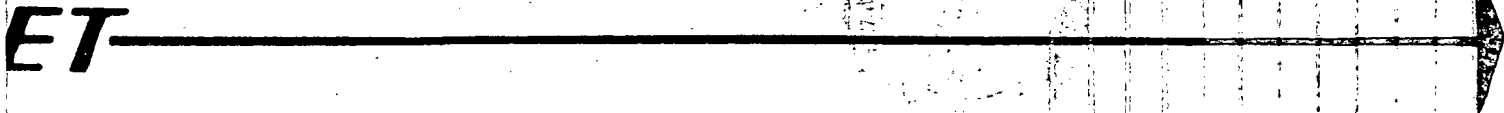


ETUDAS



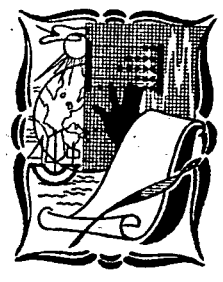
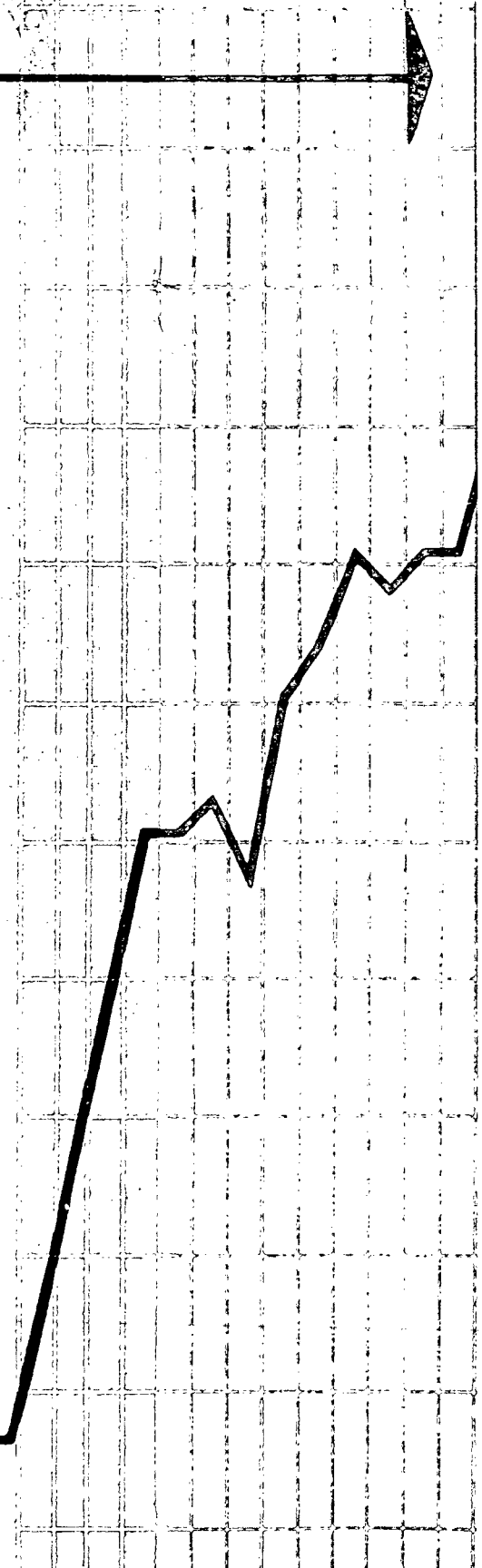
CONJONCTURE

revue mensuelle de l'I.N.S.E.E.

N° 9 SEPTEMBRE 1966 (21^e année)

Sommaire

État du patrimoine des logements
d'après le recensement de 1962



presses universitaires de France

CDAT
16732

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE ET DES FINANCES

**INSTITUT NATIONAL
DE LA STATISTIQUE ET DES ÉTUDES ÉCONOMIQUES**

ÉTUDES ET CONJONCTURE

Vingt et unième année

N° 9

Septembre

1966



PRESSES UNIVERSITAIRES DE FRANCE
108, Boulevard Saint-Germain, Paris (VI^e)

SOMMAIRE

ÉTAT DU PATRIMOINE DES LOGEMENTS D'APRÈS LE RECENSEMENT DE 1962 ET AMÉLIORATION QUALIFICATIVE DE CE PATRIMOINE ENTRE 1954 ET 1962 (F. BAMAS).....	3
---	---

Signification des signes conventionnels utilisés dans les tableaux statistiques des publications de l'I. N. S. E. E.

* le renseignement ne peut être obtenu ou n'existe pas faute d'enquête.
 ... le renseignement n'est pas encore publié ou n'est pas encore parvenu.
 /// il ne saurait être question d'inscrire un nombre dans la case en raison de la nature des choses.
 — résultat rigoureusement nul.
 e résultat inférieur à la moitié de l'unité choisie.

a La rubrique fait l'objet d'une note en bas de page.
 r Nombre rectifié.
 p Nombre provisoire ou estimé.
 e Évaluation.
 ➡ Nombre inchangé ou dont la variation est inférieure à la moitié de l'unité correspondant au dernier chiffre significatif imprimé.

ÉTAT DU PATRIMOINE DES LOGEMENTS

D'APRÈS LE RECENSEMENT DE 1962

ET AMÉLIORATION QUALIFICATIVE DE CE PATRIMOINE

ENTRE 1954 ET 1962 ⁽¹⁾

La première partie de l'article est consacrée à une comparaison de la qualité des logements dans différentes zones géographiques de la France en 1962.

- comparaison entre logements ruraux et logements urbains;
- comparaison inter-régionales;
- comparaison entre les différentes grandes agglomérations prises isolément.

La qualité des logements est appréciée à partir d'un certain nombre de critères considérés d'abord isolément puis combinés ensuite entre eux dans la mesure du possible.

Une attention particulière est d'abord accordée à la catégorie de logement qui permet de distinguer :

- les logements ordinaires utilisés d'une manière permanente par les ménages;
- les logements ordinaires vacants ou utilisés comme résidences secondaires;
- les « faux logements », pièces indépendantes, chambres meublées, constructions provisoires, habitations de fortune utilisés d'une manière permanente par certains ménages. On déduit de cette analyse un indicateur, certes grossier, de la tension quantitative du marché du logement dans chaque zone. Plus les logements ordinaires incomplètement occupés sont nombreux, moins les ménages n'ayant pu obtenir l'usage d'un véritable logement le sont, moins le marché est quantitativement tendu et vice-versa.

Ensuite, la qualité des logements est étudiée selon l'ancienneté et les taux d'équipement en eau courante intérieure au logement, en w.-c. intérieur, en installation sanitaire moderne (baignoire ou douche). Les comparaisons sur ces points des patrimoines de chaque zone montrent l'existence de disparités très grandes. Si la part des logements neufs dans le total du patrimoine de chaque zone est finalement assez peu variable, des différences extrêmement grandes existent dans la part des logements très anciens et dans les différents taux d'équipement. Schématiquement, il y a une France de l'Est et une France de l'Ouest. La première est relativement bien équipée tandis que la seconde accuse un très grand retard. La région parisienne, compte tenu de son urbanisation presque complète, occupe de son côté une position très moyenne.

Cette qualité du patrimoine français dans son ensemble et dans les différentes zones peut être rapprochée de celle des patrimoines des pays étrangers d'un niveau de développement comparable à la France. Le retard de la France apparaît considérable, par rapport à l'Allemagne, l'Angleterre, les États-Unis, la Suisse ou la Suède. A titre d'exemple, aux environs de 1962, le retard de la France par rapport à l'Allemagne sur le plan de l'ancienneté moyenne des logements n'aurait pu être comblé que si on avait remplacé en France environ 3.000.000 de logements d'avant la première guerre par des logements neufs (et ceci sur un total de 14.500.000 résidences principales en France à cette date).

La deuxième partie de l'article traite de l'amélioration constatée entre 1954 et 1962 des taux d'équipement des logements français. Cette amélioration est très nette :

- 77,4 % des logements ont l'eau courante à l'intérieur en 1962 contre 58,4 % en 1954;
- 40,3 % des logements ont un w.-c. intérieur en 1962 contre 26,6 % en 1954;
- 28,0 % des logements disposent d'une baignoire ou d'une douche contre 10,4 % en 1954.

(1) Cette étude a été rédigée par F. BAMAS, administrateur et N. TRIBALLAT, attachée.

Elle profite quasi uniformément à toutes les zones géographiques étudiées, ce qui signifie qu'il n'y a eu aucune tendance au rattrapage des écarts entre zones mais simplement un mouvement d'amélioration générale d'amplitude constante.

Enfin, dans cette deuxième partie, une méthode originale est présentée qui permet de répartir, avec une précision suffisante, l'accroissement des taux d'équipement en :

— ce qui est dû à l'introduction dans le patrimoine de constructions neuves très équipées (mais pas toujours à 100 %) et aux sorties de logements en moyenne très peu équipés;

— ce qui est dû à l'effort de restauration des logements existants en 1954 et encore utilisés en 1962 comme résidences principales.

Il apparaît que les restaurations ayant consisté à installer l'eau courante ont été fréquentes surtout en milieu rural, que celles ayant consisté à installer une baignoire ou une douche sont encore nombreuses tandis que le nombre des installations de w.-c. intérieur s'est révélé faible. Les effectifs de logements concernés sont en effet de :

1.300.000 à 1.400.000 pendant la période pour l'eau courante (175.000 par an);

900.000 pour les baignoires ou douches (110.000 par an);

300.000 pour les w.-c. intérieurs (40.000 par an).

Cette analyse de ce qui s'est fait dans le passé récent en matière de restauration, jointe aux études techniques de ce qu'il est possible de faire et à quel prix, doit permettre d'améliorer l'estimation des besoins de logements neufs au titre du renouvellement du patrimoine ancien. Il semblerait en particulier qu'il ne faille pas trop attendre de la restauration pour faire passer les logements sans w.-c. intérieur dans la catégorie supérieure.

INTRODUCTION

LES OBJECTIFS DE L'ARTICLE

L'article a plusieurs objectifs. Le premier est de rassembler sous une forme simplifiée un certain nombre de renseignements de base sur l'état du patrimoine de logements en France, tel qu'il ressort du recensement de 1962. Le second vise à apprécier l'évolution au cours du passé récent de l'état des logements et ceci par comparaison des résultats des recensements de 1954 et 1962.

1° *L'intérêt d'un rassemblement des données sur l'état du patrimoine en 1962.*

La quasi-totalité des renseignements que nous présentons ici a déjà été diffusée par l'I.N.S.E.E. dans diverses publications à savoir :

— Le volume « Logements-Immeubles » dans la série « Résultats du sondage au 1/20 pour la France entière » I.N.S.E.E. 1965;

— La collection des fascicules régionaux de ce même sondage au 1/20, I.N.S.E.E. 1964.

Mais la première référence est un ouvrage général sur le logement. A ce titre et pour certaines utilisations, cet ouvrage apparaît parfois trop, parfois

trop peu détaillé. Rappelons qu'il comporte d'une part une présentation très complète des définitions ainsi que des codes d'exploitation statistique utilisés au recensement et d'autre part des tableaux de résultats en un assez grand nombre donnant la répartition des logements selon chaque caractéristique recensée ou même certaines caractéristiques combinées entre elles. De plus, la répartition des logements est étudiée dans certain cas en liaison avec la configuration des ménages qui les occupent (catégorie socio-professionnelle du chef de ménage, nombre de personnes, etc.). En revanche, le nombre et le détail des tableaux ne permettaient guère une publication à un niveau géographique fin dans le cadre de cet ouvrage. Tout au plus, et pour une partie de ces tableaux seulement, a-t-on pu faire figurer séparément les résultats pour chaque catégorie de commune à côté de ceux relatifs à la France entière.

La collection des fascicules régionaux comble cette lacune en donnant les principaux résultats sur les logements :

— Au niveau régional : tableaux R 17 à R 21 bis;

— Au niveau départemental : tableaux D 11 à D 15 bis;

— Au niveau de chaque grande agglomération : tableaux A 5 à A 8 bis.

Mais il ne s'agit plus d'ouvrages spécifiques au logement. Les résultats relatifs aux logements y figurent de conserve avec des résultats sur les individus et les ménages, tandis que les analyses comparatives des situations dans chaque zone géographique isolée sont rendues matériellement quelque peu difficiles par la nécessité de relever les résultats pour chaque zone dans des fascicules différents.

L'importance des problèmes que soulève le logement est telle que le seul rassemblement en un même article de résultats déjà publiés mais d'une manière nécessairement éparse est un objectif en soi. En revanche une sélection des renseignements à rassembler est nécessaire. Le présent article ne traitera que des caractéristiques physiques des logements :

- catégorie de logement ;
- âge du logement ;
- caractéristiques d'équipement (eau, w.-c., installations sanitaires), à l'exclusion des conditions d'occupation ou des liaisons entre l'état du logement et les caractéristiques du ménage qui l'occupe.

Les distributions des logements selon ces variables seront présentées au niveau de chaque catégorie de commune, chaque région et chaque grande agglomération prise isolément et seront accompagnées d'une analyse comparative.

Par exemple, entre communes rurales et communes urbaines il existe en moyenne des différences importantes dans la qualité du patrimoine de logements. De ce fait, la qualité du patrimoine appréciée au niveau d'une région toute entière dépend, par un effet de structure, de la part des logements ruraux dans l'ensemble des logements de la région. L'analyse comparative visera à établir un ordre hiérarchique plus ou moins strict des qualités des patrimoines en 1962 dans chaque unité géographique isolée.

2^o Évolution 1954-1962

Cette étude particulière avait été annoncée dans le volume « Logements-Immeubles ». Ce même volume signalait les difficultés statistiques d'une telle étude et en annonçait de ce fait les limitations. *L'étude pourra être conduite pour les caractéristiques d'équipement mais non pour l'âge des logements.* L'âge des logements est une variable difficile à mesurer lors d'un recensement, en particulier lorsqu'il s'agit de logements anciens ou très anciens. Pour savoir avec précision si un logement à 70 ans ou 100 ans, il est souvent nécessaire de se livrer

à la recherche des actes ou documents écrits (titres de propriété par exemple) qui seuls portent la mention de l'âge exact du logement. Cette recherche elle-même peut très bien ne pas aboutir. En tout cas, elle ne peut être menée que très exceptionnellement dans le cadre d'un recensement. On trouvera ci-dessous l'instruction donnée aux agents recenseurs, qui les guidait sur ce point. Cette instruction montre ce qu'on peut espérer d'un recensement général en cette matière, faute d'une réglementation obligeant les constructeurs à faire apparaître sur chaque immeuble, sa date d'achèvement.

« *Question 4. — Année d'achèvement de la construction : ce renseignement est important.* — Vous devez vous efforcer de l'établir en questionnant le propriétaire, les personnes habitant la maison, ou le quartier, ou la commune depuis longtemps, etc. Beaucoup d'immeubles, surtout dans les villes, portent l'année d'achèvement gravée ou peinte sur leur façade.

Pour les quatre premières rubriques, il vous suffira souvent de connaître la date d'achèvement à quelques années près pour pouvoir répondre sans erreur. A défaut de renseignements directs, vous pourrez quelquefois classer les immeubles en les comparant à d'autres, typiques de certaines époques; par exemple il existe dans certaines villes des ensembles entiers du XVII^e ou du XVIII^e siècle, faciles à reconnaître. La mairie vous fera éventuellement savoir s'il existe dans votre district des ensembles importants construits à des époques bien déterminées.

Pour les immeubles construits depuis 1948 vous devrez vous attacher à préciser l'année d'achèvement.»

Dans ces conditions, il est illusoire d'espérer obtenir de la comparaison des résultats des deux recensements le rajeunissement moyen du patrimoine et en particulier la structure par âge des logements qui ont été entre 1954 et 1962 éliminés du patrimoine. En revanche, la distribution par âge des logements en 1962, au niveau national ou au niveau de zones géographiques plus petites conserve une validité très suffisante pour porter un jugement d'ensemble sur l'âge du patrimoine ou un jugement comparatif sur les situations dans chaque zone.

L'étude de l'évolution de l'équipement des logements est plus facile. Elle revient en fait à comparer des taux d'équipement ou proportions des logements équipés dans l'ensemble du patrimoine. L'obtention de ces taux ne présente aucune difficulté statistique particulière ni à l'exploitation ni surtout au moment de la collecte des informations de base. Les questions concernées qui ne demandent

que des réponses par oui ou non — le logement est équipé ou il ne l'est pas — sont généralement renseignées sans erreur par les agents recenseurs.

L'étude comprendra deux parties.

On présentera d'abord la progression entre les deux dates des différents taux d'équipement — en eau courante, en w.-c. intérieur au logement, en

baaignoire ou douche. Ensuite on donnera une répartition approximative de cette progression en ce qui est dû au renouvellement du patrimoine (arrivées de constructions neuves très équipées et sorties du patrimoine de logements très médiocres en moyenne) et ce qui est dû à un effort d'amélioration du patrimoine existant en 1954 et encore utilisé en 1962 (restauration).

CHAPITRE I

ÉTAT DU PATRIMOINE DES LOGEMENTS

AU 7 MARS 1962

I Répartition des logements selon la catégorie de logement

a. Définition

On distingue au recensement 7 catégories de logement :

— *Les résidences principales*, logements habités de manière permanente (ou à titre principal) par un ménage, divisées elles-mêmes en cinq catégories :

1. *Logements ordinaires* conçus pour l'habitation d'une famille dans des conditions normales;
2. *Pièces indépendantes* louées, sous-louées ou prêtées à des particuliers;
3. *Chambres meublées* dans un hôtel ou une maison meublée;
4. *Constructions provisoires* à usage d'habitation;
5. *Habitations de fortune*.

— *Les logements vacants* : logements ordinaires non occupés et disponibles en principe pour la location ou la vente (1).

— *Les résidences secondaires* : maisons de campagne, villas et logements de vacances...

La classification selon la catégorie de logement est donc un peu mixte. Elle isole d'abord dans les logements occupés (résidences principales) les logements normaux (logements ordinaires) des logements anormaux qu'on pourrait appeler *faux logements* eux-mêmes divisés en quatre catégories. C'est en fait un peu une séparation entre les ménages que l'on réalise. On distingue, les ménages logés bien ou mal — ceux qui habitent un logement ordinaire — et les ménages qui ne sont pas véritablement logés. Les premiers peuvent poser des problèmes de relogement — besoins de desserrement, de renouvellement du logement, s'il est de trop mauvaise

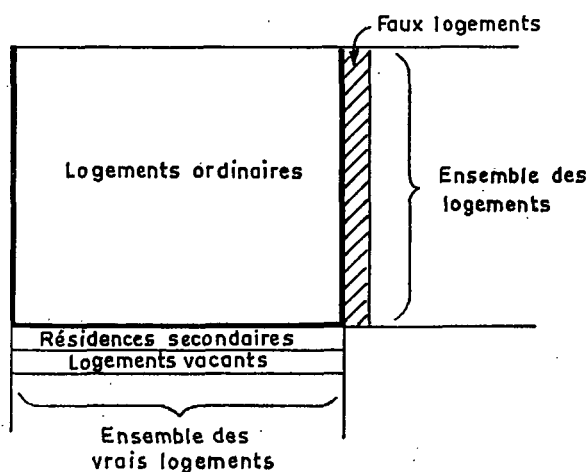
(1) En fait les logements vacants qui apparaissent aux recensements ne sont pas tous disponibles pour la vente ou la location. Certains logements, en particulier parmi ceux situés dans les immeubles en cours de construction et partiellement habités ou dans les immeubles très récemment achevés apparaissent un peu indûment dans les logements vacants. Il s'agit des logements dont l'occupant est déjà désigné mais n'est pas encore entré dans les lieux.

qualité, etc. — Les seconds doivent être considérés comme des ménages à loger et non à reloger (2).

Cette première classification repose néanmoins principalement sur des caractéristiques physiques des unités d'habitation.

Les catégories résidences secondaires et logements vacants sont en revanche obtenues à partir de considérations sur l'utilisation par les ménages du patrimoine existant. Les résidences secondaires et logements vacants seraient des logements *ordinaires* s'ils étaient occupés en permanence.

A partir de la définition statistique française du ménage liée au logement, la catégorie de logement redonne en fait une certaine indépendance au ménage d'une part et au logement d'autre part.



(2) Il est peut-être excessif de considérer que toutes les pièces indépendantes et chambres meublées sont des faux logements, ce qui implique qu'on souhaite leur disparition. Il y aura effectivement toujours besoin d'un petit volant de pièces indépendantes ou de chambres meublées destinées à certaines catégories d'isolés qui ne cherchent à se loger que pour un temps relativement court. Mais la très mauvaise qualité de ces logements en moyenne, le fait qu'ils soient souvent occupés par des ménages qui ne sont pas toujours des ménages d'une seule personne ou par des ménages qui y restent plusieurs années permettent qu'on considère en première approximation la totalité de ces logements comme des faux logements. De toute façon, l'accord est unanime pour penser que des logements spéciaux — foyers d'étudiants, de jeunes travailleurs, etc. — remplaceraient avec bonheur ces faux logements actuels.

En tant que classification des logements selon les caractéristiques physiques, la catégorie de logement ne va pas loin puisqu'elle confond en un seul poste très majoritaire tous les logements ordinaires. Elle s'attache plus à délimiter et distinguer les cas anormaux. Les résultats que cette classification apporte permettent néanmoins de donner un indicateur grossier de la tension du marché en comparant le nombre de logements ordinaires à celui des ménages. En première approximation, dans l'ensemble des logements — logements ordinaires + faux logements + résidences secondaires + logements vacants —, plus la part des résidences secondaires et logements vacants est forte, plus la part des faux logements est faible, moins le marché, sur le plan quantitatif est tendu. On a en effet, dans ce cas, beaucoup de logements ordinaires incomplètement occupés ou non occupés et en même temps peu de ménages constitués qui n'ont pu trouver un logement ordinaire.

Ce n'est certes qu'une approximation sommaire. Elle est d'autant plus valable que les comparaisons portent sur des zones homogènes entre elles.

b. Résultats par catégorie de commune

Les résultats du tableau 1 et du graphique 1 ci-dessous relatifs à chaque catégorie de commune, présentent, lorsqu'on passe des communes rurales aux agglomérations les plus importantes, une évolution régulière; la part des logements vacants et résidences secondaires diminue constamment tandis que la part des faux logements augmente. Notons

l'amplitude de cette évolution. Chacune des catégories : logements vacants et résidences secondaires représente :

2 à 3 % des logements dans les agglomérations de plus de 100.000 habitants;

5 % environ dans les agglomérations de moins de 100.000 habitants;

8 à 10 % dans les communes rurales.

A l'inverse la part des faux logements décroît très vite :

Plus de 9 % dans l'agglomération parisienne;

4 à 5 % dans les autres agglomérations;

A peine plus de 1 % en milieu rural.

Devant cette forte progression de la part des faux logements lorsque la taille de l'agglomération augmente, on peut se demander si cette évolution ne tient plus à l'existence, limitée aux très grandes agglomérations, de certains types particuliers de faux logements.

Le tableau 2 montre que la part des habitations de fortune apparaît à peu près uniforme et faible.

Il n'y a pas de différences très sensibles entre petites et grandes agglomérations en ce qui concerne la répartition des faux logements selon la catégorie. Pièces indépendantes et chambres meublées existent déjà dans les agglomérations de moins de 100.000 habitants en proportions notables. Seule l'agglomération parisienne tranche avec des parts très élevées de pièces indépendantes mais surtout de *chambres meublées en hôtel meublé ou garni*.

TABLEAU 1

Répartition des logements par catégorie de logement selon la catégorie de commune au recensement de 1962

Source : Sondage au 1/20.

Catégorie de commune	Ensemble des logements		Résidences principales						Logements vacants		Résidences secondaires	
			Ensemble		dont :							
		%		%	Logements ordinaires	%	Autres* logements	%		%		%
Communes rurales.....	6.214.420	100	5.075.680	81,7	4.996.760	80,4	78.920	1,3	509.180	8,2	629.560	10,1
dont :												
Communes rurales en expansion.....	1.563.180	100	1.308.300	83,7	1.275.340	81,6	32.960	2,1	99.780	6,4	155.100	9,9
Villes et agglomérations de moins de 100.000 habitants.....	4.210.420	100	3.818.680	90,7	3.651.360	86,7	167.320	4,0	189.760	4,5	201.980	4,8
Villes et agglomérations de 100.000 habitants et plus (complexe parisien exclu).....	2.995.960	100	2.850.040	95,1	2.703.920	90,2	146.120	4,9	99.080	3,3	46.840	1,6
Complexe résidentiel de l'agglomération parisienne.....	2.922.820	100	2.793.800	95,6	2.522.500	86,3	271.300	9,3	62.740	2,1	66.280	2,3
Ensemble de la France.	18.343.620	100	14.538.200	88,9	13.874.540	84,9	663.660	4,0	880.760	5,3	944.660	5,8

* Cette catégorie comprend : les habitations de fortune, les constructions provisoires à usage d'habitation, les chambres meublées dans les hôtels ou garnis, et les pièces indépendantes.

GRAPHIQUE 1

Effectif et proportion, par rapport à l'ensemble des logements, des résidences secondaires et des logements vacants, par catégorie de communes

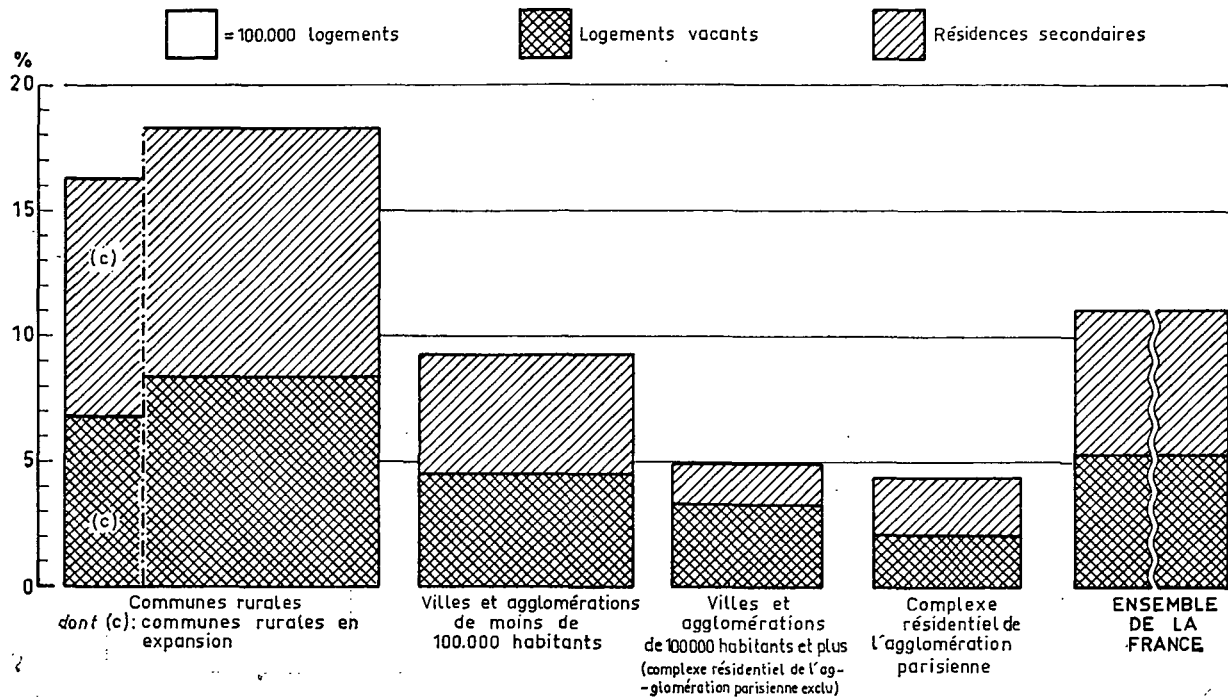


TABLEAU 2

Part de chaque type de faux logements dans l'ensemble des logements par catégorie de commune

Catégorie de commune	Pièces indépendantes	Chambres meublées dans hôtel ou garni	Constructions provisoires	Habitations de fortune	Ensemble des faux logements
Communes rurales	0,3	0,3	0,4	0,2	1,2
dont communes rurales en expansion	0,5	0,5	0,7	0,4	2,1
Villes et agglomérations de moins de 100.000 habitants.	0,7	1,8	1,2	0,3	4,0
Villes et agglomérations de 100.000 habitants et plus . . .	0,8	2,6	1,1	0,4	4,9
Complexe résidentiel de l'agglomération parisienne . . .	2,5	5,8	0,5	0,5	9,3
Ensemble de la France	0,9	2,0	0,8	0,3	4,0

c. Résultats par région

Si chaque catégorie de commune constitue, en moyenne, un ensemble géographique relativement homogène, les différentes régions en revanche le sont sans doute moins. D'une part chacune d'entre elles possède une proportion assez variable de logements ruraux — or nous avons vu que les communes rurales conduisaient à des répartitions finalement assez particulières; d'autre part, au niveau de la région déjà, des phénomènes très localisés peuvent

avoir des incidences notables en particulier en ce qui concerne les résidences secondaires. Certaines régions ont des vocations très nettes à avoir un assez grand nombre de résidences secondaires (régions comportant un front de mer important, régions de montagne ou touristiques) intéressant au-delà des ménages locaux, des ménages d'autres régions ou des ménages étrangers. Les autres régions n'ont pas naturellement cette même vocation. Néanmoins les résultats ci-dessous (tableau 3, graphique 2, cartes 1 à 3) montrent que les régions se hiérarchisent rela-

tivement bien dans la majorité des cas malgré les effets locaux. En particulier il existe une France Sud-Ouest (logements vacants et résidences secondaires nombreux, faux logements peu nombreux) et une France Nord-Est présentant des caractéristiques sensiblement inverses. On voit d'une part (graphique 2) qu'il n'y a pas compensation entre la part des logements vacants et des résidences

secondaires mais qu'au contraire, l'une comme l'autre part auraient plutôt tendance à croître ou à décroître ensemble. Si, d'autre part, on cherche à synthétiser simplement les informations relatives aux trois catégories : résidences secondaires, logements vacants, faux logements, on obtient, en repérant chaque région par rapport à la moyenne, des résultats assez cohérents.

