

# LE LOGEMENT

## Reconstruction, grands ensembles et accession à la propriété

Alain Bonnaud, Béatrice Lévy et Yves Robin  
Service économique et statistique du ministère de l'équipement,  
du logement, des transports et du tourisme

**D**urant les cinquante dernières années, la construction de logements a connu plusieurs phases assez distinctes les unes des autres : remise en état et reconstruction des logements existants suivie, à partir du milieu des années cinquante, d'un très important effort de construction neuve ; la croissance du parc de logements devient plus modérée au début des années quatre-vingt. Essor démographique, développement du parc social, accession à la propriété, ont marqué ces périodes successives depuis la fin de la seconde guerre mondiale.

Au lendemain de la seconde guerre mondiale, la France métropolitaine disposait d'un peu moins de 14 millions de logements, dont à peine plus de 13 millions de résidences principales, pour une population de 40,5 millions de personnes. Ainsi, en moyenne,

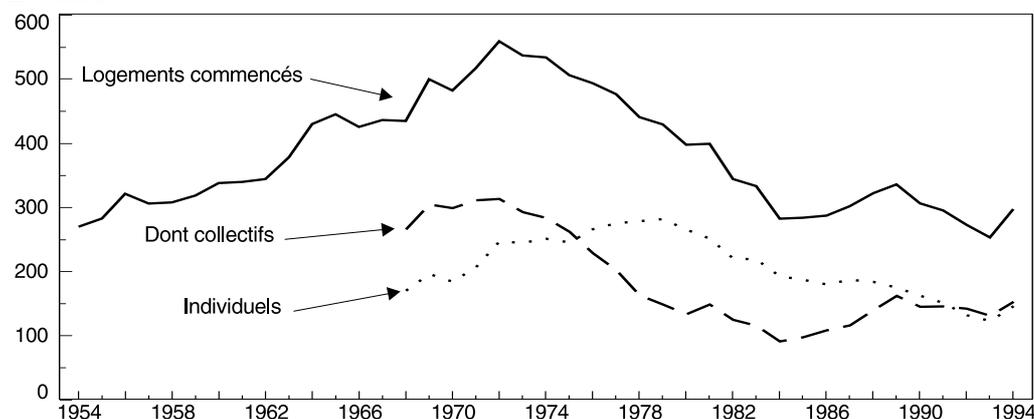
on comptait 3,1 personnes par résidence principale alors que les logements étaient de taille modeste (2,7 pièces en moyenne par résidence principale). Le parc de logements dont disposait la France en 1939, déjà peu important en raison du faible rythme de construction de l'entre-deux guerres, avait en effet subi d'importantes destructions (de l'ordre de 500 000) et environ 1,4 million de logements étaient endommagés.

### La construction neuve reste faible dans l'immédiat après-guerre

Les importants besoins en logements qui en résultaient n'ont pourtant pas engendré un redémarrage massif de la construction neuve. Le premier Plan de modernisation de l'économie française, qui portait sur la période 1946-1950, accordait une priorité aux industries de base et mobilisa donc les entreprises du bâtiment et des travaux publics sur d'autres tâches préalables ou prioritaires : déblaiement, remise en état ou reconstruction d'infrastructures,... Par ailleurs, le Gouvernement mit l'accent sur la remise en état des logements endommagés ou vétustes

#### ① Évolution annuelle des mises en chantier de logements

En milliers



Source : Sicone, SES

Pendant l'année de son cinquantenaire l'INSEE publie une série d'études rétrospectives

INSEE PREMIERE

plus que sur la construction neuve et créa le fonds national pour l'amélioration de l'habitat (FNAH, qui deviendra l'ANAH en 1970). Ainsi, entre 1946 et 1954, le nombre de logements s'accrut d'à peine 500 000 (dont 350 000 résidences principales) et, en 1954, moins de 270 000 logements étaient mis en chantier.

### Le redémarrage s'opère au milieu des années cinquante

Il faut attendre 1956 pour que le nombre des ouvertures de chantier dépasse la barre des 300 000 logements par an (*graphique 1*). Le rythme augmenta faiblement jusqu'en 1962 et, en six ans, le parc de logements s'accrut d'un peu moins de deux millions d'unités. Les problèmes quantitatifs, nés de la pénurie de logements consécutive aux destructions de la guerre, n'avaient donc pas disparu, d'autant que plus de 300 000 mariages étaient célébrés chaque année et que l'on dénombrait 800 000 naissances par an. Ainsi, les besoins portaient à la fois sur la quantité de logements et sur leur taille puisque, en 16 ans, le nombre de personnes par logement, loin de diminuer, avait augmenté de 3,1 à 3,2.

