

CHAPITRE III

ÉTUDE DES LOYERS VERSÉS PAR LES EMMÉNAGÉS RÉCENTS

Les loyers des logements locatifs sont très dispersés. Une partie de cette hétérogénéité est due à ce que leurs occupants sont arrivés à des dates variables, les emménagés récents devant payer, à caractéristiques de logements égales, un loyer plus élevé que les ménages qui ont pu se loger depuis plus longtemps.

Ces différences seront mises en valeur par comparaison systématique des loyers de deux groupes de ménages que l'on appellera pour la commodité de l'exposé emménagés récents (E.R.) et non emménagés récents (non E.R.). Les emménagés récents se-

ront constitués par les ménages dont le chef est arrivé dans son logement après le 1^{er} janvier 1965.

On examinera tout d'abord quelques caractéristiques de structure de ces deux populations (année d'achèvement, confort du logement, nombre moyen de pièces), puis on calculera l'écart des niveaux de loyers compte tenu des différences de structure du parc de logements.

On donnera enfin quelques indications sur l'évolution des distributions des loyers des emménagés récents entre les deux enquêtes de 1963 et de 1967.

I. — COMPARAISON DES CARACTÉRISTIQUES EN 1967 DES LOGEMENTS OCCUPÉS PAR LES EMMÉNAGÉS RÉCENTS ET PAR LES NON-EMMÉNAGÉS RÉCENTS

1° Par catégorie de commune et année d'achèvement du logement

Sauf dans les communes rurales plus de la moitié des ménages arrivés depuis le 1^{er} janvier 1965 dans leur logement actuel occupent un logement neuf (achevé depuis 1949) qui n'est une HLM que dans 42 % des cas. Ce phénomène est d'autant plus accentué que la taille de l'agglomération croît : sur 100 logements neufs ayant reçu un nouveau locataire depuis le 1^{er} janvier 1965, 52 sont des HLM dans les agglomérations de moins de 100.000 habitants, 36 dans les agglomérations de 100.000 habitants et plus, 35 dans la région parisienne. La cause en est double : d'une part la faiblesse relative de la construction d'HLM locatives depuis 1965, d'autre

part la moindre mobilité des occupants d'HLM ; dans la région parisienne par exemple seulement 21,3 % des ménages occupant une HLM sont arrivés depuis le 1^{er} janvier 1965 alors que le chiffre correspondant pour l'ensemble des logements neufs est de 32,1 %.

L'examen de la dernière colonne du tableau 44 montre que la mobilité semble être plus de deux fois moindre dans les logements anciens que dans les logements neufs. On essaiera d'expliquer ci-dessous les causes de cette différence par une analyse plus détaillée.

TABLEAU 44

Ensemble des logements
Répartition selon la catégorie de commune
Comparaison emménagés récents-non emménagés récents

Catégorie de commune	Catégorie de logement	Non E.R.	E.R.	Pourcentage d'emménagés récents (1)
Communes rurales.....	Logements anciens.....	93,2	82,0	32,4
	Logements neufs.....	6,8	18,0	48,6
	dont H.L.M.....	1,4	4,0	51,1
	ENSEMBLE.....	100,0	100,0	34,5
Unités urbaines de moins de 100.000 habitants.	Logements anciens.....	71,8	44,9	16,8
	Logements neufs.....	28,2	55,1	48,4
	dont H.L.M.....	17,8	28,9	43,7
	ENSEMBLE.....	100,0	100,0	26,2
Unités urbaines de 100.000 habitants et plus.	Logements anciens.....	70,3	37,7	18,4
	Logements neufs.....	29,7	62,3	46,8
	dont H.L.M.....	17,3	22,6	35,4
	ENSEMBLE.....	100,0	100,0	29,6
Complexe résidentiel de l'agglomération parisienne.	Logements anciens.....	76,4	46,7	11,3
	Logements neufs.....	23,6	53,3	32,1
	dont H.L.M.....	14,6	18,9	21,3
	ENSEMBLE.....	100,0	100,0	17,3
ENSEMBLE.....	Logements anciens.....	75,9	48,3	18,9
	Logements neufs.....	24,1	51,7	44,0
	dont H.L.M.....	14,3	21,7	35,7
	ENSEMBLE.....	100,0	100,0	26,8

(1) Par rapport à l'ensemble des ménages des mêmes catégories de commune et de logement.

2° Par catégorie de commune et degré de confort du logement

TABLEAU 45

Logements anciens
Degré de confort des logements loués vides par catégorie de commune
Comparaison emménagés récents-non emménagés récents

Catégorie de commune	Degré de confort	Logements anciens		Pourcentage d'E.R. par rapport à l'ensemble des ménages de la même catégorie
		Non E.R.	E.R.	
Communes rurales.....	Logements sans eau.....	31,6	19,2	16,0
	Logements avec eau seule.....	22,7	17,3	19,3
	Logements avec eau, W. C. ou I. S.....	35,4	46,4	29,2
	Logements avec eau, W. C. et I. S. sans C. C..	7,7	14,1	36,4
	Logements avec eau, W. C., I. S. et C. C.....	2,6	3,0	26,4 (1)
	ENSEMBLE.....	100,0	100,0	23,9
Unités urbaines de moins de 100.000 habitants.	Logements sans eau.....	8,7	4,5	13,4
	Logements avec eau seule.....	31,5	30,2	22,3
	Logements avec eau, W. C. ou I. S.....	38,6	32,8	20,3
	Logements avec eau, W. C. et I. S. sans C. C..	15,4	24,3	32,1
	Logements avec eau, W. C., I. S. et C. C.....	5,8	8,2	29,7
	ENSEMBLE.....	100,0	100,0	23,0
Unités urbaines de 100.000 habitants et plus.	Logements sans eau.....	6,8	2,9	8,9
	Logements avec eau seule.....	35,5	34,5	18,0
	Logements avec eau, W. C. ou I. S.....	35,0	33,1	17,5
	Logements avec eau, W. C. et I. S. sans C. C..	15,4	18,8	21,5
	Logements avec eau, W. C., I. S. et C. C.....	7,3	10,7	24,9
	ENSEMBLE.....	100,0	100,0	18,4
Complexe résidentiel de l'agglomération parisienne.	Logements sans eau.....	4,6	1,3	3,4 (1)
	Logements avec eau seule.....	28,6	38,2	14,6
	Logements avec eau, W. C. ou I. S.....	32,4	22,0	8,0
	Logements avec eau, W. C. et I. S. sans C. C..	14,0	19,4	15,1
	Logements avec eau, W. C., I. S. et C. C.....	20,4	19,1	10,7
	ENSEMBLE.....	100,0	100,0	11,3
ENSEMBLE.....	Logements sans eau.....	11,2	7,2	13,0
	Logements avec eau seule.....	30,0	29,4	18,6
	Logements avec eau, W. C. ou I. S.....	35,3	34,4	18,5
	Logements avec eau, W. C. et I. S. sans C. C..	13,6	19,7	25,3
	Logements avec eau, W. C., I. S. et C. C.....	9,9	9,3	18,0
	ENSEMBLE.....	100,0	100,0	18,9

(1) Pourcentage aléatoire (moins de 20 emménagés récents).

TABLEAU 46

Logements neufs
Degré de confort des logements loués vides par catégorie de commune
Comparaison emménagés récents-non emménagés récents

Catégorie de commune	Degré de confort	Logements neufs	
		Non E.R.	E.R.
Communes rurales	Logements n'ayant pas à la fois eau, W. C. et I. S..	19,1	8,6 (1)
	Logements avec eau, W. C. et I. S. sans C. C.	40,0	48,1
	Logements avec eau, W. C., I. S. et C. C.	40,9	43,3
	ENSEMBLE	100,0	100,0
Unités urbaines de moins de 100.000 habitants.	Logements n'ayant pas à la fois eau, W. C. et I. S..	1,8	1,9 (1)
	Logements avec eau, W. C. et I. S. sans C. C.	40,8	19,1
	Logements avec eau, W. C., I. S. et C. C.	57,4	79,0
	ENSEMBLE	100,0	100,0
Unités urbaines de 100.000 habitants et plus.	Logements n'ayant pas à la fois eau, W. C. et I. S..	4,3	2,9
	Logements avec eau, W. C. et I. S. sans C. C.	35,9	16,2
	Logements avec eau, W. C., I. S. et C. C.	59,8	80,9
	ENSEMBLE	100,0	100,0
Complexe résidentiel de l'agglomération parisienne.	Logements n'ayant pas à la fois eau, W. C. et I. S..	4,4	2,5 (1)
	Logements avec eau, W. C. et I. S. sans C. C.	17,7	3,1 (1)
	Logements avec eau, W. C., I. S. et C. C.	77,9	94,4
	ENSEMBLE	100,0	100,0
	Logements n'ayant pas à la fois eau, W. C. et I. S..	4,1	2,7
	Logements avec eau, W. C. et I. S. sans C. C.	35,1	16,7
	Logements avec eau, W. C., I. S. et C. C.	60,8	80,6
	ENSEMBLE	100,0	100,0

(1) Pourcentage aléatoire (moins de 20 emménagés récents).

Le tableau 45 montre pour les logements anciens qu'en moyenne les logements occupés par les emménagés récents sont plus confortables que ceux occupés par les autres ménages : *le tiers des emménagés récents dans des communes urbaines dispose de l'eau, des WC et d'une installation sanitaire contre 25 % environ des non emménagés récents.* Cette différence de structure est liée à une plus grande mobilité dans les logements les plus confortables (sauf dans la région parisienne). Le phénomène est

encore plus net pour les logements neufs : plus de 80 % de ceux d'entre eux qui sont occupés par des emménagés récents sont classés dans la catégorie de confort la plus élevée.

Si on définit la mobilité des locataires à un instant donné comme le pourcentage par unité de temps de locataires ayant quitté leur logement il faut remarquer que la mesure qui en a été donnée implicitement ci-dessus (pourcentage de locataires emménagés depuis le 1-1-1965) est trop sommaire.

Examinons en effet sous l'angle théorique la liaison entre les libérations de locaux qui étaient antérieurement loués (déménagements de locataires) et les emménagements de nouveaux locataires :

Un logement libéré par un locataire peut :

- soit accueillir un nouveau locataire (emménagement);
- soit devenir non locatif tout en restant résidence principale (repris par le propriétaire...);
- soit cesser d'être résidence principale (vacant, détruit, transformé en bureaux...).

Des locaux non occupés antérieurement par des locataires peuvent aussi être loués. Il s'agit :

- des logements qui n'étaient pas résidences principales (vacants, secondaires, bureaux...);
- des logements utilisés antérieurement à titre de résidence principale mais qui n'étaient pas à usage locatif;
- des logements achevés récemment et qui n'ont jamais été occupés.

On en déduit donc pour une période quelconque (1):

- déménagements
- = emménagements
- + solde des modifications de statut d'occupation (locataire propriétaire)
- + solde des désaffectations de logements locatifs
- construction de logements neufs à usage locatif.

Pour les logements anciens l'assimilation déménagements-emménagements conduit à surestimer légèrement le nombre de déménagements (car les soldes sont tous deux négatifs). Pour les logements neufs on surestimerait de même fortement les déménagements (si les soldes sont très faibles, la construction est très importante).

On a donc décidé de retenir comme indicateur approché (2) de la mobilité par catégorie de ménage le pourcentage d'emménagés récents dans les logements achevés avant le 1^{er} janvier 1965.

On obtient ainsi le tableau ci-dessous :

TABLEAU 47

Pourcentage d'emménagés récents par rapport à l'ensemble des locataires de la même catégorie de commune (enquête de 1967)

(On a porté entre parenthèses le pourcentage annuel minimum de libérations correspondant à chaque catégorie de logement)

	Taux bruts			Indicateurs de mobilité		
	Logements anciens	Logements neufs H.L.M.	Logements neufs non H.L.M.	Logements anciens ayant eau, W.C. et I.S.	Logements neufs achevés avant le 1-1-1965	
					H.L.M.	non H.L.M.
Communes rurales.....	23,9	51,1 (1)	47,9 (1)	34,2 (13,3)	26,7 (1) (10,5)	37,2 (14,3)
Unités urbaines de moins de 100.000 habitants.....	23,0	43,7	54,9	31,5 (12,3)	27,3 (10,8)	42,3 (16,1)
Unités urbaines de 100.000 habitants et plus.....	18,4	35,4	57,3	22,6 (9,0)	23,6 (9,1)	46,4 (17,6)
Complexe résidentiel de l'agglomération parisienne.....	11,3	21,3	44,6	12,8 (5,2)	12,1 (5,0)	35,7 (13,8)
ENSEMBLE.....	18,9	35,7	53,0	22,4 (9,0)	22,1 (8,9)	41,9 (16,0)

(1) Résultat aléatoire.

(1) Bien entendu si on prend une période relativement longue et si on compte le nombre de ménages qui ont changé de logement depuis le début de la période (méthode retenue dans l'enquête) on aura une sous-estimation du nombre d'emménagements

(et de déménagements) puisqu'on ne tient pas compte des locataires ayant déménagé plus d'une fois.

(2) Et sous-estimé puisque les effets non pris en compte accroîtraient le nombre de déménagements.

L'examen du tableau apporte deux indications :

— dans les communes urbaines, les seules où la comparaison utilise un nombre suffisant d'observations, la mobilité n'est pas très différente entre les logements anciens confortables et les logements neufs HLM. Elle est par contre plus importante pour les logements neufs non HLM. Ces différences peuvent être largement expliquées pour chaque catégorie de commune par l'écart séparant le loyer actuel d'un éventuel candidat au déménagement, du loyer moyen qu'il serait obligé de payer pour un logement confortable au cas où il déménagerait.

— la mobilité est inférieure dans la région parisienne à ce qu'elle est en province, quelle que soit la catégorie de logement. Cette différence s'explique par la faiblesse relative depuis 1964, de la construction d'HLM à usage locatif dans cette région et une grande disparité des niveaux de loyers selon leur mode de fixation juridique (cf. tableau 28) ou l'année d'arrivée du chef de ménage (cf. tableau 57).

Le tableau 48 ci-dessous donne les pourcentages correspondant à l'enquête de 1963.

TABLEAU 48

Pourcentage d'emménagés récents par rapport à l'ensemble des locataires de la même catégorie de commune (enquête de 1963)

(le pourcentage annuel minimum de libérations correspondant à chaque catégorie de logement est porté entre parenthèses)

Catégorie de commune	Taux bruts			Indicateurs de mobilité		
	Logements anciens	Logements neufs		Logements anciens ayant eau, W.C. et I.S.	Logements neufs achevés avant le 1 ^{er} janvier 1961	
		H.L.M.	Non H.L.M.		H.L.M.	Non H.L.M.
Communes rurales.....	20,5	42,2	44,6	34,3 (11,7)	29,8 (10,3)	34,0 (11,6)
Unités urbaines de moins de 100.000 habitants.....	23,9	53,0	60,5	34,9 (11,9)	31,0 (10,7)	42,3 (14,2)
Unités urbaines de 100.000 habitants et plus.....	19,7	45,1	62,2	18,1 (6,4)	21,9 (7,7)	43,2 (14,4)
Complexe résidentiel de l'agglomération parisienne.....	11,8	39,6	58,5	13,6 (4,9)	22,1 (7,8)	37,8 (12,8)
ENSEMBLE.....	18,8	46,8	59,6	22,5 (7,9)	25,7 (8,9)	40,9 (13,7)

En 1963 les emménagés récents étaient constitués par l'ensemble des ménages arrivés entre janvier 1961 et octobre 1963 (32 mois), en 1967 par les ménages arrivés entre janvier 1965 et avril 1967 (28 mois). On comparera donc de préférence les pourcentages annuels minima de libération.