GRAPHIQUE 2

Part, dans l'ensemble des logements, des résidences secondaires et des logements vacants, par région

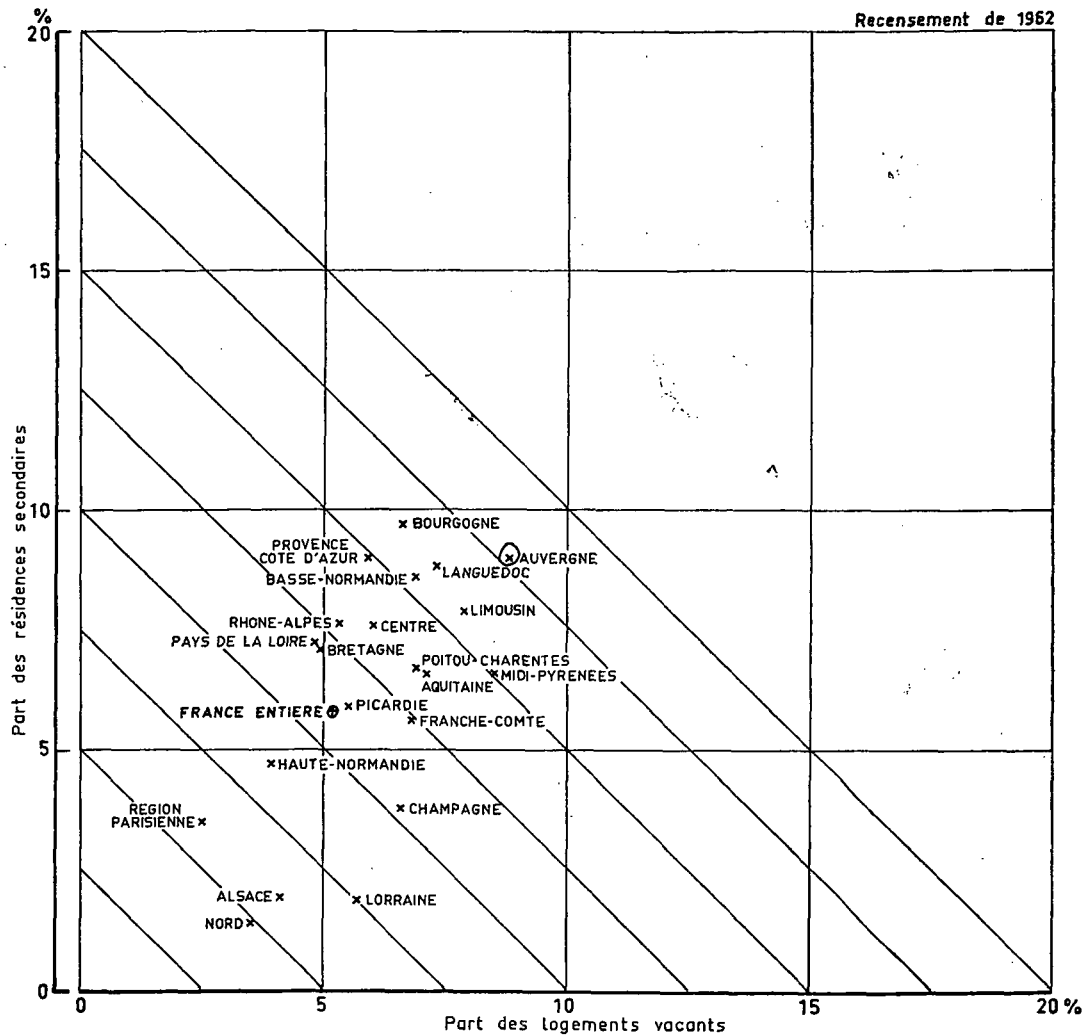


TABLEAU 3

Répartition des logements par catégorie de logement selon la région

Recensement de 1962 : comptage exhaustif.

Région	Ensemble des logements (1)		Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants	
		%		%		%		%
Région parisienne.....	3.227.979	100	3.036.606	93,8	109.929	3,5	76.909	2,5
Champagne.....	414.630	100	370.834	89,4	15.781	3,8	27.109	6,6
Picardie.....	500.886	100	442.592	88,3	29.499	5,9	27.562	5,5
Haute-Normandie.....	463.001	100	422.264	91,2	21.723	4,7	17.840	3,9
Centre.....	683.327	100	588.829	86,2	52.121	7,6	41.301	6,0
Nord.....	1.143.955	100	1.084.317	94,8	16.354	1,4	39.944	3,5
Lorraine.....	682.723	100	629.650	92,2	13.060	1,9	38.841	5,7
Alsace.....	418.064	100	392.673	93,9	7.709	1,9	17.127	4,1
Franche-Comté.....	320.101	100	280.058	87,5	18.050	5,6	21.614	6,8
Basse-Normandie.....	421.875	100	360.108	85,4	36.176	8,6	25.104	6,0
Pays de la Loire.....	820.634	100	721.221	87,9	58.776	7,2	39.819	4,8
Bretagne.....	813.387	100	714.846	87,9	58.090	7,1	39.420	4,9
Limousin.....	275.171	100	231.288	84,1	21.797	7,9	21.846	7,9
Auvergne.....	487.660	100	400.731	82,1	43.705	9,0	42.784	8,8
Poitou-Charentes.....	501.358	100	432.789	86,3	33.450	6,7	34.609	6,9
Aquitaine.....	799.084	100	688.939	86,2	52.240	6,6	56.869	7,1
Midi-Pyrénées.....	712.572	100	603.763	84,7	47.131	6,6	60.922	8,6
Bourgogne.....	558.968	100	466.944	83,6	54.126	9,7	36.909	6,6
Rhône-Alpes.....	1.451.110	100	1.262.275	87,0	110.285	7,6	77.201	5,3
Languedoc.....	585.363	100	490.577	83,8	51.285	8,8	42.701	7,3
Provence-Côte d'Azur (Corse exclue).....	1.076.297	100	915.680	85,0	96.344	9,0	62.870	5,9
France entière.....	16.432.518	100	14.604.440	88,9	951.009	5,8	852.657	5,2

(1) La différence dans les effectifs et les pourcentages entre l'ensemble des logements et la somme des trois catégories provient des habitations mobiles. Elles sont au nombre de 24.412, soit 0,1 % des logements sur l'ensemble de la France.

TABLEAU 4

Classement des régions suivant les proportions des résidences secondaires, logements vacants et faux logements par rapport aux proportions France entière

Cote	Résidences secondaires	Logements vacants	Faux logements	Région
6	++	++	---	Auvergne, Languedoc.
5	+	++	---	Limousin.
4	+	+	---	Poitou.
4	+	++	—	Aquitaine, Midi-Pyrénées.
4	++	+	—	Bourgogne.
1	++	+	++	Basse-Normandie.
1	+	+	+	Centre.
0	+	---	—	Pays de la Loire.
0	++	—	+	Provence-Côte d'Azur.
-1	+	—	+	Rhône-Alpes.
-1	—	+	+	Franche-Comté.
-2	---	+	+	Champagne.
-2	+	---	+	Bretagne.
-3	---	---	—	Alsace.
-4	—	—	++	Picardie.
-5	---	—	++	Lorraine.
-5	—	---	++	Haute-Normandie.
-6	---	---	++	Nord, Région parisienne.

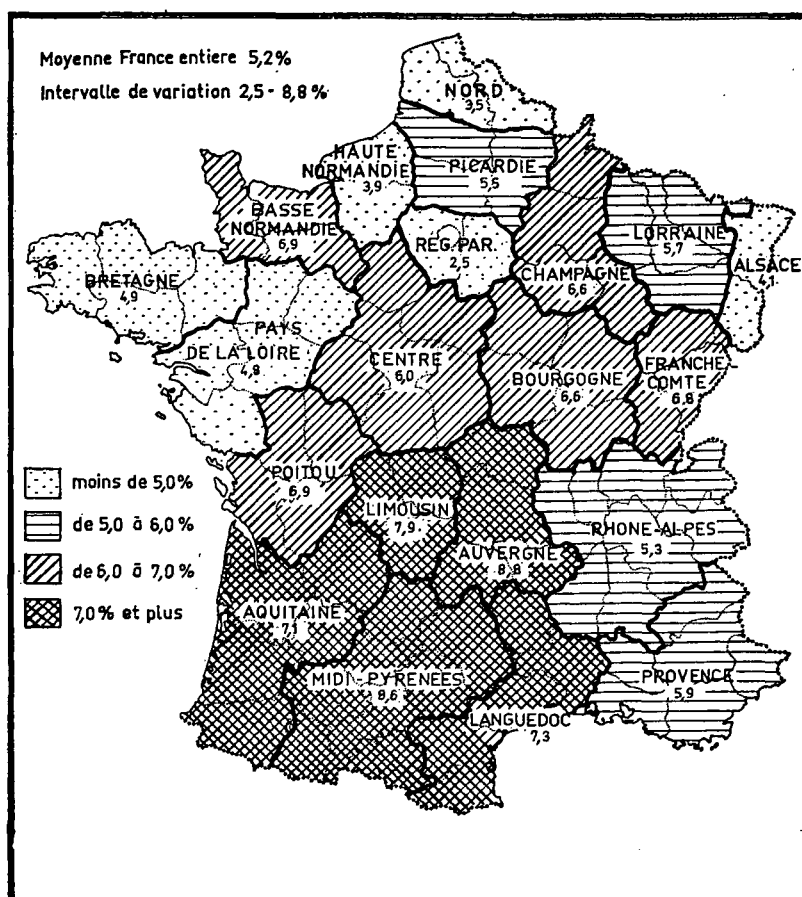
La cote du tableau 4 reprend les indications des cartes : ++ très supérieur à la moyenne; + supérieur; — inférieur; — — très inférieur. Bien évidemment il convient d'inverser les hiérarchies lorsqu'il s'agit de faux logements. Des régions qui ont le moins, en valeur relative, de faux logements ont en même temps, à l'exception de l'Alsace, des pourcentages très élevés de résidences secondaires et de logements vacants. Celles qui en ont le plus, en sens inverse, ont, à l'exception de la Basse-Normandie, des proportions très faibles de logements vacants et de résidences secondaires.

Cette approche semble donc donner des résultats significatifs malgré les hétérogénéités des patrimoines régionaux, à savoir : marché relativement détendu dans le Sud-Ouest, relativement tendu dans le Nord-Est.

L'influence des phénomènes locaux en ce qui concerne la fréquence des résidences secondaires apparaît carte 4. A titre d'indication l'analyse complémentaire ci-dessous par canton pour certains départements maritimes montre que le département lui-même est encore hétérogène.

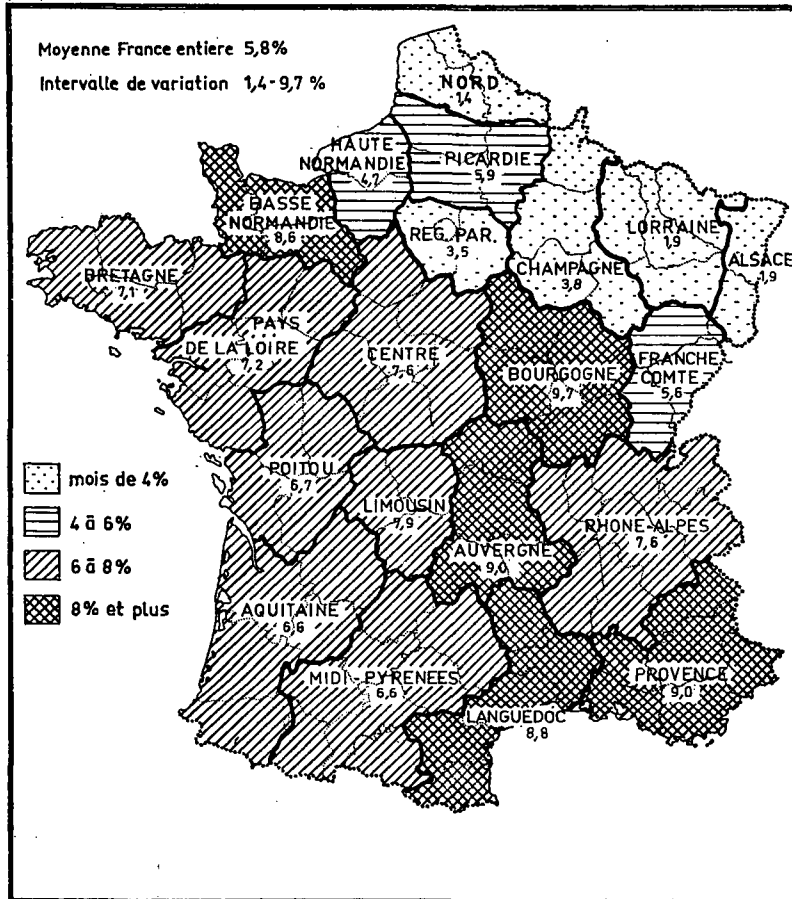
CARTE 1

Pourcentage de logements vacants dans l'ensemble des logements, par région



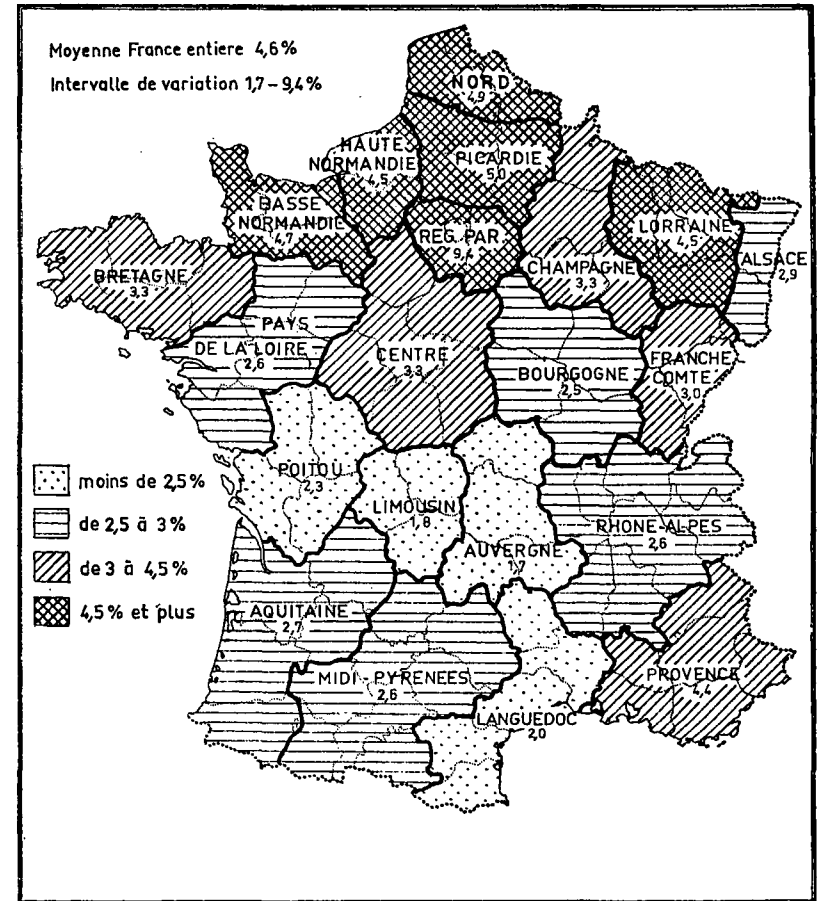
CARTE 2

Pourcentage de résidences secondaires dans l'ensemble des logements,
par région



CARTE 3

Pourcentage de faux logements dans l'ensemble des logements, par région



CARTE 4

Pourcentage de résidences secondaires dans l'ensemble des logements, par département

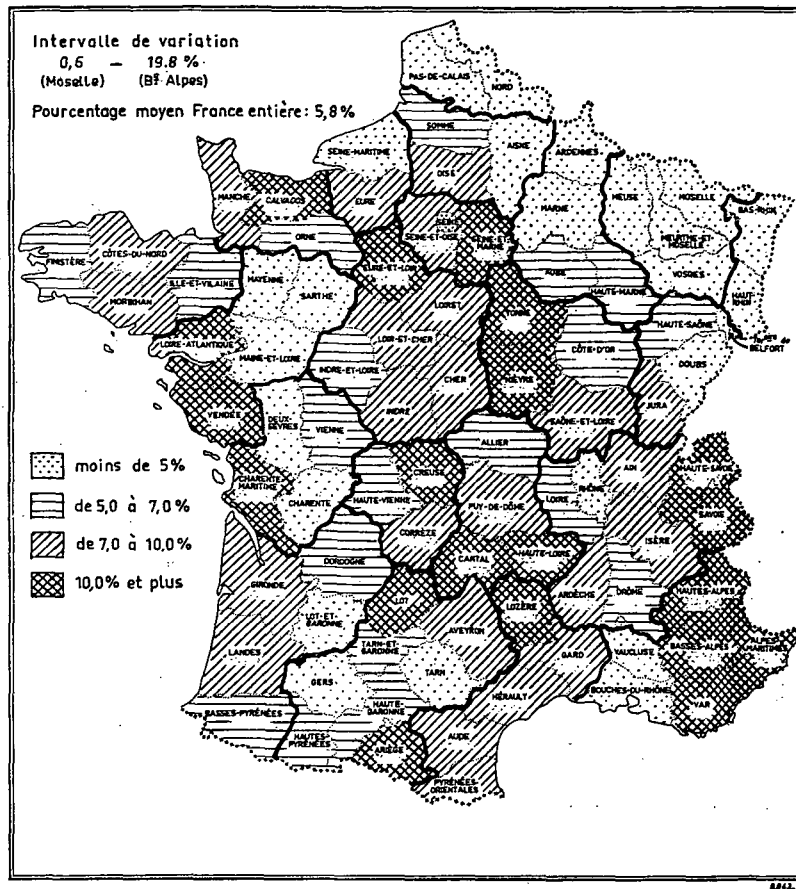


TABLEAU 4 bis

Résidences principales et secondaires pour certains cantons de quatre départements de bord de mer

Cantons	Résidences principales	Résidences secondaires	α	Situation géographique du canton
<i>Calvados</i>	140.199	17.627	11,2	
dont canton de :				
Ryes.....	2.320	1.128	32,7	Bord de mer.
Trevières.....	2.181	294	11,9	—
Creully.....	2.402	495	17,1	—
Douvres-la-Délivrande.....	6.105	4.870	44,4	—
Troarn.....	6.243	1.977	24,1	—
Dozule.....	3.692	1.024	21,7	—
Trouville-sur-Mer.....	5.800	4.632	44,4	—

α . Rapport des résidences secondaires à la somme résidences secondaires plus résidences principales.

On voit qu'au niveau du canton, il peut arriver déjà que les résidences secondaires soient plus nombreuses que les résidences principales.

TABLEAU 4 bis (suite et fin)

Cantons	Résidences principales	Résidences secondaires	α	Situation géographique du canton
<i>Charente-Maritime</i>	143.870	19.582	12,0	
dont canton de :				
Château-d'Oléron.....	2.346	1.035	30,6	Bord de mer.
Rochefort (Sud).....	1.980	1.295	39,5	—
Royan.....	7.532	4.390	36,8	—
Saint-Pierre-d'Oléron.....	2.741	1.662	37,7	—
Tremblade.....	3.269	843	20,5	—
Ars-en-Ré.....	1.076	1.200	52,7	—
La Rochelle.....	5.692	1.066	15,8	—
Saint-Martin-de-Ré.....	1.984	999	33,5	—
Burie.....	1.718	212	11,0	Intérieur.
Cozes.....	2.880	810	22,0	Bord de mer.
Saintes.....	3.288	266	7,5	Intérieur.
Saujon.....	4.331	1.795	29,3	Bord de mer.
<i>Loire-Atlantique</i>	237.220	27.882	10,5	
dont canton de :				
Ancenis.....	3.663	334	8,4	Bord de Loire.
Ligné.....	1.591	227	12,5	—
Guemene-Penfac.....	2.822	469	14,3	Intérieur.
Nort-sur-Erdre.....	3.309	316	8,7	—
Saint-Nicolas-de-Redon.....	3.028	297	8,9	—
Carquefou.....	2.521	267	9,6	Bord de Loire.
La Chapelle-sur-Erdre.....	3.995	426	9,6	—
Loroux-Bottreau.....	1.075	152	12,4	—
Bourgneuf-en-Retz.....	2.265	1.686	42,7	Bord de mer.
Le Croisic.....	3.289	3.438	51,1	—
Guerande.....	8.246	4.879	37,2	—
Paimbœuf.....	3.189	2.395	42,9	—
Pornic.....	3.984	4.623	53,7	—
Saint-Nazaire.....	24.631	2.653	9,7	—
<i>Vendée</i>	112.529	14.340	11,3	
dont canton de :				
Ile-d'Yeu.....	1.417	304	17,7	Bord de mer.
Moutiers-les-Mauxfaits.....	3.168	1.705	35,0	Intérieur (autour des Sables-d'O- d'Olonne).
Noirmoutier-en-l'Île.....	2.520	1.696	40,2	Bord de mer.
Sables-d'Olonne.....	8.890	1.780	16,7	—
Saint-Gilles-sur-Vie.....	6.150	2.629	29,9	—
Saint-Jean-de-Monts.....	3.571	1.743	32,8	—
Talmont.....	3.197	1.023	24,2	—

α . Rapport des résidences secondaires à la somme résidences secondaires plus résidences principales.

On voit qu'au niveau du canton, il peut arriver déjà que les résidences secondaires soient plus nombreuses que les résidences principales

d. Résultats au niveau de chaque agglomération de 100.000 habitants et plus

Le graphique 3 montre que les résultats sont assez peu dispersés. Les grandes villes du Nord et de l'Est ont en général des parts faibles de résidences secondaires et logements vacants, tandis que celles du Sud (effet principalement des résidences secondaires pour Nice, Toulon, Nîmes) auraient des parts plus élevées.

Comparaisons des situations aux deux recensements 1954 et 1962.

L'espoir d'établir dans ce domaine des rapprochements significatifs entre les résultats des deux recensements est illusoire.

— La classification des résidences principales en logements ordinaires et diverses catégories de faux logements est une des nouveautés du recensement

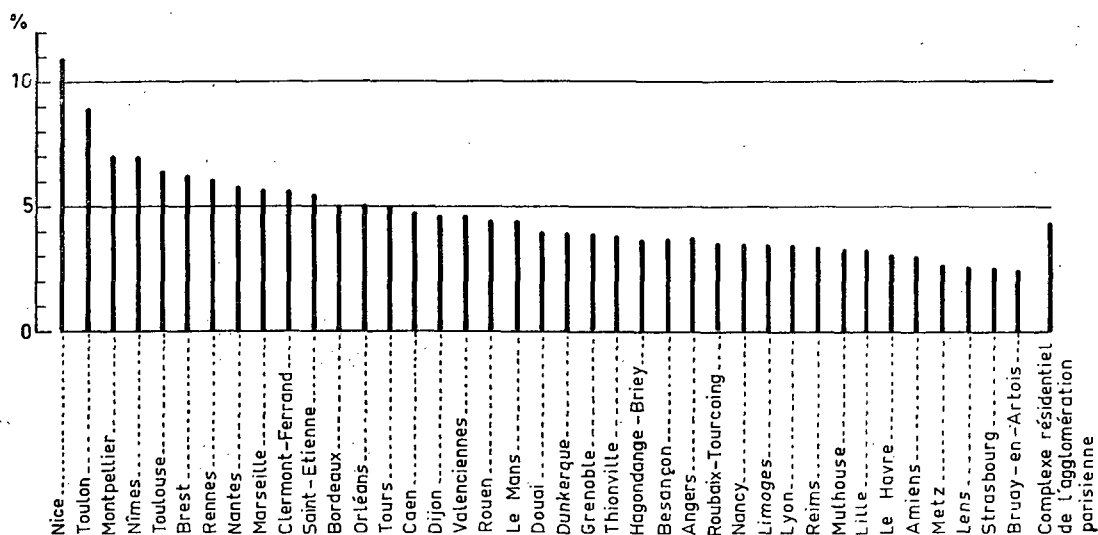
de 1962 par rapport aux recensements précédents.

— Les résidences secondaires et logements vacants figurent sous les mêmes définitions aux deux recensements de 1954 et 1962. Mais cette fois-ci, c'est un changement d'organisation matérielle des recensements qui n'autorise plus des comparaisons valables. En 1954, les agents recenseurs ont négligé une grande partie des logements vacants et résidences secondaires, le dénombrement de ces catégories de logements n'étant pas explicitement indemnisé.

En 1962, les questionnaires relatifs aux logements vacants et résidences secondaires ont fait l'objet d'une indemnité particulière afin que les agents recenseurs ne les omettent pas; on pourrait donc plutôt craindre au contraire une interprétation extensive des définitions, par exemple l'inclusion dans les logements vacants de logements pratiquement inhabitables parce que presque en ruines et irrécupérables.

GRAPHIQUE 3

Pourcentage des logements trouvés vacants ou utilisés comme résidence secondaire au recensement de 1962 (exhaustif) dans chaque agglomération de 100.000 habitants et plus



II. Répartition des logements selon la période de construction

La période de construction est une première caractéristique qui permet d'apprécier la qualité moyenne d'un patrimoine de logements ou de comparer la qualité des patrimoines dans des zones différentes. Cette caractéristique qui est la plus simple à mettre en œuvre a déjà été couramment utilisée lors d'analyses de la qualité du patrimoine d'après le recensement de 1962 ou lors d'études des besoins en logements neufs au titre du renouvellement du patrimoine ancien (1). Nous nous contenterons donc de présenter ici les principaux traits de cette répartition.

a. Résultats par catégorie de commune

(Tableau 5, graphique 4)

Dans un patrimoine ancien en moyenne (32,2 % de résidences principales achevées avant 1871, 61,7 % achevées avant 1915) les communes rurales tranchent d'une manière frappante par rapport aux agglomérations. *Le patrimoine rural est incomparablement plus ancien que le patrimoine urbain.*

52 % des résidences principales rurales ont été achevées avant 1871;

77,8 % l'ont été avant 1915.

Pour les agglomérations, ces mêmes chiffres ne sont plus respectivement que 21,5 % et 53 % environ.

En revanche les structures par âge du patrimoine sont relativement voisines dans chaque catégorie d'agglomération :

- celle de moins de 100.000 habitants;
- celle de 100.000 habitants et plus;
- le complexe résidentiel de l'agglomération parisienne.

