

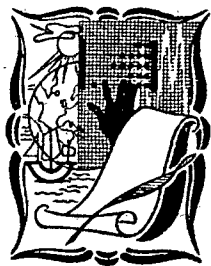
ETUDES **ET** CONJONCTURE

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

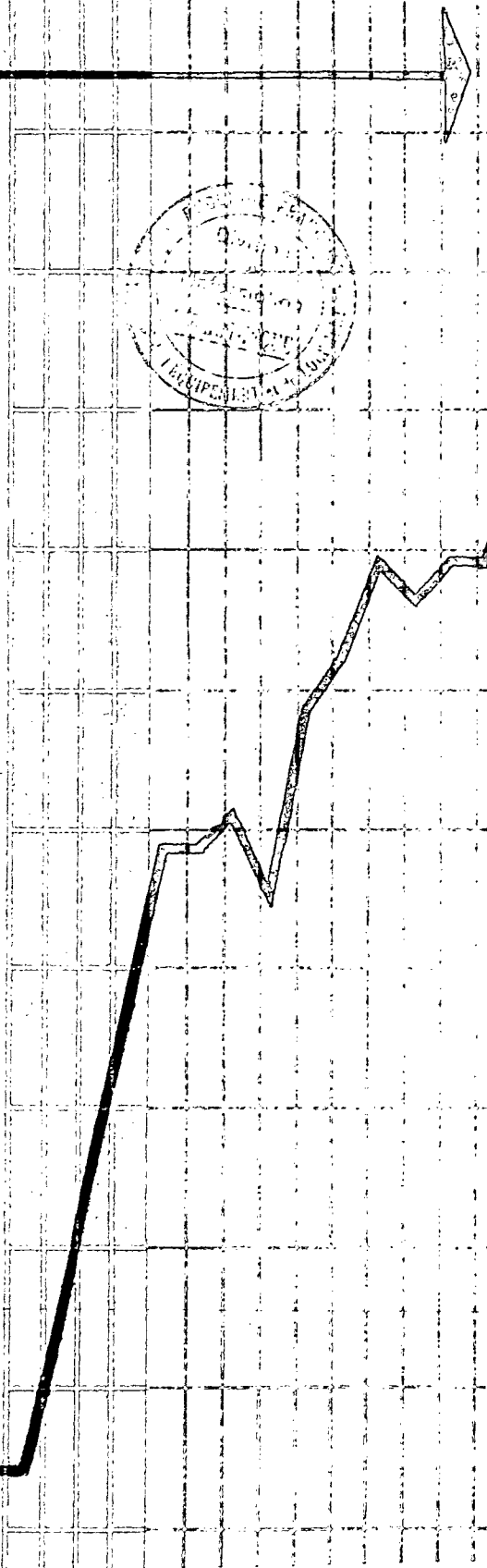
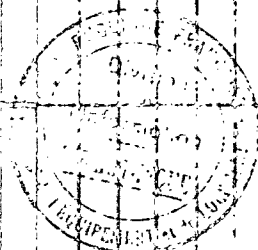
N° 9 SEPTEMBRE 1968 (23^e année)

Sommaire

**Évolution du parc, de l'équipement,
de la taille et du peuplement des logements
depuis 1962**



presses universitaires de france



CDAT
16730

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE ET DES FINANCES

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

ÉTUDES ET CONJONCTURE

Vingt-troisième année

N° 9

Septembre

1968



PRESSES UNIVERSITAIRES DE FRANCE

108, Boulevard Saint-Germain, Paris (VI^e)

SOMMAIRE

ÉVOLUTION DU PARC, DE L'ÉQUIPEMENT, DE LA TAILLE ET DU PEUPLEMENT DES LOGEMENTS DEPUIS 1962 (N. TRIBALLAT).....	3
--	---

.....

.....

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

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

a La rubrique fait l'objet d'une note en bas de page.
r Nombre rectifié.
p Nombre provisoire ou estimé.
e Évaluation.

→ Nombre inchangé ou dont la variation est inférieure à la moitié de l'unité correspondant au dernier chiffre significatif imprimé.

Évolution du parc, de l'équipement, de la taille et du peuplement des logements depuis 1962

par Mademoiselle Nicole TRIBALLAT
Attaché.

L'étude qui suit retrace, à partir des données du recensement de 1962 et de la série des enquêtes sur l'emploi, l'évolution quantitative et qualitative du parc de logements et de ses conditions d'occupation de 1962 à janvier 1967. Quelques indications complémentaires sur la période 1954-1962 sont tirées de la confrontation des deux recensements.

L'enquête sur l'emploi, bien que consacrée pour l'essentiel à un autre objet comme son nom l'indique, comporte sur les logements des questions très voisines de celles des recensements : utilisation (résidence principale, résidence secondaire, logement vacant); équipement; nombre de pièces; nombre d'occupants...

Étant réalisée sur un échantillon très important (1/300) et fixe, elle constitue la meilleure source actuellement disponible, en France, pour suivre les mouvements du parc et plus particulièrement ceux qui affectent les logements existant lors du dernier recensement : destructions; changements d'affectation (résidence principale transformée en résidence secondaire; logement vacant réoccupé...); installation d'un nouvel équipement.

Dans une première partie nous étudions l'évolution du nombre de logements depuis le recensement de 1962 jusqu'au 1^{er} janvier 1967, ainsi que les mouvements d'entrée (construction de logements neufs, réaffectation) et de sortie (désaffectation) survenus depuis 1962.

Indiquons quelques-uns des principaux résultats établis.

En janvier 1967, on compte en France 17.900.000 logements environ comprenant :

- 15.600.000 résidences principales (dont 1.652.000 achevées depuis 1962);*
- 1.100.000 résidences secondaires (dont 62.000 achevées depuis 1962);*
- 1.200.000 logements vacants (dont 60.000 achevés depuis 1962).*

L'accroissement net du nombre de ménages de janvier 1963 à janvier 1967 est ainsi de l'ordre de 200.000 par an, après une pointe en 1962 (rapatriés).

Simultanément on constate une certaine accélération du renouvellement du parc des résidences principales anciennes. Ainsi le nombre de résidences principales qui existaient lors du recensement de 1962 subit une décroissance nette de 145.000 par an entre 1963 et 1965 puis de 175.000 par an entre 1965 et 1967.

L'accélération est donc sensible par rapport à la période 1954-1962 pendant laquelle le renouvellement du parc de résidences principales existant au recensement de 1954 s'effectuait au rythme de 110.000 par an seulement. Au terme de ces quatre années 1963-1967, le bilan détaillé des sorties nettes (ou renouvellement) du parc de résidences principales anciennes (recensées en 1962) est le suivant :

Destruction.....	17 %
Logement vacant.....	52 %
Transformation en résidences secondaires.....	18 %
Transformation en locaux professionnels.....	13 %

L'enquête montre clairement que le renouvellement du parc s'effectue de manière sélective, portant de préférence sur les logements petits, médiocrement équipés, ou encore situés dans les zones où la tension sur le marché du logement est faible (communes rurales notamment).

La deuxième partie de l'article traite de l'évolution de l'équipement. Ici encore l'amélioration est nette.

— 89,3 % des résidences principales ont l'eau courante à l'intérieur en 1967 contre 79,1 % en 1962 et 58,4 % en 1954;

— 52,6 % des résidences principales ont W.C. à l'intérieur en 1967 contre 40,9 % en 1962 et 26,6 % en 1954;

— 43,4 % des résidences principales disposent d'une baignoire ou d'une douche en 1967 contre 29,2 % en 1962 et 10,4 % en 1954;

— 44,4 % des résidences principales ont le gaz de ville contre 41,0 % en 1962 et 36,4 % en 1954;

— 29,2 % des résidences principales ont le chauffage central contre 19,7 % en 1962 et 10,2 % en 1954.

La construction neuve, très bien équipée (1.652.000 depuis 1962) contribue bien sûr fortement au progrès de l'équipement moyen, mais l'effort d'amélioration du parc ancien est également sensible. Le nombre de logements anciens qui bénéficient d'un nouvel équipement est en moyenne annuelle depuis 1962, de :

— 145.000 pour l'eau courante contre 175.000 avant 1962 (rythme estimé sur 1954-1962);

— 175.000 pour les baignoires ou douches, contre 110.000;

— 135.000 pour les W.C. contre 40.000.

La troisième partie est consacrée à l'étude de la répartition des logements suivant la taille et les conditions de peuplement. Le recensement de 1962 et l'évolution depuis 1954 n'ayant encore donné lieu à aucune publication sur ce point, on a jugé utile de présenter simultanément les résultats relatifs aux périodes 1954-1962 et 1962-1967. Pendant cette longue période, le parc est devenu en moyenne plus grand (en nombre moyen de pièces par logement) et nettement moins surpeuplé. La résorption du surpeuplement, ne s'est pas faite par une normalisation des conditions d'occupation se traduisant par une liaison plus étroite entre la taille du logement et le nombre des occupants, mais par un étalement vers des situations de sous-peuplement et particulièrement de « sous-peuplement accentué ».

En 1967, la proportion des logements en « surpeuplement accentué » est de 7,4 % (2,6 % dans les logements achevés depuis 1962) contre 12,7 % en 1962; 43,1 % sont en sous-peuplement (léger ou accentué) contre 32,9 % en 1962; enfin 29,4 % seulement des logements sont peuplés normalement, soit à peine plus qu'en 1962 (28,4 %).

Ainsi, sur la période, pendant que le surpeuplement baissait de 11 %, le sous-peuplement s'accroissait de 10 % et le peuplement normal de 1 % seulement.

Dans les divers domaines étudiés : confort des logements, conditions de peuplement, on constate donc une amélioration très nette tendant sans doute à s'accélérer en fin de période. En dépit de quelques incertitudes propres aux méthodes d'enquêtes exposées dans le texte, ces résultats sont quant à l'ordre de grandeur absolument certains.

ÉVOLUTION DU PARC, DE L'ÉQUIPEMENT, DE LA TAILLE ET DU PEUPLEMENT DES LOGEMENTS DEPUIS 1962

SOMMAIRE

PAGES

1^{re} PARTIE

ÉVOLUTION DU PARC DES LOGEMENTS DE MARS 1962 A JANVIER 1967

INTRODUCTION.....	7
DÉFINITIONS ET MÉTHODES.....	8
CHAPITRE I. — <i>Modifications dans la répartition des logements entre catégories depuis le recensement</i>	10
1. Résidences principales.....	14
2. Logements vacants et résidences secondaires.....	16
CHAPITRE II. — <i>Parcs de logements en 1963, 1965 et 1967</i>	19
1. Résidences principales.....	19
2. Résidences secondaires et logements vacants.....	24
3. Parc total des logements.....	31
CHAPITRE III. — <i>Logements neufs et renouvellement</i>	33
Utilisation.....	33
1. Renouvellement.....	33
2. Besoins d'ordre démographique.....	36
CHAPITRE IV. — <i>Caractéristiques des logements détruits</i>	37
1. Rythme des destructions.....	37
2. Catégories des logements détruits.....	38
CHAPITRE V. — <i>Caractéristiques des logements désaffectés et réaffectés</i>	39
1. Catégories des logements désaffectés.....	39
2. Taille des logements désaffectés.....	40
3. Taille des logements réaffectés.....	41
4. Taille des logements renouvelés.....	42

2^e PARTIE

ÉVOLUTION DE L'ÉQUIPEMENT DES LOGEMENTS DE MARS 1962 A JANVIER 1967

INTRODUCTION.....	45
CHAPITRE I. — <i>Alimentation en eau</i>	47
CHAPITRE II. — <i>Installations sanitaires</i>	52
CHAPITRE III. — <i>Équipement en W.C.</i>	57
CHAPITRE IV. — <i>Alimentation en gaz</i>	62
CHAPITRE V. — <i>Équipement en chauffage central</i>	68

3^e PARTIE

TAILLE ET PEUPLEMENT DES LOGEMENTS

INTRODUCTION.....	73
CHAPITRE I. — <i>Situation au recensement de 1962</i>	79
1. Taille et occupation des logements.....	79
2. Indice de peuplement des logements.....	85
3. Fréquence du surpeuplement accentué selon certaines caractéristiques géographiques ou socio-économiques.....	93
CHAPITRE II. — <i>Évolution du peuplement des logements entre 1954 et 1962</i>	99
CHAPITRE III. — <i>Évolution de la taille et du peuplement des logements entre 1962 et 1967</i>	104
1. Évolution de la taille.....	105
2. Évolution du peuplement.....	109

PREMIÈRE PARTIE

ÉVOLUTION DU PARC DES LOGEMENTS DE MARS 1962 A JANVIER 1967 ⁽¹⁾

INTRODUCTION

L'étude qui suit, retrace, à partir des données du recensement de 1962 et de la série des enquêtes sur l'emploi, l'évolution quantitative et qualitative du parc des logements et de ses conditions d'occupation de 1962 à janvier 1967. Quelques indications complémentaires sur la période 1954-1962 sont tirées de la confrontation des deux recensements sur les conditions de peuplement.

L'enquête sur l'emploi, bien que consacrée pour l'essentiel à un autre objet, comme son nom l'indique, comporte sur les logements des questions très voisines de celles des recensements :

- utilisation (résidence principale, résidence secondaire, logement vacant);
- équipement (eau, W.C., sanitaire, gaz, chauffage);
- nombre de pièces et nombre d'occupants...

Cette enquête est réalisée sur un échantillon très important (1/300^e des logements) et fixe, si ce n'est l'adjonction d'un échantillon de logements neufs avant chaque nouvelle enquête. Elle constitue la meilleure source actuellement disponible, en France, pour suivre les mouvements du parc et plus particulièrement ceux qui affectent

les logements existant lors du dernier recensement :

- destruction ;
- changement d'affectation (résidence principale transformée en résidence secondaire; logement vacant réoccupé...);
- installation d'un nouvel équipement...

On constate dans cette étude, dans les domaines du confort des logements et des conditions de peuplement, une amélioration très nette qui tendrait à s'accélérer en fin de période.

(1) L'analyse du parc des logements au recensement de 1962 et son évolution depuis 1954 ont fait l'objet de deux publications dans *Études et Conjoncture* :

— « Évolution du nombre des ménages entre 1954 et 1962 et ses perspectives » (avec, au chapitre IV, un bilan logements de la période 1954-1962) de F. BAMAS et N. TRIBALLAT, *Études et Conjoncture*, n° 4, avril 1966.

— « État du patrimoine des logements d'après le recensement de 1962 », de F. BAMAS et N. TRIBALLAT, *Études et Conjoncture*, n° 9, septembre 1966.

De plus, la plupart des résultats statistiques du recensement de 1962 sur le logement ont été publiés dans le volume « Logements, Immeubles », 1965, dans la série : *Résultats du sondage au 1/20^e pour la France entière*. — Dans cette même série signalons le volume « Ménages, Familles », 1968.

DÉFINITIONS ET MÉTHODES

1. Constitution des échantillons

Les enquêtes sur l'emploi sont effectuées sur un échantillon de logements au 1/300^e tiré parmi les feuilles de logement du recensement de 1962.

Le sondage est à trois degrés, effectué de la façon suivante :

— *au premier degré*, tirage d'un échantillon d'unités primaires, soit unités urbaines (agglomérations ou villes isolées), soit communes rurales groupées par canton;

— *au second degré*, tirage d'un échantillon de communes à l'intérieur de chaque unité primaire échantillon;

— *au troisième degré*, tirage d'un échantillon de logements à l'intérieur de chaque commune échantillon.

En fait, on a tiré deux sous-échantillons au 1/600^e (2) comprenant environ 27.000 logements chacun, le premier sous-échantillon servant de base à la série des enquêtes d'octobre 1962, 1964 et 1966, l'autre à la série des enquêtes de mars 1963, 1965 et 1967. Le fichier des feuilles de logement du recensement a été complété, avant chaque enquête, par l'adjonction d'un échantillon (tiré au même taux de sondage) de logements achevés depuis mars 1962, la somme des deux sous-ensembles constituant la base de sondage de chaque enquête.

Pour chacun des logements-échantillons, les principales caractéristiques inscrites sur la feuille de logement du recensement de 1962 ont été recopiées sur la feuille de logement de l'enquête sur l'emploi, avant l'enquête.

La feuille de logement remplie par l'enquêteur se divise en trois grandes parties :

— *identification du logement* et modifications apportées à l'unité d'habitation depuis le recensement (changement d'affectation, reprise ou cession de pièces, fusion de logements, dédoublement...);

— *liste des personnes habitant dans le logement* avec leur sexe, âge, état matrimonial, leur lien de parenté...;

— *caractéristiques du logement* : nature de la cuisine, nombre de pièces, année d'achèvement, équipement en eau, gaz, électricité, W.C., sanitaire et enfin statut d'occupation.

L'enquête comporte trois phases : dans un premier temps l'enquêteur note les caractéristiques actuelles du logement, il les compare ensuite aux caractéristiques du logement à la date du recensement, il note enfin les transformations intervenues depuis lors ou constate que les différences proviennent d'erreurs de déclarations lors du recensement.

2. Le redressement de l'échantillon

La déformation de l'échantillon a trois origines :

— *les erreurs aléatoires* inhérentes à toute enquête par sondage;

— *les défaillances* de l'enquête *sur le terrain* : ménages impossibles à interviewer (absences de longue durée, refus de répondre) et logements non identifiés;

— *les erreurs* commises par les enquêteurs *dans le repérage* des logements-échantillons (et de leurs limites exactes) et dans le dénombrement de leurs occupants.

a. LE REDRESSEMENT DES ÉCARTS ENTRE LES EFFECTIFS DE LOGEMENTS À L'ENQUÊTE ($\times 300$) ET LES EFFECTIFS DES MÊMES CATÉGORIES AU RECENSEMENT DE MARS 1962.

La correction a consisté à multiplier l'effectif de chaque catégorie de logement (E_e) par un facteur correctif (r_i) qui permet de retrouver exactement l'effectif recensé dans chaque catégorie (E_r) :

$$r_i = \frac{\text{Effectif recensé dans la catégorie de logement } i}{\text{Effectif enquêté } (\times 300) \text{ dans la même catégorie } i} = \frac{E_r}{E_e}$$

L'effectif redressé : $E'_{et} = E_{et} \cdot r_i = E_{rt}$

Ces facteurs correctifs r_i s'écartent généralement assez peu de 1 (cf. tableau 1), ce qui montre la qualité de l'échantillon effectivement observé.

(2) Pour un exposé plus détaillé de la méthode de tirage on consultera *Études et Conjoncture*, n° 4, 1965, p. 9 et 10.

TABLEAU 1
Coefficients utilisés pour les redressements
des erreurs aléatoires de l'échantillon
par catégorie de logement au recensement

Catégorie de logement du recensement	Correctifs des biais d'échantillons		
	1 ^{er} janvier 1963	1 ^{er} janvier 1965	1 ^{er} janvier 1967
Logements ordinaires.....	0,993904	0,992883	0,995226
Pièces indépendantes.....	0,884969	0,897822	0,970292
Chambres meublées.....	1,025144	1,049396	1,148692
Constructions provisoires...	1,419837	1,445101	1,503975
Habitations de fortune.....	0,993892	1,048435	1,169683
Logements vacants.....	1,005507	1,041562	1,050015
Résidences secondaires	1,101044	1,118509	1,121991

b. LE REDRESSEMENT DES DÉFAILLANCES DE L'ENQUÊTE SUR LE TERRAIN

Ces défaillances étaient, nous l'avons vu, de trois ordres :

- absences de longue durée;
- refus de répondre;
- logements non identifiés.

L'ensemble de ces défaillances représente respectivement 6,5 %, 6,9 % et 2,6 % de l'échantillon initial en janvier 1963, janvier 1965 et janvier 1967. En ce qui concerne les deux premières catégories, le redressement a consisté à remplacer chaque logement-échantillon défailant en doublant un questionnaire rempli, relatif à un logement présentant autant que possible les mêmes caractéristiques quant à la localisation géographique (même région), la catégorie de logement, le nombre de personnes du ménage, le sexe si le ménage est constitué d'une seule personne, la catégorie socio-professionnelle du chef de ménage et la catégorie de commune.

