

Les facteurs structurels et conjoncturels de la mobilité résidentielle depuis 20 ans

Thierry Debrand et Claude Taffin*

Les cinq dernières enquêtes *Logement* (1984-2002) confirment le rôle des facteurs qui expliquent habituellement la mobilité résidentielle (âge, revenu, niveau de formation, structure familiale et caractéristiques du logement). Elles permettent également de préciser certaines analyses ou de corriger certaines idées reçues. Parmi les caractéristiques du ménage et du logement, l'importance de l'âge et du statut d'occupation se confirment.

Les événements familiaux s'avèrent des facteurs de mobilité résidentielle plus déterminants que ceux liés à l'emploi. Ces derniers ne jouent le rôle principal que dans le cas de la mobilité de longue distance, aux côtés du diplôme, de l'âge, du revenu et de la taille du ménage. La mobilité de courte distance, bien qu'en recul relatif, reste majoritaire.

Les facteurs explicatifs de la mobilité ont pour la plupart peu changé en vingt ans. En 1984, cependant, toutes choses égales par ailleurs, les locataires HLM étaient plus mobiles que ceux du secteur privé, alors qu'en 2002, c'est la situation inverse. Enfin, la conjoncture économique d'ensemble et notamment l'état du marché de l'emploi influencent fortement la mobilité résidentielle, plus particulièrement celle des locataires.

En 2002, enfin, les événements qui influent le plus sur la mobilité sont également les moins fréquents : formation et séparation des couples, changement d'établissement et, en dernier lieu, naissance.

* *Thierry Debrand, économiste à l'Institut de recherche et de documentation en économie de la santé (Irdes), était chargé d'études à l'Union sociale pour l'habitat au moment de la rédaction de cet article. Claude Taffin est directeur des études économiques et financières de l'Union sociale pour l'habitat.*
Les noms et dates entre parenthèses renvoient à la bibliographie en fin d'article.

La mobilité résidentielle est un sujet complexe et vaste. Il est complexe car il ne consiste pas à étudier les trajectoires géographiques des individus ou les mutations du parc de logements, mais l'évolution du couple ménage-logement. Ce couple est défini de façon simple (1), mais il est le lieu d'interactions complexes. Le logement n'est pas seulement l'actif dominant du patrimoine des ménages et leur premier poste de consommation, il fait aussi l'objet d'un investissement affectif particulier. De surcroît, il reflète leur position sociale, aussi bien au sein d'un groupe socio-économique restreint ou d'un quartier (2) que dans un environnement plus large. Les possibilités de transformation d'un logement existant sont limitées et coûteuses. L'adéquation des caractéristiques du logement aux besoins et aux souhaits du ménage passe donc, le plus souvent, par un changement de résidence principale.

Le sujet est vaste et, lorsque les économistes se penchent sur la question de la mobilité des ménages, ils privilégient des angles de recherche qui peuvent être très différents. Ils s'intéressent essentiellement à trois associations : mobilité et travail (taux de chômage, proximité du lieu de travail, etc.) ; mobilité et famille (décohabitation, nombre d'enfants, etc.) et mobilité et marché du logement (rôle de la construction neuve, des aides publiques au logement, etc.).

Les études sur le lien entre marché du travail et mobilité résidentielle sont, sans doute, les plus anciennes puisqu'elles font référence aux débats classiques sur la différenciation de la rente foncière et sur l'aliénation des travailleurs à leur outil de production (Engels, 1897). D'ailleurs, historiquement, en France, la création du logement social est consécutive à l'essor industriel, sous la double pression, d'un côté des hygiénistes et des moralistes, de l'autre, de grands industriels soucieux de « l'employabilité » d'un de leurs facteurs de production. Plus récemment, un certain nombre de modèles qui étudient les migrations de population ont montré l'importance des taux de chômage régionaux dans l'explication de la mobilité. Ils mettent en évidence l'impact simultané des caractéristiques individuelles des ménages et des niveaux de chômage (Hughes et McCormick, 1985 ; Pissarides et Wadsworth, 1989 ; Henley, 1998). Schématiquement, ces études établissent que les ménages partent des régions où les salaires sont faibles et le taux de chômage élevé vers des régions de caractéristiques opposées ; il en ressort, de surcroît, que plus les écarts entre les régions sont importants, plus la mobilité est

