

La mobilité résidentielle progresse dans le parc locatif privé et diminue dans le parc social

Près de 8 % des logements ont changé chaque année d'occupants entre 2005 et 2007. Ce taux varie de 3,5 % chez les propriétaires occupants à 18 % au sein du parc locatif privé. L'âge est le déterminant principal de la mobilité résidentielle quel que soit le statut d'occupation du logement. Les autres facteurs explicatifs tiennent à la fois aux caractéristiques du ménage (revenu, configuration familiale) mais aussi du logement (taille, nombre de pièces et type).

Les ménages qui arrivent dans un logement ont souvent des profils proches des précédents occupants, surtout parmi les revenus les plus élevés et les plus modestes. En revanche, aux propriétaires occupants pauvres qui quittent leur logement d'une part, et aux locataires aisés du parc social d'autre part, succèdent des ménages aux profils plus diversifiés.

Le taux annuel moyen de rotation dans les logements (*définitions*), qui demeurait inchangé à 8 % depuis 2001, s'établit à 7,9 % entre 2005 et 2007. Cette quasi-stabilité globale masque d'importantes disparités selon les statuts d'occupation (*graphique 1*) : le taux de rotation au sein du parc locatif privé continue d'augmenter depuis 2001 en lien avec le cycle immobilier, alors qu'il diminue significativement dans le parc social (en raison notamment de la diminution de la part des ménages jeunes) et dans les logements appartenant aux collectivités publiques.

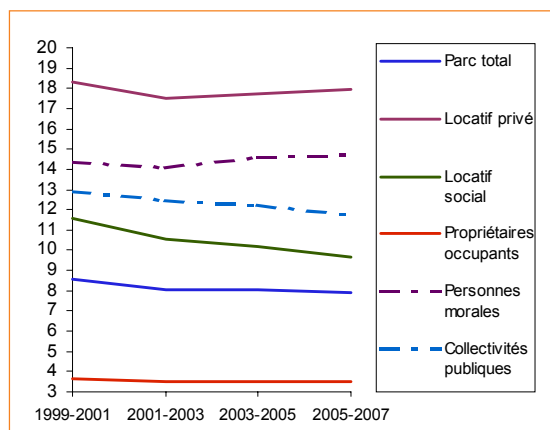
Le taux de rotation, à 3,5 %, demeure stable à un niveau très bas chez les propriétaires occupants. En règle générale, ceux-ci acquièrent leur logement parce qu'ils anticipent une stabilité (familiale et/ou d'emploi). Ils dépensent par ailleurs des sommes importantes pour l'amélioration et l'entretien de leur bien. En outre, le choix du logement est le plus souvent adapté au ménage (taille, localisation...) au moins initialement. Enfin, vendre ou acheter un logement conduit à acquitter des frais divers : droits de mutation, commissions d'agences, diagnostics techniques...

Les locataires déménagent beaucoup plus que les propriétaires. Toutefois, les différents parcs locatifs sont autant de marchés différents régis par des considérations propres. Le parc locatif privé, où le taux de rotation, à 18 %, est le plus élevé de tous, est gouverné par une logique de marché et joue un rôle fort dans la fluidité des parcours résidentiels des ménages.

Les trois autres parcs locatifs (social, collectivités publiques et autres personnes morales) sont davantage réglementés. Dans ces parcs, la mise à disposition du logement s'apparente à une forme d'avantage (loyer inférieur au marché notamment) qu'il est relativement malaisé pour les occupants d'abandonner. Les locataires sociaux, par exemple, risquent de ne plus être éligibles à un nouveau logement HLM s'ils quittent le leur, ou bien de subir une file d'attente potentiellement longue pour obtenir un autre logement dans le même parc. Ainsi le taux de rotation n'est que de 10 % dans le parc locatif social.

