

Avril
2001

ANIL HABITAT ACTUALITE



ANIL / AGENCE
NATIONALE POUR
L'INFORMATION
SUR LE LOGEMENT

ETUDE

L'évaluation normative des besoins : principes et application concrète à l'Ile-de-France

Jean Bosvieux, Bernard Coloos, Michel Mouillart, Claude Taffin

2, boulevard
St-Martin
75010 PARIS
Tél. : 01 42 02 05 50
Fax : 01 42 41 15 10

L'ÉVALUATION NORMATIVE DES BESOINS : PRINCIPES ET APPLICATION CONCRÈTE A L'ÎLE-DE-FRANCE

PAR JEAN BOSVIEUX (DIRECTEUR DES ÉTUDES, ANIL), BERNARD COLOOS (DIRECTEUR DES AFFAIRES ÉCONOMIQUES ET FINANCIÈRES, FFB), MICHEL MOUILLART (PROFESSEUR, UNIVERSITÉ PARIS X), CLAUDE TAFFIN (DIRECTEUR DES ÉTUDES ÉCONOMIQUES ET FINANCIÈRES, UNFOHLM)

Le présent article expose la méthode développée et les résultats obtenus dans le cadre d'une recherche à visée principalement méthodologique commandée après un appel à idées par la Direction Régionale de l'Équipement d'Ile-de-France en 1996 (« Évaluation des besoins en logement en Ile-de-France » - Juin 2000 - DREIF - J. Bosvieux, B. Coloos, M. Mouillart, C. Taffin). Ces travaux comprenaient un volet statique et un volet dynamique et prospectif. Seul le premier volet est traité ici.

Le concept de besoins en logements est apparu en France dans les années cinquante avec la planification. Le pays connaît alors une grave pénurie de logements. La situation est particulièrement grave en Ile-de-France. Se posait alors la question de l'appréciation de l'ampleur de l'effort nécessaire pour résorber la pénurie et améliorer les conditions de logement.

La première tentative en France d'évaluation prospective des besoins en logements portant sur la période 1950-1980 fut réalisée en 1950 par L. Henry¹. La méthode utilisée préfigure largement les méthodes d'estimation ultérieures retenues par l'INSEE, si l'on excepte deux aspects essentiels : la prise en compte plus tardive des résidences secondaires et des logements vacants et la suppression de la composante de rattrapage du retard. Ces évolutions sont loin d'être neutres. Elles traduisent un glissement de la notion de besoins à celle de demande potentielle².

Avec la détente des marchés, la notion de besoins en logements va se trouver en effet progressivement déconnectée de la définition des politiques publiques. On continuera, certes, à réaliser des prévisions de besoins, mais l'action de l'État va s'infléchir : il s'agira moins, désormais, d'atteindre des objectifs quantitatifs globaux pour la construction neuve que de permettre à tous, y compris aux plus démunis, l'accès à un habitat de qualité. Bien que la référence aux besoins en construction neuve soit encore présente, il ne s'agit donc plus de l'objectif principal. Dans la ligne des conclusions des rapports Barre et Nora, le rapport du comité habitat du septième plan³ (1976-1980) émet d'ailleurs un certain nombre de critiques quant à la méthode d'évaluation : « On ne se satisfera pas, au surplus, des seuls besoins recensés. Il faut y intégrer, dans la mesure du possible, la demande non exprimée, en analysant le degré de peuplement des logements à l'aide de critères d'habitabilité et de confort plus adaptés au mode de vie actuel que ne le sont les normes habituellement retenues pour apprécier le surpeuplement... Les normes de confort se limitant au confort sanitaire sont très insuffisantes pour rendre compte des qualités minimales exigibles aujourd'hui d'un logement ». Le rapport insiste, enfin, particulièrement sur la nécessité d'améliorer l'appareil statistique « qui ne permet qu'une mesure de la demande exprimée, mais en aucune façon l'appréciation des besoins réels ». Vingt-cinq ans après,

¹ Didier BLANCHET et Catherine BONVALET, « Croissance démographique et marché du logement en France depuis 1954 », dans *Population*, n° 6, INED, Paris, pp. 911-934 (1985)

² C'est bien de demande et non de besoins qu'il s'agit, comme le relevait le comité de l'habitat du septième plan. La méthode s'appuie en effet sur les évolutions constatées du volume de la construction neuve et du renouvellement du parc. Ces évolutions reflètent l'équilibre entre la demande et l'offre de logements qui s'est établi aux conditions démographiques, sociologiques, économiques et politiques de la période observée. Cet équilibre dépend non seulement de l'évolution de la population et de la tendance à la décohabitation, mais aussi, notamment, du prix des logements, du niveau moyen et de la dispersion du revenu des ménages, de l'intervention budgétaire et réglementaire de l'État. La prolongation dans l'avenir des tendances passées s'appuie donc nécessairement sur une hypothèse économique implicite qui suppose notamment une évolution des revenus identique à celle observée sur le passé récent. En résumé, l'exercice consiste donc à estimer le nombre de logements neufs à construire pour assurer l'adéquation quantitative du parc à une demande potentielle évaluée sous l'hypothèse de la prolongation des tendances passées. Il ne s'intéresse pas aux conditions actuelles de logement et n'évalue pas de besoins non satisfaits.

³ Commissariat Général au Plan, « Rapport du Comité habitat », La Documentation Française, Paris (1976)

force est de constater que ces judicieuses recommandations n'ont guère été suivies d'effet, puisque l'INSEE a continué à utiliser la méthode traditionnelle pour produire périodiquement des évaluations dites de « besoins », rebaptisés il y a quelques années⁴ « demande potentielle ».

Loin d'être cependant devenue inutile, l'évaluation de besoins en logements est tout aussi nécessaire qu'il y a trente ans, mais un renouvellement des méthodes d'évaluation s'impose pour mieux « coller » à la réalité du temps. Si la méthode de l'évaluation de la demande potentielle présentait un intérêt certain dans une période de pénurie aiguë, il n'en est plus de même aujourd'hui, car les problèmes ont changé de nature. Qui pourrait soutenir sérieusement que l'action sur le niveau global de l'offre suffirait à résoudre les problèmes actuels ? Avec la crise de l'Etat providence et l'ouverture des frontières, on a au contraire assisté simultanément, au début des années quatre-vingt-dix, à une crise de surproduction et à une aggravation des difficultés de logement pour les plus démunis, dont l'accroissement, mal appréhendé au plan statistique, du nombre de « sans abri » constitue la manifestation la plus visible.