Tout au plus peut-on signaler que la part des logements très anciens (achevés avant 1871) est relativement plus forte dans les petites agglomérations tandis que la part des constructions très récentes (achevées après 1948) est légèrement plus faible dans l'agglomération parisienne.

Cette différence d'âge du patrimoine rural et du patrimoine urbain va rendre difficile les comparaisons inter-régionales. A nouveau un effet de structure important risque de jouer. Les retards ou avancés des régions les unes par rapport aux

(1) Par exemple, l'étude de la Fédération nationale du Bâtiment « pour une politique à long terme du logement; analyses régionales et départementales », Paris, mai 1964.

TABLEAU 5

Répartition des résidences principales par période d'achèvement selon la catégorie de commune au recensement de 1962

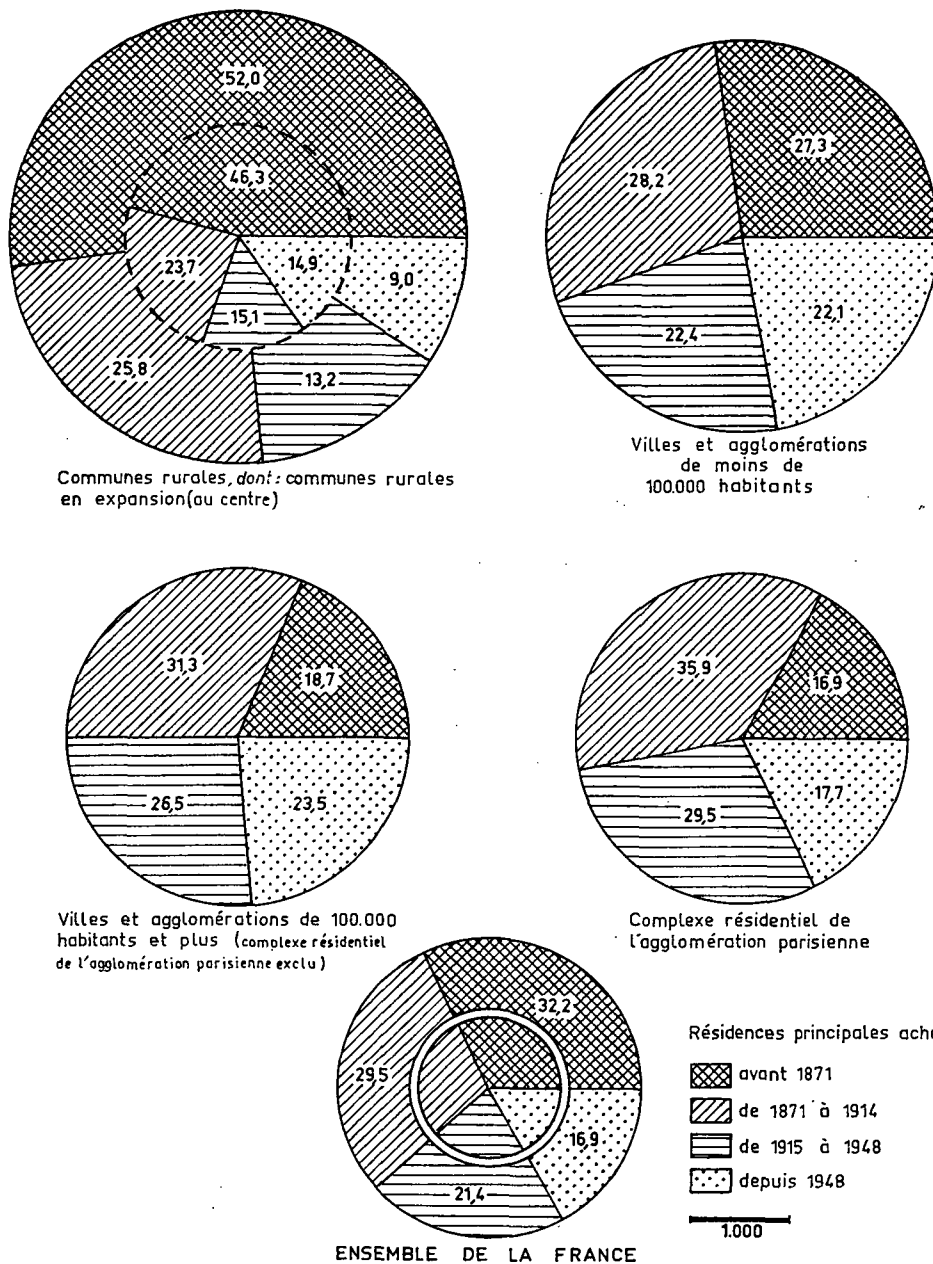
Sondage au 1/20^e.

Catégorie de commune	Ensemble des résidences principales	Achevées avant 1871		Achevées de 1871 à 1914		Achevées de 1915 à 1948		Achevées après 1948						
		%		%		%		Total *	dont :					
									de 1949 à 1954	Après 1954				
Communes rurales.....	5.075.680	100	2.638.360	52,0	1.309.700	25,8	672.760	13,2	454.860	9,0	82.760	1,8	333.380	6,6
Dont :														
Communes rurales en expansion.....	1.308.300	100	605.440	46,3	310.760	23,7	196.960	15,1	195.140	14,9	33.640	2,6	150.220	11,4
Villes et agglomérations de moins de 100.000 habitants.....	3.818.680	100	1.043.460	27,3	1.078.000	28,2	855.400	22,4	841.820	22,1	133.120	3,4	655.640	17,2
Villes et agglomérations de 100.000 habitants et plus (complexe parisien exclu).....	2.850.040	100	532.080	18,7	892.020	31,3	756.420	26,5	669.520	23,5	98.060	3,4	515.940	18,1
Complexe résidentiel de l'agglomération parisienne.....	2.793.800	100	472.400	16,9	1.000.860	35,9	824.720	29,5	495.820	17,7	40.600	1,4	411.000	14,7
Ensemble de la France.....	14.538.200	100	4.686.300	32,2	4.280.580	29,5	3.109.300	21,4	2.462.020	16,9	364.540	2,5	1.915.860	13,2

(*) Y compris les logements achevés après 1948 et dont on ignore l'année exacte d'achèvement et les logements situés dans des immeubles en cours de construction et partiellement habités au 7 mars 1962.

GRAPHIQUE 4

Répartition des résidences principales par période d'achèvement, selon la catégorie de communes



autres peuvent avoir deux explications différentes pas nécessairement exclusives l'une de l'autre :

— Dans chaque catégorie de commune de la région le patrimoine est spécialement vétuste (ou récent) par rapport à l'ensemble du patrimoine de la même catégorie de commune au niveau France entière.

— L'avance ou le retard peuvent n'être dus qu'à la

part, faible ou forte des résidences rurales dans l'ensemble des logements de la région. Les logements ruraux étant en moyenne beaucoup plus anciens que les autres cet effet de structure peut suffire à placer la région en tête ou en queue dans une hiérarchie des régions en fonction de l'âge des logements. Il semble légitime de traiter à part ces deux effets, ou au moins de vérifier s'ils existent séparément

ou conjointement. En effet, le problème du renouvellement des logements, de l'appréciation même des besoins à ce titre peut a priori se poser différemment en milieu rural et milieu urbain.

b. Résultats par région

(Tableaux 6 et 7, cartes 5 à 7)

Si la proportion des logements dits neufs (achevés après 1948) dans l'ensemble des logements varie finalement assez peu entre les régions — elle varie de 12 % environ dans le Massif central, la Bourgogne, le Poitou à un peu plus de 20 % en Alsace, Lorraine, Haute-Normandie, Provence-Côte d'Azur, ce qui est un écart faible —, la proportion des logements vétustes est en revanche extrêmement variable.

Pour les logements achevés avant 1871, cette proportion varie de 16,1 % dans le Nord à 49,8 % en Bourgogne. Si l'on considère la proportion des logements achevés avant 1914 l'intervalle de variation entre les régions se réduit à peine puisqu'il s'étend encore de 48,9 % dans le Nord à 76,1 % dans la région Poitou-Charentes.

La France du Nord et de l'Est a, ainsi que la Bretagne et la Provence-Côte d'Azur, un patrimoine relativement récent. Le reste, c'est-à-dire la France du Centre et du Sud (Sud-Ouest surtout) a un patrimoine spécialement ancien.

Le tableau ci-dessous montre par ailleurs que ces différences régionales certaines ne sont pas entièrement dues à des différences de structure — part des logements ruraux dans l'ensemble des logements.

TABLEAU 6

Proportions régionales de résidences principales achevées avant 1871 par rapport aux proportions France entière

Ensemble de la région par rapport à l'ensemble de la France	Communes rurales de la région par rapport à l'ensemble des communes rurales françaises	Régions
+	+	Bourgogne, Basse-Normandie, Poitou-Charente, Franche-Comté, Pays de la Loire, Centre, Aquitaine, Midi-Pyrénées, Languedoc, Rhône-Alpes, Haute-Normandie, Champagne.
—	—	Nord, Picardie, Alsace, Lorraine, Bretagne.
+	—	Limousin, Auvergne.
—	+	Provence-Côte d'Azur, Région parisienne.

En repérant la situation des régions simplement par rapport à une moyenne, il n'y aurait que quatre régions qui se situeraient différemment selon qu'il s'agit de l'ensemble des logements ou seulement des logements ruraux.

Limousin et Auvergne ont à la fois un patrimoine rural relativement récent par rapport au patrimoine rural français et un patrimoine total relativement ancien du fait du poids important dans ces deux régions du patrimoine rural.

A l'inverse Provence-Côte d'Azur et la Région parisienne ont un patrimoine total récent malgré un patrimoine rural plutôt ancien. Dans ces deux régions le patrimoine rural pèse d'un poids faible ou très faible.

c. Résultats par agglomération de plus de 100.000 habitants

Cette fois, nous comparons entre elles des unités dont la structure est a priori plus homogène. Le tableau 8 donne les résultats bruts. Le diagramme triangulaire ci-dessous (graphique 5) permet plus aisément le regroupement des villes en catégories. Par rapport à un point moyen qui correspond à l'ensemble des agglomérations de plus de 100.000 habitants (agglomération parisienne exclue) on voit apparaître d'abord deux groupes de villes assez nombreuses.

Gruppe 1. — Part des constructions neuves (après 1948) ainsi que des constructions très anciennes (avant 1871) plutôt supérieures à la moyenne :

TABLEAU 7

Répartition des résidences principales selon la période d'achèvement par région au recensement de 1962

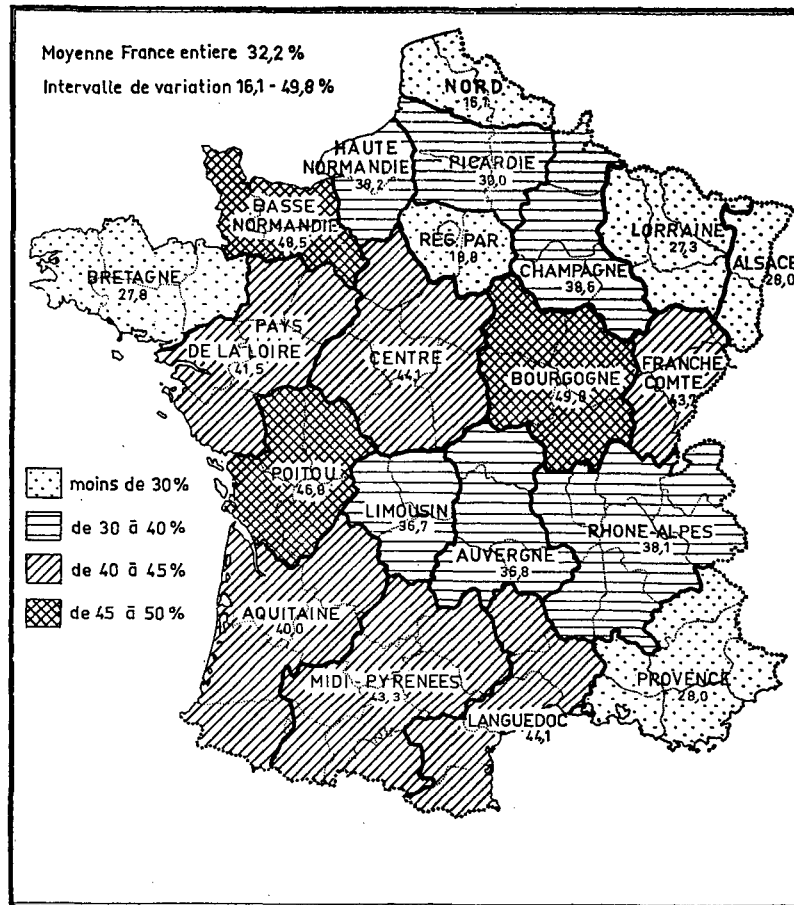
Sondage au 1/20^e

Région	Ensemble des logements		Logements achevés											
			Avant 1871		De 1871 à 1914		De 1915 à 1948		Après 1948					
									Total *		Dont :			
				%		%		%		%	De 1949 à 1953	%	De 1954 à 1962	%
Région parisienne.....	3.016.860	100	567.620	18,9	1.059.600	35,1	859.920	28,5	529.720	17,5	44.240	1,5	438.640	14,5
Champagne.....	364.300	100	140.740	38,6	84.660	23,3	80.080	22,0	58.820	16,1	10.300	2,8	45.700	12,5
Picardie.....	437.680	100	130.880	29,9	110.220	25,2	138.040	31,5	58.540	13,4	11.780	2,7	42.080	9,6
Haute-Normandie.....	416.020	100	158.980	38,2	107.760	26,0	62.140	14,9	87.140	20,9	14.780	3,6	61.720	14,8
Centre.....	592.440	100	261.480	44,1	168.140	28,4	76.900	13,0	85.920	14,5	11.220	1,9	69.280	11,7
Nord.....	1.082.980	100	174.760	16,1	354.220	32,8	363.300	33,5	190.700	17,6	39.860	3,7	142.280	13,1
Lorraine.....	628.980	100	171.800	27,3	165.940	26,4	151.200	24,0	140.040	22,3	29.320	4,7	102.180	16,2
Alsace.....	389.520	100	109.240	28,0	103.200	26,5	97.340	25,0	79.740	20,5	17.320	4,4	58.840	15,1
Franche-Comté.....	277.320	100	121.100	43,7	69.180	24,9	39.560	14,3	47.480	17,1	7.080	2,6	38.460	13,9
Basse-Normandie.....	360.020	100	174.500	48,5	71.080	19,7	42.640	11,9	71.800	19,9	13.540	3,8	52.700	14,6
Pays de la Loire.....	720.580	100	299.140	41,5	196.920	27,3	105.820	14,7	118.700	16,5	20.620	2,9	92.640	12,8
Bretagne.....	718.820	100	200.020	27,8	204.860	28,5	164.520	22,9	149.420	20,8	34.280	4,8	107.940	15,0
Limousin.....	227.760	100	83.600	36,7	71.060	31,2	44.660	19,6	28.440	12,5	5.940	2,6	20.540	9,0
Auvergne.....	391.900	100	144.160	36,8	126.600	32,3	71.320	18,2	49.820	12,7	7.160	1,8	38.080	9,7
Poitou-Charente.....	432.940	100	202.500	46,8	126.920	29,3	48.120	11,1	55.400	12,8	8.480	2,0	43.920	10,1
Aquitaine.....	689.240	100	275.140	40,0	206.960	30,0	113.320	16,4	93.820	13,6	11.840	1,7	75.300	10,9
Midi-Pyrénées.....	596.680	100	258.480	43,3	163.200	27,4	86.580	14,5	88.420	14,8	11.540	1,9	70.420	11,8
Bourgogne.....	465.500	100	231.880	49,8	118.580	25,5	58.960	12,7	56.080	12,0	7.000	1,5	44.140	9,5
Rhône-Alpes.....	1.252.200	100	477.200	38,1	357.780	28,6	204.040	16,3	213.180	17,0	27.720	2,2	171.320	13,7
Languedoc.....	487.200	100	215.080	44,1	140.320	28,8	68.520	14,1	63.280	13,0	7.780	1,6	50.340	10,3
Provence-Côte d'Azur.....	921.900	100	257.660	28,0	253.560	27,5	220.340	23,9	190.340	20,6	22.500	2,4	145.460	15,8
ENSEMBLE DE LA FRANCE.....	14.538.200	100	4.686.300	32,2	4.280.580	29,5	3.109.300	21,4	2.462.020	16,9	364.540	2,5	1.915.860	13,2

(*) Y compris les logements achevés après 1948 dont on ignore l'année exacte d'achèvement et les logements situés dans des immeubles en cours de construction et partiellement habités au 7 mars 1962.

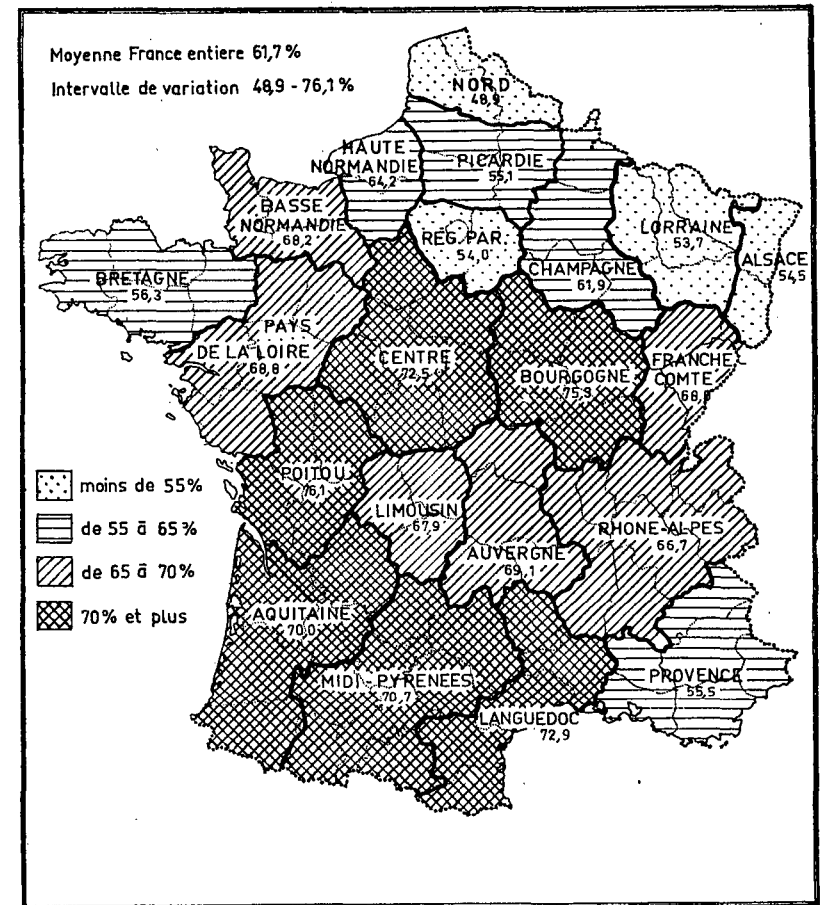
CARTE 5

Pourcentage de résidences principales construites avant 1871, par région



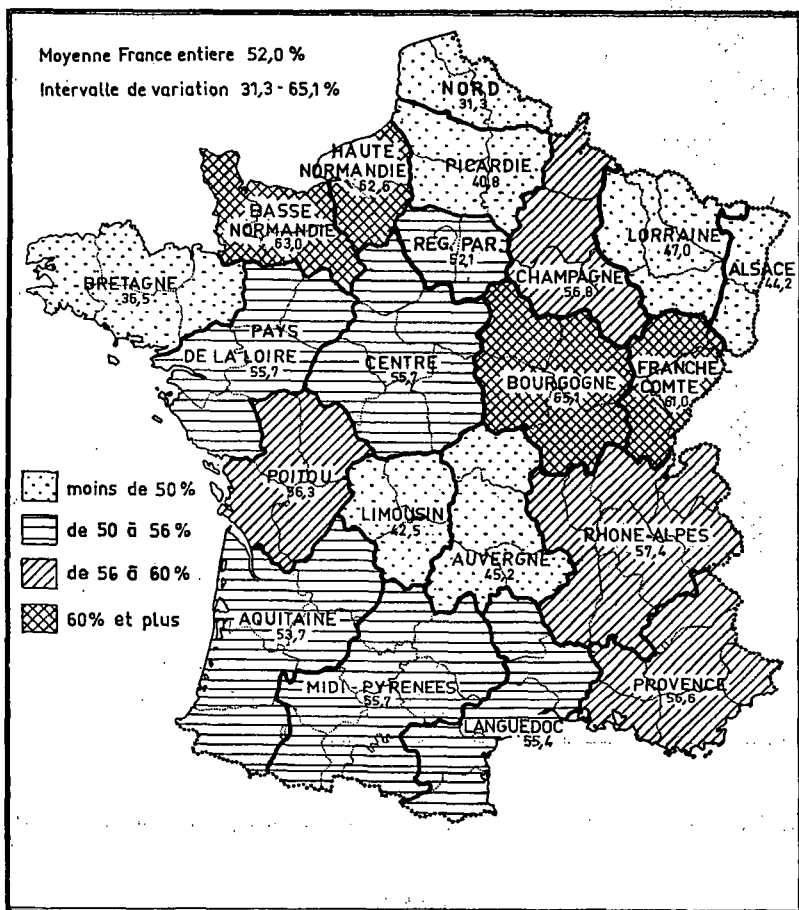
CARTE 6

Part des résidences principales construites avant 1914 dans l'ensemble des résidences principales recensées en 1962, par région



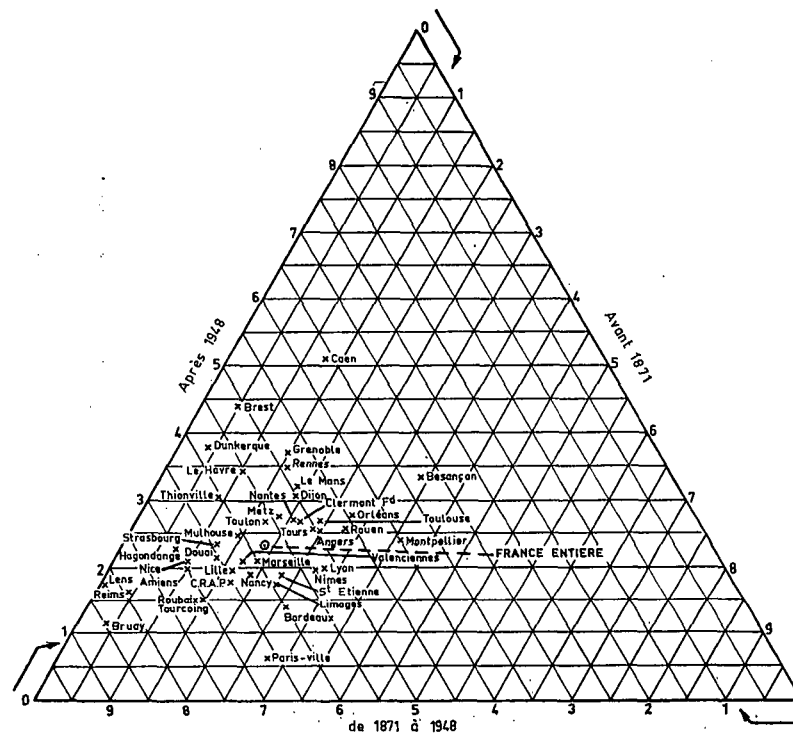
CARTE 7

Pourcentage des résidences principales achevées avant 1871 pour les communes rurales, par région



GRAPHIQUE 5

Répartition, par période d'achèvement, des résidences principales, dans chaque grande agglomération



Le Mans, Dijon, Metz, Nantes, Clermont-Ferrand. Tours, Angers, Orléans, Rouen, Toulouse. *Il s'agit de vieilles villes qui ont pris récemment un nouvel essor* (3).

Groupe 2. — Ces mêmes parts sont l'une comme l'autre plutôt inférieures à la moyenne :

Mulhouse, Strasbourg, Hagondange, Nice, Amiens, Douai, Valenciennes, Marseille, Lille, Nancy, Rou-

(3) C'est d'un essor de la construction neuve qu'il s'agit. Il peut correspondre soit à la nécessaire satisfaction des besoins nés d'une croissance démographique rapide (évolution naturelle et surtout immigration intérieure) soit à un effort particulier de rénovation du patrimoine ancien.

baix-Tourcoing, complexe résidentiel de l'agglomération parisienne.

Ensuite mais avec des dispersions à l'intérieur de chaque groupe plus grandes nous trouvons un groupe des villes « neuves » et un groupe des villes « vieilles ».

Groupe 3. — *Villes neuves* (part des constructions achevées après 1948 nettement supérieure et part des constructions d'avant 1871 très inférieure à la moyenne) :

Toulon, Thionville, Rennes, Le Havre, Grenoble, Dunkerque et surtout Brest et Caen.

TABLEAU 8

Répartition des résidences principales par période d'achèvement dans les agglomérations de plus de 100.000 habitants au recensement de 1962

LOG 4/4 S/GA

Agglomérations de plus de 100.000 habitants en 1962	Résidences principales achevées :								Ensemble des résidences principales	
	Avant 1871		de 1871 à 1914		de 1915 à 1948		Après 1948			%
		%		%		%		%		
Nice.....	10.500	10,0	31.560	30,2	40.980	39,2	21.480	20,6	104.520	100
Nancy.....	12.860	19,4	23.500	35,4	17.440	26,3	12.500	18,9	66.300	100
Marseille.....	51.400	19,3	91.680	34,4	67.900	25,5	55.380	20,8	266.360	100
Reims.....	1.820	4,4	12.940	31,0	20.200	48,5	6.700	16,1	41.660	100
Caen.....	4.580	12,9	3.300	9,3	9.500	26,8	18.100	51,0	35.480	100
Angers.....	10.460	24,9	14.780	35,2	6.100	14,5	10.620	25,3	41.960	100
Dijon.....	9.780	19,3	12.740	25,2	12.320	24,4	15.740	31,1	50.580	100
Grenoble.....	10.860	15,3	13.620	19,3	20.140	28,5	26.060	36,9	70.680	100
Besançon.....	10.060	34,1	5.100	17,3	4.500	15,3	9.820	33,3	29.480	100
Orléans.....	11.100	27,9	10.300	25,9	6.900	17,4	11.440	28,8	39.740	100
Brest.....	2.040	4,8	8.460	19,9	13.300	31,3	18.680	44,0	42.480	100
Nantes.....	20.500	20,7	24.300	24,6	27.300	27,6	26.700	27,0	98.800	100
Nîmes.....	8.000	26,8	9.840	33,0	6.060	20,3	5.960	20,0	29.860	100
Saint-Étienne.....	23.380	23,1	43.020	42,4	16.800	16,6	18.220	18,0	101.420	100
Toulouse.....	24.800	24,3	26.820	26,3	22.920	22,5	27.420	26,9	101.960	100
Tours.....	11.440	23,6	13.060	26,9	11.540	23,8	12.500	25,8	48.540	100
Bordeaux.....	38.760	26,3	56.040	38,1	31.860	21,7	20.480	13,9	147.140	100
Montpellier.....	14.020	36,1	9.860	25,4	5.780	14,9	9.220	23,7	38.880	100
Rennes.....	7.840	16,0	11.160	22,7	13.040	26,6	17.020	34,7	49.060	100
Metz.....	7.980	19,4	10.520	25,6	11.360	27,6	11.300	27,5	41.160	100
Thionville.....	2.860	8,8	11.300	34,8	8.380	25,8	9.920	30,6	32.460	100
Hagondange.....	2.420	7,4	11.860	36,2	10.880	33,2	7.600	23,2	32.760	100
Lille.....	22.540	16,4	55.260	40,1	32.900	23,9	27.040	19,6	137.740	100
Roubaix-Tourcoing.....	15.720	14,7	54.040	50,5	21.160	19,8	16.160	15,1	107.080	100
Douai.....	5.280	13,4	12.980	32,9	12.720	32,3	8.460	21,5	39.440	100
Dunkerque.....	1.360	3,9	8.160	23,6	11.920	34,5	13.080	37,9	34.520	100
Valenciennes.....	8.380	16,5	17.000	33,5	14.720	29,0	10.580	20,9	50.680	100
Lens.....	520	0,6	8.760	12,1	50.600	70,0	12.420	17,3	72.300	100
Bruay-en-Artois.....	1.280	4,0	10.500	32,8	16.580	51,8	3.660	11,4	32.020	100
Clermont-Ferrand.....	11.620	21,6	10.820	20,1	17.280	32,2	14.000	26,1	53.720	100
Strasbourg.....	11.900	12,4	32.980	34,3	28.580	29,7	22.640	23,6	96.100	100
Mulhouse.....	8.040	14,6	20.300	36,9	13.640	24,8	13.060	23,7	55.040	100
Lyon.....	79.740	27,8	93.020	32,4	60.080	20,9	54.040	18,9	286.880	100
Le Mans.....	8.100	18,5	11.340	26,0	10.300	23,6	13.940	31,9	43.680	100
Rouen.....	27.260	27,5	28.080	28,3	17.880	18,0	26.040	26,2	99.260	100
Le Havre.....	7.740	10,6	21.680	29,8	18.680	25,7	24.720	33,9	72.820	100
Amiens.....	3.420	10,5	14.820	45,6	7.760	23,9	6.520	20,1	32.520	100
Toulon.....	12.440	17,0	19.700	27,0	21.480	29,4	19.460	26,6	73.080	100
Limoges.....	8.660	22,8	12.760	33,6	9.680	25,5	6.840	18,0	37.940	100
Paris-ville.....	321.780	27,5	567.740	48,6	206.140	17,6	73.340	6,3	1.169.000	100
Complexe résidentiel de l'agglomération parisienne.....	472.400	16,9	1.000.860	35,9	824.720	29,5	495.820	17,7	2.783.800	100

Groupe 4. — Villes vieilles (peu de logements achevés après 1948, beaucoup achevés avant 1871) :

Saint-Étienne, Limoges, Nîmes, Lyon, Bordeaux, et Paris-ville. Paris-ville est un cas très particulier. On a isolé le centre d'une agglomération. L'ensemble de l'agglomération parisienne est dans le groupe 2.

