

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DES FINANCES ET DES AFFAIRES ÉCONOMIQUES

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

---

# ÉTUDES ET CONJONCTURE

Dix-septième année

N° 10

Octobre

1962



**PRESSES UNIVERSITAIRES DE FRANCE**

108, Boulevard Saint-Germain, Paris (VI<sup>e</sup>)

J. P. 210070.

CDAT  
16734

## QUELQUES RÉSULTATS D'UNE ENQUÊTE SUR LE LOGEMENT <sup>(1)</sup>

*Une enquête sur le logement a été effectuée en mars 1961; limitée à la population non agricole, elle fait suite à d'autres études sur ce sujet et en particulier à une enquête de 1955.*

*Certains de ses résultats sont analysés ici. L'enquête révèle une augmentation notable de la proportion des propriétaires depuis 1955. Elle met en évidence le manque de confort de beaucoup de logements. Une proportion non négligeable de logements neufs apparaissent surpeuplés; les variations du surpeuplement des logements en fonction du statut d'occupation sont mises en relief. Enfin, l'étude apporte certains éléments d'information sur la variation des loyers payés en fonction du degré de confort et de la dimension du logement, de l'importance de la commune de résidence et du mode de détermination du loyer.*

### Introduction

L'insuffisance du nombre des logements ne constitue pas le seul élément d'un problème qui touche particulièrement notre pays. Certes, pendant de nombreuses années, la construction de logements n'a pas été assez développée en France et ce n'est pas avant 1959, qu'a pu être atteint le nombre annuel de 300.000 à 350.000 logements terminés.

La crise présente un autre aspect important : de nombreux logements vétustes, exigus, difficiles d'accès, inconfortables... sont inadaptés à la vie de leurs occupants.

De plus, la nature particulière de ce service, la diversité des mesures législatives le concernant, ont contribué à rendre le marché du logement relativement rigide. Aussi toute politique en cette matière se heurte-t-elle au problème de la disparité des prix sur ce marché. La faiblesse des loyers a amené certains propriétaires à négliger toute amélioration ou même l'entretien des logements existants. Mais dans quelle mesure les ménages vont-ils actuellement accepter de consacrer à leur logement une part plus importante de leur revenu, en contrepartie d'un confort meilleur?

Afin d'apporter quelques éléments d'information sur certains de ces problèmes, une enquête sur le

logement a été effectuée en mars et avril 1961 par l'I.N.S.E.E. et le C.R.E.D.O.C. à la demande du ministère de la Construction. Elle fait suite à une enquête analogue effectuée en 1955 (2). Les premiers résultats de l'enquête de 1961 sont analysés simultanément dans trois articles. Le *Bulletin statistique du ministère de la Construction* traite spécialement du confort et de la dimension du parc des logements actuels; dans *Consommation*, n° 3, 1962, sont étudiés en particulier les dépenses de logement des ménages et les souhaits exprimés par les candidats à un nouveau logement; le présent article analyse sommairement la méthode d'enquête, souligne quelques-uns des résultats étudiés par ailleurs et présente une courte étude sur les loyers payés en fonction de la dimension, du degré de confort et de la localisation des logements.

### I. Présentation de l'enquête

#### 1° LE CHAMP DE L'ENQUÊTE

Le champ de l'enquête est limité, comme en 1955, à l'ensemble des résidences principales occupées par des ménages non agricoles (dont le chef n'est ni agriculteur exploitant, ni salarié agricole). Les problèmes du logement des agriculteurs sont en effet différents de ceux des autres ménages.

(1) Le présent article a été rédigé par M. Jean-Michel Rempp, administrateur et M<sup>me</sup> Françoise Euvrard, chargée de mission; les résultats analysés ici ont été étudiés en collaboration avec M. Guillot et M<sup>lle</sup> Salembien du C.R.E.D.O.C. et M. Janke-lovitch, administrateur de l'I.N.S.E.E., détaché au ministère de la Construction.

(2) Voir en particulier :

1. « Une enquête par sondage sur le logement », *Études statistiques*, n° 2, 1957.
2. « La demande de logements en France », *Annales de Recherches et de Documentation sur la Consommation*, avril-juin 1957.

## 2° DÉFINITION

a. *Le ménage*

Le ménage est composé de l'ensemble des personnes résidant normalement dans le logement, ainsi que de certaines personnes apparentées mais absentes de longue durée au moment de l'enquête (en particulier : militaires du contingent, élèves internes, vieillards vivant en hospice, malades en sanatorium...). La définition du ménage est donc la même que celle de l'enquête sur l'emploi d'octobre 1960 (3); elle diffère de celle du Recensement de 1954 ou de l'enquête sur le logement de 1955, qui ne comprend pas les absents de longue durée.

b. *Groupe principal et groupe secondaire*

Afin de pouvoir étudier certaines formes de la demande de logement, le ménage est parfois décomposé en plusieurs groupes. On a ainsi défini le « groupe secondaire », qui est composé d'un groupe de personnes du ménage, ne comprenant pas le chef de ménage ni son conjoint et formé :

— soit d'un couple et éventuellement de ses enfants (non mariés);

— soit d'une personne non mariée (4) et nécessairement d'au moins un de ses enfants non marié;

— soit d'un sous-locataire (5).

Le reste du ménage définit le groupe principal.

La plupart des ménages sont formés d'un seul groupe unique.

## 3° LES BUTS DE L'ENQUÊTE

L'enquête permet de mettre à jour les statistiques sur le confort, la dimension, le statut d'occupation des logements actuels (6). Elle permet de connaître quels sont les loyers et charges payés par les locataires. Pour la première fois une enquête touchant une fraction importante de la population fournit des indications sur les remboursements de prêts des ménages accédant à la propriété. Une étude de l'opinion des ménages sur leur logement et une approche de la demande de logements constituent un apport appréciable.

## 4° LE QUESTIONNAIRE

Les enquêteurs de l'I.N.S.E.E. ont interrogé

(3) Voir compte rendu dans *Études statistiques*, n° 2, 1962 et n° 4, 1962 (à paraître).

(4) Veuve, divorcée ou célibataire.

(5) On remarquera qu'un groupe secondaire est donc formé, soit d'un noyau secondaire au sens du Recensement de 1954 (cf. par exemple *Études statistiques*, n° 2, 1961), soit d'un sous-locataire.

(6) Elle est limitée, il est vrai, aux logements occupés par des ménages non agricoles.

les ménages soumis à l'enquête au moyen d'un questionnaire qui comprend quatre parties :

a. Un tableau de composition de ménage comportant pour chacun des membres du ménage, quelques caractères essentiels : lien avec le chef de ménage, âge, sexe, activité professionnelle. Une question concernant le lieu de résidence en 1954 donne des indications sur la mobilité des personnes situées dans le champ de l'enquête; la limitation de celui-ci constitue, de ce point de vue, un handicap non négligeable;

b. La deuxième partie du questionnaire traite de la dimension, du confort, de l'ancienneté et du statut d'occupation des logements; ces questions sont étudiées également dans d'autres enquêtes (par exemple enquête sur l'emploi d'octobre 1960), mais il est indispensable de connaître ces éléments; en effet, ils contribuent à déterminer l'importance des charges financières ou l'opinion que se fait un ménage sur son logement;

c. L'analyse des charges financières porte sur les loyers et charges des locataires et également sur les versements des ménages accédant à la propriété (autres que l'apport initial); en effet si par nature ces paiements constituent un remboursement de dettes et non le prix d'un service comme le loyer, le comportement des ménages accédant à la propriété n'est pas très différent de celui des locataires, du fait des prêts actuellement accordés. Néanmoins, si des résultats sommaires concernant ces versements peuvent être présentés dès maintenant (7), la complexité des échéances de remboursement, lorsque plusieurs prêts différents sont accordés simultanément, est telle que leur analyse est délicate;

d. Un ensemble de questions d'opinion constitue la quatrième partie de l'enquête. Comme en 1955, deux « questions filtres » fondamentales analysent dans quelle mesure les ménages s'estiment mal logés et souhaitent changer de logement; leur rédaction est la même dans les deux enquêtes afin de mieux pouvoir mesurer l'évolution de l'opinion depuis 1955. Les ménages s'estimant mal logés ou souhaitant changer de logement ont pu expliquer leur attitude (8).

L'étude des prix qu'accepteraient de payer les candidats à un logement neuf a été menée avec un soin tout particulier (7); ces ménages ont pu examiner le plan d'un logement (type logéco à normes améliorées) correspondant au nombre de pièces qu'ils jugeaient nécessaire; sur le vu de

(7) Cf. *Consommation*, n° 3, 1962 : « Les conditions de logement des Français en 1961 ».

(8) Cette partie du questionnaire n'a pas encore été dépouillée.

ce document, ils ont déclaré quels étaient les versements (loyers ou échéances de remboursement) qu'ils accepteraient de payer s'ils occupaient le logement neuf proposé; ce jeu auquel ils se sont livrés avec beaucoup de bonne volonté a permis de donner un support concret à ces questions d'opinion délicates (9).

Cet effort n'ayant pas été fait en 1955 les données des deux enquêtes ne sont certainement pas parfaitement comparables sur ce point.

