



Le problème vu dans son ensemble, nous permettra par contre de mesurer l'ampleur de la crise, de savoir dans quelle mesure les difficultés de logement seront résolues en 1975, et s'il ne faut pas prévoir dès maintenant une autre forme d'allocation pour les plus défavorisés.

La note se décomposera de la façon suivante :

- . I/ Limites de l'étude et méthode d'approche.
- . II/ Loyers suivant différents critères.
- . III/ Revenus.
- . IV/ Loyers en fonction des revenus.

-\*-\*-\*-\*

## LIMITES DE L'ETUDE ET METHODE D'APPROCHE.

La principale source d'information dont nous disposons est l'enquête Habitat réalisée par l'INSEE fin 1970.

Cette enquête nous permet d'approcher les loyers en fonction de 7 critères différents :

- Revenus,
- Ethnie,
- Confort,
- Localisation
- Type de logement,
- Nombre de pièces,
- Vétusté.

Par ailleurs le dépouillement des 2.000 dossiers de la "Commission des Loyers" nous permettra de connaître ces loyers en fonction d'un huitième critère : la surface.

A priori, nous pouvons penser qu'il existe de fortes corrélations entre certains de ces critères (ex. : confort et situation). La meilleure approche de notre problème serait donc une analyse factorielle, qui nous permettrait de déterminer les composantes principales des loyers. Nous n'en avons pas les moyens. Nous serons donc conduits à une étude des loyers successivement en fonction de ces 8 variables.

Nous excluons la méthode consistant à faire des croisements de ces variables, car nous serions amenés à étudier des sous-populations trop faibles.

Cependant, nous retiendrons comme critère principal de notre étude le revenu. C'est un critère exogène qui n'a pas une influence directe sur le loyer (excepté peut être pour les hauts revenus), mais c'est le seul qui nous permettra d'analyser le comportement limite des individus en fonction des loyers. Il est évident que les ménages ayant les plus bas revenus ne pourront choisir un appartement en fonction de son confort ou de sa surface, mais regarderont la charge qu'il représente dans leur budget.

..../....

L'analyse ne serait pas complète sans une comparaison des loyers des organismes publics, et des loyers pratiqués par le privé. Nous utiliserons pour cela les loyers pratiqués par la S.I.C.N.C. à la Cité Pierre LENQUETTE. Nous savons qu'ils constituent, à 10% près, une limite inférieure puisque Magenta et Yahoué seront plus chers, Fayard et Tindu II légèrement moins chers.

Il restera à se demander quelle est la précision statistique de l'enquête INSEE. Nous utiliserons diverses méthodes pour en vérifier les résultats.

- Salaires déclarés à l'Office de la Main d'Oeuvre,
- Dossiers déposés à la Commission des Loyers,
- Enquête socio-économique sur les revenus et dépenses des ménages en 1969,
- Part des allocations familiales dans le revenu (statistiques publiées par la CAFAT).

Toutes les statistiques suivantes seront celles de Janvier 1971. Nous ne ferons pas de redressement sur les loyers S.I.C.N.C. de la Cité Pierre Lenquette établis en Juillet 1971, bien que l'indice des loyers ait augmenté de 4% durant la période Janvier-Juillet 1971. Ceci compensera le fait que Fayard et Tindu II seront légèrement moins chers.

-\*-\*-\*-\*

# LOYERS NOUMEA

Date de construction :

- 1 avant 1950
- 2 de 1950 à 1960
- 3 de 1961 à 1965
- 4 de 1966 à 1968
- 5 en 1969 et 1970
- 6 en 1971 et 1972

Loyers  
F.C.F.P.

40.000 F

30.000 F

20.000 F

10.000 F

LOYER MOYEN (COMMISSION DES LOYERS)

LOYER MOYEN (EN 1970)

