

Réflexions sur la Méthode de l'Enquête des Bâtiments d'Habitation

Song, Youngsop

Département d'Architecture

〈Résumé〉

En 1960 et 1970, le gouvernement a déjà effectué le recensement de logements et le résultat publié semble avoir servi à la base de la politique de construction en matière de logements, mais il nous semble qu'une enquête par sondage plus détaillée portant sur des aspects qualitatifs de logements est nécessaire pour l'estimation des besoins réels en logements, étant donné qu'un nombre important de logements existants sont d'une mauvaise qualité.

Dans ce papier, nous avons élaboré un questionnaire de l'enquête par sondage sur la qualité du logement et le plan de son dépouillement qui pourraient mieux révéler les qualités de logements de notre pays.

住宅調査方法에 대한 小考

송 영 sop
건축학과

〈요 약〉

정부의 주택정책에 따라 주택공사를 비롯한 공공기관과 개인 기업에 의해서 많은 주택들이 건설되고 있음에도 불구하고 우리나라 주택의 신규수요는 계속 증가되고 있다. 이러한 주택의 수요량을 파악 하기 위하여 경제 기획원은 이미 두차례에 걸쳐 (1960년과 1970년) 전국의 주택 조사를 한바있다. 이 주택 조사결과에 의해서 전국의 내탁거인 주택사정과 부족량을 파악 할수 있었다. 그러나 많은 수의 주택들이 너무 낡았거나 또는 주거 생활의 최저 기준에도 훨씬 못미치는 불량 주택임을 감안 할때 단순히 전국의 가구수와 주택수의 차이 만으로 주택의 부족량을 추정한다는 것은 합당하지 못하다. 보다 장기 적이고 실효성있는 주택정책의 수립을 위해서는 주택의 질적인 면에 보다 중점을 둔 주택조사를 해야 할것으로 생각된다. 이를 위해서 보다 상세하고 분석적인 조사방법을 모색했다.

I. Introduction

Dans notre pays, les besoins en logements augmentent continuellement d'année en année à la suite de l'évolution de la population et du nombre de ménages, de l'urbanisation et de l'amélioration du niveau de vie. Ces besoins en logements sont plus grands dans des villes,

surtout dans de grandes villes, que dans des régions rurales. Selon le recensement effectué en 1970, près de 1,500 milles ménages n'ont pas de logement en propre dans tout le pays. Le taux d'insuffisance de logements est plus de 25% pour le pays, près de 50% pour les trois plus grandes villes, c'est-à-dire, Séoul, Pusan et Taegou. Autrement dit, presque la moitié de la population de ces villus n'ont pas leurs

maisons. Ce n'est pas tout. Ce qui est plus grave encore est qu'un nombre considérable de logements existants sont d'une qualité mauvaise ou même inhabitables.

Le gouvernement a déjà effectué le recensement de logements en 1960 et 1970, et le résultat publié semble avoir servi à l'élaboration de la politique de construction de logements. Les éléments enquêtés lors de recensement en 1970 ont été suivants; le type de logement, le type de bâtiment, l'année de construction, le titre d'occupation, la superficie totale de planchers, les équipements domestiques, l'usage du bâtiment, les matériaux de murs et de toiture, le système d'adduction d'eau, le type d'éclairage, le type de W.C. et le combustible de la cuisine.

Par la statistique de ce recensement, nous pouvons saisir la situation globale et les besoins quantitatifs en logements. Toutefois il nous semble que l'enquête devrait être plus détaillée, portant sur les aspects qualitatifs de logements pour estimer les besoins réels en logements, étant donné qu'un nombre important de logements existants sont d'une très mauvaise qualité comme nous l'avons dit plus haut.

Dans ce rapport, nous proposons un questionnaire plus détaillée pour l'enquête par sondage sur la qualité du logement en nous basant sur nos expériences à l'étranger.

Le but principal de ce rapport n'étant pas d'établir les normes minimales d'habitabilité d'un logement ni de rechercher une technique d'échantillonnage, nous nous limiterons aux problèmes de questionnaire.

II. Méthodologie

Il s'agit d'une enquête par sondage sur la qualité du logement portant sur un échantillon de 10% de tous les logements.

