

## Fin 1970, un cinquième des logements loués relèvent de la loi de 1948

In: Economie et statistique, N°43, Mars 1973. pp. 47-49.

---

Citer ce document / Cite this document :

Durif Pierre. Fin 1970, un cinquième des logements loués relèvent de la loi de 1948. In: Economie et statistique, N°43, Mars 1973. pp. 47-49.

doi : 10.3406/estat.1973.1317

[http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/estat\\_0336-1454\\_1973\\_num\\_43\\_1\\_1317](http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/estat_0336-1454_1973_num_43_1_1317)

---

## Fin 1970, un cinquième des logements loués relèvent de la loi de 1948

● La loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 devait assurer une transition progressive entre la taxation des loyers largement utilisée depuis la guerre de 1914 et le retour à la liberté des loyers. Les modifications des textes et le renouvellement du parc rendent difficile le dénombrement des logements qui relèvent actuellement de cette loi. Les enquêtes menées par l'I.N.S.E.E. ont permis d'estimer ce nombre à 1 350 000 à la fin de l'année 1970 et de constater qu'il est en très nette diminution.

Dans la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948, la taxation des loyers était limitée, en première approximation, aux logements urbains achevés avant la date de promulgation de la loi, ou reconstruits depuis lors.

Pour évaluer le montant du loyer on utilisait une méthode uniforme dite « système scientifique » ou « surface corrigée »<sup>1</sup>. Le loyer dépendait de la localisation, de l'état d'entretien de l'immeuble, des éléments de confort, de la surface. Les logements étaient classés en un certain nombre de catégories (I, II A, II B, II C, ...) suivant l'état et la localisation de l'immeuble. On calculait ensuite une « surface corrigée » qui dépendait de la surface réelle du logement mais également de ses éléments de confort; des prix au mètre carré étaient définis pour chaque catégorie de logement et appliqués à cette surface corrigée. Le législateur avait prévu une évolution de ces prix par paliers semestriels puis annuels depuis 1964<sup>2</sup>.

Plus de trente textes ont modifié depuis 1948 les dispositions de la loi en restreignant en général son champ d'application par libération de certains loyers. De plus le développement de la construction neuve et les désaffectations de logements anciens en diminuent progressivement la portée.

Les textes actuellement en vigueur sont très complexes; certaines libérations de loyers sont liées à une nouvelle location, donc au fonctionnement du marché du logement. Il est donc

très difficile, voire impossible, de déterminer d'après les seules caractéristiques des logements, le nombre de ceux qui relèvent actuellement de la loi de 1948.

### Une source d'information : les enquêtes

Jusqu'en 1971, une taxe égale à 5 % de la masse des loyers soumis à la loi de 1948 était perçue par le F.N.A.H.<sup>3</sup>. Si certains propriétaires

ne déclaraient pas au F.N.A.H. la totalité des loyers qu'ils avaient perçus, en revanche une partie des ressources du F.N.A.H. provenait de locaux à usage professionnel (boutiques, bureaux, ...) sans qu'il soit possible de les distinguer de la taxe prélevée sur les locaux d'habitation. On peut, en première approximation, estimer que ces deux sources d'erreur se compensent. En moyenne, en 1969 et 1970, le montant des ressources du F.N.A.H. a été voisin de 200 millions de F. Si l'on tient compte du loyer moyen des logements à la surface corrigée et de l'évolution du niveau des loyers dans le temps, on peut estimer à 1 300 000 environ le

1. Le niveau de loyer des H.L.M. est lui aussi déterminé par des règles de calcul analogues à celles de la surface corrigée. D'autre part les propriétaires et les locataires qui en convenaient pouvaient retenir des modalités de calcul plus simples que celles de la « surface corrigée » : le système « forfaitaire » (loyer fondé sur le montant atteint au 1<sup>er</sup> juillet 1948) ou le système à l'amiable (loyer inférieur à celui prévu par la loi).

2. Le texte de la législation est publié, dans une brochure mise à jour tous les ans, par la librairie des journaux officiels.

3. F.N.A.H. : Fonds National pour l'Amélioration de l'Habitat. L'A.N.A.H. (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat) s'est substituée depuis 1971 au F.N.A.H. et perçoit une taxe de 3,5 % sur la totalité des loyers de locaux d'habitation achevés avant 1949.