importante. Dès lors, le niveau d'information et la capacité à l'acquérir deviennent des éléments de la mobilité (Wasmer et Zenou, 2002). Le niveau d'instruction joue donc sur la probabilité de changement. Cette influence revêt deux aspects : premièrement, plus le diplôme est élevé, plus les revenus sont élevés, donc plus l'ensemble des choix possibles en termes de logement est grand. Deuxièmement, plus l'individu est diplômé, plus son aptitude à la recherche d'informations est grande et donc accroît sa mobilité spatiale. Les études empiriques montrent que plus le niveau de formation est élevé plus la propension à la mobilité est grande, quelle que soit la distance de celle-ci (Böheim et Taylor, 1999 ; Gobillon, 2001).

Dès les années 1950, les démographes ont cherché à montrer les liens existant entre la mobilité résidentielle et les caractéristiques des ménages (Rossi, 1955). Ces études se concentrent essentiellement sur l'âge des membres du ménage, le nombre d'enfants et le statut marital (3). Par exemple, Long (1972) montre que la position des ménages dans le cycle de vie a un fort impact sur la mobilité et que l'insertion dans un groupe social tend à la réduire. Ce que confirme Speare (1970) : selon cet auteur, « *la présence d'enfants scolarisés accroît l'un des liens avec un voisinage particulier et par conséquent réduit la mobilité* ». Fabre et Taffin (1981) montrent, sur données françaises, que la mobilité est fortement liée à l'âge de la personne de référence, au statut marital, et au nombre d'enfants. La situation des deux membres du couple par rapport à l'emploi modifie aussi la mobilité. Le développement de l'emploi féminin dans les couples a pu induire un changement du comportement des ménages par rapport à la mobilité résidentielle dû aux modifications du monde du travail : le comportement rationnel des couples consiste à choisir leur lieu de résidence en fonction de la localisation de l'emploi de chacun de ses membres. La perte de l'emploi ou encore le changement d'emploi de l'un d'eux ne sera donc pas forcément accompagné par une mobilité résidentielle. Aujourd'hui enfin, dans les projections démographiques, les deux évolutions les plus notables sont le vieillissement et

1. La définition adoptée ici correspond au concept de « ménage-logement ». On appelle ménage l'ensemble des occupants d'une même résidence principale, quels que soient les liens qui les unissent. Il peut se réduire à une seule personne.

2. Par rapport au voisinage immédiat, la position sociale peut être affichée par des attributs du logement tels que : la pelouse, le portail, etc. À une plus large échelle, le prestige du quartier ou du statut d'occupation sont censés exprimer cette appartenance.

3. Voir aussi Mincer (1978) et Graves (1979).

les phénomènes de décohabitation (Jacquot, 2003). Ces deux phénomènes modifient la mobilité résidentielle des ménages.

En troisième lieu, aussi bien le marché du logement que l'emploi et le revenu des ménages, et donc la mobilité résidentielle, sont influencés par la conjoncture économique d'ensemble. La mobilité de courte distance, la plus fréquente, dépend étroitement de l'offre qui existe sur le marché local de l'habitat (Van der Vlist *et al.*, 2002). Les caractéristiques de celui-ci sont donc à la base même de cette mobilité. Comme sur tous les marchés où se rencontrent une offre et une demande, la formation des prix peut être biaisée par l'incidence de la législation ou de toute autre intervention de la collectivité. Ainsi, un loyer net relativement bas peut s'apparenter à une trappe à pauvreté : quel est l'intérêt d'aller rechercher un emploi qui oblige à une mobilité si le nouveau loyer est bien supérieur à l'ancien et donc que le gain espéré en travaillant est faible, voire négatif (Hughes et McCormick, 1981) ? De même, la diminution de la valeur du logement provoque une baisse de la mobilité des propriétaires. Henley (1998) montre qu'à la fin des années 80, les ménages propriétaires au Royaume-Uni qui ont dû faire face à une *negative equity* (situation dans laquelle la valeur de marché d'un bien est inférieure à l'endettement) sont devenus moins mobiles.