En ce qui concerne les logements non identifiés, 83 % seulement de ceux-ci ont donné lieu à un doublement de carte, pour tenir compte de l'existence de logements vacants, résidences secondaires, etc., parmi ceux-ci.

c. LES ERREURS DANS LE REPÉRAGE DES LOGEMENTS-ÉCHANTILLONS ET DANS LE DÉNOMBREMENT DE LEURS OCCUPANTS.

Un effort particulier a été fait pour réduire les erreurs de ce type. D'abord, pour chacun des logements soumis à l'enquête, une fiche-adresse a été confectionnée et remise à l'enquêteur. Cette fiche portait tous les renseignements disponibles de na-

ture à faciliter l'identification du logement et de ses limites :

- adresse : escalier, étage;
- liste des personnes habitant le logement au recensement;
- nombre de pièces du logement au recensement.

De plus, une question directe est posée sur les modifications apportées au logement depuis le recensement : addition ou suppression de pièces, fusion ou éclatement du logement-échantillon, etc.

En ce qui concerne enfin le dénombrement des occupants à la date de l'enquête, une question spéciale a été introduite sur l'existence de domestiques, salariés logés, pensionnaires et sous-locataires.

Malgré ces précautions, on note une sous-estimation pour les sous-locataires, domestiques logés, ainsi que pour les jeunes ménages vivant dans le même logement que leurs parents. Ceci se traduit en particulier par un déficit de jeunes hommes et jeunes femmes entre 20 et 30 ans, surtout des étudiants et des jeunes travailleurs.

On observe par ailleurs des omissions de chambres de bonnes, chambres meublées, pièces indépendantes, habitations de fortune et autres petits logements habités souvent par ces catégories de population.

Dans l'ignorance de l'incidence exacte de ces sous-évaluations (elles seraient, au pire, de l'ordre de 200.000 « faux-logements » en 1967), on n'a pas cherché à corriger ces erreurs dont l'effet est sensible dans plusieurs domaines :

- sur-estimation de l'équipement du parc des logements dans la mesure où les logements que l'on perd sont en moyenne parmi les plus mal équipés en eau courante, W.C., douche ou chauffage central;
- sous-estimation de l'intensité de peuplement des logements;
- sous-estimation des effectifs de petits logements (une et deux pièces).

Enfin, une dernière remarque s'impose : l'échantillon de logements neufs introduit avant chaque nouvelle enquête est constitué par tirage dans le fichier des permis de construire; échappent, ainsi, à l'échantillon tous les logements le plus souvent de qualité médiocre qui n'ont pas donné lieu à l'établissement d'un permis.

Aussi les résultats qui suivent, en niveaux et évolutions, donnent-ils sans doute une vision quelque peu optimiste des progrès réalisés depuis le recensement.

CHAPITRE PREMIER

MODIFICATION DANS LA RÉPARTITION DES LOGEMENTS
ENTRE CATÉGORIES DEPUIS LE RECENSEMENT

Les logements sont répartis d'après leur utilisation en trois grandes catégories :

- résidences principales;
- résidences secondaires;
- logements vacants.

On connaît pour chaque logement-échantillon sa catégorie au recensement, puis lors de chacune des enquêtes successives. L'enquête sur l'emploi ne nous donne donc pas seulement le bilan des mouvements divers mais nous fait connaître ces mouvements eux-mêmes : mouvement dit de *désaffectation*, c'est-à-dire passage de la première catégorie (résidence principale) à l'une des deux autres ou destruction et mouvement opposé dit de *réaffectation*.

On ne saisit en fait, à chaque enquête, que la dernière affectation du logement sans pouvoir connaître les affectations intermédiaires entre le recensement et l'enquête.

La comparaison de l'échantillon entre le recensement de 1962 et les dates ultérieures demande quelques précautions, les effectifs de logements recensés ne se retrouvant pas exactement. En effet, dans la période, l'échantillon a été tronqué des logements regroupés, des pièces indépendantes reprises par le ménage principal et des transformations en locaux professionnels. Parallèlement des logements dédoublés entre temps gonflent l'effectif des logements-échantillons. Donc, la comparaison repose sur l'identité suivante qui doit être vérifiée :

Logements au recen- sement	=	Logements observés à l'enquête :
		— logements achevés depuis le recensement ;
		— logements dédoublés ;
		— logements créés dans des immeubles sans logements.
		+ logements regroupés (dont les pièces indépendantes rattachées à un logement principal) ;
		+ logements détruits ;
		+ logements transformés en locaux professionnels.

Le solde du second membre de l'identité permet de retrouver exactement l'effectif des logements recensés en mars 1962. Le tableau 2 donne la situation aux 1^{ers} janvier 1963, 1965 et 1967 du parc des logements recensés en mars 1962 dans leur nouvelle situation à ces trois dates.

Les graphiques 1 à 3 mettent en relief des modifications dans la situation des logements assez nettement différentes suivant la catégorie au recensement : assez lentes pour les résidences principales, beaucoup plus rapides dans les parcs de résidences secondaires et logements vacants jouant, pour ces deux derniers, presque exclusivement dans les communes rurales du recensement.

De plus, en suivant dans chacune des trois catégories l'évolution de la situation, on constate une nette discontinuité entre la période : mars 1962-janvier 1963 et les deux périodes suivantes assez continues entre elles (1963 et 1964, puis 1965 et 1966). Deux raisons essentielles expliquent cette discontinuité, à savoir :

— pour une part importante sans doute, le relogement des rapatriés d'Afrique du Nord pendant l'été de 1962 qui a provoqué d'assez nombreuses réaffectations de logements vacants et résidences secondaires ;

— d'autre part le fait de comparer des données établies de deux façons complètement différentes, les unes au recensement par autodéclaration (ou déclaration de la concierge ou encore des voisins dans le cas d'un logement non habité), les autres par interview, l'enquêteur devant vérifier soigneusement qu'un logement était bien vacant et le distinguer d'un logement dont les personnes seraient absentes pour une longue durée.

Pour éliminer ces causes de perturbation des tendances, nous ne suivrons l'évolution que sur la période 1963-1967 sur laquelle nous calculerons les rythmes moyens annuels de sortie (ou désaffectations brutes) des parcs, en distinguant les communes urbaines (communes faisant partie d'agglomérations multicommunales et communes isolées

ayant sur leur territoire une agglomération de plus de 2 000 habitants) et les communes rurales (toutes les autres).

Remarque : nous avons étudié, en fait, les mouvements survenus entre le recensement de 1962 et chacune des enquêtes de 1963, 1965 et 1967, mais n'avons pas saisi directement les mouvements entre deux enquêtes sur l'emploi.

Le nombre de changements de catégorie survenus pendant les périodes 1963-1965, 1965-1967 et 1963-1967 n'ont donc pas été constatés mais calculés en admettant l'hypothèse simplificatrice suivant laquelle un même logement ne subit pas plusieurs changements de catégorie pendant la période étudiée.

Plus précisément, le tableau 3 se lit de la façon suivante : le nombre de résidences secondaires qui étaient, au recensement, utilisées comme résidences principales a augmenté de 102.600 entre janvier 1963 et janvier 1965, de 124.300 entre janvier 1965 et janvier 1967 et de 226.900 entre janvier 1963 et janvier 1967. Ces nombres sont obtenus par soustraction entre les flux réellement observés à partir du recensement (ces flux sont donnés au tableau 2) : ainsi 102.600 est la différence entre 168.600 et 66.000, etc. Le tableau 2 ne retrace donc pas de manière absolument correcte les changements de catégorie au cours de chacune des trois périodes étudiées. On peut penser toutefois que l'erreur ainsi commise est relativement négligeable.

TABLEAU 2

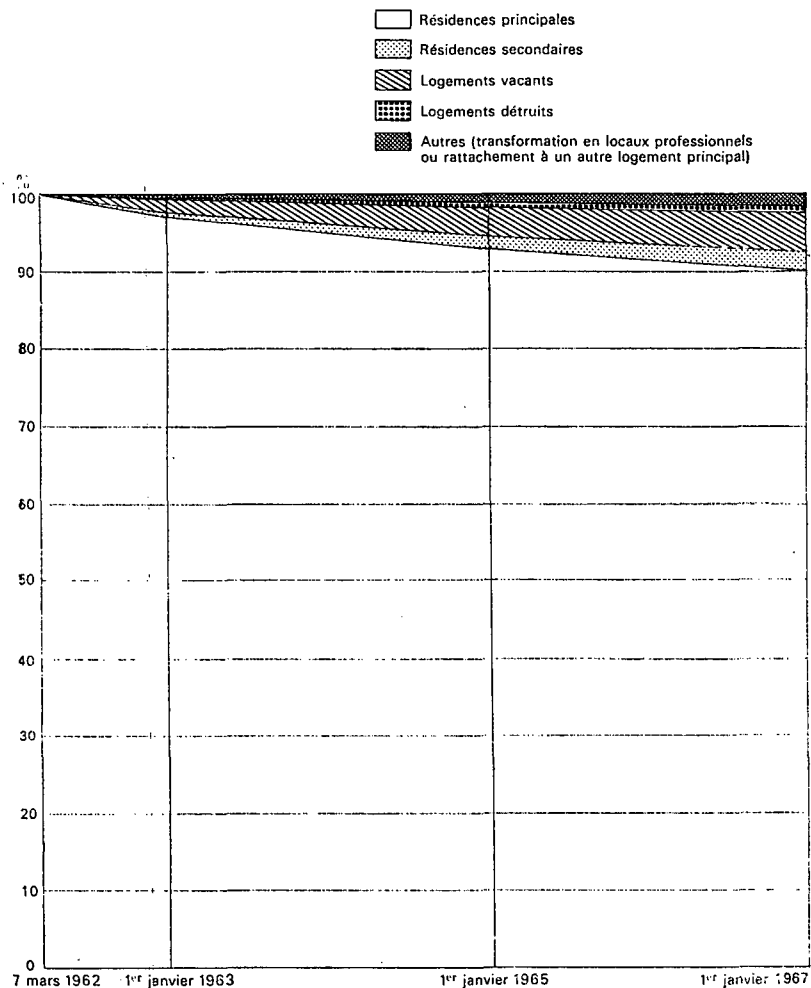
Situation aux 1^{ers} janvier 1963, 1965 et 1967 des différentes catégories de logement du recensement de mars 1962

(graphiques 1, 2, 3)

Mouvements depuis le recensement	Parc au recensement de 1962	1 ^{er} janvier 1963				1 ^{er} janvier 1965				1 ^{er} janvier 1967			
		France entière		dont : communes rurales		France entière		dont : communes rurales		France entière		dont : communes rurales	
			%		%		%		%		%		%
Résidences principales ...	14.565.200	14.103.100	96,8	4.889.900	96,4	13.559.700	93,1	4.648.200	91,6	13.087.900	89,9	4.430.300	87,3
devenues :													
Résidences secondaires	///	66.000	0,5	39.100	0,8	168.600	1,2	106.600	2,1	292.900	2,0	185.300	3,7
Logements vacants...	///	320.800	2,2	132.400	2,6	584.500	4,0	272.900	5,4	821.300	5,6	384.800	7,6
Détruites.....	///	22.100	0,2	2.700	ε	95.300	0,7	15.100	0,3	142.000	1,0	21.800	0,4
Locaux professionnels.	///	21.000	0,1	3.700	0,1	79.100	0,5	12.800	0,2	117.400	0,8	22.800	0,4
Regroupées	///	32.200	0,2	6.300	0,1	78.000	0,5	18.500	0,4	103.700	0,7	29.100	0,6
Parc du recensement.....	14.565.200	14.565.200	100,0	5.074.100	100,0	14.565.200	100,0	5.074.100	100,0	14.565.200	100,0	5.074.100	100,0
Résidences secondaires...	973.100	807.000	82,9	572.200	89,8	724.800	74,5	511.500	80,2	650.700	66,9	466.400	73,1
devenues :													
Résidences principales.	///	130.800	13,4	47.200	7,4	194.300	20,0	92.900	14,6	233.900	24,0	116.700	18,3
Logements vacants....	///	26.000	2,7	14.000	2,2	37.900	3,9	26.000	4,1	67.000	6,9	44.000	6,9
Détruites.....	///	700	0,1	300	ε	4.000	0,4	2.400	0,3	4.700	0,5	2.400	0,4
Locaux professionnels.	///	6.600	0,7	2.400	0,4	8.100	0,8	3.000	0,5	11.100	1,1	5.600	0,9
Rattachées à un autre logement.....	///	2.000	0,2	1.500	0,2	4.000	0,4	1.800	0,3	5.700	0,6	2.500	0,4
Parc du recensement.....	973.100	973.100	100,0	637.600	100,0	973.100	100,0	637.600	100,0	973.100	100,0	637.600	100,0
Logements vacants.....	854.000	469.400	55,0	337.400	67,4	327.200	38,3	251.500	50,3	273.700	32,0	215.900	42,7
devenus :													
Résidences principales	///	280.500	32,8	92.200	18,4	385.600	45,2	161.000	32,2	415.200	48,6	175.900	35,1
Résidences secondaires	///	74.800	8,8	56.500	11,3	85.300	10,0	64.600	12,9	102.100	12,0	79.900	16,0
Détruits.....	///	7.900	0,9	4.400	0,9	15.600	1,8	7.600	1,5	23.000	2,7	12.900	2,6
Locaux professionnels.	///	18.400	2,2	9.200	1,8	35.000	4,1	15.000	2,9	34.300	4,0	15.000	3,1
Rattachés à un autre logement.....	///	3.000	0,3	900	0,2	5.300	0,6	900	0,2	5.700	0,7	1.000	0,5
Parc du recensement.....	854.000	854.000	100,0	500.600	100,0	854.000	100,0	500.600	100,0	854.000	100,0	500.600	100,0

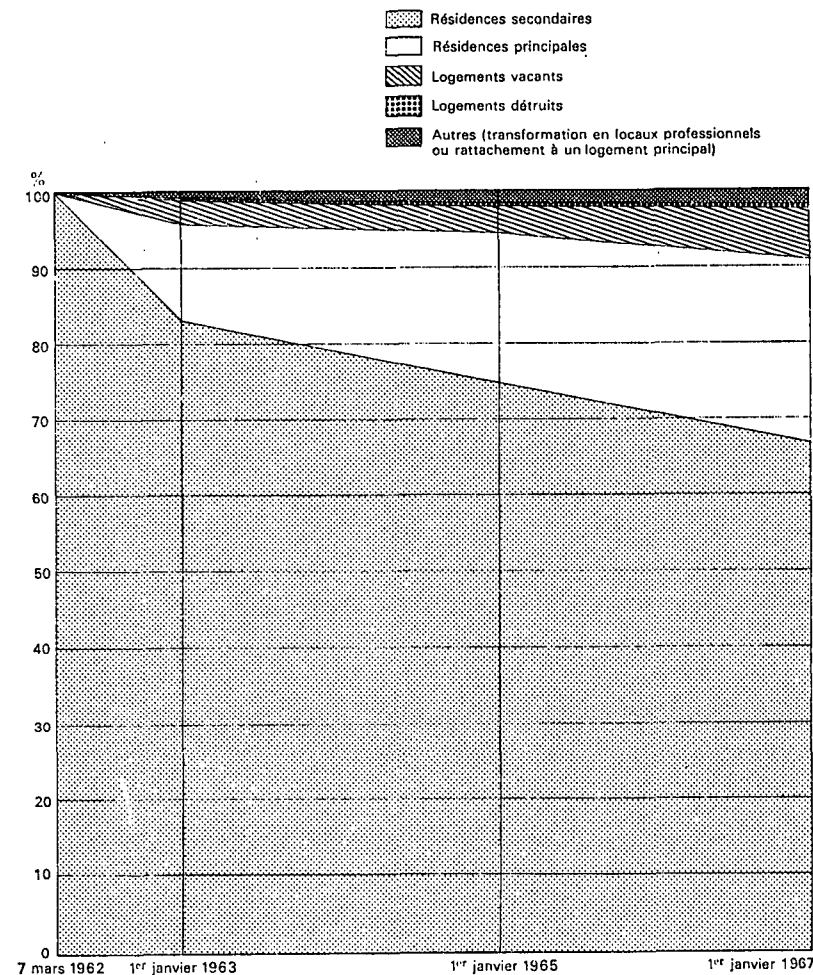
GRAPHIQUE 1

Situation aux 1^{ers} janvier 1963, 1965 et 1967 de 100 résidences principales recensées en mars 1962



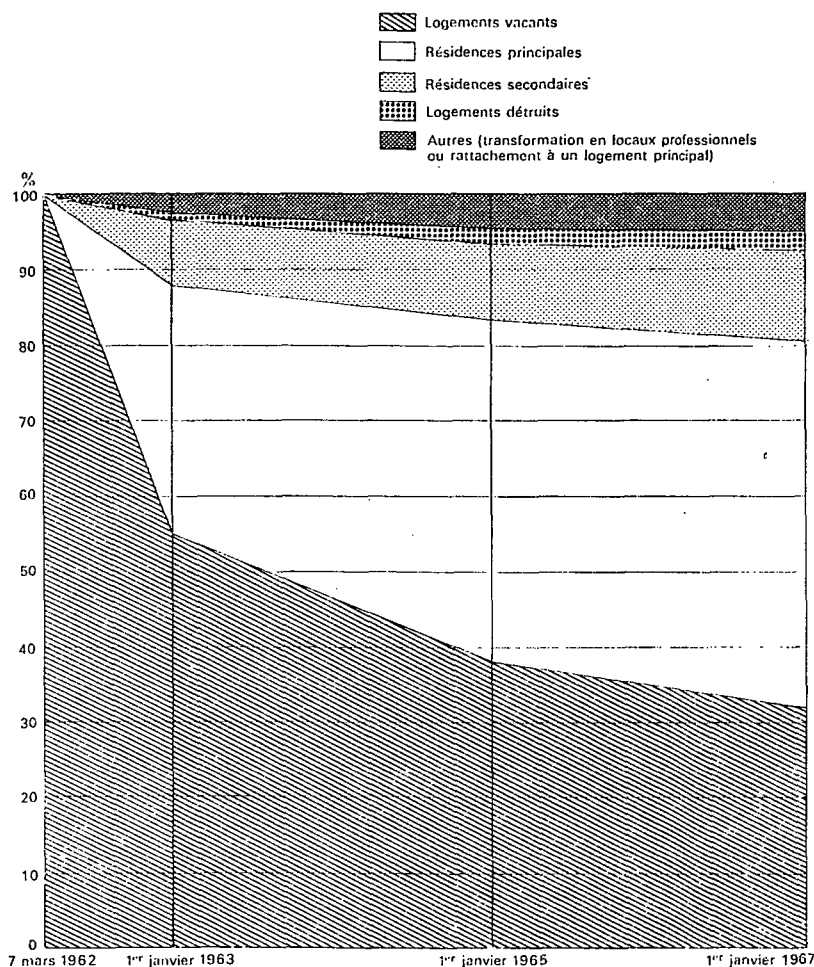
GRAPHIQUE 2

Situation aux 1^{ers} janvier 1963, 1965 et 1967 de 100 résidences secondaires recensées en mars 1962



GRAPHIQUE 3

Situation aux 1^{ers} janvier 1963, 1965 et 1967 de 100 logements vacants recensés en mars 1962



1. Changements d'affectation des résidences principales

Entre 1963 et 1967, 1.015.200 résidences principales ont changé d'affectation, soit 253.800 par an en moyenne ou 1,8 % du parc. On peut remarquer que le rythme a été un peu plus rapide entre 1963 et 1965 (— 1,9 % par an) qu'entre 1965 et 1967 (— 1,7 % par an) mais cet écart ne peut pas être considéré comme significatif.