On peut remarquer que la mobilité dans les H.L.M. est restée globalement stable tandis que celle des logements anciens et neufs autres qu'H.L.M. a augmenté. On constate toutefois que la mobilité

des occupants d'H.L.M. augmente dans les unités urbaines de 100.000 habitants et plus alors qu'elle a diminué dans le complexe résidentiel de l'agglomération parisienne. Ces évolutions divergentes sont liées aux taux d'accroissement du parc nettement différents dans ces deux groupes d'agglomérations : la faiblesse de l'offre d'HLM locatives nouvelles a restreint par ricochet les déménagements d'H.L.M. plus anciennes dont les occupants seraient venus en grande partie dans les HLM nouvelles.

3° Nombre moyen de pièces par catégorie de commune et catégorie de logement

TABLEAU 49

Nombre moyen de pièces par ménage, par catégorie de commune et type de logement

Catégorie de logement Catégorie de commune	Logements anciens				Logements neufs		Logements neufs non H.L.M.	
	Ensemble.		Logements avec eau, W.C. et I.S.		H.L.M.			
	ER	Non ER	ER	Non ER	ER	Non ER	ER	Non ER
Communes rurales.....	3,1	3,1	4,1	4,3	3,7 (1)	3,4 (1)	3,6 (1)	3,4 (1)
Unités urbaines de moins de 100.000 habitants.	3,0	2,9	3,8	3,5	3,3	3,5	3,4	3,6
Unités urbaines de 100.000 habitants et plus...	2,7	2,7	3,6	3,6	3,2	3,4	3,3	3,3
Région parisienne.....	2,2	2,4	2,7	3,0	3,3	3,1	2,8	3,0
ENSEMBLE.....	2,8	2,7	3,6	3,4	3,3	3,3	3,3	3,3

(1) Résultat aléatoire.

Les différences entre emménagés récents et autres ménages sont peu sensibles. Dans la région parisienne les emménagés récents dans des logements anciens confortables ou dans des logements neufs non HLM

occupent des logements en moyenne plus petits que les non emménagés récents. Ce phénomène ne se retrouve pas pour la province.

II. — COMPARAISON DES NIVEAUX DE LOYER DES EMMÉNAGÉS RÉCENTS ET DES NON-EMMÉNAGÉS RÉCENTS

On reprendra ici le schéma de présentation retenu pour l'étude de l'évolution des loyers entre 1963 et 1967 (chapitre I), le niveau des loyers des non emménagés récents servant de base.

1° L'ensemble des logements par catégorie de commune selon l'année d'achèvement du logement.

Les résultats de la comparaison des loyers moyens figurent sur le tableau 50 ci-dessous.

L'écart entre les loyers moyens des emménagés récents et des autres ménages est de près de 75 %. Il est plus important pour les logements anciens

que pour les logements neufs non HLM et surtout pour les logements neufs HLM.

Pour une appréciation correcte de cet écart, il faut remarquer qu'une grande partie de celui-ci est dû à un effet de structure, les emménagés récents étant plus nombreux dans les logements neufs (ou les loyers sont plus élevés) que dans les logements anciens (cf. ci-dessus § I.). Ce phénomène est confirmé par le fait que l'écart sur l'ensemble des loyers est plus important que sur chacune des catégories (anciens, neufs HLM, neufs non HLM).

Après une étude plus détaillée par catégorie de logement, on s'efforcera d'apprécier ci-dessous l'importance de cet effet de structure.

TABLEAU 50

**Loyer moyen de l'ensemble des logements
selon la catégorie de commune et de l'année d'achèvement du logement
Comparaison emménagés récents-non emménagés récents**

Catégorie de logement Catégorie de commune	Logements anciens		Logements neufs H.L.M.		Logements neufs non H.L.M.		Ensemble	
	Loyer moyen (F/an)	Pourcentage d'écart $\left(\frac{ER}{non\ ER}\right)$	Loyer moyen (F/an)	Pourcentage d'écart $\left(\frac{ER}{non\ ER}\right)$	Loyer moyen (F/an)	Pourcentage d'écart $\left(\frac{ER}{non\ ER}\right)$	Loyer moyen (F/an)	Pourcentage d'écart $\left(\frac{ER}{non\ ER}\right)$
Communes rurales :								
Non E. R.....	712		1.485		1.788		781	
E. R.....	1.178	65,4	2.010 (1)	35,4 (1)	3.012	68,5 (1)	1.468	88,0
Unités urbaines de moins de 100.000 habitants :								
Non E. R.....	1.087		1.683		2.706		1.361	
E. R.....	1.774	63,2	1.952	16,0	3.441	27,2	2.270	66,8
Unités urbaines de 100.000 habitants et plus :								
Non E. R.....	1.084		1.726		2.862		1.416	
E. R.....	1.800	66,1	1.961	13,6	3.903	36,4	2.672	88,7
Complexe résidentiel de l'agglomération parisienne :								
Non E. R.....	1.392		1.958		3.359		1.651	
E. R.....	2.053	47,5	2.390	22,1	4.620	37,5	2.999	81,6
ENSEMBLE :								
Non E. R.....	1.108		1.776		2.858		1.375	
E. R.....	1.686	51,7	2.020	13,7	3.825	33,8	2.401	74,6

(1) Résultat aléatoire.

2° Les logements anciens**a. LES ÉCARTS MESURÉS SUR L'ENSEMBLE DES LOGEMENTS**

Le tableau 45 ci-dessus montrant l'importance des différences de confort des logements occupés par des emménagés récents et d'autres ménages, il conviendrait d'analyser les écarts de loyer en tenant compte de ce critère. Il n'est toutefois pas possible de présenter un tableau croisant avec le confort, le nombre de pièces ou la catégorie de communes; en effet à ce niveau élémentaire les résultats sont trop aléatoires. Toutefois pour tenir compte des différences de structure des deux catégories de ménages on a calculé des indices de prix définis comme le rapport des loyers effectivement

payés par les emménagés récents à ceux que verseraient des ménages non emménagés récents pour un ensemble de logements présentant des caractéristiques de *localisation* (catégorie de commune) *nombre de pièces* et *confort* identiques (principe de l'indice de Paasche (3)) (4).

(3) Les formules utilisées sont indiquées en Introduction page 121.

(4) Les écarts seraient encore plus grands si on comparait aux emménagés récents les ménages arrivés depuis très longtemps dans leur logement : par exemple, à caractéristiques de *localisation*, *confort* et *nombre de pièces* identiques, les loyers des emménagés récents sont supérieurs en moyenne de 75 % à ceux des ménages arrivés dans leur logement avant 1949 et de 58 % à ceux des ménages arrivés entre 1949 et 1957.

On pourra être frappé de la faible différence entre l'indice de valeur au niveau de la France entière (151,7) et l'indice de prix correspondant (150,0) alors que l'on sait par ailleurs que l'accroissement de confort est très important lorsque l'on passe des logements occupés par des non emménagés récents à ceux qui sont loués à des emménagés récents (cf. tableau 45). Ce premier effet de structure (selon le confort) est en effet presque compensé par un

effet de structure selon la localisation : les emménagés récents sont proportionnellement plus nombreux dans les zones géographiques où les loyers sont plus faibles (communes rurales et unités urbaines de province) que dans la région parisienne (cf. tableau 44). Pour les logements de la région parisienne un léger effet de structure selon le nombre de pièces (cf. tableau 49) joue aussi dans le sens de l'atténuation de l'écart.

TABLEAU 51

*Loyer moyen des logements anciens par catégorie de confort
Comparaison emménagés récents-non emménagés récents*

Catégorie de confort	Loyers moyens		Indices	
	ER	Non ER	de valeur (1) (rapport des loyers moyens)	de prix (1)
Sans eau.....	761	467	163,0	163,1
Avec eau seulement.....	1.068	726	147,1	148,7
Avec eau, W.-C. ou I. S.....	1.409	1.020	138,1	149,6
Avec eau, W.-C. et I. S. sans C. C.....	2.367	1.628	145,4	149,5
Avec eau, W.-C. et I. S. avec C. C.....	3.880	2.597	149,4	150,5
ENSEMBLE.....	1.681	1.108	151,7	150,0

(1) Les formules utilisées sont indiquées en introduction page 121.

Le tableau 51 montre que le surcroît de prix payé par les emménagés récents est sensiblement

identique (en pourcentage) quelle que soit la catégorie de confort.

TABLEAU 52

*Loyer moyen des logements anciens, par catégorie de commune
Comparaison emménagés récents-non emménagés récents*

Catégorie de confort	Loyers moyens		Indices	
	ER	Non ER	de valeur (1) (rapport des loyers moyens)	de prix (1)
Communes rurales.....	1.178	712	165,4	158,5
Unités urbaines de moins de 100.000 habitants.....	1.774	1.087	163,2	144,5
Unités urbaines de 100.000 habitants et plus...	1.800	1.084	166,1	148,6
Complexe résidentiel de l'agglomération parisienne.....	2.053	1.392	147,5	156,0
ENSEMBLE.....	1.681	1.108	151,7	150,0

(1) Les formules utilisées sont indiquées en introduction page 121.

Le calcul d'indices des prix effectué au tableau 52 montre que, mis à part le cas des communes rurales, les écarts entre les loyers des logements nouvellement loués et ceux des logements occupés depuis longtemps augmentent légèrement avec la

catégorie de commune. Ce phénomène est dû vraisemblablement à l'importance du secteur réglementé dans les agglomérations importantes et surtout à Paris : la libération des logements se traduit alors en général par une forte hausse des loyers.

TABLEAU 53

*Loyer moyen des logements anciens par nombre de pièces
Comparaison emménagés récents-non emménagés récents*

Nombre de pièces	Loyers moyens		Indices	
	E R	Non E R	de valeur (rapport des loyers moyens)	de prix
1.....	1.024	634	161,5	163,4
2.....	1.395	892	156,4	163,2
3.....	1.725	1.190	145,0	144,7
4.....	2.053	1.389	147,8	141,8
5.....	2.252	1.877	120,0	141,5
Ensemble (y compris les logements de 6 pièces et plus).....	1.681	1.108	151,7	150,0

Le tableau 53 montre de façon très nette que l'écart de prix des loyers des emménagés récents et des autres ménages est beaucoup plus important pour les petits logements (de 1 et 2 pièces) que pour les logements plus grands.

b. LES DIFFÉRENCES DE LOYER SELON LE SYSTÈME JURIDIQUE

On a vu au chapitre II que les deux principaux modes de fixation du loyer sont le système « à l'amiable ou libre » et le système scientifique. Cependant la plupart des emménagés récents voient leur loyer fixé librement car les textes légaux prévoient, moyennant certaines conditions (5), la libération des loyers des locaux antérieurement taxés au moment du changement de locataire. (Tableau 54).

(5) Voir annexe II.

Le nombre d'emménagés récents dans des logements à un système autre qu'amiable étant très faible on a simplement donné dans le tableau 55 ci-dessous quelques indications sur les loyers des emménagés récents à un niveau très agrégé.

Comme on pouvait s'y attendre les loyers des emménagés récents dans des logements à la surface corrigée ne sont que légèrement plus élevés que ceux des non emménagés récents tandis que les écarts sont beaucoup plus substantiels pour les logements « à l'amiable ou librement ». Les indices des catégories « H.L.M. » et « forfaitaire » sont assez aléatoires. Il en est de même des indices « surface corrigée » au niveau de chaque catégorie de commune. L'indice des loyers des emménagés récents à la surface corrigée est plus faible à Paris que celui des autres ménages ; il s'agit d'un effet dû à la taille moyenne des logements, les logements des emménagés récents étant plus petits que ceux des non emménagés récents.

TABLEAU 54

**Répartition de 100 ménages de chaque catégorie de commune selon leur système de loyer
Comparaison emménagés récents-non emménagés récents**

Système de loyer Catégorie de commune	« Amiable ou libre »	Surface corrigée	Autres systèmes	Ensemble
	Communes rurales :			
Non ER	91,2	4,8	4,0	100,0
ER	96,8	ε	3,2	100,0
Unités urbaines de moins de 100.000 habitants :				
Non ER	55,6	33,1	11,3	100,0
ER	92,0	6,1	1,9	100,0
Unités urbaines de 100.000 habitants et plus :				
Non ER	35,9	54,2	9,9	100,0
ER	80,5	11,0	8,5	100,0
Complexe résidentiel de l'agglomération parisienne :				
Non ER	19,8	64,0	16,2	100,0
ER	49,5	38,4	12,1	100,0
ENSEMBLE :				
Non ER	46,7	42,3	11,0	100,0
ER	82,2	11,1	6,7	100,0

TABLEAU 55

**Loyer moyen par logement, en 1967, des logements anciens
en fonction de l'année d'arrivée du chef de ménage dans le logement**

(Unité : F/an)

Système de loyer Catégorie de commune	Communes rurales		Unités urbaines de province		Région parisienne		Ensemble	
	non ER	ER	non ER	ER	non ER	ER	non ER	ER
H.L.M. :								
Loyer par logement	(2)	(2)	848	1.036 (1)	1.261	1.454 (1)	1.110	1.198
Indice (3)	-	-	100	122 (1)	100	115 (1)	100	108
Surface corrigée :								
Loyer par logement	(2)	(2)	1.019	1.506	1.367	1.261	1.166	1.359
Indice (3)	-	-	100	148	100	92	100	117
Système forfaitaire :								
Loyer par logement	(2)	(2)	998	1.398	1.194	1.945 (1)	1.043	1.577
Indice (3)	-	-	100	140	100	163 (1)	100	151
« Amiable ou libre » :								
Loyer par logement	701	1.170	1.174	1.862	1.644	2.826	1.064	1.756
Indice (3)	100	167	100	159	100	172	100	165
ENSEMBLE :								
Loyer par logement	712	1.178	1.087	1.793	1.392	2.053	1.108	1.686
Indice (3)	100	165	100	165	100	147	100	152

(1) Résultat aléatoire.

(2) Nombre d'observations insuffisant.

(3) De valeur (rapport des loyers moyens par logement).

3° Les logements neufs

a. COMPARAISON EMMÉNAGÉS RÉCENTS.
NON EMMÉNAGÉS RÉCENTS

Le tableau 50 ci-dessus montre que les différences de loyers entre emménagés récents et non emména-

gés récents dans des logements neufs HLM sont plus faibles que pour les logements anciens. Elles semblent plus importantes dans la région parisienne ainsi que pour les grands logements, mais il s'agit simplement d'un effet dû à la différence de structure des logements occupés par les deux catégories de ménage (tableau 56).

TABLEAU 56

Loyer moyen des locataires d'un local neuf H.L.M. par catégorie de commune et nombre de pièces
Comparaison emménagés récents-non emménagés récents

Nombre de pièces	Catégorie de commune	Unités urbaines de moins de 100.000 h.		Unités urbaines de 100.000 h. et plus		Complexe résidentiel de l'agglomération parisienne		Ensemble (y compris les communes rurales)		
		Loyer moyen (F/an)	Indice d'écart $100 \times \frac{ER}{non ER}$	Loyer moyen (F/an)	Indice d'écart $100 \times \frac{ER}{non ER}$	Loyer moyen (F/an)	Indice d'écart $100 \times \frac{ER}{non ER}$	Loyer moyen (F/an)	Indice d'écart $100 \times \frac{ER}{non ER}$	Indice de prix (2)
1.....	Non ER ER	- -	- -	886(1) 945(1)	107,3 (1)	1.100 -	- -	991 (1) 991 (1)	100,0(1)	119,3 (1)
2.....	Non ER ER	1.241 1.446	116,5	1.190 1.329	111,7	1.509 1.662	110,1	1.325 1.438	118,5	113,5
3.....	Non ER ER	1.477 1.839	124,5	1.592 1.865	117,1	1.946 2.309	118,7	1.658 1.910	115,2	121,1
4.....	Non ER ER	1.914 2.212	115,6	1.983 2.368	119,4	2.223 2.752	123,8	2.011 2.327	115,7	118,2
5 et plus.....	Non ER ER	2.245 2.566	114,3	2.381 2.803	117,7	2.898(1) 3.327(1)	114,8(1)	2.309 2.750	116,1	116,0
ENSEMBLE...	Non ER ER	1.683 1.952	115,9	1.726 1.961	113,6	1.958 2.390	122,1	1.760 2.020	114,8	-
Indice de prix (2)...			118,8		116,9		118,8			118,5

(1) Nombre aléatoire.