Il reste enfin deux petits groupes assez à part :

— Villes très vieilles en rajeunissement (part très élevée de logements achevés avant 1871 mais part des logements neufs néanmoins élevée) :

Montpellier et surtout Besançon.

— Villes jeunes en stagnation : peu de logements d'avant 1871 et peu de logements neufs :

Lens, Reims, Bruay-en-Artois.

d. Comparaisons internationales
(Graphique 6)

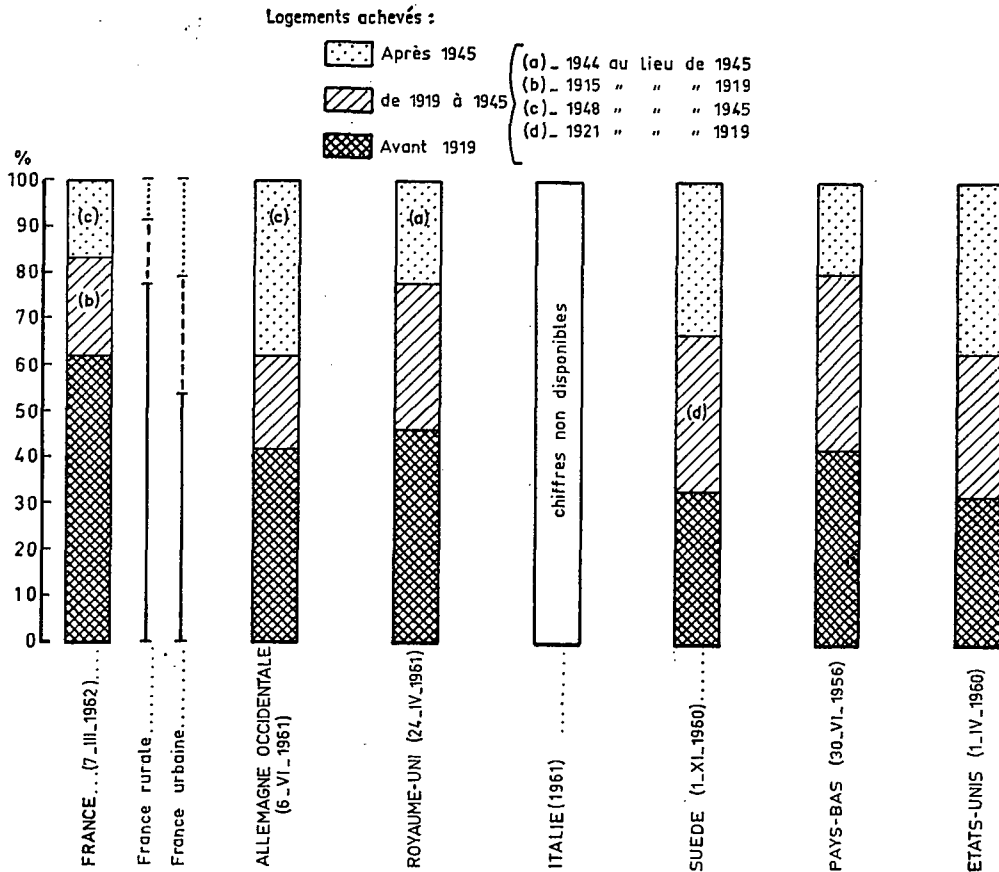
L'O.N.U. a publié une étude sur la situation du logement dans les principaux pays développés aux environs de l'année 1960 (chacun des pays ayant

effectué au voisinage de cette date un recensement de ses logements, ou une enquête par sondage importante). Même si les bases de chacune des répartitions, ainsi que les définitions ne sont pas strictement identiques, les résultats de la comparaison restent extrêmement significatifs. Certes la France est sans doute par rapport aux autres pays retenus sur le graphique, plus « rurale », et on peut admettre que les logements ruraux ont dans tous les pays une durée de vie plus longue, mais ceci n'explique pas tout et de très loin. Même si on se limite, pour la France, aux logements urbains le patrimoine urbain français est encore considérablement plus ancien que le patrimoine total des autres pays cités.

A titre indicatif, pour que le patrimoine français devienne comparable quant à l'âge au patrimoine allemand, il faudrait qu'il y ait en France environ 3.000.000 de logements « neufs » en plus — et corrélativement 3.000.000 de logements centenaires en moins — la substitution portant sur un peu plus de 20 % du patrimoine.

GRAPHIQUE 6

Répartition proportionnelle des logements occupés selon leur période d'achèvement dans divers pays, vers 1960



Source : Statistiques sur le logement vers 1960 - O.N.U.

III. Caractéristiques d'équipement des logements

(Résidences principales) au 7 mars 1962

L'âge n'est qu'un premier indicateur de la qualité d'un logement. Un assez grand nombre d'autres caractéristiques doivent être prises en compte conjointement pour apprécier réellement cette qualité. Le recensement permet de saisir, dans la liste des caractéristiques intéressantes, celles qui peuvent être mesurées d'une manière objective et simple à savoir les caractéristiques immobilières d'équipement : présence ou non d'une cuisine, de l'eau courante, de cabinets d'aisances, d'une baignoire ou d'une douche... Enfin le recensement

permet d'associer l'âge et l'équipement du logement donnant ainsi une classification plus fine selon la qualité.

1^o ÉQUIPEMENT DES LOGEMENTS EN EAU

a. Par catégorie de commune

Le recensement distingue différents cas parmi lesquels nous retiendrons, par regroupement :

Eau courante à l'intérieur du logement;

Eau à l'étage ou dans l'immeuble;

Absence d'eau dans l'immeuble;

Non déclarés.

TABLEAU 9

Répartition proportionnelle des logements selon leur équipement en eau par catégorie de commune au recensement de 1962

Catégorie de commune définition 1962	Eau courante dans le logement	Eau à l'étage ou dans l'immeuble	Eau hors de l'immeuble	Non déclaré	Ensemble
France entière.....	77,4	1,6	19,0	2,0	100 %
Communes rurales.....	57,8	0,5	40,3	1,4	100 %
Villes et agglomérations de moins de 100.000 habitants.....	86,1	1,0	11,3	1,6	100 %
Villes et agglomérations de 100.000 habitants et plus.....	91,1	1,3	6,0	1,6	100 %
Complexe résidentiel de l'agglomération parisienne.	87,5	4,6	3,8	4,1	100 %

On constate à nouveau une différence marquée entre communes rurales et communes urbaines. *Un peu moins de 60 % des résidences principales rurales sont équipées d'eau courante à l'intérieur alors que ce pourcentage avoisine 90 % pour les communes urbaines.* En revanche, les différences de taux d'équipement sont très faibles entre les catégories urbaines. Le taux d'équipement croît très légèrement avec la taille de la ville. Notons enfin que le poids du type d'équipement « intermédiaire » — eau à l'étage ou dans l'immeuble — est devenu tout à fait négligeable sauf peut-être, dans l'agglomération parisienne et en particulier dans Paris même (8,6 % des résidences principales) (4).

b. Par région

Devant le faible poids des postes « eau à l'étage » et « non déclaré » nous pouvons caractériser le niveau d'équipement régional par le seul pourcentage des résidences principales équipées d'eau courante à l'intérieur. La carte 8 montre que ce taux d'équipement régional est très variable de 53,6 % pour la région la moins équipée — la Bretagne — à 93,6 % pour la plus équipée — l'Alsace.

Il y a, à nouveau, deux Frances mais ce ne sont plus tout à fait les mêmes que celles qui se dégageaient lors de l'étude de l'âge du patrimoine.

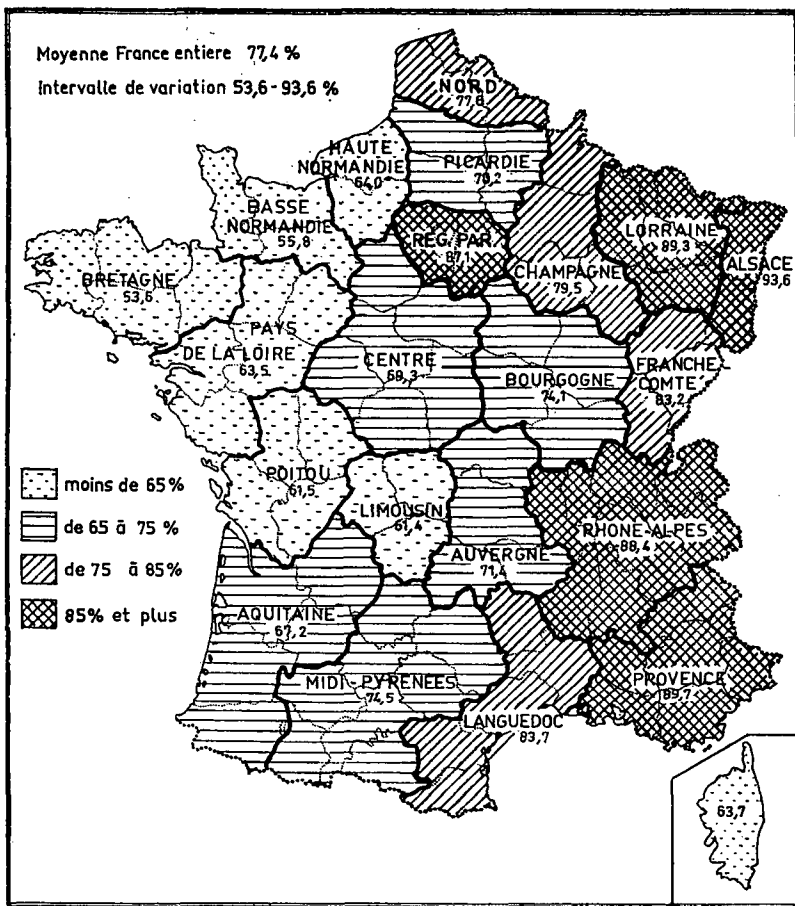
La France bien équipée est celle du Nord-Est et du Sud-Est, tandis que le Centre, le Sud-Ouest et surtout l'Ouest sont faiblement équipés.

Ces différences ne sont pratiquement pas liées à la structure par catégorie de commune de chaque région. On retrouve, assez exactement, autour de taux moyens décalés, les mêmes différences régionales qu'il s'agisse de l'ensemble des logements ou seulement des logements ruraux (comparer cartes 8 et 9).

(4) Ceci est lié à la proportion élevée de faux logements dans le complexe résidentiel de Paris, en particulier de chambres de service sous-louées bien qu'elles aient un équipement très incomplet.

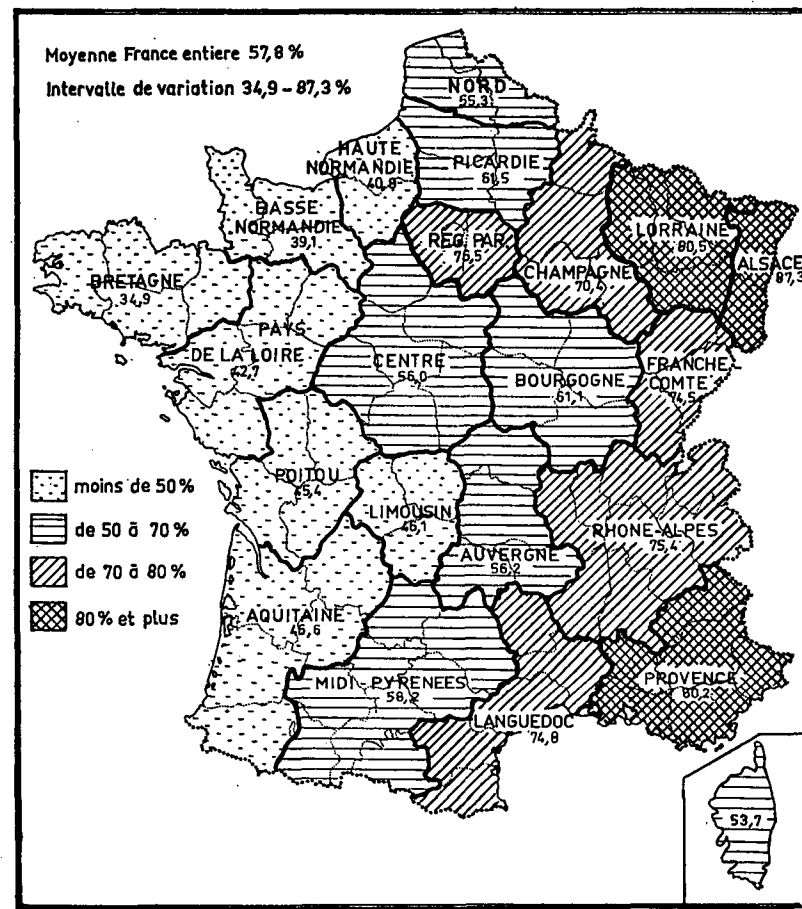
CARTE 8

Pourcentage de résidences principales ayant l'eau courante
au recensement de 1962, par région



CARTE 9

Pourcentage de résidences principales ayant l'eau courante
au recensement de 1962, pour les communes rurales, par région



c. Par agglomération de plus de 100.000 habitants

Les résultats sont cette fois relativement peu dispersés. Le taux d'équipement moyen des agglomérations de plus de 100.000 habitants (agglomé-

ration parisienne exclue) étant de 91,1 %, on peut regrouper les grandes agglomérations en un petit nombre de classes :

TABLEAU 10

Répartition des grandes agglomérations selon le taux d'équipement des résidences principales en eau courante intérieure au logement

Taux d'équipement	Ville ou Agglomération
Supérieur à 95 %.....	Strasbourg (97,9 %), Lyon, Saint-Étienne, Grenoble, Toulouse, Mulhouse, Metz, Clermont-Ferrand.
Compris entre 90 et 95 %.....	Marseille, Nice, Toulon, Dijon, Bruay, Bordeaux, Orléans, Nantes, Le Mans, Angers, Montpellier, Reims, Nancy, Thionville, Hagondange, Brest.
Compris entre 85 et 90 %.....	Lens, Douai, Dunkerque, Besançon, Caen, Limoges, Tours, Nîmes, Rennes, Complexe résidentiel de l'agglomération parisienne (87,5 %).
Compris entre 80 et 85 %.....	Lille, Roubaix-Tourcoing, Valenciennes, Paris-ville (84,8 %.)
Inférieur à 80 %.....	Le Havre (79,3 %), Amiens (74,9 %), Rouen (74,5 %).

On remarquera que les villes de l'Est et de la région Rhône-Alpes sont les mieux équipées tandis que celles du Nord et de la Haute-Normandie accusent un retard important. Le Havre et Rouen sont pourtant des villes « reconstruites ». L'agglomération parisienne occupe de son côté une position très médiocre, en partie à cause de sa proportion élevée de faux logements.

2° ÉQUIPEMENT EN CABINETS D'AISANCES

a. Par catégorie de commune

Les différents cas distingués au recensement sont les suivants :

W.-C. intérieur au logement avec effet d'eau;

Idem, sans effet d'eau;

W.-C. extérieur au logement mais réservé au ménage avec effet d'eau;

Idem, sans effet d'eau;

Autres cas, c'est-à-dire W.-C. utilisé par plusieurs ménages ou pas de W.-C. du tout, et enfin situation non déclarée.

Le défaut d'équipement du milieu rural est à nouveau flagrant. Le milieu urbain, cette fois-ci, est sans doute moins homogène. Si la part des

TABLEAU 11

Répartition des résidences principales au recensement de 1962 par catégorie de commune selon l'équipement en cabinets d'aisances

Catégorie de Commune (définition 1962)	W. C. à l'intérieur du logement		W.-C. à l'extérieur du logement mais propre au ménage		Autres cas	Non déclaré	Ensemble
	Total	dont sans effet eau	Total	dont avec effet eau			
France entière.....	40,3	3,8	32,0	8,8	25,6	2,1	100 %
Communes rurales.....	18,6	2,9	38,6	3,9	40,3	2,5	100 %
Villes et agglomérations de moins de 100.000 habitants.....	47,5	4,5	32,7	9,0	18,3	1,5	100 %
Villes et agglomérations de 100.000 habitants et plus.....	53,0	5,7	30,4	10,4	15,1	1,5	100 %
Complexe résidentiel de l'aggloméra- tion parisienne.....	57,0	2,4	20,8	15,9	19,6	2,6	100 %

ménages urbains ne disposant pas d'un W.-C. réservé à leur usage varie peu avec la taille de l'agglomération (*c'est dans l'agglomération parisienne qu'elle est la plus forte*), en revanche la proportion des ménages disposant d'un W.-C. intérieur augmente avec la taille de l'agglomération, au détriment de la proportion des ménages disposant d'un W.-C. privatif mais extérieur. De plus, parmi les W.-C. *privatifs extérieurs*, la proportion de ceux qui sont équipés d'une chasse d'eau augmente avec la taille de l'agglomération.

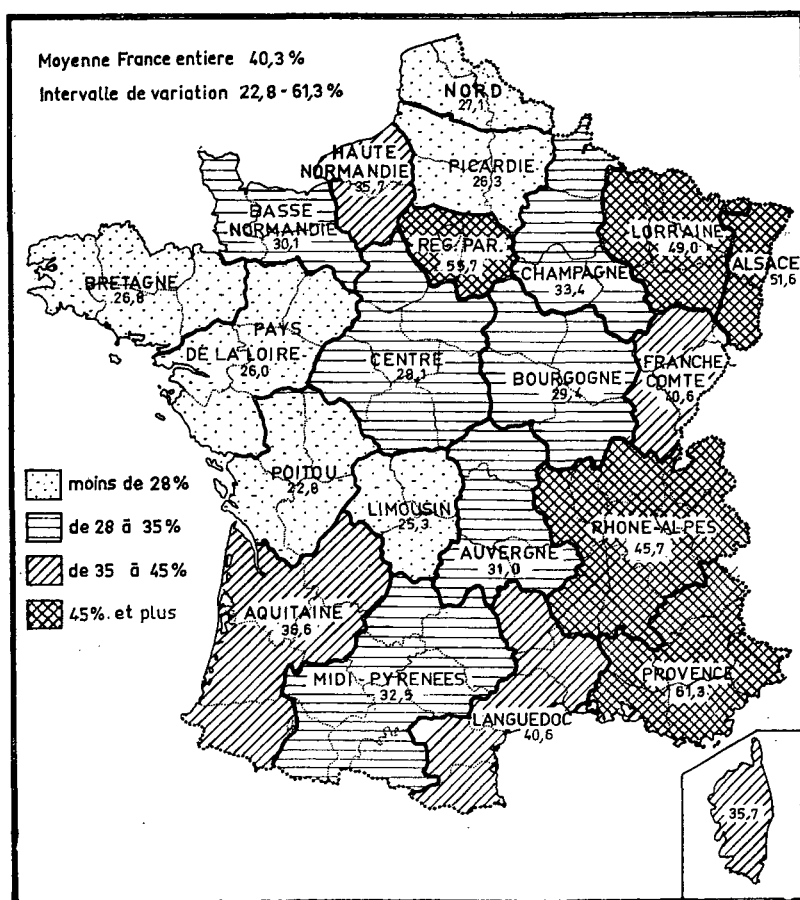
b. Niveau de la région

Pour des raisons de simplicité de l'exposé, nous limiterons, pour traduire les différences régionales d'équipement, à la considération des proportions de logements équipés d'un W.-C. intérieur.

L'intervalle de variation des résultats régionaux est encore extrêmement grand. Il s'étend de 22,8 % — Poitou-Charentes — à 61,3 % — Provence-Côte d'Azur. L'Est, le Sud-Est de la France et la Région parisienne sont relativement bien équipés, l'Ouest et le Nord l'étant très mal.

CARTE 10

Pourcentage de résidences principales ayant un w.c. intérieur au logement au recensement de 1962, par région



c. Par grande agglomération

Alors que pour les taux d'équipement en eau courante à l'intérieur du logement, les différentes

agglomérations à quelques exceptions près étaient assez proches les unes des autres, les résultats sont, sur le poste W.-C. intérieur, beaucoup plus variables (voir tableau 12).

TABLEAU 12

Proportion des résidences principales équipées d'un w.-c. intérieur dans chaque grande agglomération

Proportion	Ville ou agglomération
Supérieure à 70 %.....	Nice (84,8 %), Grenoble (73,6 %), Strasbourg (71,8 %).
Comprise entre 60 et 70 %.....	Metz, Nancy, Thionville, Rennes, Montpellier, Lyon, Caen, Dijon, Toulon.
Comprise entre 50 et 60 %.....	Marseille, Besançon, Tours, Orléans, Nantes, Mulhouse, Reims, Hagondange, Clermont-Ferrand, Brest. Complexe résidentiel de l'agglomération parisienne (57,5 %) dont Parisville (50,7 %).
Comprise entre 40 et 50 %.....	Dunkerque, Bordeaux, Toulouse, Limoges, Le Mans, Angers, Rouen, Le Havre, Nîmes.
Comprise entre 30 et 40 %.....	Lille, Roubaix-Tourcoing, Valenciennes, Amiens, Saint-Étienne.
Inférieure à 30 %.....	Douai (29 %), Lens (22,1 %), Bruay-en-Artois (9,8 %).

L'agglomération parisienne n'occupe qu'une position moyenne. Les agglomérations du Nord ont uniformément des taux d'équipement extrêmement faibles.

3^o ÉQUIPEMENT EN BAIGNOIRE OU DOUCHE

a. Par catégorie de commune

Les logements français sont extrêmement peu équipés. Plus de 60 % des ménages, ne disposent

même pas d'un lavabo. Par ailleurs, on remarquera la très faible fréquence de l'équipement intermédiaire — un lavabo avec eau courante en plus de l'évier mais ni baignoire ni douche. A quelques exceptions près, ou bien le logement dispose d'un

TABLEAU 13

Répartition des résidences principales en 1962 par catégorie de commune selon l'équipement en baignoire ou douche, ou lavabo avec eau courante

Catégorie de commune (définition 1962)	Baignoire ou douche	Au moins un lavabo avec eau courante en dehors de l'évier	Ni baignoire, ni douche, ni lavabo	Non déclaré	Ensemble
France entière.....	28,0	5,9	60,4	5,7	100 %
Communes rurales.....	13,2	3,3	79,6	3,9	100 %
Villes et agglomérations de moins de 100.000 habitants.....	33,7	6,0	55,2	5,1	100 %
Villes et agglomérations de 100.000 habitants et plus.....	38,3	6,3	49,7	5,7	100 %
Complexe résidentiel de l'agglomération de Paris.	36,3	10,3	43,3	10,1	100 %

équipement satisfaisant ou bien il n'est pas équipé du tout. Ce type d'équipement intermédiaire, rare, est un peu plus fréquent dans l'agglomération parisienne qu'ailleurs.

La distinction communes rurales-communes urbaines reste très nette. En fait, en 1962, les équipements en baignoire ou douche étaient quasi inexistants en milieu rural.

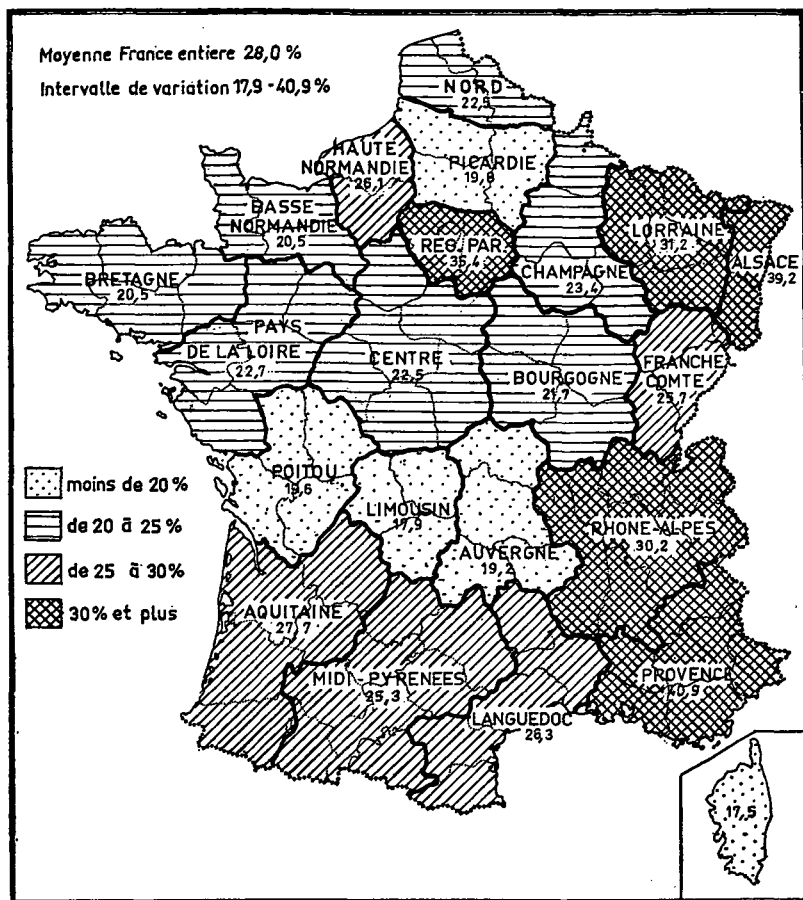
b. Par région

(Carte 11)

Les différences régionales apparaissent sur ce poste nettement moins marquées. Néanmoins, l'Est, le Sud-Est et la Région parisienne restent les plus équipés, le Massif central, l'Ouest et le Nord l'étant spécialement peu.

CARTE 11

Pourcentage des résidences principales ayant baignoire ou douche
au recensement de 1962, par région



c. Par grande agglomération dispersés que pour le poste équipement en W.-C.
Les résultats, ici encore, sont un peu moins intérieur.

TABLEAU 14

Proportion des résidences principales équipées d'une baignoire ou d'une douche
dans chaque grande agglomération

Proportion	Agglomération
Supérieure à 50 %.....	Grenoble (56,8 %), Strasbourg (54,1 %), Nice, Caen, Metz.
Comprise entre 40 et 50 %.....	Marseille, Toulon, Dijon, Dunkerque, Besançon, Toulouse, Orléans, Nantes, Le Mans, Mulhouse, Montpellier, Rennes, Brest, Thionville.
Comprise entre 30 et 40 %.....	Lille, Roubaix-Tourcoing, Bordeaux, Lyon, Amiens, Limoges, Tours, Angers, Nîmes, Rouen, Le Havre, Reims, Nancy, Hagondange, Clermont-Ferrand. Complexe résidentiel de l'agglomération parisienne (36,3 %).
Comprise entre 20 et 30 %.....	Valenciennes, Douai, Saint-Étienne. (Paris-ville : 29,3 %).
Inférieure à 20 %.....	Lens (18,2 %), Bruay-en-Artois (12,1 %).