Le rythme moyen de désaffectation brute est nettement plus rapide en milieu rural. En schématisant, sur 1.000 logements occupés à titre de résidences principales, un an après il en subsiste 977 en zones rurales contre 985 dans les villes.

Les enquêtes sur l'emploi nous renseignent sur la destinée des logements transformés. On constate (graphique 4) que :

— près de la moitié (49,3 %) des résidences principales qui changent d'affectation deviennent des logements vacants. Ce fait est très lié au dépeuplement des zones rurales où 55 % des désaffectations d'habitation qui s'y produisent ont cette destination et l'amplitude du mouvement y est deux fois plus forte qu'en milieu urbain (1,2 % et 0,6 % des parcs respectifs);

— les transformations en résidences secondaires

sont moins fréquentes (57.000 par an environ soit 22,4 % des désaffectations) mais là encore la distinction *rural-urbain* fait apparaître que le mouvement est *trois fois plus important dans le premier* (0,7 % du parc) que dans le second (0,2 % du parc). De plus il est intéressant de remarquer que *l'effectif moyen annuel passe de 51.000 sur la période 1963-1964 à 62.000 sur la période 1965-1966*, c'est-à-dire que l'on assiste à une *accélération* du phénomène au détriment des autres désaffectations dont les effectifs diminuent tous entre les deux périodes.

Les enquêtes sur l'emploi sont une des rares sources qui permettent de se faire une idée des *destructions* de logements. Elles seraient de l'ordre de 30.000 par an pour les résidences principales dont 25.000 en zone urbaine, ce sont donc pour la plupart des démolitions avant érections de nouveaux immeubles.

Les transformations en *locaux professionnels* intéressent surtout le milieu urbain mais y restent faibles avec 19.000 par an (soit 0,2 % du parc urbain). Quant aux résidences principales qui sont *rattachées* à un autre logement, leur nombre est minime environ 0,1 % du parc chaque année.

TABLEAU 3

Évolution des désaffectations brutes des résidences principales sur la période 1963 à 1967

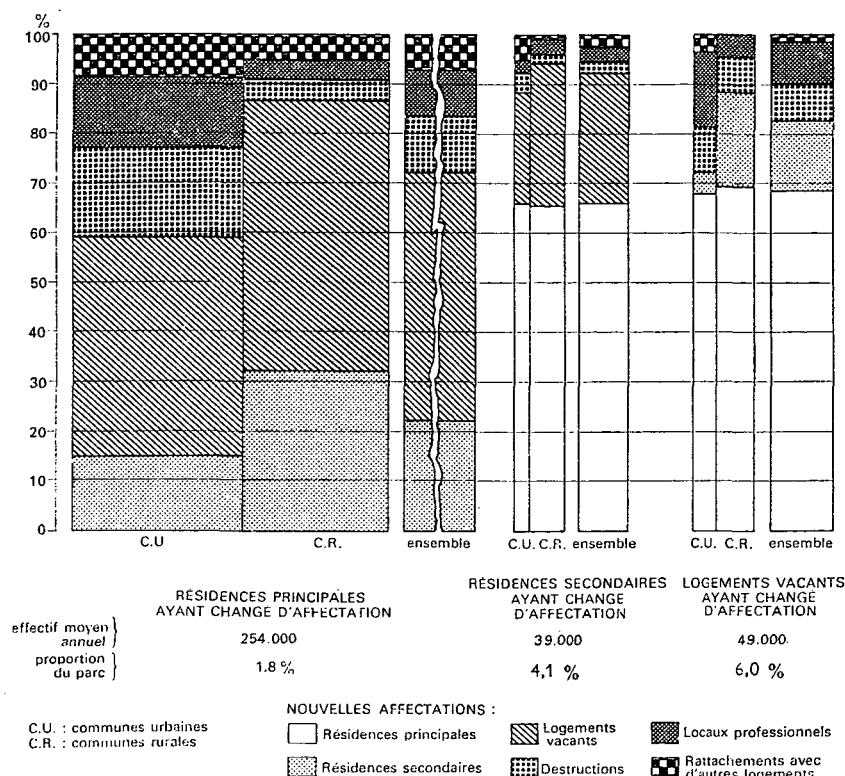
(graphique 4)

Nouvelles affectations	Résidences principales du recensement désaffectées entre :					
	1963 et 1965	1965 et 1967	1963 et 1967	%	Désaffectation moyenne annuelle	Pourcentage du parc des résidences principales initiales (1)
Résidences secondaires	102.600	124.300	226.900	22,4	56.700	0,4
Dans les communes rurales.....	67.500	78.700	146.200	31,8	36.500	0,7
Dans les communes urbaines.....	35.100	45.600	80.700	14,5	20.200	0,2
Logements vacants	263.700	236.800	500.500	49,3	125.100	0,9
Dans les communes rurales.....	140.500	111.900	252.400	54,9	63.100	1,2
Dans les communes urbaines.....	123.200	124.900	248.100	44,7	62.000	0,6
Destructions	73.200	46.700	119.900	11,8	30.000	0,2
Dans les communes rurales.....	12.400	6.700	19.100	4,2	4.800	0,1
Dans les communes urbaines.....	60.800	40.000	100.800	18,1	25.200	0,3
Locaux professionnels	58.100	38.300	96.400	9,5	24.100	0,2
Dans les communes rurales.....	9.100	10.000	19.100	4,1	4.800	0,1
Dans les communes urbaines.....	49.000	28.300	77.300	13,9	19.300	0,2
Rattachement à un autre logement	45.800	25.700	71.500	7,0	17.900	0,1
Dans les communes rurales.....	12.200	10.600	22.800	5,0	5.700	0,1
Dans les communes urbaines.....	33.600	15.100	48.700	8,8	12.200	0,1
Total des désaffectations brutes	543.400	471.800	1.015.200	100,0	253.800	1,8
Dans les communes rurales.....	241.700	217.900	459.600	100,0	114.900	2,3
Dans les communes urbaines.....	301.700	253.900	555.600	100,0	138.900	1,5

(1) Résidences principales (du recensement de 1962) en janvier 1963 : 14.558.400 dont 5.043.400 dans les communes rurales (cf. tableau 2)

GRAPHIQUE 4

Répartition des logements ayant changé d'affectation
selon la nature de l'affectation et la catégorie de logement initiale



2. Changements d'affectation des résidences secondaires et des logements vacants

Les changements sont relativement plus fréquents que dans le parc des résidences principales. Les logements vacants et secondaires habitables pour la plupart, constituent une sorte de « réserve » sur laquelle jouent à la fois la tension sur le marché du logement (insuffisance de l'offre des logements neufs ou offre à un tarif trop élevé), mais aussi certains événements accidentels (rapatriements d'Afrique du Nord) ou conjoncturels (développement de l'activité dans certains centres en stagnation, éclatement de certains centres de villes, les habitants allant résider dans des zones rurales assez lointaines). Remarquons ici qu'il est difficile d'établir, avec exactitude, la distinction entre logement vacant et résidence secondaire pour un logement que l'enquêteur, aussi bien que l'agent recenseur, trouve inoccupé. Il s'ensuit que les mouvements entre résidences secondaires et logements vacants, dans les deux sens, sont assez mal saisis.

a. CHANGEMENTS D'AFFECTATION DES RÉSIDENCES SECONDAIRES

Le tableau 4 permet d'estimer à 4 % annuellement le rythme des « sorties » du parc des résidences secondaires dont 3 % deviendraient des résidences principales et 1 % des logements vacants, les destructions et « autres affectations » étant négligeables.

Le passage de secondaire à principale est en fait très lié à la conjoncture. Nous avons déjà vu (tableau 2) que le parc secondaire avait subi une pression très nette entre le recensement et janvier 1963 (— 17 % en moins de 10 mois), 131.000 logements devenant habitations principales essentiellement pour reloger les rapatriés d'Afrique du Nord. Après 1962, les réaffectations s'amenuisent à 32.000 par an entre 1963 et 1965 et à 20.000 par an entre 1965 et 1967. Aussi le rythme moyen annuel calculé sur les 4 ans (26.000 environ) rend-il

mal compte de la *tendance actuelle nettement régressive des réaffectations* de résidences secondaires.

Un phénomène inverse se produit dans le passage de *secondaire à vacant* dont le rythme moyen

10.000 par an, est à *tendance croissante* (14.500 par an entre 1965 et 1967 contre 6.000 entre 1963 et 1965) mais la difficulté de distinguer vacant de secondaire et le faible effectif sur lequel porte le mouvement interdit toute conclusion assurée.

TABLEAU 4

Évolution des changements d'affectation dans les résidences secondaires du recensement de 1962 sur la période 1963 à 1967

(graphique 4)

Nouvelles affectations :	Résidences secondaires du recensement ayant changé d'affectation entre :					
	1963 et 1965	1965 et 1967	1963 et 1967		Désaffec- tation moyenne annuelle	Pourcen- tage du parc des résidences secondaires initiales (1)
				%		
Résidences principales.....	63.500	39.600	103.100	66,1	25.800	2,7
Dans les communes rurales.....	45.700	23.800	69.500	65,6	17.400	2,6
Dans les communes urbaines.....	17.800	15.800	33.600	66,3	8.400	3,0
Logements vacants.....	12.000	29.100	41.100	26,0	10.300	1,1
Dans les communes rurales.....	12.000	17.900	29.900	28,4	7.500	1,1
Dans les communes urbaines.....	-	11.200	11.200	22,1	2.800	1,0
Destructions.....	3.300	700	4.000	2,6	1.000	0,1
Dans les communes rurales.....	2.100	0	2.100	2,0	500	0,1
Dans les communes urbaines.....	1.200	700	1.900	3,7	500	0,2
Locaux professionnels.....	1.500	3.000	4.500	2,9	1.000	0,1
Dans les communes rurales.....	600	2.600	3.200	3,0	800	0,1
Dans les communes urbaines.....	900	400	1.300	2,6	300	0,1
Rattachement à un logement principal.....	2.000	1.700	3.700	2,4	900	0,1
Dans les communes rurales.....	300	700	1.000	1,0	200	ε
Dans les communes urbaines.....	1.700	1.000	2.700	5,3	700	0,2
Total des mouvements.....	82.300	74.100	156.400	100	39.100	4,1
Dans les communes rurales.....	60.700	45.000	105.700	100	26.400	4,0
Dans les communes urbaines.....	21.600	29.100	50.700	100	12.700	4,5

(1) Résidences secondaires (du recensement de 1962) en janvier 1963 : 948.400, avec 668.500 dans les communes rurales et 279.900 dans les communes urbaines.

b. CHANGEMENTS D'AFFECTATION DES LOGEMENTS VACANTS

Les logements vacants forment un ensemble hétérogène groupant des logements que leurs occupants ont délaissés par suite de leur mauvaise situation géographique (zone rurale isolée) ou de leur inconfort; des logements, neufs ou anciens, offerts à la vente ou à la location, évacués avant destruction ou pas encore occupés à la date où ils sont recensés; enfin des logements considérés comme vacants mais

qui sont en fait soit des résidences secondaires soit même des résidences principales dont les occupants sont absents de longue durée. Ainsi, alors que les premiers sont quasiment irrécupérables, sinon éventuellement comme résidences secondaires, les autres catégories sont des résidences principales «virtuelles» (en attente d'un acheteur, d'un locataire, ou d'un occupant) et constituent une réserve de logements récupérables.

Du fait de ce rôle de «réserve», le parc des logements vacants est très sensible aux tensions du

marché. Ainsi entre mars 1962 et janvier 1963, presque un tiers du parc des logements vacants (32,8 %), soit 280.500 logements (cf. tableau 2), ont été réaffectés comme résidences principales en conséquence des rapatriements d'Afrique du Nord.

A partir de 1963, les réutilisations deviennent nettement moins importantes : 105.000 entre 1963 et 1965 et se réduisent ensuite à 29.600 entre 1965 et 1967, mouvement qui n'affecte plus, sur cette dernière période, qu'une part négligeable du parc chaque année : 1,8 % contre 6,4 % sur 1963 et 1964.

Ainsi le passage de vacant à principal est de loin le mouvement le plus important dans le parc des logements vacants (69 % de l'ensemble des changements d'affectation en moyenne sur les deux périodes), mais il reste très lié à la conjoncture de la première période comme le montre le net ralentissement observé à partir de 1965.

Le mouvement de vacant à secondaire apparaît comme quasiment spécifique aux communes rurales et en évolution rapidement croissante puisque son rythme a pratiquement doublé entre les deux périodes, représentant à lui seul, en 1965 et 1966, 43 % des mouvements du parc dans ces zones.

Finalement, l'amputation moyenne annuelle du parc des logements vacants peut être estimée à 6 %. Il s'agit d'un ordre de grandeur très grossier. L'hétérogénéité de la nature des logements qui composent ce parc et la grande diversité des mouvements qui l'affectent ne peuvent être de cette façon correctement résumés. C'est bien plutôt au niveau de chaque type d'affectation et de la saisie de leur évolution propre qu'il convient de se placer pour étudier correctement les sorties du parc vacant, en distinguant en outre le milieu rural du milieu urbain.

TABLEAU 5

Évolution des changements d'affectation dans le parc des logements vacants du recensement de 1962 sur la période 1963 à 1967

(graphique 4)

Nouvelles affectations :	Logements vacants du recensement ayant changé d'affectation entre :					
	1963 et 1965	1965 et 1967	1963 et 1967	Désaffectation moyenne annuelle	Pourcentage du parc des logements vacants initiaux (1)	
			%			
Résidences principales	105.100	29.600	134.700	68,6	33.700	4,1
Dans les communes rurales.....	68.800	14.900	83.700	69,2	20.900	4,3
Dans les communes urbaines.....	36.300	14.700	51.000	67,5	12.800	3,8
Résidences secondaires	10.500	16.800	27.300	13,9	6.800	0,8
Dans les communes rurales.....	8.100	15.300	23.400	19,4	5.800	1,2
Dans les communes urbaines.....	2.400	1.500	3.900	5,1	1.000	0,3
Destructions	7.700	7.500	15.200	7,7	3.800	0,5
Dans les communes rurales.....	3.200	5.300	8.500	7,0	2.100	0,4
Dans les communes urbaines.....	4.500	2.200	6.700	8,9	1.700	0,5
Locaux professionnels	16.600	ε	16.600	8,4	4.100	0,5
Dans les communes rurales.....	5.300	ε	5.300	4,4	1.300	0,3
Dans les communes urbaines.....	11.300	ε	11.300	14,9	2.800	0,8
Rattachement à un logement principal	2.300	400	2.700	1,4	700	0,1
Dans les communes rurales.....	ε	ε	ε	ε	ε	ε
Dans les communes urbaines.....	2.300	400	2.700	3,6	700	0,2
Total des mouvements	142.200	54.300	196.500	100,0	49.100	6,0
Dans les communes rurales.....	85.400	35.500	120.900	100,0	30.100	6,2
Dans les communes urbaines.....	56.800	18.800	75.600	100,0	19.000	5,7

(1) Logements vacants (du recensement de 1962) en janvier 1963 : 817.600, avec 484.000 dans les communes rurales et 333.600 dans les communes urbaines.

CHAPITRE II

ESTIMATION DES PARCS DE LOGEMENTS EXISTANTS AUX 1^{ers} JANVIER 1963, 1965 ET 1967

Pour la période suivant le recensement, nous pouvons avoir des estimations du parc de logements en comptabilisant les entrées et les sorties survenues depuis lors.

Pour les *résidences principales* :

— les *entrées* sont constituées par les réaffectations proprement dites (résidences secondaires et logements vacants réhabilités en permanence) mais aussi par les logements aménagés dans des locaux professionnels ou dans des immeubles sans logement, par des logements créés par éclatement d'un logement, enfin et surtout par la construction de logements depuis le recensement;

— les *sorties* comprennent les désaffectations pures (résidences principales devenues secondaires ou logements vacants), mais aussi les résidences principales détruites, aménagées en locaux professionnels et les regroupements de plusieurs logements en un seul.

Remarques. — Certaines catégories de logements sont sous-représentées du fait que l'on ne saisit pour elles que les *sorties* du parc (désaffectations, destructions) sans en pouvoir saisir les *entrées* (constructions, aménagements) depuis le recensement. Ces catégories sont celles pour lesquelles aucun permis de construire officiel n'existe ou n'est exigé et ne peuvent en tout état de cause entrer dans l'échantillon de logements neufs introduits à chaque nouvelle enquête; ce sont aussi les constructions provisoires, les habitations de fortune, dont les effectifs ne sont pas renouvelés depuis le recensement entraînant une sous-estimation des parcs de logements de ces catégories évalués au 1^{er} janvier 1963, 1965 et 1967 et en conséquence des parcs de logements totaux. Ces sous-estimations augmentent en importance à mesure que l'on s'éloigne du recensement mais porteraient au pire sur 200.000 logements en 1967, soit 1 % environ des résidences principales comptées en moins.

1. Parc des résidences principales évalué aux 1^{ers} janviers 1963, 1965 et 1967

Les tableaux 6 et 7 illustrés des graphiques 5 à 8 donnent les estimations du parc pour l'ensemble

de la France et séparément pour les communes rurales de 1962.

Les remarques qui précèdent conduisent à penser que les parcs sont un peu sous-estimés mais il paraît vraisemblable que le *nombre de résidences principales*, et par conséquent le nombre de ménages ordinaires, serait voisin (pour l'ensemble de la France) de :

14.770.000 en janvier 1963,

15.120.000 en janvier 1965,

15.550.000 en janvier 1967.

En retenant ces données, l'accroissement du nombre des logements est donc :

— 205.000 sur la période mars 1962 à janvier 1963,

— 350.000 sur la période janvier 1963 à janvier 1965 (175.000 sur un an en moyenne),

— 430.000 sur la période janvier 1965 à janvier 1967 (215.000 sur un an en moyenne).

Il faut bien voir à quoi correspondent ces accroissements nets : ce sont, en fait, ceux qui apparaissent dans le bilan des *entrées* (logements neufs, réaffectations dans l'ancien) et des *sorties* (désaffectations et destructions dans l'ancien) de logements intervenues dans le parc des résidences principales depuis le recensement. Ainsi, pour une période donnée, la construction neuve de logements sert :

1^o à compenser les *pertes nettes* (encore appelées *renouvellement*) du parc ancien c'est-à-dire l'excédent des *sorties* (désaffectations et destructions) sur les *entrées* (réaffectations) dans ce parc;

2^o pour le surplus, à accroître le nombre de résidences principales.