### La construction de logements neufs connaît ensuite vingt années de rythme élevé

A partir de 1963, la croissance démographique changea quelque peu de nature. Les naissances restèrent importantes mais le flux des rapatrie-

ments, consécutifs à la fin de la guerre d'Algérie et à la décolonisation, puis l'arrivée à l'âge adulte des enfants du « baby-boom » et l'exode rural créèrent une forte demande en logements. Le nombre de mises en chantier augmenta alors sensiblement, principalement dans le secteur locatif social ; de 1964 à 1979, plus de 400 000 logements furent mis en chantier chaque année et, au début des années 1970, ce rythme atteignit même 550 000 logements par an. Il s'ensuivit une forte croissance du parc, qui augmenta de 7,2 millions de logements, dont cinq millions de résidences principales, en vingt ans. En conséquence, le nombre de personnes par résidence principale diminua progressivement et descendit en dessous de 2,7 à partir de 1982. Plus significatif encore, la proportion de logements surpeuplés diminua forte-

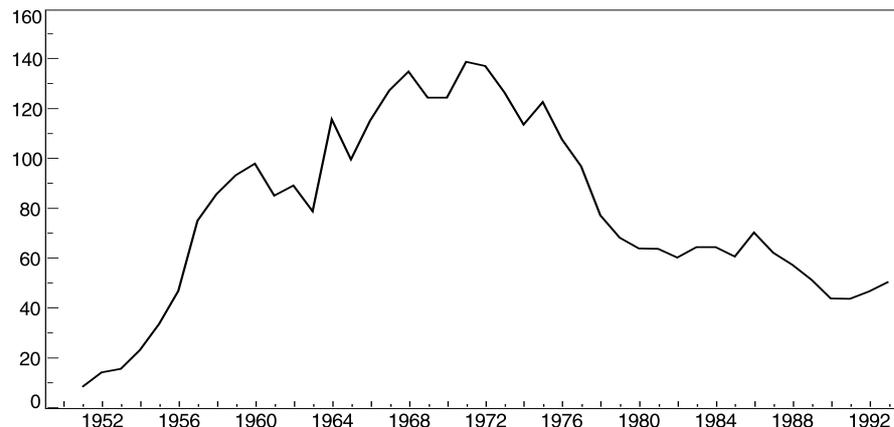
ment, de 37,1 % en 1963 à 12,8 % en 1984 (*tableau 1*).

### La construction de logements sociaux explique en partie cette forte croissance

Les années soixante et soixante-dix, période où la construction neuve fut la plus forte, sont aussi celles où s'est constitué l'essentiel du parc locatif social actuel. Alors que, jusqu'à la fin des années cinquante, le nombre de logements locatifs sociaux augmentait de moins de 60 000 par an, la construction de logements locatifs sociaux sera pratiquement toujours supérieure à 100 000 par an pendant les vingt années suivantes et atteindra même près de 140 000 au début des années soixante dix. Il a plus que triplé depuis 1963 et, aujourd'hui, près des deux

#### ② Composition du parc HLM selon l'année de fin de construction

Nombre de logements, en milliers



Source : Enquête sur le parc locatif social, SES

#### ① Évolution des conditions de logement

	1963	1967	1970	1973	1978	1984	1988	1992
Nombre moyen de pièces par logement	3,23	3,37	3,46	3,58	3,7	3,79	3,91	3,98
Nombre moyen de personnes par logement	3,19	3,06	3,06	2,93	2,79	2,67	2,62	2,54
Nombre moyen de personnes par pièce	0,99	0,91	0,89	0,82	0,75	0,71	0,67	0,64
Surface moyenne des logements, en m <sup>2</sup>			68	72	77	82	85	86
Part des logements ne possédant pas à la fois W-C et installation sanitaire, en %			48,6	39	26,9	15	9,6	6,2
Part des logement surpeuplés, en % (1)	37,1	27,5	23,9	21,7	17,1	12,8	11,8	10,9
Part des ménages se déclarant mal logés, en %	23,8	18,8	16,1	15,2	13,4	10,2	8,9	8,1

(1) Situation où il manque au moins une pièce par rapport au nombre normatif de pièces

