

DEMANDE DE LOGEMENTS LOCATIFS OU EN PROPRIÉTÉ

par

Jean ALBERT

Le choix des particuliers entre l'achat ou la location de leur logement est une des données importantes du problème du financement de la construction. Il détermine souvent la part des coûts de construction assumée par les demandeurs eux-mêmes, et toujours les modalités de leur apport. Il détermine donc l'importance et les formes du financement complémentaire à prévoir dans le cadre d'une politique active de construction.

L'objet de cette note est de préciser comment se répartit la demande solvable de logements entre la location et l'accession à la propriété (1). Pour cela, nous considérerons non pas seulement les goûts exprimés par les demandeurs, mais une certaine approximation de leurs « intentions » : au titre juridique « préféré » sera opposé un titre juridique « envisagé ». Nous pensons ainsi déterminer le nombre minimum de logements locatifs qu'il faudrait construire pour satisfaire la demande.

Cette étude a pour source unique les résultats d'une enquête par sondage faite par l'I.N.S.E.E. en octobre 1955 auprès d'un échantillon aléatoire de 10 000 ménages. A un certain nombre de ménages (2) déclarant vouloir se reloger (ou déménager), on a posé les questions suivantes :

- Si vous aviez le choix, préféreriez-vous être propriétaire ou locataire de votre logement ?
- Quel est le loyer maximum que vous accepteriez de payer pour être convenablement logé ?
- Quel est le montant maximum des mensualités que vous accepteriez de payer pour devenir propriétaire d'un logement convenable ?

Interprétées avec prudence, les deux dernières questions peuvent aider à déceler les intentions relatives au titre d'occupation des logements demandés et la solvabilité des ménages intéressés.

Comme l'enquête qui lui sert de base, le domaine de cette note se limite à la population non agricole.

1° LES PRÉFÉRENCES EXPRIMÉES.

Pour faciliter des comparaisons suggestives, nous reproduisons ici des résultats déjà publiés, exprimant, pour les locataires désirant déménager, la répartition des préférences concernant le titre juridique d'occupation (tableau I). Au total, sur 100 ménages, 49 préféreraient être propriétaires, 34 être locataires, 17 sont indifférents. Les préférences varient de un à trois selon les catégories de

(1) Cette note vient compléter sur ce point une étude générale antérieure, effectuée par le C.R.E.-D.O.C. Voir : G. ROTTIER, J. ALBERT, N. TABARD : La demande de logements en France, « Annales de Recherches et de Documentation sur la Consommation », 3^e année, n° 2, avril-juin 1957.

(2) Seuls les ménages payant un loyer ou une redevance quelconque pour leur logement ont été interrogés sur leurs préférences ou leurs intentions quant au titre d'occupation. Ils forment 80 % de la demande de relogement, les propriétaires en forment 8 % et les ménages logés gratuitement 12 %.

communes : le désir d'être propriétaire diminue à mesure qu'augmente la population des communes. Selon les catégories socio-professionnelles les variations sont moins amples mais néanmoins intéressantes : la différence d'attitude entre les cadres moyens et les employés d'une part, les ouvriers d'autre part, mérite notamment d'être soulignée. (Cf. Tableau I : 10^e et 11^e colonnes.)

2^o LES INTENTIONS.

Les préférences ne sauraient exprimer une demande réelle. L'indication des loyers et mensualités acceptés par les candidats au relogement constitue un terrain plus solide. On peut penser en effet que les réponses à ces questions, en exigeant un chiffre et donc au moins une amorce de calcul (1), sont mieux à même de traduire les possibilités réelles des ménages, autrement dit la solvabilité de leur préférence.

Nous ne retiendrons ici que le nombre de réponses et non les montants indiqués ; l'interprétation de ceux-ci n'est en effet pas nécessaire à cette étude. Nous cherchons à déterminer un nombre minimal de logements locatifs demandés : l'insuffisance probable des dépenses envisagées ne peut qu'augmenter la part réservée au secteur locatif.