L'organisation de l'enquête, l'entraînement des enquêteurs, les plans de questionnaires et de l'échantillonnage et le dépouillement devront être minutieusement préparés par un organisme

public spécialisé en ce domaine, indépendamment du recensement général de la population.

A notre avis, la Coopération de l'Habitation de la Corée est l'organisme public qui convient le mieux à entreprendre ces travaux.

Les enquêteurs visiteront chaque logement et interrogeront un des occupants capable de répondre au questionnaire. Certaines choses devront être examinées ou mesurées par l'enquêteur lui-même.

Pour réduire au minimum le risque de subjectivité, les enquêteurs doivent être dûment entraînés pendant une durée suffisante. Des séminaires et des visites de quartiers pilotes auront lieu.

Nous donnons ci-dessous l'explication de quelques termes employés dans ce rapport pour éviter toute confusion;

- le logement; la maison ou une partie de maison destinée à l'habitation du ménage ou utilisée comme telle.
- le ménage; une unité simple ou collective, constituée soit par une personne vivant seule, soit par la réunion de deux ou plusieurs personnes qui, unis ou non par des liens de famille, résident habituellement dans une même habitation et y ont une vie commune.
- la pièce d'habitation; les locaux principaux du logement, destinés à l'habitation. Les chambres à coucher, le séjour, la salle à manger, et le cabinet de travail entrent dans cette catégorie, mais le couloir, le hall d'entrée, la salle de bain, la toilette, les remises, la cuisine et le balcon sont exclus.
- le nombre effectif et le nombre théorique de logements; si une maison unifamiliale, prévue comme telle, est occupée par deux ménages, le nombre effectif de logements est deux et le nombre théorique de logements est un.

1. Plan de Questionnaire

Les questionnaires qui seront remplis par les enquêteurs lors de visites aux logements à enquêter porteront les questions concernant les éléments suivants; la qualité du site, l'âge du bâtiment, les caractéristiques du bâtiment, l'équipement, la capacité du logement, la superficie du logement, la taille et la structure des ménages occupants, la profession du chef de ménage, les loyers et la salubrité ou l'habitabilité du logement.

Aucun élément d'ordre humain ne serait considéré (par exemple, des besoins psychologiques, culturels ou sociologiques, etc.). Seules des données matérielles physiques seront admises pour juger la qualité du logement.

Nous en donnons ci-dessous le détail.

Questionnaire de l'enquête par sondage

1) Aspects qualitatifs du site; il s'agit d'examiner si le logement ne se situe dans une zone impropre à l'habitation.

-zone déclarée impropre ou insalubre à l'habitation par la municipalité.

-versants trop raids sans possibilité d'accès en véhicule.

-zone marécageuse ou susceptible à l'inondation.

-zone fortement polluée par l'industrie.

-zone susceptible à un danger d'effondrement de terrain.

-autres caractères néfastes.

2) Caractéristiques du bâtiment;

2.1) époque d'achèvement du bâtiment;

-avant 1945

-de 1946 à 1950

-de 1951 à 1960

-de 1961 à 1970

-après 1970

(à noter les bâtiments d'une valeur historique)

2.2) valeur vénale (pour les immeubles collectifs, la valeur d'un logement.)

2.3) type de bâtiment;

-bâtiment destiné exclusivement à l'habitation;

-unifamilial

-à appartement (y compris maisons en rangée)

-bâtiment destiné à l'habitation et à d'autres usages aussi

-bâtiment non destiné à l'habitation, mais contenant accessoirement un ou plusieurs logements

2.4) usage professionnel;

-commerce

-agrculture, horticulture, élevage

-industrie

-bureaux

-entrepotage, transport, garage

-autres

-sans objet

2.5) accès au bâtiment;

-accès convenable

-accès insuffisant (impasse trop longue, ruelle trop étroite pour les véhicules, accès en pente trop raide ou par escalier, etc.)

2.6) nombre de niveaux;

(à indiquer le nombre d'ascenseurs pour les bâtiments de plus de cinq étages.)