(2) Obtenu en effectuant le rapport des loyers effectivement payés par les emménagés récents à ceux qu'ils auraient payés pour des logements identiques en nombre et en qualité à ceux qu'ils occupent mais dans lesquels ils ne seraient pas emménagés récents. On trouvera en introduction page 121 les formules (indice de Paasche) utilisées.

TABLEAU 57

**Loyer moyen des locataires d'un local neuf non H.L.M.
loué vide par catégorie de commune et nombre de pièces**

Nombre de pièces	Catégorie de commune	Unités urbaines de moins de 100.000 h.		Unités urbaines de 100.000 h. et plus		Complexe résidentiel de l'agglomération parisienne		Ensemble (y compris les communes rurales)		
		Loyer moyen (F/an)	Indice d'écart $100 \times \frac{ER}{non\ ER}$	Loyer moyen (F/an)	Indice d'écart $100 \times \frac{ER}{non\ ER}$	Loyer moyen (F/an)	Indice d'écart $100 \times \frac{ER}{non\ ER}$	Loyer moyen (F/an)	Indice d'écart $100 \times \frac{ER}{non\ ER}$	Indice de prix (2)
1.....	Non ER	-	-	2.437 (1)		2.844 (1)		2.278		
	ER	-	-	3.205	131,5 (1)	4.686 (1)	164,8	3.442	151,1	148,9
2.....	Non ER	1.968		2.066		2.209		2.026		
	ER	2.514	127,7	3.215	155,6	4.077	184,6	3.283	162,0	159,2
3.....	Non ER	2.620		2.868		3.433		2.861		
	ER	3.268	124,7	3.802	132,6	4.905	142,9	3.776	132,0	132,1
4.....	Non ER	2.952		3.192		3.971		3.188		
	ER	3.869	131,1	4.190	131,3	4.429	111,5	4.033	126,5	127,9
5 et plus.....	Non ER	2.677		3.187		4.642 (1)		3.192		
	ER	3.847	143,7	4.728	148,4	6.449 (1)	138,9	4.432	138,8	141,8
ENSEMBLE... Non ER		2.706		2.862		3.359		2.858		
ER		3.441	127,2	3.903	136,4	4.620	137,5	3.825	133,8	
Indice de prix (2) ..			131,0		136,1		143,5			135,7

(1) Nombre aléatoire.

(2) Voir note (2) du tableau précédent.

On constate sur le tableau 57 que les écarts emménagés récents, non emménagés récents dans les logements neufs non H.L.M. croissent avec la taille de l'agglomération.

Dans les unités urbaines de plus de 100.000 habitants et surtout dans la région parisienne les écarts sont particulièrement importants pour les petits logements.

b. ESSAI DE MESURE DES EFFETS « ANNÉE D'ACHÈVEMENT » ET « ANNÉE D'ARRIVÉE DU CHEF DE MÉNAGE » SUR LE NIVEAU DES LOYERS.

On a vu (chapitre I, § II 3) que les loyers des logements neufs étaient nettement différents selon qu'ils avaient été achevés récemment ou non. Le § a ci-dessus montre de même un écart assez impor-

tant selon l'année d'arrivée du chef de ménage dans le logement. Ces deux facteurs d'explication du niveau des loyers sont liés : par exemple tous les occupants de logements achevés après le 1^{er} janvier 1965 sont arrivés depuis la même date; ce sont par définition des « emménagés récents ». Il sera donc difficile d'apprécier *séparément* l'effet année d'achèvement et l'effet année d'arrivée sur le niveau des loyers.

La méthode retenue a été la suivante :

On a distingué dans l'ensemble des propriétaires non seulement les organismes H.L.M. mais aussi sociétés et particuliers dont les comportements pouvaient être différents. Afin de constituer des groupes plus homogènes, on a éliminé du champ de cette étude les logements dont le propriétaire est un parent du locataire ou est une administration.

Pour chacun des trois groupes de logements (H.L.M., propriétaire particulier, propriétaire société) l'ensemble des logements neufs a été réparti en

— 4 classes d'année d'achèvement (repérées par l'indice i) : Avant 1958; de 1958 à 1961; 1962 à 1964; 1965 à 1967;

— et 4 classes d'année d'arrivée du chef de ménage (repérées par l'indice j) : Avant 1959; de 1959 à 1963; 1963-1964; 1965 à 1967.

On a posé :

\bar{l}_{ij} : loyer moyen du logement d'année d'achèvement i et dont le chef de ménage est arrivé au cours de la période j .

q_{ij} : nombre de logements achevés au cours de la période i et dont le chef de ménage est arrivé au cours de la période j .

I_j : ensemble des périodes i possibles lorsque j est fixé. Par exemple si $j = 3$ (ménage arrivé en 1963 ou 1964), $I_3 = \{1, 2, 3\}$ (le logement n'a pu être achevé en 1965 ou après);

J_i : ensemble des périodes J possibles lorsque i est fixé.

Calcul de l'effet année d'achèvement : on a calculé d'abord la « décote » $p_{1, i-1, i}$ de la période $i-1$ par rapport à la période i , comme moyenne pondérée des « décotes » élémentaires $\left(\frac{\bar{l}_{i-1, j}}{\bar{l}_{i, j}}\right)$ à période d'arrivée fixée, puis ramené le résultat à la période 4 (la plus récente) qui sert de base aux calculs en utilisant un indice chaîne :

$$p_{1, i-1, i} = \frac{\sum_{j \in J_{i-1}} q_{i-1, j} \bar{l}_{i-1, j}}{\sum_{j \in J_{i-1}} q_{i-1, j} \bar{l}_{i, j}}$$

et
$$p_{i-1, 4} = \prod_{k \geq i} p_{1, k-1, k}$$

(indice de l'effet année d'achèvement).

Calcul de l'effet année d'arrivée : on a utilisé les mêmes formules que ci-dessus en permutant i et j ;

Modalités de calcul : afin d'éliminer dans la mesure du possible les effets de structure on a effectué les calculs au niveau de chaque catégorie de commune, et on a transformé les loyers moyens

de façon à ce qu'ils correspondent au même nombre de pièces. La variabilité des indices élémentaires reste cependant importante et les résultats indiqués ci-dessous doivent être interprétés avec prudence.

TABLEAU 58

Effet de l'année d'achèvement du logement sur le niveau du loyer selon la nature du propriétaire (base 100 : loyer des logements achevés en 1965 ou après)

Année d'achèvement	Nature du propriétaire		
	H.L.M.	Société	Particulier
Avant 1958.....	72,7	75,6	83,6
De 1958 à 1961.....	80,8	88,9	85,6
1962-1964.....	90,0	103,5	92,6
1965 à 1967.....	100,0	100,0	100,0

TABLEAU 59

Effet de l'année d'arrivée du chef de ménage sur le niveau du loyer selon la nature du propriétaire (base 100 : loyer des logements occupés en 1965 ou après)

Année d'occupation	Nature du propriétaire		
	H.L.M.	Société	Particulier
Avant 1959.....	105,5	66,8	63,1
De 1959 à 1962.....	102,9	80,0	83,6
1963-1964.....	99,4	78,2	94,5
1965 à 1967.....	100,0	100,0	100,0

Ces deux tableaux font ressortir la différence de comportement des propriétaires suivant qu'il s'agit ou non d'organismes HLM :

— Le niveau des loyers HLM dépend quasi exclusivement de l'année d'achèvement du logement, ce qui s'explique par les règles de gestion de ces organismes. Les loyers des locataires arrivés depuis longtemps dans leur logement (à année d'achèvement du logement identique) semblent plus élevés que ceux des autres ménages; ce résultat est probablement dû à l'application plus fréquente de surloyers aux ménages arrivés depuis longtemps.

— les résultats relatifs aux deux autres catégories de propriétaires sont plus aléatoires (l'échantillon est en effet plus réduit). Il semble que lorsque le propriétaire est un particulier les effets « année d'achèvement » et « année d'arrivée » soient du même ordre de grandeur et assez réguliers. Par contre lorsque le propriétaire est une société, on trouve une stabilisation et même une légère baisse du niveau des loyers pour les années d'achèvement les plus récentes alors qu'au contraire le « rattrapage » du niveau le plus élevé après la libération d'un logement déjà occupé est très net. Ce dernier phénomène étant particulièrement sensible sur les indices élémentaires calculés pour la région parisienne, il est possible qu'il soit dû à des différences de localisation dans cette zone des logements achevés avant et depuis 1965 (déplacement vers une banlieue plus lointaine correspondant à des loyers plus faibles).

Quoiqu'il en soit, le tableau 58 montre une aug-

mentation d'ensemble importante des loyers au fur et à mesure que l'année d'achèvement des logements correspondants est récente. Cette évolution est due à deux causes :

— hausse de prix pure (accroissement du coût de la construction);

— amélioration de la qualité (par exemple augmentation de la surface moyenne par pièce (6)).

En l'absence d'un système objectif de mesure de la qualité des logements neufs, il est impossible de séparer ces deux effets (7).

(6) Mais pas du nombre de pièces : ce phénomène a déjà été pris en compte dans le calcul des indices (cf. ci-dessus « modalités de calcul »).

(7) En situation de « nationalité » parfaite, dans leur comportement des propriétaires et des locataires les indices du tableau 58 mesureraient correctement l'accroissement moyen de qualité. Malheureusement, compte tenu de la multiplicité des organismes constructeurs et des mobiles qui les animent, ainsi que de la spécificité du « bien » logement, cette hypothèse serait trop forte, même pour le secteur non H.L.M.

III. — QUELQUES CARACTÉRISTIQUES DE DISTRIBUTION DU LOYER DES EMMÉNAGÉS RÉCENTS, COMPARAISON 1963-1967

La comparaison des distributions des emménagés récents selon leur niveau de loyer en 1963 et en 1967 (graphiques XV et XVI) montre une tendance assez nette au resserrement de la dispersion des loyers :

— les bas niveaux de loyers ne se rencontrent presque plus pour les emménagés récents dans des logements neufs non H.L.M. : 15 % de ces ménages payaient en 1963 un loyer inférieur à 100 F par mois il n'en reste plus en 1967 que 4 % environ. Par contre l'augmentation a été plus réduite aux niveaux de loyers supérieurs;

— on constate de même une très forte augmentation des bas niveaux de loyers des logements anciens confortables qui deviennent assez proches de ceux des H.L.M. Compte tenu des différences de taille de ces deux catégories de logements, les moins élevés des loyers payés par les emménagés récents dans des logements anciens confortables sont donc en réalité égaux ou même supérieurs à ceux versés par leurs homologues entrant dans des H.L.M. A l'autre extrémité de l'échelle les libérations de loyers de logements anciens de bonne qualité (fréquentes pour les emménagés récents cf. Annexe II) rapprochent leurs niveaux de loyers de ceux des logements neufs non H.L.M.

De même que pour l'ensemble des ménages on a calculé un indice de dispersion en 1963 et en 1967 comme le rapport des loyers payés par les ménages du 3^e quartile à ceux payés par les ménages du

1^{er} quartile. Les résultats montrent que la dispersion des loyers a nettement diminué depuis 1963 pour chaque catégorie de logement (sauf les logements H.L.M.). Cette diminution serait encore plus nette si on utilisait un intervalle interdécile.

Ces constatations permettent de conclure à une certaine unification du marché des nouvelles locations depuis 1963.

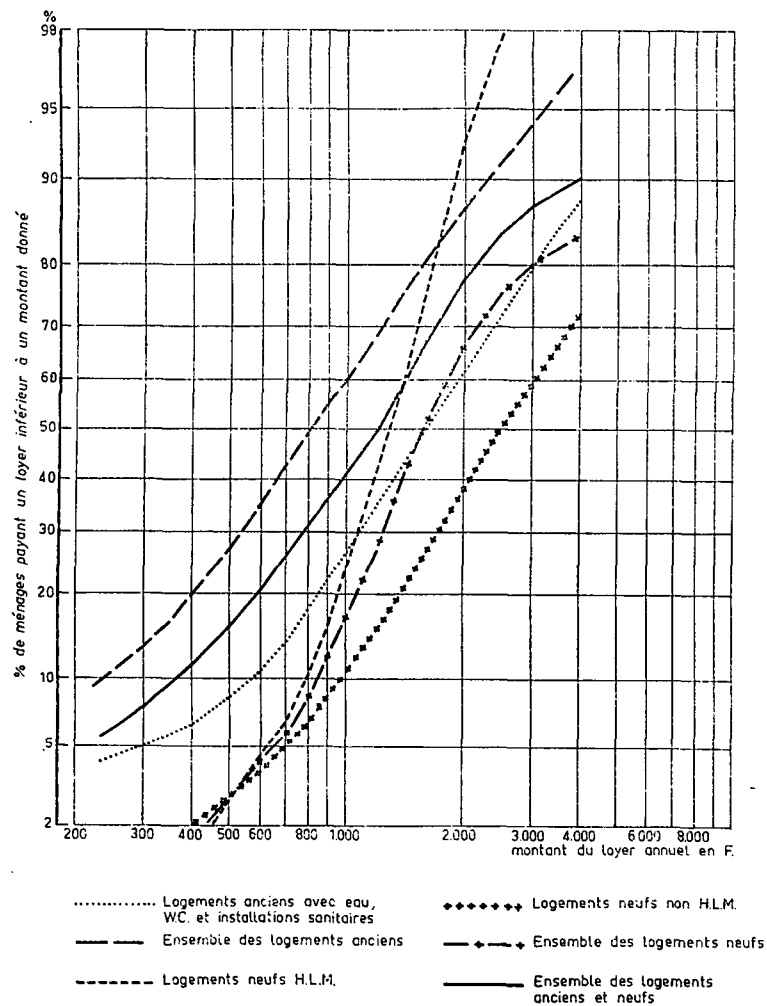
TABLEAU 60
Dispersion des loyers des emménagés récents selon la catégorie de logement
Comparaison 1963-1967

Catégorie de logement	Taux de dispersion ($\frac{\text{loyer 3}^{\text{e}} \text{ quartile}}{\text{loyer 1}^{\text{er}} \text{ quartile}}$)		Évolution du taux de dispersion
	1963	1967	
Logements anciens . . .	2,94	2,75	0,94
dont logements avec avec eau, W. C. et I. S.	2,78	2,22	0,80
Logements neufs			
H.L.M.	1,58	1,50	0,95
Neufs non H.L.M.	2,76	1,77	0,64
Ensemble des loge- ments neufs	2,11	2,11	1,00
Ensemble des loge- ments neufs et an- ciens	2,74	2,84	1,04

GRAPHIQUE XV

Distribution des ménages arrivés dans leur logement depuis le 1^{er} janvier 1961, selon le niveau de leur loyer en 1963

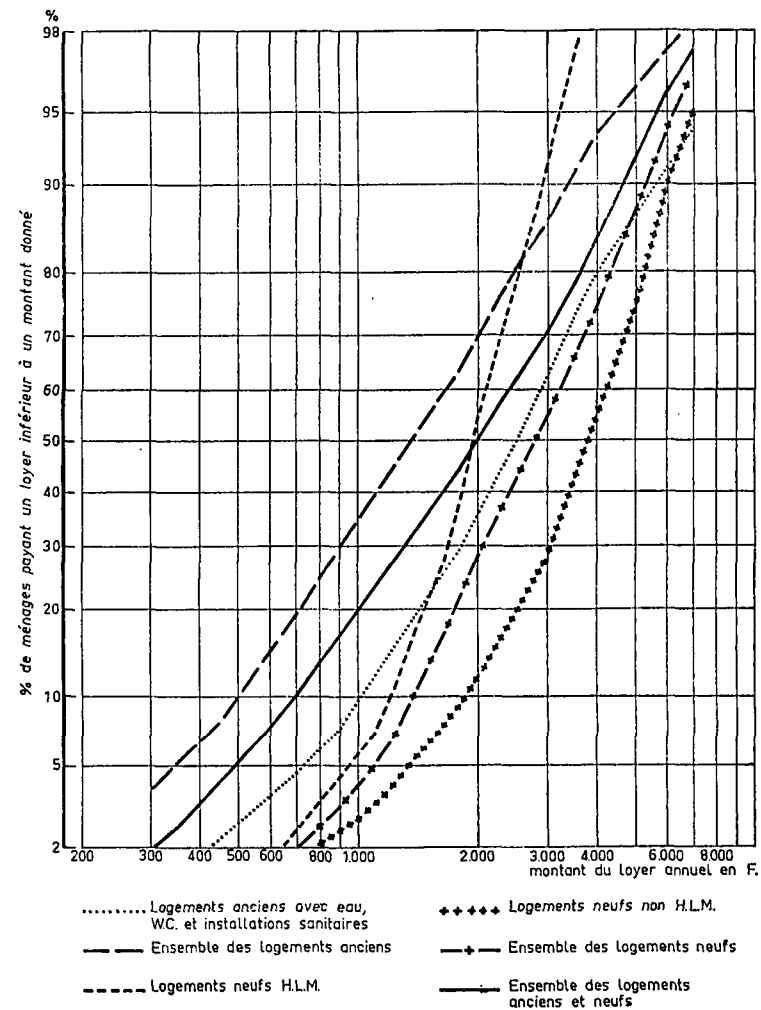
(échelle gaussio-logarithmique)



GRAPHIQUE XVI

Distribution des ménages arrivés dans leur logement depuis le 1^{er} janvier 1965, selon le niveau de leur loyer en 1967

(échelle gaussio-logarithmique)



ANNEXE I

CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DE L'ENQUÊTE SUR LE LOGEMENT DE 1967

1° Le champ de l'enquête

Comme en 1963, l'enquête nationale sur le logement a été réalisée auprès d'un échantillon représentatif de l'ensemble des ménages français : les agriculteurs ont été maintenus dans le champ de l'enquête quoique leurs problèmes de logement se présentent presque toujours sous un angle particulier.