1 - Taux de rotation annuel entre 1999 et 2007

(en %)



Champ : France métropolitaine, hors meublés

Source : Filocom

Les 18-24 ans déménagent beaucoup plus que le reste de la population

Hormis le statut d'occupation, qui est un facteur endogène de la mobilité, les déterminants de la mobilité tiennent aux caractéristiques des ménages (l'âge, la configuration familiale et le revenu sont les plus importants) et, à un degré moindre, des logements.

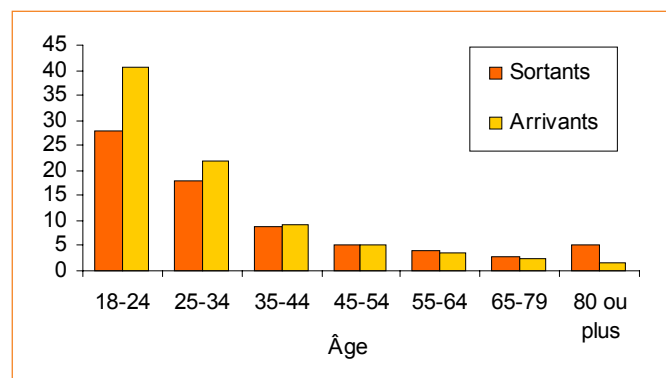
Ces caractéristiques, qui déterminent les migrations les plus courtes, sont plus importantes que celles liées à l'environnement économique dont l'emploi fait partie (Debrand, Taffin, 2005). Ces dernières expliquent des migrations plus longues qui sont minoritaires (Gobillon, 2001).

L'âge est de loin le facteur principal de la mobilité résidentielle. Globalement, le taux de rotation est décroissant avec l'âge de l'individu jusqu'à 80 ans, avant de croître à nouveau au-delà (*graphique 2*). Pour cette dernière tranche d'âge, quitter son logement est surtout dû aux départs en maison de retraite et aux décès.

La décroissance de la mobilité avec l'âge des occupants est très marquée dans les tranches d'âge les moins élevées. Elle est liée au cycle de vie d'un individu. Ainsi, les 18-24 ans déménagent beaucoup plus que le reste de la population. Sur la période 2005-2007, 28 % d'entre eux ont quitté leur logement chaque année contre 18 % pour les 25-34 ans. Composée pour beaucoup d'étudiants ou de jeunes actifs, la population âgée entre 18 et 24 ans n'est pas encore totalement stabilisée tant sur le plan familial (la venue d'une personne supplémentaire au sein d'un ménage est un facteur de mobilité), que vis-à-vis de l'emploi. Les ménages qui la composent sont nettement plus mobiles que leurs aînés âgés entre 35 et 55 ans, qui connaissent en majorité une situation familiale et professionnelle plus stable.

2 - Taux de rotation annuel entre 2005 et 2007 en fonction de l'âge des sortants¹ et des arrivants¹

(en %)



Lecture : 28 % des logements ayant changé d'occupants étaient occupés par des ménages âgés de 18 à 24 ans, et 41 % des logements ayant changé d'occupants ont accueilli des ménages âgés de 18 à 24 ans

¹ Voir définitions

Champ : France métropolitaine, hors meublés

Source : Filocom 2005, 2007

Ce lien entre l'âge et la mobilité s'observe aussi bien chez les locataires que chez les propriétaires, même s'il est moins marqué chez ces derniers. Il vaut toutes choses égales par

ailleurs (*définitions*). Dans le parc privé par exemple, la probabilité de quitter son logement quand on a entre 18 et 24 ans est 2,1 fois plus élevée que chez les 45-54 ans. Chez les propriétaires la probabilité de déménager des 18-24 ans est 2,3 fois supérieure à celle des 45-54 ans.