Les objectifs assignés à la politique du logement ont de même évolué de façon significative depuis une quinzaine d'années. Les intentions manifestées et les outils créés par la loi Besson en 1990 et par la Loi d'orientation sur la ville en 1991, réaffirmées et renforcées par la loi contre les exclusions en 1998 et par la loi solidarité et renouvellement urbains de 2000 sont révélateurs des préoccupations actuelles : mixité sociale des villes et des quartiers, insertion par le logement, logement des plus démunis et des populations à problème. Tels sont les défis auxquels nous devons aujourd'hui faire face, et les outils macro-économiques classiques ne sont d'aucun secours pour les relever. Les seuls objectifs quantitatifs concernent la construction de logements locatifs sociaux, et il est de notoriété publique que, depuis plusieurs années, ils ne sont pas atteints.

C'est pour répondre à cette exigence de renouvellement des méthodes, alors que le Schéma directeur de l'Ile-de-France approuvé en 1994 s'était quant à lui principalement appuyé sur le calcul classique de la demande potentielle, que la Direction Régionale de l'Équipement d'Ile-de-France a lancé un appel à idées et commandité une recherche en 1995-1996. Le présent article expose la méthode développée et les résultats obtenus, sans en cacher les limites, tout en s'efforçant d'en souligner la richesse.

UNE VOIE ALTERNATIVE A CONSTRUIRE : L'APPROCHE NORMATIVE DES BESOINS

Avant même la prise en compte des évolutions démographiques, la méthode doit s'attacher, en priorité, à évaluer les besoins non satisfaits. Ceci suppose la définition d'une norme minimale de logement qui doit prendre en compte, aussi largement que possible, les différentes dimensions des conditions de logement : qualités intrinsèques du logement, qualité de la localisation et de l'environnement, adéquation du logement à la taille et à la structure du ménage. La comparaison à la norme des situations observées conduit à fixer un objectif de rattrapage des besoins non satisfaits.

Cette évaluation globale doit être ventilée en un besoin de travaux et un besoin de logements neufs. Il faut pour cela être en mesure de classer les logements ne satisfaisant pas à la norme de qualité en deux catégories : ceux qui, moyennant des travaux d'amélioration, peuvent être jugés aptes à l'habitation, et ceux dont le mauvais état justifie le remplacement.

L'expression des besoins doit également tenir compte de la capacité financière à accéder à un logement répondant aux normes. Autrement dit, l'évaluation doit distinguer et chiffrer les différents types d'offre susceptibles de faire face aux besoins, à des conditions de prix compatibles avec les ressources des ménages concernés. Ceci suppose la définition d'une norme de taux d'effort maximum ou de revenu résiduel minimum. Cette première étape constitue un préalable indispensable à toute évaluation prospective des besoins. A partir de là, on peut dérouler la méthode classique de projection des ménages sur laquelle repose l'évaluation des besoins futurs, en prenant soin notamment

4 P. BESSY, « La demande potentielle de logements neufs à moyen terme », INSEE Première, n° 518, Paris (1997)

d'expliciter les normes sous-jacentes aux hypothèses de décohabitation.

Enfin, l'approche des besoins ne doit pas se limiter aux ménages. Selon le recensement, en 1990 1 150 000 individus vivaient « hors ménages » : ils ne doivent pas être ignorés dans les évaluations. C'est pourtant le cas dans la méthode classique. En particulier, les conditions de logement des personnes hébergées en foyers doivent être appréciées au regard de la norme, cette comparaison pouvant déboucher sur l'estimation de besoins spécifiques.

Ce type d'évaluation est pratiqué dans plusieurs pays, comme l'a montré une série d'études réalisées à l'initiative du Plan Construction et Architecture⁵. Toutefois, il est fondamental de remarquer que ces pays disposent, pour ce qui concerne le domaine du logement, d'un système statistique beaucoup plus développé que la France. L'amélioration du système statistique français, qui n'a guère évolué depuis les années soixante, constitue ainsi un préalable indispensable à la réalisation d'évaluations des besoins utilisables dans la définition de politiques locales du logement.

Au total, il semble donc logique que l'appréciation des besoins d'un individu ou d'un ménage soit modulée selon ses caractéristiques, par exemple son âge, ses conditions de vie et son environnement social⁶. Nul ne prétend que le principe du droit au logement doive s'entendre, par référence à la situation des « sans abri », comme la simple nécessité pour tout individu de disposer d'un abri contre les intempéries, quels que soient ses dimensions, son mode de construction, son équipement et sa situation. Bien au contraire, chacun ou presque s'accorde à considérer qu'il fait implicitement référence à des conditions minimales de logement socialement acceptables : c'est la notion de logement décent, qui figure depuis peu dans le code de la construction et de l'habitation. Se pose alors la question de la détermination de ces conditions minimales. On voit ainsi qu'il serait vain de prétendre évaluer des besoins sans avoir défini préalablement une norme minimale de logement.

Le principe de la norme admis, il reste à en définir le contenu et les contours, afin de pouvoir apprécier relativement à cette norme les conditions actuelles de logement. C'est dire que, contrairement à la méthode tendancielle classique développée par l'INSEE⁷, **une approche normative ne postule pas que les conditions de logement sont satisfaisantes pour tous**. Elle conduit, à l'inverse, à évaluer et à détailler les besoins actuellement non satisfaits. Cet exercice ne saurait toutefois se limiter aux seuls ménages existants. La situation particulière des décohabitants potentiels et des sans abri ne saurait être passée sous silence et appel un examen spécifique.

Principes de construction de la norme

Toute évaluation normative des besoins est en effet directement fonction de la définition retenue de la norme : selon la position du curseur (la définition du logement décent), les besoins évalués seront plus ou moins importants. **Définir la norme revient donc à fixer un objectif de rattrapage des besoins**. C'est pourquoi cette section s'attache à préciser les cinq principes de base qui fondent la démarche et justifient la définition retenue.

Principe 1 : la norme doit prendre en compte, aussi largement que possible, les différentes dimensions des conditions de logement

L'application de ce principe revient à prendre en considération les dimensions suivantes :

- les qualités intrinsèques du logement : qualité du bâti, équipements, état d'entretien, défauts éventuels ;
- la qualité de la localisation de l'immeuble (desserte par les transports en commun, proximité d'équipements publics), du logement dans l'immeuble (étage, exposition), et de l'environnement

⁵ Jean BOSVIEUX et Bernard COLOOS, « Besoins et qualité des logements », Recherches n° 53, Plan Construction et Architecture, Ministère du Logement, Paris (1994).