TABLEAU 1. *Nombre de logements achevés avant 1949 selon le système de loyer à la fin de 1970* (résultats bruts des enquêtes)

Système de loyer	Enquête « logement »				Enquête loyer (ménages non agricoles)	
	Ensemble des ménages		Ménages non agricoles			
	Effectifs (milliers)	%	Effectifs (milliers)	%	Effectifs (milliers)	%
H.L.M.....	142	3,6	142	3,9	142(1)	4,3
Surface corrigée.....	1 260	31,7	1 260	34,6	1 205	36,6
Système forfaitaire.....	136	3,4	136	3,7	174	5,3
Amiable ou libre.....	2 442	61,3	2 110	57,8	1 773	53,8
<b>Ensemble</b>	<b>3 980</b>	<b>100,0</b>	<b>3 648</b>	<b>100,0</b>	<b>3 294</b>	<b>100,0</b>

(1) Ce chiffre n'étant pas directement disponible dans l'enquête sur les loyers on a reconduit les résultats de l'enquête sur le logement.

## les collections de l'insee

SÉRIE M N° 20  
" MENAGES "

### Les salaires dans l'industrie, le commerce et les services en 1969

par N. Chabanas et S. Volkoff

L'exploitation des déclarations annuelles de salaires des employeurs a fait l'objet d'un nouveau procédé de traitement sur ordinateur.

Les résultats obtenus sont publiés en deux parties, une partie « Employeurs » et une partie « Salariés ». Ce qui permet de mesurer l'effet des négociations sur les salaires, négociations qui ont abouti au « protocole de Grenelle » (hausse du salaire moyen, resserrement de l'éventail des salaires, etc.).

D'après les estimations actuelles, il ne semble pas que les divers mouvements enregistrés alors se soient poursuivis depuis.

PRIX : 12 F

#### EN VENTE :

A l'I.N.S.E.E. - 29, quai Branly,  
75700 Paris.  
C.C.P. Paris 9063-62.

Dans toutes les Directions régionales et Observatoires économiques régionaux de l'I.N.S.E.E., et chez les libraires spécialisés.

SP 206

TABLEAU 2. Estimation de la répartition des logements achevés avant 1949

Système de loyer	Mai 1967		Novembre 1970		Variation en %
	Effectifs (milliers)	%	Effectifs (milliers)	%	
H.L.M.....	166	4	160	4	-
Surface corrigée.....	1 740	42	1 350	34	- 22
Système forfaitaire.....	166	4	160	4	-
Amiable ou libre.....	2 071	50	2 310	58	+ 11
<b>Ensemble</b>	<b>4 143</b>	<b>100</b>	<b>3 980</b>	<b>100</b>	<b>- 4</b>

TABLEAU 3. Importance relative des différents secteurs dans l'ensemble des logements locatifs à la fin de 1970 (quelle que soit l'année d'achèvement du logement)

	Effectifs (milliers)	%	Masse des loyers (millions de F/an)	%
<i>Logements achevés avant 1949 :</i>				
H.L.M.....	160	2,4	264	1,7
Surface corrigée.....	1 350	20,5	2 336	15,0
Système forfaitaire.....	160	2,4	262	1,7
Amiable ou libre.....	2 310	35,1	4 297	27,5
<i>Logements achevés en 1949 ou après :</i>				
H.L.M. (1).....	1 424	21,6	3 517	22,5
Autres (1).....	1 180	18,0	4 944	31,6
<b>Ensemble</b>	<b>6 584</b>	<b>100,0</b>	<b>15 620</b>	<b>100,0</b>

(1) Sources : Enquête sur le logement 1970.

nombre de logements locatifs dont le loyer était déterminé à la fin de 1970 d'après la loi de 1948. Toutefois cette estimation est très aléatoire.

Une source d'information moins incertaine est constituée par les enquêtes auprès des ménages.

Dans deux enquêtes de ce type, des questions sur le système de loyer ont été posées aux ménages locataires occupant leur logement :

— l'enquête nationale sur le logement effectuée au 4<sup>e</sup> trimestre 1970; cette enquête porte sur un échantillon représentatif de 14 500 logements, dont près de 6 000 locataires d'un local vide;

— l'enquête semestrielle sur les loyers et charges effectuée chaque semestre auprès d'un échantillon permanent de 4 000 ménages non agricoles, locataires d'un local loué vide. Des incertitudes subsistent cependant : les résultats des enquêtes sont affectés d'une assez forte erreur d'échantillonnage; en outre devant la complexité de la loi de 1948 de nombreux locataires ignorent totalement comment est calculé leur loyer. Dans la seconde enquête, une attention particulière est accordée au mode de fixation du loyer : on peut donc penser que les erreurs de déclaration y sont assez réduites.