Cette étude utilise les cinq dernières enquêtes nationales sur le logement (1984, 1988, 1992, 1996, 2002), dont les données ont été regroupées. Ce regroupement ne constitue pas un panel, puisque ni les logements, ni les ménages ne sont identiques d'une enquête à l'autre (à l'exception, partiellement, de l'enquête de 1988). Toutefois, les enquêtes *Logement* sont de bons instruments pour étudier la mobilité puisqu'elles apportent à la fois des informations sur les caractéristiques des ménages (âge, nombre de personnes, formation, emploi, revenu, etc.) et sur celles des logements (superficie, localisation, statut d'occupation actuel et passé, etc.). Loin de prétendre traiter les nombreux sujets d'étude économique s'intéressant à la mobilité des ménages, cette étude est axée sur deux thèmes : l'évolution de la mobilité sur une période de plus de vingt ans et l'impact sur cette dernière des changements dans la structure des ménages et dans le rapport au marché du travail. L'analyse de la mobilité des ménages porte sur ces deux thèmes : mobilité et travail, mobilité et famille, ainsi que sur la relation entre mobilité et « environnement économique ». Elle s'effectuera en deux temps. Tout d'abord, seront décrits

la tendance générale et l'évolution des causes de la mobilité résidentielle au cours des vingt dernières années. Il s'agit d'évaluer les effets respectifs de la conjoncture (en particulier des fluctuations du marché du logement) et des grandes tendances socio-démographiques, en évolution d'une enquête sur l'autre. Une analyse « toutes choses égales par ailleurs » permettra ensuite de mettre en évidence les principaux déterminants de la mobilité résidentielle. Nous nous restreignons dans un second temps à l'enquête *Logement* 2002. C'est la plus récente, et de plus, elle comporte de nouvelles questions plus précises qui permettent une analyse de la mobilité résidentielle suffisamment fine pour distinguer l'impact sur cette dernière des modifications de la composition du ménage et des conditions d'emploi.

La mobilité a augmenté de 1984 à 2002

Un préalable à l'étude de la mobilité des ménages est de définir précisément la notion de ménage « mobile ». Nous sommes amenés à distinguer les ménages permanents puis, parmi eux, ceux qui ont changé de résidence principale depuis l'enquête précédente, appelés ménages « mobiles » 1. La mobilité est ramenée à un an au moyen de taux annuels (cf. encadré 1).

Le taux de mobilité des ménages permanents et le taux d'emménagement de l'ensemble des ménages sont deux des indicateurs usuels servant à mesurer la mobilité des ménages (cf. tableau 1). Respectivement égaux à 6,6 % et à 9,0 % en 1984, ils connaissent une progression entre 1984 et 1988, un léger retrait au début de la décennie 1990, puis un mouvement de remontée qui a tendance à s'accroître de l'avant-dernière à la dernière période : en 2002, ces taux sont nettement plus élevés qu'en 1984 (resp. 7,4 % et 9,8 %). L'écart entre ces deux taux, de l'ordre de 2,5 points, est relativement stable. En revanche, il varie selon le statut d'occupation, de même que son évolution. Il indique dans quel parc les nouveaux ménages s'installent : en proportion, ils semblent de moins en moins nombreux à devenir propriétaires et à entrer dans le parc HLM, alors qu'ils s'installent de plus en plus fréquemment dans le parc locatif privé (cf. tableau 1).