On remarquera la position à nouveau assez médiocre de l'agglomération parisienne.

Les villes du Nord présentent encore des retards marqués mais elles ne sont plus tout à fait les seules. Les villes de l'Est ne sont plus uniformément très bien placées.

IV. Confrontation des résultats sur l'ensemble des caractéristiques d'équipement

a. Entre les différentes zones étudiées à l'intérieur de la France

Les paragraphes précédents traitaient des taux d'équipement des logements français relatifs à chaque élément d'équipement pris isolément — eau courante intérieure au logement, W.-C. intérieur, baignoire ou douche. — Une synthèse rapide des résultats relatifs aux trois éléments d'équipement à la fois permettra de mieux apprécier la situation d'ensemble et de mettre en évidence de légères compensations qui apparaissent et qui sont le reflet d'une certaine priorité accordée dans certaines zones à certains éléments d'équipement au détriment

des autres. Ces priorités peuvent d'ailleurs être dues tout autant à des caractéristiques techniques (infrastructures, types de logement) qu'à un goût particulier des ménages.

— Le décalage entre les communes rurales et les communes urbaines est sensiblement le même en valeur absolue pour chaque élément d'équipement. Le retard des communes rurales quant aux équipements nobles (W.-C. intérieur, baignoire ou douche) ne doit sans doute pas être considéré dans l'absolu mais en tenant compte de l'insuffisance initiale de l'équipement en eau courante.

— Par grande région, on constate que l'Est et le Centre Est-Sud-Est ainsi que la Région parisienne ont une avance très nette dans chacun des domaines considérés.

Le Nord est encore relativement bien équipé en eau courante mais l'est en revanche très mal en ce qui concerne W.-C. et baignoire ou douche.

Le Sud-Ouest est mal équipé en eau courante (importance des communes rurales) mais les équipements nobles y sont relativement fréquents.

TABLEAU 15

Rappel des ordres de grandeur des taux d'équipement des logements (résidences principales) dans un certain nombre de zones

Zone	Taux d'équipement en		
	eau courante à l'intérieur du logement	w.-c. intérieur au logement	baignoire ou douche
France entière.....	77 %	40 %	28 %
Communes rurales.....	58 %	19 %	13 %
Communes urbaines.....	88 %	50 à 55 %	35 %
Régions de l'Ouest.....	50 à 60 %	25 %	20 %
Nord.....	75 %	25 %	20 à 25 %
Est.....	90 %	50 %	30 à 40 %
Centre-Est-Sud-Est.....	85 à 90 %	50 %	30 à 40 %
Sud-Ouest.....	65 à 75 %	35 %	25 %
Grandes agglomérations « pilotes » : Strasbourg, Nice, Grenoble.....	97 à 98 %	70 à 80 %	50 à 55 %
Grandes agglomérations du Nord : Lille, Roubaix-Tourcoing, Bassin minier.....	80 à 85 %	25 à 35 %	20 à 35 %
Agglomération parisienne.....	87,5 %	57,5 %	36 %

L'Ouest est aussi mal équipé que le Nord en équipements nobles et se trouve de plus très en retard en ce qui concerne l'eau courante.

— Parmi les grandes agglomérations, Strasbourg, Nice et Grenoble occupent des positions très voisines, nettement en avance par rapport aux autres villes. A l'autre extrémité de l'échelle, les grandes agglomérations du Nord sont uniformément très pauvrement équipées. L'agglomération parisienne occupe une position médiocre, résultat d'une compensation entre Paris-ville très médiocrement équipée et le reste de l'agglomération où les taux d'équipement sont assez élevés (concentration des constructions neuves hors de la ville elle-même).

b. Comparaisons internationales

Elles doivent être conduites avec précaution. Chacun des pays n'utilise pas exactement les mêmes définitions ou ne publie pas ses résultats avec les mêmes regroupements de situations élémentaires. On obtient des chiffres absolument comparables pour tous les pays en ce qui concerne le taux d'équipement en baignoire ou douche. En revanche, en ce qui concerne l'équipement en eau courante certains pays (Allemagne de l'Ouest, Royaume-Uni,

U.S.A.) ne distinguent pas l'eau courante intérieure au logement et l'eau courante extérieure au logement mais à l'intérieur de l'immeuble. Cette première difficulté n'a sans doute qu'une incidence mineure sur la validité des comparaisons. En effet, pour la France, nous connaissons individuellement les réponses relatives à chacun de ces deux postes :

Eau courante intérieure au logement : 77,4 % des résidences principales;

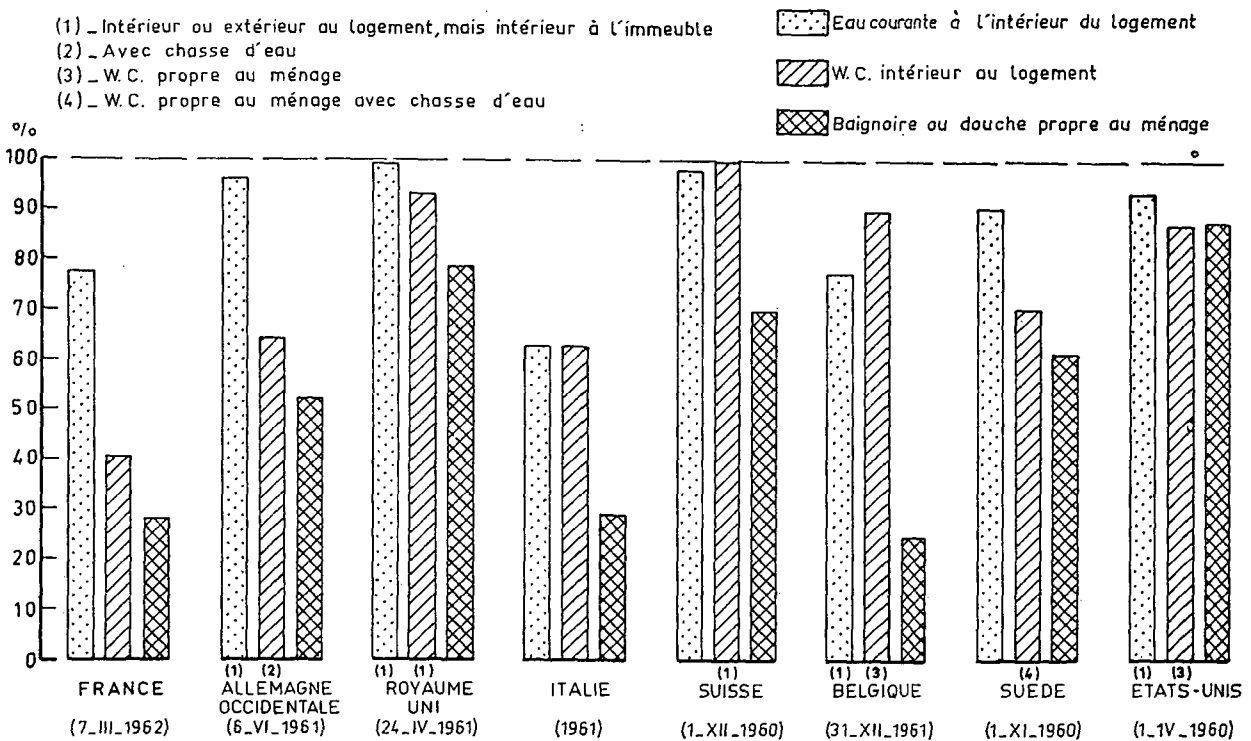
Eau courante hors du logement mais intérieure à l'immeuble : 1,6 %.

Pour les pays cités ci-dessus il est vraisemblable que la contribution du deuxième poste est aussi tout à fait négligeable.

C'est en ce qui concerne les W.-C. que les comparaisons sont les plus difficiles à établir. En Allemagne de l'Ouest, les résultats sont relatifs aux W.-C. intérieurs avec chasse d'eau. Aux États-Unis ils sont relatifs aux W.-C. privés (utilisation exclusive par le ménage). En Suède on donne les W.-C. privés avec chasse d'eau. Dans ces trois définitions le taux d'équipement français serait respectivement 37,5 %, 72,3 %, 46,3 % et il n'est plus du tout évident pour les autres pays que les trois taux s'établissent dans des rapports voisins.

GRAPHIQUE 7

Équipement des logements occupés dans divers pays, vers 1960



Malgré ces difficultés, les résultats de la comparaison restent très significatifs.

Parmi les pays retenus qui figurent sur le graphique 7 ci-dessus :

- L'Allemagne de l'Ouest;
- Le Royaume-Uni;
- La Suisse;
- La Suède;

Les États-Unis, sont incomparablement mieux équipés que la France. A titre indicatif, les taux d'équipement de l'ensemble de l'Allemagne de l'Ouest, obtenus dans les mêmes définitions que les taux français, sont sensiblement les mêmes que les taux observés dans les trois grandes agglomérations « pilotes » en France : Strasbourg, Nice et Grenoble.

L'équipement des logements français est, si on ne tient pas compte des W.-C. pour lesquels les résultats sont difficilement comparables, un peu supérieur à l'équipement des logements belges et italiens.

V. Caractéristiques combinées des logements (Code CEL)

Chacune des caractéristiques précédentes d'équipement du logement est un indicateur significatif de sa qualité et permet de calculer des proportions intéressantes (par exemple proportion de logements sans eau courante). Néanmoins, si deux équipements sont jugés indispensables, la donnée des deux proportions de logements non équipés relativement à l'un et l'autre ne conduit pas à la proportion de logements défectueux, un bon nombre de ces logements étant défaillants sur les deux points.

Or c'est cette proportion qui va être nécessaire dans toute analyse des besoins de logements neufs destinés au renouvellement du patrimoine existant. A partir du moment où ce sont bien des effectifs de logements à renouveler que l'on cherche à cerner et non pas des indicateurs comparatifs de l'intensité des besoins dans différentes zones, il devient hors de question d'ajouter — si à la fois une variable d'ancienneté et une variable d'équipement sont jugées discriminantes — les logements trop vétustes et les logements trop mal équipés pour obtenir le total des logements à renouveler. Les doubles comptes seraient très nombreux.

Au-delà donc des distributions marginales relatives à chaque critère, il faudrait envisager des distributions croisées. Mais rapidement, les critères à croiser deviennent trop nombreux. On peut alors

procéder de deux façons pour les intégrer tous ou en majorité : ou bien accorder à chaque équipement une certaine pondération, un certain nombre de points et retenir comme indicateur de qualité du logement la note ainsi obtenue, ou bien procéder à des regroupements de postes plus ou moins importants à partir du croisement de tous les caractères intéressants pris dans un certain ordre hiérarchique.

Le code CEL — caractéristiques combinées du logement — relève de cette deuxième procédure.

Le premier critère dans l'ordre hiérarchique est la catégorie de logement. C'est même le seul pris en compte dans certains cas où il suffit généralement à décrire le logement (constructions provisoires à usage d'habitation et habitations de fortune). Pour les autres postes du code « catégorie de logement », les caractéristiques d'équipement du logement et d'état de l'immeuble sont ensuite prises en compte mais pas toujours dans le même ordre.

Pour les pièces indépendantes et chambres meublées en hôtel ou garni (CL = 2 ou 3) interviennent dans l'ordre : l'installation sanitaire (ISC) les cabinets d'aisances (W-C) et l'installation pour faire la cuisine.

Pour les *logements ordinaires* au contraire c'est la présence ou l'absence de la cuisine qui intervient en premier lieu. Puis, si le logement a une cuisine (ou une installation pour faire la cuisine dans le cas des petits logements de 1 ou 2 pièces d'habitation) intervient la nature des matériaux de construction de l'immeuble (MDC), l'alimentation en eau de l'immeuble (OM), l'alimentation en eau du logement (OLC), les cabinets d'aisances (W-C), l'installation sanitaire (IS) et enfin l'année d'achèvement de l'immeuble (AA). Si le logement par contre n'a pas de cuisine (seulement une installation pour faire la cuisine dans un logement de 3 pièces ou plus, ou même pas d'installation pour faire la cuisine), les caractéristiques d'immeuble (MDC, OM, AA) n'interviennent plus et seuls sont isolés les logements qui « compensent » l'absence de cuisine par l'installation sanitaire en particulier.

Ce code a été mis au point à l'I.N.S.E.E. en accord avec le Ministère de la Construction pour servir de cadre justement à l'estimation des besoins de renouvellement (ou de restauration). Ce n'est qu'un cadre. La multiplication des postes du code, l'élimination des double-comptes ne compensent pas le fait que les caractéristiques des logements recueillies lors d'un recensement général de la population sont nécessairement sommaires et ne permettent qu'un premier dégrossissage. Que valent, en particulier, les logements très nombreux achevés entre 1871 et 1914 et dépourvus de W.-C. intérieur

sur le plan de l'habitabilité ? Forment-ils une catégorie homogène ou non ? Doit-on envisager de les renouveler tous à une certaine échéance ? Une partie d'entre eux mérite-t-elle une restauration ?

Seule une enquête par sondage spécifique, conduite par des enquêteurs spécialisés, permettra d'apprécier à sa véritable valeur le patrimoine des logements dans chaque catégorie du code C.E.L.

Détail du Code C.E.L. (36 postes)

a) Logement ordinaire ou vacant ou résidence secondaire :

— ou bien pourvu d'une cuisine;

— ou bien seulement d'une installation pour faire la cuisine et ayant 1 ou 2 pièces d'habitation, c'est-à-dire : [C.L. = 1, 6, 7] et [(Cu = 1 à 3) ou (Cu = 5 et H. = 1, 2)].

Alors C.E.L. = 01 à 18 suivant M.D.C., O.M., O.L., W.C., I.S. et A.A. :

M.D.C.	O.M.	O.L.	W.C.	I.S.	A.A.	C.E.L.
1 : murs et toiture en dur.	1 ou 3 : immeuble raccordé à un réseau de distribution d'eau.	1 : eau courante à l'intérieur du logement.	1 ou 2 : cabinets d'aisances à l'intérieur du logement.	1 : baignoire ou douche installée.	0, 5 à 9 : après 1948	01
					3 ou 4 : de 1915 à 1948	02
					2 : de 1871 à 1914	03
					1 : avant 1871	04
				2 à 4, 9 : ni baignoire, ni douche.	0, 3 à 9 : après 1914	05
					2 : de 1871 à 1914	06
					1 : avant 1871	07
					0, 3 à 9 : après 1914	08
	3 à 5, 9 : cabinets d'aisances à l'extérieur du logement.	2 à 4, 9 : eau à l'extérieur du logement.	1 à 5, 9 : tous les cas possibles.	1 à 4, 9 : tous les cas possibles.	2 : de 1871 à 1914	09
					1 : avant 1871	10
					0, 3 à 9 : après 1914	11
					2 : de 1871 à 1914	12
	2, 4, 9 : immeuble non raccordé à un réseau de distribution d'eau.	2 à 4, 9 : eau à l'extérieur du logement.	1 à 5, 9 : tous les cas possibles.	4 ou 9 : ni baignoire, ni lavabo avec eau courante.	1 : avant 1871	13
					0, 3 à 9 : après 1914	14
					2 : de 1871 à 1914	15
					1 : avant 1871	16
≠ 1 : murs ou toiture ou les deux non en dur.	1 ou 3 : immeuble raccordé à un réseau de distribution d'eau.	1 : eau à l'intérieur du logement.	1 ou 2 : w.-c. intérieur.	1 à 4, 9 : tous les cas possibles.	0 à 9 : tous les cas possibles	17
	1 à 4, 9 : tous les cas possibles.	Autres cas				18

b) Logement ordinaire ou vacant ou résidence secondaire :

- ou bien dépourvu d'installation pour faire la cuisine;
- ou bien, pourvu seulement d'une installation pour faire la cuisine et ayant 3 pièces d'habitation au moins, c'est-à-dire : [C.L. = 1, 6, 7] et [(Cu = 6) ou (Cu = 5 et H. = 3 à 9)] :

Cu	H.	I.S.	W.C.	C.E.L.
5 : installation pour faire la cuisine.	3 à 9 pièces.	1 à 3 : baignoire, douche ou lavabo avec eau courante.	3 à 5, 9 : cabinets d'aisances hors du logement.	19
			1 ou 2 : cabinets d'aisances à l'intérieur du logement.	20
		4 ou 9 : ni baignoire, ni douche, ni lavabo avec eau courante.	1 à 5, 9 : tous les cas possibles.	21
6 : pas d'installation pour faire la cuisine.	1 à 9 : tous les cas possibles.	1 à 3 : baignoire, douche ou lavabo avec eau courante.	3 à 5, 9 : cabinets d'aisances hors du logement.	22
			1 ou 2 : cabinets d'aisances à l'intérieur du logement.	23
		4 ou 9 : ni baignoire, ni douche, ni lavabo avec eau courante.	1 à 5, 9 : tous les cas possibles.	24

c) Pièce indépendante (C.L. = 2) ou chambre meublée dans un hôtel ou un garni (C.L. = 3) :

I.S.	W.C.	Cu	C.E.L. =	
			si C.L.=2	si C.L.=3
1 à 3 : baignoire, douche ou lavabo avec eau courante.	1 ou 2 : cabinets d'aisances à l'intérieur du logement.	1 à 3, 5 : il y a au moins une installation pour faire la cuisine.	31	41
		6 : pas d'installation pour faire la cuisine.	32	42
	3 à 5, 9 : cabinets d'aisances hors du logement.	1 à 3, 5 : il y a au moins une installation pour faire la cuisine.	33	43
		6 : pas d'installation pour faire la cuisine.	34	44
4 ou 9 : ni baignoire, ni douche, ni lavabo avec eau courante.	1 à 5, 9 : tous les cas possibles.	1 à 3, 5, 6 : tous les cas possibles.	35	45

d) Autres cas :

C.L.	C.E.L.
4. Construction provisoire à usage d'habitation.	50
5. Habitation de fortune.	60
8. Habitation mobile.	70

TABLEAU
Répartition régionale des résidences

Région	Logements					
	Logements construits en dur et possédant une					
	Avec eau courante et w.-c. intérieur					
	Avec baignoire ou douche				Sans baignoire ou	
	> 1948	1915 à 1948	1871 à 1914	< 1871	> 1914	1871-1914
Région parisienne.....	416.320	252.500	207.080	62.620	258.080	240.440
	13,8	8,4	6,9	2,1	8,5	8,0
	13,8	22,2	29,1	31,2	39,7	47,7
Champagne.....	44.340	11.560	7.640	6.160	21.240	9.260
	12,2	3,2	2,1	1,7	5,8	2,6
	12,2	15,4	17,5	19,2	25,0	27,6
Picardie.....	39.500	14.480	8.400	6.280	21.240	8.260
	9,0	3,3	1,9	1,4	4,9	1,9
	9,0	12,3	14,2	15,6	20,5	22,4
Haute-Normandie.....	59.440	10.880	11.720	7.860	16.240	9.740
	14,3	2,6	2,8	1,9	3,9	2,3
	14,3	16,9	19,7	21,6	25,5	27,8
Centre.....	64.320	13.800	15.400	13.220	17.280	12.120
	10,9	2,3	2,6	2,2	2,9	2,1
	10,9	13,2	15,8	18,0	20,9	23,0
Nord.....	124.420	29.980	22.120	6.080	46.180	23.780
	11,5	2,8	2,0	0,6	4,3	2,2
	11,5	14,3	16,3	16,9	21,2	23,4
Lorraine.....	104.460	35.600	23.100	14.140	55.060	34.060
	16,6	5,7	3,7	2,2	8,8	5,4
	16,6	22,3	26,0	28,2	37,0	42,4
Alsace.....	61.900	33.000	22.540	10.780	30.540	19.200
	15,9	8,4	5,8	2,8	7,8	4,9
	15,9	24,3	30,1	32,9	40,7	45,6
Franche-Comté.....	36.280	9.280	8.280	9.080	14.080	12.400
	13,1	3,3	3,0	3,3	5,1	4,5
	13,1	16,4	19,4	22,7	27,8	32,3
Basse-Normandie.....	41.480	6.600	6.580	6.320	16.540	6.420
	11,5	1,8	1,8	1,8	4,6	1,8
	11,5	13,3	15,1	16,9	21,5	23,3
Pays de la Loire.....	83.800	16.040	16.640	11.960	22.860	11.900
	11,6	2,2	2,3	1,7	3,2	1,6
	11,6	13,8	16,1	17,8	21,0	22,6
Bretagne.....	87.960	18.140	11.720	5.440	32.700	10.860
	12,2	2,5	1,6	0,8	4,6	1,5
	12,2	14,7	16,3	17,1	21,7	23,2
Limousin.....	19.300	7.880	4.800	2.580	9.700	5.080
	8,5	3,5	2,1	1,1	4,3	2,2
	8,5	12,0	14,1	15,2	19,5	21,7
Auvergne.....	34.820	13.320	10.720	6.860	20.620	13.760
	8,9	3,4	2,7	1,7	5,3	3,5
	8,9	12,3	15,0	16,7	22,0	25,5
Poitou-Charentes.....	37.280	7.600	9.300	8.820	9.620	7.720
	8,6	1,8	2,1	2,0	2,2	1,8
	8,6	10,4	12,5	14,5	16,7	18,5
Aquitaine.....	69.920	28.820	32.040	23.760	21.240	26.460
	10,1	4,2	4,7	3,4	3,1	3,8
	10,1	14,3	19,0	22,4	25,5	29,3
Midi-Pyrénées.....	67.960	21.080	17.900	16.320	18.340	15.440
	11,4	3,5	3,0	2,7	3,1	2,6
	11,4	14,9	17,9	20,6	23,7	26,3
Bourgogne.....	43.540	12.840	11.920	14.060	16.560	10.840
	9,4	2,8	2,6	3,0	3,6	2,3
	9,4	12,2	14,8	17,8	21,4	23,7
Rhône-Alpes.....	174.640	52.780	49.260	37.320	69.400	63.800
	14,0	4,2	3,9	3,0	5,5	5,1
	14,0	18,2	22,1	25,1	30,6	35,7
Languedoc.....	49.840	16.580	20.740	21.260	17.620	22.160
	10,2	3,4	4,3	4,4	3,6	4,5
	10,2	13,6	17,9	22,3	25,9	30,4
Provence-Côte d'Azur..... (Corse exclue.)	151.960	81.220	58.120	36.860	60.540	63.720
	16,5	8,8	6,3	4,0	6,6	6,9
	16,5	25,3	31,6	35,6	42,2	49,1
France entière.....	1.816.040	696.540	577.400	329.500	798.580	630.060
	12,5	4,8	4,0	2,3	5,5	4,3
	12,5	17,3	21,3	23,6	29,1	33,4

NOTA. — Dans chaque volet régional, on trouve en première ligne l'effectif des résidences principales de la catégorie; en seconde ligne la part de rieur ou égal à celui de la colonne.

16

principales selon le code C.E.L.

LOG 1/1/SRF

ordinaires				Logements précaires ou grands et sans cuisine		Faux logements (habitation de fortune, construction provisoire, pièce indépendante, chambre d'hôtel)	Total des résidences principales
cuisine			Sans eau courante	Avec w.-c. intérieur et au moins un lavabo	Non équipés		
douche	Avec eau courante mais sans w.-c. intérieur						
< 1871	> 1914	< 1914					
73.380	221.080	585.140	182.480	69.780	165.720	282.240	3.016.860
2,4	7,3	19,4	6,0	2,3	5,5	9,4	100,0
50,1	57,4	76,8	82,8	85,1	90,6	100,0	
7.360	34.720	103.060	48.520	7.320	50.980	12.140	364.300
2,0	9,5	28,3	13,3	2,0	14,0	3,3	100,0
29,6	39,1	67,4	80,7	82,7	96,7	100,0	
5.460	60.600	96.400	70.000	2.980	82.140	21.940	437.680
1,3	13,8	22,0	16,0	0,7	18,8	5,0	100,0
23,7	37,5	59,5	75,5	76,2	95,0	100,0	
7.240	20.880	83.000	83.220	10.600	76.540	18.660	416.020
1,7	5,0	20,0	20,0	2,6	18,4	4,5	100,0
29,5	34,5	54,5	74,5	77,1	95,5	100,0	
12.080	34.380	184.520	125.220	6.880	73.420	19.800	592.440
2,0	5,8	31,2	21,1	1,2	12,4	3,3	100,0
25,0	30,8	62,0	83,1	84,3	96,7	100,0	
6.580	208.440	258.360	147.120	14.100	143.220	52.600	1.082.980
0,6	19,2	23,8	13,6	1,3	13,2	4,9	100,0
24,0	43,2	67,0	80,6	81,9	95,1	100,0	
18.980	58.040	185.720	51.620	6.200	13.860	28.140	628.980
3,0	9,2	29,5	8,2	1,0	2,2	4,5	100,0
45,4	54,6	84,1	92,3	93,3	95,5	100,0	
10.780	35.000	112.420	15.520	5.520	20.880	11.440	389.520
2,8	9,0	28,9	4,0	1,4	5,4	2,9	100,0
48,4	57,4	86,3	90,3	91,7	97,1	100,0	
12.600	15.920	99.560	38.200	3.340	9.860	8.440	277.320
4,5	5,7	35,9	13,8	1,2	3,6	3,0	100,0
36,8	42,5	73,4	92,2	93,4	97,0	100,0	
6.680	14.480	64.240	89.820	5.340	78.640	16.880	360.020
1,9	4,0	17,8	25,0	1,5	21,8	4,7	100,0
25,2	29,2	47,0	72,0	73,5	95,3	100,0	
10.580	51.600	187.780	175.440	4.100	109.080	18.800	720.580
1,5	7,2	26,1	24,3	0,6	15,1	2,6	100,0
24,1	31,3	57,4	81,7	82,3	97,4	100,0	
5.820	62.820	110.860	272.540	8.280	68.260	23.420	718.820
0,8	8,7	15,4	37,9	1,2	9,5	3,3	100,0
24,0	32,7	48,1	86,0	87,2	96,7	100,0	
4.300	19.560	54.300	77.240	2.160	16.700	4.160	227.760
1,9	8,6	23,8	33,9	1,0	7,3	1,8	100,0
23,6	32,2	56,0	89,9	90,9	98,2	100,0	
12.740	32.880	113.480	93.940	4.340	27.860	6.560	391.900
3,2	8,4	29,0	24,0	1,1	7,1	1,7	100,0
28,7	37,1	66,1	90,1	91,2	98,3	100,0	
9.420	24.980	131.820	129.000	2.420	45.020	9.940	432.940
2,2	5,8	30,4	29,8	0,6	10,4	2,3	100,0
20,7	26,5	56,9	86,7	87,3	97,7	100,0	
26.860	41.460	162.360	197.460	5.780	34.500	18.580	689.240
3,9	6,0	23,6	28,7	0,8	5,0	2,7	100,0
33,2	39,2	62,8	91,5	92,3	97,3	100,0	
23.600	43.300	184.720	130.980	4.840	36.940	15.260	596.680
3,9	7,3	31,0	21,9	0,8	6,2	2,6	100,0
30,2	37,5	68,5	90,4	91,2	97,4	100,0	
16.520	24.740	165.620	91.880	5.760	39.600	11.620	465.500
3,5	5,3	35,6	19,7	1,2	8,5	2,5	100,0
27,2	32,5	68,1	87,8	89,0	97,5	100,0	
54.600	61.560	347.100	87.820	55.900	165.700	32.320	1.252.200
4,4	4,9	27,7	7,0	4,5	13,2	2,6	100,0
40,1	45,0	72,7	79,7	84,2	97,4	100,0	
34.900	29.800	174.060	71.900	5.820	13.280	9.240	487.200
7,2	6,1	35,7	14,7	1,2	2,7	2,0	100,0
37,6	43,7	79,4	94,1	95,3	98,0	100,0	
54.760	58.500	180.960	68.000	30.700	36.460	40.100	921.900
5,9	6,3	19,6	7,4	3,3	4,0	4,4	100,0
55,0	61,3	80,9	88,3	91,6	95,6	100,0	
420.700	1.157.100	3.598.900	2.264.680	264.380	1.320.660	663.660	14.538.200
2,9	7,9	24,7	15,6	1,8	9,1	4,6	100,0
36,3	44,2	68,9	84,5	86,3	95,4	100,0	

la catégorie dans le total des résidences principales; en troisième ligne la part cumulée des logements situés dans toutes les catégories de numéro infé-

REMARQUES

1° On peut noter que le code CEL ne semble pas attacher beaucoup d'importance à l'année d'achèvement du logement contrairement à beaucoup d'outils d'analyse des besoins de renouvellement. En fait en accordant une priorité à l'équipement on ne néglige pas pour autant l'ancienneté du logement car il y a une liaison très forte entre les deux. En particulier, la grosse majorité des logements sans eau sont en même temps des logements très anciens. L'avantage de faire figurer en majeur les caractéristiques d'équipement plutôt que l'âge c'est que dans la mesure où des hypothèses d'arbitrage sont faites entre le renouvellement et la restauration on voit mieux quel type de restauration doit être envisagé.

