46</td>
<td>3,58</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

| 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 desserrément transparaît 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 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 IV**

| Répartition des résidences principales selon le degré de peuplement en % |
|-----------------------------|-------------------|------------------|--------|--------|
| 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  |

**Tableau V**

| Proportion des ménages qui s'estiment mal logés et de ceux qui souhaitent déménager |
|-------------------------------|-------------------|------------------|--------|--------|
| S'estiment mal logés          | 29,6  | 26,9  | 23,4  | 24,2  |
| Souhaitent déménager          | 18,8  | 21,7  | 20,9  | 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 : |
|-----------------------------|-------------------|------------------|--------|--------|
| Propriétaires et accédants  | 35,0  | 39,3  | 39,0 | 41,5 | 44,5* |
| Locataires                  | 50,8  | 46,2  | 44,8 | 45,7 | 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.

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

<table>
<thead>
<tr>
<th>Propriété des candidats à une maison individuelle</th>
<th>Propriétés d’occupants d’une maison individuelle parmi les emménagés depuis 1970</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>EL 1970</td>
<td>EL 1973</td>
</tr>
<tr>
<td>Communes rurales</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Unités urbaines de moins de 100 000 h.</td>
<td>73,3</td>
</tr>
<tr>
<td>Unités urbaines de plus de 100 000 h.</td>
<td>59,8</td>
</tr>
<tr>
<td>Agglomération parisienne</td>
<td>49,4</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>36,2</td>
</tr>
</tbody>
</table>

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’effort 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 du 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 :

- Aspects du logement en France en 1963, par A. Kérihuel et autres. INSEE-CREDOC.
- Quelques résultats d’une enquête sur le logement. J.-M. Rempp et E. Euverard. Études et Conjoncture n° 10 1962. INSEE.
- Une enquête par sondage sur le logement. M. Bertaud. Études statistiques n° 2 1957. INSEE.
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.

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

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

Taux de natalité, de mortalité générale et infantile

<table>
<thead>
<tr>
<th>Année</th>
<th>Espagne</th>
<th>Italie</th>
<th>Espagne</th>
<th>Italie</th>
<th>Espagne</th>
<th>Italie</th>
<th>Espagne</th>
<th>Italie</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1964</td>
<td>21,8</td>
<td>19,5</td>
<td>8,5</td>
<td>9,4</td>
<td>13,3</td>
<td>10,1</td>
<td>30,9</td>
<td>36,1</td>
</tr>
<tr>
<td>1968</td>
<td>20,0</td>
<td>17,3</td>
<td>8,4</td>
<td>9,9</td>
<td>11,6</td>
<td>7,4</td>
<td>24,7</td>
<td>32,7</td>
</tr>
<tr>
<td>1969</td>
<td>19,8</td>
<td>17,3</td>
<td>8,9</td>
<td>9,9</td>
<td>10,9</td>
<td>7,4</td>
<td>22,6</td>
<td>30,3</td>
</tr>
<tr>
<td>1970</td>
<td>19,5</td>
<td>16,5</td>
<td>8,3</td>
<td>9,5</td>
<td>11,2</td>
<td>7,0</td>
<td>20,4</td>
<td>29,2</td>
</tr>
<tr>
<td>1971</td>
<td>19,6</td>
<td>16,6</td>
<td>8,9</td>
<td>9,5</td>
<td>10,7</td>
<td>7,1</td>
<td>18,9</td>
<td>28,5</td>
</tr>
<tr>
<td>1972</td>
<td>19,4</td>
<td>16,3</td>
<td>8,2</td>
<td>9,6</td>
<td>11,2</td>
<td>6,7</td>
<td>16,4</td>
<td>27,0</td>
</tr>
<tr>
<td>1973</td>
<td>19,2</td>
<td>16,0</td>
<td>8,5</td>
<td>9,9</td>
<td>10,7</td>
<td>6,1</td>
<td>15,1</td>
<td>25,7</td>
</tr>
</tbody>
</table>

* Provisoires.

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

<table>
<thead>
<tr>
<th>Âge</th>
<th>0-14 ans</th>
<th>15-44 ans</th>
<th>45-59 ans</th>
<th>60 ans ou plus</th>
<th>Total</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Italie</td>
<td>23,3</td>
<td>41,8</td>
<td>17,4</td>
<td>17,5</td>
<td>100,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Espagne</td>
<td>26,6</td>
<td>41,1</td>
<td>16,5</td>
<td>15,8</td>
<td>100,0</td>
</tr>
</tbody>
</table>


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 ».

27, rue de Commandeur, 75675 Paris Cedex 14 - Abonnement 10 F - Etranger 15 F - Le numéro 1 F - CCP Paris 9 065-75