D'après l'enquête sur le logement 1 260 000 ménages paient un loyer

TABLEAU 4. Répartition des logements achevés avant 1949 selon la catégorie d'immeuble

Catégorie d'immeuble (1)	Estimation plausible 1967		Estimation 1970				Estimation plausible	
	%	Nombre de logements	Enquête sur le logement		Enquête sur les loyers		%	Effectifs
			%	Effectifs	%	Effectifs		
II A.....	3 (2)	52 200(2)	2,1	26 000	3,0	36 000	2,5	34 000
II B.....	7	121 800	7,4	93 000	7,8	94 500	7,5	101 000
II C.....	16	278 400	18,1	229 000	16,2	195 000	17	230 000
III A.....	45	783 000	40,1	505 000	40,7	489 000	41	553 000
III B.....	23	400 200	26,2	331 000	27,6	333 000	27	365 000
IV.....	6	104 400	6,1	76 000	4,7	57 000	5	67 000
<b>Ensemble</b>	<b>100</b>	<b>1 740 000</b>	<b>100,0</b>	<b>1 260 000</b>	<b>100,0</b>	<b>1 205 000</b>	<b>100,0</b>	<b>1 350 000</b>

(1) Les logements sont classés de la catégorie II A à la catégorie IV dans l'ordre de qualité décroissant.  
 (2) Y compris les locaux de catégorie exceptionnelle et I libérés en 1968. L'estimation des effectifs de logements des catégories les moins nombreuses (II A, II B et IV) est particulièrement aléatoire.

calculé en fonction de la surface corrigée et 2 442 000 ont un loyer déterminé à l'amiable ou ne dépendant pas de la loi de 1948 (tableau 1). Les chiffres issus de l'enquête loyer sont un peu différents : pour l'ensemble des ménages non agricoles ils sont respectivement de 1 205 000 et de 1 773 000. En proportion, peu de ménages paient un loyer soumis à un système forfaitaire ou occupent un logement H.L.M. construit avant 1949.

En se fondant sur les résultats d'ensemble de l'enquête sur le logement et sur la structure observée dans l'enquête sur les loyers, on aboutit à une estimation pour l'ensemble de la France (tableau 2).

### Fort recul du nombre de logements soumis à la loi de 1948

Malgré l'incertitude de ces calculs, on constate entre 1967 et 1970 (soit sur 3 ans et demi) un très fort recul du nombre de logements soumis à la loi de 1948. La diminution de l'ensemble du parc de logements locatifs anciens est cependant moins accentuée que sur la période 1963-1967. La prolongation de ces tendances passées donnerait en fin du VI<sup>e</sup> Plan un nombre de logements soumis à la surface corrigée compris entre 950 000 et

1 million, soit à peine plus du quart des logements locatifs achevés avant 1949.

Si la part des logements à surface corrigée paraît assez réduite par rapport aux autres logements locatifs achevés avant 1948, elle est encore plus faible si on les compare avec l'ensemble des logements locatifs, quelle que soit leur année d'achèvement (tableau 3). Depuis 1970, ils sont moins nombreux que les H.L.M.

Si on valorise à la fin de 1970 les effectifs de logements retenus par le niveau moyen des loyers connus par l'enquête sur le logement, on constate que si les loyers réglementés (H.L.M., surface corrigée, système forfaitaire) représentent environ 47 % de l'ensemble des logements en location, ils ne recouvrent que 41 % de la masse des loyers. Le « poids » du parc H.L.M. dépasse rapidement celui des autres logements réglementés.

Les logements à la surface corrigée continuent cependant à représenter une fraction importante du parc de logements locatifs de l'agglomération parisienne : 68 % des logements locatifs anciens (et 41 % de l'ensemble des logements locatifs, anciens ou neufs); 53 % environ du parc de logements au système scientifique se trouve dans l'agglomération parisienne 4.

La répartition des logements soumis à la surface corrigée par catégorie

d'immeuble est évidemment encore plus incertaine. Les résultats de l'exploitation des enquêtes de l'I.N.S.E.E. sont toutefois donnés à titre indicatif (tableau 4).

Pierre DURIF ■

4. Source : Enquête sur le logement de novembre 1970.