⁶ En théorie, les besoins doivent également être évalués de façon localisée. Une évaluation régionale est en effet insuffisante, voire erronée, car les besoins régionaux ne sont pas égaux à la somme des besoins locaux. En d'autres termes, il n'y a pas équivalence entre des logements situés à Paris ou aux franges de la Seine-et-Marne. Par ailleurs, il faut tenir compte des disparités géographiques, qui s'expriment notamment en termes de niveaux des prix et des loyers, pour définir des types d'offre adaptés à la solvabilité des ménages. Une telle approche a été développée par les auteurs dans le cadre des travaux réalisés, mais elle n'est pas présentée dans le cadre de cet article. Voir à ce sujet note 15.

⁷ Cette méthode consiste à évaluer le nombre de logements à construire au cours d'une période donnée pour assurer, en fin de période, des conditions de logement équivalentes à celles du début.

(agrément du quartier, sécurité, nuisances éventuelles...);

– l'adéquation aux caractéristiques du ménage : taille du logement selon la composition du ménage, distribution, situation par rapport au lieu de travail. Il s'agit là d'un point particulièrement délicat, dans la mesure où le ménage est précisément défini par rapport au logement. Or comme cela a déjà été signalé, une évaluation des besoins en logement qui se limiterait à la prise en compte des besoins des seuls ménages déjà constitués serait doublement critiquable : elle négligerait les besoins des individus « hors ménages », elle reviendrait à considérer la composition observée des ménages comme une donnée indépendante des conditions de logement, alors que l'on peut subodorer que dans certains cas, notamment celui des jeunes adultes, la cohabitation avec la famille résulte de la contrainte plutôt que d'un choix ;

– l'adéquation aux ressources financières du ménage : la prise en compte de cette dimension procède de la conviction que les besoins en logement ne peuvent être satisfaits que par une offre adaptée aux capacités financières des ménages. Autrement dit, la satisfaction des besoins n'est pas seulement affaire de quantité de l'offre. Il importe donc d'évaluer les besoins en termes de segments d'offre différenciés par leur prix, selon le montant maximal de la dépense de logement qu'un ménage donné est raisonnablement capable d'assumer. Cela suppose l'établissement, en fonction du revenu de chaque ménage, d'une « norme de solvabilité ».

Les différents critères élémentaires entrant dans la définition de la norme étant supposés fixés, il reste à déterminer comment les combiner entre eux.

Schématiquement, deux types d'architecture sont concevables :

- Chaque critère est considéré comme une condition nécessaire qui, si elle n'est pas remplie, conduit à classer le ménage parmi les « mal logés » (tout logement sans salle de bains serait ainsi classé « insuffisant », quelles que soient ses autres caractéristiques).
- Aucun critère pris isolément n'est déterminant, en considérant que tout défaut peut être compensé par une qualité (l'absence d'un élément de confort pourrait être ainsi compensée par une grande surface ou par une localisation privilégiée). Dans cette option, la norme s'apparente alors à un système de cotation, les conditions décentes de logement étant supposées atteintes au-delà d'une note minimale.

Deux points complémentaires doivent être notés pour éclairer les choix possibles :

- Hormis celles relatives à la présence d'équipements de confort, les informations sur la qualité intrinsèque du logement et son état d'entretien n'existent pas pour l'heure en France. Elles ne peuvent donc être intégrées dans la norme
- Le caractère particulier de la norme de solvabilité, qui ne peut en aucun cas intervenir de façon autonome : en effet, la combinaison conditions de logement/dépense de logement résulte, dans bien des cas, d'un arbitrage du ménage. En conséquence, la question se pose de savoir si un ménage mal logé, mais disposant des moyens financiers de se loger convenablement se trouve ou non en situation de besoin ; à l'inverse, un ménage logé de façon satisfaisante, mais au prix d'une dépense excessive au regard de ses revenus, doit vraisemblablement être considéré en situation de besoin.

Principe 2 : La norme doit être construite à partir de critères objectifs

Il importe - au moins dans un premier temps - non pas de savoir si un ménage donné s'estime satisfait de ses conditions de logement⁸, mais de chercher à apprécier objectivement ces conditions. De même que le fait d'avoir chaud ou froid ne renseigne pas sur la température d'une pièce, l'opinion d'une personne sur ses conditions de logement est fortement subjective. D'une façon générale, l'utilisation d'appréciations qui ne seraient pas fondées sur une évaluation objective rendrait difficile, voire impossible, toute comparaison dans le temps ou dans l'espace : elle est donc à bannir de la définition de la norme. Ceci vaut notamment pour la qualité des logements, domaine dans lequel le jugement,

⁸ Les opinions pourraient d'ailleurs diverger selon les membres du ménage.

particulièrement délicat, ne peut guère être valablement porté que par des spécialistes sur la base d'une grille technique d'appréciation préalablement établie.

Ce principe ne saurait toutefois être appliqué de manière aveugle, notamment en ce qui concerne l'adéquation du logement aux besoins du ménage. Telle situation, qui procède pour les uns d'un choix délibéré, peut être perçue par d'autres occupants du logement comme une contrainte insupportable : ce peut être le cas, par exemple, pour les situations de cohabitation de jeunes adultes avec leurs parents et le reste de leur famille. L'adoption d'un critère univoque (du type : toute personne de plus de 21 ans doit normalement disposer d'un logement autonome) serait manifestement abusive : c'est la raison pour laquelle il est apparu nécessaire de prendre en compte, par le biais d'une enquête spécifique, la diversité des désirs des jeunes adultes qui se trouvent dans cette situation.

Principe 3 : lisibilité de la norme

L'application de la norme conduira à classer les ménages en un nombre nécessairement restreint de catégories.

Cet impératif de lisibilité est, au moins sur le papier, en contradiction avec l'objectif d'embrasser, de façon aussi complète que possible, toutes les dimensions des conditions de logement. Un compromis s'impose donc.

Principe 4 : réalisme de la norme

Enoncer une norme qui ne serait satisfaite que dans une minorité de cas, et conduirait ainsi à classer la majorité des ménages en situation critique, serait inopérante. Cela reviendrait en effet à fixer un objectif de rattrapage des besoins inaccessible, et l'évaluation qui en découlerait ne pourrait être prise au sérieux et défierait le simple bon sens.

La norme doit donc se fonder sur les conditions de logement observées, en partant du principe que la majorité des ménages est logée décemment. Le recours à la norme vise précisément à fixer cette proportion de manière raisonnée et en parfaite transparence pour que puisse se développer le nécessaire débat démocratique sur une telle question.