Population

10%

20%

30%

40%

50%

60%

70%

80%

90%

100%

6

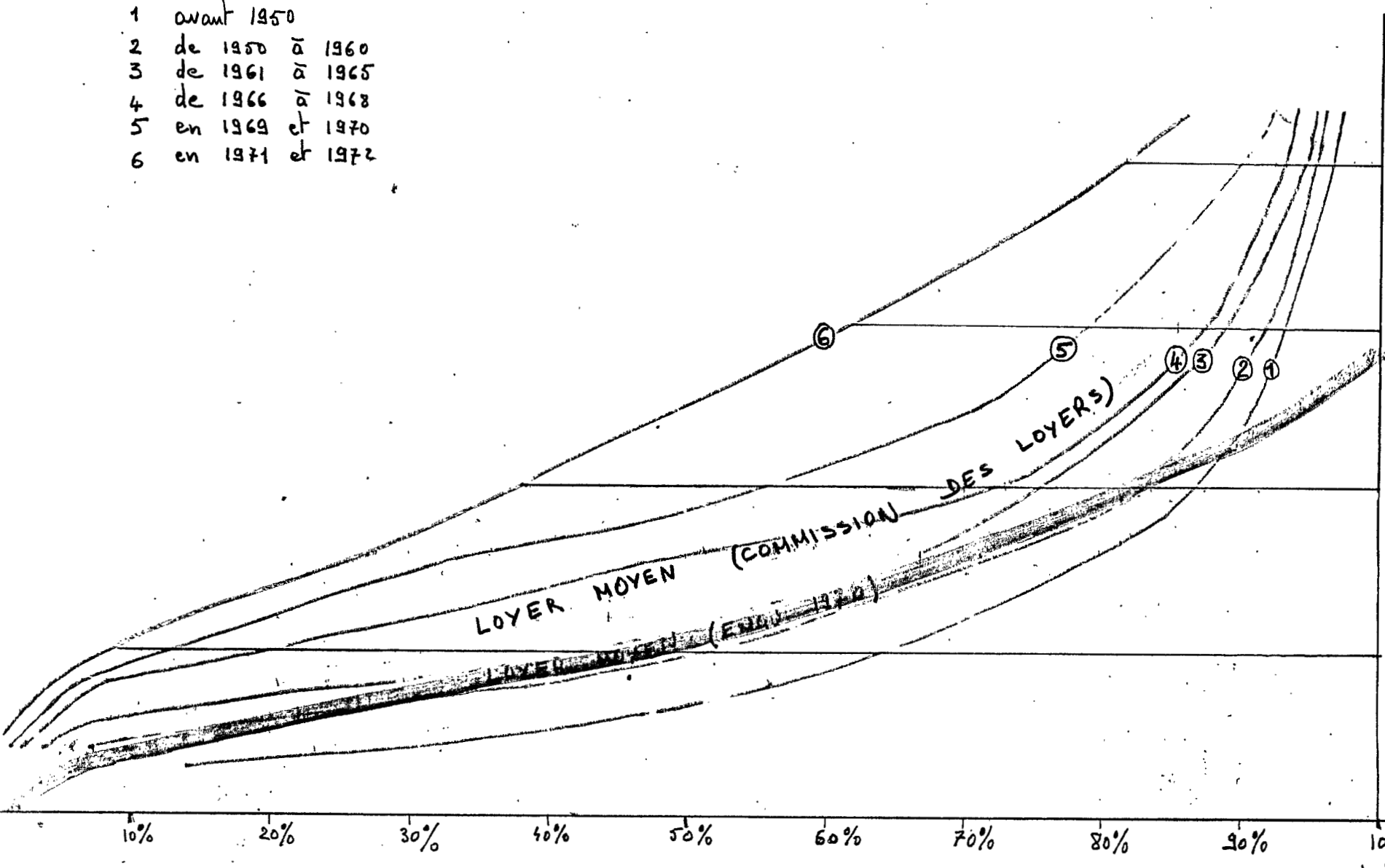
5

4

3

2

1



## 2 LOYERS SUIVANT DIFFERENTS CRITERES.

Il est utile de rappeler d'abord quelques chiffres.

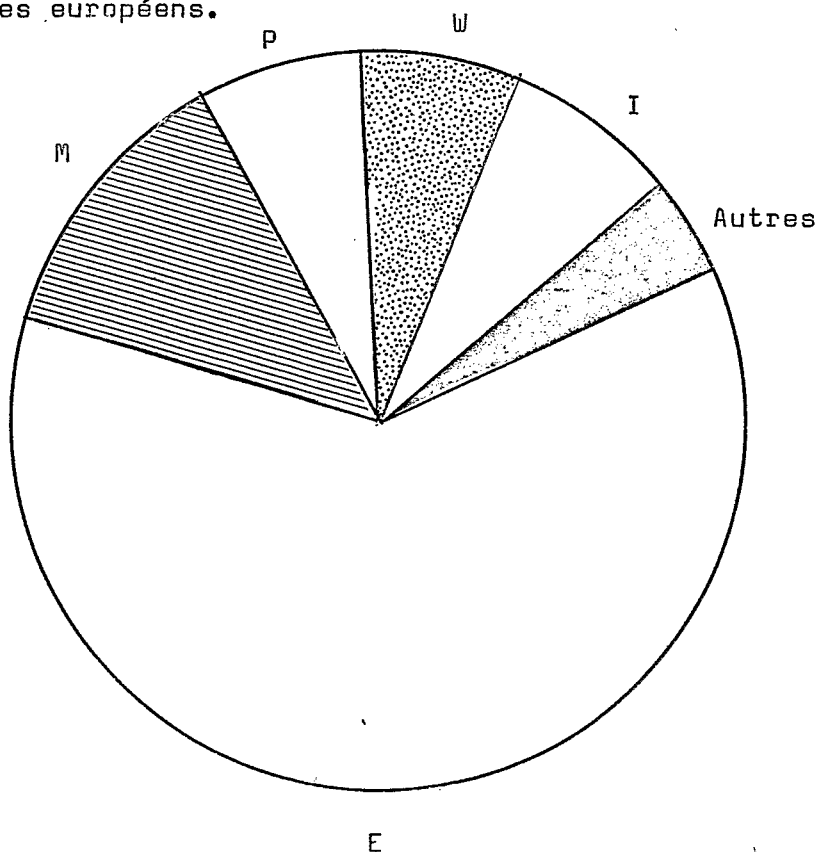
Le parc de logements de Nouméa est estimé, fin 1970, à 11.500 logements. Le mode de jouissance de ces logements se répartit de la façon suivante :

- Propriétaires .....	30%
- En location .....	<u>51%</u>
- Logés en payant par l'employeur .....	4%
- Autres (Hôtels, (Logés complètement par (employeurs ou amis, (Camping etc....	15%

Il y a donc près de 6.000 logements en location à Nouméa.