La première colonne du tableau II résume l'interprétation des réponses. Sur 100 ménages désirant déménager, 89 ont indiqué quel loyer ils accepteraient de payer pour un logement plus convenable, 41 quelles mensualités ils verseraient à la suite d'un achat, 38 ont indiqué à la fois loyer et mensualités, 8 n'ont rien déclaré. On en déduit que 51 ménages (89 — 38) n'ont indiqué qu'un loyer : ils seront considérés comme des candidats exclusifs à la location. De même 3 ménages sur 100 ont indiqué seulement des mensualités (41 — 38) : ils sont censés n'envisager que l'accession à la propriété. Ainsi, les quatre dernières lignes du tableau II constituent une première approximation d'une demande solvable de logements à vendre ou à louer pour la population étudiée.

La comparaison de certaines lignes des tableaux I et II est intéressante. La proportion des ménages ayant déclaré des mensualités est sensiblement plus faible que celle des ménages préférant la propriété ; mais, aussi bien les préférences que les « intentions » diminuent en valeur relative quand la taille de la commune augmente.

Les locataires « par goût » (tableau I, ligne 2) sont beaucoup moins nombreux que les locataires « par raison » (tableau II, ligne 4), mais l'écart entre les deux séries varie avec les catégories de communes ou les catégories socio-professionnelles. A Paris, il y a presque concordance des préférences et des intentions ; l'écart est maximum dans la banlieue parisienne et dans les communes rurales. Pour les « Professions libérales et les cadres supérieurs », l'écart est très faible (5 %) ; il est maximum pour les ouvriers.

3^o LA DEMANDE MINIMALE DE LOGEMENTS LOCATIFS.

Les intentions des ménages n'ont pu être déterminées comme il vient d'être dit que pour la population des ménages actuellement locataires qui forme, on le sait, 80 % de la demande de logements. Pour les autres, quelques hypothèses seront nécessaires.

Tout d'abord, ne doivent être compris dans la demande minimale de logements locatifs que les locataires, candidats exclusifs à la location, auxquels on peut assimiler ceux indiquant seulement qu'ils désiraient déménager sans mentionner de loyers ou de mensualités (tableau II, lignes 4 et 6). Les ménages qui ont envisagé à la fois l'accession à la propriété et la location peuvent être dirigés vers le secteur des logements à vendre. On admettra en outre que tous les propriétaires désirant changer de logements resteront propriétaires puisque disposant d'un capital « logement ». En revanche, on admettra arbitrairement que les ménages logés gratuitement se répartiront par moitié entre les deux secteurs.

(1) L'étude précitée a souligné la cohérence des réponses indiquant les loyers payés par les enquêtés et les loyers ou mensualités acceptés par eux. Les loyers acceptés sont, en moyenne, près du double des loyers payés. Le rapport des mensualités aux loyers acceptés est voisin de 1,6.

TABLEAU I - LOCATAIRES DÉSIRANT DÉMÉNAGER

Statut d'occupation "préféré"	Ensemble des locataires d�siring déménager	CATÉGORIES DE COMMUNES			
		rurales	de moins de 10 000 habitants	de 10 000 à 100 000 habitants	de plus de 100 000 habitants
Propriété	49	68	67	58	47
Location	34	15	20	23	33
Sans opinion	17	17	13	19	20
TOTAL	100	100	100	100	100

TABLEAU II - LOCATAIRES DÉSIRANT DÉMÉNAGER

Statut d'occupation "envisagé"	Ensemble des locataires d�siring déménager	CATÉGORIES DE COMMUNES			
		rurales	de moins de 10 000 habitants	de 10 000 à 100 000 habitants	de plus de 100 000 habitants
Location (exclusivement ou non)	89	88	90	87	93
Propriété (exclusivement ou non)	41	55	51	49	44
Location ou Propriété....	38	51	50	46	41
Location exclusivement ..	51	37	40	41	52
Propriété exclusivement..	3	4	1	3	3
Non déclaré	8	8	9	10	4
TOTAL	100	100	100	100	100