2° L'échantillon de ménages retenu

Compte tenu des objectifs de l'enquête, on a été amené à accroître le taux de sondage pour deux sous populations particulières :

a. *Les logements achevés depuis le recensement de 1962* : en effet jusqu'à l'exploitation détaillée du recensement de 1968, les caractéristiques des logements et des ménages qui les occupent ne peuvent être connus que par enquête : le taux de sondage doit donc en être élevé pour diminuer au maximum l'effet d'échantillonnage.

b. *Les emménagés récents* : ils représentent la demande de logements qui s'est réalisée dans un passé récent. Leur étude détaillée doit donc fournir de précieux renseignements sur le fonctionnement du marché et pour la prévision de l'évolution de la demande. L'accroissement de la fraction de sondage des logements achevés depuis le recensement augmente évidemment de la même façon le taux de sondage des emménagés récents de cette catégorie

de logements; pour les logements achevés avant le recensement de 1962 la méthode a consisté à interroger avec le questionnaire de l'enquête sur le logement ceux des ménages de l'échantillon d'années impaires des enquêtes sur l'emploi (1) dont le dépouillement de l'interview effectuée en mars 1967 avait montré qu'ils étaient arrivés dans leur logement depuis le mois de mars 1965 (2).

L'échantillon a donc été constitué à partir de trois bases de sondage différentes :

— le fichier des feuilles de logement du recensement de 1962;

— des listes de permis de construire représentatifs de l'ensemble des autorisations et correspondant à des logements achevés depuis le recensement de 1962;

— le sous échantillon (redressé) des logements de l'enquête sur l'emploi de mars 1967 occupés par des ménages arrivés depuis le 1^{er} mars 1965.

(1) Cf. l'article précédent : « Évolution du parc, de l'équipement, de la taille et du peuplement des logements depuis 1962 ». Première partie. Définitions et méthodes. Constitution des échantillons page 8.

(2) Pour éviter d'aborder à nouveau avec ces ménages des sujets qui avaient déjà été examinés au cours de l'enquête sur l'emploi de mars 1967, le questionnaire de l'enquête sur le logement de mai 1967 avait été prérempli dans la mesure du possible à partir des réponses à l'enquête sur l'emploi : on a donc négligé les modifications qui auraient pu se produire entre ces deux dates.

Les taux de sondage ont été les suivants :

Catégorie de logement				Taux de sondage		
Logements achevés avant 1962	Caractéristiques des logements au recensement de 1962	Logements vacants ou secondaires		Base de sondage : Feuilles de logement du recensement de 1962. Emménagés récents à l'enquête sur l'emploi de mars 1967.	1/2400 ^e 1/2	
		Logements occupés par un ménage dont le chef exerçait une profession	agricole	Base de sondage : Feuilles de logement du recensement de 1962. Emménagés récents à l'enquête sur l'emploi de mars 1967.	1/2400 ^e 1/2	
			non agricole	Base de sondage : Feuilles de logement du recensement de 1962. Emménagés récents à l'enquête sur l'emploi de mars 1967.	1/1200 ^e 1/1	
		Base de sondage : logements neufs (postérieurs au recensement de 1962).....				1/400 ^e

L'enquête sur l'emploi de mars 1967 étant elle-même représentative de l'ensemble des ménages au taux du 1/600^e, la fraction de sondage pour les ménages emménagés récents non agricoles occupant un logement achevé avant le recensement de 1962, qui n'était pas vacant ou secondaire à ce recensement, est de $1/600 + 1/1200 = 1/400$, donc identique à celle des logements neufs (et en particulier à celle des emménagés récents dans des logements neufs).

Les méthodes d'échantillonnage (pour les bases de sondage « feuilles de logement du recensement de 1962 » et « logements achevés depuis 1962 ») sont très voisines de celles qui ont été décrites dans le compte rendu relatif à l'enquête sur les dépenses d'habillement (cf. *Études et conjoncture* de mai 1965).

3° La méthode de collecte

Comme en 1963, l'enquête sur le terrain s'est déroulée en deux phases.

Au cours de la première phase, tous les ménages de l'échantillon ont été interrogés. Les principaux sujets retenus étaient les suivants : description du logement, statut d'occupation, montant éventuel du loyer et des charges, de l'allocation logement, caractéristiques du logement occupé antérieurement

(pour les emménagés récents), opinion sur le logement et désir de déménager. Un questionnaire allégé spécialement étudié en fonction des problèmes de l'habitat rural, était proposé aux ménages dont le chef déclarait exercer une profession agricole au moment de l'enquête.

La seconde phase de l'enquête était limitée aux ménages non agricoles, accédants à la propriété ou devenus récemment propriétaires de leur logement.

Au cours de cette seconde phase d'enquête, les ménages emménagés récents tirés de l'enquête emploi de mars 1967 ont été également interrogés. Afin d'éviter d'indisposer ces ménages par des visites répétées, les deux interviews ont été regroupées pour eux en une seule.

Cette seconde phase d'enquête portait essentiellement sur les points suivants :

- prix des logements (pour ceux d'entre eux qui avaient été achetés récemment);
- prix du terrain (lorsque celui-ci avait été acheté indépendamment du logement);
- modalités de financement du prix du logement et montant des remboursements de prêts éventuellement contractés.

La méthode générale de collecte de l'enquête de 1967 est identique à celle de l'enquête de 1963. On pourra se reporter au compte rendu qui en a paru dans *Études et Conjoncture* de novembre 1966 (Annexe I). On donnera simplement ici quelques précisions sur les deux développements importants qui ont été apportés à la première phase de l'enquête de 1967, par rapport à celle de 1963 (3), afin de parvenir à une meilleure connaissance de la demande potentielle de logement et de ses conditions de réalisation.

Deux approches complémentaires étaient abordées dans l'enquête sur le logement de 1963 et ont été développées dans l'enquête de 1967 :

— Étude des caractéristiques de la demande qui s'est réalisée dans un passé récent : l'accroissement de l'importance de l'échantillon d'emménagés récents dans l'enquête de 1967 (cf. ci-dessus) a permis d'accroître notablement les questions posées aux emménagés récents (que l'on a définis comme les ménages arrivés dans leur logement en 1965 ou après) sur les caractéristiques du logement qu'ils occupaient précédemment (localisation, année d'achèvement, statut d'occupation, confort, nombre de pièces, niveau éventuel du loyer) ainsi que d'introduire quelques questions plus générales sur les circonstances de leur déménagement;

— Étude des caractéristiques de la demande potentielle :

La rédaction des questions d'opinion est particulièrement délicate car la réponse est en partie conditionnée par la façon dont la question a été posée.

Afin de pouvoir juger de l'évolution du comportement des ménages sur une longue période, les questions de cette partie ont été posées sous la même forme et dans le même ordre que celles qui figuraient dans les enquêtes de 1955, 1961 et 1963.

En fin du questionnaire de l'enquête de 1967 on s'est efforcé d'apprécier la flexibilité des désirs initiaux des candidats au déménagement, suivant quelques éléments de leur champ de choix (statut d'occupation, nombre de pièces, confort, prix).

On trouvera en annexe V, un fac-similé du questionnaire utilisé auprès des ménages non agricoles (4) au cours de la première phase de l'enquête.

4^o Résultats de l'enquête sur le terrain

Le taux d'acceptation de l'ensemble des ménages pour la première phase a été analogue à celui constaté à l'enquête de 1963.

Les taux de refus des ménages qui avaient déjà été soumis à l'enquête sur l'emploi deux mois auparavant semblent identiques à ceux de l'ensemble des ménages tirés dans la base de sondage « feuilles de logements du recensement de 1962 ». En réalité les caractéristiques des deux groupes de ménages sont assez différentes : à structure identique le taux de refus des ménages tirés de l'enquête emploi est environ de 10 % supérieur à celui des ménages enquêtés pour la première fois. Le pourcentage élevé d'absents de longue durée s'explique par la période tardive à laquelle la plupart des ménages tirés de l'enquête sur l'emploi ont été interrogés (en général fin juin 1967).

Résultats sur le terrain	Base de sondage			
	Ensemble	Feuilles de logements du recensement de 1962	Enquête sur l'emploi de mars 1967	Logements achevés depuis le recensement de 1962
Échantillon initial.....	19.842	12.243	2.845	4.754
Logements n'appartenant pas au champ de l'enquête.....	1.678	1.058	227	393
Résidences principales appartenant au champ de l'enquête.....	18.164	11.185	2.618	4.361
Taux de refus.....	4,4	4,7	4,7	3,4
Taux d'absence de longue durée.....	4,7	3,9	9,9	3,6
Taux d'acceptation.....	90,9	91,4	85,4	93,0
Ménages ayant accepté de répondre.....	16.515	10.223	2.236	4.056

(3) Le questionnaire de la seconde phase de l'enquête de 1967 est pratiquement la reconduction, dans un souci de comparabilité, du questionnaire homologue de 1963.

(4) Comme on l'a indiqué ci-dessus le questionnaire proposé aux ménages agricoles est assez nettement différent.

2. Ils doivent être connus pour l'ensemble de la population;

3. Ils doivent être connus pour les sous-populations étudiées;

4. Ils doivent être fortement liés aux motifs de déchets.

Une idée naturelle eût été de retenir des variables liées à la description du logement, à la date du recensement de la population. Il existe en effet une corrélation très forte entre la description d'un même logement à deux dates différentes. La date du recensement doit être retenue, car c'est seulement à cette date que l'on peut disposer de cette information pour les ménages n'ayant pas répondu à l'enquête logement 1967.

On a rejeté des variables liées à la description du logement car les conditions 2 et 4 ci-dessus ne sont pas satisfaites : les tableaux disponibles du recensement ne concernent pas à la fois le statut d'occupation, le nombre de pièces et la catégorie de commune. Les déchets semblent liés davantage à des caractéristiques du ménage, qu'à des caractéristiques du logement. Enfin, dans d'autres enquêtes, le redressement a été opéré sans tenir compte de ces variables et il ne semble pas en résulter des distorsions importantes.

Le redressement a donc été effectué en tenant compte des critères habituels :

— pour les logements ordinaires au recensement : CCR \times NTR \times CSCR (catégorie de commune \times nombre de personnes \times catégorie socioprofessionnelle du chef de ménage mesurés à la date du recensement) sans que toutes les cases du tableau soient effectivement distinguées;

— pour les logements non ordinaires au recensement : catégorie de commune.

74 strates ont été distinguées, de façon à disposer pour chaque strate de 50 à 150 adresses et éviter ainsi d'avoir à « tripler » certains logements.

2. *Logements anciens vacants et secondaires au moment du recensement ou occupés à cette date par un ménage agricole.*

Les critères employés pour le redressement de l'échantillon ont été les mêmes; seul le taux de sondage différencie ce cas du précédent.

3. *Logements neufs postérieurs au recensement de 1962.*

Les informations disponibles sur les logements neufs sont pauvres et se limitent au maximum — moyennant certaines hypothèses — à une répartition par catégorie de commune.

L'importance de cet échantillon en 1967 (beaucoup plus considérable qu'en 1963) a conduit tout de même à réfléchir à une meilleure correction des distorsions subies au cours de l'enquête.

On a admis que la liaison observée entre la taille du ménage et l'existence de déchets d'enquête dans le cas des logements anciens était également valable pour les logements neufs, ce qui a conduit à donner par conséquent aux ménages d'une et de deux personnes habitant des logements neufs une probabilité d'être doublés, accrue par rapport à celle qui résulte des méthodes utilisées jusqu'alors (6).

Soient dans une catégorie de communes donnée, les nombres (7) de logements achevés avant 1962 de l'échantillon, occupés par un ménage de i personnes au recensement, selon leur situation au moment de l'enquête :

- hors du champ de l'enquête : n_1^i ;
- occupés par un ménage absent de longue durée ou ayant refusé de répondre n_2^i ;
- occupés par un ménage ayant accepté de répondre à l'enquête : n_3^i ;

n_2^i et n_3^i les nombres correspondants pour les logements neufs; les quantités n_3^i sont données par l'enquête; les n_2^i ne sont pas connus. Leur somme par contre est connue (elle est égale au nombre total de refus, absences de longue durée et adresses inconnues).

On posera :

$$\theta = \frac{\sum_i n_2^i}{\sum_i n_2^i + \sum_i n_3^i}$$

Si on admet que le taux de déchet à l'enquête des ménages de i personnes habitant dans un logement neuf $n_2^i / (n_2^i + n_3^i)$ est de la forme $\nu\mu^i$, où ν est un facteur spécifique des logements neufs (probablement voisin de 1) et $\mu^i = \frac{n_2^i}{n_2^i + n_3^i}$ est le taux de déchet à l'enquête des ménages de i personnes occupant un logement ancien,

on tire de l'équation de base : $\nu\mu_i = \frac{n_2^i}{n_2^i + n_3^i}$

$$n_2^i = \frac{\nu\mu_i n_3^i}{1 - \nu\mu_i}$$

et de l'équation de définition de θ :

$$\sum n_2^i = \frac{\theta \sum n_3^i}{1 - \theta}$$

(6) En particulier pour l'enquête sur le logement de 1963.

(7) Données par l'enquête.

ν est alors donné par l'équation :

$$\Sigma \frac{\nu \mu^t}{1 - \nu \mu^t} n_3^i = \frac{\theta \Sigma n_3^i}{1 - \theta}$$

et il faut doubler n_2^i estimé = $\frac{\nu \mu^t n_3^i}{1 - \nu \mu^t}$ ménages parmi les n_3^i ménages de i personnes.

