

Le vécu de la loi de 1948

Pour avoir une idée de la fonction du parc de logements réglementé par la loi de 1948 en région parisienne, une analyse en termes de trajectoires résidentielles a été menée à partir de l'enquête «Biographies et Entourage». On y voit que 12 % des personnes interrogées, nées entre 1930 et 1950 à Paris et qui vivaient en Île-de-France en 2001, ont réalisé au cours de leur parcours résidentiel au moins une étape significative dans un logement réglementé par cette fameuse loi du 1^{er} septembre 1948.



© Patrick Thiot - Iaurif

Disparition progressive du parc logement loi 1948

La loi du 1^{er} septembre 1948, instaurée après-guerre au plus fort d'une crise du logement qui durait depuis des décennies, concernait tous les logements construits avant 1949, c'est-à-dire un parc immobilier de qualité très variable, mais en grande majorité inconfortable et parfois même insalubre. Remaniée juridiquement à plusieurs reprises et restreinte successivement, cette loi a eu la «vie dure» comme en témoigne son étonnante longévité, alors qu'on pronostiquait sa disparition «naturelle» dès la fin des années 1980.

La politique française de résorption de l'habitat insalubre, menée dès le début du XX^e siècle, a été accélérée par les pouvoirs publics à partir des années soixante-dix, entraînant la disparition d'une partie importante du parc de logements loi de 1948 avec des opérations de réhabilitation, des mises en co-propriété et des destructions. Les différentes études et recherches sur les logements loi de 1948, réalisées pour la plupart à partir des Enquêtes Logement de l'Institut national de la statistique et des études économiques (Insee), font état d'une très nette et rapide diminution du nombre de ces logements et ce, depuis la fin des années soixante-dix.

Évolution du poids du parc logement loi 1948 (entre 1973 et 2002)

| (effectifs loi 48 en milliers) | 1973 | 1978 | 1984 | 1988 | 1992 | 1996 | 2002 |
|---------------------------------------|------------------|----------------|-----------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| Paris | 29 % * (311) | 23 % (259) | 15,2 % (173) | 9,7 % (108) | 8,6 % (95) | 4,8 % (54) | 3,4 % (39) |
| Agglomération parisienne (sans Paris) | 10 % (205) | 6,7 % (151) | 4 % (97) | 3 % (72) | 2 % (56) | 1,2 % (35) | 0,8 % (25) |
| France entière | 6,6 % (1 137) | 5 % (934) | 3,5 % (705) | 2,4 % (502) | 2 % (443) | 1,4 % (337) | 1 % (246) |

* En 1973, 29 % des logements du parc parisien étaient réglementés par la loi du 1^{er} septembre 1948
Sources : INSEE, Enquêtes Logement de 1973 à 2002



En 1973, le parc loi de 1948 représentait 6,6 % du parc français (1 137 000 logements) alors qu'en 2002 il n'en représentait plus que 1 % (246 000 logements).

C'est dans Paris et sa région que l'impact de la normalisation, induite par la rénovation urbaine sur la disparition du parc loi 1948, a été le plus intense. En effet en 1973, le parc loi 1948 avec 311 000 logements représentait 29 % des logements parisiens alors qu'il n'en représentait plus que 3,4 % (39 000 logements) en 2002.

Analyse en termes d'étapes résidentielles

Sur les 2 830 Franciliens âgés de 50 à 70 ans interrogés pour l'enquête, seuls 147 d'entre eux ont réalisé entre 1948 et 2001 au moins une étape résidentielle significative, de plus d'un an, dans un logement réglementé par la loi de 1948. Ils représentent 5 % de la population enquêtée ; ce taux s'élève à 12 % pour les Franciliens nés à Paris, à 7 % pour ceux nés en petite couronne et tombe à 3 % pour ceux nés en grande banlieue.

Sur les 147 personnes ayant habité un logement loi 1948 au cours de leur parcours résidentiel, 23 % d'entre elles ont réalisé deux étapes en logement loi 1948, 10 % en ont effectué trois et 5,5 % plus de quatre.