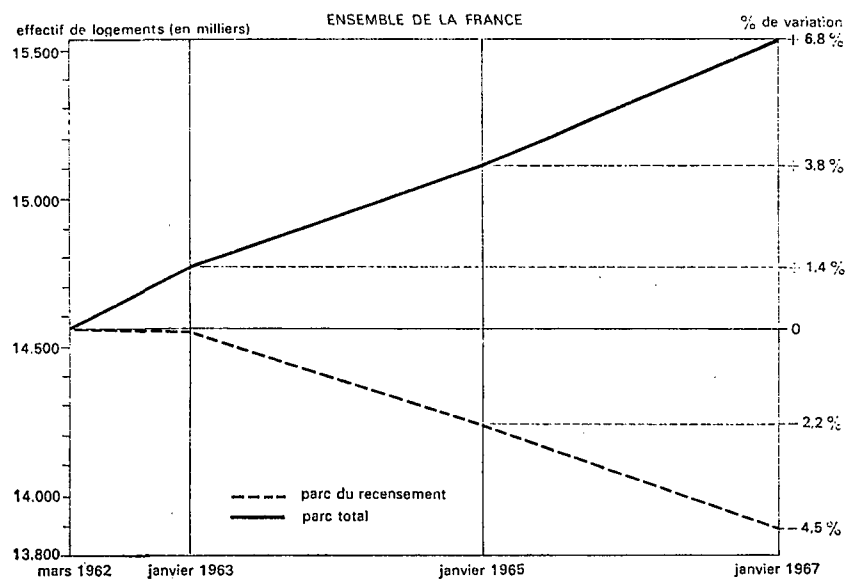
TABLEAU 6

Variations intervenues dans le parc des résidences principales depuis le recensement de 1962
(France entière)
 (graphiques 5, 6)

Mouvements depuis le recensement :	Recense- ment de mars 1962	1 ^{er} janvier 1963	1 ^{er} janvier 1965	1 ^{er} janvier 1967	Variation de 1963 à 1967	
					TOTALE	En moyenne par année
Résidences principales du 7 mars 1962.....	14.565.200	14.565.200	14.565.200	14.565.200	—	—
SORTIES :						
Résidences principales devenues secon- daires.....	—	66.000	168.600	292.900	226.900	56.700
Résidences principales devenues loge- ments vacants.....	—	320.800	584.500	821.300	500.500	125.100
Résidences principales détruites.....	—	22.100	95.300	142.000	119.900	30.000
Résidences principales devenues locaux professionnels.....	—	21.000	79.100	117.400	96.400	24.100
Résidences principales regroupées....	—	32.200	78.000	103.700	71.500	17.900
Total des sorties du parc....	—	462.100	1.005.500	1.477.300	1.015.200	253.800
Variation en %.....		— 3,2	— 6,9	— 10,2	— 7,0	— 1,7
ENTRÉES :						
Résidences secondaires devenues prin- cipales.....	—	130.800	194.300	233.900	103.100	25.800
Logements vacants devenus résidences principales.....	—	280.500	385.600	415.200	134.700	33.700
Résidences principales créées dans des immeubles sans logement.....	—	10.800	13.800	14.700	3.900	1.000
Résidences principales dédoublées....	—	33.200	89.800	147.300	114.100	28.500
Total des entrées de loge- ments anciens.....	—	455.300	683.500	811.100	355.800	89.000
Variation en %.....		+ 3,1	+ 4,7	+ 5,6	+ 2,4	+ 0,6
Désaffectations nettes (entrées-sorties)	—	— 6.800	— 322.000	— 666.200	— 659.400	— 164.800
Variation en %.....		ε	— 2,2	— 4,6	— 4,5	— 1,1
Parc du recensement subsistant aux enquêtes.....	14.565.200	14.558.400	14.243.200	13.899.000	— 659.400	— 164.800
Variation en %.....		ε	— 2,2	— 4,6	— 4,5	— 1,1
Logements achevés depuis le recen- sement et occupés comme résiden- ces principales.....						
Variation en %.....	—	+ 209.700	+ 872.400	+ 1.651.800	+ 1.442.100	+ 360.500
	—	+ 1,4	+ 6,0	+ 11,3	+ 9,9	+ 2,5
Évaluations des parcs totaux de résidences principales aux enquê- tes (total des ménages).....						
Variation en %.....	14.565.200	14.768.100	15.115.600	15.550.800	782.700	195.700
		+ 1,3	+ 3,8	+ 6,8	+ 5,4	+ 1,3

GRAPHIQUE 5

Évolution du parc des résidences principales
entre mars 1962 et janvier 1967



GRAPHIQUE 6

Mouvements intervenus dans le parc des résidences principales
entre mars 1962 et janvier 1967

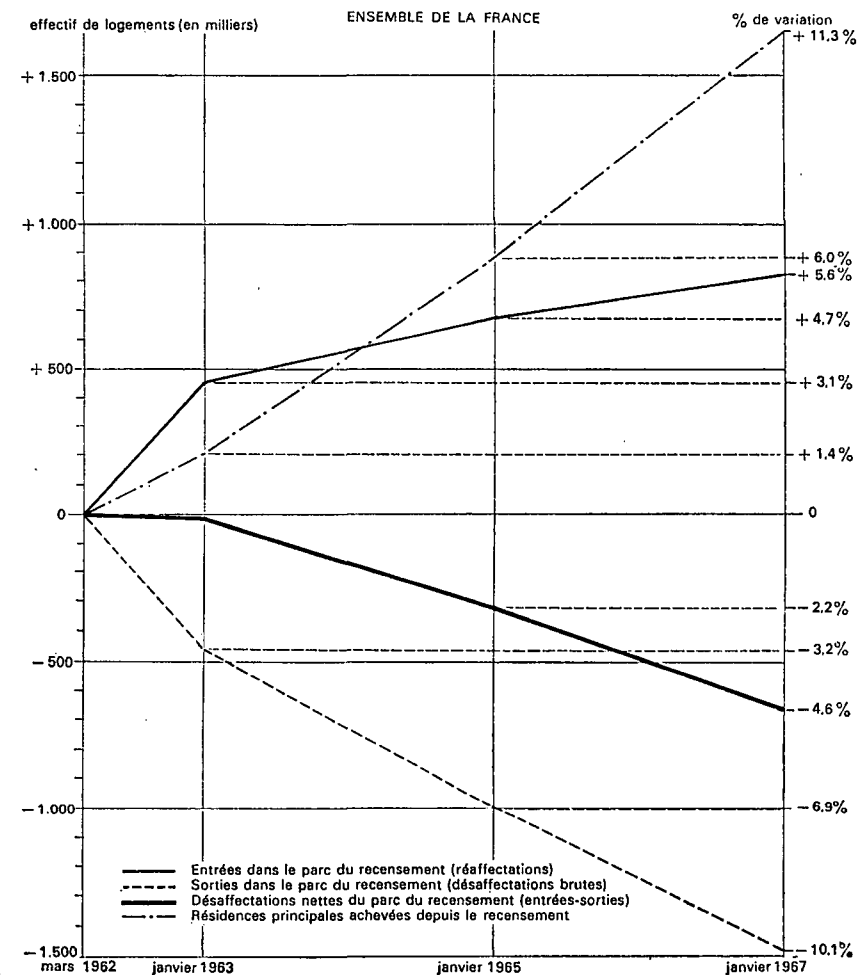


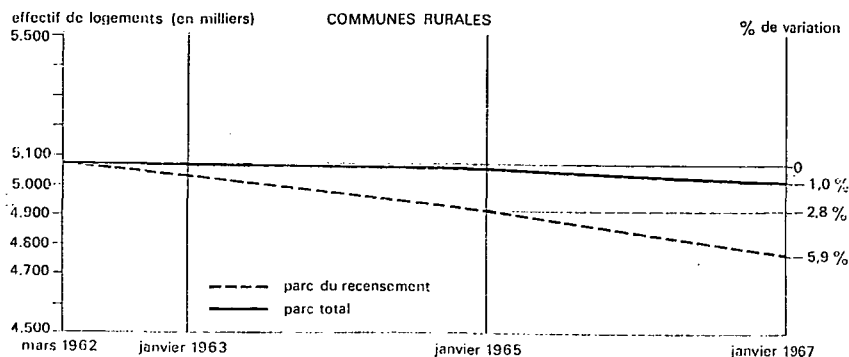
TABLEAU 7.

Variations intervenues dans le parc des résidences principales depuis le recensement de 1962 dans les communes rurales (définition 1962)
(graphiques 7, 8)

Mouvements depuis le recensement :	Recensement de mars 1962	1 ^{er} janvier 1963	1 ^{er} janvier 1965	1 ^{er} janvier 1967	Variation de 1963 à 1967	
					TOTALE	En moyenne par année
Résidences principales au 7 mars 1962	5.074.100	5.074.100	5.074.100	5.074.100	-	-
SORTIES :						
Résidences principales devenues secondaires	-	39.100	106.600	185.300	146.200	36.600
Résidences principales devenues logements vacants	-	132.400	272.900	384.800	252.400	63.100
Résidences principales détruites	-	2.700	15.100	21.800	19.100	4.800
Résidences principales devenues locaux professionnels	-	3.700	12.800	22.800	19.100	4.800
Résidences principales regroupées	-	6.300	18.500	29.100	22.800	5.700
Total des sorties du parc	-	184.200	425.900	643.800	459.600	115.000
Variation en %	-	- 3,6	- 8,4	- 12,7	- 9,1	- 2,3
ENTRÉES :						
Résidences secondaires devenues principales	-	47.200	92.900	116.700	69.500	17.400
Logements vacants devenus résidences principales	-	92.200	161.000	175.900	83.700	20.900
Résidences principales créées dans des immeubles sans logements	-	3.600	3.900	5.400	1.800	500
Résidences principales dédoublées	-	10.200	34.300	44.900	34.700	8.700
Total des entrées de logements anciens	-	153.200	292.100	342.900	189.700	47.500
Variation en %	-	+ 3,0	+ 5,8	+ 6,8	+ 3,7	+ 0,9
Désaffectations nettes (entrées-sorties)	-	- 31.000	-133.800	-300.900	- 269.900	- 67.500
Variation en %	-	- 0,6	- 2,6	- 5,9	- 5,3	- 1,3
Parc du recensement subsistant aux enquêtes	5.074.100	5.043.100	4.940.300	4.773.200	- 269.900	- 67.500
Variation en %	-	- 0,6	- 2,6	- 5,9	- 5,3	- 1,3
Logements achevés depuis le recensement et occupés comme résidences principales aux enquêtes	-	33.900	132.000	249.600	215.700	53.900
Variation en %	-	+ 0,7	+ 2,6	+ 4,9	+ 4,3	+ 1,1
Évaluation des parcs totaux de résidences principales aux enquêtes (total des ménages)	5.074.100	5.077.000	5.072.300	5.022.800	- 54.200	- 13.600
Variation en %	-	+ 0,1	e	- 1,0	- 1,1	- 0,3

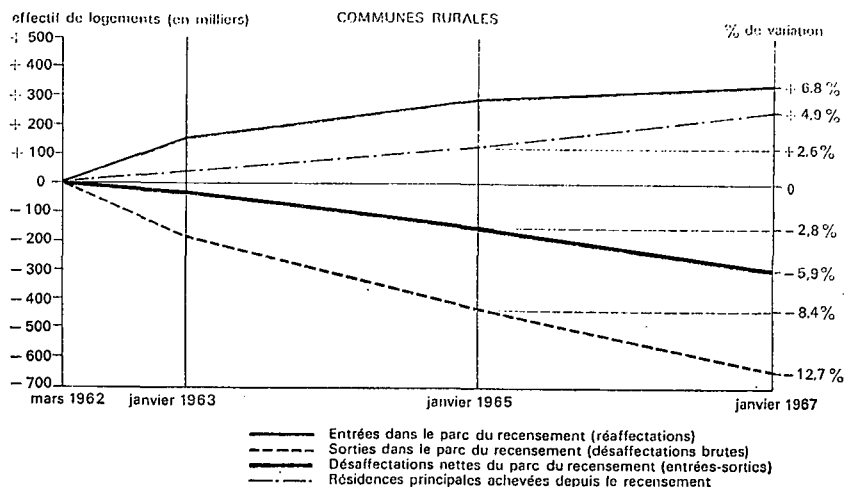
GRAPHIQUE 7

**Évolution du parc des résidences principales
entre mars 1962 et janvier 1967**



GRAPHIQUE 8

**Mouvements intervenus dans le parc des résidences principales
entre mars 1962 et janvier 1967**



Des tableaux 6 et 7 ci-dessus, il ressort que sur la première période l'afflux des rapatriés a nécessité sur le marché du logement des réaffectations du même ordre que les désaffectations, rendant le renouvellement pratiquement nul en 1962.

A partir de 1963, l'accroissement du parc total est moins rapide, jusqu'en 1965, mais s'accélère à partir de 1965. Le taux moyen annuel d'accroissement du parc total, calculé pour les périodes 1963-1964 d'une part et 1965-1966 d'autre part, passe de 1,2 % à 1,5 % variation donnant en effectif 40.000 logements supplémentaires par an à partir de 1965.

Pendant ces deux mêmes périodes, le parc ancien décroît par année respectivement de 1,1 % et 1,2 %. Parallèlement, dans les communes rurales seules, la proportion annuelle du parc ancien qui est désaffectée annuellement passe de 1,0 % à 1,6 % traduisant une accélération à partir de 1965.

Il semble donc que pendant la première période, le renouvellement se soit fait pratiquement au même rythme en zone rurale et en zone urbaine (1,1 % par an) mais que pendant la seconde période, alors que le rythme a décru en zone urbaine (0,9 %), il s'est par contre accéléré en zone rurale (1,6 % par an).

Ainsi on peut penser que les retours d'Afrique du Nord ont eu pour conséquence, en 1962, un renouvellement quasiment nul, puis après 1962, l'effet continuant à se faire sentir, un renouvellement encore faible (surtout dans les zones rurales). En effet le taux de renouvellement de 1,1 % par an sur 1963 et 1964 est du même ordre que celui que l'on observait entre 1954 et 1960 (3) dans un parc aujourd'hui plus vieux de 5 à 10 ans et où l'effectif de logements neufs a été sensiblement multiplié par deux. Enfin, le taux de 1,5 % par an atteint à partir de 1965 permet d'éliminer environ 170.000 logements anciens par an. Nous traiterons plus en détail du renouvellement dans le chapitre III (§ 2).

Le tableau ci-dessous résume les variations relatives des parcs de résidences principales pour l'ensemble de la France et les communes rurales en distinguant dans la variation totale les parts des composantes de l'évolution (désaffectations, réaffectations et constructions neuves).

TABLEAU 8

Variation (en %) du parc des résidences principales depuis le recensement et variation des composantes de son évolution

	Mars 1962 à janvier 1963	Janvier 1963 à janvier 1965	Janvier 1965 à janvier 1967
Variation totale :			
France entière.....	+ 1,3	+ 2,5	+ 3,0
Communes rurales....	+ 0,1	— ε	— 1,0
Variations dans le parc du recensement :			
Désaffectations brutes (sorties) :			
France entière.....	— 3,2	— 3,7	— 3,3
Communes rurales....	— 3,6	— 4,8	— 4,3
Réaffectations (entrées) :			
France entière.....	+ 3,1	+ 1,6	+ 0,9
Communes rurales....	+ 3,0	+ 2,8	+ 1,0
Désaffectations nettes ou renouvellement :			
France entière.....	— ε	— 2,2	— 2,4
Communes rurales....	— 0,6	— 2,0	— 3,3
Apport de la construction neuve :			
France entière.....	+ 1,4	+ 4,6	+ 5,3
Communes rurales....	+ 0,7	+ 1,9	+ 2,3

(3) Cf. *Études et statistiques*, n° 2, 1961, article de M. Febvay sur « l'Évolution du nombre des ménages de 1954 1960 », d'après des enquêtes sur l'emploi.

2. Parcs des résidences secondaires

et logements vacants

évalués aux 1^{ers} janvier 1963, 1965 et 1967

Nous avons déjà mis en garde sur les difficultés du rapprochement entre les enquêtes et le recensement en ce qui concerne ces catégories de logement; la distinction entre résidence secondaire et logement vacant étant délicate, la variation qui affecte annuellement les parcs correspondants, soit 30.000 en plus ou en moins pour chacun d'eux, est de l'ordre de grandeur de l'erreur aléatoire.

Ainsi, les *diminutions nettes* des parcs du recensement entre mars 1962 et janvier 1963 de l'ordre de 36.000 et 25.000 pour respectivement les logements vacants (— 4,3 %) et les résidences secondaires (— 2,5 %), sont à peine significatives dans la mesure où les déclarations entre agents-recenseurs et enquêteurs coïncideraient, ce qui est loin d'être toujours le cas.

A partir de 1963, l'augmentation des deux parcs est intense en liaison directe avec les désaffectations croissantes des résidences principales. Celles-ci, constituées principalement par des abandons de logements occupés, profitent ainsi surtout au *parc de vacants* dont l'effectif rattrape en 1965 et dépasse en 1966 celui des secondaires.

Pour schématiser l'évolution des deux parcs, en partant de 100 résidences secondaires au recensement, on en compte : 97 en janvier 1963, 101 en janvier 1965 et 108 en janvier 1967; et en incluant les résidences secondaires neuves achevées depuis le recensement, on en compte : 98 en janvier 1963, 103 en janvier 1965, 115 en janvier 1967.

De la même façon, en partant de 100 logements vacants au recensement, on en compte 96 en janvier 1963, 112 en janvier 1965, 136 en janvier 1967 et à peine plus en incluant des logements neufs vacants : 97 en janvier 1963, 114 en janvier 1965, 143 en janvier 1967.

Remarques. — La part des résidences secondaires neuves (62.000 depuis le recensement, 15.000 par an environ) peut paraître faible et elle est sans doute sous-estimée par les enquêtes. Comme nous l'avons signalé précédemment, tous les logements construits sans permis de construire échappent à l'échantillon et l'on peut penser que les constructions de résidences secondaires sont loin de donner toutes lieu à l'établissement d'un permis de construire. De plus, pour bénéficier de primes ou subventions, certaines constructions sont déclarées résidences principales sur le permis de construire et, pour les plus récentes, à l'enquêteur également, alors que ce sont réellement des habitations secondaires qui seront déclarées comme telles un peu plus tard (une fois les primes et subventions touchées).

A l'inverse, l'effectif de *logements vacants achetés depuis le recensement* et trouvés vacants à l'enquête-emploi (près de 60.000 en janvier 1967) peut paraître important, mais il faut bien voir :

— d'une part, tous les éléments qui le composent : des logements neufs terminés invendus,

mais aussi des logements commercialisés mais pas encore occupés, et également des logements proposés à nouveau pour la vente ou la location;

— d'autre part, que la commercialisation des logements neufs est plus lente et plus difficile ces dernières années.

TABLEAU 9

Variations intervenues dans le parc des résidences secondaires depuis le recensement de 1962
(France entière)
(graphiques 9, 10)

Mouvements depuis le recensement :	Recense- ment de mars 1962	1 ^{er} janvier 1963	1 ^{er} janvier 1965	1 ^{er} janvier 1967	Variation de 1963 à 1967	
					TOTALE	En moyenne par année
Résidences secondaires au 7 mars 1962....	973.100	973.100	973.100	973.100	—	—
SORTIES :						
Résidences secondaires devenues principales...	—	130.800	194.300	233.900	103.100	25.800
Résidences secondaires devenues logements vacants.....	—	26.400	37.900	67.000	40.600	10.200
Résidences secondaires détruites.....	—	700	4.000	4.700	4.000	1.000*
Résidences secondaires devenues locaux professionnels.....	—	6.600	8.000	11.100	4.500	1.100*
Résidences secondaires rattachées à un logement principal.....	—	2.000	4.000	5.700	3.700	900*
Total des sorties du parc.....	—	166.500	248.200	322.400	155.900	39.000
Variation en %.....	—	— 17,1	— 25,5	— 33,1	— 16,0	— 4,0
ENTRÉES :						
Résidences principales devenues secondaires...	—	66.000	168.600	292.900	226.900	56.700
Logements vacants devenus résidences secondaires.....	—	74.800	85.300	102.100	27.300	6.800
Résidences secondaires créées dans des immeubles sans logements.....	—	—	900	1.200	1.200	300*
Résidences secondaires dédoublées.....	—	1.000	2.700	4.700	3.700	900*
Total des entrées de logements anciens dans le parc.....	—	141.800	257.500	400.900	259.100	64.700
Variation en %.....	—	+ 14,6	+ 26,5	+ 41,2	+ 26,6	+ 6,6
Entrées — Sorties.....	—	— 24.700	+ 9.300	+ 78.500	+ 103.200	+ 25.700
Variation en %.....	—	— 2,5	+ 1,0	+ 8,1	+ 10,6	+ 2,6
Parc du recensement subsistant aux enquêtes.....	973.100	948.400	982.400	1.051.600	103.200	25.700
Variation en %.....	—	— 2,5	+ 1,0	+ 8,1	+ 10,6	+ 2,6
Logements achevés depuis le recensement et utilisés comme résidences secondaires...	—	3.300	23.700	62.100	58.800	14.700
Variation en %.....	—	+ 0,3	+ 2,4	+ 6,4	+ 6,0	+ 1,5
Évaluation des parcs totaux de résidences secondaires aux enquêtes.....	973.100	951.700	1.006.100	1.113.700	162.000	40.500
Variation en %.....	—	— 2,2	+ 3,4	+ 14,5	+ 16,7	+ 4,2

*Chiffres non significatifs conservés pour assurer l'égalité comptable.