Les matrices de mobilité permettent de distinguer les ménages mobiles des ménages non mobiles, les nouveaux ménages des ménages permanents, et enfin, pour ces derniers, de croiser le statut d'occupation actuel avec le statut

Encadré 1

LA MESURE DE LA MOBILITÉ : SOURCES ET DÉFINITIONS

Les principales sources nationales pour étudier les phénomènes liés à la mobilité résidentielle sont les suivantes :

- le recensement de la population, qui se prête bien à l'étude de la mobilité géographique des individus à des niveaux géographiques divers,
- les enquêtes *Logement*, qui permettent d'appréhender la mobilité des ménages, en mettant l'accent sur l'évolution du ménage et du logement sur une période de quatre ou cinq ans ;
- l'échantillon démographique permanent de L'Insee, constitué des personnes nées l'un des quatre jours de référence d'une année quelconque (et donc proche d'un échantillon au 1/100) ; cet échantillon permet des études longitudinales aux dates des recensements successifs ;
- les enquêtes *Emploi*, qui, sur la base d'échantillons aréolaires (zones géographiques déterminées) interrogent, pour les deux tiers de l'échantillon, les mêmes ménages à un an d'intervalle, ce qui permet de calculer des taux de mobilité annuels ;
- des enquêtes spécifiques sur la base d'échantillons de ménages mobiles, comme les enquêtes de l'Olap (Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne) dont l'échantillon est tiré à partir des nouveaux branchements de compteurs EDF, alors que les autres sources portent sur un échantillon représentatif de la population totale, au sein duquel on identifie un de mobiles.

À partir des sources qui utilisent un échantillon représentatif de la population totale, on calcule successivement :

- la proportion d'emménagés : elle correspond au nombre de ménages qui ont changé de logements rapporté au nombre total de ménages à la date de l'enquête,

- un taux annuel (moyen) d'emménagement : afin de comparer les résultats de deux enquêtes différentes, dans lesquelles la mobilité est observée sur des périodes de longueur différente, on passe à des taux annuels à l'aide de la formule :

$$T = 1 - (1 - T_n)^{12/n} \Leftrightarrow (1 - T_n) = (1 - T)^{n/12}$$

avec T = Taux annuel et T_n = Taux sur n mois

elle exprime que la probabilité $(1 - T_n)$ de ne pas être mobile pendant $n/12$ années est égale au produit des probabilités moyennes $(1 - T)$ de ne pas être mobile au cours d'une année.

Afin d'éliminer l'effet de la décohabitation, on introduit la notion de « ménage permanent ». Ce sont les ménages dont la personne de référence était, en début de période (le 1^{er} décembre 1997 pour l'enquête Logement de 2002), logée dans un « vrai logement », c'est-à-dire qui occupait un logement indépendant (comme personne de référence ou conjoint), situé en France métropolitaine et n'était pas une habitation mobile. Cette restriction vise notamment à donner un sens à la notion de statut d'occupation antérieur. En revanche, la « permanence du ménage » ne suppose pas que sa composition n'ait pas varié, ni même que sa personne de référence soit la même aux deux dates. On réservera l'expression « taux de mobilité » au taux d'emménagement calculé pour les seuls ménages permanents. Ainsi :

- un couple qui se sépare pourra former deux ménages permanents ;
- un jeune qui quitte le foyer parental n'est pas dans la catégorie des ménages permanents, il est comptabilisé comme un nouveau ménage ;
- lorsque la personne de référence d'un couple décède, le conjoint survivant est comptabilisé dans les ménages permanents.

Tableau 1
Évolution des taux annuels de mobilité et d'emménagement selon le statut d'occupation aux enquêtes *Logement* de 1984 à 2002

A - Taux de mobilité

En %

	1984	1988	1992	1996	2002
Propriétaires	4,6	4,5	3,6	3,4	4,5
Dont : Non accédants	1,6	1,9	1,5	1,1	1,5
Accédants	8,6	7,6	6,5	7,2	10,3
Locataires	10,4	11,4	11,2	12,1	13,1
Dont : Locataires Hlm	9,8	10,6	8,8	9,2	9,9
Locataires non Hlm	10,7	12,0	13,1	14,7	15,9
Autres statuts (1)	5,6	6,5	7,0	6,4	8,6
Taux de mobilité	6,6	6,8	6,2	6,4	7,4

Champ : ménages permanents.
Source : enquêtes Logement, Insee.