Pratiquement la moitié des étapes réalisées en logement loi de 1948 ont duré moins de cinq ans et se situaient en début du parcours résidentiel (avec les parents ou de façon autonome). Toutefois, il est indéniable

que la durée moyenne d'occupation des logements loi 1948 reste significativement supérieure à celle des parcs à loyers libres et HLM, comme en attestent les chiffres des différentes Enquêtes Logement réalisées par l'Insee. On observe d'autre part grâce aux données de Biographies et Entourage, que plus les étapes en logement loi 1948 sont courtes, plus elles ont tendance à être multipliées.

Lors de l'enquête en 2001, seuls 11 enquêtés étaient encore logés dans un logement réglementé par la loi de 1948, soit 0,4 % de l'ensemble des enquêtés. Ce pourcentage témoigne bien d'une diminution constante et progressive du parc loi 1948 en région parisienne.

Statut d'occupation

Avant l'étape d'un logement loi 1948

Vingt-deux enquêtés ont habité un logement loi 1948 dès leur naissance. Pour les autres, le statut d'occupation le plus fréquent, avant cette première étape résidentielle en logement loi 1948, est dans 52 % des cas celui de la location dans le secteur privé. Cette forte proportion s'explique, en partie, par le fait que bon nombre de logements ont changé de régime locatif avec la loi du 1^{er} septembre 1948. Par ailleurs, plus d'un enquêté sur dix a occupé des logements à statuts d'occupation dits précaires, ou hors du droit commun, comme les meublés, les foyers, les garnis et les résidences sociales, autres composantes du parc «social de fait». Un nombre non négligeable connaissait donc, avant cette étape en logement loi 1948, une certaine précarité



© Christian Lebon- Laurif

résidentielle.

Plus d'un sur dix a également été précédemment logé par son employeur.

Après la dernière étape en logement loi 1948

Le statut d'occupation le plus fréquent après la dernière étape résidentielle en logement loi de 1948, est celui de propriétaire dans 32 % des cas. Cette forte proportion peut s'expliquer par la fréquence des mises en vente des logements loi 1948, les locataires, ayant la primeur de la vente. En outre, les faibles loyers pratiqués dans le parc réglementé par la loi de 1948 ont permis à certains de pouvoir épargner afin d'acquérir un logement à plus ou moins long terme. À noter cependant, le rachat du logement loi 1948 ne s'est réalisé que dans un cas sur cinq.

On observe également que 31 % des personnes interrogées se sont par la suite dirigés vers le parc locatif à loyers libres et 18 % vers le parc social insti-

Le vécu de la loi de 1948

tutionnel (HLM, ILM, etc.). Cette proportion montre qu'il existe effectivement une passerelle entre le parc loi 1948 (composante du parc social de fait) et le parc social institutionnel car, en période de rénovation urbaine et après expropriation, un certain nombre de locataires ont été relogés par les pouvoirs publics dans le parc HLM.