L'équation qui détermine ν est d'un degré égal au nombre de strates retenues pour la ventilation selon le nombre de personnes. Plutôt que d'en trouver la valeur par approximations successives, on a formulé pratiquement une hypothèse voisine de celle énoncée ci-dessus : on a admis que les nombres de refus rapportés aux nombres d'acceptations étaient proportionnels, à nombre de personnes donné, dans les logements anciens et dans les logements neufs, soit :

$$\frac{n_2^i}{n_3^i} = k \frac{n_2^i}{n_3^i}$$

k étant un facteur spécifique aux logements neufs.

On en a déduit k par l'équation du premier degré :

$$\Sigma n_2^i = k \Sigma n_3^i \frac{n_2^i}{n_3^i}$$

Le nombre de logements doublés dans chaque strate i a donc été de :

$$n_2^i = k n_3^i \frac{n_2^i}{n_3^i}$$

4. Logements tirés de l'échantillon de l'enquête sur l'emploi taux de sondage 1/600^e.

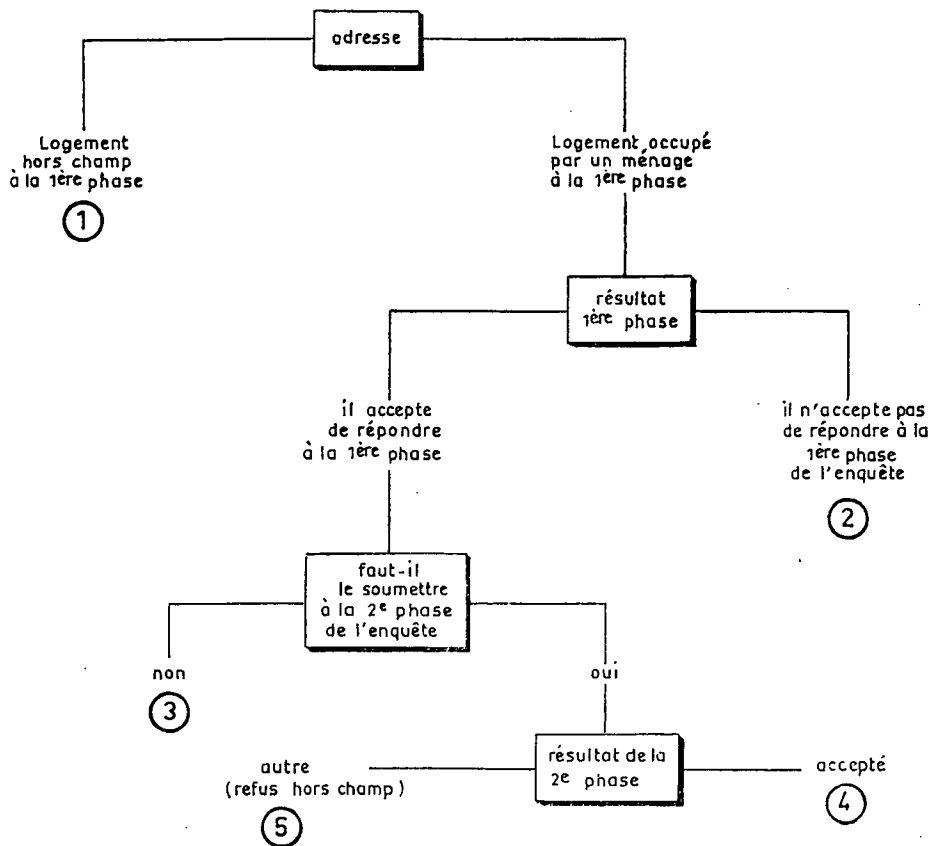
Ces logements ont déjà subi le redressement de l'enquête sur l'emploi. Les données redressées de l'enquête sur l'emploi ont défini la population théorique de référence.

Les variables de référence ont été la catégorie de communes, le nombre de personnes du ménage et la catégorie socio-professionnelle du chef de ménage, ces variables étant mesurées dans l'enquête sur l'emploi. On y a ajouté le statut d'occupation du ménage (cf. *infra*).

Le nombre de cellules distinguées a été de 39.

c. IMPLICATIONS DE L'EXISTENCE DE 2 PHASES DANS L'ENQUÊTE NATIONALE SUR LE LOGEMENT

En réalité, pour chaque strate, on n'a pas distingué les 3 catégories de logements énumérées ci-dessus, mais les 5 qui correspondent à l'organigramme ci-après.



Pour les résultats de la 2^e phase de l'enquête, il y a lieu de remplacer les ménages de la catégorie 5 par des ménages de la catégorie 4.

On a donc déterminé deux échantillons redressés :

- l'un A susceptible de donner des résultats de la 1^{re} phase seulement;
- l'autre B susceptible de donner des résultats de deux phases.

L'échantillon B diffère de l'échantillon A, en ce que :

- les ménages n'ayant pas répondu à la 2^e phase de l'enquête n'y figurent pas;
- ces ménages sont remplacés par d'autres ménages ayant accepté de répondre à la 2^e phase de l'enquête qui reçoivent donc un poids double.

Les résultats relatifs à la 1^{re} phase de l'enquête ont été établis à l'aide de l'échantillon A.

Cas particulier de l'échantillon tiré de l'enquête sur l'emploi :

Les deux phases se sont déroulées en un seul temps (cf. ci-dessus). Les déchets des 2 phases d'enquête n'ont donc pu être distingués; néanmoins il est probable que, du fait de la longueur de l'interview, les ménages accédants ou devenus propriétaires depuis 1962 présentaient un taux de déchet plus élevé.

Le statut d'occupation mesuré dans l'enquête sur l'emploi est en étroite corrélation avec l'existence de cette 2^e phase; c'est la raison pour laquelle il a servi de critère de redressement.

ANNEXE II

CHAMP D'APPLICATION DE LA LOI DU 1^{er} SEPTEMBRE 1948
AU MOMENT DE L'ENQUÊTE SUR LE LOGEMENT DE 1967

1. *La loi du 1^{er} septembre 1948* avait pour but au moment de sa mise en application de protéger les locataires, dans une situation de crise du logement, contre des hausses excessives de loyer et contre les expulsions qui n'auraient pour but qu'une augmentation des loyers à la faveur du changement de locataire; c'est pourquoi elle a institué :

● *la taxation légale des loyers* qui consiste :

— d'une part à calculer le loyer en fonction des caractéristiques objectives du logement résumées dans la notion de « surface corrigée »;

— d'autre part à fixer par décrets les taux d'augmentation desdits loyers.

● *le droit au maintien dans les lieux* des locataires qui acquittent correctement leur loyer et jouissent des lieux conformément aux usages.

2. *La liberté totale* de fixation des loyers entraîne la suppression de la taxation légale et du droit au maintien dans les lieux.

3. *La liberté conditionnelle* n'est applicable pour les locations prévues par la loi que si celles-ci satisfont aux conditions suivantes (1) :

1^o Comporter au minimum une cuisine avec évier, une pièce habitable, une salle de bains, ou une salle de douche ou un cabinet de toilette avec eau courante chaude et froide, un W.-C. intérieur et un éclairage électrique normal;

2^o Présenter un bon état d'entretien intérieur;

3^o Donner lieu à la conclusion d'un bail :

— d'une durée de 6 ans, résiliable par le preneur seul, et renouvelable pour une durée ne pouvant être inférieure à 3 ans;

— conclu dans les trois mois qui suivent un constat de l'état des lieux par huissier.

(1) Dans certaines communes dont la liste figure aux annexes IV et V de la loi, ces conditions peuvent être légèrement différentes.

Les tableaux ci-dessous résument les différentes situations possibles avec la référence aux textes de la loi de 1948.

Type de location	Référence à la loi du 1 ^{er} septembre 1948
A. Application de la loi du 1^{er} septembre 1948	
1. Locations antérieures à 1959 dans des communes de moins de 4.000 habitants (1) :	Article 1 ^{er}
<ul style="list-style-type: none"> — qui sont distantes de moins de 5 km de villes de plus 10.000 habitants; — ou dont la population a augmenté de plus de 5 % entre les deux derniers recensements; — ou qui ont la qualité de communes sinistrées; — ou qui ont fait l'objet d'un décret d'extension du champ d'application de la loi. 	Annexe III
2. Locations antérieures à 1959 dans les communes de plus de 4.000 habitants et de moins de 10.000 habitants.	Article 3 bis, 1 ^{er} alinéa
3. Locations dans les communes de plus de 10.000 habitants avant le 1 ^{er} janvier 1965.	Article 3 quinquies
4. Locations dans la région parisienne (rayon de 50 km des anciennes fortifications de Paris) avant le 1 ^{er} janvier 1965.	
B. Liberté totale	
1. Locations dans des logements construits après 1948 (2).	Article 3
2. Locations dans les communes de moins de 4.000 habitants (3) :	Article 1 ^{er}
<ul style="list-style-type: none"> — qui sont situées à plus de 5 km des villes de plus de 10.000 habitants; — qui ont enregistré un accroissement de population inférieur à 5 % entre les deux derniers recensements; — qui ne sont pas communes sinistrées; — qui n'ont pas fait l'objet d'un décret d'extension de la loi. 	
3. Locations dans des communes de moins de 4.000 habitants limitativement énumérées, (4) (5) présentant les caractéristiques de celles énoncées en A 1.	Annexe II Décrets du 24 juin 1966 et du 30 juin 1967
4. Locations dans toutes les communes de moins de 10.000 habitants (6) pour les locations postérieures au 1 ^{er} janvier 1959.	Article 3 bis, 1 ^{er} alinéa
C. Liberté conditionnelle (avec conditions de local et de bail)	
1. Locations postérieures à 1962 dans des communes de moins de 10.000 habitants limitativement énumérées.	Article 3 bis, 2 ^o , alinéa 1 ^o et Annexe IV de la loi du 1 ^{er} septembre 1948
2. Locations postérieures à 1962 dans certaines communes de plus de 10.000 habitants.	Article 3 bis, 2 ^o , alinéa 2 ^o et Annexe V de la loi
3. Locations postérieures au 1 ^{er} janvier 1965 dans toutes les communes de plus de 10.000 habitants.	Article 3 quinquies de la loi (décret du 30 décembre 1964)

(1) A l'exception des communes classées en code B 3.

(2) A l'exclusion des logements reconstruits en application de la législation sur les dommages de guerre et dont l'occupant est arrivé avant le 4 août 1962, des logements ayant bénéficié de prêts du Crédit Foncier à des conditions particulièrement favorables, et des H.L.M. qui sont soumises à une réglementation particulière.

(3) Quelle que soit la date d'entrée du locataire.

(4) Plus quelques communes ayant entre 4.000 et 10.000 habitants.

(5) Quelle que soit la date d'entrée du locataire dans le logement.

(6) Plus 70 communes de plus de 10.000 habitants énoncées par le décret du 29 décembre 1962.

ANNEXE III

TAUX DES AUGMENTATIONS LÉGALES DES LOYERS A LA SURFACE CORRIGÉE ENTRE 1963 ET 1967

Les taux d'augmentation s'appliquent, depuis le second semestre 1964, aussi bien aux prix de base servant au calcul de la valeur locative des différentes catégories qu'aux loyers qui n'ont pas encore atteint cette valeur locative. Par exception, les prix de base de la valeur locative sont restés inchangés :

- au second semestre 1964 pour les locaux de la catégorie IV ;
- aux seconds semestres 1965 et 1966, pour les locaux des catégories III B et IV.

Unité %

Catégories	Augmentations semestrielles						Augmentations annuelles du 1 ^{er} juillet				
	1963 2 ^e semestre	1964				1965		1966	1967		
		1 ^{er} semestre		2 ^e semestre		1 ^{er} semestre				2 ^e semestre	
Exceptionnelle...	(1)		8			10		15	15		
I.....	(1)		8			10		15	15		
II A.....	(1)		6			10		12	12		
II B.....	(1)		5			10		8	8		
IIC.....	(1)		5			8		8	8		
III A.....	7,50		3			7		7	7		
III B.....	5		3			5		5	5		
IV.....	5		3			5		5	—		

(1) Pas d'augmentation car la valeur locative était atteinte.

ANNEXE IV

ESTIMATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS
SELON LEUR SYSTÈME DE LOYER
RÉPARTITION DES LOGEMENTS AU SYSTÈME SCIENTIFIQUE
SELON LA CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Les systèmes de loyer retenus dans les enquêtes nationales sur le logement font référence, nous l'avons vu, à la législation sur les loyers de 1948.

Cette législation, assez complexe compte tenu des additifs ou dérogations qui y ont été apportés depuis 20 ans (cf. Annexe II) est fréquemment ignorée des locataires (et également des propriétaires).

Des confusions se sont sans doute produites entre systèmes de loyer proches l'un de l'autre.

Pour améliorer notre estimation de la répartition des logements par système de loyer telle qu'elle résulte directement de l'enquête logement, nous l'avons confrontée à celle obtenue à partir de l'enquête semestrielle sur les loyers et charges de mai 1967.

Cette enquête, effectuée auprès d'un échantillon fixe de logements représentatif de l'ensemble du parc locatif dans les unités urbaines, présente les avantages suivants du point de vue de la détermination du système de loyer :

— l'attention des enquêteurs a été spécialement attirée sur l'importance de la question « système de loyer ». Dans beaucoup de cas, ils ont été amenés à examiner non seulement les quittances de loyer mais aussi les engagements de location ou les baux. Dans certains cas difficiles, il a été fait appel au gérant ou au propriétaire;

— les enquêtes ayant lieu tous les 6 mois, l'I.N.S.E.E. dispose de l'« histoire » du logement : par exemple,

si on enregistre régulièrement des augmentations de loyer au mois de juillet de chaque année, le logement est presque certainement au système scientifique;

s'il y a eu des modifications d'équivalences superficielles ou de coefficient d'entretien, le loyer relève du système scientifique.

Les mêmes avantages se retrouvent en ce qui concerne la détermination de la catégorie d'immeuble des logements qui sont à la surface corrigée.

Cependant l'enquête semestrielle sur les loyers et charges ne porte que sur 3.000 ménages urbains environ. Compte tenu de la marge d'imprécision qui subsiste dans les enquêtes (1), ce nombre est insuffisant pour qu'il soit possible d'établir une répartition des logements absolument correcte par système de loyer ou par catégorie d'immeuble.

Les répartitions proposées ci-dessous ne sont donc données qu'à titre indicatif.

**1° Répartition en 1967 des logements anciens
selon leur système de loyer**

Le champ de l'enquête sur les loyers et charges n'incluant pas les communes rurales, nous avons tout d'abord confronté la répartition par système de loyer de cette dernière enquête avec celle résultant de l'enquête sur le logement de 1967 dans les communes urbaines.

Le passage de l'estimation plausible qui en résulte à la répartition France entière a été obtenu en retenant les résultats de l'enquête logement pour les communes rurales.

Le nombre de logements anciens loués vides a diminué de 9 % depuis octobre 1963. Les pourcentages de variation par système de loyer donnés ci-dessous sont évidemment d'autant plus aléatoires que les effectifs sont faibles.

Il semblerait que les logements au système forfaitaire aient le plus diminué. Cette diminution est partiellement due à des libérations et à des passages au système scientifique. Ce dernier phénomène explique que malgré les libérations, la diminution du nombre de logements à la surface corrigée ne

(1) Une partie de cette imprécision est due au caractère même de ce qu'on observe : certains loyers qui relèvent d'après leur occupant de la surface corrigée sont à un niveau largement supérieur à la valeur locative sans que ce dépassement soit explicable par des textes légaux en la matière. On conçoit alors qu'il puisse subsister quelque incertitude dans l'esprit des locataires.