2.7) nombre théorique de logements

2.8) nombre effectif de logements

2.9) nombre de logements inoccupés

2.10) état de toiture;

-bon, -améliorable,

-non améliorabile

2.11) état de murs;

-bon, -améliorable,

-non améliorabile

2.12) matériaux de toiture;

-pailles -tuiles

-ardoise -béton armé

-métal -autres

2.13) matériaux des murs extérieurs;

-bois

-terre ou briques en terre ou pierres naturelles

-blocs en ciment

-pierres taillées

- béton armé
 - briques rouges
 - autres
- 2.14) état d'insonorisation; (pour les immeubles collectifs)
- bon,
 - assez bon,
 - mauvais (on entend les voisins)
- 2.15) superficie de terrain (pour les maisons unifamiliales);
- moins de 50 pyoungs,
 - de 51 à 100 py.
 - de 101 à 150 py.
 - de 151 à 200 py.
 - plus de 200 py.
- 2.16) taux d'occupation du sol (rapport surface bâtie/surface de terrain)
- 3) Caractéristiques du logement:
- 3.1) situation (le niveau où se situe le logement)
- 3.2) caractères résidentiels;
- résidence principale,
 - résidence de weekend, de vacances,
 - résidence de semaine (pied-a-terre occupé par des travailleurs ou des étudiants, etc.)
 - autres
- 4) Capacité du logement
- 4.1) nombre de pièces d'habitation (cuisine, W.C., couloirs, hall d'entrée, remises non compris).
- 4.2) superficie habitable totale;
- moins de 5 py.
 - de 6 à 10 py.
 - de 11 à 15 py.
 - de 16 à 20 py.
 - de 21 à 25 py.
 - de 26 à 30 py.
 - plus de 30 py.
- 4.3) superficie totale de plancher
- 4.4) superficie de la cuisine;
- moins de 2 py.
 - de 2 à 3 py.
 - de 3 à 4 py.
- pe 4 à 5 py.
 - plus de 5 py.
 - pas de cuisine
- 4.5) nombre de pièces insuffisantes;
- cuisine de moins de 2 pyoungs,
 - chambre à coucher de moins de 2 pyoungs,
 - chambre à coucher d'une hauteur sous plafond inférieure à 2.1 metres,
 - pièces sans fenêtres,
 - d'autres pièces d'habitation de moins de 3 pyoungs, d'une hauteur sous plafond inférieure à 2.1 metres, sans fenêtres. (Le seuil donné est indicatif. Il faut le définir.)
- 4.6) le nombre de pyoungs ou metres carrés de la surface habitable par personne;
- de moins de 2 py.
 - de 2 à 3 py.
 - de 3 à 4 py.
 - de 4 à 5 py.
 - de 5 à 6 py.
 - de plus de 6 py.
- 4.7) le nombre de personnes par pièce;
- moins d'une personne,
 - de 1 à 2 personnes,
 - de 2 à 3 personnes,
 - de 3 à 4 personnes,
 - plus de quatre personnes.
- 5) Aspects qualitatifs du logement
- 5.1) accès au logement (Il s'agit la circulation entre l'entrée du bâtiment et la première porte donnant sur les pièces d'habitation.);
- accès convenable,
 - accès inconvenable
- 5.2) état de plancher;
- bon,
 - améliorable,
 - non améliorabile.
- 5.3) état d'enduit;
- bon,
 - améliorable,
 - non améliorabile.

-année de naissance.

7.2) profession du chef du ménage et du conjoint(e),

-profession salariée et appointée,

-profession indépendante,

-personne non active,

-personne en chômage.

(Ces catégories devront être subdivisées.)

7.3) revenus du chef du ménage;

-moins de 50,000 par mois,

-entre 50,000 et 100,000,

-entre 100,000 et 200,000,

-plus de 200,000

7.4) enfants et autres membres du ménage
(à indiquer leur nombre).

8) Loyers ou charges

8.1) titre d'occupation;

-propriétaire,

-copropriétaire,

-locataire,

-usufruitier,

-occupation gratuite,

-logement inoccupé.

8.2) durée d'occupation

8.3) qualité du propriétaire;

-un particulier,

-une société privée,

-la Coopération d'Habitation de Corée,

-autres pouvoirs publics.

8.4) loyer ou charge mensuel.

8.5) année d'entrée en possession.

8.6) remboursement mensuel et sa durée
(pour les logements acquis par l'emprunts).

9) Conclusion

-logement salubre et habitable,

-logement salubre mais inconfortable,

-logement insalubre pouvant être rendu habitable,

-logement insalubre à démolir.