### 1) Répartition des logements loués selon les ethnies.

La majeure partie des logements loués le sont par des européens.



.../...

(population % cumulé)

90

80

70

60

50

40

30

20

10

Moyenne  
tous revenus

A

A

PART DU REVENU CONSACREE AU LOYER

- selon les tranches de revenus
- tous revenus

C O U R B E I

Part du revenu

10%

20%

30%

40%

H

D

C

D

E

H

G

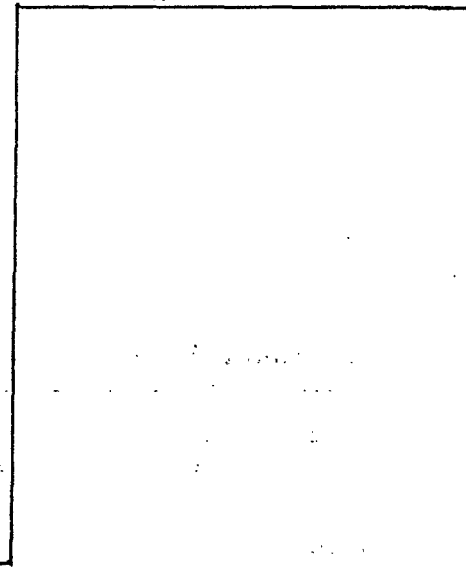
H

F

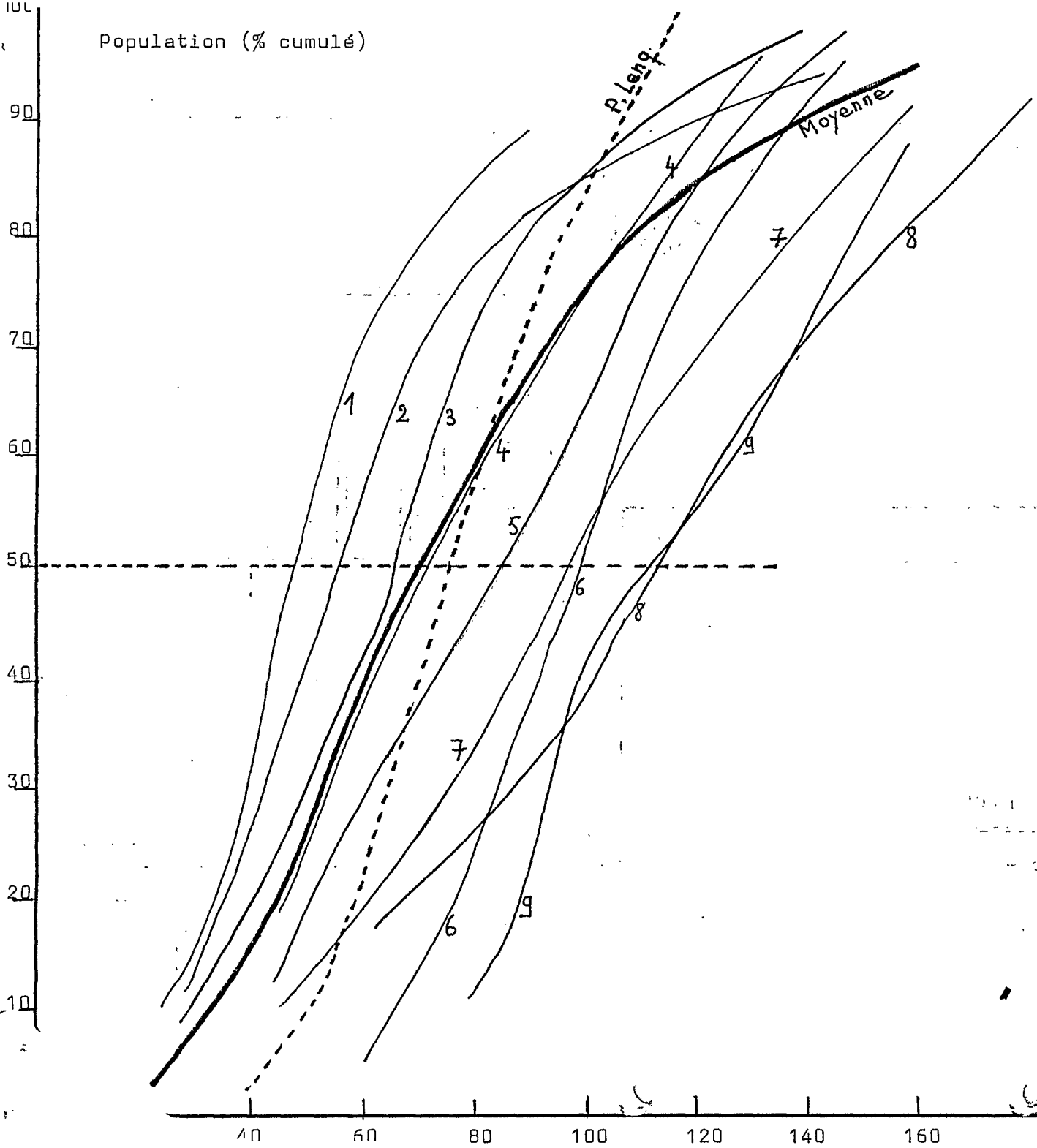
G

B

P



Population (% cumulé)