Les divers membres d'un même ménage ne souhaitent pas toujours vivre ensemble. Une partie de la demande provient de personnes isolées ou de groupes de personnes souhaitant se détacher d'un noyau principal. Il est très difficile d'analyser cette fraction de la demande; car tout fractionnement des ménages comporte une part d'arbitraire. Dans l'enquête sur le logement de 1961, les questions d'opinion ont été posées séparément aux groupes secondaires et au groupe principal. On peut penser en effet que les membres des groupes secondaires peuvent avoir une certaine autonomie par rapport au reste du ménage. Néanmoins, malgré ces précautions, une partie de la demande de logements échappe à l'enquête (par exemple, celle du fils d'un chef de ménage attendant pour se marier d'avoir trouvé un logement). De plus, il est certain que les réponses du groupe principal et des groupes secondaires d'un même ménage ne peuvent pas être toujours données en toute liberté, indépendamment l'une de l'autre.

En fin de questionnaire sont posées quelques questions sur les revenus du ménage (10).

##### 5° LA MÉTHODE D'ENQUÊTE

L'échantillon des ménages a été constitué sur des bases voisines de celles de l'enquête sur l'emploi d'octobre 1960, présentée dans le numéro d'*Études statistiques* d'avril-juin 1962. Seuls les points les plus importants sont soulignés ici.

Les adresses des logements soumis à l'enquête ont été tirées dans le fichier des feuilles de logement du Recensement de 1954. Ce fichier présente plusieurs inconvénients du fait de son ancienneté.

a. Il est indispensable de compléter l'échantillon de logements tirés à partir du Recensement

de 1954 par un échantillon représentatif de logements achevés après le Recensement de 1954; 1.700.000 logements environ ont été construits entre mai 1954 et mars 1961; ces logements ont des caractéristiques évidemment très particulières et leurs occupants ont un comportement très différent de celui des autres ménages. Néanmoins, du fait de l'absence de base de sondage uniforme et de la difficulté de désigner les logements de façon précise à partir des permis de construire en particulier, il y a une marge d'incertitude assez élevée dans les résultats relatifs aux logements neufs.

b. Il est difficile, surtout sept ans après le Recensement, de soumettre à l'enquête les ménages habitant certains types de logements. Par exemple, les ménages vivant dans des hôtels ou des garnis sont toujours sous-représentés, la base de sondage constituée par un recensement ancien étant peu adéquate pour cette population mouvante.

c. On a limité le champ de l'enquête en éliminant du tirage de l'échantillon les logements occupés en 1954 par un ménage agricole. Il fallait y adjoindre un échantillon des logements occupés en 1954 par un ménage agricole et en 1961 par un ménage non agricole. Un échantillon représentatif de ces logements a été tiré parmi les logements-échantillon de l'enquête sur l'emploi d'octobre 1960 ayant subi cette mutation.

On a opéré de même pour les logements vacants et secondaires en 1954, mais occupés en octobre 1960 par un ménage non agricole.

Les taux de sondage retenus sont de :

1/625 pour les logements achevés après le Recensement de 1954;

1/1 000 pour les logements tirés du fichier des feuilles de logement du Recensement de 1954. 13.000 ménages environ ont été soumis à l'enquête.

Le plan de sondage et les méthodes de tirage de l'échantillon sont à peu près identiques à ceux de l'enquête sur l'emploi (11).

Les ménages n'ayant pu être contactés ou ayant refusé de répondre sont relativement nombreux pour une enquête de ce type (5,9 % de refus, 4,7 % de ménages absents de longue durée, 1,2 % de logements non identifiés). Deux raisons principales peuvent expliquer ce fait.

1. Le contact avec la population non agricole est plus difficile qu'avec les agriculteurs.

2. L'enquête sur le terrain a dû se dérouler dans des délais assez courts et à une époque où

(9) La méthode avait été testée à Rennes et à Constantine au cours d'enquêtes effectuées par la Société d'Économie et de Mathématiques appliquées.

(10) Le questionnaire a pu être mis au point à la suite d'une enquête-pilote effectuée dans la région de Marseille par le C.R.E.D.O.C. et la direction régionale de l'I.N.S.E.E. de Marseille.

(11) Cf. le volume « Plan de sondage des enquêtes I.N.S.E.E., octobre 1960 », par M. Chartier, ou l'article sur l'enquête « Emploi » d'octobre 1960, *Études statistiques*, n° 2, 1962.

un gros effort était demandé par ailleurs aux enquêteurs de l'I.N.S.E.E.; en effet certains résultats de cette enquête ont du être fournis très rapidement pour pouvoir être utilisés pour la préparation du IV<sup>e</sup> plan d'équipement et de modernisation.

Le redressement de l'échantillon a été effectué sur des bases analogues à celui de l'enquête sur l'emploi d'octobre 1960.

## 6° LA VALIDITÉ DES RÉSULTATS

### a. Les erreurs de mesure

Sur des sujets aussi délicats que le logement, les erreurs de mesure peuvent être assez importantes. Pour les questions de fait abordées également dans d'autres enquêtes (confort, dimension, statut d'occupation) les déclarations sont relativement exactes; le plus souvent, ce sont l'erreur aléatoire ou éventuellement les changements de définition qui limitent la précision des évaluations des variations depuis 1955. Néanmoins, certaines difficultés sont apparues du fait de l'absence de base de sondage suffisamment sûre pour tirer des échantillons de logements neufs.

Les déclarations des ménages concernant le montant de leur loyer sont parfois approximatives; néanmoins dans 60 % des cas, les enquêteurs ont pu se reporter à des pièces justificatives.

Certains remboursements de prêts à des employeurs, des amis... n'ont-ils pas été oubliés? Il y a peut-être lieu de le craindre et les déclarations relatives aux remboursements doivent être examinées ultérieurement de façon plus approfondie.

Quant aux réponses aux questions d'opinion, il semble que dans l'ensemble la sincérité des ménages ne puisse être mise en doute. Mais dans quelle mesure, même vraisemblable, leur attitude est-elle mûrement réfléchie? Dans quelle mesure la personne soumise à l'enquête est-elle en état d'exprimer l'opinion qui sera celle du ménage au moment des décisions? Dans quelle mesure, l'image de la demande que l'on se fait ainsi ne diffère-t-elle pas de celle qui se manifesterà au cours des prochaines années? Une telle méthode d'approche est un pari; il vaut, à notre avis, d'être tenté.

### b. L'erreur aléatoire

L'erreur aléatoire résulte du fait que seul un échantillon des ménages est soumis à l'enquête et non l'ensemble des ménages appartenant à la population étudiée. Négligeable pour des données de structure (nombre de pièces, chauffage central..., masse des loyers) relatives à l'ensemble

des ménages non agricoles ou à une sous-population d'effectif important (ensemble des locataires...), elle devient considérable lorsque cette population est numériquement faible (de l'ordre de 50 ou 100 dans l'échantillon). Par ailleurs, même pour l'ensemble des ménages non agricoles, il est difficile de mesurer des variations de structure au moyen de deux enquêtes successives; ce fait est d'autant plus vrai que ces variations sont plus faibles en valeur relative; il est, par exemple plus facile de connaître la variation des loyers moyens de 1955 à 1961 que celle de la proportion des ménages ayant deux personnes, même si pour une enquête donnée, le loyer moyen est connu avec une précision relative moindre que cette proportion.

## 7° L'EXPLOITATION DES RÉSULTATS

Une exploitation rapide des résultats principaux a été effectuée dans le cadre de la préparation du IV<sup>e</sup> plan à laquelle ont collaboré, en particulier, le ministère de la Construction et le C.R.E.D.O.C. Ce sont certains de ces résultats qui sont présentés ici; ils sont provisoires.

Une exploitation plus complète de l'enquête est en cours.

## II. Les logements et leurs occupants

Dans une étude statistique du parc des logements, la description des logements ne peut être complète : des choix s'imposent.

Par exemple, le nombre de pièces, mieux connu des ménages que la surface du logement, sera retenu comme caractéristique de la dimension du logement.

De même l'étude en profondeur du confort ne serait possible que dans une enquête utilisant les services de véritables experts. On s'est contenté de poser quelques questions simples sur certains éléments de confort qui ont permis de classer les logements en quatre catégories :

- 1° Logements n'ayant pas l'eau;
- 2° Logements avec eau, mais sans installations sanitaires (12), ni W.-C.;
- 3° Logements avec eau et l'un seulement des deux équipements (installations sanitaires ou W.-C.);
- 4° Logements avec eau, installations sanitaires et W.-C.

Parmi les variables caractérisant la localisation géographique, l'importance de l'agglomération a été retenue ici (code des catégories de communes du Recensement de 1954).

(12) Installations sanitaires : baignoire, douche ou lavabo installés dans le logement.

Les résultats donnés concernent seulement les logements occupés par des ménages non agricoles, soit environ 12.200.000 logements en 1961 (13).

1° LE STATUT D'OCCUPATION  
DES LOGEMENTS

Depuis 1955, la répartition des logements non agricoles selon leur statut d'occupation s'est quelque peu modifiée (tableau I). Quelle que soit la catégorie de communes, la proportion des propriétaires est en augmentation. Cette évolution s'explique en partie par le nombre relativement élevé de logements neufs dont l'occupant est propriétaire. Mais il

semble que, même pour les logements anciens touchés par l'enquête, la proportion des propriétaires augmente avec le temps. Cette observation mériterait confirmation, mais elle pourrait avoir plusieurs explications : certains immeubles ou maisons louées ont été vendus (en copropriété par exemple); peut être les logements qui ont été détruits ou transformés ou qui sont devenus vacants entre les dates des deux enquêtes étaient-ils occupés le plus souvent par des locataires en 1955; l'abandon de l'agriculture enfin, peut être une des causes de l'augmentation de la proportion des propriétaires non agricoles, dans la mesure où cette mutation n'est pas accompagnée d'un changement de résidence.