TABLEAU 10

Variations intervenues dans le parc des résidences secondaires depuis le recensement de mars 1962

dans les communes rurales (définition 1962)

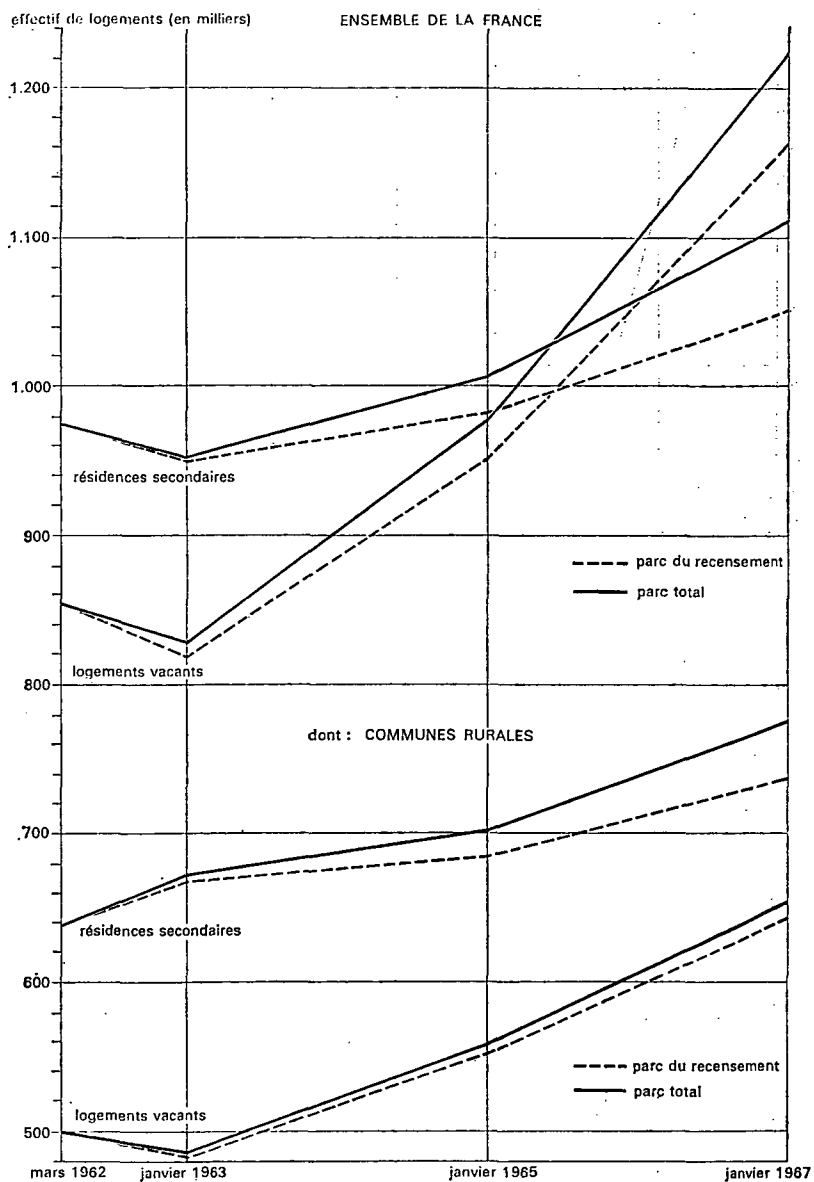
(graphiques 9, 10)

Mouvements depuis le recensement	Recensement de mars 1962	1 ^{er} janvier 1963	1 ^{er} janvier 1965	1 ^{er} janvier 1967	Variation de 1963 à 1967	
					TOTALE	En moyenne par année
Résidences secondaires au recensement 1962	637.600	637.600	637.600	637.600	—	—
SORTIES :						
Résidences secondaires devenues résidences principales.....	—	47.200	92.900	116.700	69.500	17.400
Résidences secondaires devenues logements vacants.....	—	13.900	26.100	44.000	30.100	7.500
Résidences secondaires détruites.....	—	300	2.400	2.400	2.100	500*
Résidences secondaires devenues locaux professionnels.....	—	2.400	3.000	5.600	3.200	800*
Résidences secondaires regroupées.....	—	1.500	1.800	2.500	1.000	300*
Total des sorties du parc.....	—	65.300	126.200	171.200	105.900	26.500
Variation en %.....	—	— 10,2	— 19,8	— 26,8	— 16,6	— 4,2
ENTRÉES :						
Résidences principales devenues résidences secondaires.....	—	39.100	106.600	185.300	146.200	36.600
Logements vacants devenus résidences secondaires.....	—	56.500	64.600	79.900	23.400	5.900
Résidences secondaires créées dans des immeubles sans logements.....	—	—	300	900	900	200*
Résidences secondaires dédoublées.....	—	600	1.500	3.500	2.900	700*
Total des entrées de logements anciens.....	—	96.200	173.000	269.600	173.400	43.400
Variation en %.....	—	+ 15,1	+ 27,1	+ 42,3	+ 27,2	+ 6,8
Entrées — Sorties.....	—	+ 30.900	+ 46.800	+ 98.400	+ 67.500	+ 16.900
Variation en %.....	—	+ 4,8	+ 7,3	+ 15,4	+ 10,6	+ 2,7
Parc du recensement subsistant aux enquêtes.....	637.600	668.500	684.400	736.000	67.500	16.900
Variation en %.....	—	+ 4,8	+ 7,3	+ 15,4	+ 10,6	+ 2,7
Logements achevés depuis le recensement et utilisés comme résidences secondaires...	—	1.800	15.900	38.400	36.600	9.100
Variation en %.....	—	+ 0,3	+ 2,5	+ 6,0	+ 5,7	+ 1,4
Évaluation des parcs totaux de résidences secondaires aux enquêtes.....	637.600	670.300	700.300	774.400	104.100	26.000
Variation en %.....	—	+ 5,1	+ 9,8	+ 21,5	+ 16,3	+ 4,1

*Chiffres non significatifs conservés pour assurer l'égalité comptable.

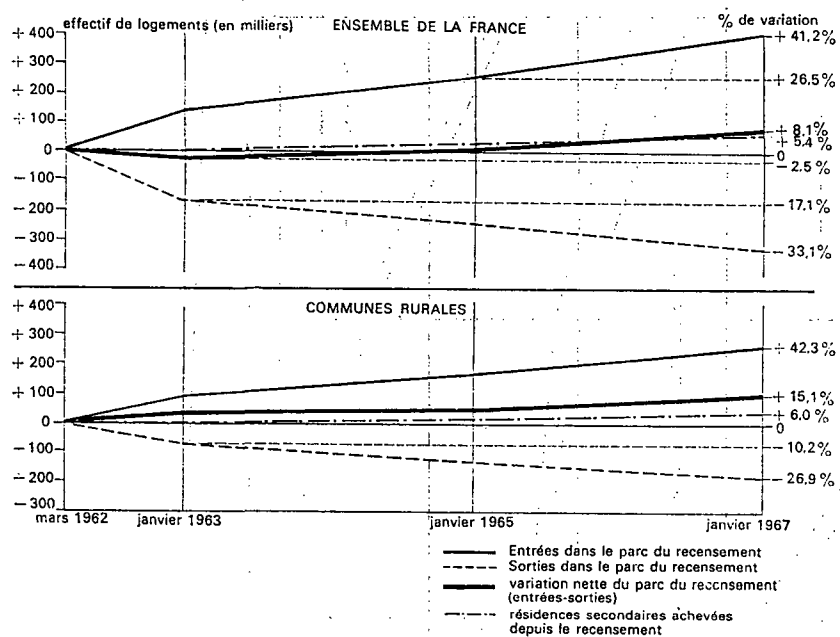
GRAPHIQUE 9

Évolution des parcs des résidences secondaires et logements vacants
entre mars 1962 et janvier 1967



GRAPHIQUE 10

Mouvements intervenus dans le parc des résidences secondaires
entre mars 1962 et janvier 1967



GRAPHIQUE 11

Mouvements intervenus dans le parc des logements vacants
entre mars 1962 et janvier 1967

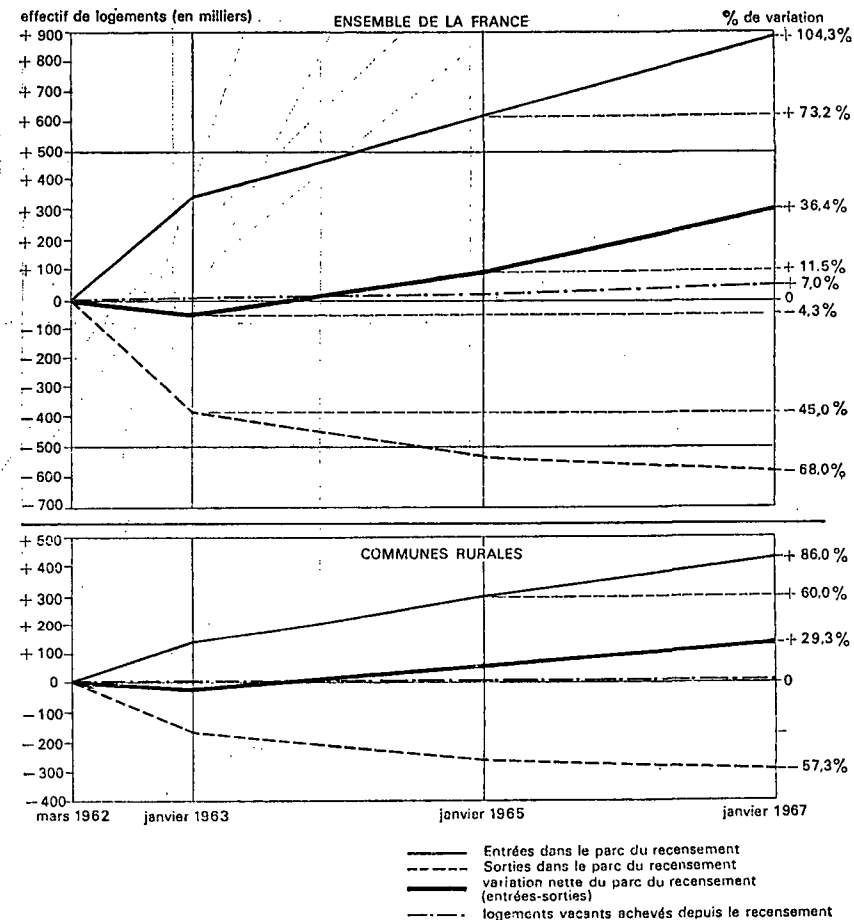


TABLEAU 11

Variations intervenues dans le parc de logements vacants depuis le recensement de 1962.

(France entière)

(graphique 11)

Mouvements depuis le recensement :	Recense- ment de mars 1962	1 ^{er} janvier 1963	1 ^{er} janvier 1965	1 ^{er} janvier 1967	Variation de 1963 à 1967	
					TOTALE	En moyenne par année
Logements vacants au 7 mars 1962	854.000	854.000	854.000	854.000	-	-
SORTIES :						
Logements vacants devenus résidences principales	-	280.500	385.600	415.200	134.700	33.700
Logements vacants devenus résidences secondaires	-	74.800	85.300	102.100	27.300	6.800
Logements vacants détruits	-	7.800	15.600	23.000	15.200	3.800*
Logements vacants devenus locaux professionnels	-	18.400	35.000	34.300	15.900	4.000*
Logements vacants rattachés à un logement principal	-	3.000	5.300	5.700	2.700	600*
Total des sorties du parc	-	384.500	526.800	580.300	195.800	48.900
Variations en %	-	- 45,0	- 61,7	- 67,9	- 22,9	- 5,7
ENTRÉES :						
Résidences principales devenues logements vacants	-	320.800	584.500	821.300	500.500	125.100
Résidences secondaires devenues logements vacants	-	26.400	37.900	67.000	40.600	10.200
Logements vacants dédoublés	-	900	2.500	2.800	1.900	500*
Total des entrées de logements anciens	-	348.100	624.900	891.100	543.000	135.800
Variation en %	-	+ 40,8	+ 73,2	+ 104,3	+ 63,6	+ 15,9
Entrées — Sorties	-	- 36.400	+ 98.100	+ 310.800	+ 347.200	+ 86.900
Variation en %	-	- 4,3	+ 11,5	+ 36,4	+ 40,7	+ 10,2
Parcs anciens (1962) existant aux enquêtes	854.000	817.600	952.100	1.164.800	347.200	86.900
Variation en %	-	- 4,3	+ 11,5	+ 36,4	+ 40,7	+ 10,2
Logements achevés depuis le recensement et trouvés vacants aux enquêtes	-	11.100	23.400	59.700	48.600	12.100
Variation en %	-	+ 1,3	+ 2,7	+ 7,0	+ 5,7	+ 1,4
Évaluation des parcs totaux de logements vacants aux enquêtes	854.000	828.700	975.500	1.224.500	395.800	99.000
Variation en %	-	- 3,0	+ 14,2	+ 43,4	+ 46,4	+ 11,6

*Chiffres non significatifs conservés pour assurer l'égalité comptable.

TABLEAU 12

Variations intervenues dans le parc de logements vacants depuis le recensement de 1962

dans les communes rurales (définition 1962)

(graphique 11)

Mouvements depuis le recensement :	Recense- ment de mars 1962	1 ^{er} janvier 1963	1 ^{er} janvier 1965	1 ^{er} janvier 1967	Variation de 1963 à 1967	
					TOTALE	En moyenne par année
Logements vacants au recensement de mars 1962	500.600	500.600	500.600	500.600	—	—
SORTIES :						
Logements vacants devenus résidences principales.....	—	92.200	161.000	175.900	83.700	20.900
Logements vacants devenus résidences secondaires.....	—	56.500	64.600	79.900	23.400	5.900
Logements vacants détruits.....	—	4.400	7.600	12.900	8.500	2.100*
Logements vacants devenus locaux professionnels.....	—	9.200	14.500	15 400	6.200	1.500*
Logements vacants regroupés.....	—	900	900	2.800	1.900	500*
Total des sorties du parc	—	163.200	248.600	286.900	123.700	30.900
Variation en %.....	—	— 82,6	— 79,7	— 57,3	— 24,7	— 6,1
ENTRÉES :						
Résidences principales devenues logements vacants.....	—	132.400	272.900	384.800	252.400	63.100
Résidences secondaires devenues logements vacants.....	—	13.900	26.100	44.000	30.100	7.500
Logements vacants dédoublés.....	—	300	1.600	1.600	1.300	300*
Total des entrées de logements anciens.....	—	146.600	300.600	430.400	283.800	70.900
Variation en %.....	—	+ 2,9	+ 60,0	+ 86,0	+ 56,7	+ 14,2
Entrées — Sorties.....	—	— 16.600	+ 52.000	+ 143.500	+ 160.100	+ 40.000
Variation en %.....	—	— 3,3	+ 10,4	+ 28,7	+ 32,0	+ 8,0
Parc du recensement subsistant aux enquêtes.....	500.600	484.000	552.600	644.100	160.100	40.000
Variation en %.....	—	— 3,3	+ 10,4	+ 28,7	+ 32,0	+ 8,0
Logements achevés depuis le recensement et vacants aux enquêtes.....	—	600	5.700	11.100	10.500	2.600*
Variation en %.....	—	+ 0,1	+ 1,1	+ 2,2	+ 2,1	+ 0,5
Évaluation des parcs totaux de logements vacants aux enquêtes.....	500.600	484.600	558.300	655.200	170.600	42.600
Variation en %.....	—	— 3,2	+ 11,5	+ 30,9	+ 34,1	+ 8,5

*Chiffres non significatifs conservés pour assurer l'égalité comptable.

3. Parc total des logements évalués aux 1^{ers} janvier 1963, 1965 et 1967

En groupant les parcs de logements occupés en permanence (résidences principales) et inoccupés (vacants et secondaires) on obtient le parc total des habitations.

En considérant le tableau 13, on note une tendance à l'accélération de la croissance de ce parc total. Pour établir un bilan d'ensemble, entre le recensement et janvier 1967, le patrimoine s'est accru

de près de 1.500.000 logements, soit 315.000 par an en moyenne, que l'on peut décomposer en :

- 207.000 résidences principales (correspondant à l'accroissement moyen du nombre de ménages);
- 30.000 résidences secondaires;
- 78.000 logements vacants. On ne perdra pas de vue, cependant, qu'une grande partie des logements vacants sont, en fait, sans valeur économique compte tenu de leur état ou de leur localisation. Des travaux sur ce point sont entrepris par une enquête spécifique sur ces logements.

TABLEAU 13

Évolution du parc des logements français entre mars 1962 et janvier 1967

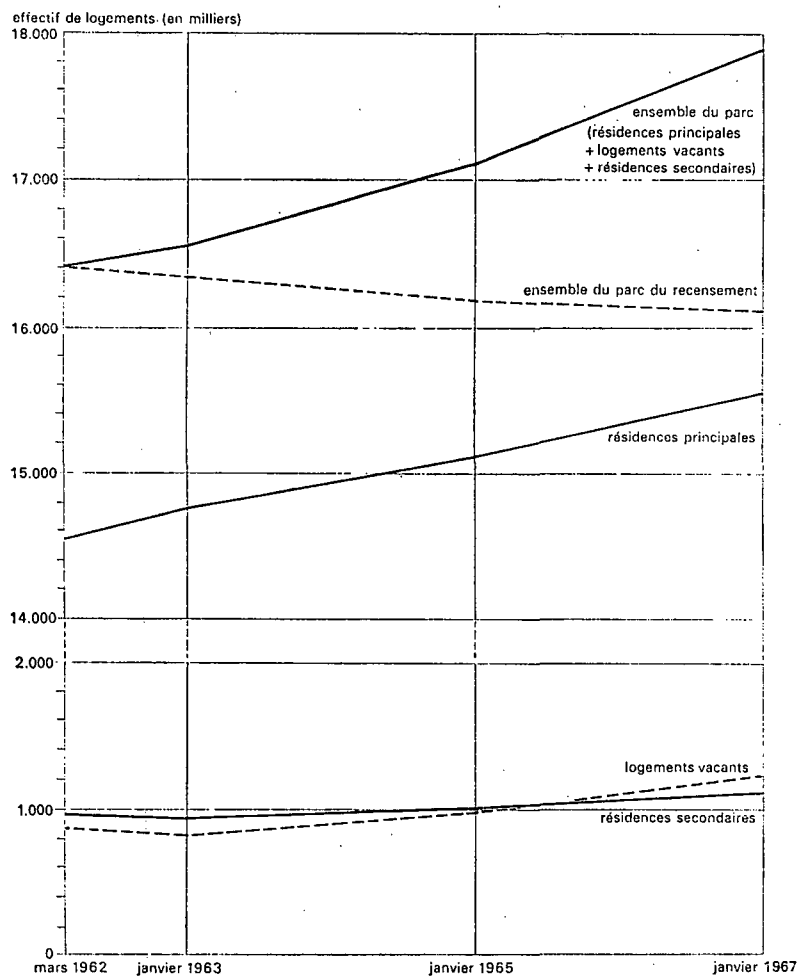
Logements existants	Recensement de mars 1962	Janvier 1963	Janvier 1965	Janvier 1967
Résidences principales :				
Logements anciens (1).....	14.565.200	14.558.400	14.243.200	13.899.000
Logements neufs (2).....	-	209.700	872.400	1.651.800
Ensemble.....	14.565.200	14.768.100	15.115.600	15.559.800
Logements vacants :				
Logements anciens (1).....	854.000	817.600	952.100	1.164.800
Logements neufs (2).....	-	11.100	23.400	59.700
Ensemble.....	854.000	828.700	975.500	1.224.500
Résidences secondaires :				
Logements anciens (1).....	973.100	948.400	982.400	1.051.600
Logements neufs (2).....	-	3.300	23.700	62.100
Ensemble.....	973.100	951.700	1.006.100	1.113.700
Parc total de logements :				
Parc ancien (1).....	16.392.300	16.324.400	16.177.700	16.115.400
Indice de variation %.....	100	99,6	98,7	98,3
Parc neuf (2).....	-	224.100	919.500	1.173.600
Ensemble.....	16.392.300	16.548.500	17.097.200	17.889.000
Indice de variation %.....	100	101	104	109

(1) Logements achevés avant 1962.