La situation familiale joue également un rôle important dans la décision de déménager. Les personnes seules déménagent nettement plus que les ménages de grande taille : 20 % des personnes qui étaient seules en 2005 ont quitté leur logement entre 2005 et 2007 alors que les ménages de cinq personnes en 2005 n'étaient que 11,8 % à déménager au cours de la même période. Toutes choses égales par ailleurs, la probabilité de quitter son logement décroît aussi avec la taille du ménage. Dans le parc locatif social, où cet effet est le plus marqué, la probabilité de partir est 1,3 fois plus élevée chez les personnes seules que chez les ménages de 6 personnes.

L'effet du revenu sur la mobilité est tout aussi significatif. Les taux de mobilité des ménages appartenant aux deux premiers déciles de revenus (les 20 % des revenus les faibles) par unité de consommation (*définitions*) sont beaucoup plus élevés que ceux aux revenus les plus élevés, qu'il s'agisse de locataires ou de propriétaires. Les personnes appartenant au premier décile de revenu en 2007 ont un taux de rotation annuel de 11,1 % contre 5 % pour celles du dernier décile (les 10 % de revenus les plus hauts). Mais cela provient du poids important des classes d'âge jeunes dans cette catégorie. Si l'on corrige de cet effet, l'influence du revenu sur la mobilité, toutes choses égales par ailleurs, ne se manifeste qu'à partir du revenu médian. Le rôle des revenus dans la décision de déménager est très important dans le parc détenu par les collectivités publiques. Il est bien plus faible au sein des propriétaires occupants.

Une mobilité plus forte pour les logements de petite taille et dans les grandes agglomérations

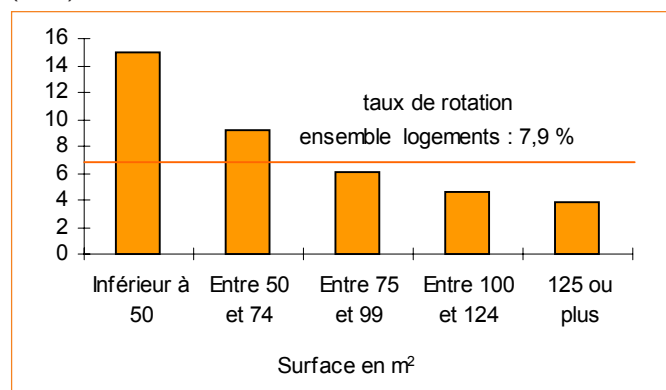
Les caractéristiques du logement influencent également la mobilité. Les individus qui déménagent sont bien souvent logés dans de petites habitations. Chaque année au cours de la période 2005-2007, 15 % des logements de moins de 50 m² ont changé d'occupants. On n'en recense que 3,8 % au sein des logements de plus de 125 m². Corrélativement, les logements disposant d'un petit nombre de pièces connaissent beaucoup plus de changements d'occupants. Cette relation décroissante entre le taux de mobilité et la taille du logement (*graphique 3*), est vérifiée toutes choses égales par ailleurs. La probabilité qu'un logement change d'occupant(s) diminue en effet à mesure que la taille du logement augmente mais cet effet s'estompe pour les tailles supérieures.

La mobilité des individus n'est pas homogène sur le territoire. Le taux de rotation est ainsi près de deux fois plus important dans les grandes agglomérations que dans les communes rurales (9,9 % contre 5,4 %). Il est nettement plus élevé que la moyenne nationale en Île-de-France et dans les périphéries des grandes agglomérations, et bien inférieur dans les zones à faibles densités urbaines, Limousin et Auvergne notamment (*carte 4*). Cela tient notamment à la présence plus massive des jeunes ménages dans les grandes agglomérations et dans les zones à très fortes densités de population comme le littoral sud-est. Ces disparités géographiques s'expliquent aussi par la présence nettement majoritaire d'appartements dans les grandes agglomérations, à l'inverse des communes rurales : ce type de logement présente un taux de rotation deux fois plus élevé que dans les maisons individuelles (11,9 % contre 4,7 %).