TABLEAU I

Statuts d'occupation comparés en 1955 et 1961

(Unité : % de logements)

Statut d'occupation	Enquête sur le logement 1961			Enquête sur le logement 1955
	Ensemble	Dont : Logements achevés avant mai 1954	Dont : Logements achevés après mai 1954	
Propriétaires.....	39,4	37,5	51,5	35,0
<i>dont :</i>				
Propriétaires d'une maison individuelle.....	30,7	29,7	37,2	—
Propriétaires de l'ensemble d'un immeuble collectif.	3,0	3,3	1,1	—
Propriétaires de leur logement dans un immeuble en copropriété.....	5,7	4,5	13,2	—
Logés par l'employeur.....	8,2	8,5	6,5	8,9
Locataires d'un logement loué vide.....	41,7	42,0	39,1	47,0
Locataires d'un logement loué meublé.....	1,5	1,6	0,6	1,1
Locataires d'un hôtel ou d'un garni.....	1,5	1,8	ε	2,0
Sous-locataires.....	0,5	0,5	0,3	0,7
Logés gratuitement.....	6,2	6,9	1,9	5,3
Autres cas.....	1,0	1,2	0,1	—
<b>ENSEMBLE.....</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Parallèlement, la proportion des locataires d'un logement loué vide a diminué.

Il faut être, par contre, très prudent pour interpréter les résultats relatifs aux autres statuts d'occu-

pation. Aucune variation vraiment significative ne peut être notée.

Les maisons individuelles sont fréquemment occupées par leurs propriétaires (tableau II); au contraire, les appartements situés dans les immeubles collectifs sont le plus souvent loués. Remarquons que plus de la moitié des propriétaires d'un logement situé dans un immeuble collectif sont des copropriétaires, même pour les logements anciens; cette proportion a beaucoup augmenté depuis 1954.

(13) Le nombre de logements occupés par des ménages non agricoles tiré de l'enquête est de 300.000 plus faible que celui de l'enquête sur l'emploi d'octobre 1960 (11.900.000 contre 12.200.000). Il semble que certains ménages d'inactifs, probablement d'anciens agriculteurs, aient échappé à l'enquête sur le logement. Néanmoins on a conservé le nombre brut fourni par l'enquête.

(14) A partir des résultats du Recensement de 1962.

TABLEAU II  
Statut d'occupation et type d'immeuble  
(Unité : % de logements)

Statut d'occupation	Ensemble	Logements anciens (1)			Logements neufs (2)
		Ensemble	Dont : Maison individuelle	Dont : Immeuble collectif	
Propriétaires.....	39,4	36,7	55,4	15,9	52,0
<i>dont :</i>					
Propriétaires de leur maison ou de leur immeuble.....	33,7	32,4	55,1	7,1	39,9
Propriétaires de leur logement dans un immeuble en copropriété.....	5,7	4,3	0,3 (3)	8,8	12,1
Logés par l'employeur.....	8,2	8,4	8,0	8,7	7,8
Locataires d'un logement loué vide.....	41,7	42,7	26,3	61,2	36,4
Locataires d'un logement loué meublé.....	1,5	1,7	0,6	2,8	0,6
Locataires d'un hôtel ou d'un garni.....	1,5	1,8	ε	3,9	0,1
Sous-locataires.....	0,5	0,6	0,2	1,0	0,2
Logés gratuitement.....	6,2	6,9	8,5	5,1	2,7
Autres cas.....	1,0	1,2	1,0	1,4	0,2
<b>ENSEMBLE.....</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Importance relative (en %).....	100,0	83,0	39,2	43,8	17,0

(1) Achevés avant 1949.

(2) Achevés en 1949 ou après.

(3) Ce cas correspond à un logement ayant plusieurs propriétaires (plusieurs frères par exemple) et peut être aussi à quelques erreurs d'observation.

## 2° LE CONFORT DES LOGEMENTS

Le tableau III donne la répartition des logements selon leurs équipements en eau, W.C. et installations sanitaires pour chaque catégorie de communes. Le nombre de logements n'ayant pas l'eau a diminué sensiblement depuis 1954 (15), en particulier dans les communes rurales. On remarquera le nombre relativement élevé de logements parisiens sans confort; aussi à Paris, la dispersion des logements selon leur degré de confort est-elle peut être plus élevée qu'ailleurs. La proportion des logements pourvus du chauffage central est de 39,5 % pour la région parisienne, elle n'est que de 22,4 % pour les autres unités urbaines de plus de 100.000 habitants et tombe à 15,3 % pour les petites villes et agglomérations et enfin à 6,7 % pour les communes rurales.

(15) Qui était compris au Recensement de 1954 entre 3.300.000 et 3.900.000.

## 3° LE DEGRÉ DE PEUPEMENT DES LOGEMENTS

Dans quelle mesure les logements sont-ils surpeuplés ou au contraire insuffisamment occupés?

### a. L'étude du degré de peuplement

L'étude du surpeuplement peut être abordée au moyen de questions d'opinions. Dans l'enquête sur le logement de 1961, il a été demandé aux ménages qui souhaitaient changer de logement ou qui s'estimaient mal logés quelles étaient les raisons de cette attitude; parmi les motifs envisagés, on mentionnait : « le logement est trop petit ». Le dépouillement de cette question nous permettra ultérieurement d'avoir des indications sur le seuil de surpeuplement qui, combiné éventuellement à d'autres facteurs, suffit à inciter un ménage à rechercher un autre logement.

Les autres méthodes couramment employées sont normatives. Une méthode, utilisée ici, consiste à se servir d'une grille de peuplement, classant les

TABLEAU III

## Le confort des logements

(Nombres en milliers de logements)

	Communes rurales		Villes et agglomérations de moins de 100.000 habitants		Villes et agglomérations de 100.000 habitants et plus		Région parisienne		France entière non agricole	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
<i>Immeubles construits avant 1915 :</i>										
Logements sans eau.....	915	38,0	400	17,9	105	9,7	185	13,6	1.605	22,6
Logements avec eau, sans W.-C., ni sanitaire.....	260	10,8	485	21,8	380	35,0	445	32,7	1.570	22,2
Logements avec eau, avec W.-C. ou sanitaire (a).....	940	39,0	865	38,8	355	32,7	385	28,3	2.545	36,0
Logements avec eau, avec W.-C. et sanitaire.....	295	12,2	480	21,5	245	22,6	345	25,4	1.365	19,2
TOTAL.....	2.410	100	2.230	100	1.085	100	1.360	100	7.085	100
<i>Immeubles construits entre 1915 et 1948 :</i>										
Logements sans eau.....	125	23,0	85	10,0	25	5,0	45	6,0	280	10,6
Logements avec eau, sans W.-C., ni sanitaire.....	50	9,0	50	5,0	60	11,0	110	15,0	270	9,9
Logements avec eau, avec W.-C. ou sanitaire (a).....	240	44,0	480	54,0	255	47,0	250	34,0	1.225	44,7
Logements avec eau, avec W.-C. et sanitaire.....	135	24,0	275	31,0	205	37,0	335	45,0	950	34,8
TOTAL.....	550	100	890	100	545	100	740	100	2.725	100
<i>Immeubles construits après 1948 :</i>										
Logements sans eau.....	37	10,4	20	2,5	8	1,8	4	1,0	69	3,4
Logements avec eau, sans W.-C., ni sanitaire.....	3	0,8	3	0,4	1	0,2	2	0,5	9	0,4
Logements avec eau, avec W.-C. ou sanitaire (a).....	37	10,4	58	7,1	13	3,0	13	3,2	121	6,0
Logements avec eau, avec W.-C. et sanitaire.....	280	78,4	732	90,0	421	95,0	390	95,3	1.823	90,2
TOTAL.....	357	100	813	100	443	100	409	100	2.022	100
<i>Ensemble des logements (b) :</i>										
Logements sans eau.....	1.082	32,5	505	12,8	141	6,8	238	9,4	1.966	16,5
Logements avec eau, sans W.-C., ni sanitaire.....	312	9,4	545	13,8	442	21,3	570	22,4	1.869	15,7
Logements avec eau, avec W.-C. ou sanitaire (a).....	1.222	36,8	1.407	35,7	623	30,0	657	25,8	3.909	32,9
Logements avec eau, avec W.-C. et sanitaire.....	708	21,3	1.488	37,7	869	41,9	1.079	42,8	4.144	34,9
TOTAL.....	3.324	100	3.945	100	2.075	100	2.544	100	11.888	100

(a) En général avec W.-C. et sans sanitaire, l'inverse est beaucoup plus rare (environ 290.000 logements dont 150.000 en région parisienne et 110.000 dans les villes de province).

(b) Y compris ceux dont l'âge n'a pas été déclaré (57.000 logements, dont 34.000 en région parisienne).



logements en cinq catégories, d'après le nombre de pièces du logement et le nombre de personnes

du ménage. Le tableau A indique quelle est la grille de peuplement utilisée habituellement.