B - Taux d'emménagement

En %

	1984	1988	1992	1996	2002
Propriétaires	5,5	5,3	4,2	4,1	5,1
Dont : Non accédants	2,1	2,1	1,8	1,5	1,8
Accédants	9,7	9,3	7,3	8,2	11,4
Locataires	14,6	15,7	15,8	16,5	17,4
Dont : Locataires Hlm	13,7	14,4	12,1	12,1	13,0
Locataires non Hlm	15,2	16,6	18,5	20,1	20,9
Autres statuts (1)	9,6	11,2	12,1	11,7	15,3
Taux d'emménagement	9,0	9,3	8,7	8,8	9,8

1. Le secteur « autres statuts » regroupe à la fois les personnes logées gratuitement, les fermiers et métayers, et les ménages vivant en hôtels. Il recouvre donc des situations très hétérogènes.

précédent (cf. tableau 2). Parmi les ménages mobiles, seuls les propriétaires conservent en majorité le même statut d'occupation. Parmi les ménages propriétaires en 1979 et mobiles entre 1979 et 1984, 63 % sont restés propriétaires. La majorité des autres (21 %) sont devenus (ou redevenus) locataires du parc privé. Ces proportions sont peu différentes en 2002. Dans l'intervalle, la proportion de propriétaires ayant changé de statut s'est accrue, avec un maximum en 1996 : cela pourrait correspondre à des opérations d'accession initiées lors des périodes où les taux d'intérêt étaient élevés et ayant échoué de ce fait. Parmi les locataires HLM, la proportion de ceux qui sont devenus propriétaires a fortement baissé, de 38 % en 1984 à 28 % en 2002 : malgré la relance de l'accession sociale avec le prêt à taux zéro (PTZ), les flux annuels sont moins nombreux que ceux des bénéficiaires des Prêts aidés à l'accession à la propriété (PAP) au début des années 1980. Parmi les locataires non-HLM, les proportions respectives de ceux qui sont devenus propriétaires (un tiers environ) ou sont entrés en HLM (15 %) ont peu évolué.

L'influence du cycle économique

Le cycle du logement (Granelle, 1998), défini à partir du volume de la construction ou du prix

des logements anciens, coïncide peu ou prou avec le cycle économique (cf. graphique). Il est en réalité un peu en avance pour deux raisons : les politiques ciblées de relance par le logement (cf. encadré 2) (bien qu'elles produisent parfois leurs effets avec retard) et le rôle des taux d'intérêt (le logement est le premier bénéficiaire des baisses de taux visant à relancer l'investissement en bas de cycle). Or les phases de croissance, parce qu'elles s'accompagnent de hausses du revenu des ménages, sont propices à la mobilité.

La période étudiée est marquée schématiquement par cinq grandes phases conjoncturelles distinctes : une phase de décroissance de 1980 à 1986, une phase de croissance de 1986 à 1990, puis une nouvelle période de décroissance de 1990 à 1993 et de croissance de 1994 à 2000 (avec un creux en 1995), enfin, une nouvelle phase de décroissance depuis 2001. Les phases de décroissance sont marquées par une augmentation du chômage et une diminution du volume de la production de logements avec un ralentissement, parfois une baisse des prix. Depuis 2001, cependant, la situation du marché du logement échappe à cette logique : malgré une situation économique d'ensemble défavorable, les prix et le volume de la production des loge-

Tableau 2
Matrices de mobilité (1979 - 1984 et 1997 - 2002)