2° Les résultats du recensement de 1962 selon le code CEL ont été publiés ou sont disponibles dans différents découpages géographiques.

Résultat du sondage au 1/20 :

Niveau France entière : dans chaque catégorie de commune :

— répartition des logements selon le code CEL croisée avec le nombre de pièces du logement ou l'occupation moyenne du logement (volume « Loge-

ments-Immeubles » des résultats France entière du sondage au 1/20, tableau 8);

— répartition des logements selon le code CEL croisée avec le statut d'occupation du ménage (même ouvrage, tableau 12);

— répartition des logements selon le code CEL croisée avec la catégorie socio-professionnelle du chef de ménage (même ouvrage, tableaux 20 et 21).

Niveau régional, départemental :

Répartition des logements selon le code CEL dans chaque catégorie de commune de la zone et pour chaque ville ou agglomération de 100.000 habitants et plus prise isolément (résultats du sondage au 1/20, fascicules régionaux, tableaux R 21 bis, D 15 bis, A 8 bis).

Résultats du recensement exhaustif :

Au niveau départemental :

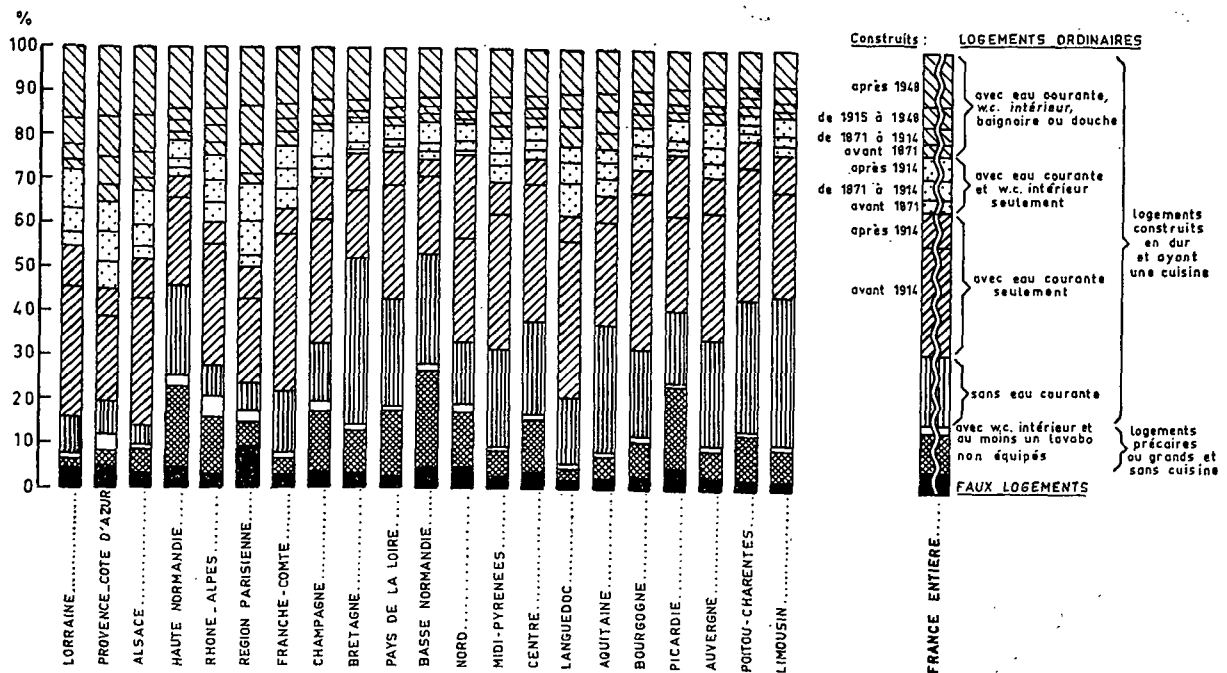
Fascicules départementaux du recensement exhaustif, tableaux D 31, D 31 bis, A 11 (en cours de publication).

Au niveau communal :

Résultats disponibles pour consultation sur place dans les directions régionales de l'I.N.S.E.E.

GRAPHIQUE 8

Répartition en pourcentage des logements selon les caractéristiques d'équipement (code C.E.L.) au recensement de 1962, par région



CHAPITRE II

ÉVOLUTION DE L'ÉQUIPEMENT DU PATRIMOINE
DES LOGEMENTS ENTRE 1954 ET 1962

Nous avons signalé dans l'introduction que l'étude de l'évolution de l'état du patrimoine des logements entre 1954 et 1962 devait être limitée aux caractéristiques d'équipement. En ce qui concerne la distribution des logements selon la période d'achèvement nous rappellerons simplement le résultat suivant :

Entre les deux recensements (10 mai 1954-7 mars 1962), environ 2.260.000 logements neufs ont été achevés parmi lesquels 2.016.000 étaient au recensement de 1962 occupés comme résidences principales. Le nombre des ménages ayant augmenté au cours de la même période de 1.154.000, 862.000 résidences principales recensées comme telles en 1954 ont été désaffectées entre 1954 et 1962 ce qui correspond à un rythme d'environ 110.000 par an.

Compte tenu de l'imprécision des résultats des recensements quant à l'âge des logements ce solde des désaffectations est trop faible pour qu'on puisse en donner une structure par âge significative.

En revanche la comparaison entre les deux recensements des taux d'équipement des résidences principales en eau courante, en w.-c. intérieur, en baignoire ou douche ne présente pas de difficultés et donne des résultats très nets.

Nous effectuerons d'abord cette comparaison sur chaque élément d'équipement séparément et nous essaierons ensuite de ventiler l'augmentation des taux en ce qui est dû aux entrées dans le patrimoine de logements neufs très équipés et à un effort de rénovation du patrimoine existant en 1954 et encore utilisé en 1962.

I. Évolution des taux d'équipement en eau courante des logements français

a. FRANCE ENTIÈRE ET PAR CATÉGORIE DE COMMUNE

1° France entière

Le tableau 17, malgré les quelques difficultés d'interprétation signalées ci-dessus, montre que des progrès très nets ont été accomplis entre les deux dates :

— Très forte augmentation de la proportion des logements ayant l'eau courante à l'intérieur (l'équipement noble).

— Diminution des équipements « intermédiaires » : eau à l'étage ou dans l'immeuble.

— Diminution des logements sans équipement du tout.

— Diminution des non-déclarations ce qui est indirectement favorable. En effet, sur ces questions d'équipement, il y a tout lieu de penser que les non-déclarations correspondent le plus souvent à des logements non-équipés. Il est donc normal que ces non-déclarations aient beaucoup diminué, les logements non-équipés devenant beaucoup moins nombreux.

Il reste encore néanmoins près d'un quart des logements français qui n'ont pas l'eau courante à l'intérieur du logement.

2° Catégorie de commune

C'est en milieu rural que la progression des taux d'équipement en eau courante a été la plus sensible ce qui est explicable. En 1954, une partie importante du milieu rural ne pouvait matériellement pas être équipée à partir d'un réseau de distribution collectif. En 1962, cette partie s'est beaucoup réduite du fait de l'extension géographique des équipements collectifs. La progression des équipements individuels qui a pu en résulter sera attribuée au phénomène « restauration » du patrimoine ancien mais on notera dans ce cas que cette restauration prend une forme particulière assez différente de la restauration beaucoup plus dispersée et coup par coup qui s'effectue dans le patrimoine ancien urbain.

A l'intérieur des communes urbaines, nous avons isolé l'agglomération parisienne où la progression des équipements s'est effectuée d'une manière assez particulière :

— Quasi stagnation des logements qui ne sont pas équipés du tout, si on admet que les non-déclarations correspondent essentiellement à des logements non équipés (7,9 % en 1962 contre 8,4 %

en 1954). Cette stagnation est à rapprocher de la faiblesse du nombre des désaffectations qu'on a pu réaliser entre 1954 et 1962 dans l'agglomération. Le patrimoine des logements non équipés du tout, qui n'a pas pu être réduit par la désaffectation (destruction) dans la situation de pénurie quantitative de logements de l'époque, ne s'est sans doute pas non plus révélé « mériter » une restauration.

— Augmentation notable de la proportion des logements ayant l'eau à l'intérieur (équipement noble) par une diminution brutale, presque une disparition, du poste intermédiaire « eau à l'étage ou dans l'immeuble », poste très spécifique à l'agglomération parisienne en 1954. Ce phénomène est un résultat évident d'un effort de restauration d'une certaine partie du patrimoine ancien.

TABLEAU 17

Répartition des résidences principales selon l'équipement en eau en 1954 et 1962, par catégorie de commune

Zone géographique	Eau à l'intérieur du logement		Eau à l'étage ou dans l'immeuble		Eau hors de l'immeuble		Non déclaré	
	1954	1962	1954	1962	1954	1962	1954	1962
	%	%	%	%	%	%	%	%
France entière.....	58,4	77,4	3,1	1,6	32,9	19	5,6	2,0
Communes rurales (1).....	33,8	57,8	0,8	0,5	58,0	40,3	7,4	1,4
Communes urbaines.....	75,4	88,2	4,7	2,1	15,5	7,5	4,4	2,2
dont : agglomération parisienne (2).....	79,9	87,5	11,6	4,6	4,7	3,8	3,7	4,1

(1) D'une manière générale les catégories de commune retenues sont celles qui figuraient dans l'exploitation normale des deux recensements. Elles ne correspondent pas exactement à un découpage géographique fixe. Ainsi une partie des communes rurales de 1954 se retrouvent en 1962 dans les communes urbaines, leur évolution démographique entre les deux dates ou les changements de définition de la catégorie de commune, les ayant fait passer d'une catégorie dans l'autre. L'accroissement des taux d'équipement en milieu rural apparaît de ce fait un peu plus faible que si on avait pu respecter un découpage géographique fixe. En effet, les communes qui de rurales en 1954 sont devenues urbaines en 1962 étaient au départ et en moyenne plus équipées que le reste des communes rurales. Au cours du temps, on retire ainsi du patrimoine rural la partie qui s'urbanise pour n'y laisser que la partie la plus rurale. Nous retrouverons constamment cette difficulté d'appréciation de l'évolution des taux d'équipement ruraux. Elle ne change pas néanmoins l'ordre de grandeur des résultats à quelques % près.

(2) Pour l'agglomération parisienne, il s'agit en 1954 de l'agglomération étendue dans la définition de 1954 et en 1962 du complexe résidentiel.

b. PAR RÉGION

(Graphique 9)

Toutes les régions ont vu leur taux augmenter d'une manière très sensible.

La disparité des situations a diminué significativement sinon fortement. En 1954, l'intervalle de variation des taux s'étendait de 25 % pour la Bretagne à 85 % pour l'Alsace — différence 60 %. En 1962 ces deux mêmes régions ouvrent et ferment encore la marche mais avec des taux de 53 % pour la Bretagne et 94 % pour l'Alsace (différence 41 %). Ce resserrement des écarts (voir graphique 9, volet de gauche) semble plus dû au plafonnement inévitable de la progression des régions déjà très équipées en 1954 qu'à un rattrapage, qui reste léger, des régions attardées.

La majorité des régions est en effet caractérisée par une progression, en valeur absolue, du taux d'équipement très comparable à celle du taux France entière.

De ce fait, la hiérarchie des régions entre elles ne subit qu'extrêmement peu de modifications. Presque uniformément les régions en tête en 1954, le restent en 1962 et il en est de même pour les régions en retard en 1954. Tout au plus pourrait-on dire que Rhône-Alpes, Languedoc, Nord ont eu une progression spécialement rapide compte tenu de leurs positions initiales, Haute-Normandie et Limousin une progression ralentie.

Si on limite l'étude aux communes rurales de chaque région, on s'aperçoit qu'il n'y a pratiquement plus de resserrement des positions extrêmes et que les régions restent parfaitement classées en 3 groupes entre lesquels il n'y a pas eu d'échange entre les deux dates (graphique 9, volet de droite).

Groupe de tête : Alsace, Lorraine, Provence, Région parisienne, Franche-Comté, Champagne, Rhône-Alpes et Languedoc (ces deux dernières régions en progression rapide). Toutes ces régions constituent l'Est de la France, au sens large.

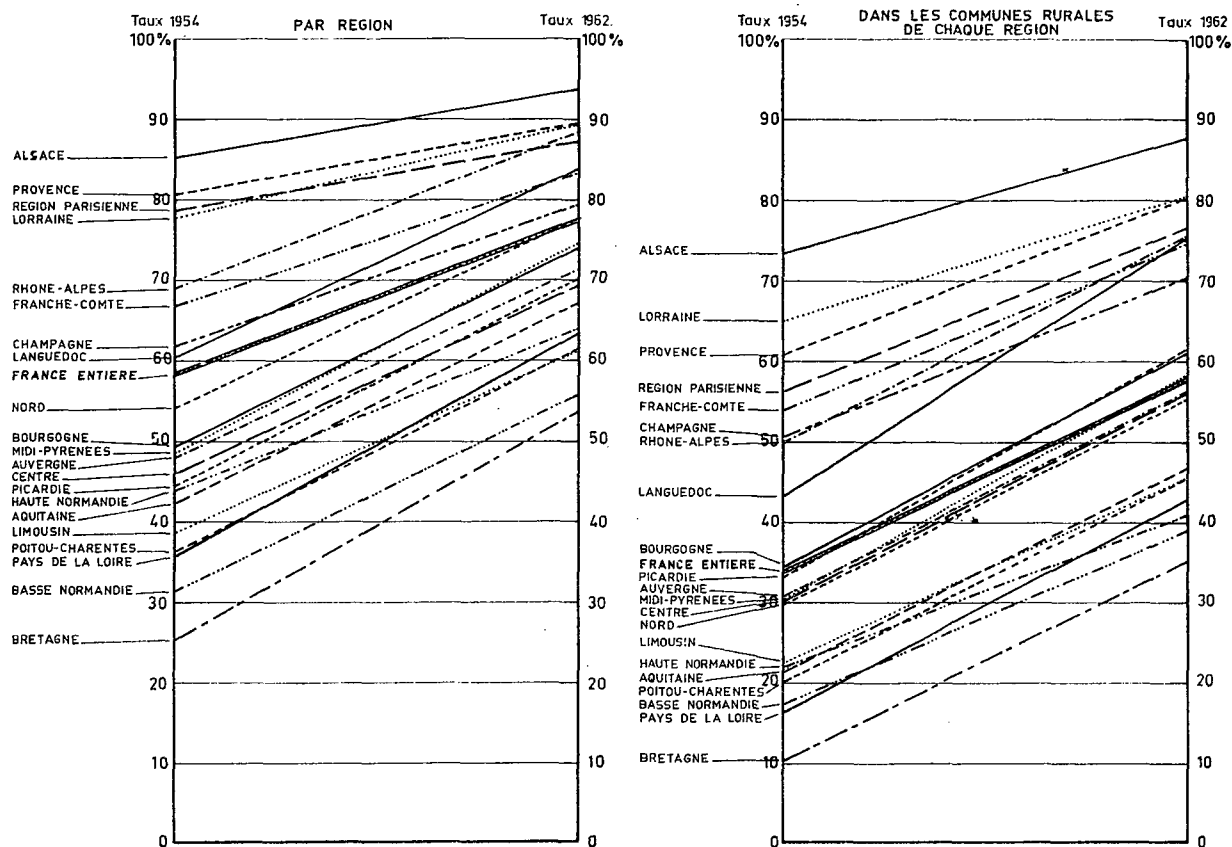
Groupe médian : Bourgogne, Picardie, Auvergne, Midi-Pyrénées, Centre, Nord.

Groupe des régions en retard (l'Ouest au sens

large) : Limousin, Haute-Normandie, Aquitaine, Poitou, Basse-Normandie, Pays de la Loire et Bretagne.

GRAPHIQUE 9

Évolution entre 1954 et 1962 des taux d'équipement des logements en eau courante à l'intérieur du logement, par région



c. PAR GRANDE AGGLOMÉRATION

Nous n'avons retenu dans le champ de l'étude que les quinze villes ou agglomérations les plus importantes en 1954. D'une manière générale, les agglomérations de taille inférieure constituent un ensemble plus hétérogène. Notons, en particulier, qu'un assez grand nombre d'agglomérations de plus de 100.000 habitants en 1962 (Lens, Valenciennes, Douai, Thionville, Hagondange-Briey, Bruay-en-Artois) doivent leur apparition dans cette catégorie beaucoup plus à la définition adoptée pour l'agglomération, qu'à la croissance démographique pure. Il est alors très difficile de reconstituer pour ces agglomérations des résultats vraiment comparables pour 1954 d'une part et 1962 d'autre part.

Le graphique 10 montre que les disparités entre les situations extrêmes se sont beaucoup atténuées.

En 1954, les taux d'équipement variaient entre 54 % environ pour Rouen et 96 % pour Strasbourg. En 1962, Strasbourg conservant la tête et Rouen étant toujours en dernière position, l'intervalle de variation n'est plus que 72,5 % — 98 %. En revanche, s'il y a certes eu une atténuation des écarts, si les taux d'équipement ont progressé dans toutes les villes, les intensités de cette progression sont extrêmement variables entre villes. En tenant compte des situations initiales en 1954, on peut sans doute dire que la progression a été :

— spécialement vive à Nantes, Toulouse, Saint-Étienne;

— satisfaisante à Grenoble, Lyon, Bordeaux, Lille, Roubaix-Tourcoing, Rouen (dans ces trois dernières villes le taux d'équipement a beaucoup progressé mais elles partaient de très bas);

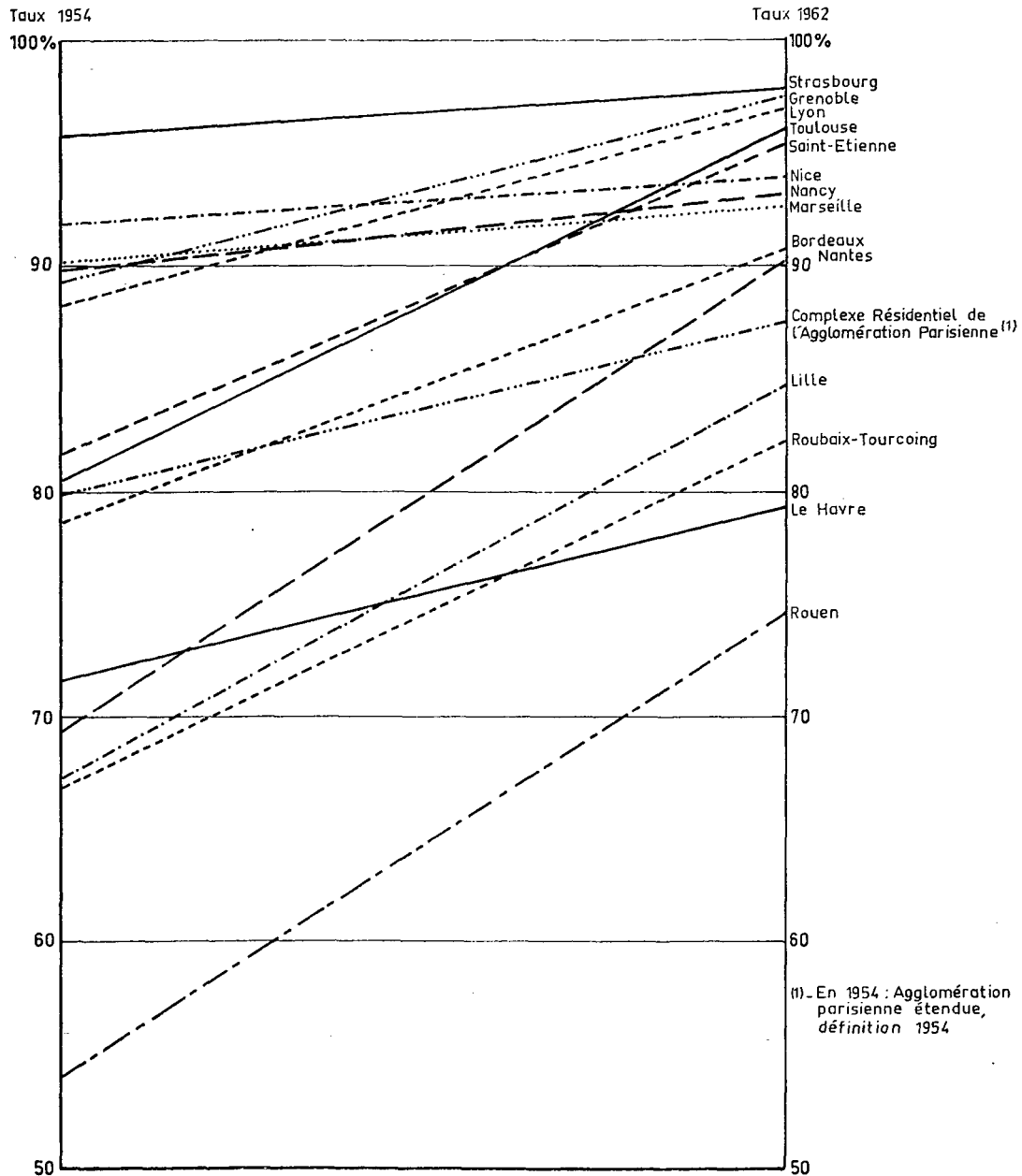
— assez faible à Nice, Nancy, Marseille, où l'on

observe une quasi-stagnation à un niveau élevé mais non maximum, ainsi qu'à Paris et au Havre.

Strasbourg enfin est à mettre à part puisque cette ville présentait dès 1954 un taux d'équipement proche de 100 %.

GRAPHIQUE 10

Taux d'équipement des résidences principales en eau courante à l'intérieur du logement, en 1954 et 1962, pour les quinze villes ou agglomérations les plus importantes



II. Évolution de l'équipement des logements en cabinets d'aisances

Les articulations de ce paragraphe et du suivant (installations sanitaires) sont les mêmes que précédemment.

a. FRANCE ENTIÈRE ET PAR CATÉGORIE DE COMMUNE

1^o France entière

Au niveau France entière, on voit apparaître une progression très marquée du taux d'équipement en W.-C. intérieur — poste noble —, bien que, rappelons-le, près de 60 % de résidences principales françaises ne disposent pas encore de W.-C. intérieur. La progression des équipements nobles se serait effectuée en partie par une diminution assez légère des équipements intermédiaires — W.-C. extérieurs mais privés — et par une diminution plus nette des autres cas — W.-C. communs à plusieurs ménages, pas de W.-C. du tout ou non déclarés.

2^o Catégorie de commune

A l'intérieur de ce cadre général, les résultats par catégorie de commune sont parfois plus difficiles à interpréter :

Nous retiendrons d'abord la progression des équipements nobles qui est nette dans chaque catégorie de commune. Apparemment, l'augmentation en valeur absolue du taux d'équipement en W.-C. intérieur semble plus faible en milieu rural qu'en milieu urbain. Compte tenu des différences de structure du milieu rural aux deux dates (plus rural encore en 1962 qu'en 1954 par suite du pas-

sage dans la catégorie urbaine des communes rurales proches de l'urbanisation en 1954) nous sommes amenés à penser qu'en fait, la progression des taux a été sensiblement la même, en valeur absolue, en milieu rural et en milieu urbain.

L'évolution des fréquences des autres équipements est plus difficile à interpréter. Il y aurait en milieu rural :

— diminution très nette du poste W.-C. extérieur mais privé;

— augmentation notable des autres cas : W.-C. non privé, pas de W.-C. du tout et non déclaration.

En milieu urbain il y aurait eu en revanche augmentation notable du premier poste et diminution très nette du second.

Une partie de ces évolutions est à attribuer malheureusement au changement entre les deux dates du champ de chaque catégorie de commune qui a ici des effets marqués. En particulier il y a eu rattachement aux communes urbaines en 1962 d'environ 500.000 résidences principales qui auraient été considérées comme rurales en 1954 et qui ont une structure d'équipement en W.-C. encore proche de celle du milieu rural. De même l'agglomération parisienne comprend en 1962 une « couronne » supplémentaire par rapport à 1954 dans laquelle la fréquence des W.-C. privés extérieurs est sûrement grande. Ceci explique l'accroissement des W.-C. extérieurs privés en milieu urbain mieux que ne pourraient le faire des hypothèses d'installations de W.-C. extérieurs privés dans des logements urbains ne possédant auparavant pas de W.-C. du tout ou d'attribution privée de W.-C. auparavant utilisés par plusieurs ménages à la fois.