Principe 5 : neutralité de la norme

La norme doit enfin s'appliquer de façon équitable à tous les ménages, quels qu'ils soient et où qu'ils vivent. Ce principe est particulièrement délicat à mettre en pratique pour ce qui concerne l'adéquation des logements aux ménages occupants selon leur composition. Comment, en effet, définir de façon équitable le nombre minimal de pièces nécessaires pour des ménages de taille et de composition différente ? Un couple sans enfant dans un « deux pièces » est-il mieux ou moins bien logé qu'un couple avec deux enfants dans un « quatre pièces » ?

Au chapitre de la neutralité de la norme, la question suivante se pose également : la norme d'adéquation peut-elle être spécifique à l'Ile-de-France ? Doit-elle, au contraire, être calquée sur une norme France entière ? Concrètement, pour un type de ménage donné, la taille minimale du logement doit-elle être fixée sur la base des conditions observées en Ile-de-France ou dans l'ensemble de la France ?

Le traitement des populations spécifiques

L'évaluation des besoins ne saurait se réduire au seul examen des conditions de logement des ménages existants. Un jeune qui ne peut quitter le domicile des parents, a fortiori un sans abri, sont tous deux en situation évidente de besoin. Le prise en compte de ces populations pose toutefois de nombreux problèmes de méthode.

Les besoins de décohabitation

La décohabitation des jeunes devient un acte de plus en plus tardif, complexe et long. Les difficultés croissantes d'accès au travail constituent la principale manifestation de ces difficultés. Contrairement aux années soixante ou soixante-dix, où les problèmes de logement frappaient prioritairement les personnes âgées, dont une large frange se trouvait assignée ou presque à résidence dans le parc social de fait, une des questions au cœur de la politique du logement, au même titre que les « sans abri », concerne aujourd'hui l'étroite imbrication entre passage à la vie active et prise d'autonomie dans la vie privée.

Les difficultés du moment font que l'autonomisation tend à devenir un processus de plus en plus long, souvent entrecoupé de différents allers et retours. Cette période de transition témoigne de la complexité et de la multiplicité des situations des jeunes⁹. La solidarité familiale s'exerce dans bien des cas pour permettre ce passage, qu'un certain nombre d'aides publiques facilitent également. Il n'en demeure pas moins vrai que les différences sociales sont particulièrement accentuées parmi ces tranches d'âge.

De fait, de nombreux jeunes se voient contraints de prolonger la cohabitation chez les parents, alors que leur souhait est de disposer d'un logement indépendant. On parle alors de cohabitation forcée ou de retard à la décohabitation. Il y a là à l'évidence une source de besoins. On pourrait d'ailleurs considérer, à l'instar de ce qui se fait aux Pays-Bas, que toute personne de plus de 18 ans qui cohabite a un besoin de logement, ce besoin n'étant considéré comme urgent que pour ceux qui souhaitent décohabiter et ne peuvent y parvenir pour des raisons essentiellement pécuniaires.

Toutefois, l'augmentation de l'âge moyen à la décohabitation ne s'explique pas seulement, loin s'en faut, par l'aggravation des conditions économiques. Autrement dit, la cohabitation prolongée chez les parents est pour une large part choisie. L'amélioration générale des conditions de logement et l'évolution des relations parents-enfants ont favorisé cette évolution : de fait, pour de nombreux jeunes adultes, le fait d'habiter chez ses parents présente l'avantage d'un certain confort tout en permettant une certaine indépendance.

L'évaluation des besoins de décohabitation n'est donc pas chose aisée. L'application stricte d'une norme fondée sur l'âge et le peuplement des logements familiaux présenterait en effet l'inconvénient de ne pas tenir compte de la façon dont la cohabitation est vécue par les intéressés, donc de s'éloigner par trop des besoins exprimés. Inconvénient d'autant plus grave que tout déplacement du curseur de la norme (par exemple l'âge de décohabitation) a une forte incidence sur l'évaluation globale des besoins.

C'est la raison pour laquelle le principe d'une enquête a été retenu¹⁰. Réalisée par voie téléphonique, celle-ci a porté sur un échantillon d'environ 10 000 ménages, soit, compte tenu d'un taux de chute nécessairement très élevé dans ce type d'opération, 1 000 personnes « répondantes », c'est-à-dire cohabitant avec d'autres personnes – en général leurs parents. Cette enquête avait pour but de distinguer, parmi les besoins théoriques des populations hébergées et qui cohabitent, les besoins exprimés et les besoins non exprimés.

Au vu des résultats de cette enquête et des simulations réalisées, et après débat, il a été décidé de retenir pour l'évaluation des besoins de décohabitation une méthode semi-normative, fondée à la fois sur l'âge des individus et sur les désirs exprimés lors de l'enquête.

La question des sans-abri et des populations « spécifiques »

Logiquement, l'évaluation des besoins en région Ile-de-France devrait intégrer les effectifs des sans-abri et tenter d'approximer le nombre de ménages correspondant à cette population. Si le principe est clair, la réalisation se heurte à l'absence totale de source fiable. Certes, ici ou là, des chiffres circulent,

9 M. BOZON et C. VILLENEUVE-GOKALP « L'art et la manière de quitter ses parents » - Populations et Société - INED (janvier 1995), N° 297, In « Repères prospectives DAEI » N° 42 (février 1997)

10 Le champ de l'enquête a été réduit aux "cohabitants-jeunes", ce qui recouvre l'essentiel de la cible. La question des personnes âgées ou éventuellement d'âge moyen mûr aurait pu être abordée, mais a semblé a priori d'une importance secondaire. Cette option n'a donc pas été retenue. L'enquête a été réalisée par Citémétrie.

d'autant plus médiatisés qu'ils sont élevés. Un rapport fameux du CNIS a montré les difficultés d'une telle quantification, voire l'inanité d'une évaluation globale. Force est donc aujourd'hui de constater que l'on ne dispose pas de chiffres fiables, voire crédibles. C'est pourquoi on a renoncé, dans le cadre de l'étude, à intégrer cette dimension des besoins. Le chiffre des besoins globaux établi constitue donc, de ce point de vue, un minorant.

DE LA THEORIE A LA PRATIQUE

Une application concrète des principes de l'évaluation normative des besoins a été réalisée à la demande de la DRE Ile-de-France. Pour ce faire, en se servant principalement des résultats de l'enquête logement de 1992, on s'est livré successivement à l'exercice de construction de la norme, puis à une évaluation chiffrée des besoins normatifs selon un ordre qui structure l'exposé qui suit.