Estimation de la répartition des logements anciens loués vides par système de loyer

Système de loyer	Communes urbaines			Ensemble de la France	
	Enquête « logement » (Mai 1967)	Enquête « loyer et charges » (Mai 1967)	Répartition plausible	Répartition plausible	Effectifs en milliers
H.L.M.....	5,3	4,7	5	4	165,7
Surface corrigée.....	44,1	53,6	52	42	1.740,0
Système forfaitaire.....	6,5	4,6	5	4	165,7
Amiable ou libre.....	44,1	37,1	38	50	2.071,4
ENSEMBLE.....	100	100	100	100	4.142,8

*Variation du parc de logements anciens loués vides
entre les deux enquêtes sur le logement de 1963 et 1967*

	Effectifs estimés				Variation en %
	Effectif 1963		Effectif 1967		
		%		%	
H.L.M.....	182	4	166	4	(1)
Surface corrigée.....	1.957	43	1.740	42	- 12 %
Système forfaitaire.....	409	9	166	4	(1)
Amiable ou libre.....	2.002	44	2.071	50	+ 3 %
ENSEMBLE.....	4.550	100	4.143	100	- 9 %

(1) Non significatif.

soit que de 12 %. Pour le reste, il semble qu'il s'agisse d'une surestimation des effectifs de logements du système forfaitaire en 1963.

2° Estimation de la répartition des logements au système scientifique par catégorie d'immeuble.

La définition des catégories d'immeubles est liée aux conditions de confort des logements.

En particulier selon la loi, les logements possédant l'eau courante et un W.-C. particulier ne peuvent être classés dans une catégorie inférieure à III A et les locaux ne comportant pas au minimum un cabinet de toilette et un W.-C. ne peuvent relever d'une catégorie supérieure à II C.

Cependant, l'examen du tableau 32 croisant la catégorie d'immeuble et le degré de confort fait

apparaître quelques résultats très peu vraisemblables (plus encore en 1963 qu'en 1967) :

Logements de catégorie II B et au-dessus sans eau, W.-C., installations sanitaires;

Logements de catégorie II C sans eau, W.-C. ou installations sanitaires;

Logements de catégorie III A sans eau;

Logements de catégorie III B et IV avec eau, W.-C. et installations sanitaires.

On a donc examiné les effets sur la répartition des deux hypothèses suivantes :

- respect des indications données par la loi;
- reclassement des logements dans une situation plus vraisemblable.

Ces deux hypothèses diffèrent essentiellement par l'importance des reclassements à effectuer sur la catégorie de confort (eau, W.-C., I. S.).

La répartition plausible retenue pour 1967 résulte de la confrontation de ces deux hypothèses avec les résultats de l'enquête loyers et charges de mai 1967. On ne sera donc pas surpris de constater que l'estimation de l'importance de certaines catégories s'écarte de la fourchette définie par les résultats bruts des enquêtes « loyer » et « logement ».

Par contre, pour 1963 on a conservé l'hypothèse plausible indiquée dans *Études et conjoncture* de novembre 1966 (1).

L'enquête sur le logement de 1963 avait été aussi confrontée à l'enquête semestrielle sur les loyers et charges. Mais le champ de cette dernière était réduit en 1963 aux ménages dont le chef était ouvrier, employé ou personnel de service et habitait un logement situé dans une unité urbaine de plus de

10.000 habitants. L'estimation plausible de 1963 est donc forcément plus fragile que celle de 1967, elle-même assez aléatoire.

La comparaison directe des estimations plausibles de 1963 et de 1967 est donc impossible. On retiendra simplement que le nombre de logements des catégories inférieures (III B et IV) et supérieures (II B et au-dessus) a nettement diminué depuis 1963. Cette diminution peut s'expliquer essentiellement (2) :

— par l'amélioration du confort des logements des catégories IV et III B qui les a fait passer dans les catégories supérieures;

— par la libération de loyers dans les logements présentant un certain confort (cf. décret du 30 décembre 1964).

Le parc de logements au système scientifique selon la catégorie d'immeuble d'après les deux enquêtes sur le logement de 1963 et 1967

Effectifs estimés

Catégorie d'immeuble	Répartition en pourcentage					Effectifs plausibles	
	Estimation directe des enquêtes			Estimation plausible		1963	1967
	Logement 1963	Logement 1967	Loyers et charges 1967	1963	1967		
Except. + I+IIA.....	5	2	2	5	3	97.500	52.200
II B.....	10	7	6	10	7	195.000	121.800
II C.....	11	17	16	12	16	234.000	278.400
III A.....	34	41	47	37	45	721.500	783.000
III B.....	27	23	23	30	23	585.000	400.200
IV.....	12	10	6	6	6	117.000	104.400
ENSEMBLE.....	100	100	100	100	100	1.950.000	1.740.000

N.B. Les estimations de 1963 et de 1967 ne sont pas directement comparables (voir ci-dessus).

(1) La légère modification de l'importance relative des logements de catégories III B et IV s'explique par une différence de champ entre les deux publications (cf. l'introduction du présent article).

(2) Le rôle des désaffectations a vraisemblablement été moindre.

ANNEXE V

FAC-SIMILÉ DU QUESTIONNAIRE DE L'ENQUÊTE SUR LE LOGEMENT
PROPOSÉ AUX MÉNAGES NON AGRICOLES

(1^{re} phase de l'enquête)

INSTITUT NATIONAL DE LA STATISTIQUE
ET DES ÉTUDES ÉCONOMIQUES
29, quai Branly - Paris (7^e)

CENTRE DE RECHERCHES ET DE DOCUMENTATION
SUR LA CONSOMMATION
45, boulevard de la Gare - Paris (13^e)

ÉTUDE SUR LE LOGEMENT

2^e TRIMESTRE 1967

Imprimé A

QUESTIONNAIRE MÉNAGE

--	--	--	--	--

Numéro d'ordre

Direction régionale : Enquêteur :

Région de programme : Date de l'enquête :

Département : Résultat final :

Commune :

Catégorie de logement au recensement :

I. LISTE DES PERSONNES RÉSIDANT DANS LE LOGEMENT

CATÉGORIE A

0 671039 5 **INSCRIRE DANS LA LISTE CI-DESSOUS TOUTES LES PERSONNES HABITANT NORMALEMENT LE LOGEMENT, y compris celles qui sont temporairement absentes à la date de l'enquête (par exemple : personnes en voyage d'affaires ou d'agrément, pêcheurs en mer, etc.).**

A.1. — Avez-vous à votre service des domestiques ou salariés que vous logez dans votre logement ou dans des pièces indépendantes rattachées à votre logement (chambre de bonne, par exemple)?
 1 Oui 0 Non

A.2. — Avez-vous des pensionnaires ou des sous-locataires que vous logez dans votre logement (à l'exclusion de ceux que vous logez dans des pièces indépendantes)?
 1 Oui 0 Non

SI OUI à A 1 ou A 2 les inscrire dans la liste ci-dessous.

CATÉGORIE B

LE MÉNAGE COMPORTE-T-IL DES ABSENTS DE LONGUE DURÉE SE TROUVANT DANS L'UN DES CAS SUIVANTS :

	Oui	Non	Si oui :	Nombre :
1. Malades en sanatorium, préventorium, aérium.....	1	0	Si oui :	} Si OUI reporter les absents dans la liste ci-dessous
2. Militaires du contingent (faisant leur service légal).....	1	0	Si oui :	
3. Militaires de carrière en caserne ou en camp.....	1	0	Si oui :	
4. Enfants placés dans un internat ou un pensionnat.....	1	0	Si oui :	

NE PAS INSCRIRE DANS CETTE LISTE :

- les personnes de passage présentes à la date de l'enquête mais ayant leur domicile ailleurs. (exemple : amis de passage)
- les locataires ou sous-locataires vivant dans des pièces totalement indépendantes.
- les personnes (non membres de la famille) à qui vous prêtez des pièces totalement indépendantes.

Numéro individuel	Prénoms	Catégorie : A : 0 B : 1 à 4 selon le code ci-dessus	Lien avec le chef de ménage : Indiquer par exemple : Épouse, fils, mère, oelle-fille, gendre, neveu, etc. ou bien : Aml, pensionnaire, sous-locataire, domestique, salarié logé.	Sexe 1 : M 2 : F	Date de naissance Inscrire le jour, le mois et l'année Par exemple : 0 5 1 0 2 2	Pour les personnes de 14 ans et plus (nées avant le 1 ^{er} avril 1953)			Occupation principale au moment de l'enquête : 1. Exerce une profession, a un emploi, aide un membre de sa famille dans sa profession. Poser alors la question 9 : profession principale (1). 2. Est en chômage, recherche un emploi, une situation. 3. Étudiant, élève. 4. Militaire du contingent (faisant son service légal). 5. N'a jamais exercé de profession. 6. A cessé d'exercer toute profession: Poser la question 10 : ancienne profession.	Pour les personnes classées 1 à la question 8 : Profession principale (1)	Pour les personnes classées 6 à la question 8 : Ancienne profession	Pour les personnes classées 1 à la question 8	
						État matrimonial 1 Célibataire 2 Marié 3 Veuf 4 Divorcé	Si marié Date de mariage Inscrire le jour, le mois et l'année	Statut				Temps de déplacement Qual est le temps approximatif mis chaque jour par le chef de ménage pour se rendre à son travail (aller simple). Signaler les cas particuliers (travail irrégulier, travail à domicile, voyageur de commerce...) par une croix.	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
1		<input type="checkbox"/>	Chef de ménage	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> heure <input type="checkbox"/> minutes	
2		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>					<input type="checkbox"/>		
3		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>					<input type="checkbox"/>		
4		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>					<input type="checkbox"/>		
5		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>					<input type="checkbox"/>		
6		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>					<input type="checkbox"/>		
7		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>					<input type="checkbox"/>		
8		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>					<input type="checkbox"/>		
9		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>					<input type="checkbox"/>		
0		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>					<input type="checkbox"/>		

(1) Pour les agriculteurs, bien distinguer les exploitants agricoles des salariés agricoles.

(2) En cas de doute, noter le nom de l'entreprise.

7 A

II. IDENTIFICATION DU LOGEMENT

13. PIÈCES INDÉPENDANTES.

a. Avez-vous des pièces indépendantes rattachées à votre logement (par exemple, chambre de domestique totalement séparée du logement proprement dit) ? 1 Oui 0 Non

b. Si oui, nombre de ces pièces :

- dont — nombre de ces pièces utilisées pour votre usage personnel (pour loger
un membre de votre famille, un domestique ; comme débarras) (passer question 14 a)
— nombre de pièces prêtées, mise en location ou en sous-location (passer question 14 b)

Pour les logements achetés avant le recensement de 1962.

14. MODIFICATIONS DES PIÈCES INDÉPENDANTES DEPUIS LE RECENSEMENT DE 1962.

a. Si vous avez une (ou plusieurs) pièce(s) indépendante(s) utilisée(s) pour votre usage personnel :

- 1 Cette (ou toutes) ces pièce(s) indépendante(s) était (étaient) utilisée(s) pour votre usage personnel en mars 1962, date du recensement.
2 Cette (ou au moins une de ces) pièce(s) indépendante(s) était prêtée, mise en location ou en sous-location en mars 1962, date du recensement.

b. Si vous avez une (ou plusieurs) pièce(s) indépendante(s) prêtée(s), mise(s) en location ou en sous-location :

- 1 Cette (ou toutes ces) pièce(s) indépendante(s) était (étaient) prêtée(s), mise(s) en location ou en sous-location en mars 1962, date du recensement.

- 2 Cette (ou au moins une de ces) pièce(s) indépendante(s) était utilisée pour votre usage personnel en mars 1962, date du recensement.
↳ Si réponse 2 à 14 (b). Ouvrir un nouveau jeu de questionnaires pour les occupants de chacune des pièces indépendantes qui sont prêtées, mises en location ou sous-location au moment de l'enquête mais qui étaient utilisées par le titulaire du logement principal pour son usage personnel en mars 1962, date du recensement.

15. MODIFICATIONS DU LOGEMENT PRINCIPAL DEPUIS LE RECENSEMENT DE 1962.

a. Le logement désigné sur la fiche adresse a-t-il été divisé en deux (ou plusieurs) logements distincts depuis 1962?

1 Oui 0 Non

Dans ce cas, ouvrir un jeu de questionnaires pour les occupants de chacun des logements.

b. Le logement désigné sur la fiche adresse a-t-il été fusionné avec un autre, distinct au moment du recensement de 1962?

1 Oui 0 Non

SI LE CHEF DE MÉNAGE EST EXPLOITANT OU SALARIÉ AGRICOLE
—————> PASSER À L'IMPRIMÉ C (QUESTIONNAIRE AGRICULTEURS)

DANS LES AUTRES CAS
—————> PASSER À L'IMPRIMÉ B (QUESTIONNAIRE GÉNÉRAL)

INSTITUT NATIONAL DE LA STATISTIQUE
ET DES ÉTUDES ÉCONOMIQUES
29, quai Branly - PARIS (7^e)

CENTRE DE RECHERCHES ET DE DOCUMENTATION
SUR LA CONSOMMATION
45, boulevard de la Gare - PARIS (13^e)

ÉTUDE SUR LE LOGEMENT

2^e TRIMESTRE 1967

Imprimé B

QUESTIONNAIRE GÉNÉRAL

--	--	--	--	--

Numéro d'ordre

Direction régionale :

Région de programme :

Département :

Commune :

Enquêteur :

I. LE LOGEMENT

16. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

a. Type d'immeuble :

- 1. Maison individuelle (un seul logement dans l'immeuble)
- 2. Immeuble collectif comportant deux logements
- 3. Immeuble collectif comportant plus de deux logements

b. Matériaux dominants (entourer le numéro utile et souligner le matériau dominant)

Murs { 1. Pierre; pierre de taille; meulière; moellons; brique pleine; brique creuse; béton; bloc aggloméré; parpaing enduit
 2. Autres matériaux tels que : bois, pans de bois et torchis, pisé, etc.
 Préciser :

Toiture { 1. Tuile, ardoise, amiante-ciment ou matériaux équivalents, aluminium, acier, cuivre, zinc, terrasse.
 2. Autres matériaux tels que : chaume, tôle ondulée, pierres plates, carton bitumé...

c. Nombre d'étages au-dessus du rez-de-chaussée : (compter l'entresol pour 1 étage)

d. Y a-t-il un ascenseur dans l'immeuble ? { 1 Oui
 0 Non

17. ANNÉE D'ACHÈVEMENT DE LA CONSTRUCTION DU LOGEMENT

- 1. En 1914 ou avant
- 2. De 1915 à 1939
- 3. De 1940 à 1948
- 4. De 1949 à 1954
- 5. En 1955 ou après

→ pour les logements achevés en 1955 ou après, préciser l'année exacte d'achèvement de la construction :

18. CUISINE

a. Avez-vous une cuisine ?

{ 1 Oui
 0 Non

b. Si oui, quelle est sa superficie ?

- 1. Moins de 7 m²
- 2. De 7 à 9 m²
- 3. De 9 à 12 m²
- 4. Plus de 12 m²

c. Si non, y a-t-il dans le logement une installation pour faire la cuisine avec évier et évacuation des eaux usées ?

{ 1 Oui
 0 Non

19. NOMBRE DE PIÈCES

a. Avez-vous dans votre logement des pièces à usage exclusivement professionnel ?

{ 1 Oui
 0 Non

Si oui, nombre de ces pièces :

b. En dehors de la cuisine et des pièces professionnelles, combien avez-vous de pièces d'habitation ?

..... pièces

Compter comme pièces d'habitation les pièces telles que : chambre à coucher, salle à manger, salon, salle commune, studio, salle de séjour, quelle que soit leur surface.

Ne pas compter comme pièces d'habitation les pièces telles que : entrée, couloir, salle de bains, penderie, alcôve, w.-c., office...

Cas de pièces indépendantes (Voir q. 13 de l'imprimé A).

Compter comme pièces d'habitation les pièces indépendantes que le ménage utilise pour son usage personnel (par ex : pour loger un membre de sa famille, un domestique, pour servir de débarras...)