(2) Logements achevés depuis 1962.

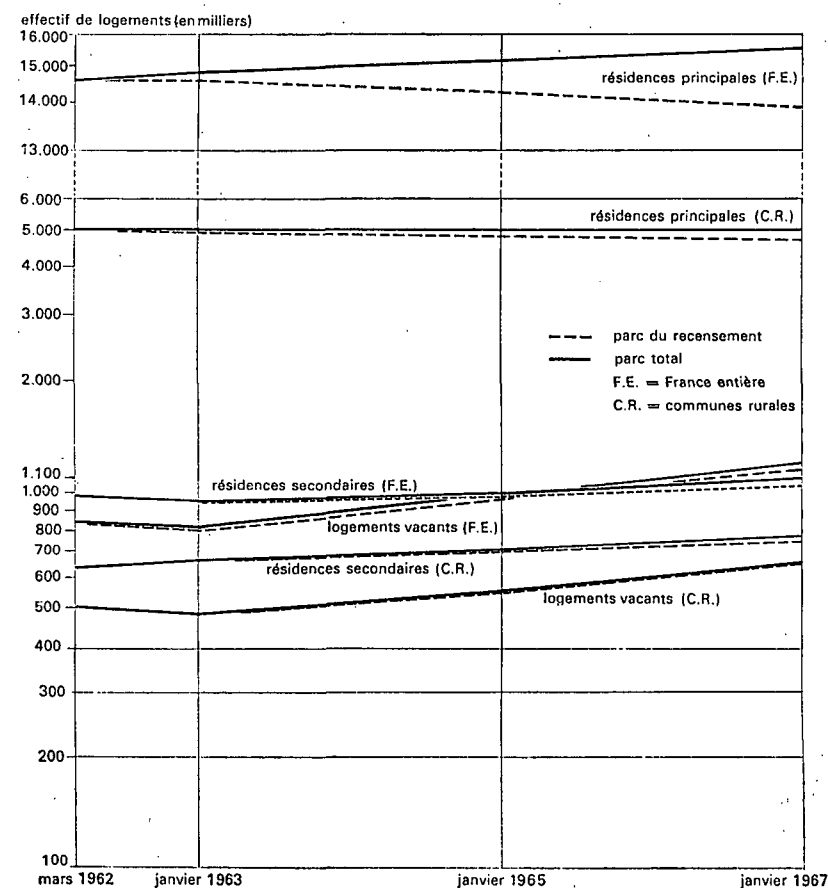
GRAPHIQUE 12

Evolution des parcs de logements entre mars 1962 et janvier 1967
(échelle arithmétique)



GRAPHIQUE 13

Évolution des parcs de logements entre mars 1962 et janvier 1967
(échelle logarithmique)



CHAPITRE III

LOGEMENTS NEUFS ET RENOUVELLEMENT

Les enquêtes sur l'emploi permettent d'isoler les logements achevés depuis le recensement de 1962 en distinguant les utilisations qui en sont faites.

TABLEAU 14

Utilisations des logements neufs

Utilisations :	Logements achevés entre le recensement et :		
	Janvier 1963	Janvier 1965	Janvier 1967
Ensemble	224.000	920.000	1.774.000
%	100,0	100,0	100,0
<i>dont :</i>			
Résidences principales...	210.000	873.000	1.652.000
%	93,8	94,9	93,1
Résidences secondaires (1)...	3.000	24.000	62.000
%	1,3	2,6	3,5
Logements vacants.....	11.000	23.000	60.000
%	4,9	2,5	3,4

(1) Voir la remarque page 24.

On voit qu'en janvier 1967, sur 1.774.000 logements construits depuis le recensement, 60.000 étaient vacants et 62.000 (ce chiffre est un minimum) servaient de résidences secondaires.

Utilisation de la construction neuve

Nous traiterons ici de l'utilisation des résidences principales achevées depuis le recensement en essayant d'évaluer la part des différents *besoins auxquels satisfait cette construction neuve*.

8 671039 5

En effet, les résidences principales neuves ont trois destinations essentielles, à savoir :

— loger les *ménages nouveaux* qui se créent par suite de l'évolution démographique pure et de l'immigration (accroissement de la population et des ménages);

— loger les « nouveaux ménages » provenant du desserrement de certains ménages existants, ce sont les *décohabitations*;

— loger les ménages qui ont abandonné leur logement trop vétuste, mal équipé ou mal situé géographiquement, ou que l'on détruit, ou dont on modifie l'affectation, c'est le *renouvellement* que l'on saisit par les *désaffectations nettes* opérées sur une période, c'est-à-dire encore par le solde des désaffectations (sorties) et des réaffectations (entrées) dans le parc ancien.

Les deux premières catégories de besoins ne peuvent pas être saisies directement par l'enquête.

Ainsi, nous estimerons globalement ces deux catégories de besoins par la différence entre l'accroissement global des ménages et le nombre de logements neufs couvrant les besoins de renouvellement satisfaits entre une enquête et le recensement.

1. Le renouvellement

Il se mesure comme la part de *logements neufs nécessaires pour reconstituer intégralement le parc de résidences principales* du recensement. Sont compris à la fois l'effectif de logements détruits et celui qui apparaît dans le solde :

Résidences principales devenues résidences secondaires ou logements vacants *moins* logements vacants et résidences secondaires devenues résidences principales.

Nous excluons le solde des mouvements : *dédouplements moins regroupements*, peu importants et dont la prise en compte en tant que renouvellement serait très discutable.

Le bilan de l'utilisation pour le renouvellement des résidences principales achevées depuis mars 1962 se présente ainsi :

TABLEAU 15

Résidences principales achevées entre mars 1962 et :	ENSEMBLE	Dont : utilisées pour le renouvellement
Janvier 1963	210.000	8.000
%	100,0	3,8
Janvier 1965	873.000	334.000
%	100,0	38,3
Janvier 1967	1.652.000	710.000
%	100,0	43,0

a. RYTHME DU RENOUVELLEMENT

Il est intéressant d'observer un rythme de renouvellement car une augmentation de ce rythme peut être jugée comme un critère de détente relative du marché du logement. En effet, globalement, et surtout en milieu urbain, on abandonne d'autant plus facilement son logement vétuste que l'on trouve plus de logements neufs disponibles. Certes cet indicateur est grossier et incertain car des critères de prix, de localisation, de taille, jouent sur l'élasticité de la demande et modifient l'équilibre du marché surtout localement.

Du tableau 16 il ressort que l'importance du renouvellement se chiffre à 175.000 *disparitions de résidences principales* en moyenne annuelle donnant un taux de renouvellement de 1,2 % par an.

TABLEAU 16

*Évolution du renouvellement des résidences principales (antérieures à 1962)
sur la période 1963 à 1967*

(graphique 14)

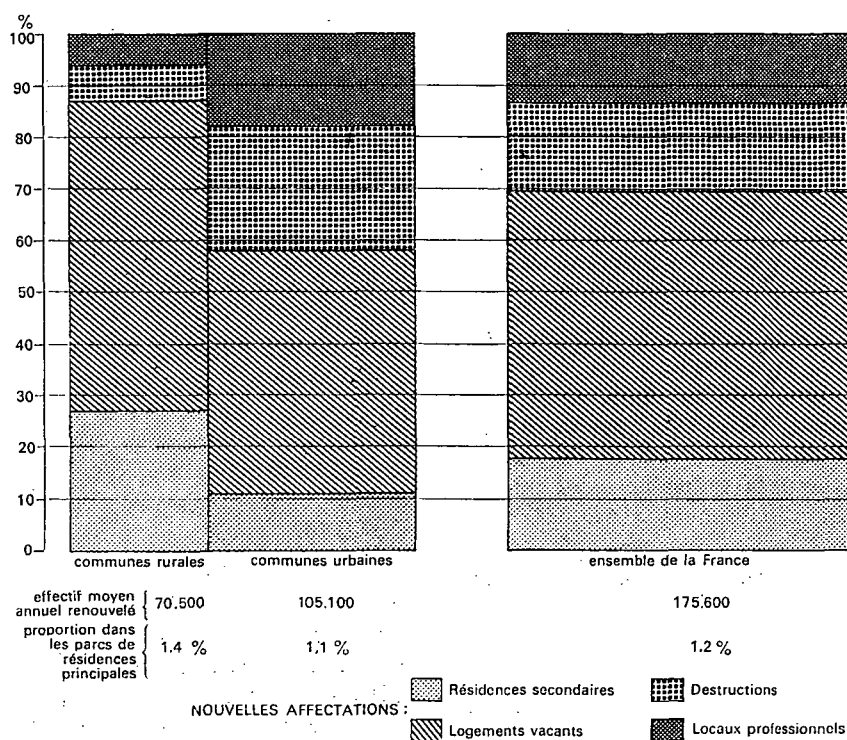
Composante du renouvellement :	Résidences principales antérieures au recensement renouvelées entre :					Pourcentage du parc de résidences principales initiales (1)
	1963 et 1965	1965 et 1967	1963 et 1967 %	Renouvellement moyen annuel		
<i>Résidences secondaires</i>	39.100	84.700	123.800	17,6	31.000	0,2
dans les communes rurales	21.800	54.900	76.700	27,2	19.200	0,4
dans les communes urbaines	17.300	29.800	47.100	11,2	11.800	0,1
<i>Logements vacants</i>	158.600	207.200	365.800	52,1	91.500	0,6
dans les communes rurales	71.700	97.000	168.700	59,9	42.200	0,8
dans les communes urbaines	86.900	110.200	197.100	46,9	49.300	0,5
<i>Destructions</i>	73.200	46.700	119.900	17,1	30.000	0,2
dans les communes rurales	12.400	6.700	19.100	6,8	4.800	0,1
dans les communes urbaines	60.800	40.000	100.800	24,0	25.200	0,3
<i>Locaux professionnels ou immeubles sans logement (2)</i>	55.100	37.400	92.500	13,2	23.100	0,2
dans les communes rurales	8.800	8.500	17.300	6,1	4.300	0,1
dans les communes urbaines	46.300	28.900	75.200	17,9	18.800	0,2
Ensemble du renouvellement	326.000	376.000	702.000	100,0	175.600	1,2
dans les communes rurales	114.700	167.100	281.800	100,0	70.500	1,4
dans les communes urbaines	211.300	208.900	420.200	100,0	105.100	1,1

(1) Résidences principales (antérieures à mars 1962) au 1^{er} janvier 1963, 14.558.000 dont 5.043.400 dans les communes rurales.

(2) Solde net des logements créés dans des immeubles sans logement.

GRAPHIQUE 14

Répartition des désaffectations nettes (ou renouvellement)
selon la nature des désaffectations



Mais suivant le milieu, rural ou urbain, où s'opère le renouvellement, celui-ci prend un caractère et une importance différents. En effet *en milieu rural* les facteurs d'ordre géographique comme l'isolement jouent fortement en faveur des abandons de logements sans qu'il y ait toujours renouvellement c'est-à-dire remplacement par un logement neuf. Ceci est confirmé par le fait que le volume de logements désaffectés sur une période est supérieur au volume de logements neufs occupés, et que globalement le parc rural (neuf compris) décroît lentement. En fait, il vaudrait souvent mieux parler d'*abandon* que de renouvellement *en milieu rural*, cette dernière appellation ne se justifiant que dans la mesure où les abandons portent sur les logements les plus vétustes et les plus mal équipés, la part du patrimoine qui reste occupée gagnant alors automatiquement en qualité moyenne.

En milieu urbain, par contre, le renouvellement joue sur deux plans. D'une part, tout logement abandonné ou détruit est compensé algébriquement par l'introduction d'un logement neuf améliorant nettement en moyenne l'état du patrimoine dans son ensemble, et d'autre part, comme nous

le verrons dans les chapitres suivants, le renouvellement s'opérant de préférence sur les logements les plus petits et sur les « faux-logements », le patrimoine ancien lui-même y gagne nettement en qualité moyenne.

Le tableau et le graphique ci-dessus indiquent que le renouvellement se fait *plus d'une fois sur deux au profit du parc des logements vacants* et surtout, bien sûr, en milieu rural. Les autres affectations se répartissent très différemment selon le milieu rural et urbain :

— le *parc des résidences secondaires* reçoit *plus du quart des logements désaffectés* dans les communes rurales, et seulement *un sur dix* dans les communes urbaines;

— inversement les *destructions* sont nettement *spécifiques au milieu urbain* y touchant *près du quart des logements désaffectés* et *moins d'un sur quatorze* en zones rurales (en ville on détruit des logements pour en construire d'autres à la place);

— enfin la *transformation en local professionnel* se fait *trois fois plus souvent* en zones urbaines, ce qui est assez normal.

b. ÉVOLUTION DU RENOUVELLEMENT

Deux sources essentielles nous renseignent sur l'évolution passée du rythme moyen du renouvellement chaque année, ce sont :

— d'une part l'estimation faite d'après les enquêtes emploi d'octobre 1960 sur l'évolution depuis le recensement de 1954 (4);

— d'autre part l'estimation basée sur la comparaison des deux recensements de 1954 et 1962 (5).

Le renouvellement, bien qu'estimé de façon assez différente suivant la source, laisse apparaître un rythme de 110.000 par an en moyenne dans les deux cas.

Il ressort donc que le renouvellement se serait nettement accéléré ces dernières années, avec 160.000 par an entre 1963 et 1965, et près de 190.000 entre 1965 et 1967, soit avec un rythme moyen annuel sur les quatre années de près de 175.000. A ce rythme, le renouvellement intégral du patrimoine du recensement (14.600.000) ne demanderait plus, à effectif constant, que 83 ans contre plus de 120 ans au rythme de 110.000 par an.

(4) Cf. M. FEBVAY, « Note sur l'évolution du nombre des logements de mai 1954 à octobre 1960 », *Études statistiques*, n° 2, 1961, p. 163.

(5) Cf. *Études et Conjoncture*, n° 4, 1966, p. 55, *op. cit.*, p. 7.

3. Besoins d'ordre démographique et décohabitation

Le caractère incompressible de la demande de logements provoquée par l'expansion démographique ressort bien de l'évolution que l'on constate depuis 1962 dans le bilan des utilisations de logements neufs (cf. tableau 15).

En 1962, l'afflux des rapatriés réduit à presque rien le renouvellement; la quasi-totalité des logements neufs (202.000 sur 210.000) est donc mobilisée par l'accroissement du nombre des ménages.

A partir de 1963, on assiste à une détente progressive du marché par une construction plus active (663.000 sur les 2 ans) et une croissance démographique plus lente. Aussi la construction neuve est utilisée sensiblement pour moitié au renouvellement (326.000) et pour moitié à répondre aux besoins démographiques et à la décohabitation (337.000).

En 1965 et 1966, l'effectif de logements neufs continue d'augmenter (779.000 sur les 2 ans) mais le marché plus tendu et les coûts plus élevés sont un frein au renouvellement (376.000 logements utilisés à cette fin, soit 48,3 %) et plus de la moitié de l'offre (51,7 %) couvre alors les besoins d'ordre démographique (403.000 logements).

CHAPITRE IV

CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS DÉTRUITS

Les enquêtes sur l'emploi, réalisées auprès d'un échantillon fixe, sont actuellement la seule source valable d'information sur les destructions de logements. On sait en effet que les « autorisations de

destructions » comptabilisées par le ministère de l'Équipement et du Logement sont loin de couvrir toutes les destructions opérées.

1. Rythme des destructions

Depuis le recensement de mars 1962, l'évolution des destructions de logements a été la suivante :

TABLEAU 17

Origine des logements détruits	Logements détruits entre mars 1962 et :			Total des destructions de 1963 à 1967	Logements détruits en moyenne par an		Proportion dans les parcs [en %] (1)
	Janvier 1963	Janvier 1965	Janvier 1967			%	
<i>Résidences principales</i>	22.100	95.300	142.000	119.900	30.000	87,5	0,2
dans les communes rurales.....	2.700	15.100	21.800	19.100	4.800	64,9	0,1
dans les communes urbaines.....	19.400	80.200	120.200	100.800	25.200	93,7	0,3
<i>Résidences secondaires</i>	700	4.000	4.700	4.000	1.000	2,9	0,1
dans les communes rurales.....	300	2.400	2.400	2.100	500	6,7	0,1
dans les communes urbaines.....	400	1.600	2.300	1.900	500	1,8	0,2
<i>Logements vacants</i>	7.800	15.600	23.000	15.200	3.300	9,6	0,4
dans les communes rurales.....	4.400	7.600	12.900	8.500	2.100	28,4	0,4
dans les communes urbaines.....	3.400	8.000	10.100	6.700	1.200	4,5	0,4
Tous logements	30.600	114.900	169.700	139.100	34.300	100,0	0,2
dans les communes rurales.....	7.400	25.100	37.100	29.700	7.400	100,0	0,1
dans les communes urbaines.....	23.200	89.800	132.600	109.400	26.900	100,0	0,3

(1) Parc de résidences principales en janvier 1963 : 14.768.100 dont 5.077.000 dans les communes rurales.

Parc de résidences secondaires en janvier 1963 : 951.700 dont 670.300 dans les communes rurales.

Parc de logements vacants en janvier 1963 : 828.700 dont 484.600 dans les communes rurales.

On constate que 87,5 % des destructions ont lieu dans le parc des résidences principales dont 73,4 % pour les seules résidences principales des zones urbaines. Ainsi les opérations de remplacement de l'ancien semblent jouer, et de loin, le rôle principal dans la destruction des logements.

Dans le parc des résidences principales seulement, on peut estimer, sur le solde observé entre janvier 1963 et 1967, à 30.000 environ le nombre de destructions annuelles, soit 2 ‰ du parc initial. Ce volume, rappelons-le, représente le sixième environ du renouvellement total, mais le quart en milieu urbain, ce qui est loin d'être négligeable.

Les destructions de logements vacants sont très peu nombreuses (entre 3 et 4.000 annuellement)

et celles de résidences secondaires encore plus rares (autour de 1.000).

2. Catégories de logements détruits

On connaît, pour les logements trouvés détruits, à chaque enquête, leur catégorie au recensement. L'origine des logements détruits va nous permettre de juger de la « sélectivité » de la destruction, c'est-à-dire du rôle qu'elle joue dans l'amélioration qualitative du parc en touchant davantage les « faux-logements » (pièces indépendantes, chambres meublées, constructions provisoires et habitations de fortune) que les logements ordinaires, en moyenne de qualité meilleure.

TABLEAU 18

Répartition des logements détruits, selon leur catégorie au recensement de mars 1962

(graphique 15)

Logements détruits depuis mars 1962	Catégories de logement au recensement					
	ENSEMBLE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES	Logements ordinaires	Pièces indépendantes	Chambres meublées	Constructions provisoires	Habitations de fortune
Effectif en janvier 1963.....	22.100	13.100	-	600	5.100	3.300
%.....	100,0	59,3	-	2,7	23,1	14,9
Effectif en janvier 1965.....	95.300	69.400	1.100	5.300	11.300	8.200
%.....	100,0	72,8	1,1	5,6	11,9	8,6
Effectif en janvier 1967.....	142.000	101.500	1.800	8.600	18.500	11.600
%.....	100,0	71,5	1,3	6,0	13,0	8,2
Logements existants au recensement.....	14.565.200	13.916.000	129.800	346.000	121.800	51.600
%.....	100,0	95,5	0,9	2,4	0,8	0,4
Taux de destruction par catégorie pour la période mars 1962 à janvier 1967 (en %).	1,0	0,7	1,4	2,5	15,2	22,8

Le tableau ci-dessus met bien en relief le phénomène de sélectivité de la destruction.