TABLEAU A  
Normes de peuplement

Nombre de pièces principales	Nombre de personnes		1	2	3	4	5	6	7	8 et plus
	1.....	P. N.	S. A.	S. C.	S. C.	S. C.	S. C.	S. C.	S. C.	S. C.
2.....	Ss M.	P. N.	Ss A.	S. C.	S. C.	S. C.	S. C.	S. C.	S. C.	S. C.
3.....	Ss M.	P. N.	P. N.	P. N.	P. N.	S. A.	S. A.	S. C.	S. C.	S. C.
4.....	Ss A.	Ss M.	Ss M.	P. N.	P. N.	P. N.	P. N.	S. A.	S. C.	S. C.
5.....	Ss A.	Ss A.	Ss A.	Ss M.	Ss M.	P. N.	P. N.	P. N.	P. N.	P. N.
6 et plus.....	Ss A.	Ss A.	Ss A.	Ss A.	Ss A.	Ss A.	Ss M.	Ss M.	Ss M.	P. N.

S. C. = Surpeuplement critique.

P. N. = Peuplement normal.

S. A. = Surpeuplement temporairement admissible.

Ss A. = Sous-peuplement accentué.

Ss M. = Sous-peuplement modéré.

La répartition des logements selon le degré de peuplement dépend de la définition adoptée pour le calcul du nombre de pièces et du nombre de personnes et cette influence rend délicates les comparaisons dans le temps. Dans les résultats présentés ici, les absents de longue durée (militaires du contingent, élèves internes...) sont inclus dans l'effectif du ménage, contrairement à l'exploitation du recensement de 1954 ou de l'enquête sur le logement de 1955. Le nombre de pièces principales comprend, en plus des pièces d'habitation, la cuisine lorsqu'elle sert de salle commune. Si cette définition diffère légèrement de celles qui ont été précédemment utilisées, il est néanmoins intéressant de comparer entre elles le degré de peuplement de différentes sous-populations.

#### b. Degré de peuplement et statut d'occupation

Le graphique I met en évidence les différences dans l'importance du surpeuplement des locataires

et des propriétaires. Tandis que les locataires (et particulièrement ceux qui habitent des meublés, des garnis...) habitent souvent des logements trop petits, beaucoup de logements occupés par leurs propriétaires sont sous-peuplés. Ces observations ont plusieurs explications :






Les logements occupés par leurs propriétaires sont en moyenne plus grands que les logements loués (graphique II).

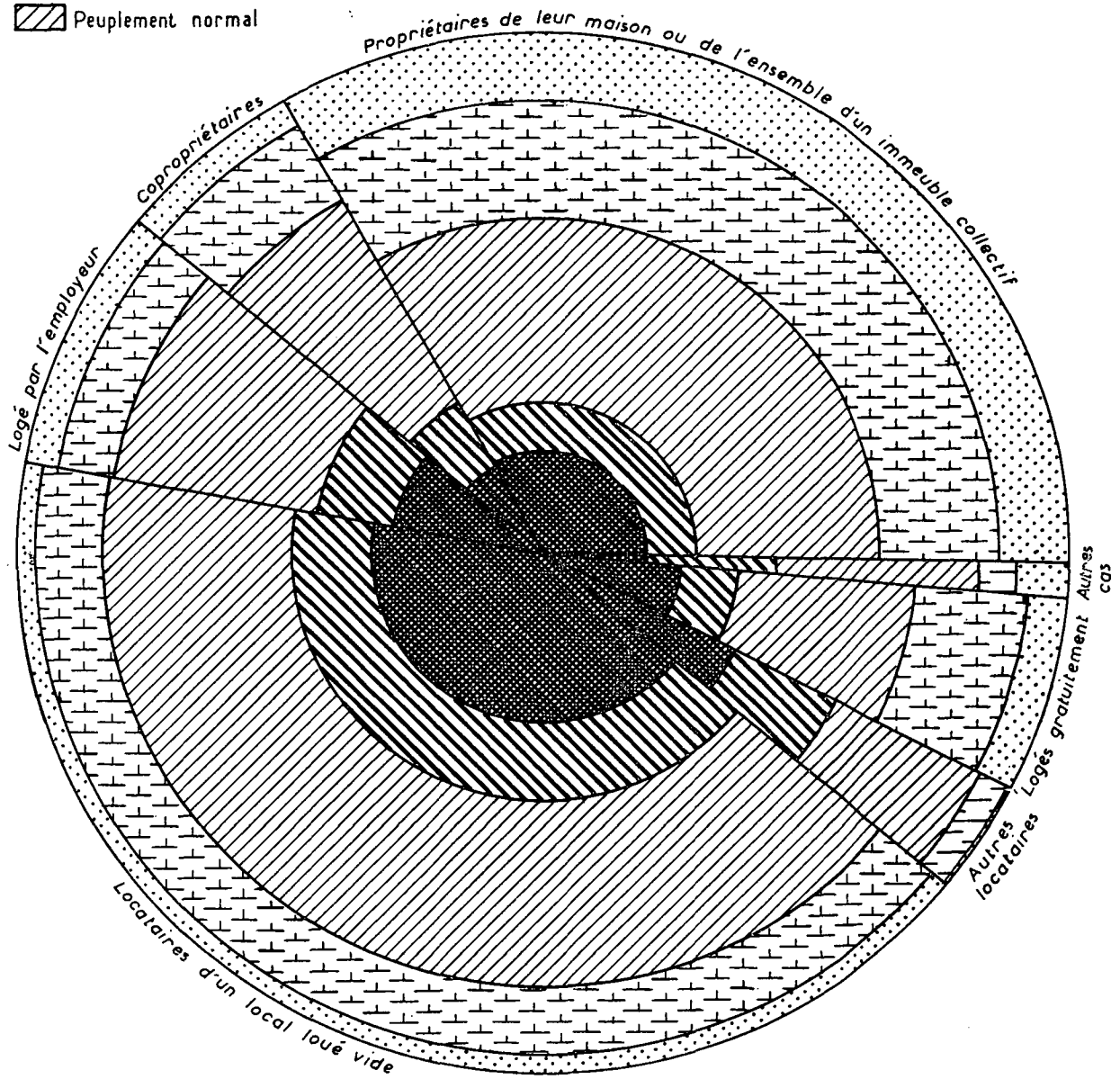
Beaucoup de propriétaires sont âgés; du fait de leur âge, ils hésitent à envisager un déménagement, lorsque le nombre de personnes de leur ménage diminue, au moment du départ de leurs enfants, par exemple.

L'importance du loyer des locataires pourrait — à la rigueur — inciter ceux-ci à déménager, lorsque leur logement est sous-peuplé; lorsqu'ils n'ont plus de ressources suffisantes, les propriétaires préfèrent renoncer à entretenir correctement leur logement, plutôt que d'accepter les ennuis et les frais d'un déménagement.

GRAPHIQUE I

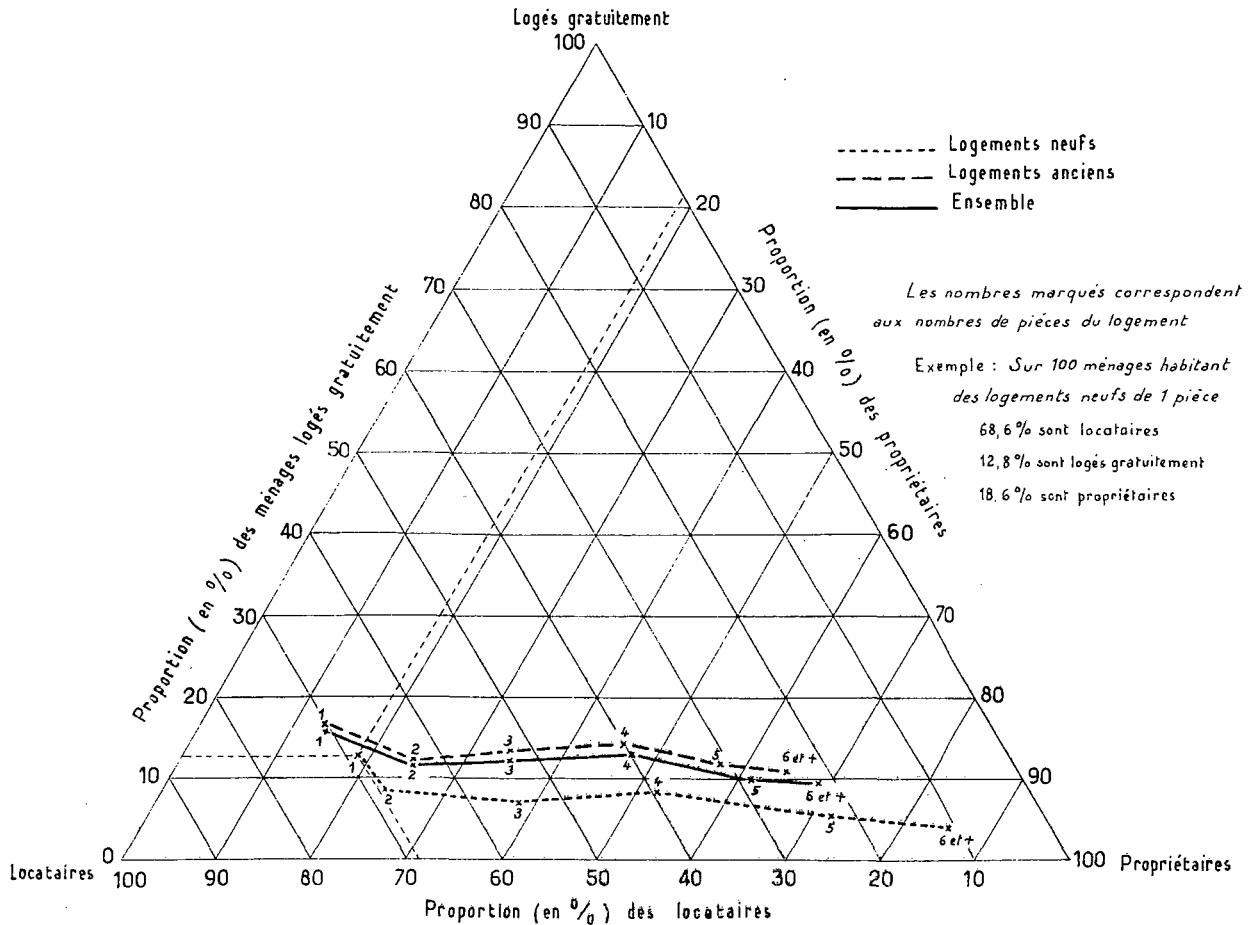
Degré de peuplement et statut d'occupation