REPARTITION DE LA POPULATION PAR REVENU

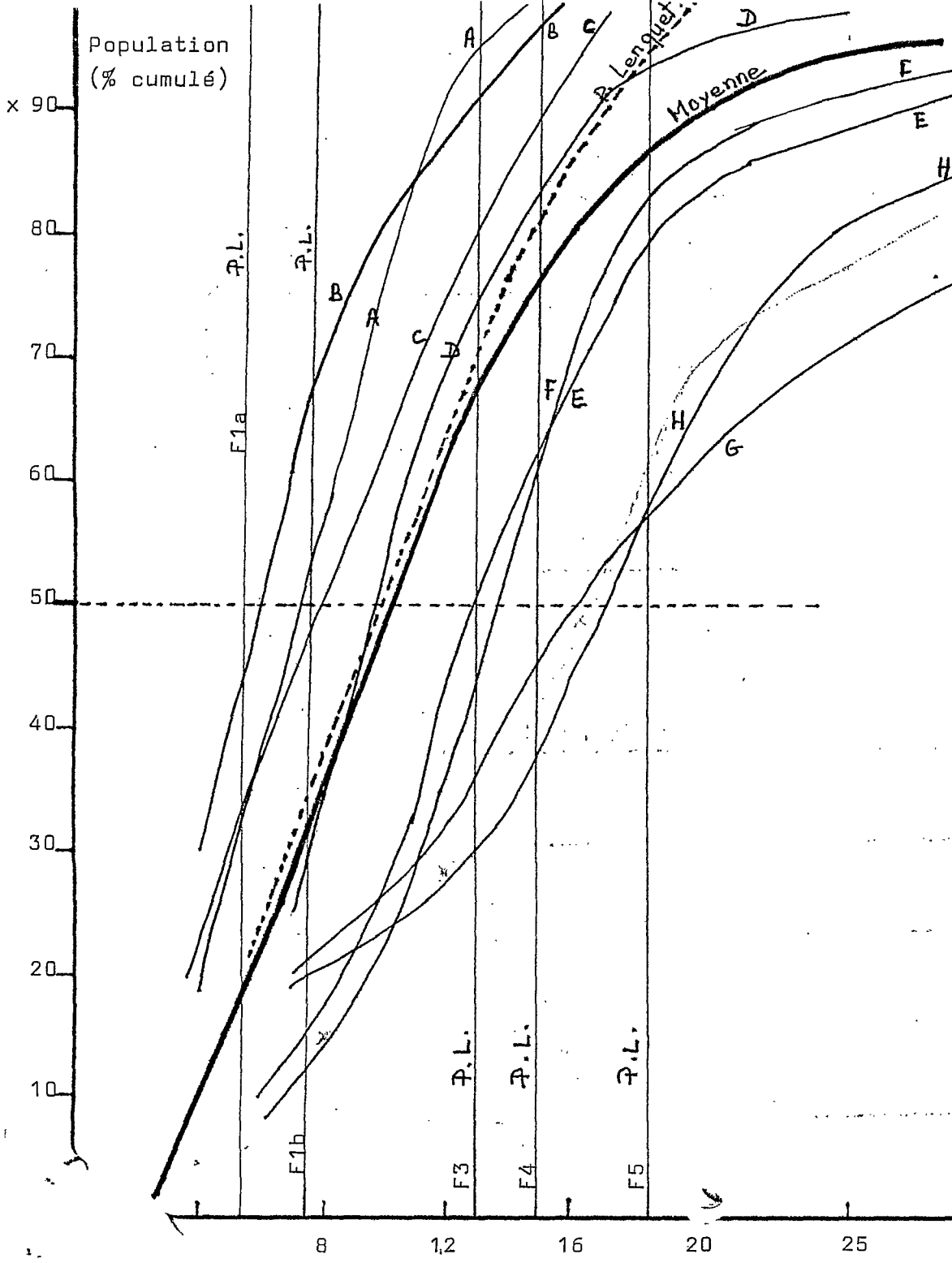
(suivant tranches de loyers payés)

1/	0	à moins de	4.000 F
2/	4	à	8.000 F
3/	8	à	12.000 F
4/	12	à	16.000 F
5/	16	à	20.000 F
6/	20	à	25.000 F
7/	25	à	30.000 F
8/	30	à	40.000 F
9/	40	et plus	