(Pour les maisons unifamiliales prévues comme telles mais occupées par deux ou plusieurs ménages, il faut noter si elles

seront suffisantes pour un seul ménage.)

La salubrité et l'habitabilité du logement pourront être jugées par le mécanisme mathématique de la cotation (la cote pour chaque élément enquêté doit être pondérée selon son importance). Si nécessaire, le jugement final serait porté après une vérification sur place par des enquêteurs professionnels convenablement entraînés.

Les critères d'insalubrités et les normes minimales d'habitabilité devront être établis après une étude minutieuse en tenant compte de la situation socio-économique de notre pays.

A titre indicatif, nous donnons quelques critères pour juger l'insalubrité non améliorable du logement;

-la vétusté ou une mauvaise mise en oeuvre compromettant la stabilité de l'immeuble,

-les matériaux employés ou une mauvaise mise en oeuvre n'assurant pas une protection suffisante contre l'intempérie,

-l'absence de l'installation sanitaire,

-l'humidité permanente et généralisée dans les locaux,

-la superficie habitable en dessous des normes minimales (à définir celles-ci.)

-l'éclairage et l'ensoleillement nettement insuffisants,

-les logements construits dans une zone impropre à l'habitat,

-les logements construits sans l'autorisation,

-les logements se trouvant dans un bâtiment inadapté à l'habitation.

Les logements qui ont un des défauts suivants seront jugés inconfortables;

-une maison ou un appartement prévu unifamilial mais partagé en deux ou plusieurs logements,

-l'accès incommode,

-l'absence d'installation électrique,

-la cuisine trop petite et insalubre,

-l'absence de point d'eau potable dans le logement.

-la superficie par personne insuffisante.

2. Plan de Dépouillement

Les questionnaires recueillis seront dépouillés à la façon suivante;

- 1) Pour la conclusion;
 - répartition géographique (c'est-à-dire, par province et par ville) des logements selon leur état de salubrité.
- 2) Pour aspects qualitatifs du site;
 - répartition des logements qui se situent dans les zones impropres à l'habitation.
- 3) Pour les caractéristiques du bâtiment;
 - 3.1) répartition des bâtiments selon l'époque d'achèvement du bâtiment (âge du bâtiment).
 - 3.2) relation entre la salubrité de logement et l'âge de bâtiment.
 - 3.3) répartition des bâtiments selon la valeur vénale.
 - 3.4) relation entre la salubrité de logement et la valeur vénale.
 - 3.5) répartition des bâtiments selon le type de bâtiment et le nombre de logements qu'il comprennent.
 - 3.6) relation entre la salubrité de logement et le type de bâtiment.
 - 3.7) répartition des bâtiments selon leur usage professionnel.
 - 3.8) répartition des bâtiments selon leur état d'accès.
 - 3.9) répartition des bâtiments selon le nombre de niveaux.
 - 3.10) répartition des bâtiments selon le nombre théorique de logements.
 - 3.11) nombre théorique et nombre effectif de logements par catégorie d'immeuble.
 - 3.12) répartition des logements inoccupés selon la salubrité.
 - 3.13) répartition des logements selon la durée d'occupation.
 - 3.14) répartition des bâtiments selon leur état de toiture.
 - 3.15) relation entre la salubrité de logement et l'état de toiture.
 - 3.16) répartition des bâtiments selon leur état de murs.
 - 3.17) relation entre la salubrité de logement et l'état de murs.
 - 3.18) répartition des bâtiments selon les matériaux de murs.
 - 3.19) relation entre la salubrité de logement et les matériaux de murs.
 - 3.20) répartition des bâtiments selon les matériaux de toiture.
 - 3.21) relation entre la salubrité de logement et les matériaux de toiture.
 - 3.22) répartition des bâtiments selon l'état d'insonorisation (pour les immeubles collectifs).
 - 3.23) relation entre l'état d'insonorisation et les matériaux de murs.
 - 3.24) répartition des bâtiments selon leur superficie de terrain (pour les maisons unifamiliales).
 - 3.25) répartition des bâtiments selon le taux d'occupation du sol (pour les maisons unifamiliales).
 - 3.26) relation entre la salubrité de logement et le taux d'occupation du sol.
- 4) Pour la capacité du logement;
 - 4.1) répartition des logements selon le nombre des pièces d'habitation.
 - 4.2) relation entre la salubrité de logement et le nombre des pièces d'habitation.
 - 4.3) répartition des logements selon leur surface habitable totale.
 - 4.4) relation entre la salubrité de logement et la surface habitable totale.
 - 4.5) répartition des logements selon leur superficie totale de plancher.
 - 4.6) relation entre la salubrité de logement et la superficie totale de plancher.
 - 4.7) répartition des logements selon la surface de la cuisine.
 - 4.8) relation entre la salubrité de logement et la surface de la cuisine.