- |   |   |
|---|---|
|  Surpeuplement critique                  |  Sous-peuplement modéré   |
|  Surpeuplement temporairement admissible |  Sous-peuplement accentué |
|  Peuplement normal                       |   |



## GRAPHIQUE II

## Nombre de pièces et statut d'occupation



c. Degré de peuplement  
et catégories de communes

Le graphique III permet de comparer le degré de peuplement des logements pour les différentes catégories de communes. La proportion des logements surpeuplés augmente avec l'importance de l'agglomération; si le nombre moyen de personnes des ménages parisiens est relativement assez faible, les logements de la capitale sont beaucoup plus petits (tableau IV).

d. Degré de peuplement  
et âge du logement

La dimension des logements neufs est évidemment mieux adaptée que celle des logements anciens à la taille des ménages qui les occupent (graphique IV). Mais ceux-ci sont relativement jeunes (graphique V) et ont parfois emménagé au cours de

leur phase de croissance; aussi, malgré un nombre moyen de pièces assez élevé (tableau V) la proportion des logements neufs surpeuplés n'est pas négligeable.

Mais rappelons néanmoins qu'il y a une forte proportion d'enfants parmi les habitants des logements neufs; des normes qui tiendraient compte de la composition des ménages par âge et sexe permettraient de donner un aperçu un peu moins pessimiste du surpeuplement des logements neufs.

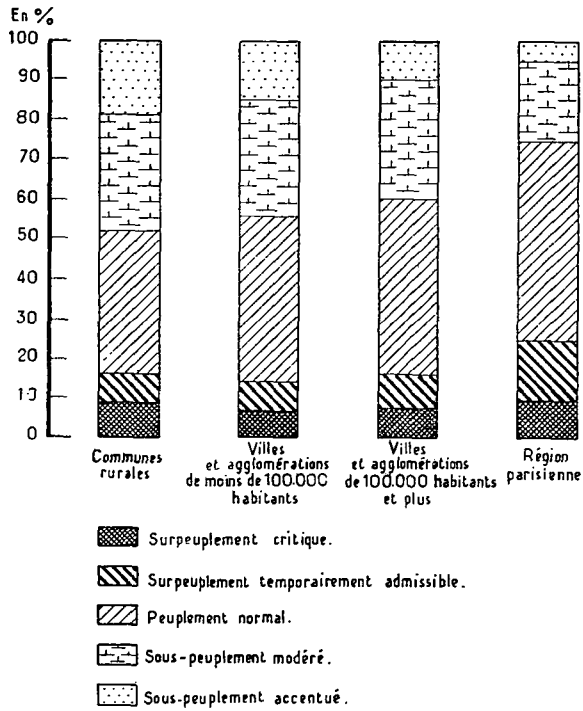
L'étude du degré de peuplement sera reprise ultérieurement de plusieurs façons :

1° En excluant les absents de longue durée du ménage et en adoptant une même définition du nombre de pièces, on pourra faire des comparaisons utiles entre 1955 et 1961;

2° On effectuera la confrontation du nombre de pièces du logement avec leur nombre de pièces normatif tenant compte de la composition par âge et sexe du ménage. Pour les ménages souhaitant

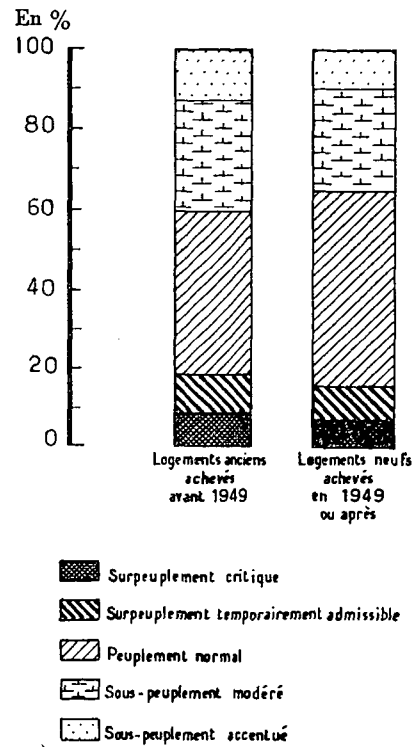
GRAPHIQUE III

Degré de peuplement et catégories de communes



GRAPHIQUE IV

Degré de peuplement et âge du logement



GRAPHIQUE V

Proportion des habitants de logements neufs en fonction de l'âge du chef de ménage

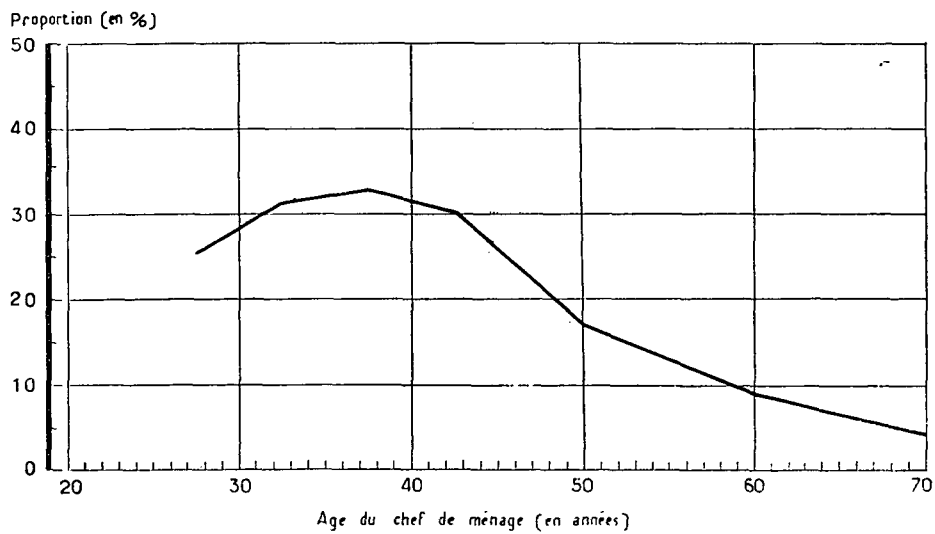


TABLEAU IV

*Nombre de pièces des logements et taille des ménages en fonction de la catégorie de communes*

Catégorie de communes	Répartition (en %) des logements selon le nombre de pièces							Nombre moyen de pièces	Nombre moyen de personnes	Nombre moyen de pièces par personne	Répartition (en %) des logements selon la catégorie de communes
	1	2	3	4	5	6 et plus	Ensemble				
Communes rurales.....	5,4	19,2	26,8	25,9	13,2	9,5	100	3,57	3,03	1,18	28,0
Villes et agglomérations de moins de 100.000 habitants.....	4,0	17,7	27,4	27,8	15,1	8,0	100	3,61	3,23	1,12	33,2
Villes et agglomérations de 100.000 habitants et plus.....	6,0	25,0	30,1	23,8	9,7	5,4	100	3,25	3,00	1,08	17,4
Région de Paris (1).....	18,8	30,2	27,7	14,0	5,8	3,5	100	2,71	2,85	0,95	21,4
ENSEMBLE.....	7,9	22,1	27,7	23,7	11,6	7,0	100	3,34	3,05	1,10	100

(1) Agglomération et zone suburbaine de Paris.

TABLEAU V

*Nombre de pièces des logements et taille des ménages en fonction de l'âge du logement*

Age du logement	Répartition (en %) des logements selon le nombre de pièces							Nombre moyen de pièces	Nombre moyen de personnes	Nombre moyen de pièces par personne	Répartition (en %) des logements selon leur âge
	1	2	3	4	5	6 et plus	Ensemble				
Logements anciens construits avant 1949.....	9,2	24,6	27,9	21,7	9,9	6,7	100	3,23	2,85	1,13	83,0
Logements neufs construits en 1949 ou après.....	1,7	9,8	26,8	33,0	20,3	8,4	100	3,89	4,07	0,96	17,0
ENSEMBLE.....	7,9	22,1	27,7	23,7	11,6	7,0	100	3,34	3,05	1,10	100,0

changer de logement, celui-ci pourra être comparé avec le nombre de pièces jugé nécessaire par les ménages.