C O U R B E II

Revenus  
Milliers





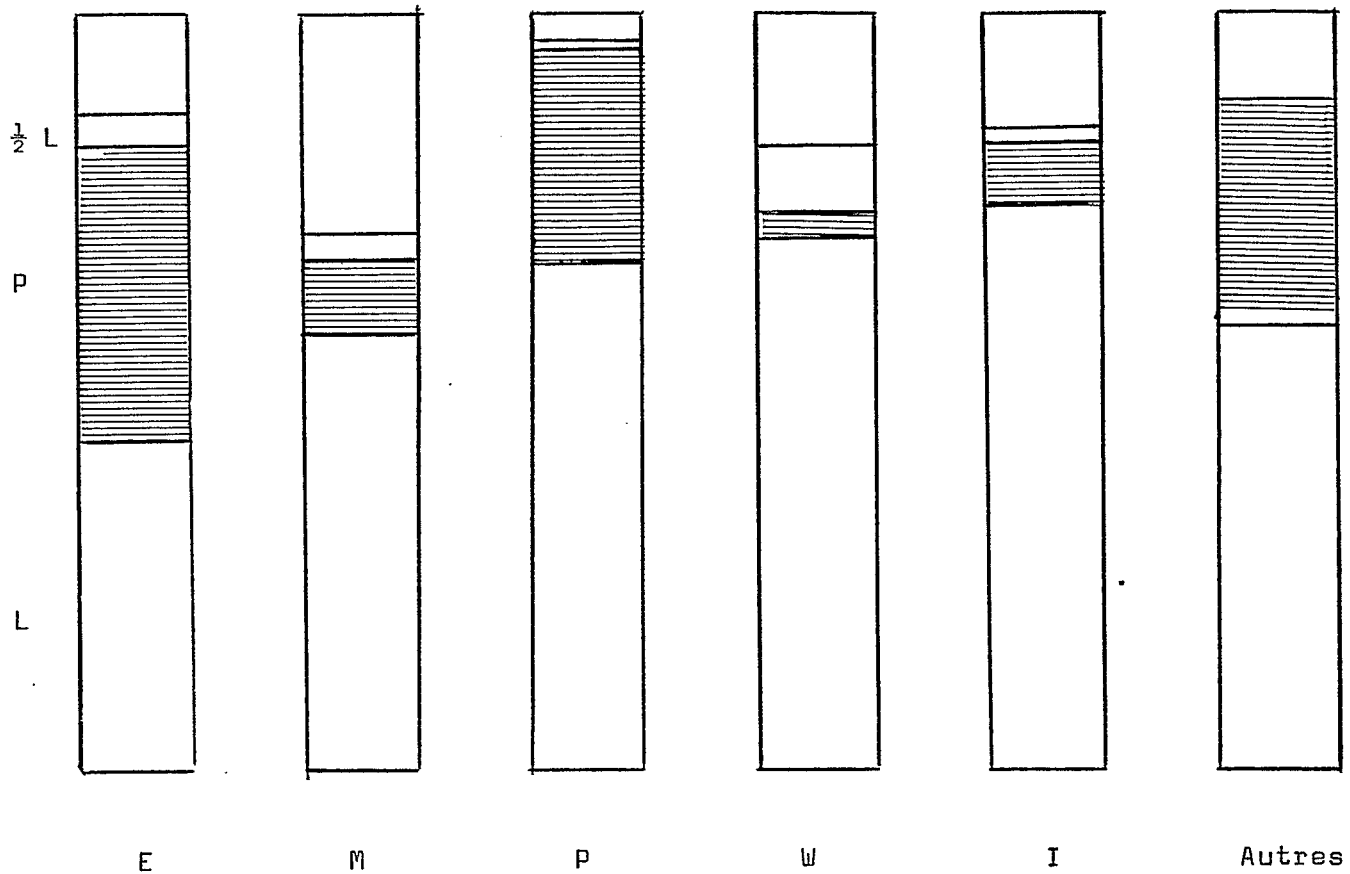
REPARTITION DE LA POPULATION SUIVANT LE LOYER PAYE

PAR TRANCHES DE REVENUS

A/	0	à moins de	20.000 F
B/	20		40.000 F
C/	40		60.000 F
D/	60		80.000 F
E/	80		100.000 F
F/	100		125.000 F
G/	125		150.000 F
H/	150		200.000 F
I/	200	et plus	

C O U R B E III

Ces proportions doivent être rapprochées des populations relatives des diverses ethnies, ce qui nous donne la répartition du mode de jouissance des logements par ethnie suivante :