La première évaluation consiste en une estimation des besoins liés à la décohabitation, puis à la confrontation directe à la norme, dans ses trois dimensions (confort, taille, effort financier), des conditions de logement des ménages préexistants, compte tenu des modifications intervenues après sortie des décohabitants sur la structure des dits ménages.

La seconde reprend la démarche précédente en la modifiant par le jeu d'une redistribution théorique des couples logement-ménage en situation de besoin, afin d'identifier ceux qui pourraient théoriquement trouver à se loger dans le parc considéré et dans le respect de la norme. A l'issue de cette réaffectation¹¹, le solde des ménages non logés et des logements non occupés constitue respectivement les besoins résiduels pour la première variable et le parc non réutilisé par ce que non réutilisable dans le respect de la norme.

La norme retenue

La définition retenue est le résultat d'une application raisonnée des principes énoncés plus haut, tenant compte des contraintes imposées par le contenu de la source, l'enquête logement de 1992. Elle a nécessité de nombreuses simulations, et les choix effectués ne l'ont été qu'après des discussions approfondies, souvent animées, au sein du comité de pilotage de l'étude.

Les trois dimensions de la norme

Le critère d'appréciation des conditions de logement se compose de trois éléments :

- la norme de confort : le logement doit posséder à la fois une salle d'eau, un W-C intérieur, un système de chauffage quel qu'il soit et une installation de cuisine ;
- la norme d'adéquation physique : le logement ne doit pas être en situation de surpeuplement accentué¹² ; en outre, sa surface doit être au moins égale à un minimum fixé en fonction de sa composition : 18 m² pour la personne de référence, 12 m² pour chacune des autres personnes de 14 ans ou plus et 9 m² pour chaque enfant de moins de 14 ans ;

11 Cette opération a nécessité la mise au point d'un modèle de réaffectation assez complexe, articulé autour de trois hypothèses centrales : exclusion des logements inconfortables au sens de la norme ; maintien du statut d'occupation et attribution prioritaire aux ménages dont la dépense maximale est la plus fiable. De tels choix, critiquables comme tous choix, visent à minimiser le volume des besoins résiduels.

12 La définition retenue est celle de l'INSEE. Le nombre de pièces nécessaires au ménage est calculé en comptant :

une pièce de séjour pour le ménage ;

une pièce pour chaque personne de référence d'une famille ;

une pièce pour les personnes hors famille non célibataires ou les célibataires de 19 ans ou plus ;

et, pour les célibataires de moins de 19 ans, une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou ont moins de 7 ans ;

sinon, une pièce par enfant.

Le logement est dit surpeuplé si le nombre effectif de pièces est inférieur au nombre de pièces ainsi calculé :

surpeuplement modéré si le déficit est d'une pièce exactement ;

surpeuplement accentué s'il est supérieur ou égal à deux pièces.

- la norme d'adéquation financière : le taux d'effort net doit être inférieur à un maximum de 35 %, son revenu résiduel par unité de consommation, une fois déduite la dépense nette¹³ de logement, doit être au moins égal à un montant minimum. Toutefois, la fixation d'un tel plancher comportant forcément une part d'arbitraire, on a jugé bon de retenir deux variantes, fixées respectivement à 1 800 et 3 000 francs par mois.

On notera l'absence, dans cette définition, de critères de qualité proprement dite. En effet, l'enquête logement, du moins dans sa forme de 1992¹⁴, ne contient pas d'éléments descriptifs de la qualité des logements, en dehors des traditionnels critères de confort sanitaire.

Les besoins de décohabitation

Parmi les individus cohabitants de 18 à 35 ans, sont considérés en situation de besoin :

- les femmes de 22 ans et plus ;
- les hommes de 24 ans et plus ;
- ceux qui, quel que soit leur âge, expriment le désir de décohabiter à très court terme, déterminés par micro-simulation en se fondant sur les résultats de l'enquête cohabitants.

En cas de décohabitation d'un individu, le ménage d'origine est censé lui fournir une aide financière déterminée, elle aussi, de façon normative. La règle est la suivante : le montant de l'aide est calculé de façon à assurer au décohabitant un revenu total (revenu individuel + aide provenant du ménage source) au moins égal à 0,5 fois le revenu par u.c. initial du ménage ; mais il est plafonné de façon que le revenu résiduel par u.c. du ménage ne puisse devenir inférieur à 3 000 francs par mois.

1 385 000 ménages en situation de besoin, y compris décohabitation

Si l'on additionne les besoins des décohabitants et ceux des ménages constitués après extraction des décohabitants, 1 385 000 ménages sont en situation de besoin. Il faut distinguer au sein de ce total d'une part les ménages constitués en situation de besoin, au nombre de 1 058 000, que l'on doit rapporter à l'ensemble des ménages d'Ile-de-France soit 4 365 000 (24 %), d'autre part les 327 000 ménages formés par les décohabitants.

Les besoins des ménages constitués

Au-delà du simple ordre de grandeur, significatif en lui-même, l'exercice d'évaluation normative des besoins vaut surtout par l'étude fine des caractéristiques des ménages existants en situation de besoin (1 058 000), rendue possible par l'utilisation de l'enquête logement qui en fournit une description par le menu. Ce dernier trait illustre tout à la fois l'intérêt, mais aussi les limites de la méthode normative. Intérêt, puisque les besoins sont non seulement quantifiés mais aussi surtout qualifiés en termes de prix, de taille et de réponse à des groupes cibles définis en fonction de leur âge, de leur revenu, de leur nationalité, etc. En d'autres termes, on ne cherche pas tant à définir les volumes que les caractéristiques des logements nécessaires au strict respect de la norme. Limites aussi, car l'exercice ne prend pas en compte des éléments aussi importants que le choix du statut ou les facteurs d'arbitrage en matière de localisation. Or, chacun pressent bien que l'éloignement du centre est un moyen comme un autre de desserrer la contrainte financière, au prix, il est vrai, d'autres sacrifices sur les temps de transport, de garde d'enfants, etc.

Concrètement, parmi la population considérée, les travaux réalisés ont permis d'identifier quatre sous-groupes principaux dans des situations très variables, tant au regard de la norme que de leurs

¹³ Le taux d'effort net est le rapport de la dépense de logement nette de l'aide personnelle au revenu du ménage. Les barèmes et les conditions d'octroi des aides personnelles sont pris, dans l'ensemble de l'exercice, comme une donnée.