En effet les habitations de fortune et les constructions provisoires ont eu leur effectif amputé respectivement de 22,8 % et 15,2 % depuis le recensement et pour un effectif de logements qui représentait au recensement 1,2 % du parc occupé, la destruction de ces deux catégories représente à elle seule plus du cinquième des logements détruits (21,2 %).

Très nettement moins rapides ont été les destructions des autres « faux logements » (chambres meublées et pièces indépendantes) n'ayant amputé leur parc initial respectivement que de 2,5 % et 1,4 % seulement.

La destruction de logements ordinaires, importante en volume (101.500 sur 142.000) représente moins de 1 % du parc initial sur près de 5 années soit une part négligeable chaque année.

CHAPITRE V

CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS DEVENUS RÉSIDENCES SECONDAIRES OU LOGEMENTS VACANTS

Les enquêtes sur l'emploi nous permettent de connaître l'effectif des logements « désaffectés » et donnent également certaines indications sur

leurs caractéristiques. Nous retiendrons les plus essentielles soit : la catégorie de logement et le nombre de pièces.

I. Catégories des logements devenus résidences secondaires ou logements vacants

TABLEAU 19

Répartition des logements devenus vacants ou secondaires, suivant leur catégorie au recensement
(graphique 15)

Affectations	Catégories de logement au recensement de mars 1962					
	ENSEMBLE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES	Logements ordinaires	Pièces indépendantes	Chambres meublées	Constructions provisoires	Habitations de fortune
Résidences principales au recensement . . .	14.565.200	13.916.000	129.800	346.000	121.800	51.600
%	100,0	95,5	0,9	2,4	0,8	0,4
Résidences principales devenues logements vacants.	821.300	761.100	14.800	34.800	6.800	3.800
%	100,0	92,7	1,8	4,2	0,8	0,5
Proportion par catégorie de logement (%).	5,6	5,5	11,4	10,1	5,6	7,4
Résidences principales devenues secon- daires.	292.900	280.700	2.300	5.500	2.300	2.100
%	100,0	95,8	0,8	1,9	0,8	0,7
Proportion par catégorie de logement (%).	2,0	2,0	1,8	1,6	1,9	4,1
Ensemble des résidences principales deve- nues secondaires ou vacantes.	1.114.200	1.041.800	17.100	40.300	9.100	5.900
%	100,0	93,5	1,6	3,6	0,8	0,5
Proportion par catégorie de logement (%).	7,7	7,5	13,2	11,7	7,5	11,4

Le tableau ci-dessus fait ressortir que la diminution globale du parc occupé de 7,65 % depuis le recensement au profit des parcs de vacants et secondaires, varie assez fortement et sélectivement entre les catégories de logement des résidences principales.

Ainsi, le taux de désaffectation est plus d'une fois et demie plus fort que le taux moyen (7,7 %) pour les pièces indépendantes (13,2 %), chambres meublées (11,7 %) et habitations de fortune (11,4 %).

Par contre le taux d'abandon des constructions provisoires est à peine moyen (7,5 %) et l'on pourrait s'en étonner à première vue si nous n'avions pas noté au chapitre précédent, que le *taux de destruction y est déjà très élevé (15,2 %)*.

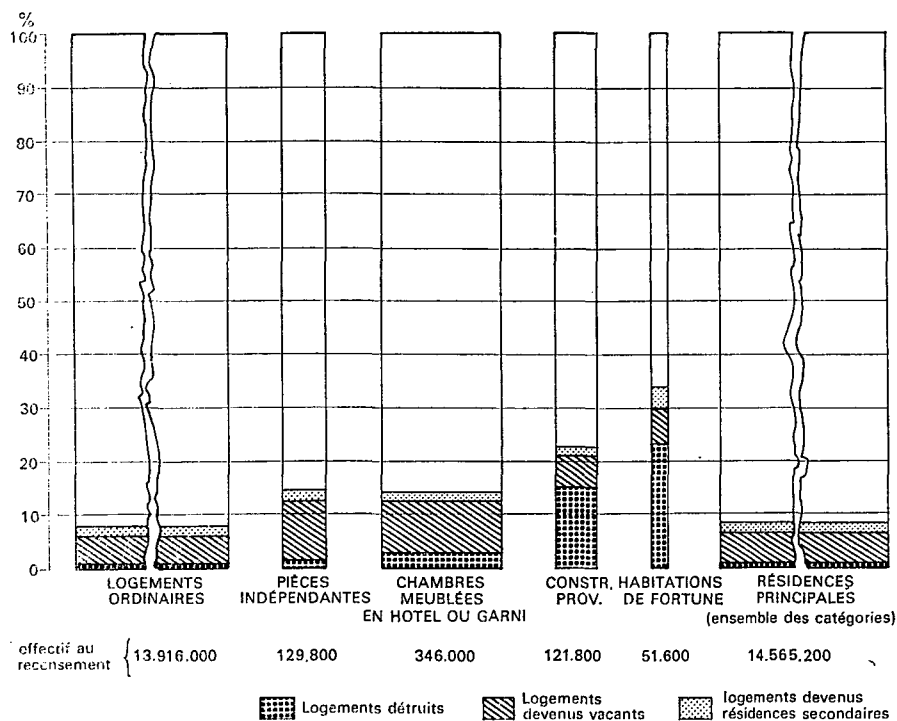
Enfin 7,5 % des logements ordinaires soit un peu plus du million, ont été abandonnés pour devenir dans la proportion d'environ trois-quart, un quart, respectivement des logements vacants et des résidences secondaires.

Somme toute, le fait intéressant à observer est

la *nette sélectivité qui semble s'opérer dans les désaffectations entre les logements ordinaires et les autres logements ou « faux-logements »*. Tandis que le parc des logements ordinaires a décliné relativement lentement depuis le recensement tant par transformation en résidences secondaires ou logements vacants (— 7,5 %) que par destruction (— 0,7 %) celui des faux-logements est en nette régression (plus de 6 % détruits et 11 % devenus vacants ou secondaires depuis le recensement).

GRAPHIQUE 15

Proportion de résidences principales devenues logements vacants, résidences secondaires ou détruites, entre 1962 et 1967, selon la catégorie de logement au recensement



2. Taille des logements devenus résidences secondaires ou logements vacants

La taille des logements est connue par le nombre de pièces d'habitation en excluant la cuisine, quelle que soit sa surface (1).

Les résultats sont ceux des données cumulées depuis le recensement de 1962 jusqu'en janvier

1967, pour les résidences principales devenues résidences secondaires ou logements vacants depuis 1962.

(1) Le code habituel du nombre de pièces, calculé lors du dépouillement du recensement, dans lequel la cuisine est comptée comme une pièce quand elle a plus de 12 m², n'a pas pu être reporté sur les feuilles de logement de l'échantillon.

TABLEAU 20

**Répartition des résidences principales du recensement devenues résidences secondaires
ou logements vacants suivant le nombre de pièces au recensement**

Affectations	Logements ayant ... pièces d'habitation (1) au recensement						
	Ensemble	1	2	3	4	5 et plus	Non déclaré
Résidences principales au recensement de mars 1962	14.538.200	2.748.500	3.758.100	3.981.600	2.338.300	1.711.400	-
% (2)	100,0	18,9	25,8	27,4	16,1	11,8	-
Résidences principales devenues logements vacants	821.300	243.100	230.800	174.100	80.500	68.200	24.600
%	100,0	29,6	28,1	21,2	9,8	8,3	3,0
Proportion par nombre de pièces (%).	5,7	8,8	6,1	4,4	3,4	4,0	-
Résidences principales devenues résidences secondaires	292.900	66.500	80.600	67.600	33.400	33.400	11.400
%	100,0	22,7	27,5	23,1	11,4	11,4	3,9
Proportion par nombre de pièces (%).	2,0	2,4	2,1	1,7	1,4	1,9	"
Ensemble des résidences principales devenues secondaires ou vacantes	1.114.200	309.600	311.400	241.700	113.900	101.600	36.000
%	100,0	27,8	28,0	21,7	10,2	9,1	3,2
Proportion par nombre de pièces (%).	7,66	11,3	8,3	6,1	4,9	5,9	-

(1) Non compris la cuisine quelle que soit sa surface.

(2) Résultats du sondage au 1/20^e après redressement des non-déclarés.

La désaffectation des résidences principales que nous avons jugée nettement sélective quant à la catégorie de logement (cf. § 1) s'avère sélective encore quant à la taille des logements désaffectés.

Sur 1.114.200 désaffectations, près de 56 % sont des logements de une ou deux pièces alors que la proportion de tels logements dans le parc du recensement est inférieure à 45 %; encore faut-il remarquer que les transformations en résidences secondaires portent sur des logements sensiblement plus grands que les transformations en logements vacants : 50 % ont 3 pièces et davantage dans le premier cas, 42 % dans le second.

Ainsi le parc des résidences principales a perdu entre le recensement et janvier 1967 11,3 % de ses logements d'une pièce, 8,3 % de ses logements de deux pièces et des parts rapidement moins fortes de logements plus grands. Cependant il ne faut pas perdre de vue que pendant ce même temps un certain nombre de logements inoccupés lors du recensement ont été réaffectés, ce qui a pour effet de diminuer l'importance des ponctions quand on compare la structure par nombre de pièce des parcs du recensement à celui qui subsiste en janvier 1967.

Nous allons maintenant juger de la sélectivité des réaffectations quant à la taille des logements anciens réoccupés.

3. Taille des logements réaffectés : résidences secondaires ou logements vacants devenus résidences principales

Rappelons que l'on entend par logements réaffectés les logements vacants ou les résidences secondaires de mars 1962 qui ont été réoccupés en permanence depuis lors et sont donc des résidences principales en janvier 1967.

Le principe de l'étude de la taille des logements réaffectés est la comparaison entre la distribution des logements vacants et des résidences secondaires au recensement avec celle des logements réaffectés suivant leur taille à ce même recensement. Or il s'avère que pour plus de 10 % des logements réaffectés, la taille était non déclarée au recensement rendant la comparaison difficile et peu valable. Par contre l'enquête-emploi donne une part négligeable de non-déclarés sur la taille de ces logements telle que la relève l'enquêteur lors de son passage.

Aussi nous paraît-il préférable de comparer la répartition par nombre de pièces de l'ensemble des parcs de logements vacants et résidences secondaires de mars 1962 avec celle que l'on obtient avec les déclarations des enquêteurs plutôt que de

la comparer avec celle que l'on obtient des déclarations trop souvent défailtantes du recensement, bien que conceptuellement la deuxième comparaison eût été meilleure.

TABLEAU 21

Répartition des logements inoccupés du recensement devenus résidences principales en janvier 1967 suivant le nombre de pièces qu'ils ont en janvier 1967

Affectations :	Logements ayant ... pièces d'habitation (1) en janvier 1967						
	Ensemble	1	2	3	4	5 et plus	Non déclaré
Recensement de mars 1962 (sondage au 1/20):							
Résidences secondaires.....	944.660	195.360	251.740	232.980	117.120	147.460	-
%.....	100,0	20,7	26,6	24,7	12,4	15,6	-
Logements vacants.....	860.760	217.380	252.760	204.940	107.140	78.540	-
%.....	100,0	25,3	29,4	23,8	12,4	9,1	-
Logements vacants devenus résidences principales	415.200	64.100	101.600	123.700	73.200	52.200	400
%.....	100,0	15,4	24,5	29,8	17,6	12,6	0,1
Proportion par nombre de pièces %.....	48,2	29,5	40,2	60,4	68,3	66,5	-
Résidences secondaires devenues résidences principales	233.900	37.400	51.400	66.700	40.600	37.400	400
%.....	100,0	16,0	22,0	28,5	17,3	16,0	0,2
Proportion par nombre de pièces. %.....	24,8	19,1	20,4	28,6	34,7	25,4	-
Ensemble des réaffectations	649.100	101.500	153.000	190.400	113.800	89.600	800
%.....	100,0	15,6	23,6	29,4	17,5	13,8	0,1
Proportion dans le parc total des logements vacants et secondaires (en %).....	35,9	24,6	30,3	43,5	50,7	39,6	-

(1) Non compris la cuisine quelle que soit sa surface.

Le tableau ci-dessus montre que le fait d'être grand pour un logement secondaire, et encore plus pour un logement vacant, augmente fortement la probabilité qu'il soit réaffecté en habitation principale : plus de 60 % dans les deux cas sont des logements d'au moins trois pièces.

4. Taille des logements ayant accru les parcs de logements vacants et résidences secondaires

Les développements qui précèdent montrent que les mouvements de désaffectation et réaffectation ont été nettement sélectifs; ceci a eu pour effet de faire accroître le nombre moyen de pièces

par logement de l'ensemble des résidences principales anciennes.

Nous n'avons pas de données sur la taille des logements détruits ou transformés en locaux professionnels mais nous connaissons néanmoins ce renseignement pour 81 % des logements sortis du parc, ce qui reste très acceptable (ce sont les logements vacants et les résidences secondaires).

D'autre part nous avons vu que les logements devenus secondaires ou vacants étaient classés selon le nombre de pièces au recensement, les logements réaffectés selon le nombre de pièces à l'enquête, la comparaison directe de ces données n'est donc pas très valable méthodologiquement mais ce faisant ne modifie certainement pas l'ordre de grandeur des résultats.

TABLEAU 22

Répartition des résidences principales du recensement qui ont accru les parcs de logements vacants et résidences secondaires, suivant leur taille

(graphique 16)

	Logements ayant ... pièces d'habitation (1)						
	Ensemble	1	2	3	4	5 et plus	Non déclaré
Résidences principales au recensement de mars 1962	14.538.200	2.748.500	3.758.400	3.981.600	2.338.300	1.711.400	-
(Sondage au 1/20) %.....	100,0	18,9	25,8	27,4	16,1	11,8	-
Résidences principales ayant accru le parc des logements vacants..	406.100	179.000	129.200	50.400	7.300	16.000	24.200
Proportion par nombre de pièces %	2,8	6,5	3,4	1,3	3,1	0,9	///
Résidences principales ayant accru le parc des résidences secondaires.....	59.000	29.100	29.200	900	— 7.200	— 4.000	11.000
Proportion par nombre de pièces %	0,4	1,1	0,8	ε	3,1	0,2	///
Accroissement total des parcs de logements vacants et résidences secondaires.....	465.100	208.100	158.400	51.300	100	12.000	35.200
%.....	100,0	44,7	34,1	11,0	ε	2,6	7,6
Proportion par nombre de pièces %	3,2	7,6	4,2	1,3	ε	0,7	///
Effectif restant du parc du recensement en janvier 1967...	14.073.100	2.540.400	3.600.000	3.930.300	2.338.200	1.699.400	— 35.200
%.....	100,0	18,0	25,5	27,9	16,6	12,1	— 0,1
Proportion par nombre de pièces %	96,8	92,4	95,8	98,7	100,0	99,3	///

(1) Non compris la cuisine, quelle que soit sa surface.

Malgré ces imperfections, le tableau ci-dessus décèle des éléments intéressants et valables en ordre de grandeur.

Ainsi, alors que le parc des résidences principales du recensement s'est globalement contracté de 3,2 % de ses logements au profit des parcs vacants et secondaires, entre 1962 et 1967, ces sorties ont porté presque exclusivement sur les logements de 1 et 2 pièces qui ont déchu sur la période respectivement près de 2 fois et demie et 1 fois et demie plus vite, représentant à eux seuls 79 % de l'effectif total des logements désaffectés.

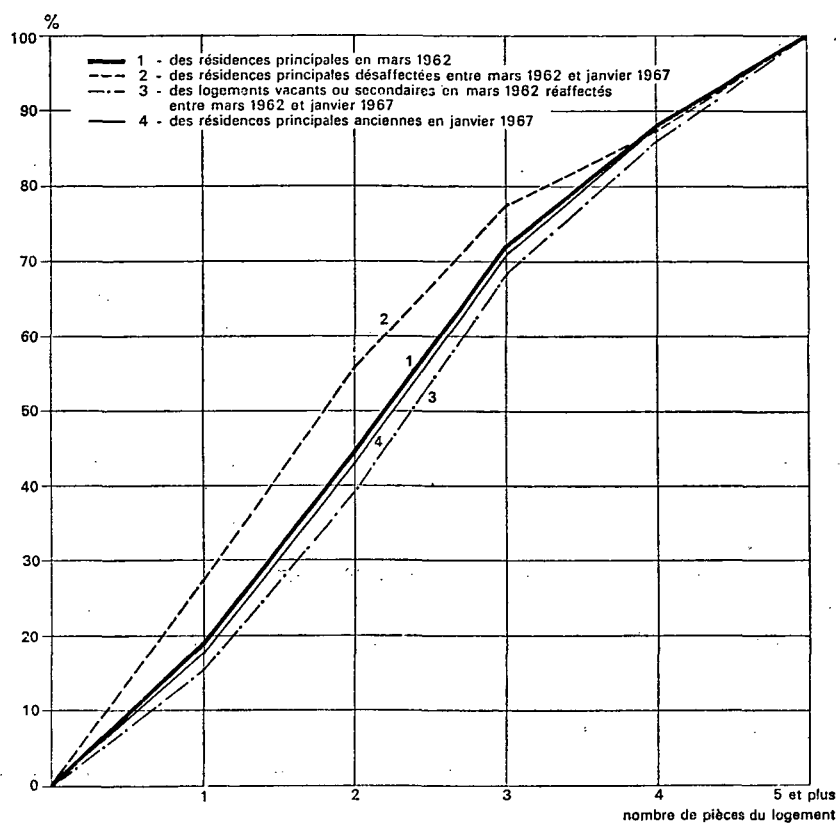
Sur la même période, les logements de 3 pièces diminuaient d'à peine plus de 1 % et les logements plus grands (4 pièces et plus) conservaient pratiquement leur effectif intact.

Les sorties du parc, affectant de préférence les logements petits et aussi les « faux-logements », le « renouvellement » contribue bien ainsi à l'amélioration du patrimoine de logements anciens en service. Nous verrons dans la troisième partie de l'étude que le confort moyen du parc ancien se trouve également amélioré de ce fait.

Remarque : il faut rappeler — cf. introduction — que l'évolution retracée par l'enquête est sans doute légèrement trop optimiste, les logements de qualité médiocre (chambres de bonnes, logements construits sans permis) échappant parfois à l'enquête et ces défaillances ayant tendance à se faire d'autant plus fréquentes que le recensement de 1962 est plus ancien.

GRAPHIQUE 16

Répartitions cumulées des logements suivant le nombre de pièces d'habitation



DEUXIÈME PARTIE

ÉVOLUTION DE L'ÉQUIPEMENT DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

DE 1962 A 1967 ⁽¹⁾

INTRODUCTION

L'enquête sur l'emploi donne sur l'équipement des logements des indications simples mais néanmoins très précieuses.

L'enquêteur relève en effet systématiquement la présence ou l'absence des éléments de confort que sont l'eau, les installations sanitaires, les installations de W.C., le gaz et le chauffage central dans les résidences principales.

Ces données, rapprochées entre enquêtes mais aussi avec celles du recensement, permettent de suivre les progrès de l'équipement des logements. Cependant les comparaisons demandent certaines précautions et il ne faut pas perdre de vue la nature exacte des données comparées. En effet, les déclarations du recensement sont celles du chef de ménage (ou auto-déclarations) ce qui entraîne une part importante de cas non-déclarés et de cas mal définis dans la mesure où les questions posées sont mal interprétées ou incomplètement lues.

Aux enquêtes, les données sont obtenues par interview. De ce fait les non réponses sont rares et les enquêteurs, qui ont reçu une formation spéciale, sont en principe plus aptes à juger des cas litigieux.

Toutefois la comparaison entre le recensement et les enquêtes peut être améliorée par la réduction des cas de non-déclarés au recensement.