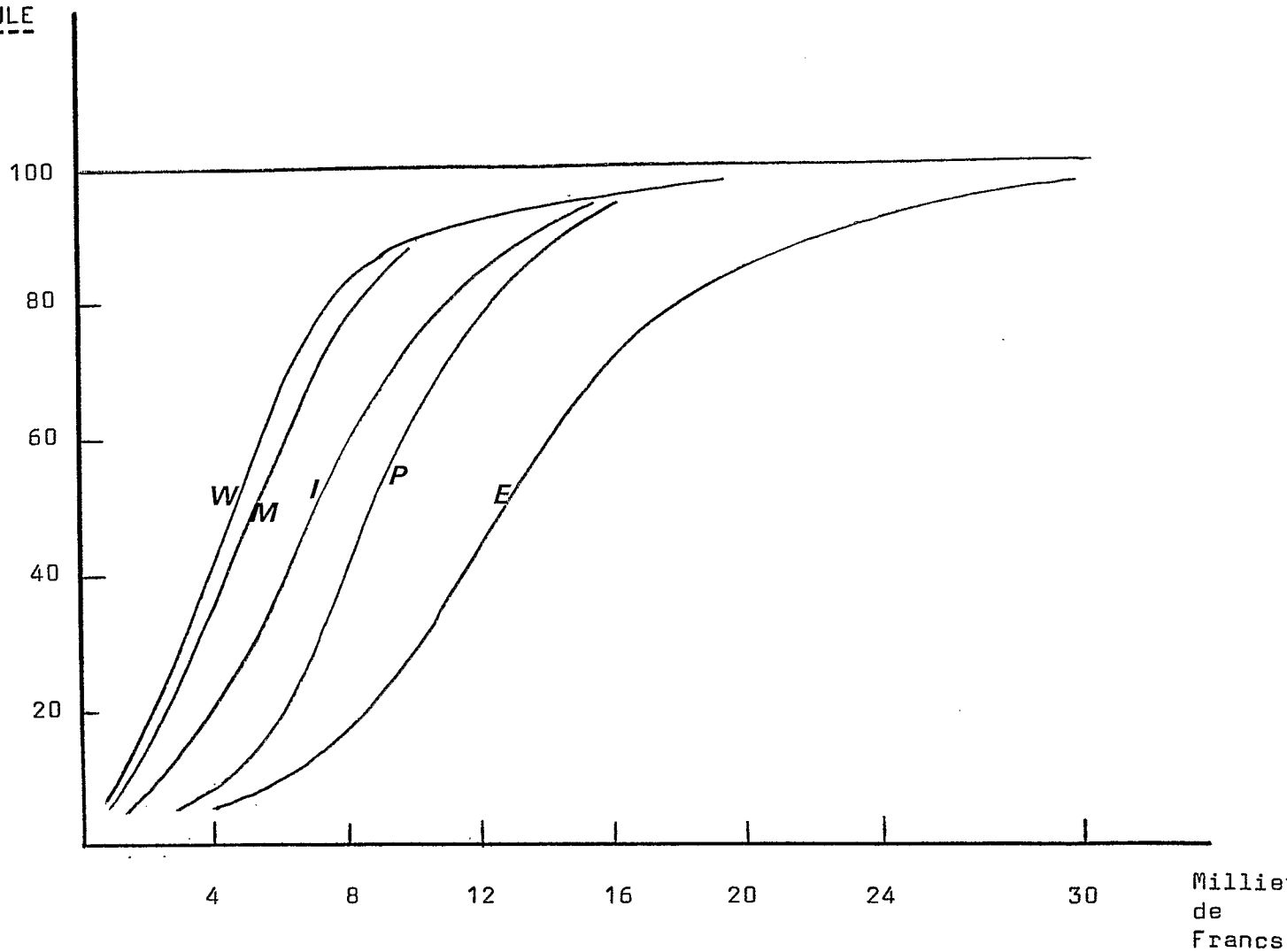


En dehors des européens chez qui la tendance à la propriété est la plus élevée (38%), on trouve un fort pourcentage de propriétaires chez les tahitiens (29%).

.../...

2) Loyers payés suivant les ethnies.

% CUMULE



Les européens et les polynésiens paient les loyers les plus chers. 95% des mélanésiens et des wallisiens paient des loyers inférieurs à 16.000 Frs, et 80%, des loyers inférieurs à 8.000 Frs.

Par contre, 50% des européens paient des loyers supérieurs à 12.000 Frs, et 20 %, des loyers supérieurs à 20.000 Frs.

.../...

3) Eléments de confort

Les polynésiens jouissent à peu près des mêmes éléments de confort que les européens. Mais on notera que 70% des wallisiens et des mélanésiens n'ont pas de toilettes dans leur logement, et que 65% des wallisiens et 40% des mélanésiens n'ont pas d'eau du tout.

Pourcentage de ménages locataires ayant :

Ethnies	Eau dans logement	Toilettes dans logt.	Electricité	Possib. utilis. salle de bains.
Européens	95 %	83 %	98 %	85 %
Mélanésiens	61 %	29 %	80 %	27 %
Wallisiens	36 %	27 %	81 %	56 %
Polynésiens	95 %	75 %	100 %	77 %
TOTAL .....	<u>83 %</u>	<u>66 %</u>	<u>94 %</u>	<u>78 %</u>

4) Localisation.

C'est à l'Anse Vata et à Val Plaisance que les loyers sont les plus élevés (48% supérieurs à 16.000 F/mois) ; dans les secteurs de Montravel et Ducos, ils sont moins chers (58% inférieurs à 8.000 F/mois).

- 16.500 au Motor Pool
- 15.400 à Val Plaisance
- 13.800 à Magenta
- 11.400 au Faubourg Blanchot
- 11.200 au Port
- 10.200 à la Vallée des Colons
- 9.900 au Quartier Latin
- 9.200 à la Vallée du Tir
- 8.200 à Montravel

.../...

5) Type de logement.

La maison individuelle est en moyenne louée beaucoup plus cher.

- Maison individuelle	22.000 F
- Collectif vertical	12.000 F
- Maisons et baraques jumelées	8.000 F

6) Par pièce.

. 1 pièce, loyer inférieur à	..... 12.000 F	..... 82 % des cas
. 2 " " " "	..... 12.000 F	..... 77 % " "
. 3 " " " "	..... 16.000 F	..... 80 % " "
. 4 " " " "	..... 16.000 F	..... 60 % " "
. 5 " " " "	..... 20.000 F	..... 67 % " "

En moyenne, 1 et 2 pièces sont louées	..... 10.000 F
" " 3 " " "	..... 13.000 F
" " 4 " " "	..... 15.000 F
" " 5 " " "	..... 16.000 F

C O N C L U S I O N

Une forte corrélation semble exister entre ethnies et confort ; une corrélation plus faible entre ethnies et situation géographique d'une part, confort et situation géographique d'autre part.

Mélanésiens et Wallisiens sont les plus mal logés ; ils paient aussi les loyers les moins chers.

La moyenne des loyers est de 11.000 F, chiffre que nous allons vérifier sur un échantillon de 100 dossiers déposés à la Commission des Loyers.