TABLEAU 18

Répartition des résidences principales selon l'équipement en w.-c. en 1954 et 1962, par catégorie de commune

Zone géographique	W.C. à l'intérieur du logement		W.C. extérieur au logement mais propre au ménage		Autres cas (w.c. commun à plusieurs ménages - pas de w.c. - non déclarés)	
	1954	1962	1954	1962	1954	1962
France entière.....	26,6	40,3	36,5	32,0	36,9	27,7
Communes rurales.....	10,4	18,6	56,1	38,6	33,5	42,8
Communes urbaines.....	37,8	51,9	22,9	28,5	39,3	19,6
dont : agglomération parisienne.....	45,6	57,0	5,4	20,8	49,0	22,2

Il reste qu'on ne voit pas très bien pourquoi, en milieu rural, des W.-C. extérieurs privatifs seraient devenus communs à plusieurs ménages ou auraient été abandonnés. On doit alors admettre que les interprétations par les ménages des questions du recensement sur ce point n'ont pas été en moyenne les mêmes en 1954 et 1962. Il faut bien voir que si la question sur la présence ou non d'un W.-C. intérieur au logement ne soulève aucune difficulté il n'en est plus de même de celles qui ont trait aux

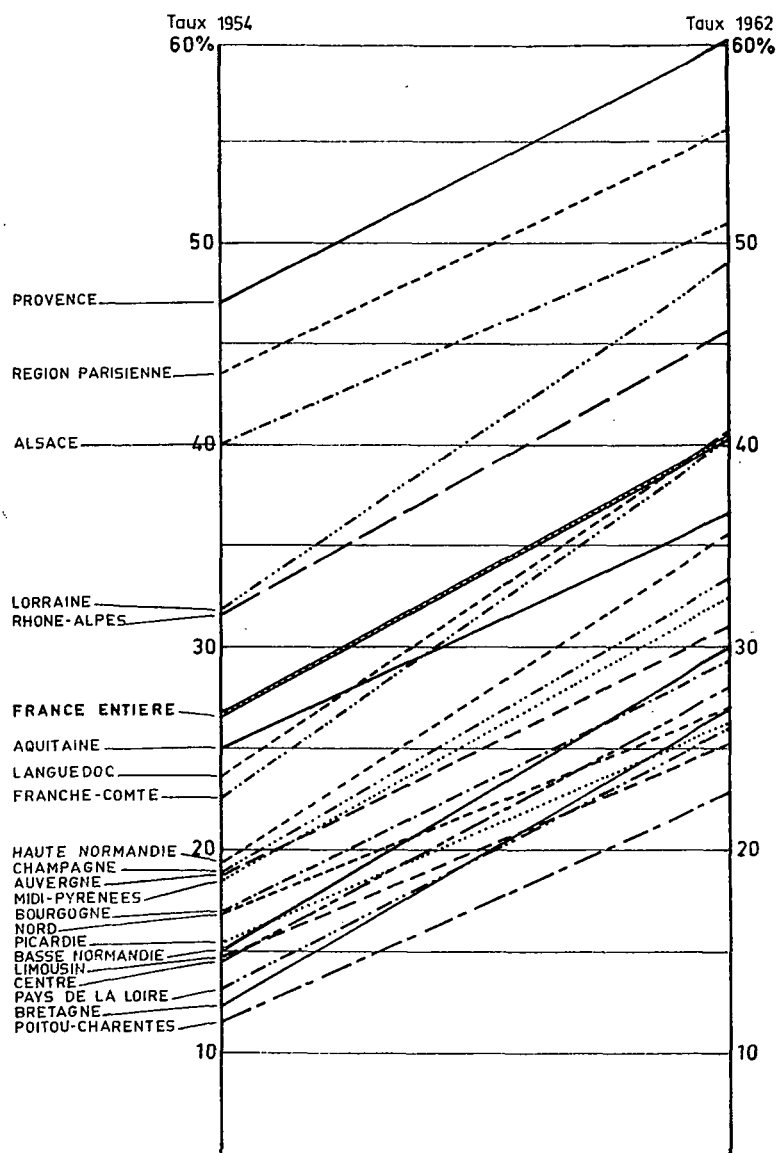
différents autres cas. Pour cette raison, dans les analyses régionales ou par ville nous nous limiterons à l'évolution du taux d'équipement en W.-C. intérieur qui est à la fois la plus sûre et la plus intéressante.

b. PAR RÉGION

Le graphique 11, où les régions sont classées suivant leur taux d'équipement en W.-C. intérieur dans les résidences principales en 1954 et 1962, met en

GRAPHIQUE 11

Évolution entre 1954 et 1962 des taux d'équipement des logements en w.-c. intérieur au logement, par région

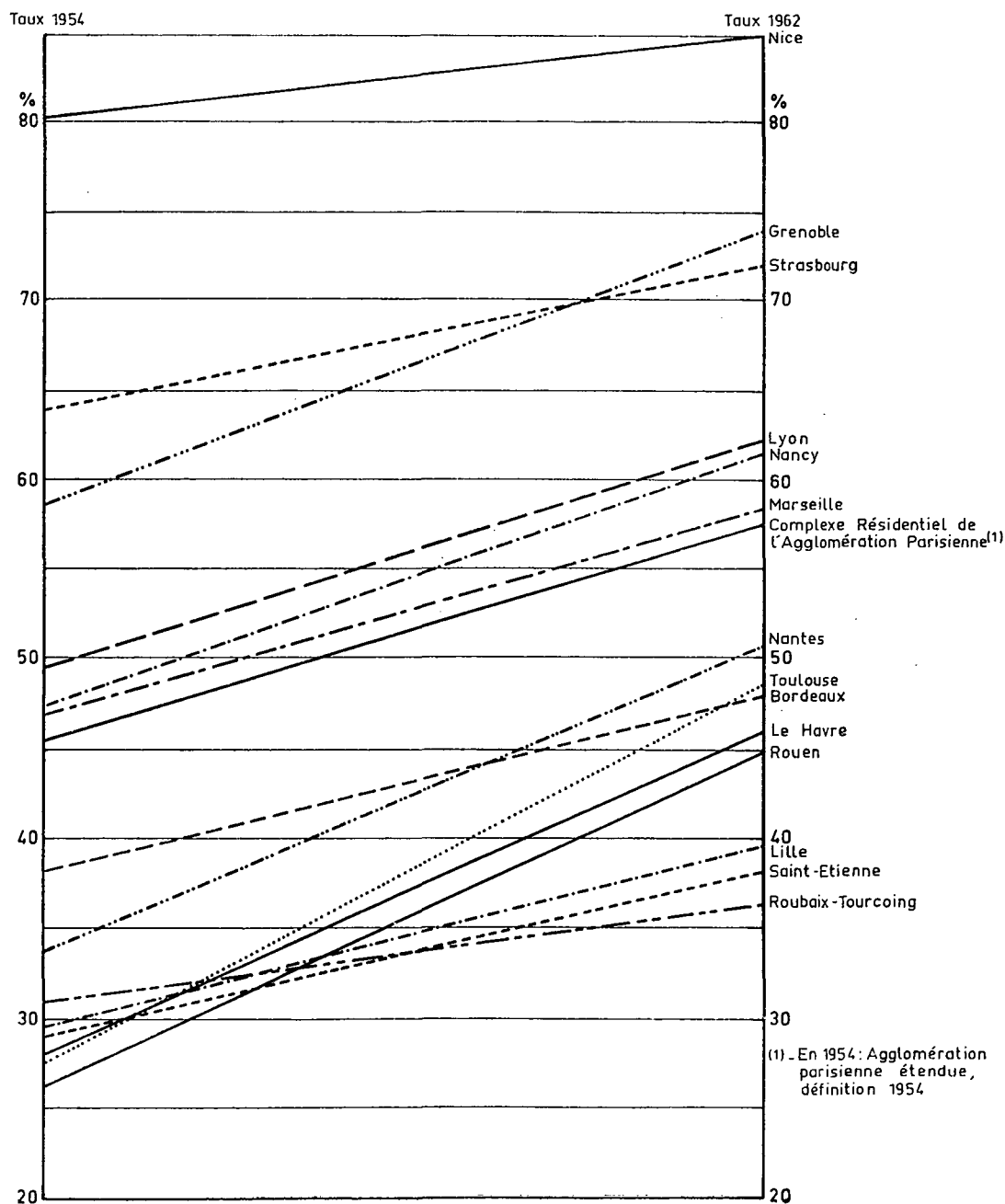


évidence l'amélioration nette de la situation entre ces deux dates. Mais, si l'effort d'aménagement est général, il a été plus ou moins intense suivant la région et l'écart s'est même amplifié légèrement pendant la période entre les régions les mieux équipées et celles qui le sont le moins. Alors que les

pourcentages de logements équipés sont passés de 11,5 % à 22,8 % dans la région Poitou-Charente qui était et reste la plus mal placée, dans la région de tête Provence-Côte d'Azur, ce même pourcentage a crû de 47,1 % à 61,3 % soit sensiblement plus.

GRAPHIQUE 12

Évolution entre 1954 et 1962 des taux d'équipement des logements en w.c. intérieur au logement, pour les quinze villes ou agglomérations les plus importantes



On ne peut donc pas parler ici d'un rattrapage des régions les plus mal équipées (celles de l'Ouest) mais plutôt d'une conservation quasi générale de positions acquises dans la hiérarchie autour de niveaux moyens d'équipement en assez forte augmentation. Tout au plus certaines régions (Basse-Normandie, Centre, Bretagne, Pays de la Loire, Languedoc, Franche-Comté) ont-elles dépassé en 1962 des régions mieux placées qu'elles en 1954 ou ont eu une croissance plus forte du taux d'équipement tandis que certaines autres (Aquitaine, Nord, Picardie, Limousin) ne s'étant équipées que modérément, ont régressé dans la hiérarchie.

Les positions extrêmes de cette hiérarchie sont occupées par des groupes de régions qui découpent assez bien la France en :

— Une France Est, la mieux équipée avec toujours plus de 40 % de résidences principales avec w.-c. intérieur en 1962 (Lorraine, Alsace, Franche-Comté, Rhône-Alpes, Provence-Côte d'Azur) plus la région parisienne;

— Une France Ouest, la plus mal équipée en 1954 comme en 1962, avec les taux d'équipement tous inférieurs à 30 % en 1962 (Bretagne, Poitou, Pays de la Loire, Basse-Normandie, Centre, Limousin).

c. PAR GRANDE AGGLOMÉRATION (graphique 12)

Les taux d'équipement ont progressé dans chaque ville ou agglomération à des rythmes relativement comparables. En conséquence il n'y a pas eu véritablement rattrapage des écarts qui ont été et restent considérables (de 36 % à Roubaix-Tourcoing à 84 % à Nice). Le classement des villes par taux d'équipement décroissant n'a pas subi de bouleversement profond entre les deux dates. Les villes les mieux équipées en 1954 — Nice, Grenoble, Strasbourg — continuent de constituer en 1962 un groupe de tête nettement détaché.

C'est peut-être dans le groupe des villes attardées en 1954 qu'on note le changement le plus important. Ce groupe assez homogène en 1954 a eu tendance à éclater en un groupe intermédiaire comprenant Nantes, Toulouse, Le Havre et Rouen où le taux d'équipement a beaucoup progressé et Bordeaux où l'accroissement a été beaucoup plus modeste et un groupe très attardé (position très médiocre en 1954 et accroissement des taux très faible) comprenant Lille, Roubaix-Tourcoing et Saint-Étienne.

A travers les différences relatives d'accroissement des taux d'équipement l'influence du volume des constructions neuves de la période apparaît sensible. Grenoble a eu de très loin le plus fort taux de construction neuve par rapport au patrimoine ancien, Le Havre et Toulouse des taux assez forts tandis qu'à l'inverse Saint-Étienne, Nice, Lille n'avaient que des taux relativement faibles, Bordeaux et Roubaix-Tourcoing les taux les plus faibles de tous (voir *Études et Conjoncture*, avril 1966, p. 68). En revanche une partie importante de la progression qui a été rapide à Lyon, Nancy, Marseille, Paris, Nantes pourrait être attribuée à un effort de restauration du patrimoine ancien.

III. Évolution de l'équipement des logements en baignoire ou douche

a. NIVEAU FRANCE ENTIÈRE ET CATÉGORIE DE COMMUNE

Bien que 66 % des résidences principales n'aient pas même encore un lavabo avec eau courante distinct de l'évier et 72 % soient sans douche ou baignoire en 1962, la situation s'est pourtant nettement améliorée depuis 1954 comme le montre le tableau 19. En 1954, 85 % des logements ne disposaient même pas d'un lavabo et 1 logement sur 10 seulement possédait une baignoire ou une douche.

TABLEAU 19

Répartition des résidences principales selon l'équipement en baignoire ou douche en 1954 et 1962
par catégorie de commune

Zone géographique	Baignoire ou douche installée		Ni baignoire, ni douche, mais au moins un lavabo		Autres cas et non déclarés	
	1954	1962	1954	1962	1954	1962
France entière.....	10,4	28,0	4,7	5,9	84,9	66,1
Communes rurales.....	3,9	13,2	2,0	3,3	94,1	83,5
Communes urbaines.....	14,9	35,9	6,6	7,3	78,5	56,8
dont : agglomération parisienne.....	17,8	35,8	9,1	10,1	73,1	44,1

Mais l'amélioration n'a pas touché uniformément toutes les catégories de commune avec la même intensité. Ce sont les villes et agglomérations et en particulier les agglomérations autres que l'agglomération parisienne qui ont progressé le plus en ce qui concerne les taux d'équipement en baignoire ou douche.

Le trait important, et assez surprenant, en ce qui concerne la répartition des logements qui ne disposent pas de l'équipement noble est la stagnation, à un niveau très faible, de la part des logements disposant de l'équipement intermédiaire — lavabo avec eau courante en plus de l'évier. Cet équipement intermédiaire, pourtant relativement facile à installer ne semble pas donc constituer une étape attrayante dans la restauration du patrimoine ancien. Dans plus de la moitié des logements qui disposent d'eau courante à l'intérieur du logement, c'est l'évier qui sert de lavabo.

Les communes rurales, compte tenu de la sous-estimation signalée précédemment, sont équipées dans le poste noble en 1962 à peu près comme les communes urbaines l'étaient huit années auparavant.

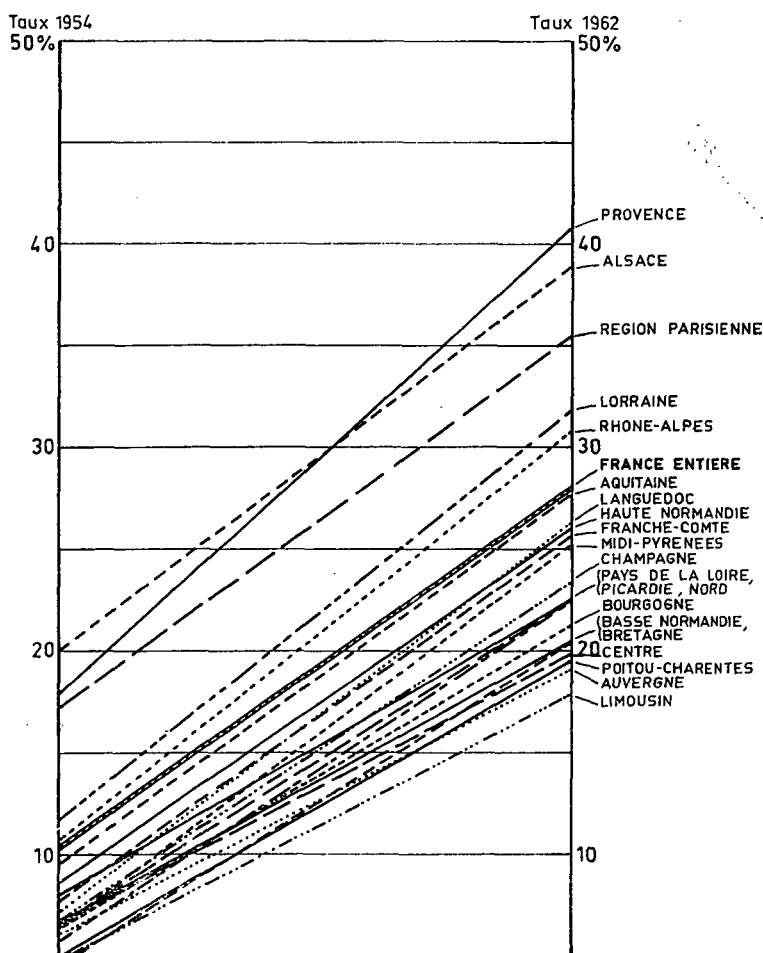
b. PAR RÉGION

Toutes les régions ont marqué des progrès très nets. Les régions les moins bien équipées en 1962 (Limousin, Auvergne, Poitou, Centre) atteignent le niveau des trois régions de tête de 1954 (Provence, Alsace, Région parisienne). Dit sous une forme un peu elliptique, il y aurait huit ans de retard dans l'équipement entre les régions les mieux placées et celles qui le sont le plus mal.

Par rapport aux résultats qui concernent l'équi-

GRAPHIQUE 13

Évolution entre 1954 et 1962 du taux d'équipement des logements en baignoire ou douche, par région



pement en eau et en W.-C. intérieur, on ne peut qu'être frappé ici par la faiblesse des écarts inter-régionaux, quoique la dispersion des taux ait plutôt eu tendance à croître entre les deux dates. La faiblesse des écarts n'est pas surprenante quand on considère que les taux d'équipement étaient quasi-nuls en 1954. Statistiquement parlant, l'équipement en baignoire ou douche date de la dernière décennie.

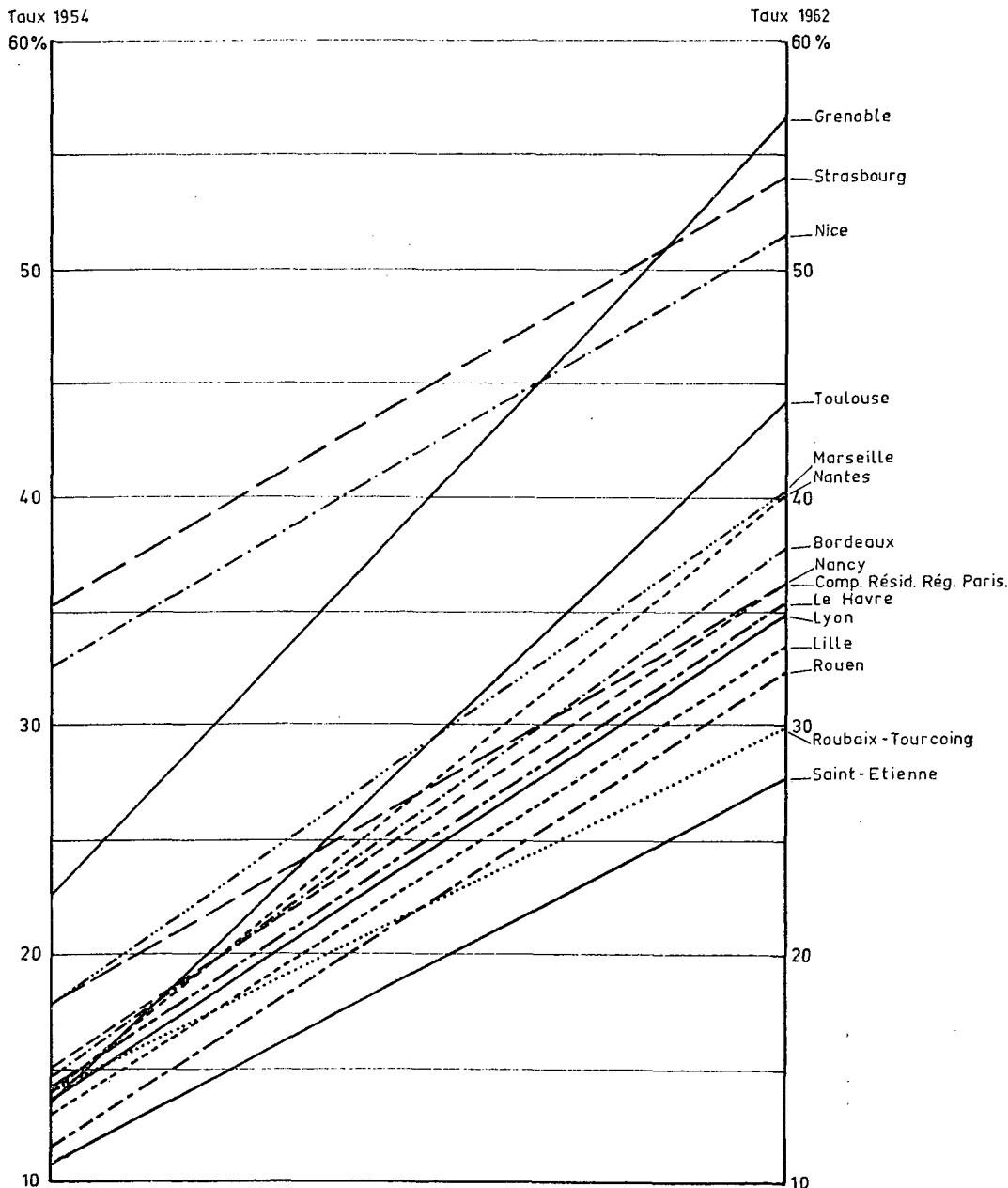
c. PAR GRANDE AGGLOMÉRATION

(Graphique 14)

La progression des taux d'équipement en baignoire ou douche a été rapide dans chaque agglomération, spécialement rapide à Grenoble, Toulouse et peut-être Nantes, moins rapide à Paris, Roubaix-Tourcoing et Saint-Étienne.

GRAPHIQUE 14

Évolution entre 1954 et 1962 des taux d'équipement des logements en baignoire ou douche pour les quinze villes ou agglomérations les plus importantes



IV. État du patrimoine des logements récents (achevés depuis 1948)

Avant de présenter un essai de décomposition de l'amélioration des équipements en ce qui est dû au renouvellement et changement de structure du patrimoine d'une part (arrivée de constructions neuves et désaffectations de résidences de qualité en moyenne très médiocre) et à un effort de restauration du patrimoine ancien d'autre part, il est nécessaire de consacrer un paragraphe à l'analyse des qualités d'équipement du patrimoine nouveau. Les résultats de cette analyse sont intéressants en soi puisqu'ils permettent de chiffrer la qualité du patrimoine récent. On pense a priori que cette qualité est excellente. Les résultats ci-dessous

montrent l'existence de défauts d'équipement plus nombreux peut être que prévu. Par ailleurs une sous-estimation ou sur-estimation de l'équipement des logements récents rejaillirait automatiquement par différence sur l'appréciation de l'effort de restauration.

Les logements achevés après 1948 sont donc de bonne qualité par rapport à la moyenne des logements. *Ce ne sont pas pour autant toujours des logements totalement équipés*, d'autant plus que les tableaux présentés ci-dessous ont trait aux seuls *logements ordinaires*. Ils ne tiennent donc volontairement pas compte des faux logements de construction ou « d'installation » récente (constructions provisoires, habitations de fortune, pièces indépendantes ou chambres meublées...).

TABLEAU 20

Équipement en eau des logements ordinaires achevés après 1948

	Eau courante à l'intérieur du logement	Eau courante dans l'immeuble	Logements sans eau courante	Non déclaré	Total des logements
Effectifs.....	2.252.060	3.820	103.900	41.200	2.400.980
Répartition proportionnelle.....	93,8	0,2	4,3	1,7	100

TABLEAU 21

Équipement en w.-c. des logements ordinaires achevés après 1948

	W.C. intérieur au logement	W.C. extérieur mais propre au ménage	Autres cas	Non déclaré	Total des logements
Effectifs.....	2.132.280	158.720	86.560	23.420	2.400.980
Répartition proportionnelle.....	88,8	6,6	3,6	1,0	100

TABLEAU 22

Équipement en baignoire ou douche des logements ordinaires achevés après 1948

	Baignoire ou douche	Lavabo avec eau courante seulement	Ni baignoire, ni douche, ni lavabo	Non déclaré	Total des logements
Effectifs.....	1.932.320	93.700	311.260	63.700	2.400.980
Répartition proportionnelle.....	80,5	3,9	13,0	2,6	100

Plus de 10 % des logements ordinaires achevés après 1948 ont été construits sans W.-C. ou avec W.-C. extérieur.

Près de 20 % d'entre eux ont été construits sans baignoire ni douche.

Certes une bonne partie de ces logements récents insuffisamment équipés se trouvent en milieu rural (éloignement prohibitif des équipements collectifs dans d'assez nombreux cas) mais il existe aussi des logements récents de qualité médiocre en milieu urbain. S'il n'est pas possible de donner les tableaux précédents au niveau de la catégorie de commune

dans le cadre du programme d'exploitation du sondage au 1/20^e, on peut obtenir par le biais du code CEL (voir chap. I, § V) dans chaque catégorie de commune le nombre des logements ordinaires achevés après 1948 et pourvu de tout le confort : eau courante à l'intérieur et W.-C. intérieur et baignoire ou douche.

Ainsi, si 50 % des logements neufs ruraux n'ont pas tout le confort, il reste que 80 % seulement environ des logements neufs urbains disposent à la fois d'eau courante, de W.-C. intérieur et de baignoire ou douche.

TABLEAU 23

Logements récents selon le code C.E.L.

Catégorie de commune	Communes rurales	Villes ou agglomérations de moins de 100.000 habitants	Villes ou agglomérations de 100.000 habitants et plus	Complexe résidentiel de l'agglomération parisienne	Total
Logements ordinaires achevés après 1948 de CEL = 1 (tout confort).....	222.640	651.940	546.160	395.300	1.816.040
CEL ≠ 1.....	219.500	169.560	110.060	85.820	584.940
Total des logements ordinaires achevés après 1948.....	442.140	821.500	656.220	481.120	2.400.980
Part des logements de CEL = 1 dans l'ensemble.....	50,0	79,4	83,3	82,2	75,6

V. Effort d'amélioration du patrimoine ancien ou restauration

Il est possible d'obtenir, avec une précision suffisante, le nombre des logements anciens (résidences principales) qui, entre 1954 et 1962, ont été restaurées, c'est-à-dire équipées d'un élément de confort qu'ils n'avaient pas en 1954.

a. ÉQUATION DE BASE

Pour chaque élément de confort on connaît en effet le nombre des résidences principales équipées en 1954 d'une part, en 1962, d'autre part. On peut décomposer la variation de ce nombre comme suit :

$$\begin{aligned} & \text{Accroissement du nombre des équipements} = \\ & \text{Apport d'équipements par la construction neuve} \\ & \quad + \\ & \text{Apport d'équipements par restauration du patri-} \\ & \text{moine ancien non équipé en 1954} \end{aligned}$$

—
Disparitions d'équipements par suite de désaffectations au cours de la période de résidences principales équipées en 1954.

b. ÉVALUATION DES DIFFÉRENTS TERMES POUR CHAQUE NIVEAU GÉOGRAPHIQUE D'ANALYSE

1^o Niveau France entière

Le premier membre de l'équation est parfaitement connu. Au deuxième membre, le premier terme est lui aussi connu. En effet, les tableaux du sondage au 1/20^e LOG 16/1, 17/1 et 18/1 donnent respectivement les taux d'équipement en eau courante intérieure, en W.-C. intérieur et en baignoire ou douche des résidences principales (plus exactement des logements ordinaires) achevées entre 1954 et 1962. L'inconnue — l'effet de la restauration — pourra être obtenue par différence dans la mesure où l'on connaît les taux d'équipement des résidences principales désaffectées au cours de la période.

En fait, on ne connaît pas l'équipement des résidences principales désaffectées. Pour obtenir déjà le nombre des désaffectations nettes de résidences principales une étude particulière a été nécessaire (voir *Études et Conjoncture*, avril 1966, Évolution du nombre des ménages, deuxième partie). Mais sur l'équipement des résidences principales désaffectées il est possible de faire des hypothèses réa-

listes. Il est certain que ces résidences désaffectées (destructions, solde net des abandons par les ménages, c'est-à-dire principalement des mouvements résidences principales devenant secondaires ou vacantes) sont en moyenne très médiocres. Certes il est difficile de chiffrer cette médiocrité. L'utilisation à cette fin des enquêtes emploi entre 1954 et 1961 a montré seulement que les désaffectations de la période portaient, d'une manière très sélective, sur des logements à la fois beaucoup plus vieux et beaucoup plus petits que la moyenne (voir *Études statistiques*, n° 2, avril-juin 1961). Cela suffit à assurer que l'équipement de ces logements ne puisse être que médiocre, les petits logements, les vieux logements, *a fortiori* les logements vieux et petits étant beaucoup moins bien équipés que la moyenne. En fait nous donnerons à la fois une fourchette d'équipement des logements désaffectés et une estimation vraisemblable :

Estimation forte : les logements désaffectés sont aussi bien équipés que la moyenne des logements existants en 1954;

Estimation faible : les logements désaffectés n'étaient jamais équipés;

Estimation moyenne : les logements désaffectés étaient en moyenne deux fois moins équipés que l'ensemble des logements en 1954.

La fourchette semble large, au moins en valeur relative mais cela n'a pas de répercussion trop grave. En effet, l'effectif des logements désaffectés est relativement faible par rapport au volume des constructions neuves (43 % de ce dernier) et ce que nous cherchons à estimer n'est pas tant l'équipement des logements désaffectés mais l'effort de restauration que l'on obtiendra par différence. Une éventuelle erreur d'estimation du taux d'équipement des logements désaffectés, qui se répercute à l'égalité en valeur absolue sur le nombre des restaurations, a en valeur relative une répercussion relativement modérée sur ce dernier nombre.

Corrélativement, nous obtenons par cette méthode une fourchette du nombre des restaurations et une estimation moyenne. A l'estimation forte de l'équipement des désaffectations correspond bien sûr l'estimation faible du nombre des restaurations et réciproquement.