Source : Enquête logement Insee et Compte du Logement

## Les grandes dates de la politique du logement

Ordonnance du 28 juin 1945 créant le «service national du logement»	Février 1954 : campagne de l'abbé Pierre en faveur des sans-logis	pour les immeubles construits après le 31 décembre 1972
Loi du 3 septembre 1947 assurant la relance de la construction de logements sociaux par un régime provisoire de prêts financés sur ressources budgétaires	Loi du 24 juin 1954 dite "Minjoz" autorisant la CDC et les Caisses d'épargne à prêter directement aux collectivités locales et aux organismes HLM	Loi du 3 janvier 1972 qui étend le champ d'application de l'allocation de logement à caractère familial (ALF)
Loi du 1er septembre 1948 relative au bail des locaux d'habitation et à l'exonération des nouvelles constructions de logements de taxe foncière pendant 25 ans et de droits la première mutation à titre gratuit	Décret du 20 mai 1955 instaurant un nouveau régime HLM et révisant les règles de financement	Décret du 24 janvier 1972 réformant le régime des primes et prêts à la construction
Loi du 21 juillet 1950 relative aux dépenses d'investissement pour l'exercice 1950 : - comportant la création de primes et de prêts à la construction - substituant l'appellation "habitation à loyer modéré" à l'expression "habitation à bon marché" - instituant la garantie de l'État pour les prêts à la construction de maisons à usage d'habitation	Ordonnance du 25 septembre 1958 remplaçant les primes à la construction par des bonifications d'intérêt	Loi du 27 décembre 1973 supprimant l'exonération des droits pour la première mutation à titre gratuit pour les nouvelles constructions
Deuxième Plan de modernisation, qui inscrit le logement parmi les priorités nationales	Ordonnance du 4 février 1959 remplaçant l'épargne-construction par l'épargne-crédit	Loi du 3 janvier 1977 portant réforme de l'aide au logement, instituant les prêts d'accession à la propriété (PAP), les prêts locatifs aidés (PLA), les prêts conventionnés (PC) et l'aide personnalisée au logement (APL)
Loi du 16 avril 1953 créant l'épargne-construction	Mars 1962 : fin de la guerre d'Algérie	Loi Quillot du 22 juin 1982 sur les droits et obligations des locataires et des bailleurs: la durée d'exonération de la TFPB est ramenée de 25 à 15 ans
Loi du 11 juillet 1953 instaurant la participation obligatoire des employeurs à l'effort de construction et décret du 9 août 1953 qui fixe la participation à 1% des salaires	Décret du 24 décembre 1963 relatif aux primes, aux bonifications d'intérêt et aux prêts à la construction; suppression des Logécos et création de prêts intermédiaires, les prêts spéciaux différés	Loi Méhaignerie du 23 décembre 1986 sur l'investissement locatif, l'accession à la propriété des logements sociaux et le développement de l'offre foncière
	Loi du 10 juillet 1965 instituant le régime de l'épargne-logement (transformation de l'épargne-crédit)	Décret du 24 décembre 1987 relatif à la subvention de l'État aux logements locatifs sociaux organisant la fongibilité des PLA et des PALULOS
	Avis du ministère de l'Économie du 23 septembre 1966 portant création et fonctionnement du marché hypothécaire	Décret du 13 septembre 1990 supprimant la procédure Minjoz de financement du logement social
	Loi du 16 juillet 1971 créant l'allocation de logement à caractère social (ALS) et supprimant l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) de 25 ans	

## ② Évolution des modes d'occupation des logements

	Effectifs en milliers							
	1963	1967	1970	1973	1978	1984	1988	1992
Nombre de résidences principales	14 816	15 740	16 407	17 124	18 641	20 364	21 256	22 131
Proportion de ménages propriétaires, en %	42,2	43,8	44,8	45,5	46,7	51,2	53,6	53,8
Proportion de ménages locataires, en %	45,2	43,7	44,1	43,3	43,9	41,4	39,1	39,4
- dont locataires de logements sociaux, en %	7,4	8,9	11,1	13,0	15,1	16,5	17,0	17,1
Proportion de logés gratuitement, en %	12,6	12,5	11,1	10,2	9,4	7,9	7,3	6,7

Source : Enquête logement Insee et Compte du Logement

tiers du parc de logements locatifs sociaux datent de ces vingt années (graphique 2).