### 3 REVENUS DES MENAGES.

#### 1) Composition des revenus.

Nous avons volontairement parlé de revenus et non de salaires, tant les revenus des ménages ont des origines multiples. L'enquête INSEE nous donne la répartition des revenus suivante:

. 1/ Salaire unique .....	21 % .....	2.260
. 2/ Salaire + alloc. familiales ..	27 % .....	2.831
. 3/ Salaires multiples .....	17 % .....	1.724
. 4/ Salaires + autres revenus ....	8 % .....	883
. 5/ Autres revenus uniquement ....	15 % .....	1.521
. 6/ Autres salaires (CM sans sal.)	2 % .....	199
. 7/ Autre revenu princ. + salaire.	7 + .....	740
. 8/ Autres .....	3 % .....	324

On sait par ailleurs que :

- 53 % des ménages n'ont qu'1 actif
- 30 % " " " ont 2 actifs
- 5 % " " " " 3 "
- 3 % " " " " 4 "

soit une moyenne de 1,3 actifs par ménage. Ces chiffres sont cependant difficiles à vérifier.

On remarquera néanmoins qu'au 31 Décembre 1970, sont déclarés à l'Office de la Main d'Oeuvre : . 22.988 hommes  
 . 7.191 femmes,

soit près de 30 % de plus. Compte tenu du fait que 8 % des ménages ont plus de 2 actifs, mais qu'une partie des femmes n'est pas mariée, ce chiffre de 1,3 est tout à fait plausible.

De plus, la CAFAT déclare pour 1970, 9.254 allocataires pour l'ensemble de la Nouvelle-Calédonie, soit environ 40 % des ménages qui ont reçu en moyenne 7.400 F. Il n'y a pas dans ces pourcentages de contradictions importantes avec les pourcentages proposés par l'enquête INSEE.

.../...

2) Répartition des revenus.

Pour simplifier le dépouillement de l'enquête, les revenus ont été séparés en 9 tranches.

Suivant la composition des revenus, nous trouvons la répartition suivante :

(Milliers de France)

	0/20	20/40	40/60	60/80	80/100	100/125	125/150	150/200	200 & +
Sal. unique	6	29	26	15	10	8	2	2	1
Sal. + alloc. familiales		9	30	24	15	12	4	4	9
Sal. Multipl.		8	14	19	21	17	10	8	2
Sal. + autres revenus	1	6	25	17	19	16	7	9	2
Autres reven. uniquement	18	9	18	13	12	14	2	4	
Autres sal.		11	17	30	5	13	8	6	
Autres reven. principal.		1	10	12	14	33	9	13	6
Autres	43	14				14	14	14	
<u>T O T A L ...</u>	<u>4%</u>	<u>12%</u>	<u>23%</u>	<u>18%</u>	<u>14%</u>	<u>14%</u>	<u>5%</u>	<u>5%</u>	<u>3%</u>

Dans la suite de l'étude, nous emploierons une méthode de recherche des moyennes par la médiane, ce qui permet de lever le biais dû aux très fortes valeurs.

Nous observons ainsi un revenu moyen d'environ 70.000 F. (Le revenu est de 85.000 F dans l'enquête habitat, la méthodologie de recherche étant basée sur une moyenne arithmétique).

Le salaire unique moyen est de 60.000 F. La différence paraît faible. Elle s'explique par le fait que les salariés ayant un salaire élevé peuvent se contenter d'un salaire unique.

4 % des ménages ont un revenu inférieur à 20.000 F, 16 % un revenu inférieur à 40.000 F et plus de 25 % un revenu supérieur à 100.000 F.

3) Contrôle.

Nous avons introduit ce chapitre sur les revenus dans le seul intérêt d'en contrôler les chiffres. Disons tout de suite qu'il serait illusoire de vouloir rechercher une précision supérieure à 10 %, voire 20 %. Le fait que les instruments de contrôle dont nous disposons s'appliquent à des populations différentes, en est une des causes essentielles. Par ailleurs, nous pourrions connaître des salaires, mais il sera difficile d'approcher les revenus. Nous avons donc exercé 3 types de contrôles :

a/ Le nickel.

La Société Le Nickel déclare en 1970, pour l'ensemble de son personnel, un salaire mensuel moyen de 60.780 F (information recueillie au bureau des statistiques).

Compte tenu du fait que les salaires du Nickel sont plus élevés qu'ailleurs et qu'il s'agit d'un salaire unique moyen et non d'un revenu moyen du ménage, la comparaison avec les 70.000 F est tout à fait vraisemblable.

b/ Salaires déclarés à l'Office de la Main d'Oeuvre.

Ces salaires sont établis au titre des conventions collectives ; ils constituent donc un minimum.

Examinons le salaire minimum dans chacune des branches professionnelles au mois de Juillet 1970.