Corrigée des effets de l'âge et du type de logement, la probabilité de quitter son logement se révèle plutôt moins forte dans les grandes agglomérations. Elle est notamment plus faible à Paris que dans les communes rurales et celles de moins de 5 000 habitants en raison de la nature tendue et concurrentielle de ce marché qui rend la mobilité coûteuse.

3 - Taux de rotation annuel entre 2005 et 2007 en fonction de la surface du logement

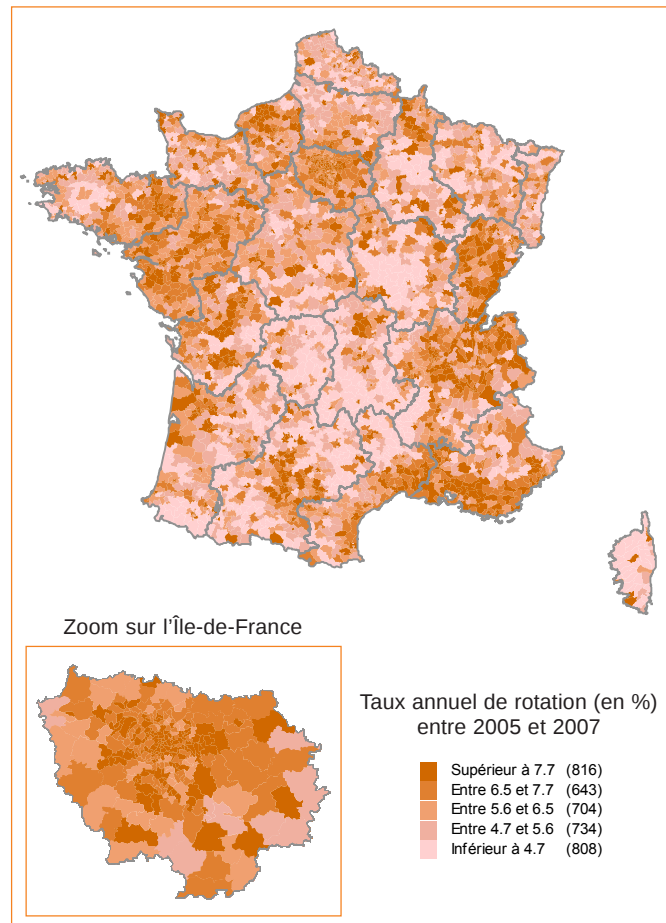
(en %)



Champ : France métropolitaine, hors meublés

Source : Filocom 2005 et 2007

4 - Taux de rotation annuel entre 2005 et 2007 par canton



Source : Filocom 2005 et 2007

Les arrivants dans les logements ont des profils proches de ceux qui les quittent, surtout dans le parc locatif privé

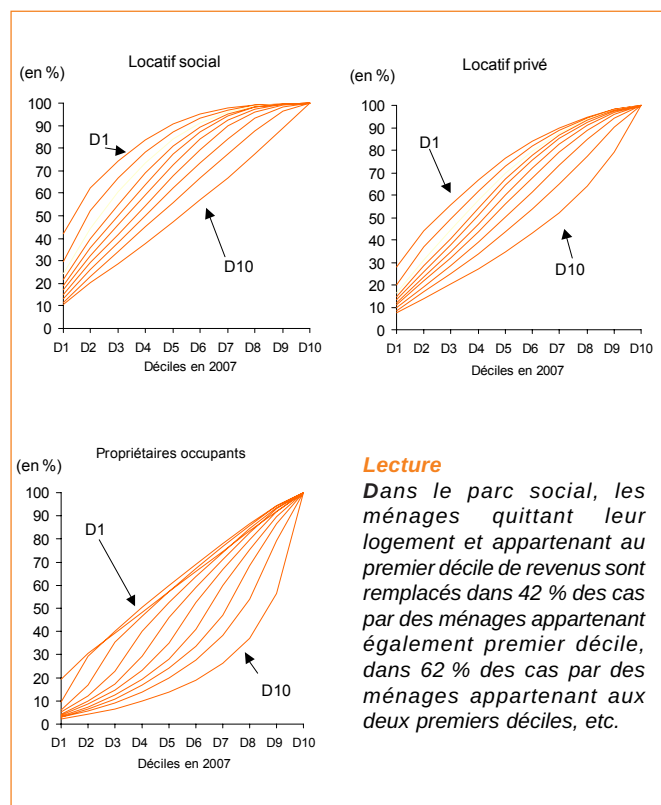
Les personnes qui quittent un logement sont souvent remplacées par des individus dont le profil est assez proche. Ce constat est particulièrement flagrant dans le parc locatif privé pour les déciles extrêmes de revenus (*graphique 5*), où les occupants sont pour la plupart remplacés par des ménages dont les revenus par unité de consommation appartiennent aux mêmes déciles. La situation est identique dans le parc locatif des collectivités publiques et dans celui des bailleurs personnes morales.