Mais ne pas compter comme pièces d'habitation les pièces indépendantes prêtées, mises en location ou en sous-location qui sont considérées comme formant un (ou des) logement(s) distinct(s).

c. Existe-t-il dans votre logement une pièce partagée par une cloison provisoire ou une amorce de cloison? } 1 Oui
} 0 Non
Si oui, compter cette pièce pour deux et rectifier le cas échéant la réponse à 19 b

d. Si le logement et ses pièces indépendantes (s'il y a lieu) n'ont pas subi de modification depuis le Recensement (Réponse 0 à q. 15 a et 0 à q. 15 b, et s'il y a lieu, réponse 1 à q. 14 a et 1 à q. 14 b dans imprimé A)

- 1. Le nombre de pièces indiqué en q. 19 b est le même que sur la fiche-adresse
- 2. Le nombre de pièces indiqué en 19 b est différent de celui de la fiche-adresse, Pour quels motifs?
 - Aménagements ou transformation du local survenus depuis la date du Recensement;
 - Rectification de la déclaration (erronée) faite au Recensement (ou à l'identification pour les logements achevés depuis Mars 1962).

20. SURFACE

a. Quelle est la surface totale de votre logement, en dehors de celle des pièces indépendantes, s'il y a lieu? (tenir compte des pièces professionnelles situées dans le logement, des couloirs, pièces de service...) : m²

b. Si le ménage a des pièces à usage exclusivement professionnel (oui à q. 19 a), quelle surface occupent les pièces à usage exclusivement professionnel situées dans votre logement? : m²

ÉLÉMENTS DE CONFORT	De quels éléments de confort disposez-vous ? (Entourez la réponse utile) (1)	En quelle année ces éléments ont-ils été installés ? 0 1964 ou avant 1 en 1965 ou après X ne sait pas (2)	Si l'installation a eu lieu en 1965 ou après, qui a pris en charge ces travaux ? 1 votre propriétaire 2 vous-même 3 votre propriétaire et vous-même 4 autres cas (3)
21. EAU ET INSTALLATIONS SANITAIRES			
a. Alimentation en eau			
1. Eau courante dans le logement (robinet).....	1 } →	□	□
2. Eau dans le logement grâce à une pompe.....	2 } →	□	□
3. Eau dans l'immeuble (mais pas dans le logement).....	3		
4. Eau dans la cour (ou jardin attenant à la maison).....	4		
5. Eau ailleurs (ex : pompe ou fontaine publique).....	5		
b. Eau chaude dans le logement			
1. Oui, par installation collective de l'immeuble.....	1 } →	□	□
2. Oui, par installation individuelle (ex : chauffe-eau).....	2 } →	□	□
3. Non.....	3		
c. Installations sanitaires			
1. Baignoire installée de grande taille.....	1 } →	□	□
2. Baignoire « sabot » ou de petite taille.....	2 } →	□	□
3. Douche ou bac à laver douche (mais sans baignoire).....	3 } →	□	□
4. Pas de baignoire ni douche, mais un ou plusieurs lavabos..	4		
5. Seulement l'eau à l'évier de la cuisine.....	5		
22. W.-C.			
1. Dans le logement.....	1 } →	□	□
2. Hors du logement mais réservés au ménage.....	2 } →		
3. En commun avec d'autres personnes.....	3		
4. Pas de cabinets d'aisance du tout.....	4		
23. CHAUFFAGE CENTRAL			
1. Chauffage central collectif (avec une installation assurant le chauffage de plusieurs logements, y compris le chauffage urbain)	1 } →	□	□
2. Chauffage central individuel (avec une chaudière assurant le chauffage du seul logement du ménage).....	2 } →	□	□
3. Pas de chauffage central.....	3		

Pour tous les ménages

24. PREMIER OCCUPANT

Êtes-vous le premier occupant de votre logement ? { 1 Oui
0 Non

25. STATUT D'OCCUPATION DU LOGEMENT

Occupez-vous ce logement comme { 1. Propriétaire ou accédant à la propriété (y compris les locataires attributaires)?
2. Logé gratuitement?
3. Locataire ou sous-locataire?

Pour les propriétaires et accédants à la propriété

26. COPROPRIÉTÉ

Êtes-vous { 1. Propriétaire de l'ensemble de l'immeuble (ou maison)?
2. Propriétaire de votre logement dans un immeuble en copropriété?

27. ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

a. Êtes-vous le premier propriétaire de ce logement ? { 1 Oui
0 Non

Si non → { b. En quelle année êtes-vous devenu propriétaire de ce logement?
c. Étiez-vous locataire de ce logement avant d'en devenir propriétaire? { 1 Oui
0 Non
d. Êtes-vous devenu propriétaire de votre logement par héritage ou par donation? { 1 Oui
0 Non

28. ÉCHÉANCES DE REMBOURSEMENT

Au cours des 12 derniers mois (c'est-à-dire d'avril 1966 à mars 1967), avez-vous effectué des versements pour rembourser des prêts (ou payer les intérêts de prêts) obtenus pour la construction ou l'achat de votre logement ?

(Ne pas tenir compte des prêts obtenus pour agrandir ou aménager le logement) { 1 Oui
0 Non

Passer à la question 42.

Pour les ménages logés gratuitement

29. LOGEMENT GRATUIT

Vous êtes logé gratuitement { 1. Par votre employeur pour la durée de vos fonctions ou de votre contrat de travail
2. Par votre famille
3. Par d'autres personnes

Passer à la question 42.

Pour les ménages locataires ou sous-locataires

30. Êtes-vous logé à titre payant par votre employeur pour la durée de vos fonctions, de votre contrat de travail ? { 1 Oui
0 Non

31. MODE DE LOCATION

a. Êtes-vous { 1. Locataire?..... } → b. { 1. D'un logement loué vide?
2. Sous-locataire?..... }
3. Logé en hôtel ou garni ? { 2. D'un logement loué meublé?

Pour les ménages locataires ou sous-locataires

32. NATURE DU PROPRIÉTAIRE

1. Une société HLM ou un office HLM
 2. Une autre société
 3. Une administration
 4. Un membre de votre famille
 5. Un autre particulier

} → Nom et adresse de cet organisme :

33. Votre propriétaire utilise-t-il les services d'un gérant ? { 1 Oui
 0 Non

Pour les ménages locataires d'un logement loué vide

34. SYSTÈME DE LOYER

Si le logement a été achevé avant 1949

● Votre loyer obéit à la législation sur les H.L.M. 1

● Votre loyer a été fixé { ● d'après la surface corrigée 2
 ● d'après le système forfaitaire 3
 (sur la base du loyer de juillet 1948)
 ● à l'amiable ou librement 4

Si le logement a été achevé en 1949 ou après

● Votre loyer obéit à la législation sur les H.L.M. 5
 ● Autres cas 6

35. Si votre loyer a été fixé d'après la surface corrigée :

a. A quelle catégorie d'immeuble est-il rattaché ?
 (Les catégories sont rangées par ordre de confort décroissant)
 Exceptionnelle, I, II A, II B, II C, III A, III B, IV
 (entourer la mention utile)

b. Votre loyer a-t-il été majoré pour le terme de juillet 1966 ? { 1 Oui. De combien ? %
 0 Non

c. La surface corrigée de votre logement a-t-elle été modifiée depuis le 1^{er} juillet 1964 ? { 1 Oui
 0 Non
 x Ne sait pas
 (ces modifications de surface corrigée vous ont été notifiées en principe par lettre recommandée de votre propriétaire)

→ suite à { 1. La mise en application d'un nouveau coefficient d'entretien 1 Oui 0 Non
 si oui, { 2. La détermination de nouvelles équivalences superficielles 1 Oui 0 Non
 3. L'installation d'éléments d'équipement nouveaux 1 Oui 0 Non
 4. Autre raison ou raison inconnue.

OBSERVATIONS DE L'ENQUÊTEUR SUR LE SYSTÈME DE LOYER

.....

.....

.....

.....

II. LES CHARGES FINANCIÈRES DU LOGEMENT

Pour les ménages locataires ou sous-locataires (réponse 3 à q. 25)

36. PAYEMENT DE LOYER ET DE CHARGES

Nous cherchons à connaître vos dépenses de loyer, de taxes locatives, de prestations, d'enregistrement et de timbre, d'eau froide, de chauffage collectif et d'eau chaude par installation collective, en isolant si possible ces différents postes de dépense.

a) A cet effet, pouvez-vous nous indiquer si vous avez des dépenses au titre des postes de dépenses suivants (1)

Lire les en-têtes du tableau

b) Pour chacun des postes auxquels il a été répondu 1 Oui

Pouvez-vous isoler le montant payé au cours des 12 derniers mois? (1)

c) Si non à b, quels sont les regroupements qu'il convient de faire, pour saisir ces dépenses avec le maximum de détail possible?

L : Loyer principal	TL : Taxes locatives (enlèvement des ordures ménagères, balayage, tout à l'égout)	ET : Enregistrement, timbre	P : Prestations (éclairage et nettoyage des parties communes ascenseur)
1 <u>Oui</u>	1 <u>Oui</u> 2 Non (nous ne bénéficions pas de l'enlèvement des ordures, ni de balayage municipal, ni de tout à l'égout) 3 Non (le propriétaire... ne nous en fait pas payer)	1 <u>Oui</u> 3 Non (le propriétaire... ne nous en fait pas payer)	1 <u>Oui</u> 2 Non (maison individuelle) 3 Non (le propriétaire... ne nous en fait pas payer)
1 <u>Oui</u> 0 Non	1 <u>Oui</u> 0 Non	1 <u>Oui</u> 0 Non	1 <u>Oui</u> 0 Non

d) Préciser ici le montant des dépenses dans chacune des colonnes correspondant à un poste donné, s'il est possible d'isoler ce poste de dépense, ou dans les colonnes réservées aux regroupements, dans le cas contraire.

● Inscrire ces dépenses dans les lignes des mois au cours desquels furent effectués les versements.

● S'il est impossible d'isoler chaque versement, indiquer les montants correspondants à une période de 12 mois dans la ligne «total», au moins approximativement

Mois au cours duquel fut effectué le versement				
Avril 1966.....	F,	F,	F,	F,
Mai 1966.....	F,	F,	F,	F,
Juin 1966.....	F,	F,	F,	F,
Juillet 1966.....	F,	F,	F,	F,
Août 1966.....	F,	F,	F,	F,
Septembre 1966..	F,	F,	F,	F,
Octobre 1966...	F,	F,	F,	F,
Novembre 1966..	F,	F,	F,	F,
Décembre 1966..	F,	F,	F,	F,
Janvier 1967.....	F,	F,	F,	F,
Février 1967.....	F,	F,	F,	F,
Mars 1967.....	F,	F,	F,	F,
Total.....	F,	F,	F,	F,

38. a) Quel est le montant de votre dernière quittance de loyer?

(charges et prestations non comprises) _____

b) Cette quittance porte sur une période de _____ mois

39. Payez-vous votre loyer

1. A terme échu
2. D'avance
3. Suivant d'autres modalités préciser

(1) Entourer le numéro utile.

37 OBSERVATIONS (utiliser aussi la page 8 si nécessaire)

Noter toutes les observations utiles, par exemple s'il y a un bail commercial

<p>EF : Eau froide (même si l'eau froide est payée à la Cie des eaux)</p> <p>1 <u>Oui</u> 2 <u>Non</u> (pas d'eau : réponse 5. question 21 a.) 3 <u>Non</u> (ni la Cie des eaux, ni le propriétaire... ne nous en font payer)</p> <p>1 <u>Oui</u> 0 <u>Non</u></p>	<p>CC : Chauffage collectif</p> <p>1 <u>Oui</u> 2 <u>Non</u> (pas de chauffage collectif : rép. 2 ou 3 q. 23) 3 <u>Non</u> (le propriétaire... ne nous en fait pas payer)</p> <p>1 <u>Oui</u> 0 <u>Non</u></p>	<p>EC : Eau chaude par installation collective</p> <p>1 <u>Oui</u> 2 <u>Non</u> (pas d'eau chaude par installation collective : rép. 2 ou 3 q. 21 b.) 3 <u>Non</u> (le propriétaire... ne nous en fait pas payer)</p> <p>1 <u>Oui</u> 0 <u>Non</u></p>
<p>Colonnes réservées aux dépenses qu'il a fallu regrouper. Indiquer à quoi elles correspondent (ex. : L+TL+P+ET)</p>		

						Mois au cours duquel fut effectué le versement
F,	F,	F,	F,	F,	F,	Avril 1966
F,	F,	F,	F,	F,	F,	Mai 1966
F,	F,	F,	F,	F,	F,	Juin 1966
F,	F,	F,	F,	F,	F,	Juillet 1966
F,	F,	F,	F,	F,	F,	Août 1966
F,	F,	F,	F,	F,	F,	Septembre 1966
F,	F,	F,	F,	F,	F,	Octobre 1966
F,	F,	F,	F,	F,	F,	Novembre 1966
F,	F,	F,	F,	F,	F,	Décembre 1966
F,	F,	F,	F,	F,	F,	Janvier 1967
F,	F,	F,	F,	F,	F,	Février 1967
F,	F,	F,	F,	F,	F,	Mars 1967
F,	F,	F,	F,	F,	F,	Total

40. PIÈCES JUSTIFICATIVES

Le loyer principal indiqué ci-dessus a-t-il été (1)

- 1. Relevé sur pièces justificatives (quittance)
- 2. Fourni de mémoire

41. QUE COMPREND LE LOYER PAYÉ ?

En plus du logement d'habitation proprement dit, le loyer indiqué à la question 36 d, comprend-il le loyer :

D'un garage (1)	De pièces à usage exclusivement professionnel (1)	D'un jardin, de terres (1)
1 <u>Oui</u> 0 <u>Non</u>	1 <u>Oui</u> 0 <u>Non</u>	1 <u>Oui</u> 0 <u>Non</u>

(1) Entourer le numéro utile.

Pour tous les ménages

42. ALLOCATION LOGEMENT — ALLOCATION DE LOYER

a. Pendant la période allant d'avril 1966 à mars 1967

{ Vous avez bénéficié (1) } { 3. Vous n'avez bénéficié d'aucune de ces allocations }	1. de l'allocation logement	→ De quel régime de sécurité sociale dépendez-vous ?	{ 1. Régime fonctionnaire 2. Régime S.N.C.F., E.D.F., G.D.F. 3. Régime des mines 4. Régime général 5. Autres régimes. Préciser :
	2. de l'allocation de loyer		

Si réponses 1 ou 2 à q. 42 a.

b. Depuis quand étiez-vous bénéficiaire de cette allocation ?

- 1. Avant le 1^{er} avril 1966
- 2. Depuis le 1^{er} avril 1966 → préciser le mois

c. En bénéficiez-vous encore au 31 mars 1967 ?

- { 1. Oui (passer à d)
- { 0. Non — le dernier versement se rapporte au mois de (passer à d)

d. Quels ont été les montants mensuels de l'allocation logement (ou de l'allocation de loyer) en

Avril	1966 :	F,
Mai	1966 :	F,
Juin	1966 :	F,
Juillet	1966 :	F,
Août	1966 :	F,
Septembre	1966 :	F,
Octobre	1966 :	F,
Novembre	1966 :	F,
Décembre	1966 :	F,
Janvier	1967 :	F,
Février	1967 :	F,
Mars	1967 :	F,

REMARQUES DE L'ENQUÊTEUR CONCERNANT LES LOYERS, LES CHARGES ET L'ALLOCATION LOGEMENT

.....

.....

.....

.....

.....

.....