	Manoeuvres			Salaire Minimum Juil.70	Masse Salariale
	Hommes	Femmes	TOTAL		
• Sect. Publ.	1370	182	1552	22.557	35.000.000
• Métallurgie	678	18	696	24.553 <sup>1</sup>	16.800.000
• Bâtiment	2598	25	2623	16.899	44.500.000
• Ind. diverses	1118	76	1194	18.784	22.400.000
• Commerce	1205	473	1678	15.053 <sup>2</sup>	25.100.000
• Mines	1513	20	1533	19.100	29.300.000
• Prof. libér.	(121)	(91)	(212)	16.000 <sup>3</sup>	3.400.000
• Transports	(631)	(18)	(649)	16.000 <sup>4</sup>	10.400.000
• Agri. Elev.	(331)	(55)	(386)	14.000 <sup>5</sup>	5.400.000

1 : Doniambo

2 : 1ère catégorie

3/4/5 : en Décembre 1969



Au salaire net s'ajoutent de nombreuses indemnités, ainsi que des heures supplémentaires (surtout dans le bâtiment).

A titre d'exemple, les indemnités perçues à la Société Le Nickel sont les suivantes (source conventions collectives).

- Indemnité d'emploi de 25 % (p.c. du 1/3/69)
- Prime de productivité de 15 %
- Prime de logement de 1.500 F pour les célibataires et 2.500 F pour les chargés de famille.
- Prime d'ancienneté de 1 % pour 2 années de service.
- Prime spéciale de 10 % aux travailleurs des services à caractère continu.
- Prime de travaux pénibles et feux continus de 5% pour une partie du personnel.

Le salaire minimum moyen est donc de 22.000 F. Il touche environ 30 % des salariés (ceux-ci auront donc en général d'autres sources de revenus). 8 % seulement des salariés ont un salaire inférieur à 20.000 F ; ce sont les manoeuvres (commerce, professions libérales, transports, agriculture, pêche).

Ce chiffre est compatible avec les 6 % ayant un salaire unique inférieur à 20.000 F, ainsi qu'avec les 4 % ayant un revenu inférieur à 20.000 F.

Une enquête socio-économique réalisée en 1969 par l'INSEE sur les revenus et dépenses des ménages donnait un revenu moyen annuel par ménage à Nouméa :

- pour les Européens de ..... 745.800
- " " Mélanésiens de ... 378.000
- " " Wallisiens de .... 429.000
- " " Polynésiens de ... 542.000

soit un revenu moyen annuel de 650.000 F. Compte tenu de l'augmentation du coût de la vie en 1970, ces revenus confirment ceux fournis par l'INSEE, dans la limite de la précision que nous avons choisie.

.../...

C O N C L U S I O N

Nous accorderons une valeur aux résultats statistiques concernant les tranches basses et moyennes de revenus.

L'inconnue est plus grande par contre pour les salaires supérieurs à cette moyenne de 70.000 F. Nous éviterons donc de tirer des conclusions trop importantes sur ces sous-populations.

\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_

#### 4 LOYERS EN FONCTION DES REVENUS.

L'étude repose sur l'observation de 3 courbes.

- 1/ Part du revenu consacré au loyer.
- 2/ Répartition de la population suivant le revenu (par tranche de loyers payés).
- 3/ Répartition de la population suivant le loyer payé (par tranches de revenus).

##### 1/ Observation de la courbe 1.

Le loyer représente en moyenne 15 % de la charge familiale ce qui est relativement faible. Pour 80 % de la population, cette charge est inférieure à 20 % du revenu. Cependant, il atteint dans certains des cas 40 % de la charge (!!).

##### 2/ Observation des courbes 2 et 3.

Le loyer moyen à Nouméa se situe autour de 10.000 F et correspond à un revenu moyen de 70.000 F (calcul par la médiane).

80 % des ménages paient un loyer inférieur à 16.000 F.

Le profil des locataires de Pierre Lenquette est comparable au profil moyen de la population : 30 % de ces locataires gagnent moins de 50.000 F.

70 % des ménages paient des loyers plus faibles que les loyers des F 3 de la Cité Pierre Lenquette.

---

#### C O N C L U S I O N

Il semble donc que pour 80 % de la population, la charge locative par rapport à ses revenus ne soit pas excessive (inférieure à 15 %).

.../...

On a vu d'ailleurs dans l'enquête Habitat que les ménages étaient prêts à consentir un effort important pour améliorer leurs conditions de logement.

Le problème concerne surtout ceux dont les revenus sont les plus bas (inférieurs à 40.000 F). Il apparaît que cette population ne pourra acquérir, dans l'ensemble des programmes publics actuellement en cours, que des studios, à moins d'un effort financier excessif.

Cette population composée surtout de Mélanésiens et de Wallisiens préférera dont les 1.500 logements insalubres actuellement recensés à Nouméa, ou ira envahir des logements trop petits comme cela se passe déjà à Port N'Géa ou Pierre Lenquette.

Les organismes publics doivent-ils continuer à construire des logements qui n'ont pas un caractère social ? Ils contribuent en tout cas à compenser le déficit de production du privé.

En 1975, ce déficit devrait être résorbé. Devra-t-on attendre cette date pour faire du logement social ? Un effort public d'un autre type ne pourrait-il pas être consenti pour les 1000 ménages ayant des revenus inférieurs à 30.000 F ? (plus peut-être une partie des Néo-Hébridais de la base-vie réintégrés maintenant à la population).

Cet effort devrait tenir compte du fait que le salaire n'est pas la seule source de revenus et si en 1970, 30 % des salariés avaient un salaire d'environ 21.000 F, 16 % seulement des ménages avaient un revenu inférieur à 40.000 F.

Il resterait à déterminer si ces coûts de location ne sont pas excessifs par rapport à la valeur réelle des logements loués, ce qui n'est pas le but de cette note.