Statut en 1984	Propriétaires			Locataires Hlm			Locataires non-Hlm			Autres statuts			Ensemble		
	En milliers	% ligne	% col.	En milliers	% ligne	% col.	En milliers	% ligne	% col.	En milliers	% ligne	% col.	En milliers	% ligne	% col.
Propriétaires	592	63,0	5,7	86	9,2	2,9	197	21,0	4,0	64	6,8	3,0	939	100,0	4,6
Locataires Hlm	465	38,2	4,5	445	36,5	14,9	245	20,1	4,9	62	5,1	2,9	1 218	100,0	6,0
Locataires non-Hlm	911	34,6	8,8	399	15,1	13,4	1 151	43,7	23,2	174	6,6	8,3	2 635	100,0	12,9
Autres statuts	184	39,9	1,8	57	12,4	1,9	85	18,4	1,7	133	28,9	6,3	461	100,0	2,3
Nouveaux ménages	448	17,1	4,3	597	22,7	20,0	1 161	44,2	23,4	420	16,0	19,9	2 627	100,0	12,9
Pas de mobilité	7 722	61,9	74,8	1 394	11,2	46,8	2 114	16,9	42,7	1 254	10,0	59,5	12 484	100,0	61,3
Ensemble	10 323	50,7	100,0	2 978	14,6	100,0	4 954	24,3	100,0	2 109	10,4	100,0	20 364	100,0	100,0

Statut en 2002	Propriétaires			Locataires Hlm			Locataires non-Hlm			Autres statuts			Ensemble		
	En milliers	% ligne	% col.	En milliers	% ligne	% col.	En milliers	% ligne	% col.	En milliers	% ligne	% col.	En milliers	% ligne	% col.
Propriétaires	809	64,1	5,9	106	8,4	2,8	300	23,8	5,5	47	3,7	3,1	1 262	100,0	5,1
Locataires Hlm	324	28,3	2,4	523	45,7	13,6	264	23,1	4,8	34	3,0	2,3	1 145	100,0	4,7
Locataires non-Hlm	933	32,2	6,8	434	15,0	11,3	1 378	47,6	25,2	150	5,2	10,0	2 895	100,0	11,8
Autres statuts	174	31,5	1,3	75	13,6	2,0	199	36,1	3,6	104	18,8	7,0	552	100,0	2,3
Nouveaux ménages	355	14,6	2,6	496	20,4	12,8	1 195	49,1	21,8	389	16,0	26,0	2 436	100,0	9,9
Pas de mobilité	11 129	68,5	81,1	2 197	13,5	57,3	2 139	13,2	39,1	771	4,7	51,6	16 235	100,0	66,2
Ensemble	13 724	56,0	100,0	3 832	15,6	100,0	5 474	22,3	100,0	1 495	6,1	100,0	24 525	100,0	100,0

Lecture : parmi les 10 323 000 ménages propriétaires occupants en 1984, 592 000, soit 5,7 % d'entre eux, étaient déjà propriétaires occupants en 1979, mais d'une résidence principale différente. Ils représentaient 63 % des 939 000 ménages propriétaires en 1979 qui occupaient un logement différent cinq ans plus tard.

Champ : ensemble des résidences principales.

Source : enquêtes Logement 1984 et 2002, Insee.

ments continuent à croître en raison du niveau historiquement bas des taux d'intérêt.

Il existe une corrélation positive évidente entre le volume de la construction neuve et le niveau de la mobilité résidentielle. Le lien est d'abord mécanique : tout logement neuf occupé l'est nécessairement par un ménage mobile (4). De plus, cette mobilité en déclenche d'autres par une réaction en chaîne. Or le rythme de la construction n'a pas été constant depuis vingt ans (Bessière, 2003). Entre 1981 et 1984, 1,24 millions de résidences principales ont été construites, contre seulement 0,97 million entre 1989 et 1992 et 1,076 millions entre 1998 et 2001. En outre, le statut d'occupation de ces logements a fortement varié : la production de logements locatifs privés passe de 112 000 unités entre 1981 et 1984 à 243 000 entre 1998 et 2001 alors que celle de logements locatifs sociaux passe de 242 000 à 208 000.