### III. Les loyers payés

#### 1<sup>o</sup> POSITION DU PROBLÈME

Le loyer est, par définition, le prix du service correspondant au droit d'occuper un logement. Le mode de fixation des loyers présente une double originalité par rapport aux règles qui s'imposent sur les marchés des autres biens et services. La première se rattache à la nature particulière de ce service; la seconde résulte de la variété des régimes juridiques et financiers qui peuvent unir l'usager d'un logement et son propriétaire.

La satisfaction qu'un logement procure à un ménage dépend d'un grand nombre de facteurs, dont certains sont totalement indépendants du logement lui-même. L'état, la dimension, le confort d'un logement ne sont pas les seuls éléments qui déterminent la préférence de son usager. Sa situation géographique (aspect du quartier, voisinage...), l'infrastructure urbaine environnante (facilité d'accès des lieux de travail, de loisir, des centres commerciaux...) peuvent modifier radicalement la satisfaction de son occupant. Même si la construction en série de logements identiques se développe, leur localisation les différencie les uns par rapport aux autres. Des caractères indépendants du service lui-même, peuvent déterminer parfois la satisfaction qu'un logement procure à un ménage. Bien entendu, selon les ménages, ces différents facteurs matériels n'auront pas la même importance relative, les besoins diffèrent ainsi que la hiérarchie des valeurs.

De plus, on ne change pas de logement, comme on change d'habitudes alimentaires, car il ne peut y avoir aucune progressivité dans ces modifications. Un ménage n'envisagera pas toujours d'enménager dans un logement mieux adapté à ses besoins, ne serait-ce qu'à cause du prix et des ennuis d'un déménagement. Il en découle une certaine rigidité du marché du logement, lié à la nature même de ce service.

La pénurie actuelle de logements et les dispositions législatives limitant la hausse des loyers ont encore accentué cette rigidité.

Sur le plan des régimes juridiques et financiers, la législation actuelle sur les loyers établit des différences importantes entre les loyers des logements construits avant 1949 qui sont strictement réglementés et ceux des logements neufs qui sont en principe libres, à d'importantes exceptions près (H.L.M. et reconstruction, en particulier).

Dans quelle mesure, l'intervention de l'État

a-t-elle permis de maintenir une certaine hiérarchie des loyers tenant aux caractères des logements eux-mêmes? Ce chapitre, consacré à l'étude du loyer en fonction des caractéristiques matérielles des logements (confort, dimension, état, situation géographique) permet de fournir quelques indications sur ce problème difficile (16).

#### 2<sup>o</sup> CHAMP DE L'ÉTUDE

##### DÉFINITIONS

Dans cette étude, seul le cas des locataires d'un logement loué vide a été retenu. Les locataires d'un logement meublé, d'un garni, les sous-locataires ainsi que les locataires d'un logement comprenant des pièces à usage exclusivement professionnel ont été éliminés, car dans ces différents cas, le prix d'autres services vient s'ajouter à celui du logement d'habitation proprement dit.

Les ménages logés par leur employeur ont également été exclus, même s'ils payent un loyer, car celui-ci est parfois réduit (avantage en nature).

La dépense étudiée ici comprend :

- le loyer proprement dit;
- les taxes locatives (17);
- les droits d'enregistrement et de timbre.

Dans certains cas particuliers, d'autres charges y figurent également qui n'ont pas pu être isolées (par exemple : prestations (18), et même exceptionnellement chauffage (19)).

La période couverte par l'enquête correspond à l'année allant du 1<sup>er</sup> mars 1960 au 28 février 1961.

Sont exclus de l'exploitation de l'enquête, tous les ménages ayant emménagé au cours de l'année précédant l'enquête.

Les caractéristiques matérielles retenues (nombre de pièces, confort) sont les mêmes qu'au chapitre II. Il ne faut pas perdre de vue qu'elles ne sont pas indépendantes. Ainsi par exemple, le confort des logements de 5 ou 6 pièces est en moyenne bien supérieur à celui des petits appartements; de même la répartition des logements selon le nombre de pièces n'est pas la même pour les logements

(16) On trouvera dans *Consommation*, n° 3, 1962, une étude de la charge que représentent les loyers pour les ménages, ainsi que des distributions des ménages selon le montant du loyer payé.

(17) Enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage, tout à l'égout.

(18) Nettoyage des parties communes, ascenseur, éclairage.

(19) La définition du loyer donnée ici diffère donc de celle donnée dans la revue *Consommation*, n° 3, 1962, pour deux raisons :

a. L'allocation logement n'est pas déduite;

b. Aucune déduction forfaitaire n'a été effectuée lorsque le chauffage central ou l'eau chaude par installation collective ne pouvaient être isolés du loyer.

collectifs et les maisons individuelles. La faiblesse de l'échantillon ne permet pas d'étudier les loyers payés en fonction de toutes les variables retenues à la fois.

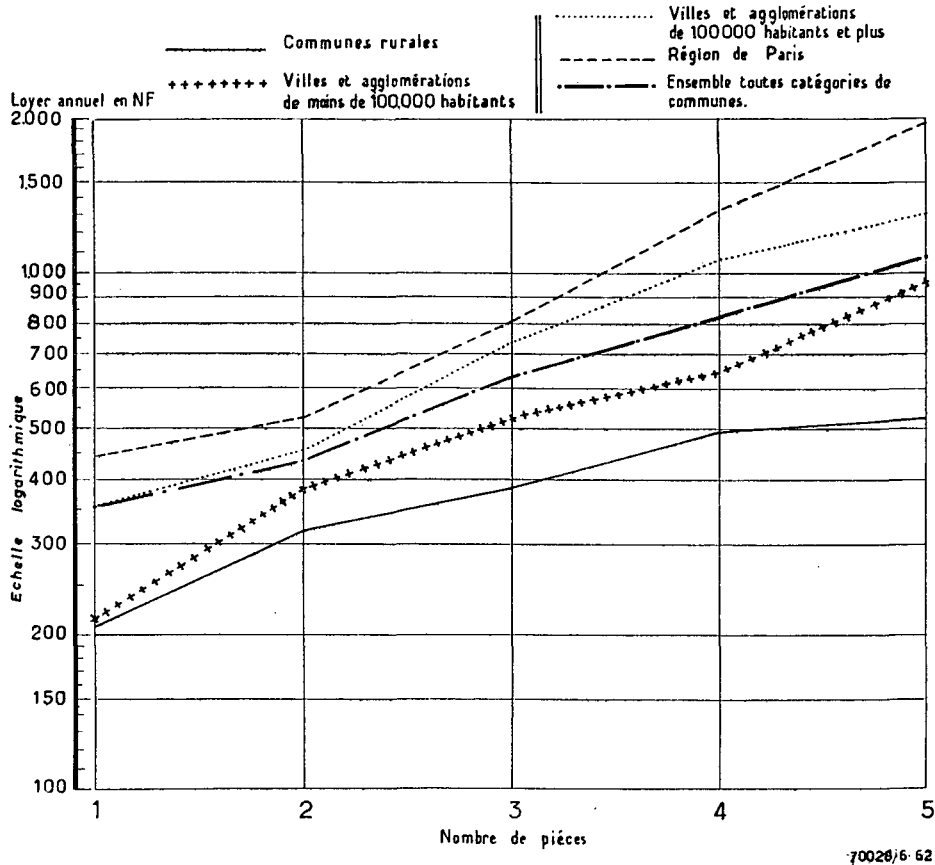
### 3° LE LOYER ET LES CARACTÉRISTIQUES MATÉRIELLES DU LOGEMENT

Quelle que soit l'importance de la commune, le loyer moyen augmente rapidement avec le nom-

bre de pièces du logement (graphique VI). Pour les logements de 2 pièces et plus, cette croissance est plus rapide dans la région parisienne que dans les autres catégories de communes; elle correspond, en partie tout au moins, à des différences de confort; pour les logements qui font l'objet de la présente étude, non seulement le confort augmente avec le nombre de pièces, mais cette augmentation semble plus rapide dans les grandes agglomérations que dans les zones rurales (graphique VII).

GRAPHIQUE VI

Loyer moyen et nombre de pièces



A confort et nombre de pièces égal, les différences entre les loyers moyens constatées dans les différentes catégories de communes sont relativement peu importantes (tableau VI). En dehors de la région parisienne, elles ne sont pas significatives pour les logements ayant peu de confort, elles le deviennent plus pour les logements plus vastes et plus confortables.

La croissance du loyer en fonction du degré de confort est un peu moins rapide dans les petites

communes que dans les grandes agglomérations; dans les communes rurales, seuls les logements ayant à la fois l'eau, un W.-C. et des installations sanitaires ont un loyer moyen très différents de celui des logements moins confortables.