- 4.9) répartition des logements selon le nombre des pièces insuffisantes.
- 4.10) relation entre la salubrité de logement et le nombre des pièces insuffisantes.
- 4.11) répartition des logements selon l'état de surpeuplement.
- 4.12) relation entre la salubrité de logement et l'état de surpeuplement.
- 4.13) répartition des logements selon le nombre de mètres carrés par personne et le nombre de personnes par pièce.
- 4.14) relation entre la salubrité de logement et le nombre de mètres carrés par personne et le nombre de personnes par pièce.
- 5) Pour les aspects qualitatifs du logement;
- 5.1) répartition des logements selon l'état de l'accès.
- 5.2) relation entre la salubrité de logement et l'état de l'accès au logement.
- 5.3) répartition des logements selon l'état de plancher.
- 5.4) relation entre la salubrité de logement et l'état de plancher.
- 5.5) répartition des logements selon l'état d'enduit.
- 5.6) relation entre la salubrité de logement et l'état d'enduit.
- 5.7) répartition des logements selon l'état d'humidité.
- 5.8) relation entre la salubrité de logement et l'état d'humidité.
- 5.9) répartition des logements selon l'état d'escalier.
- 5.10) relation entre la salubrité de logement et l'état d'escalier.
- 5.11) répartition des logements selon l'état de fenêtres (proportion surface baies/surface planchers).
- 5.12) relation entre la salubrité de logement et l'état de fenêtres.
- 5.13) répartition des logements selon l'état d'ensoleillement.
- 5.14) relation entre la salubrité de logement et l'état d'ensoleillement.
- 5.15) répartition des logements qui ont une communication directe entre le logement et un local occupé par des animaux.
- 6) Pour les équipements;
- 6.1) répartition des logements selon le système d'adduction d'eau potable.
- 6.2) répartition des logements selon le lieu d'approvisionnement en eau potable.
- 6.3) répartition des logements sans installation électrique.
- 6.4) répartition des logements selon le système d'évacuation des eaux usées.
- 6.5) relation entre la salubrité de logement et le système d'évacuation des eaux usées
- 6.6) répartition des logements selon le type de w.c. (usage exclusif ou non, le lieu d'emplacement, avec chasse ou non).
- 6.7) relation entre la salubrité de logement et l'équipement en w.c.
- 6.8) répartition des logements selon le type de salle de bain.
- 6.9) répartition des logements selon le combustible de la cuisine.
- 6.10) répartition des logements selon le système de chauffage.
- 6.11) relation entre la salubrité de logement et le système de chauffage.
- 6.12) répartition des logements selon d'autres équipements domestiques
- 7) Pour le ménage;
- 7.1) répartition des chefs de ménage selon leur état civil, sexe et année de naissance.
- 7.2) répartition des chefs de ménage selon leur profession.
- 7.3) relation entre la salubrité de logement et la profession du chef de ménage.
- 7.4) répartition des ménages selon la taille de ménage.
- 7.5) relation entre la salubrité de logement et la taille de ménage.
- 7.6) relation entre la salubrité de logement et

- l'âge du chef de ménage.
- 7.7) relation entre la salubrité de logement et le revenu du chef de ménage.
- 8) Pour les loyers ou les charges;
- 8.1) répartition des logements selon le titre d'occupation.
- 8.2) relation entre la salubrité de logement et le titre d'occupation.
- 8.3) répartition des logements selon la durée d'occupation.
- 8.4) relation entre la salubrité de logement et la durée d'occupation.
- 8.5) répartition des logements selon la qualité du propriétaire.
- 8.6) relation entre la salubrité de logement et la qualité du propriétaire.
- 8.7) répartition des logements selon le loyer
- 8.8) relation entre la salubrité de logement et le loyer.