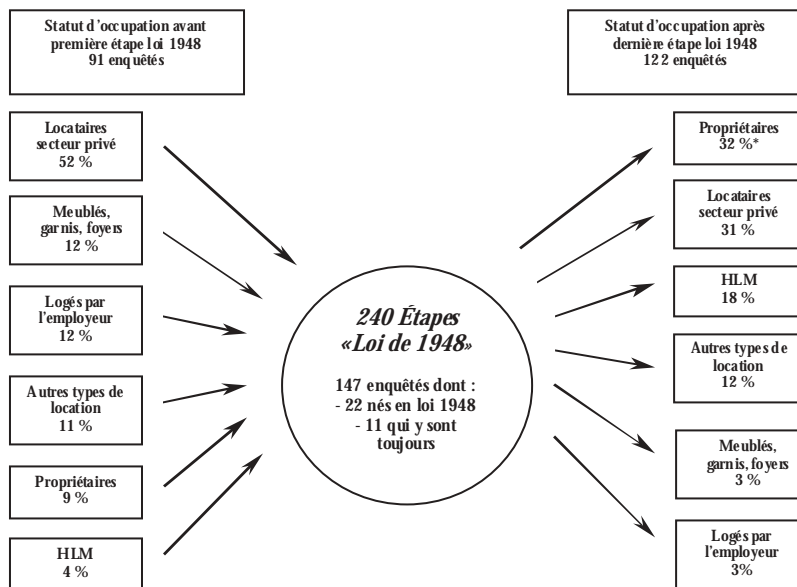
Le parc loi 1948 semble donc être un «parc d'attente», une «étape transitoire», avant l'obtention d'un logement plus confortable et plus spacieux dans le parc privé ou social, ou bien encore avant l'acquisition d'un logement. Parmi les 11 enquêtés qui ont aussi fait le choix de rester dans leur logement loi 1948, pour pouvoir vivre dans le même quartier et continuer de bénéficier de la situation centrale de Paris, dix ont remédié au manque de confort. Ces locataires occupent, en moyenne, leur logement depuis 32 ans (avec un minimum de 17 ans et un maximum de 46 ans), certains étant dans leur logement depuis l'enfance.

Exemples-types de trajectoires résidentielles passant par ces logements «loi de 1948»

Le cas de Luc
Une étape avant l'accession à la propriété

Luc est né à Bayonne en 1949. À 21 ans, il quitte ses parents pour venir travailler et s'installer en région parisienne. Il accepte en 1971 un poste d'éducateur dans un centre spécialisé pour jeunes en difficultés, se loge sur place dans une chambre sans confort. Il y reste 18 mois, puis trouve

Les parcours logement (depuis la naissance) des enquêtés de «Biographies et entourage» ayant effectué au moins une étape résidentielle en logement loi de 1948



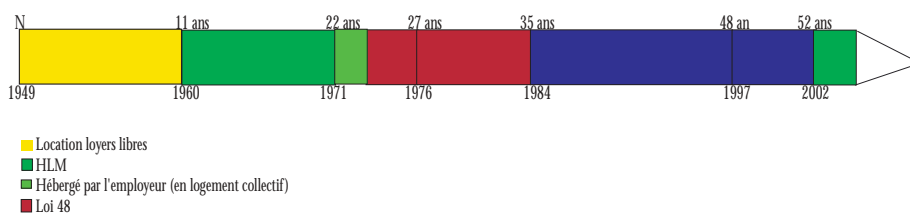
* dont 21 % qui ont racheté leur logement loi 1948
NB. Ne sont comptées comme étapes résidentielles que celles de plus d'un an dans un même logement

un nouvel emploi dans un établissement de recherche aéronautique, poste qu'il occupe toujours à l'heure actuelle. Après quelques mois passés dans une chambre de bonne sans confort, il déménage et, sous couvert d'un droit de reprise, prend la succession d'un de ses collègues dans un logement loi 1948 situé dans le sud de Paris. Il va rester trois ans dans ce petit logement. Le manque de confort et la faible superficie ne le dérangent pas car il y passe très peu de temps. Il travaille dans la journée et suit des cours du soir. Le modeste loyer lui permet de faire des économies tout en

profitant d'un quartier bien desservi par les transports en commun. En 1975, son frère «monté à Paris» s'installe avec lui. La cohabitation est écourtée car le quartier est en pleine rénovation.