Dans le parc locatif social, les ménages de revenus modestes sont également remplacés par des personnes de profil similaire. Mais à ceux qui quittent leur logement et qui appartiennent aux déciles de revenus supérieurs (*définitions*), succèdent souvent, à parts égales, des ménages des différents déciles de revenus. Le parc social répond bien là à sa vocation de loger les ménages aux revenus les plus modestes au moment de l'attribution du logement.

Chez les propriétaires occupants, en revanche, l'inverse prévaut. Les personnes qui déménagent avec un revenu élevé sont remplacées par des personnes aux revenus similaires, tandis que ce sont des personnes appartenant à tous les déciles de revenus sans distinction qui succèdent aux personnes à revenus modestes ayant quitté leur logement.

5 - Revenus imposables des arrivants et des sortants du premier et dernier décile de revenus entre 2005 et 2007

Plus la courbe est incurvée, plus il y a permanence des profils ; plus la courbe est linéaire, plus il y a dissemblance



Champ : France métropolitaine, hors meublés

Source : Filocom 2005 et 2007

Méthode - Définitions

Le fichier Filocom

Filocom est un fichier qui résulte de l'appariement de quatre fichiers gérés par la direction générale des finances publiques : le fichier de la taxe d'habitation, le fichier foncier (des propriétés bâties), le fichier des propriétaires et le fichier de l'impôt sur les revenus des personnes physiques.

Le parc de logements est approché à partir du classement du propriétaire selon une nomenclature distinguant les personnes physiques, l'État, les collectivités locales, les sociétés HLM, les sociétés d'économie mixte (SEM), les autres personnes morales, et à partir du statut d'occupation.

Le fichier contient à la fois des informations quantitatives et localisées décrivant les logements (durée d'occupation, année de construction, nombre de pièces, surface du logement, etc.), mais aussi sur leurs occupants (variables de nature démographique, composition des ménages, nombre de personnes occupant le logement, revenus, durée d'occupation du logement, etc.).

Mesure de la mobilité et Filocom

La mesure de la mobilité n'est pas aisée. On peut privilégier la notion de rotation entre deux dates dans les logements existant à ces deux mêmes dates : on ne retient alors que des logements occupés à chacune de ces deux dates, appelés logements permanents. On peut aussi retenir la notion d'emménagement au cours d'une période. On ne tient pas compte dans ce cas de la situation du logement auparavant : sont retenus à la fois les logements permanents, mais aussi les nouveaux logements qu'ils soient le fruit des nouvelles constructions ou de l'occupation de logements qui étaient précédemment vacants.

La mobilité utilisée ici retient la première notion. Le taux de rotation est défini comme le nombre de logements permanents ayant changé d'occupants rapporté au nombre de logements permanents.

L'étude de la mobilité étant réalisée entre deux millésimes du fichier Filocom, on distingue, au sein des logements ayant changé d'occupants entre 2005 et 2007, les arrivants et les sortants. Les ménages sortants correspondent aux ménages tels qu'ils sont décrits dans le fichier 2005 alors que les arrivants correspondent à ceux du fichier 2007.