En effet, les enquêtes fournissent des renseignements pour la quasi totalité des cas indéterminés du recensement. Ainsi, en retenant les données de la première enquête après le recensement, les distributions sont alors beaucoup plus comparables, les parts de cas inconnus étant très faibles et du même ordre dans les deux cas. Les risques de surestimation de l'équipement par les améliorations faites sur la période séparant le recensement et la première enquête n'ont qu'une incidence négligeable dans les taux et très faible dans les effectifs.

On s'aperçoit pour tous les équipements que les cas non-déclarés au recensement correspondent presque en totalité aux équipements les moins bons et surtout à une absence totale d'équipement (2).

En définitive nous suivrons l'évolution du confort dans les résidences principales depuis le recensement pour chaque type d'équipement par :

— les données du recensement (dépouillement exhaustif) corrigées des cas non déclarés comme il est indiqué ci-dessus;

— les données des enquêtes aux 1^{ers} janvier 1963, 1965 et 1967 pour d'une part le *parc total* des résidences principales existant à ces dates (évolution en valeur absolue) et d'autre part le *parc ancien* (parc du recensement subsistant aux enquêtes). Une telle distinction permet d'isoler :

a. l'effet de la construction des logements neufs, très bien équipés, dans l'évolution globale des taux d'équipement;

b. le relèvement du niveau d'équipement dans le parc ancien qui ne traduit cependant qu'une amélioration apparente dans la mesure où l'on ne distingue pas l'amélioration réelle (correspondant à l'installation de certains équipements dans des loge-

(1) L'analyse des équipements d'après le recensement de 1962 et les évolutions entre 1954 et 1962 ont fait l'objet d'une étude parue dans *Études et Conjoncture*, n° 9, septembre 1966 : op. cit. page : 7.

(2) Cette remarque ressort d'une étude où ont été comparées les déclarations du recensement de mars 1962 avec celles de la 1^{re} enquête sur l'emploi (octobre 1962) sur les principales caractéristiques du logement.

ments qui en étaient dépourvus), de l'amélioration due au fait que les logements désaffectés sont en moyenne parmi les plus mal équipés.

Enfin nous observerons l'évolution des taux d'équipement *au niveau de la catégorie de commune* en comparant les taux d'équipement au recensement avec ceux de l'enquête de 1967 en distinguant les communes rurales, les villes et agglomérations de moins de 100.000 habitants, les villes et agglomérations de 100.000 et plus et en isolant le complexe résidentiel de l'agglomération parisienne. Cette division géographique permet de saisir l'*effet différentiel* entre les zones tant dans l'amélioration globale des taux d'équipement que dans l'élévation du niveau d'équipement des logements anciens (achevés avant mars 1962).

On remarquera qu'au niveau des catégories de commune nous comparons seulement les situations initiales (recensement de mars 1962) et finales (janvier 1967) sans présenter les situations intermédiaires, ceci dans le but de simplifier la présentation des résultats.

Remarque. — Les réserves faites dans l'introduction de la première partie de l'article quant à la valeur des résultats des enquêtes sur l'emploi jouent ici encore dans le sens de la surestimation des taux d'équipement que l'on relève par rapport à l'état réel du parc. Rappelons en effet que l'échantillon des logements tirés du recensement est tronqué de façon abusive (grandissant avec le temps) d'une partie de ses « faux-logements » (pièces indépendantes, chambres meublées, habitations de fortune, constructions provisoires) en moyenne les plus mal équipés et les plus petits. Parallèlement, l'échantillon de logements neufs (inclus avant chaque nouvelle enquête), ne permet pas d'introduire de nouveaux « faux-logements » du fait que ces constructions ne donnent pas lieu à l'établissement d'un permis de construire.

Ainsi l'état du parc que révèle l'enquête sur l'emploi est sans aucun doute meilleur que celui que donnerait un recensement systématique de toutes les habitations à la même date.

CHAPITRE PREMIER

ALIMENTATION EN EAU DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

1. Codes utilisés

Les modes d'alimentation en eau proposés aux enquêtes sur l'emploi sont plus détaillés que ceux du recensement, aussi a-t-il été nécessaire de regrou-

per certains postes des enquêtes pour faire une comparaison directe avec les postes portés sur la feuille de logement du recensement.

Code de l'alimentation en eau des logements :

Rubriques du recensement de mars 1962

1. Eau courante dans le logement (robinet ou pompe).

Poste d'eau hors du logement mais à l'intérieur de la maison :

2. Au même étage (ou au demi-étage),

3. A un autre étage.

4. Poste d'eau hors de la maison (Ex. : dans la cour, au puits, à la borne fontaine).

Rubriques aux enquêtes sur l'emploi

1. Eau courante dans le logement par un réseau de distribution.

4. Eau distribuée dans le logement par une canalisation alimentée par une pompe automatique.

5. Eau distribuée dans le logement par une canalisation alimentée par une pompe à main.

2. Eau à l'étage, ou au demi-étage, ou à un autre étage par un réseau public de distribution.

3. Poste d'eau hors de la maison, d'un réseau public de distribution.

6. Autres cas.

Ce sont donc trois modes d'alimentation seulement qui seront retenus dans le rapprochement du recensement avec les enquêtes sur l'emploi.

2. Résultats pour la France entière

Le tableau 23 montre que des progrès très nets ont été accomplis par rapport à la situation au recensement.

On constate :

— Une forte augmentation de la proportion des logements ayant l'eau à l'évier, qui passe de 79 % à 89 % en 1967. L'incidence de la construction neuve (équipée de façon quasi totale) dans l'amélioration globale du taux ne rend toutefois pas négligeable l'effort d'aménagement fait dans le parc ancien. Depuis le recensement, sur les 2.362.000 logements supplémentaires qui ont l'eau courante à

l'intérieur, 722.000 sont des logements anciens soit près du tiers (30,6 %). Mais la progression n'a pas été uniforme sur toute la période entre 1962 et 1967. On remarque en effet que l'effectif de logements anciens aménagés en 1962 : plus de 220.000 (dans la mesure où l'on suppose que les données du recensement et celles de l'enquête sont comparables), et sur la période 1963-1964 : 367.000, est bien supérieur à l'effectif aménagé en 1965 et 1966 : 134.000.

— une diminution du même ordre sur la proportion de logement ayant l'eau hors de l'immeuble (taux en baisse de 9 % depuis le recensement dans le parc ancien). Par contre, en effectif, les logements anciens disparus de ce poste depuis 1962 (1.341.000) sont presque deux fois plus nombreux que le gain

enregistré sur le poste « eau dans le logement » (722.000) les disparitions s'étant faites à un rythme nettement plus rapide en 1963 et 1964 (645.000 sur la période) qu'en 1965 et 1966 (446.000).

— une faible variation sur les équipements intermédiaires « eau à l'étage ou dans l'immeuble ». L'amélioration sur ce poste n'a touché qu'un logement sur cinq contre près d'un sur deux dans le cas « eau hors de l'immeuble ». Ainsi, il semblerait que l'eau à l'étage reste l'apanage d'un noyau de logements difficilement aménageables et formé sans doute en grande part des hôtels meublés, de cham-

bres de bonnes aux étages élevés ou de chambres meublées de l'agglomération parisienne.

En résumé, alors qu'un logement sur cinq n'avait pas d'eau courante au moment du recensement, il n'y en avait plus qu'un sur dix en janvier 1967. L'effet d'amélioration générale se ressent peut être plus nettement encore si l'on remarque que pendant que le parc total des résidences principales s'accroissait de 986.000 (de mars 1962 à janvier 1967), les logements avec eau courante se sont accrus de 2.362.000 soit 2,4 fois plus vite. Enfin, l'effet d'amélioration dans le parc du recensement peut se chiffrer à 145.000 en moyenne annuellement.

TABLEAU 23

Répartition des résidences principales selon l'équipement en eau

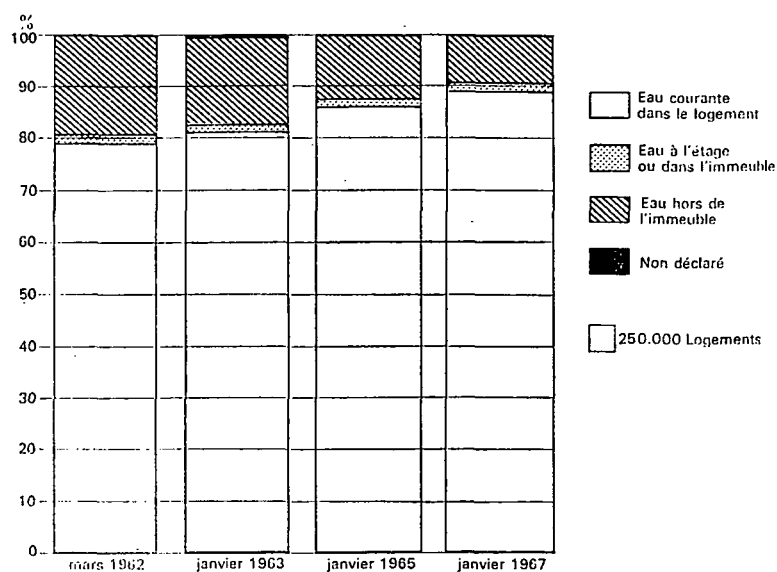
(graphiques 17 et 18)

Situation au :	Eau courante dans le logement	Eau à l'étage ou dans l'immeuble	Eau hors de l'immeuble	Non déclaré	Ensemble
Recensement de mars 1962 :					
Effectif brut.....	11.424.700	226.900	2.755.500	158.100	14.565.200
%.....	78,5	1,6	18,9	1,0	100,0
Effectif corrigé (1).....	11.526.200	232.300	2.806.100	600	14.565.200
%.....	79,1	1,6	19,3	ε	100,0
Janvier 1963 :					
Parc total.....	11.956.000	232.000	2.557.000	23.000	14.768.000
%.....	81,0	1,6	17,2	0,2	100,0
Parc ancien.....	11.747.000	232.000	2.556.000	23.000	14.558.000
%.....	80,7	1,6	17,6	0,1	100,0
Parc achevé depuis le recensement.....	209.000	—	1.000	ε	210.000
%.....	99,1	—	0,7	0,2	100,0
Janvier 1965 :					
Parc total.....	12.979.000	220.000	1.915.000	2.000	15.116.000
%.....	85,8	1,5	12,7	ε	100,0
Parc ancien.....	12.114.000	216.000	1.911.000	2.000	14.243.000
%.....	85,1	1,5	13,4	ε	100,0
Parc achevé depuis le recensement.....	865.000	4.000	4.000	—	873.000
%.....	99,2	0,4	0,4	—	100,0
Janvier 1967 :					
Parc total.....	13.888.000	189.000	1.470.000	4.000	15.551.000
%.....	89,3	1,2	9,5	ε	100,0
Parc ancien.....	12.248.000	182.000	1.465.000	4.000	13.899.000
%.....	88,2	1,3	10,5	ε	100,0
Parc achevé depuis le recensement.....	1.640.000	7.000	5.000	—	1.652.000
%.....	99,3	0,4	0,3	—	100,0

(1) Les cas « non déclarés » de l'effectif brut donné au recensement ont été répartis selon les déclarations à la première enquête.

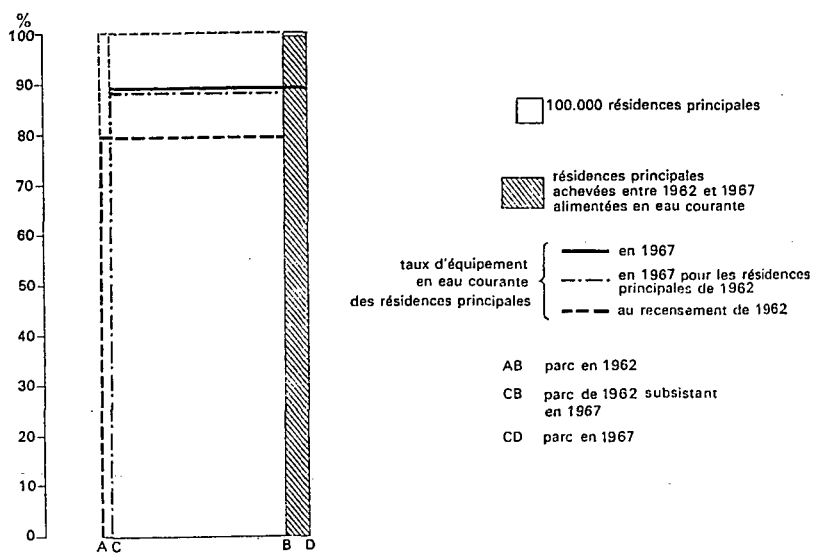
GRAPHIQUE 17

*Évolution des taux d'équipement en eau depuis le recensement,
pour les résidences principales*



GRAPHIQUE 18

*Variation du taux d'équipement en eau courante
des résidences principales depuis 1962*



3. Résultats par catégorie de commune

Tableau 24

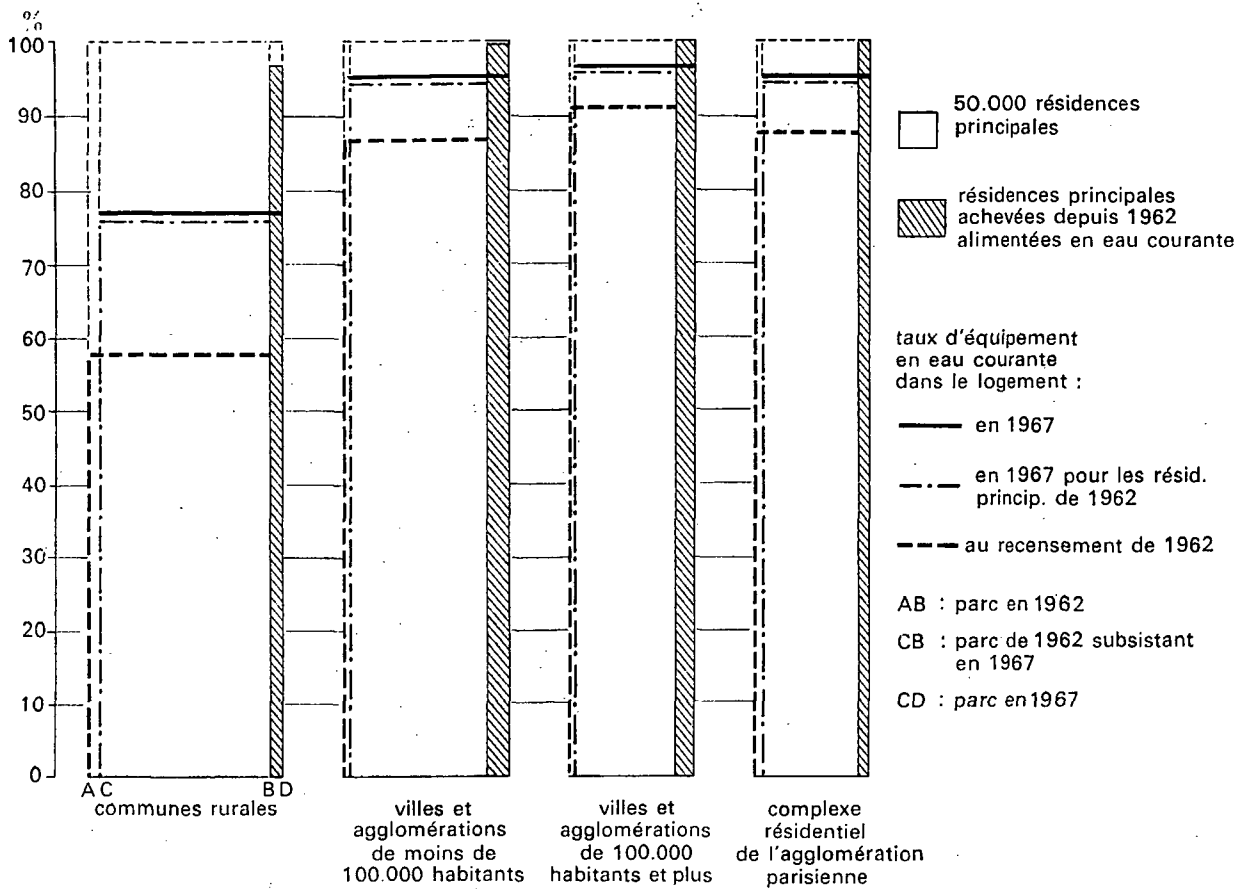
Répartition des résidences principales selon l'équipement en eau, par catégorie de commune

(graphique 19)

Catégorie de commune (définition 1962)	Eau courante dans le logement	Eau à l'étage ou dans l'immeuble	Eau hors de l'immeuble	Non déclaré	Ensemble
Communes rurales :					
Parc en mars 1962	2.932.220	25.620	2.046.420	71.420	5.075.680
%	57,8	0,5	40,3	1,4	100
Parc de mars 1962 en janvier 1967 (%)	75,5	1,1	23,4	ε	100
Parc achevé depuis 1962 (%)	96,7	1,8	1,5	-	100
Parc total de 1967	3.840.000	55.000	1.125.000	ε	5.020.000
%	76,5	1,1	22,4	-	100
Villes et agglomérations de moins de 100.000 habitants :					
Parc en mars 1962	3.288.060	36.440	432.780	61.400	3.818.680
%	86,1	1,0	11,3	1,6	100
Parc de mars 1962 en janvier 1967 (%)	94,2	0,6	5,2	ε	100
Parc achevé depuis 1962 (%)	99,4	0,5	0,1	-	100
Parc total de 1967	4.093.000	22.000	195.000	ε	4.310.000
%	95,0	0,5	4,5	-	100
Villes et agglomérations de 100.000 habitants et plus :					
Parc en mars 1962	2.596.380	37.900	170.820	44.940	2.850.040
%	91,1	1,3	6,0	1,6	100
Parc de mars 1962 en janvier 1967 (%)	95,7	0,9	3,4	ε	100
Parc achevé depuis 1962 (%)	100	ε	-	-	100
Parc total de 1967	3.150.000	27.000	93.000	ε	3.270.000
%	96,4	0,8	2,8	-	100
Complexe résidentiel de l'agglomération parisienne :					
Parc en mars 1962	2.444.100	129.460	105.200	115.040	2.793.800
%	87,5	4,6	3,8	4,1	100
Parc de mars 1962 en janvier 1967 (%)	94,7	3,2	2,1	ε	100
Parc achevé depuis 1962 (%)	100	-	-	-	100
Parc total de 1967	2.807.000	86.000	57.000	ε	2.950.000
%	95,2	2,9	1,9	-	100
Ensemble de la France :					
Parc en mars 1962	11.260.760	229.420	2.755.220	292.800	14.538.200
%	77,4	1,6	19,0	2,0	100
Parc de mars 1962 en janvier 1967 (%)	88,2	1,3	10,5	ε	100
Parc achevé depuis 1962 (%)	99,3	0,4	0,3	-	100
Parc total de 1967	13.890.000	190.000	1.470.000	ε	15.550.000
%	89,3	1,2	9,5	-	100

GRAPHIQUE 19

Variation du taux d'équipement en eau courante
des résidences principales depuis 1962, par catégorie de commune



La différence dans le taux d'équipement des logements en eau courante entre les communes rurales et les communes urbaines, très marquée au recensement, l'est moins actuellement. En 1962, l'écart était de 30 % entre les résidences principales équipées en zone rurale et en zone urbaine (60 et 90 % respectivement); en 1967 cet écart n'est plus que de 15 à 20 % du fait d'une part d'un rattrapage dans les communes rurales (76,5 % du parc est équipé d'eau courante contre 57,8 % en 1962) et

d'autre part du fait qu'en zone urbaine le taux d'équipement en eau courante dépassant 95 % ne peut plus guère s'accroître.

En revanche, les différences de niveau d'équipement varient très peu entre les catégories de communes urbaines. Tout au plus peut-on noter qu'il est un peu plus faible dans l'agglomération parisienne parce qu'elle conserve encore un poids non négligeable (3 %) de logements ayant l'eau à l'étage ou ailleurs dans l'immeuble.