III. Conclusion

Pour une politique de logement à long terme, il faut faire tout d'abord une estimation correcte des besoins en logements tant quantitativement que qualitativement. Il n'est pas suffisant de recenser la population totale et le nombre total des logements.

Comme nous le savons très bien, une grande quantité de logements dans notre pays est de mauvaise qualité, même très mauvaise; l'insuffisance absolue de logements (Un ménage sur quatre n'a pas de maison propre.), la vétusté de logements, le surpeuplement, l'insuffisance en matière d'équipement, la mauvaise mise en oeuvre, des logements construits dans les zones impropres à l'habitation, des logements construits sans l'autorisation, etc.

Il est donc nécessaire de faire un inventaire qualitatif de notre patrimoine immobilier d'habitation. Dans le but de répondre à cette nécessité, nous avons présenté un questionnaire d'enquête par sondage sur la qualité du logement

et le plan de dépouillement de celle-ci. Ce questionnaire permettrait de catégoriser les logements par province et par ville d'après leur état physique, c'est-à-dire la salubrité ou l'habitabilité. Par-là, on pourrait savoir dans quelles régions la situation est la plus grave, à quelles catégories socio-professionnelles la priorité doit être attribuée, quels matériaux et quels types de bâtiment sont recommandables, etc. Les corrélations entre les divers éléments et la salubrité seront révélées également.

Pour juger la salubrité et l'habitabilité du logement, il faudra établir les normes minimales que chaque logement doit respecter pour que les occupants puissent jouir d'une vie saine.

En étranger, des études très poussées en ce domaine ont été faites par des sociologues et des psychologues. Ils insistent sur l'importance de définir un seuil en-dessous desquels il ne faut jamais descendre, sinon on a de très grandes chances de voir la santé physique et mentale des occupants se perturber gravement. (D'après le sociologue français Paul Chombart de Lauwe, le seuil pathologique se situe entre 8 et 10 mètres carrés de la surface habitable et le seuil critique entre 12 et 14 mètres carrés. Du point de vue de surpeuplement, le seuil pathologique est de 2.5 personnes par pièce, le seuil critique, de 2 personnes par pièce.)

Etant donné que ce seuil peut varier d'un pays à l'autre et qu'il peut subir aussi des légères variations en passant d'une catégorie socio-professionnelle à un autre dans un même pays, il faudra définir le seuil propre à notre pays d'après des recherches minutieuses sur les diverses conséquences de l'habitat insalubre et inconfortable pour l'homme.

Pour l'exécution de l'enquête, il faut un organisme public qui s'occuperait spécialement aux problèmes d'habitat.

À notre avis, la Coopération de l'Habitation de la Corée pourrait entreprendre les travaux de ce genre. À première vue, le questionnaire

que nous avons présenté paraîtrait trop complexe pour l'exécution, mais nous croyons que les enquêteurs convenablement entraînés pourront accomplir cette entreprise dans un délai de vingt jours. (Pour le recensement de la population et de logements en 1970, il a fallu neuf jours.)

Depuis une dizaine d'années, beaucoup de logements ont été construits par des organismes publics ou par des sociétés privées, et le gouvernement semble avoir préparé des plans de construction en matière de l'habitat pour atteindre l'objectif de mettre un logement propre à la disposition de chaque ménage.

Le but de ce papier n'étant pas d'élaborer une politique de logement, nous le terminons en soulignant qu'il faut éviter à tout prix de répéter les erreurs déjà commises. En fait, nous avons vu que beaucoup d'appartements construits par la municipalité de Séoul au cours des années de 60 sont devenus très rapidement des taudis en

béton (et quels apports esthétiques à la ville de Séoul!). Pour une politique d'habitation valable et durable, des études et des recherches approfondies doivent être précédées tant sur le plan technique que socio-économique.

Références

1. SONG, P. Y., *Compte-rendu de stage soumis à l'Institut National du Logement de la Belgique* (non publié), 1970, Bruxelles
2. ECONOMIC PLANNING BOARD OF KOREA, *1900 Population and Housing Census Report* 1973, Seoul
3. C.N.R.S., *Famille et Habitation* (2 vols.), 1959, Paris
4. DEPARTMENT OF ENVIRONMENT, *Home for Today and Tomorrow*, 1961, H. M. S. O.