NB : le fichier Filocom est basé sur le statut fiscal de la personne de référence. Tout changement de statut marital (couple divorçant ou décès) débouchant sur le maintien dans le logement du conjoint, augmente artificiellement le nombre d'emménagements. Les résultats présentés corrigent cet effet. Un jeune quittant le foyer parental devient lui aussi un nouveau ménage, mais n'affecte pas la nature permanente du ménage de ses parents.

Toutes choses égales par ailleurs

Les facteurs explicatifs de la mobilité (âge, revenu et configuration familiale du ménage, mais aussi taille, nombre de pièces et localisation du logement,...) ne sont pas indépendants les uns des autres. Par exemple, on habite plus souvent seul dans un logement de petite taille quand on est jeune. En outre, en raison du cycle de vie, les revenus perçus sont généralement moindres lorsqu'on est jeune.

Ces interactions entre ces différents facteurs peuvent conduire à des erreurs d'interprétation quand il s'agit d'examiner leur rôle respectif sur la mobilité. On risque par exemple de mettre sur le compte de la jeunesse des éléments tenant à d'autres facteurs. Pour isoler chacun de ces effets, on utilise des modèles économétriques qui fournissent une mesure du rôle de chacun d'entre eux sur la mobilité toutes choses égales par ailleurs, c'est-à-dire tous les autres facteurs étant identiques. Pour cette étude, cinq modèles (un pour chacun des cinq statuts d'occupation étudiés) ont été estimés.

Déciles de revenus retenus dans filocom

Déciles de revenus imposables nets par unité de consommation (définitions OCDE)

Limites supérieures des déciles en euros	2001	2003	2005	2007*
D1	3 264	3 585	3 722	4 942
D2	5 249	5 728	5 984	7 963
D3	6 788	7 345	7 657	10 162
D4	8 175	8 881	9 257	12 323
D5	9 731	10 506	10 928	14 486
D6	11 429	12 243	12 702	16 755
D7	13 415	14 326	14 836	19 526
D8	16 292	17 366	17 947	23 577
D9	21 638	22 981	23 699	31 028

* L'abattement de 20 % sur les revenus bruts n'est plus appliqué à partir de 2006

Les déciles de revenu retenus ci-dessus ont été calculés par unité de consommation à partir du système de pondération retenu par l'Insee lequel attribue à chaque membre du ménage la pondération suivante :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage ;
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ;
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Pour en savoir plus

- T. Debrand, C. Taffin, « Les facteurs structurels et conjoncturels de la mobilité résidentielle depuis 20 ans », Économie et Statistique n° 381-382, 2005.
- L. Gobillon, « Emploi, logement et mobilité résidentielle », Économie et Statistique n° 349-350, 2001.
- Compte du logement, édition 2007, fiches D10-D11-D12.
- K. Even, A. Robert, « Rotation dans les logements et permanence des profils d'occupants », Compte du logement, édition 2008.

Rémi Josnin (SOEs)

Annelise Robert (SOEs)

en poste maintenant à la direction régionale Insee Rhône-Alpes

Ressources, territoires, habitats et logement
Énergie et climat
Développement durable
Prévention des risques
Infrastructures, transports et mer

Présent pour l'avenir

le point sur

Commissariat général au développement durable

Service de l'observation et des statistiques

Tour Voltaire
92055 La Défense cedex
Mel : diffusion.soes.cgdd@developpement-durable.gouv.fr
Fax : (33/0) 1 40 81 13 30

Directeur de la publication : Bruno Trégouët

Rédacteur en chef : Olivier Ribon

Conception : Catherine Grosset

Impression : Imprimerie intégrée au Meeddm

Imprimé sur du papier certifié écolabel européen.
www.eco-label.com

ISSN : 2100-1634

Dépôt légal : Octobre 2009