(1) Réponses exclusives

III. LE LOGEMENT au 1^{er} janvier 1965

43. Pour tous les ménages

DATE D'ARRIVÉE DU CHEF DE MÉNAGE DANS LE LOGEMENT

1. Avant 1949

2. De 1949 à 1954

3. En 1955 ou après → préciser l'année exacte d'arrivée (et le mois si le chef de ménage est arrivé après le 1^{er} janvier 1965) : 19

Si le chef de ménage est arrivé en 1965 ou après

44. **CARACTÉRISTIQUES DU LOGEMENT OCCUPÉ PAR LE CHEF DE MÉNAGE le 1^{er} janvier 1965**

a. Lieu de résidence du chef de ménage au 1^{er} janvier 1965

1. Dans la commune de résidence actuelle

2. Dans une autre commune. Préciser (1)

b. Vous habitiez :

- 1. Un logement dont vous étiez l'occupant principal
- 2. Une ou plusieurs pièces d'un logement occupé à titre principal par d'autres personnes, (ou une ou plusieurs pièces indépendantes rattachées à un logement occupé par d'autres personnes)
- 3. En hôtel ou garni

c. Quel était votre statut d'occupation dans ce logement ?

- 1. Propriétaire
- 2. Logé gratuitement
- 3. Locataire ou sous-locataire →

→ Si réponse 3 à la question 44 c (locataire ou sous-locataire) quel était le montant mensuel du loyer que vous payiez à votre propriétaire (charges non comprises) ? F.

Si réponse 1 à la question 44 b.

d. Année d'achèvement de ce logement que vous occupiez au 1-1-1965 :

- 1. Avant 1949
- 2. De 1949 à 1962
- 3. En 1963 ou après

e. Aviez-vous une cuisine ?

- 1. Oui
- 0. Non

f. Aviez-vous les éléments de confort suivants dans ce logement :

● l'eau froide dans le logement { 1. Oui →
2. Non

Si oui { ● l'eau chaude (installation individuelle ou collective) 1. Oui 0. Non
● une baignoire ou une douche 1. Oui 0. Non
● w.-c. intérieurs ou extérieurs réservés au ménage 1. Oui 0. Non
● le chauffage central (installation individuelle ou collective) 1. Oui 0. Non

g. Quel était le nombre de pièces de ce logement (sans compter la cuisine) ?

h. Combien de personnes habitaient-elles ce logement ?

i. Avez-vous changé d'employeur depuis le 1^{er} janvier 1965 ? 1 Oui 0 Non.

j. Quel était le temps approximatif mis par le chef de ménage pour se rendre à son travail ? (aller simple)

..... heures minutes

Signaler les cas particuliers (sans profession, travail irrégulier, travail à domicile, voyageur de commerce) par une croix dans la case ci-contre

(1) Préciser le nom de la commune et celui du département pour les personnes qui résidaient en France ; préciser le nom de la commune et celui du pays pour les personnes qui résidaient outre-mer ou à l'étranger.

45. CIRCONSTANCES DU DÉMÉNAGEMENT

- a. Avez-vous changé de logement plus d'une fois depuis le 1^{er} janvier 1965? $\left\{ \begin{array}{l} 1 \text{ Oui} \\ 2 \text{ Non} \end{array} \right.$

Quelle que soit la réponse à la question 45 a on donnera en b, c ci-dessous, les circonstances du déménagement pour entrer dans le logement occupé à la date de l'enquête.

- b. Vous a-t-on contraint à quitter votre ancien logement (logement prêté au ménage de façon provisoire, repris par le propriétaire, logement désaffecté ou détruit)? $\left\{ \begin{array}{l} 1 \text{ Oui} \\ 0 \text{ Non} \end{array} \right.$

c. Avez-vous trouvé votre logement actuel

- Par l'intermédiaire de votre employeur? $\left\{ \begin{array}{l} 1 \text{ Oui} \\ 0 \text{ Non} \end{array} \right.$
- En vous adressant à une agence? $\left\{ \begin{array}{l} 1 \text{ Oui} \\ 0 \text{ Non} \end{array} \right.$

IV. LES DÉSIRS CONCERNANT LE LOGEMENT

● Pour répondre à cette partie, interroger obligatoirement le chef de ménage ou son épouse

46. OPINION SUR LE LOGEMENT ACTUEL

- Estimez-vous être mal logé? $\left\{ \begin{array}{l} 1 \text{ Oui} \\ 0 \text{ Non} \end{array} \right.$

47. DÉSIR D'UN AUTRE LOGEMENT

- Souhaitez-vous changer de logement? $\left\{ \begin{array}{l} 1 \text{ Oui} \\ 0 \text{ Non} \end{array} \right.$

48. A tous les ménages

Votre logement présente-t-il l'un des inconvénients suivants?

TENDRE LA CARTE N° 1

1. Vous vivez à l'hôtel.
2. Vous ne disposez de votre logement que provisoirement.
3. Votre logement est trop petit.
4. Vous partagez votre logement avec des personnes qui ne font pas partie de votre famille.
5. Vous n'avez pas de cuisine.
6. Votre logement est d'une qualité inférieure à celle que vous souhaitez (installations sanitaires défectueuses ou absentes, mauvais état d'entretien, insalubrité).
7. Votre quartier ne vous plaît pas (voisinage gênant, éloignement du lieu de travail, du centre...).
8. Votre loyer est trop élevé.
9. Vous êtes locataire et vous voulez devenir propriétaire.
10. Autres raisons. Préciser :

49. Aux ménages

Oui (q. 46) - Non (q. 47)

Vous vous estimez mal logés et néanmoins, vous ne souhaitez pas changer de logement. Pourquoi?

TENDRE LA CARTE N° 2

1. Les loyers des logements plus confortables sont trop élevés
 2. Proximité du lieu de travail
 3. Frais de déménagement
 4. Age
 5. Habitude de vivre dans ce logement et ce quartier
- Autres raisons. Préciser

Passer à la question 62.

Aux ménages qui souhaitent changer de logement

Oui (q. 46) - Oui (q. 47)

et

Non (q. 46) - Oui (q. 47)

50. DÉMÉNAGEMENT ENVISAGÉ

Envisagez-vous de changer de logement

{	1. D'ici la fin de 1967	}	→
	2. En 1968 ou 1969		
	3. Après 1969		
	4. Ne sait pas		

→ La question 51 est à poser aux ménages qui envisagent de changer de logement d'ici la fin de 1969 (réponses 1 et 2 à question 50)

51. SOLUTION EN VUE

a. Avez-vous déjà en vue une solution à votre problème de logement? { 1 Oui
0 Non

b. Si oui occupez-vous ce nouveau logement en tant que :

- Propriétaire { 1. D'un logement dont vous serez le premier occupant
2. D'un logement dont vous ne serez pas le premier occupant
3. Locataire ou sous-locataire d'un logement vide
4. Locataire ou sous-locataire d'un logement meublé
5. Autre solution, préciser :

52. STATUT D'OCCUPATION DÉSIRÉ

Si vous aviez le choix, préféreriez-vous être? { 1. Propriétaire de votre logement
2. Locataire de votre logement

53. TYPE D'IMMEUBLE DÉSIRÉ

Si vous aviez le choix, préféreriez-vous habiter? { 1. Dans un logement en immeuble collectif
2. Dans une maison individuelle

Pour les ménages préférant être propriétaires (réponse 1 à la question 52)

54. MISE DE FONDS INITIALE

a. En tenant compte éventuellement du produit de la vente d'un appartement, d'un terrain ou de valeurs mobilières, pourriez-vous réunir sur vos fonds personnels pour le moment où vous achèteriez votre logement, une somme de :

1. 80.000 F ou plus
2. 60.000 F à moins de 80.000 F
3. 40.000 F à moins de 60.000 F
4. 30.000 F à moins de 40.000 F
5. 25.000 F à moins de 30.000 F
6. 20.000 F à moins de 25.000 F
7. 15.000 F à moins de 20.000 F
8. 10.000 F à moins de 15.000 F
9. 5.000 F à moins de 10.000 F
10. 2.500 F à moins de 5.000 F
11. Moins de 2.500 F

TENDRE LA CARTE N° 3

b. Accepteriez-vous de payer un logement au moins partiellement au moyen de mensualités? { 1 Oui
0 Non

Pour les ménages souhaitant changer de logement

Oui (q. 46) - Ou (q. 47)

et

Non (q. 46) - Oui (q. 47)

au moins partiellement le logement souhaité au moyen

<p>55. NOMBRE DE PIÈCES NÉCESSAIRES à votre ménage (entourer le numéro de colonne qui convient et se tenir pour les questions suivantes à la colonne ainsi désignée).</p>	<p>1 ou 2</p>
<p>56. Combien de personnes occuperaient le logement désiré ?</p>	<p>.....</p>
<p>57. MONTRER LE PLAN DE TYPE A</p>	
<p>— si préférence « immeuble collectif » (1 question 53) montrer le plan</p>	<p>A 2 C</p>
<p>— si préférence « maison individuelle » (2 question 53) montrer le plan</p>	<p>A 2 M</p>
<p>● Lire les indications qui y figurent.</p>	
<p>● Pour les ménages préférant être propriétaires ajouter : Vous pouvez devenir propriétaire du logement dessiné sur le plan moyennant le paiement de mensualités de remboursement des prêts que vous auriez contractés.</p>	
<p>● Pour les ménages préférant être locataires ajouter : Vous pouvez devenir locataire du logement dessiné sur le plan.</p>	
<p>● Pour tous les ménages : Je vais vous présenter plusieurs sommes mensuelles qui seraient entièrement à votre charge, tout se passant comme si vous ne pouviez pas bénéficier de l'allocation logement. Tenez compte de ce que :</p>	
<p>1. Vous n'aurez plus à payer votre loyer ou vos charges actuelles.</p>	
<p>2. Ni l'eau froide, ni le chauffage ne sont compris dans les sommes que l'on va indiquer.</p>	
<p>Vous répondrez oui lorsque nous arriverons à une somme mensuelle que vous consentiriez à payer pour ce logement.</p>	
<p>a. Seriez-vous prêts à payer pour ce logement chaque mois une somme de : (1)</p>	<p>350 F 1. Oui 0. Non</p>
<p>b. Si non à a., seriez-vous prêts à payer pour ce logement chaque mois une somme de : (1)</p>	<p>280 F 2. Oui 0. Non</p>
<p>c. Si non à b., seriez-vous prêts à payer pour ce logement chaque mois une somme de : (1)</p>	<p>220 F 3. Oui 0. Non</p>
<p>d. Si non à c., seriez-vous prêts à payer pour ce logement chaque mois une somme de : (1)</p>	<p>180 F 4. Oui 0. Non</p>
<p>e. Si non à d., seriez-vous prêts à payer pour ce logement chaque mois une somme de : (1)</p>	<p>150 F 5. Oui 0. Non</p>
<p>f. Si non à e., seriez-vous prêts à payer pour ce logement chaque mois une somme de : (1)</p>	<p>120 F 6. Oui 0. Non</p>
<p>g. Si non à f., seriez-vous prêts à payer pour ce logement chaque mois une somme de : (1)</p>	<p>90 F 7. Oui 0. Non</p>
<p>h. Si non à g. est-ce que les mensualités ou loyers de</p>	<p>90 F 8. Oui 9. Non</p>
<p>dépassement vos possibilités financières ? (1)</p>	
<p>i. Si non à h., pour quelles raisons ce logement ne vous intéresse-t-il pas ?</p>	
<p>1. Pièces trop petites</p>	
<p>2. Pas assez confortable</p>	
<p>3. Autres raisons : lesquelles</p>	
<p>.....</p>	
<p>58. SERIEZ-VOUS INTÉRESSÉ PAR UN LOGEMENT</p>	
<p>a. Plus grand ? 1. Oui 0. Non</p>	
<p>b. Plus confortable ? 1. Oui 0. Non</p>	
<p>● Si oui à q. 58 a. ou b. Quelle somme mensuelle seriez-vous disposé à mettre pour obtenir ce logement ?</p>	
<p>..... F</p>	

(1) Entourer le numéro utile.

à l'exclusion de ceux qui, préférant devenir propriétaires, n'accepteraient pas de payer

de mensualités (1 à la question 52 et 0 à la question 54 b.)

3			4			5			6 ou plus		
-----			-----			-----			-----		
A 3 C A 3 M			A 4 C A 4 M			A 5 C A 5 M			A 6 C A 6 M		
410 F	1. Oui	0. Non	470 F	1. Oui	0. Non	530 F	1. Oui	0. Non	590 F	1. Oui	0. Non
330 F	2. Oui	0. Non	380 F	1. Oui	0. Non	430 F	2. Oui	0. Non	470 F	2. Oui	0. Non
260 F	3. Oui	0. Non	300 F	3. Oui	0. Non	340 F	3. Oui	0. Non	380 F	3. Oui	0. Non
210 F	4. Oui	0. Non	240 F	4. Oui	0. Non	270 F	4. Oui	0. Non	300 F	4. Oui	0. Non
170 F	5. Oui	0. Non	200 F	5. Oui	0. Non	220 F	5. Oui	0. Non	240 F	5. Oui	0. Non
140 F	6. Oui	0. Non	160 F	6. Oui	0. Non	180 F	6. Oui	0. Non	190 F	6. Oui	0. Non
110 F	7. Oui	0. Non	130 F	7. Oui	0. Non	140 F	7. Oui	0. Non	150 F	7. Oui	0. Non
110 F	8. Oui	9. Non	130 F	8. Oui	9. Non	140 F	8. Oui	9. Non	150 F	8. Oui	9. Non
----- F			----- F			----- F			----- F		

59. Vous avez indiqué au cours des questions précédentes le statut d'occupation, le type d'immeuble et le nombre de pièces dont vous souhaiteriez disposer. Il est possible que vous ne puissiez pas trouver de logement correspondant à ces désirs, compte tenu des prix actuellement pratiqués.

● Accepteriez-vous, alors, de modifier vos souhaits sur les points suivants :

- | | | | | |
|---|---|-----|---|-----|
| 1. Statut d'occupation (locataire au lieu de propriétaire ou vice-versa) | I | Oui | 0 | Non |
| 2. Type d'immeuble (maison individuelle au lieu d'immeuble collectif ou vice-versa) | I | Oui | 0 | Non |
| 3. Nombre de pièces (une pièce de moins) | I | Oui | 0 | Non |

60. Accepteriez-vous, à la rigueur, d'emménager dans un logement n'ayant pas de :

- | | | | | |
|----------------------|---|-----|---|-----|
| 1. w.-c. intérieur | I | Oui | 0 | Non |
| 2. Lavabo | I | Oui | 0 | Non |
| 3. Douche | I | Oui | 0 | Non |
| 4. Baignoire | I | Oui | 0 | Non |
| 5. Chauffage central | I | Oui | 0 | Non |

61. Quel prix mensuel accepteriez-vous de payer pour un logement comportant le nombre de pièces minimum et uniquement les éléments de confort que vous jugez indispensables ? F.

V. LES RESSOURCES DU MÉNAGE (en dehors de l'allocation logement)

62. REVENUS

Pour tous les ménages

Pouvez-vous nous indiquer quels sont actuellement les revenus des différents membres du ménage ?

	N° de la personne	Montant (en F et centimes)	Période à laquelle se rapporte le paiement (1)	Ne rien écrire dans cette colonne
a. Traitements et salaires.....		F,		
		F,		
		F,		
		F,		
b. Prestations familiales (sauf allocation logement).		F,		
		F,		
c. Pensions, retraites, rentes <u>préciser</u>		F,		
		F,		
		F,		
		F,		
d. Revenus agricoles.....		F,	12 mois	
e. Revenus commerciaux.....		F,	12 mois	
		F,	12 mois	
f. Revenus des chefs d'entreprises industrielles et artisanales.....		F,	12 mois	
		F,	12 mois	
g. Revenus des professions libérales.....		F,	12 mois	
		F,	12 mois	
h. Revenus du capital mobilier.....		F,	12 mois	
i. Revenus du capital immobilier.....		F,	12 mois	
		F,	12 mois	
j. Autres revenus : <u>préciser</u> (ex : 13 ^e mois)		F,	12 mois	
		F,	12 mois	
		F,	12 mois	
		F,	12 mois	
Ne rien écrire dans cette case →				

(1) Exemple : semaine, mois, quinzaine, année.