¹⁴ Un essai d'amélioration de la description qualitative des logements a été fait lors de l'enquête de 1996. Il s'est révélé décevant en raison de la difficulté de juger de la qualité par le biais questions posées aux occupants. La seule méthode valable pour ce faire semble être une appréciation technique du type de celle réalisée au Royaume-Uni (physical survey) ou aux Pays-Bas. Elle est évidemment fort onéreuse.

caractéristiques moyennes (cf. tableau 1).

TABLEAU 1 - LES BESOINS DES MENAGES CONSTITUES

GROUPE 1 (MAL LOGES, EFFORT EXCESSIF)	189 000
GROUPE 2 (MAL LOGES, EFFORT MODERE)	315 000
GROUPE 3 (BIEN LOGES, EFFORT EXCESSIF)	303 000
GROUPE 4 (BIEN LOGES, REV. RESIDUEL / U.C. FAIBLE)	251 000
ENSEMBLE	1 058 000

Les deux premiers groupes, avec 504 000 ménages forment le sous-ensemble de ceux qui ne disposent pas des normes minimales de confort (dont seulement 200 000 pour des questions de taille). Leur portrait type à grands traits correspond majoritairement à des locataires, souvent seuls et/ou d'origine étrangère, dont une forte proportion est composée de jeunes de moins de 25 ans ou de personnes âgées de plus de 80 ans, appartenant très majoritairement aux PCS ouvriers et employés (cf. tableau 2). Pour autant, l'effort financier nécessité pour faire face à la dépense de logement n'est pas forcément très important. De fait, six ménages sur dix mal logés acquittent une charge logement modérée (en référence à la norme). Il est vrai aussi que pour quatre ménages sur dix de ces groupes se conjuguent à la fois inconfort et effort excessif.

**TABLEAU 2 - BESOIN DES MENAGES CONSTITUES APRES DECOHABITATION :
LES QUATRE GROUPES ET LEURS CARACTERISTIQUES**

	GROUPES DE BESOINS					ENSEMBLE ILE-DE- FRANCE
	GROUPE 1	GROUPE 2	GROUPE 4	GROUPE 6	ENSEMBLE	
	BIEN LOGES, EFFORT EXCESSIF	BIEN LOGES, REVENU RESIDUEL PAR U.C. FAIBLE	MAL LOGES, EFFORT MODERE	MAL LOGES, EFFORT EXCESSIF		
NOMBRE DE MENAGES	303 000	251 000	315 000	189 000	1 058 000	4 365 000
CARACTERISTIQUES MOYENNES						
AGE DE LA PERSONNE DE REFERENCE	46 ans	49 ans	49 ans	45 ans	47 ans	48 ans
ANCIENNETE D'OCCUPATION	9 ans	12 ans	16 ans	12 ans	12 ans	12 ans
DEPENSE DE LOGEMENT MENSUELLE NETTE	3 493 F	1 709 F	1 428 F	2 111 F	2 208 F	2 882 F
REV. RESIDUEL MENSUEL PAR U.C.	1 604 F	2 470 F	6 272 F	2 083 F	3 286 F	7 373 F
TAUX D'EFFORT NET C.C.	52 %	22 %	13 %	28 %	29 %	21 %
REVENU MENSUEL	6 338 F	7 206 F	11 480 F	6 948 F	8 185 F	16 225 F
REPARTITION PAR STATUT						
PROPRIETAIRES	29 %	24 %	18 %	12 %	21 %	43 %
LOCATAIRES SECTEUR SOCIAL	28 %	53 %	12 %	24 %	28 %	24 %
AUTRES LOCATAIRES	38 %	13 %	54 %	53 %	40 %	26 %
AUTRES STATUTS	6 %	10 %	16 %	11 %	11 %	7 %
NATIONALITE						
FRANÇAIS	79 %	76 %	69 %	54 %	71 %	86 %
ETRANGERS	21 %	24 %	31 %	46 %	29 %	14 %

Un tel résultat se révèle lourd de sens mais aussi d'interrogations. Pour les ménages supportant un effort modéré, l'inconfort est-il contraint par les conditions de l'offre ou résulte-t-il d'un choix délibéré pour de multiples raisons (localisation, puisque l'inconfort se trouve plutôt au centre de l'agglomération, historique, raciale, etc.) ? La réalité est vraisemblablement un enchevêtrement des deux.

Les deux derniers groupes, (555 000 ménages) sont en situation de besoin pour des raisons strictement financières, soit parce que leur taux d'effort s'avère trop lourd en référence à leurs revenus, soit parce que le « reste à vivre » (revenu résiduel hors charges de logement) par unité de consommation, c'est à dire compte tenu de la taille de la famille, se révèle trop faible. Le besoin se résume donc ici à des loyers ou des mensualités trop élevés au regard des ressources. Fait notable, la répartition des ménages en situation de besoin fait apparaître une forte homogénéité en termes d'effort financier. En d'autres termes, l'éloignement s'accompagne d'un accroissement des surfaces occupées qui compense la baisse des prix au m². Enfin, on peut être dans le besoin et être locataire HLM. C'est le cas pour 28 % des 1 058 000 ménages concernés. L'importance de cette population au sein du groupe 4 (53 %) traduit bien le fait que même une charge logement modérée peut se révéler trop élevée au regard des ressources de certains ménages.

Les quatre groupes confondus se composent à 50 % de personnes en couple (526 000 dont au deux tiers avec enfants 361 000 soit 69 %). Les personnes seules (377 000 soit 36 % des effectifs) représentent le second des gros bataillons. Le solde regroupe 155 000 ménages. Dans ces conditions, la réponse aux besoins des ménages constitués supposerait tout à la fois une production massive de logements de deux ou trois pièces à des prix réduits et la mise sur le marché de petits logements confortables. Une telle vision se doit toutefois d'être nuancée si l'on intègre le phénomène décohabitation.

Les besoins liés à la décohabitation

L'application de la norme en matière de décohabitation fait émerger 327 000 ménages nouveaux, regroupant 452 000 individus jusque là hébergés par leur famille, et qui seraient en droit de disposer d'un logement indépendant. L'étude des caractéristiques de ces ménages nouveaux révèle une réalité cachée des conditions de logement et le poids de la contrainte économique dans le phénomène de cohabitation prolongée (cf. tableau 3).

Les ménages formés à partir des décohabitants sont en effet des ménages d'une ou de deux personnes. 40 % d'entre eux comptent au moins un actif occupé, à peu près autant au moins un étudiant. On notera toutefois la proportion élevée de chômeurs (48 %). Leurs revenus (dans lesquels il entre, rappelons-le, une part importante d'aide familiale) sont dans l'ensemble faibles : à peine un quart d'entre eux ont un revenu mensuel supérieur à 8 000 F, plus d'un tiers disposent de moins de 4 000 F / mois.