Ces constatations peuvent avoir plusieurs explications non exclusives. Le classement des logements en 5 catégories ne traduit certainement que de façon assez imparfaite les différences de confort; par exemple, dans une ville comme Paris, l'absence

GRAPHIQUE VII

Confort et dimension des logements loués vides

Définitions

- Confort minimum : Logements sans eau
- Confort moyen : Logements avec eau, mais n'ayant pas à la fois un WC et des installations sanitaires
- Confort maximum : Logements avec eau, WC et installations sanitaires

Légende

- Communes rurales
- + + + + + Villes et agglomérations de moins de 100.000 habitants
- Villes et agglomérations de 100.000 habitants ou plus
- Région de Paris
- Ensemble (toutes catégories de communes)

Les nombres marqués correspondent aux nombres de pièces du logement

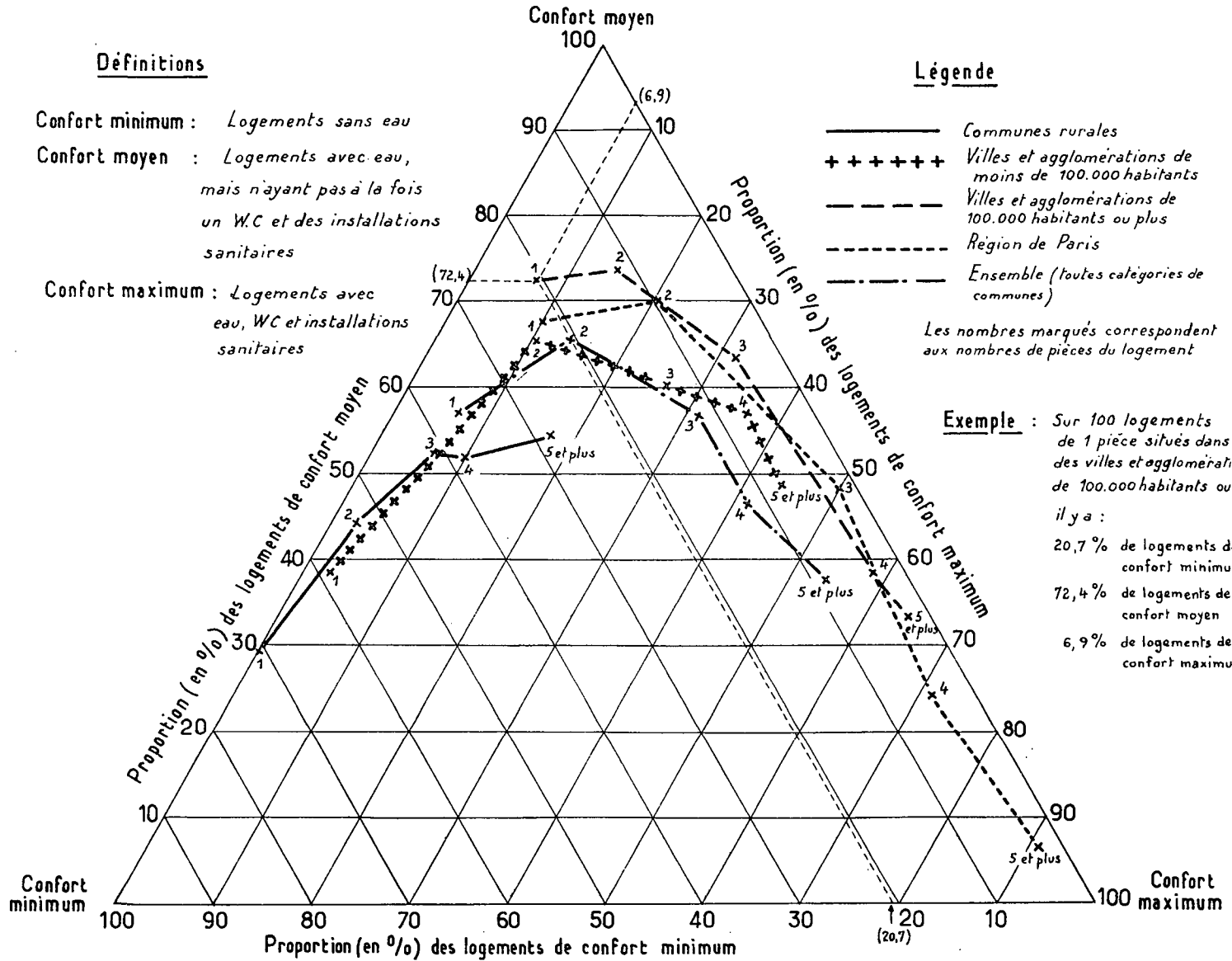




TABLEAU VI

Loyers moyens en fonction du nombre de pièces, du degré de confort du logement et de l'importance de la commune de résidence  
(Unité : NF par an)

Nombre de pièces	Degré de confort	Communes	Villes et agglomérations de moins de 100.000 h.	Villes et agglomérations de 100.000 h. et plus	Région de Paris (2)	Ensemble
		rurales				
1	Ensemble des logements.....	210	220	350	440	350
	Dont : Logements sans eau.....	190	180*	-	260*	210
	Logements avec eau, sans W.-C., ni installations sanitaires...	-	-	270*	310	290
2	Ensemble des logements.....	320	380	460	520	440
	Dont : Logements sans eau.....	290	260	250*	280*	270
	Logements avec eau, sans W.-C., ni installations sanitaires...	220*	310	330	370	330
	Logements avec eau et W.-C., ou installations sanitaires (1)...	400*	480	390	500	450
	Logements anciens avec eau, W.-C. et installations sanitaires..	-	-	-	840	850
	Logements neufs, avec eau, W.-C. et installations sanitaires...	-	750*	1.270*	1.210*	1.080
3	Ensemble des logements.....	380	520	740	800	630
	Dont : Logements sans eau.....	300	320	-	-	310
	Logements avec eau, sans W.-C., ni installations sanitaires...	390*	390	420	490	420
	Logements avec eau et W.-C. ou installations sanitaires (1)...	410	430	550	590	500
	Logements anciens avec eau, W.-C. et installations sanitaires..	-	780*	910	930	890
	Logements neufs avec eau, W.-C. et installations sanitaires...	-	930	1.590	1.230	1.220
4	Ensemble des logements.....	500	650	1.070	1.320	820
	Dont : Logements sans eau.....	360	-	-	-	370
	Logements avec eau, sans W.-C., ni installations sanitaires...	-	450*	-	-	510
	Logements avec eau et W.-C. ou installations sanitaires (1)...	390	480	570	720*	500
	Logements anciens avec eau, W.-C. et installations sanitaires..	-	780	1.270*	1.310*	1.090
	Logements neufs avec eau, W.-C. et installations sanitaires...	-	1.130	1.570	1.800*	1.460
5 et plus	Ensemble des logements.....	530	940	1.360	2.630	1.290
	Dont : Logements avec eau et W.-C. ou installations sanitaires (1)...	440*	680	830*	-	680
	Logements anciens avec eau, W.-C. et installations sanitaires..	-	1.160*	1.570*	2.420	1.690
Ensemble des logements de toutes tailles	TOTAL GÉNÉRAL.....	390	550	740	790	640
	Dont : Logements sans eau.....	300	300	280	290	300
	Logements avec eau, sans W.-C. ni installations sanitaires...	360	360	360	380	370
	Logements avec eau et W.-C. ou installations sanitaires (1)...	400	490	530	570	510
	Logements anciens avec eau, W.-C. et installations sanitaires..	810*	880	1.180	1.220	1.110
	Logements neufs avec eau, W.-C. et installations sanitaires...	-	1.040	1.560	1.640	1.390

(1) C'est-à-dire avec W.-C., mais sans installations sanitaires, ou avec installations sanitaires, mais sans W.-C.

(2) Agglomérations et zone suburbaine de Paris.

N.-B. 1° Les loyers moyens marqués d'une astérisque sont très aléatoires (nombre d'observations de l'ordre de 25 à 50). Les loyers moyens qui ne figurent pas sur le présent tableau (marqués d'un trait) correspondent à un nombre d'observations inférieur à 25.

2° Le tableau est relatif aux locataires d'un logement loué vide, ayant emménagé depuis plus de 12 mois.

d'eau dans le logement est le plus souvent le signe d'un inconfort absolu; il n'en est pas de même à la campagne où l'eau courante n'existe pas dans toutes les communes ou hameaux. Mais on peut également penser que la législation sur les loyers a freiné davantage les loyers des logements petits et inconfortables que ceux des logements plus confortables des grandes villes.

Un fait paraît paradoxal à première vue : quelle que soit la catégorie de communes, le loyer moyen payé par les occupants d'une maison individuelle est, à nombre de pièces égal, plus faible que celui payé par les locataires d'un immeuble collectif (tableau VII). Mais les maisons individuelles sont situées le plus souvent dans les banlieues des grandes villes ou dans les communes relativement très rurales; au contraire, les immeubles sont implantés au centre des grandes agglomérations ou dans les communes rurales les plus urbanisées.

#### 4<sup>o</sup> LES LOYERS ET LEUR LÉGISLATION

Dans quelle mesure les variations du loyer moyen avec la nature ou l'emplacement du logement sont-elles dues à des différences de système de loyer?

Les déclarations des locataires concernant leur système de loyer ne sont pas toujours exactes, la mise en vigueur des grandes lignes de la législation actuelle date de 1948, et certains locataires ont oublié comment a été calculé leur loyer. On constate, par exemple, une proportion relativement élevée de locataires de logements anciens dont le loyer est déterminé à l'amiable (20).

Dans le cas des logements anciens (tableaux VIII et IX), les loyers moyens diffèrent peu selon leur mode de détermination.