### Le logement individuel et l'accession se développent dans les années soixante-dix

L'accession à la propriété joua également un rôle important dans la vague de construction de ces deux décennies et, à partir du milieu des années soixante-dix, prit en partie le relais de la construction de logements locatifs sociaux. Ainsi, la proportion de ménages propriétaires de leur logement augmenta modérément jusqu'à cette époque mais, de 1978 à 1988, elle gagna près de 7 points, attestant de l'ampleur du phénomène (tableau 2). Il s'ensuivit une augmentation importante de la construction de maisons individuelles, dont la part est beaucoup plus importante dans l'accession que dans le secteur locatif : d'un peu plus d'un tiers de la construction neuve, les mises en chantier de maisons individuelles progressèrent jusqu'à atteindre les deux tiers à la fin des années soixante-dix.

### Depuis dix ans, la construction reste à un niveau pratiquement constant

À partir de 1984, au delà de quelques fluctuations accompagnant les mouvements conjoncturels de l'économie, le nombre de logements mis en chantier chaque année reste globalement stable aux alentours de 300 000. Même si les besoins quantitatifs n'ont pas complètement disparu, la période de pénurie est achevée. Le parc de logements continue toutefois d'évoluer sensiblement et le nombre de personnes par

logement diminue, bien que plus faiblement.

### Les conditions de logement se sont considérablement améliorées

L'amélioration du confort des résidences principales a été substantielle au cours de toute cette période, principalement durant les trente dernières années. En 1962, 28,9 % des logements disposaient d'une baignoire ou d'une douche installée. En 1990, ce chiffre est de 93,5 %. Pour les W-C intérieurs, et aux mêmes dates, les chiffres sont respectivement de 40,5 % et de 93,5 %. Il reste cependant 1 400 000 logements très inconfortables en 1990 (logements où il man-

quait au moins l'eau courante, les W-C ou une installation sanitaire).

Nombre de ces logements inconfortables sont situés en zone rurale, où l'on observe une forte proportion de propriétaires occupants âgés. On constate également une amélioration sensible des conditions d'occupation des logements, en partie due à l'augmentation spectaculaire de leur taille : la surface moyenne d'un logement est passée de 68 m<sup>2</sup> en 1970 à 86 m<sup>2</sup> en 1992. Entre 1963 et 1992, le nombre moyen de personnes par logement est passé de 3,2 à 2,5. Dans le même temps, le nombre moyen de pièces par logement a cru de 3,2 à 4,0 ce qui conduit à une diminution spectaculaire (de 1 à 0,6) du nombre de personnes par pièce principale.

#### Pour en savoir plus

Résultats de la construction, Notes vertes économiques, mensuel, Ministère de l'Équipement, du Logement, des Transports et du Tourisme

Statistiques de la construction, Collection Statistiques et Études Générales, Ministère de l'Équipement, du Logement, des Transports et du Tourisme

"1981-1990 : Une décennie de construction neuve dans les grandes villes", Collection Statistiques et Études Générales n°170, 1995, Ministère de l'Équipement, du Logement, des Transports et du Tourisme

Statistiques sur le logement social, Collection Statistiques et Études Générales, Ministère de l'Équipement, du Logement, des Transports et du Tourisme

Le compte du logement, rapport à la commission des comptes du logement, 1995, Collection Immobilier et Finances, Economica

"Les ménages et leurs logements au début des années quatre-vingt-dix", *Économie et Statistique* n° 288-289, 1995

*Le financement du logement en France*, Henri Heugas-Darraspen, Les études de la documentation française, 1994

*Politique du logement*, cinquante ans pour un échec, B. Lefebvre, M. Mouillart, S. Occhipinti, L'Harmattan, 1991

#### A RETOURNER A : INSEE-CNGP, B.P. 2718, 80027 AMIENS CEDEX 01

OUI, je souhaite m'abonner à INSEE PREMIERE - Tarif 1996

1 an, 60 numéros = 485 F. (France)  606 F. (Etranger)  770 F. (Etranger par avion)

Nom ou raison sociale : \_\_\_\_\_ Activité : \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_ Tél : \_\_\_\_\_

Ci-joint mon règlement en Francs par chèque à l'ordre de l'INSEE : \_\_\_\_\_ F.

Date : \_\_\_\_\_ Signature

Direction Générale :

18, Bd Adolphe-Pinard  
75675 Paris cedex 14

Directeur de la publication :

Paul Champsaur

Rédacteur en chef :

Baudouin Seys

Rédacteurs : F. Magnien,

V. Guihard, C. Dulon

Maquette : Mireille Brunet

ISSN 0997 - 3192

© INSEE 1996