TABLEAU 3 : CARACTERISTIQUES DES MENAGES DE DECOHABITANTS (EN MILLIERS)

REVENU		AGE	
0 - 4 000	116	< 25 ANS	196
4 000 - 6 000	67	25-29	101
6 000 - 8 000	58	30-35	29
8 000 - 10 000	35	NATIONALITE	
10 000 ET +	50	FRANÇAIS	293
OCCUPATION PRINCIPALE		PORTUGAIS	11
ACTIFS OCCUPES	132	AUTRES CE	3
CHOMEURS	59	AUTRES	20
ETUDIANTS, CONTINGENT	126		
AUTRES INACTIFS	10		
ENSEMBLE	327	ENSEMBLE	327

L'application stricte de la norme physique à ces ménages fait apparaître qu'ils trouveraient à se loger pour les deux tiers d'entre eux (202 000) dans une pièce de 18 m² et pour la quasi-totalité (296 000 soit 91%) dans des logements d'une pièce de 30 m².

Les besoins résiduels, ou éléments de réponse à la question : combien faut-il construire de logements ?

Si la méthode de calcul exposée précédemment permet de juger de l'inadéquation de l'offre aux besoins, elle ne permet pas, à l'évidence, de répondre à la question : combien faut-il construire de logements ? , ni de définir de façon précise la nature de l'offre supplémentaire souhaitable.

Les besoins globaux correspondent en effet, pour une large part, à des ménages qui occupent des logements ne correspondant pas, au regard de la norme, à leur besoins. Cependant, certains de ces logements pourraient convenir à d'autres ménages. L'exemple d'un logement trop petit pour une famille et non pour un célibataire constitue une parfaite illustration de cette possibilité théorique d'un recyclage d'une fraction du parc. Nous avons donc cherché à estimer d'une part le nombre de logements réutilisables, d'autre part le nombre de ménages qui pourraient ainsi être « relogés » dans le respect de la norme.

Malheureusement, nous ignorons la part des logements inconfortables ou inadéquats qui peut être réaffectée, par opposition à ceux dont le mauvais état exige qu'ils soient sortis du parc. Une autre limite tient à ce que l'exercice ne peut intégrer des éléments aussi déterminants dans le fonctionnement réel des marchés que la préférence pour un statut d'occupation ou même les choix de localisation.

L'approche normative : une voie possible de dépassement

Malgré ces limites, une approche normative semble néanmoins à même de répondre à l'exigence d'un dépassement de la notion de besoins globaux. Cet exercice a été réalisé à l'aide d'un algorithme de réaffectation qui conduit une estimation des « besoins résiduels », expression résumée commode de « besoins après réaffectation partielle des ménages en situation de besoin dans le parc actuellement occupé par les dits ménages ».

Les logements inconfortables, au sens de la norme, sont exclus de la réaffectation pour le motif déjà souligné de notre totale ignorance quant à la possibilité de les recycler, moyennant une mise aux normes à un coût raisonnable. La réaffectation d'un logement à un ménage en situation de besoin se fait dans le strict respect de la norme. En d'autres termes, après réaffectation, le ménage n'est plus en situation de besoin. Le solde, à savoir : Besoins globaux – Ménages « relogés » = Besoins résiduels, regroupe l'effectif des ménages qui, faute d'avoir pu être « relogés » dans un logement existant, sont toujours en situation de besoin. Parallèlement, l'exercice normatif fait apparaître un solde résiduel de logements constitué des logements non réaffectés ou n'ayant pu être attribués à un ménage.

L'exercice a été réalisé selon deux variantes : sans ou avec prise en compte de la variable spatiale.

La non prise en compte de la localisation revient à considérer qu'au sein de la population des ménages en situation de besoin et des logements qu'ils occupent, n'importe quel logement d'Ile-de-France peut être attribué à n'importe quel ménage, et ce, quelle que soit leur localisation respective.

Dans l'hypothèse d'une prise en compte de la variable spatiale, on considère a contrario qu'un ménage situé dans une zone x ne peut être réaffecté que dans un logement libéré de la dite zone x. On parlera alors de besoins résiduels spatialisés. Les besoins résiduels s'en trouvent sensiblement majorés : avec le découpage en cinq zones retenu pour l'évaluation, ils passent de 632 000 à 804 000 (soit + 172 000), du fait d'une croissance de la fraction non réutilisée du parc (hors logements inconfortables). Cette dernière n'est plus de 27 000 comme dans la version non spatialisée mais de 199 000 (soit + 172 000). Logiquement, l'introduction d'une contrainte supplémentaire forte dans le processus de réaffectation, à savoir que les ménages ne peuvent être relogés hors de leur zone actuelle de domiciliation, limite les possibilités de réaffectation et par là même accroît le parc résiduel de logements non réutilisés.

Le choix du découpage géographique retenu pour cet exercice est évidemment essentiel. L'idéal aurait consisté à construire un véritable modèle de mobilité qui aurait pris en compte la localisation au niveau du quartier et aurait intégré les choix de statut d'occupation. Mais un tel exercice ne serait concevable que sur la base d'une source représentative à ce niveau géographique, sinon exhaustive.

Compte tenu de la taille de l'échantillon de l'enquête logement, on a dû se limiter à un découpage en cinq zones, beaucoup trop grossier pour permettre une prise en compte correcte des critères de localisation. De ce fait, l'exercice d'évaluation de besoins résiduels spatialisés n'a qu'une valeur illustrative.

C'est la raison pour laquelle on se bornera ici à une présentation de l'évaluation hors variable spatiale.

Besoins résiduels : résultats et interprétation

Pour l'ensemble de l'Ile-de-France, considérée comme une zone unique, les besoins résiduels s'élèvent à 632 000, soit 46 % des besoins globaux (1 384 000). Ce résultat appelle un minimum d'explications. Le schéma ci-après décompose les étapes de ce calcul. Les deux lectures en parallèle, logements et ménages, mettent en lumière que :

- compte tenu de ce que l'on retire du marché ou du processus de réaffectation les inconfortables, les logements « disponibles » se limitent à 779 000.
- sur 1 384 000 ménages en situation de besoin, 752 000 ont été « relogés » après réaffectation des ménages dans le parc. A contrario, les 632 000 ménages restants n'ont pas de logement. Ce chiffre représente le niveau des besoins estimés après réaffectation ;
- sur le parc occupé initialement par les ménages en situation de besoin (1 057 000), le parc global non réutilisé représente donc au total (inconfortables + non réutilisés purs) 307 000 logements (29 %).