2° Par catégorie de commune

L'analyse de l'équation au niveau de la catégorie de commune pose deux problèmes supplémentaires.

i. *Choix de la notion de catégorie de commune à retenir.*

Il est pratiquement imposé par le fait qu'on ne

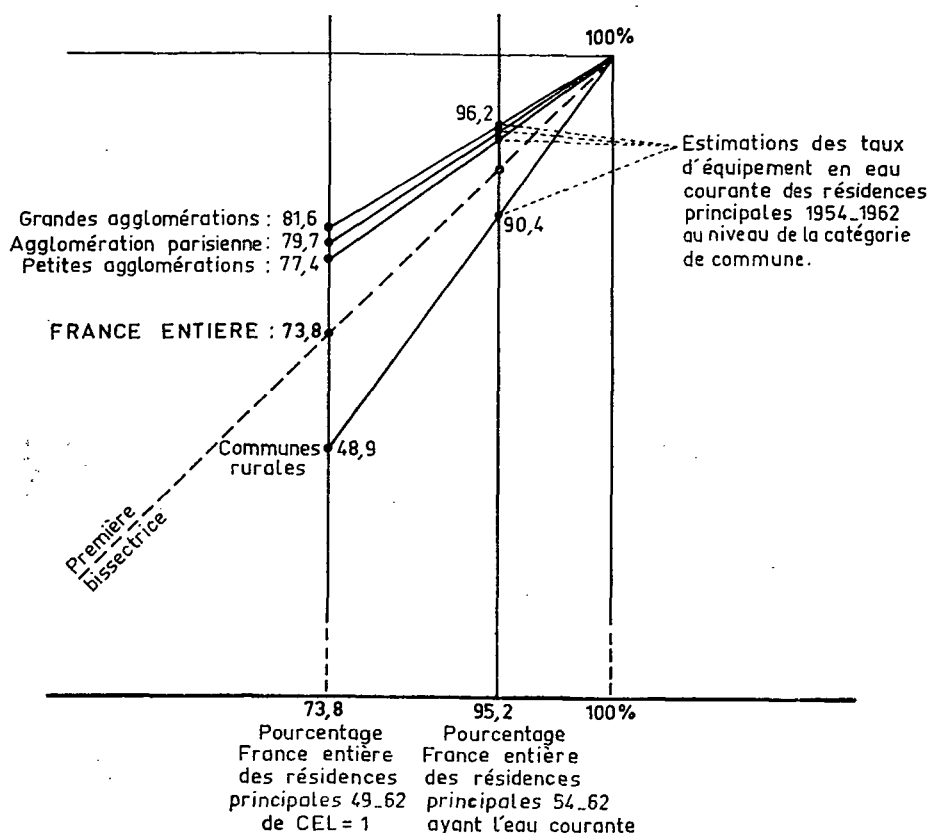
connaît le *nombre* des désaffectations par catégorie de commune que dans le découpage de 1954 de la France en catégories de commune. Ce découpage étant retenu, les taux d'équipement de l'ensemble des logements sont donnés par le recensement pour 1954. Mais les taux 1962 dans l'exploitation normale du recensement sont relatifs aux logements situés dans les catégories de commune de 1962 qui ne correspondent pas tout à fait au même découpage géographique. Cette différence de champ revient à sous-estimer légèrement les taux 1962 en milieu rural comme en milieu urbain par rapport à ce qu'ils auraient été si on avait pu obtenir les chiffres de 1962 dans le découpage de 1954. En effet, et nous avons déjà signalé cette difficulté dans le début de cette deuxième partie, le milieu rural se trouve amputé en 1962 par rapport à 1954 de la partie qui s'est urbanisée au cours de la période, partie meilleure en moyenne sur le plan des équipements que l'ensemble du milieu rural de départ. D'une manière analogue, le milieu urbain s'adjoint une partie anciennement rurale qui, quoique bonne sur le plan des équipements par rapport à l'ensemble du milieu rural, est médiocre par rapport au milieu urbain de départ.

ii. *Connaissance des taux d'équipement des logements neufs par catégorie de commune.*

Les tableaux LOG 16/1, 17/1, 18/1 n'existent qu'au niveau France entière. La seule donnée qui existe sur l'équipement de la construction neuve par catégorie de commune est relative aux caractéristiques combinées des logements (code CEL du chap. I, § V) achevés entre 1949 et 1962 et en particulier la part des constructions neuves qui ont tout le confort (CEL = 1). Cette part va nous servir de référence pour l'équipement par catégorie de commune. Nous considérerons que les différences de taux entre catégorie de commune sont homothétiques par rapport au point 100 % pour chaque élément d'équipement et pour la part des logements de CEL = 1. Cette hypothèse postule, ce qui semble réaliste, que les écarts entre zones se réduisent au fur et à mesure que le taux pour l'ensemble de la France s'approche de 100 %. Le graphique ci-dessous présente la méthode utilisée et en donne les résultats pour les équipements en eau courante intérieure au logement. Les résultats par catégorie de commune pour la restauration seront ensuite estimés comme au niveau France entière. Leur précision sera sans doute moins bonne compte tenu des difficultés signalées ci-dessus mais dans la mesure où la somme des estimations moyennes par catégorie de commune se révèle voisine du résultat France entière, les résultats obtenus pourront encore être considérés comme significatifs.

GRAPHIQUE 15

Méthode d'estimation des taux d'équipement en eau courante des logements neufs dans chaque catégorie de communes



c. RÉSULTATS

1° Installation d'eau courante intérieure

Le nombre des installations d'eau courante dans les logements anciens qui n'étaient pas équipés en 1954 est assez élevé. Selon que l'on estime la res-

tauration directement au niveau France entière ou par sommation des catégories de commune, suivant l'hypothèse faite sur l'équipement des résidences principales désaffectées, l'effectif des restaurations sur ce poste varie. Mais 1.300.000 à 1.400.000 logements restaurés au cours de la période semble

TABLEAU 24

Effectifs des logements concernés pour l'étude de la restauration

Catégorie de commune de 1954	Résidences principales en 1954	Constructions neuves 1954-1962 (résidences principales)	Désaffectations nettes	Résidences d'avant 1954 encore utilisées en 1962	Résidences principales en 1962
Communes rurales	5.456.660	441.800	413.720	5.042.940	5.484.740
Communes urbaines à l'exception de l'agglomération parisienne	5.545.600	1.157.000	351.380	5.194.220	6.351.220
Agglomération parisienne	2.381.900	417.790	97.630	2.284.270	2.702.060
Ensemble de la France	13.384.160	2.016.590	862.730	12.521.430	14.538.020

constituer une estimation réaliste. Ce chiffre est important. Il correspond à un rythme d'environ 175.000 installations par an. Sous une autre forme, les installations d'eau courante dans l'ancien ont eu, au cours de la période, un effet sur l'amélioration de l'équipement du patrimoine du même ordre de grandeur que l'introduction des logements neufs. Plus précisément, sur 5 logements équipés d'eau courante supplémentaire :

- 3 proviennent de la construction neuve ;
- 2 proviennent d'un effort d'équipement du patrimoine ancien.

La décomposition de cet effort de restauration par catégorie de commune donne des résultats très intéressants. Il a porté, ce qui n'est pas surprenant, sur les milieux les moins équipés au départ. Environ

60 % de la restauration s'est effectué en milieu rural. Si l'on compare à nouveau l'effet de la restauration et celui des constructions neuves sur l'amélioration des taux d'équipement, alors que le rapport est de deux restaurations pour trois constructions neuves au niveau France entière, ces mêmes rapports sont :

- 2 restaurations pour 1 construction neuve en milieu rural ;
- 1 pour 2 en milieu urbain (agglomération parisienne exclue) ;
- 1 pour 20 dans l'agglomération parisienne.

L'installation d'eau courante dans un logement non équipé est donc essentiellement un phénomène rural et de petites agglomérations. C'est en quelque sorte une fausse restauration, beaucoup plus liée

TABLEAU 25

Hypothèses de restauration des logements de 1954 en eau courante à l'intérieur entre 1954 et 1962

Restauration eau courante intérieure	Communes rurales		Communes urbaines		Agglomération parisienne		Somme des 3 caté- gories de commune		France entière directement	
	Taux %	Effectifs	Taux %	Effectifs	Taux %	Effectifs	Taux %	Effectifs	Taux %	Effectifs
Équipements existants en 1954..	33,8	1.851.653	73,5	4.076.016	79,9	1.903.138	58,4	7.830.807	58,4	7.830.807
Apport par la construction neuve.	90,4	399.387	96,1	1.111.877	96,2	401.914	94,9	1.913.178	94,9	1.913.178
Départ par désaffectations :										
Hypothèse forte.....	33,8	— 139.837	73,5	— 258.264	79,9	— 78.006	55,2	— 476.107	58,4	— 503.834
Hypothèse faible.....	0	— 0	0	— 0	0	— 0	0	— 0	0	— 0
Hypothèse moyenne.....	16,9	— 69.919	36,8	— 129.132	40,0	— 39.003	27,6	— 238.054	29,2	— 251.917
Équipements existants en 1962..	57,8	3.170.183	92,6	5.881.230	87,5	2.364.303	78,5	11.415.716	77,4	11.260.760
Restauration :										
Hypothèse forte.....	16,8	919.143	12,5	693.337	2,5	59.251	12,5	1.671.731	11,3	1.516.775
Hypothèse faible.....	14,3	779.306	7,8	435.073	— 0,8	— 18.755	8,9	1.195.624	7,6	1.012.941
Hypothèse moyenne.....	15,6	849.224	10,2	564.205	0,9	20.248	10,7	1.433.677	9,4	1.264.858

à la progression des équipements collectifs, à l'accroissement de la couverture géographique des réseaux collectifs de distribution d'eau qu'à un véritable effort pour donner aux logements anciens des éléments de confort élaborés. C'est beaucoup plus à partir des installations de W.-C. intérieurs et de baignoires ou de douches qu'on pourra juger du véritable effort de restauration du patrimoine ancien. Notons néanmoins les difficultés de la restauration dans l'agglomération parisienne. Cette dernière a vu son taux d'équipement en eau courante progresser nettement moins que le reste du milieu urbain et ceci pour deux raisons :

— effectif modéré, en valeur relative, des constructions neuves ;

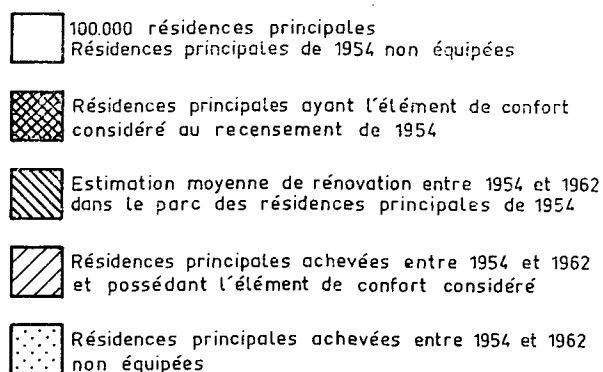
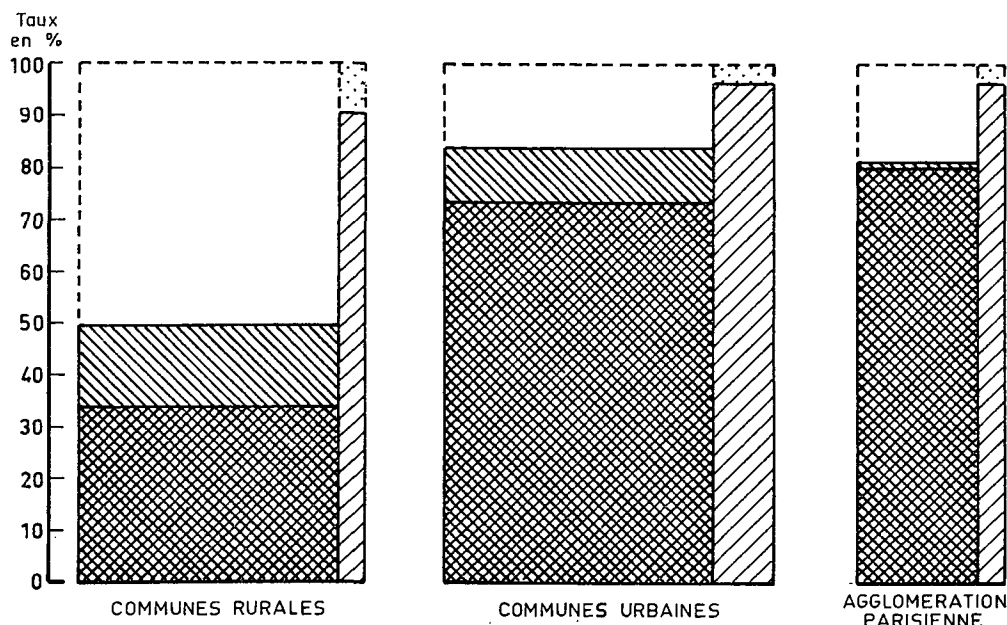
— fréquence presque nulle des restaurations de l'ancien en ce qui concerne l'eau courante. Tout

se passe comme s'il y avait dans l'agglomération parisienne un noyau quasi inexpugnable de logements sans eau qui soit ne « mérite » aucun type de restauration — logements très vétustes mais aussi faux logements très petits, chambres meublées, pièces indépendantes — soit pose des problèmes techniques ou juridiques compliqués — problème des logements dans un immeuble important partiellement équipé, difficulté des travaux d'infrastructure dans un tissu urbain très dense.

On notera enfin que l'incertitude sur le chiffre exact des restaurations est ici relativement grande, au moins en valeur absolue. Ceci est une conséquence directe du fait que l'équipement était déjà répandu en 1954. L'incertitude est alors forcément plus grande sur le nombre des équipements qui étaient situés dans les logements qui ont été désaffectés au cours de la période.

GRAPHIQUE 16

Taux d'équipement des résidences principales en eau courante dans le logement en 1962, par catégorie de commune de 1954



Légende commune
aux graphiques nos 16, 17 et 18

2° Installation de W.-C. intérieur

Nous abordons ici les restaurations proprement dites. L'installation d'un W.-C. intérieur est une opération déjà complexe techniquement. Elle n'est pas toujours matériellement possible même si l'on est prêt à sacrifier dans le logement la place nécessaire à cette nouvelle installation. Le nombre des

restaurations de ce type est de ce fait faible pour ne pas dire très faible, de l'ordre de 300.000 en huit ans environ ou encore 40.000 par an. Les trois quarts environ se sont effectués dans les communes urbaines à l'exception de l'agglomération parisienne, intéressant au cours de la période environ 5 % des logements anciens dans cette catégorie de commune.

TABLEAU 26

Hypothèses de restauration des logements de 1954 en w.-c. à l'intérieur du logement entre 1954 et 1962

Restauration en WC à l'intérieur du logement	Communes rurales		Communes urbaines		Agglomération parisienne		Somme des 3 caté- gories de commune		France entière directement	
	Taux %	Effectifs	Taux %	Effectifs	Taux %	Effectifs	Taux %	Effectifs	Taux %	Effectifs
Équipements existants en 1954..	10,4	567.493	34,5	1.913.232	45,6	1.086.146	26,6	3.566.871	26,6	3.566.871
Apport de la construction neuve.	83,9	370.670	93,4	1.080.638	93,6	391.051	91,3	1.842.359	91,3	1.842.359
Départ par désaffectations :										
Hypothèse forte.....	10,4	— 43.027	34,5	— 121.226	45,6	— 44.519	24,2	— 208.772	26,6	— 229.486
Hypothèse faible.....	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hypothèse moyenne.....	5,2	— 21.514	17,3	— 60.613	22,8	— 22.260	12,1	— 104.387	13,3	— 114.743
Équipements existants en 1962..	18,6	1.020.163	52,3	3.321.688	57,0	1.540.174	40,5	5.882.025	40,3	5.855.440
Restauration :										
Hypothèse forte.....	1,5	82.000	5,9	327.818	2,6	62.977	3,5	472.795	3,3	446.210
Hypothèse faible.....	0,7	38.973	3,7	206.592	0,8	18.458	2,0	264.023	1,6	216.724
Hypothèse moyenne.....	1,1	60.486	4,8	267.205	1,7	40.717	2,8	368.408	2,5	331.467

Les restaurations ont été beaucoup plus rares (en fréquence) :

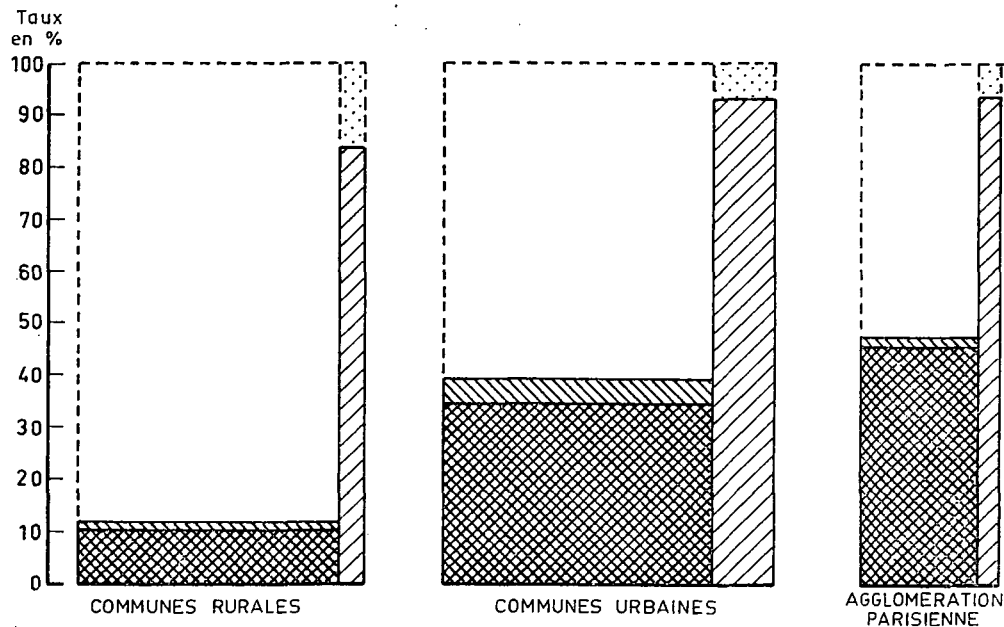
- dans l'agglomération parisienne (difficultés techniques);
- en milieu rural (équipement jugé peut-être

moins indispensable et problème technique de l'évacuation).

L'incertitude sur l'estimation du nombre des restaurations est assez grande mais en valeur relative cette fois-ci, du fait du nombre faible en tout état de cause de ces dernières.

GRAPHIQUE 17

Taux d'équipement des résidences principales en w.-c. à l'intérieur du logement en 1962 par catégorie de commune de 1954



Légende : voir graphique 16

3° Installations de baignoire ou douche

Elles apparaissent nombreuses et l'estimation de leur nombre est sûrement très précise. Entre 1954 et 1962, 900.000 logements anciens environ ont été pourvus d'une installation sanitaire moderne ce qui correspond à un rythme annuel d'environ 115.000 installations. Ces chiffres élevés, au moins par comparaison avec les installations de W.-C. inté-

rieur, s'expliquent sans doute en partie par la moindre difficulté technique d'une restauration de ce type (mise en cause moindre de l'infrastructure des immeubles). Toutes les catégories de commune profitent de ce mouvement. Certes, les communes rurales surtout et l'agglomération parisienne en profitent moins mais l'effet n'y est néanmoins pas négligeable (une restauration environ pour deux installations apportées par la construction neuve).

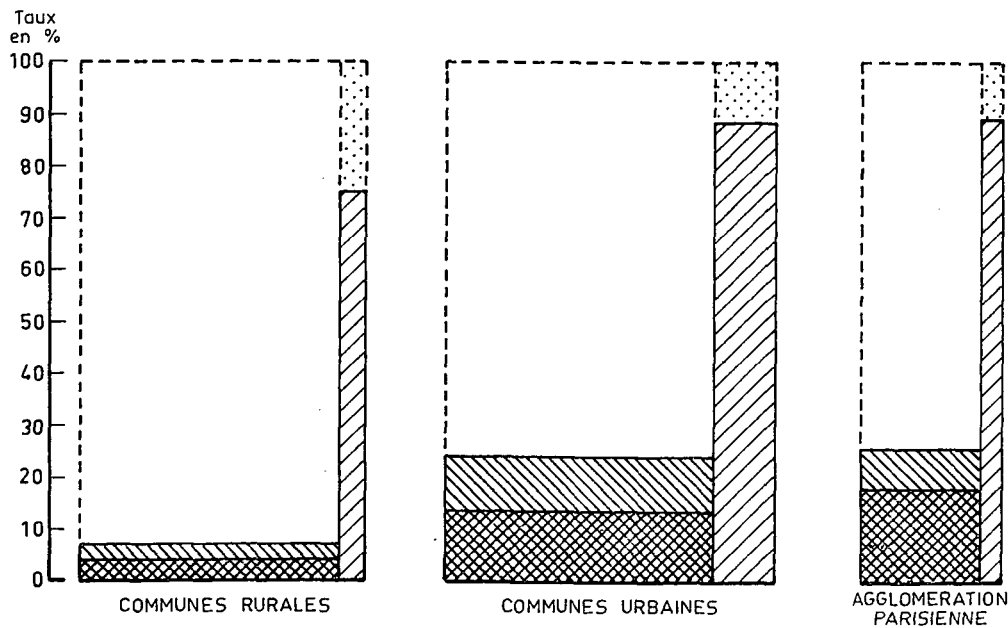
TABLEAU 27

Hypothèses de restauration des logements de 1954 en baignoire ou douche entre 1954 et 1962

Restauration en baignoire ou douche	Communes rurales		Communes urbaines		Agglomération parisienne		Somme des 3 catégories de commune		France entière directement	
	Taux %	Effectifs	Taux %	Effectifs	Taux %	Effectifs	Taux %	Effectifs	Taux %	Effectifs
Équipements existants en 1954..	3,9	212.810	13,6	754.202	17,8	423.978	10,4	1.390.990	10,4	1.390.990
Apport par la construction neuve.	75,2	332.234	88,9	1.028.573	89,2	372.669	85,9	1.733.476	85,9	1.733.476
Départ par désaffectations :										
Hypothèse forte.....	3,9	16.135	13,6	47.788	17,8	17.378	9,4	81.301	10,4	89.724
Hypothèse faible.....	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hypothèse moyenne.....	2,0	8.068	6,8	23.894	8,9	8.689	4,7	40.651	5,2	44.862
Équipements existants en 1962..	13,2	723.986	37,5	2.381.708	36,3	980.848	28,1	4.086.542	28,0	4.065.860
Restauration :										
Hypothèse forte.....	3,3	178.942	10,8	598.933	7,7	184.201	7,2	962.076	7,0	941.394
Hypothèse faible.....	3,0	162.807	9,9	551.145	7,0	166.823	6,6	880.775	6,4	851.670
Hypothèse moyenne.....	3,1	170.874	10,4	575.039	7,4	175.512	6,9	921.425	6,7	896.532

GRAPHIQUE 18

Taux d'équipement des résidences principales en baignoire ou douche en 1962, par catégorie de commune de 1954



Légende : voir graphique 16

4^o Conclusions

La restauration du patrimoine ancien semble, à partir des résultats bruts, être très conditionnée par l'accuité plus ou moins grande des problèmes techniques qui s'y rattachent. La difficulté est, semble-t-il, croissante en moyenne quand on passe de l'installation d'eau courante (possibilité d'approche collective et « industrielle » du problème) à celle d'une baignoire ou d'une douche (problème de place dans le logement plus que technique) puis à celle d'un W.-C. intérieur (problème plus technique, résolu individuellement et artisanalement par ailleurs). Les résultats en suivraient les conséquences :

— 1,3 à 1,4 million d'installations d'eau courante;

— 900.000 installations de baignoire ou de douche;

— 300 à 350.000 installations de W.-C. intérieur, au cours d'une période d'environ huit ans.

La restauration se situe essentiellement en milieu urbain, à l'exception des installations d'eau en milieu rural qui présentent des caractéristiques particulières. On retiendra que dans l'agglomération parisienne (et vraisemblablement dans les autres très grandes agglomérations) la restauration appa-

rait spécialement peu fréquente (difficultés techniques particulières). Si ceci se perpétue, la qualité moyenne du patrimoine parisien, qui est devenue déjà en 1962 un peu inférieure à celle du reste du patrimoine urbain en ce qui concerne l'eau et les baignoires ou douches, risque de se détériorer un peu plus par comparaison à un patrimoine urbain d'ensemble qui s'améliorerait plus vite. A partir des résultats parisiens, on peut noter que ce ne sont pas les mêmes logements qui bénéficient de toutes les améliorations et qu'il n'est pas sûr qu'il y ait beaucoup de doubles comptes. Dans Paris, ce sont les installations de baignoires ou de douches qui sont les plus nombreuses. Elles intéressent des logements qui ont déjà sûrement l'eau courante et vraisemblablement un W.-C. intérieur alors qu'il subsiste un assez grand nombre de logements sans eau (12,5 %).

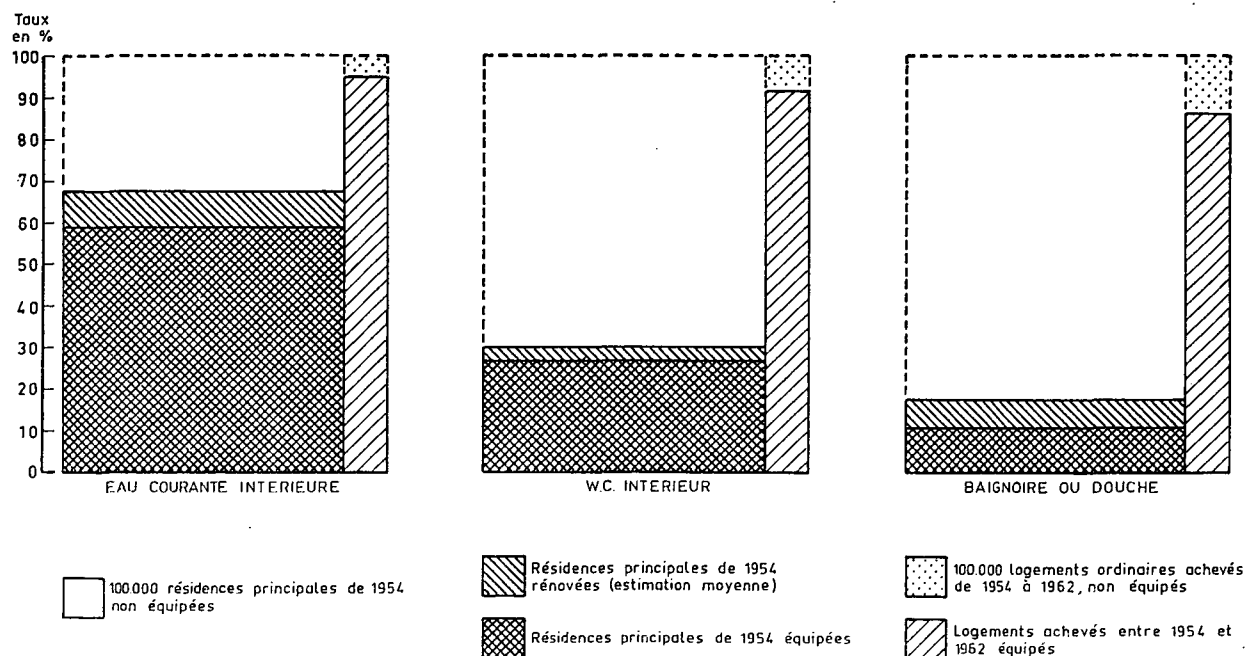
Toujours si les mouvements constatés se prolongeaient dans le futur, les résultats observés dans le passé récent permettraient de tirer certains enseignements utiles dans l'établissement des besoins de logements au titre du renouvellement.

L'équipement en eau du milieu rural pourrait aller relativement vite sous l'effet :

— des constructions neuves qui dans ce milieu

GRAPHIQUE 19

Taux d'équipement des résidences principales en 1962 avec la part moyenne de rénovation dans le parc de 1954 pour la France entière (catégories de commune regroupées)



en stagnation démographique servent quasi exclusivement au renouvellement;

— d'installations dans le patrimoine ancien nombreuses.

En milieu urbain, si la restauration semble pouvoir jouer un rôle non négligeable dans l'amélioration de l'équipement du patrimoine en ce qui concerne les baignoires ou douches, en revanche elle semble inopérante au rythme actuel, en ce qui concerne les W.-C. intérieurs. Or l'effectif des logements sans W.-C. intérieur et qui sont en même temps anciens pour ne pas dire vétustes est extrêmement élevé. Cette catégorie de logements constitue en fait, sur un plan normatif, le centre du problème du renouvellement. Une étude approfondie de la qualité exacte de ces logements et peut-être de ceux-là seuls semble donc nécessaire pour cerner des

sous-catégories plus homogènes, déterminer les actions à prendre vis-à-vis de chaque catégorie. Corrélativement un effort important devrait être consacré, semble-t-il, à la détermination de méthodes valables de restauration sur ce point. Le statisticien ne peut certes connaître que certains aspects du problème. Les aspects qu'il connaît montrent :

— que le renouvellement en milieu urbain des logements cinquantenaires et non équipés de W.-C. intérieur par la voie de la destruction (ou de l'abandon par les ménages) et du remplacement par des logements neufs sera nécessairement très long compte tenu du nombre des logements de la catégorie citée;

— que l'effet de la restauration sur ce point au cours de la période 1954-1962 a été extrêmement faible, pour ne pas dire négligeable.