En 1976, tous les habitants de l'immeuble sont expropriés et relogés pour la plupart par la mairie de Paris. Son frère est relogé dans une cité HLM en banlieue mais, lui, ne souhaite pas s'éloigner en raison de ses cours du soir. Il trouve alors, pour la seconde fois, et par l'intermédiaire de relations professionnelles, une

Trajectoire de Luc

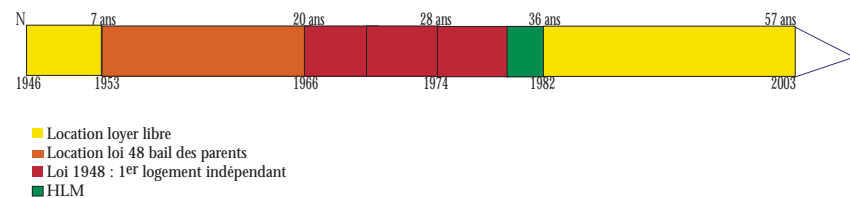


location loi 1948 en proche banlieue et à proximité de son lieu de travail. Il doit reverser un pas de porte de 4 000 francs pour obtenir ce logement pourtant humide, froid et vétuste. En 1983, Luc se marie. Avant même la naissance d'un premier enfant, le jeune couple décide de quitter les lieux trop inconfortables pour y accueillir un nouveau-né. Luc se renseigne donc pour faire une demande de logement social, mais on l'informe des longs délais d'attente. Ne trouvant rien d'accessible dans le parc privé et ne voulant pas payer de loyers à fond perdu, Luc et sa femme décident d'acheter un appartement grâce à l'argent épargné sur les loyers loi 1948 pendant plusieurs années. En 1984, ils achètent en proche banlieue un 3 pièces offrant tout le confort moderne.

Deux ans plus tard, naît leur seconde fille. En 1997, pour que chacune des filles ait sa chambre, ils revendent (avec difficultés) leur 3 pièces situé en ZUP et rachètent un appartement plus spacieux dans une résidence de standing. Luc, dont la femme ne travaille pas, a du mal à rembourser les prêts. La situation tendue entraîne la séparation du couple en 2002. Luc a la garde de ses filles, mais doit vendre l'appartement et chercher un autre logement. N'ayant plus les moyens d'acheter, il se dirige vers le secteur locatif. Grâce au 1 % patronal, Luc obtient un F4 dans une résidence HLM à proximité de son lieu de travail.

Au moment de l'entretien, Luc n'a plus de projet résidentiel, attend le verdict de son divorce et peut-être la délocalisation de son entreprise à Toulouse.

Trajectoire de Benoît



Le cas de Benoît Multiplication des étapes en loi 1948

Né en 1946, Benoît a passé son enfance et sa jeunesse à Paris dans un logement loi 1948 très petit et sans aucun confort. Ses grands-parents paternels étaient, à l'époque, les concierges de l'immeuble. C'est d'ailleurs par leur intermédiaire que les parents de Benoît avaient obtenu ce logement. En 1966, une tante qui a repris la loge de concierge lui trouve une pièce en location loi 1948 sur le même palier que l'appartement de ses parents. Trois ans plus tard, l'immeuble est entièrement mis en vente. Ne souhaitant pas acheter, Benoît est relogé par les nouveaux propriétaires dans un autre logement loi 1948 en proche banlieue, ses parents sont relogés dans le centre de Paris, sa tante obtient un logement par le biais de la SNCF et ses cousins sont relogés en HLM. Benoît a «gagné au change». Son nouvel appartement est un véritable studio, plus spacieux et confortable. Il se marie en 1972 et a bientôt une fille. En 1974, la petite famille doit déménager et trouve un trois pièces (grâce à une amie concierge). Il s'agit encore d'une location loi 1948, de confort très sommaire. En 1978, naît