L'algorithme de réaffectation a une influence directe sur le niveau et la nature du résultat. On note ainsi que le parc réutilisé (752 000) accueille 257 000 décohabitants sur 327 000 en situation de besoin (79 %) et 495 000 ménages préexistants sur 1 057 000 (47 %). Ce résultat, à première vue déconcertant et contraire à la logique, découle d'une part du fait que de nombreux logements inadéquats, car trop exigus au regard de la composition des ménages occupants, peuvent être réaffectés à des ménages de décohabitants, de petite taille (une ou deux personnes) ; d'autre part de l'ordre de la réaffectation, qui privilégie les ménages à bas revenus. Ceci explique le poids considérable des décohabitants dans les relogés, 257 000 sur 752 000 (34 %) alors qu'ils ne représentent que 23 % des ménages en situation de besoin.

De la même façon, l'examen des ménages « relogés » et « non relogés » en fonction des revenus (globaux ou par UC) souligne pour tous les groupes une hiérarchie défavorable aux hauts revenus (tableau 4).

TABLEAU 4 : MÉNAGES « RELOGES » ET « NON RELOGES » EN FONCTION DU REVENU GLOBAL ET PAR UNITE DE CONSOMMATION SELON LES DIFFERENTS GROUPES

EN MILLIERS DE F.	1	2	4	6	D	ENSEMBLE
NON RELOGES						
REVENU MOYEN	93	98	149	114	117	119
REVENU PAR UC	52	39	92	42	85	66
RELOGES						
REVENU MOYEN	66	69	84	58	61	65
REVENU PAR UC	36	37	69	30	49	43

Comment interpréter ce résultat, et quelle utilisation peut-elle en être faite ?

L'analyse des besoins résiduels sur la base de critères principalement financiers atteste que 620 000 ménages sont en situation de besoin, c'est-à-dire que l'état actuel du parc ne permettrait pas de leur offrir des conditions satisfaisantes de logement, même dans l'hypothèse d'une réaffectation autoritaire ne tenant pas compte des choix de localisation. Ce chiffre est un minorant des besoins réels puisque, on l'a vu, la prise en compte du critère spatial induit une augmentation de l'évaluation, d'autant plus importante que ce critère est plus fin. Il reflète pour l'essentiel le cumul d'un retard à la décohabitation et de l'inconfort. Il traduit également le fait que d'autres contraintes que le revenu pèsent lourdement sur l'accès au logement - origine sociale, comportement, etc. De surcroît, les divers segments du marché sont assez cloisonnés.

La méthode normative fournit une information très utile : c'est un premier élément de quantification des besoins qui, renouvelé dans le temps sur les mêmes bases, donnerait des indications précieuses d'évolution. En revanche, elle n'a pas vocation à représenter le fonctionnement du marché. En effet, les difficultés de logement des ménages en situation de besoin ne sont pas uniquement liées à une pénurie d'offre.

Le chiffre des besoins résiduels ne peut donc s'identifier à un nombre de logements à construire pour que l'ensemble des ménages, y compris les décohabitants potentiels, ait des conditions de logement qui répondent à la norme. L'exemple des sans abri en constitue la meilleure illustration. Marché réel et norme traduisent deux hiérarchisations différentes des réalités.

De plus, tous les logements ne sont pas substituables. L'arbitrage entre un logement inconfortable dans Paris et un vaste logement à 50 kilomètres de Paris n'a presque aucun sens. Les choix de localisation, les arbitrages budgétaires des ménages entre les différents postes de consommation, l'existence de phénomènes de ségrégation sociale influent au moins autant sur la demande dès lors que la pression quantitative se fait moins prégnante.

De surcroît, le marché d'Ile-de-France est cloisonné, ce qui revient à dire que l'« effet de chaîne¹⁵ » ne fonctionne vraisemblablement que sur des sous-marchés, . Un accroissement de l'offre sur certains segments du marché aura donc pour effet une détente sur ces mêmes segments, mais ne suffira pas pour faire disparaître les difficultés propres aux groupes exclus. Pour ces minorités, force est de constater une certaine étanchéité des flux. Ils n'ont pas accès à certaines fractions du parc. En réalité, c'est donc bien la question de la nature de l'offre, en prix et surtout en localisation, qu'il convient de se poser.

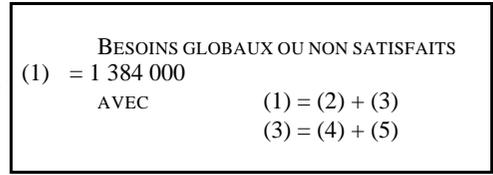
¹⁵ Les « effets de chaîne » se définissent comme l'étude des mouvements en cascade de ménages générés par une offre nouvelle. On parle ainsi de longueur de chaîne pour traduire les différentes étapes de libération-occupation de logements, en partant par exemple d'un logement neuf et de son premier occupant, puis on regarde si ce dernier a libéré ou non un logement, et si oui qui l'occupe, d'où vient ce nouveau ménage, et ainsi de suite jusqu'à ce que la chaîne se rompe (logement vacant, nouveau ménage etc).

MODE DE CALCUL DU PASSAGE DES BESOINS GLOBAUX AUX BESOINS RESIDUELS

BRANCHE LOGEMENT

BRANCHE MENAGE

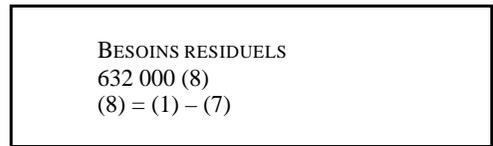
(4) INCONFORTABLES = 280 000
 (5) SOLDE À RÉAFFECTER = 779 000



(2) DECOHABITANTS = 327 000
 (3) AUTRES MENAGES PREEXISTANTS
 A RELOGER = 1 057 000



(6) LOGEMENTS NON REUTILISES = 27 000
 (7) LOGEMENTS REUTILISES = 752 000
 AVEC (5) = (6) + (7)



(9) DÉCOHABITANTS = 69 000
 (10) AUTRES MÉNAGES PRÉEXISTANTS
 À RELOGER = 563 000
 avec (8) = (9) + (10)

(11) DÉCOHABITANTS RELOGÉS = 257 000
 (12) AUTRES MÉNAGES PRÉEXISTANTS
 RELOGÉS = 495 000
 AVEC (7) = (1) + (12)

NB 1 = On observe que : (2) = (9) + (11) et (3) = (10) + (12)
 NB 2 = On observe enfin : total des logements non réutilisés = (4) + (6)