- STATUT D'OCCUPATION "PRÉFÉRÉ" (en %)

		CATÉGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES				
agglomération parisienne	Zone suburbaine de Paris	Industriels et Commerçants	Professions libérales et cadres supérieurs	Cadres moyens et employés	ouvriers	Inactifs et autres
21	33	57	51	43	53	35
64	47	24	33	46	29	42
15	20	19	16	11	18	23
100	100	100	100	100	100	100

- STATUT D'OCCUPATION "ENVISAGÉ" (en %)

		CATÉGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES				
agglomération parisienne	Zone suburbaine de Paris	Industriels et Commerçants	Professions libérales et cadres supérieurs	Cadres moyens et employés	ouvriers	Inactifs et autres
87	87	86	73	91	91	87
24	20	49	42	34	44	28
22	15	45	35	32	42	28
65	72	41	38	59	49	59
2	5	4	7	2	2	-
11	8	10	20	7	7	13
100	100	100	100	100	100	100

Le tableau III est établi sur ces bases. Il présente, en nombres et en pourcentages, une estimation minimale de la demande de logements à louer et de sa part dans la demande totale de déménagements. Cette demande s'adresse aussi

TABLEAU III
DEMANDE MINIMALE DE LOGEMENTS LOCATIFS
SELON LES CATÉGORIES DE COMMUNES

Catégories de communes	Demande totale de déménagements (en milliers)	Demande de logements locatifs	
		(en milliers)	en % de la demande totale de déménagements
Rurales	690	276	40
De moins de 10 000 habitants..	309	141	46
De 10 000 à 100 000 habitants..	582	283	49
De plus de 100 000 habitants ..	547	294	54
Agglomération parisienne	514	350	68
Zone suburbaine de Paris	409	292	71
TOTAL	3 051	1 636	54

bien au parc existant qu'aux logements neufs à construire. Sur trois millions de logements demandés, 1,6 million, soit 54 %, seraient demandés en location. Appliqué à la seule demande de logements neufs (1) soit 1 150 000 logements, ce pourcentage conduit à estimer à 690 000 le nombre minimal de logements locatifs neufs demandés.

Ces chiffres sont des minima à plusieurs titres : ils ne tiennent pas compte des ménages qui envisagent comme possibles les deux solutions ; l'hypothèse selon laquelle ceux-ci devraient être rejetés du secteur locatif, puisque capables d'envisager la propriété, est très irréaliste sur un marché aussi peu fluide que celui du logement : selon les hasards de l'offre, bon nombre de ces ménages pourront devenir locataires. Pour déterminer les intentions d'achat, il n'a été tenu compte que des mensualités et non des apports initiaux. De plus, la considération des dépenses envisagées et leur comparaison avec les dépenses exigées conduirait probablement à rejeter vers la location un certain nombre de candidats à la propriété. Enfin, l'échantillon interrogé en octobre 1955 ne tenait pas compte des jeunes ménages formés depuis le recensement de 1954.

4^o CONCLUSION.

Quelques réserves que l'on fasse sur les hypothèses adoptées, il ne semble pas qu'on puisse estimer à moins de 50 %, la part irréductible de la demande de logements locatifs dans la demande totale de logements neufs. Une telle proportion limite singulièrement les espoirs mis dans un financement direct de la construction par les budgets des demandeurs eux-mêmes. Dans l'état actuel du marché, le financement d'un effort de construction à l'échelle des besoins est subordonné, soit à une participation importante des pouvoirs publics, soit au drainage vers la construction de locaux d'habitation de capitaux privés provenant des non-demandeurs.

(1) Telle quelle a été déterminée en page 44 de l'étude déjà citée p. 86, n. 1.