Les faibles écarts entre les loyers moyens calculés d'après la surface corrigée, ceux qui dépendent du système forfaitaire et ceux qui résultent d'un accord à l'amiable entre locataire et propriétaire semblent partiellement dus à des différences de répartition des logements correspondants en fonction du degré de confort ou de l'importance de la commune. En effet, le système scientifique est souvent associé à des logements relativement confortables et situés dans des grandes agglomérations; au contraire, les logements dont le loyer résulte d'un accord amiable entre locataire et propriétaire sont fréquemment inconfortables ou situés dans des communes rurales (tableaux X et XI).

Par contre, les loyers des H.L.M. anciens, sont à confort égal, inférieurs à ceux des autres logements construits avant 1949.

Le rapport entre les loyers moyens des logements neufs et celui des logements anciens est supérieur à 2,5. Les loyers libres moyens sont beaucoup plus élevés dans la région parisienne que dans les communes rurales. Les différences de confort ou de dimension peuvent-elles expliquer à elles seules un tel écart?

(20) Dans cet article, les loyers des logements anciens résultant d'un accord librement débattu entre locataires et propriétaires correspondent aux loyers déterminés « à l'amiable »; les loyers libres sont ceux des logements neufs (H.L.M. et surface corrigée exceptés).

TABLEAU VII  
*Loyers moyens en fonction du nombre de pièces, de la catégorie de commune et de la catégorie d'immeuble*  
 (Unité : NF par an)

Nombre de pièces	Type de logement	Communes	Villes et agglomérations de moins de 100.000 h.	Villes et agglomérations de 100.000 h. et plus	Région de Paris (1)	Ensemble
		rurales				
1	Logements anciens.....	200	210	280	410	320
	Dont : En immeuble collectif.....	-	220	280	410	350
	En maison individuelle.....	190*	-	-	-	180
2	Logements anciens.....	310	350	390	470	390
	Dont : En immeuble collectif.....	360	360	400	470	420
	En maison individuelle.....	280	310	290*	530*	310
	Logements neufs.....	-	720*	1.240*	1.190*	1.010
	Dont : En immeuble collectif.....	-	750	1.240*	1.240*	1.060
3	Logements anciens.....	370	440	560	690	520
	Dont : En immeuble collectif.....	360	490	570	700	570
	En maison individuelle.....	380	340	460*	-	390
	Logements neufs.....	-	890	1.550	1.210	1.180
	Dont : En immeuble collectif.....	-	930	1.580	1.240	1.230
4	Logements anciens.....	430	520	810	1.010	620
	Dont : En immeuble collectif.....	660*	590	880	1.120	790
	En maison individuelle.....	390	460	620	-	450
	Logements neufs.....	-	1.110	1.540	1.800*	1.430
	Dont : En immeuble collectif.....	-	1.140	1.580	1.800*	1.490
5 et plus	Logements anciens.....	500	830	1.210	2.260	1.100
	Dont : En immeuble collectif.....	-	930*	1.320*	2.550*	1.460
	En maison individuelle.....	500*	780	1.060*	-	830
	Logements neufs.....	-	1.450*	-	-	2.130
	Dont : En immeuble collectif.....	-	-	-	-	2.380
Ensemble	Logements anciens.....	360	460	570	650	520
	Dont : En immeuble collectif.....	410	470	570	640	560
	En maison individuelle.....	350	450	580	770	450
	Logements neufs.....	970*	1.010	1.530	1.610	1.340
	Dont : En immeuble collectif.....	-	1.000	1.550	1.640	1.390
	En maison individuelle.....	-	1.030	-	-	1.010

(1) Agglomération et zone suburbaine de Paris.

N.-B. 1° Les loyers moyens marqués d'une astérisque sont très aléatoires (nombre d'observations de l'ordre de 25 à 50). Les loyers moyens qui ne figurent pas sur le présent tableau (marqués d'un tiret) correspondent à un nombre d'observations inférieur à 25.

2° Ce tableau est relatif aux locataires d'un logement loué vide, ayant emménagé depuis plus de 12 mois.

TABLEAU VIII

*Loyers moyens en fonction du système de loyer et de la catégorie de commune*  
(Unité : NF par an)

Type de logement	Système de loyer	Communes rurales	Villes et agglomérations de moins de 100.000 h.	Villes et agglomérations de 100.000 h. ou plus	Région de Paris (2)	Ensemble
Logements anciens	H.L.M.....	-	530*	480*	710	570
	D'après la surface corrigée.....	490	470	600	640	580
	Au système forfaitaire.....	340	460	590	650	520
	A l'amiable.....	340	460	530	720	460
	ENSEMBLE (1).....	360	460	570	650	520
Logements neufs	H.L.M.....	-	910	1.100	1.220	1.080
	D'après la surface corrigée.....	-	970*	-	-	1.160
	Libre.....	-	1.360*	2.400	3.690*	2.140
	ENSEMBLE.....	970*	1.010	1.250	1.600	1.340

(1) Y compris les logements dont le système de loyer est non déclaré.

(2) Agglomérations et zone suburbaine de Paris.

N. B. 1° Les loyers moyens marqués d'une astérisque sont très aléatoires (nombre d'observations de l'ordre de 25 à 50). Les loyers moyens qui ne figurent pas sur le présent tableau (marqués d'un tiret) correspondent à un nombre d'observations inférieur à 25.

2° Ce tableau est relatif aux locataires d'un logement loué vide, ayant emménagé depuis 12 mois.

TABLEAU IX

*Loyers moyens en fonction du système de loyer et du confort du logement*  
(Unité : NF par an)

Type de logement	Système de loyer	Logements sans eau	Logements avec eau mais sans W.-C. ni installations sanitaires	Logements avec eau et W.-C. ou installations sanitaires (2)	Logements avec eau, W.-C. et installations sanitaires	Ensemble
Logements anciens	H.L.M.....	-	-	490	770*	570
	D'après la surface corrigée.....	320	360	510	1.220	580
	Au système forfaitaire.....	270	420	520	1.040	520
	A l'amiable.....	290	360	490	1.020	460
	ENSEMBLE (1).....	300	370	500	1.110	520
Logements neufs	H.L.M.....	-	-	-	1.100	1.080
	D'après la surface corrigée.....	-	-	-	1.220	1.160
	Libre.....	-	-	-	2.420	2.140
	ENSEMBLE.....	-	-	620*	1.390	1.340

(1) Y compris les logements dont le système de loyer est non déclaré.

(2) C'est-à-dire avec W.-C. mais sans installations sanitaires ou avec installations sanitaires, mais sans W.-C.

N. B. 1° Les loyers moyens marqués d'une astérisque sont très aléatoires (nombre d'observations de l'ordre de 25 à 50). Les loyers moyens qui ne figurent pas sur le présent tableau (marqués d'un tiret) correspondent à un nombre d'observations inférieur à 25.

2° Ce tableau est relatif aux locataires d'un logement loué vide, ayant emménagé depuis plus de 12 mois.

TABLEAU X

## Mode de détermination des loyers et catégorie de commune

Type de logement	Système de loyer	Répartition (en %) selon la catégorie de commune					Répartition relative (en %) des loyers selon leur système
		Communes rurales	Villes et agglomérations de moins de 100.000 h.	Villes et agglomérations de 100.000 h. et plus	Région de Paris (2)	Ensemble	
Logements anciens	H.L.M. ....	3,9	26,8	29,1	40,2	100	2,9
	Surface corrigée.....	5,4	25,7	26,2	42,7	100	39,2
	Système forfaitaire.....	12,8	39,2	24,6	23,4	100	9,1
	A l'amiable.....	34,4	37,0	16,9	11,7	100	34,1
	ENSEMBLE (1).....	17,7	31,7	22,4	28,2	100	85,4
Logements neufs	H.L.M.....	1,3	37,5	27,4	33,8	100	9,0
	Surface corrigée.....	3,1	38,7	29,4	28,8	100	1,9
	Libre.....	13,8	30,3	37,4	18,5	100	3,3
	ENSEMBLE.....	4,5	36,0	30,0	29,5	100	14,6

(1) Y compris les logements dont le système de loyer est non déclaré (0,5 % des logements anciens).

(2) Agglomération et zone suburbaine de Paris.

TABLEAU XI

## Mode de détermination des loyers et degré de confort

Type de logement	Système de loyer	Répartition (en %) selon le degré de confort				Ensemble	Répartition relative (en %) des loyers selon leur système
		Logements sans eau	Logements avec eau, mais sans W.-C. ni installations sanitaires	Logements avec eau, et avec W.-C. ou installations sanitaires (2)	Logements avec eau, W.-C. et installations sanitaires		
Logements anciens	H.L.M.....	1,6	1,5	65,4	31,5	100	2,9
	Surface corrigée.....	11,0	34,8	34,4	19,8	100	39,2
	Système forfaitaire.....	16,6	30,7	38,6	14,1	100	9,1
	A l'amiable.....	30,4	24,4	32,8	12,4	100	34,1
	ENSEMBLE (1).....	19,0	29,2	35,2	16,6	100	85,4
Logements neufs	H.L.M.....	—	—	2,8	97,2	100	9,0
	Surface corrigée.....	—	1,9	6,1	92,0	100	1,9
	Libre.....	3,8	0,7	11,4	84,1	100	3,3
	ENSEMBLE.....	0,9	0,5	5,1	93,5	100	14,6

(1) Y compris les logements dont le système de loyer est non déclaré (0,5 % des logements anciens).

(2) C'est-à-dire avec W.-C. sans installations sanitaires ou avec installations sanitaires sans W.-C.