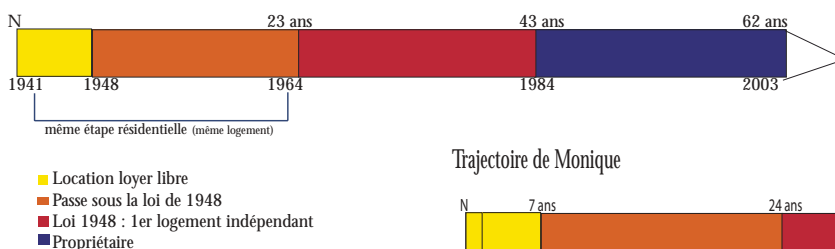
la seconde fille. Ils restent cependant dans ce logement sans y faire de travaux jusqu'en 1980, date à laquelle la RATP leur propose un 3 pièces dans une HLM de banlieue. Les conditions de logement y sont nettement supérieures puisqu'ils disposent de tout le confort moderne, mais la vie de quartier leur paraît vite insupportable. Quelques années plus tard, ils mettent fin à cette expérience en HLM qu'ils qualifient de mauvaise et retournent s'installer sur leur précédente commune. Ils trouvent (toujours par relation), un trois pièces autrefois réglementé par la loi de 1948 et dont le loyer n'a pas été réévalué depuis leur arrivée. Aujourd'hui, Benoît est à la retraite et sa fille cadette vit toujours chez eux. L'aînée, quant à elle, habite avec son conjoint et ses enfants dans un quartier HLM de la même commune.



© Christian Lebon - Iaurif

Le vécu de la loi de 1948

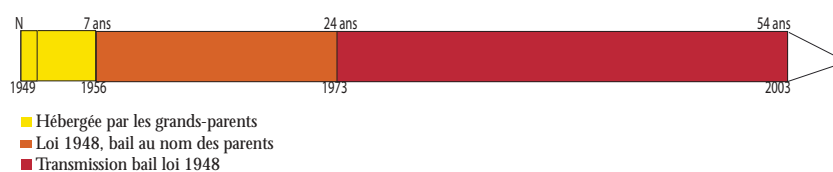
Trajectoire de Murielle



Le cas de Murielle Achat d'un logement loi 1948

Née en 1941, Murielle passe son enfance avec ses parents dans un trois pièces sans confort (probablement une location loi 1948). En 1964, Murielle se marie et cherche un logement à proximité de chez ses parents. Après quelques recherches, Murielle est intéressée par un trois pièces loi de 48. Elle accepte un droit de reprise de 10 000 francs pour s'y installer avec son mari, même si l'appartement, sans salle de bain ni chauffage, n'offre aucun confort. En 1968, elle divorce mais conserve le bail à son nom. En 1973, elle rencontre Jean alors locataire d'un studio dans Paris. Deux ans après, Jean finit par s'installer chez Murielle en raison du loyer 1948 nettement inférieur au sien. En 1984, Jean achète à son nom un 3 pièces dans un autre immeuble de la même rue, plus spacieux et de meilleur standing. Cette fois-ci, c'est Murielle qui le rejoint tout en gardant son logement loi de 1948 qu'elle ne désespère pas d'acquérir. Elle y passe quotidiennement pour récupérer son courrier et a judicieusement laissé son mobilier pour laisser croire qu'elle occupe les lieux¹. Elle y loge ponctuellement sa nièce et des amis. Finalement, en 1990, après 26 années de location, Murielle peut racheter l'appartement à un prix très abordable. A partir de là, elle réalise de gros travaux pour le mettre aux

Trajectoire de Monique



normes de confort et pouvoir le louer en loyer libre. De fait, l'achat a été très vite amorti.

Le cas de Monique La loi 1948, un bien transmissible

Monique est née en Allemagne en 1949. Quelques mois après sa naissance, ses parents s'installent en grande banlieue parisienne, dans la résidence secondaire des grands-parents paternels. Ces derniers, qui habitent dans le centre de Paris et y tiennent un fond de commerce, trouvent pour les parents de Monique un trois pièces loi 1948, dans leur propre immeuble. Nous sommes en 1956. Cela arrange beaucoup le père de Monique qui travaille avec eux. Au moment de l'aménagement, le logement est dans un état déplorable et quasiment vétuste (il ne dispose que de WC). Les parents de Monique font seulement quelques travaux d'entretien, mais le minimum. Ils n'ont jamais cherché à déménager pour un logement plus confortable ou spacieux, appréciant le loyer avantageux, d'une part, et la proximité des grands-parents et du commerce, d'autre part. En 1972, Monique s'installe dans une studette loi 1948, en proche banlieue, pour avoir son indépendance. Mais quelques mois après, sa mère est hospitalisée et Monique retourne vivre

chez ses parents. En l'espace de dix-huit mois, son père, puis sa mère, décèdent. Elle reprend alors le bail loi 1948 de ses parents, à l'époque transmissible aux descendants. Monique a donc pu bénéficier du droit au maintien dans les lieux. À la fin des années soixante-dix, le propriétaire propose de prendre en charge les travaux de confort, notamment l'aménagement d'une salle de bain, moyennant la sortie du bail loi 1948 sur huit ans. Monique refuse, préférant conserver son niveau de loyer et continuer de voyager. En 1984, elle se met en ménage avec Ali dont elle a un fils deux ans plus tard. Après la naissance du bébé, ils entreprennent de gros travaux à l'insu du propriétaire : Ali installe une salle de bain et refait toutes les pièces de l'appartement pour mieux les agencer. Après 12 ans de vie commune, le couple se sépare. Monique ne quitte pas les lieux qu'elle partage avec son fils. Depuis 1956, elle n'a donc jamais déménagé, le bas loyer et le quartier étant pour elle des facteurs d'attaches très importants.

¹⁾ Le propriétaire peut légalement expulser son locataire si le logement loi 1948 est occupé moins de huit mois dans l'année.

Des avantages recherchés

Les loyers modestes sont le premier avantage des locations loi 1948. Ils sont (selon la localisation et la catégorie de confort du logement) trois à quatre fois inférieurs à ceux pratiqués dans le parc locatif privé. Ils ont permis à de nombreuses personnes d'habiter Paris dans des quartiers centraux et valorisés, alors qu'elles n'auraient pu y rester en loyers libres, compte tenu de leurs ressources. Leur qualité de vie dans ces quartiers anciens et centraux, leur fait dire qu'il leur est inconcevable de s'exiler en banlieue et, plus encore, de vivre en quartier HLM.

Par ailleurs, les loyers loi 1948 ont facilité la vie de certains en leur permettant d'avoir un niveau et un mode de vie plus agréables. Monique a ainsi pu voyager très régulièrement à l'étranger, pendant plusieurs mois, sans avoir à résilier son bail grâce au petit loyer dont elle pouvait facilement s'acquitter.

Ces faibles loyers ont également permis aux locataires, restés plusieurs années en logement loi 1948, de réaliser des économies en vue

d'acquérir une résidence principale ou plus fréquemment une résidence secondaire : 43 % des enquêtés passés par une location loi 1948 sont propriétaires d'une résidence secondaire contre 35 % pour l'ensemble de l'échantillon observé. C'est le cas de Benoît qui a multiplié les étapes en logement loi 1948 et qui est aujourd'hui propriétaire d'un studio en Vendée. De même, Murielle et son conjoint ont récemment acheté un appartement dans le Sud, tandis que Monique a acquis un studio dans une station de sports d'hiver qu'elle compte vendre lorsqu'elle sera à la retraite pour financer l'achat d'une maison dans les Pyrénées.

Au regard de tels avantages, on comprend que de véritables stratégies se soient déployées, aussi bien pour accéder à ce type de logement que pour s'y maintenir. Les réseaux relationnels, notamment familiaux, amicaux, professionnels et de voisinage ont, très clairement, joué un rôle primordial dans l'accès et l'installation dans un logement réglementé par la loi de 1948.

«Biographies et entourage»

Cette enquête a reçu le soutien financier de la Caisse nationale des allocations familiales (CNAF), de la Caisse nationale d'assurance vieillesse (CNAV), de la Direction de la population et des migrations (DPM), de la Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques (DREES), de la Direction régionale de l'Équipement d'Île-de-France (DREIF), de l'Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région d'Île-de-France (IAURIF), de l'Observatoire du développement économique parisien (ODEP - Mairie de Paris), de la Régie autonome des transports parisiens (RATP), du ministère de la Recherche (Action concertée incitative ville).