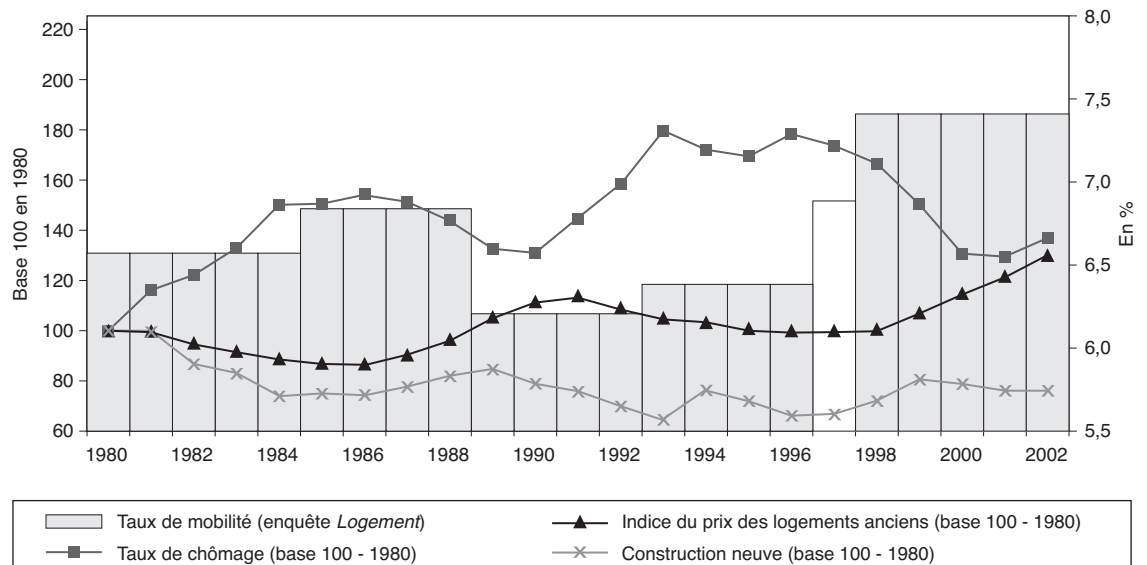
En conséquence, malgré le rôle de plus en plus important du parc ancien, les politiques publiques d'aide à l'investissement locatif privé (Quilès-Méhaignerie, puis Périssol, Besson et maintenant Robien) ou à l'accession à la propriété (PAP, puis PTZ), ou encore, visant à soutenir la production de logements sociaux (cf. encadré 2) exercent une forte influence sur la mobilité des ménages par l'intermédiaire de

la construction de logements. De plus, la conjoncture économique d'ensemble joue un rôle primordial dans la décision de construire son logement ou d'investir dans le locatif privé.

Les évolutions globales du taux de mobilité recouvrent, elles aussi, de grandes divergences entre les statuts d'occupation. Alors que le taux de mobilité du secteur social semble épouser les fluctuations conjoncturelles d'ensemble, celui du locatif privé ne cesse d'augmenter (Debrand, 2004 ; Driant et Rieg, 2004). La différence entre les deux secteurs n'était que de 0,8 point en 1984 ; elle est en 2002 de plus de 6 points. Coloos et Taffin (1998) suggèrent que ces évolutions traduisent des phénomènes propres à chacun de ces deux secteurs : dans le parc Hlm, ils discernent deux grandes tendances – une paupérisation des ménages et un vieillissement de leurs personnes de référence – qui se sont accentuées entre 1996 et 2002 et, *a contrario*, dans le parc privé, une « transformation radicale du rôle joué par ce parc que caractérisent, d'une part, la réduction du parc social de fait, liée au renouvellement des générations et à la réhabilitation et, d'autre part, le développement de ce parc privé dans les centres urbains. » Par ailleurs, la mobilité des propriétaires est relativement faible et sans évolution notable.

4. Au sens large, c'est-à-dire y compris les nouveaux ménages.

Graphique
Taux de mobilité et environnement économique



Lecture : le taux de mobilité annuel moyen sur la période 1998-2002 est de 7,4 % (échelle de droite) ; sur une base 100 en 1980, le taux de chômage moyen en 2002 est de 137, la construction de logements neufs de 76 et l'indice du prix des logements anciens s'établit à 130. Par ailleurs, il n'est pas possible de déterminer le taux de mobilité en 1997, parce que les questions concernant la mobilité des ménages ne couvrent pas la totalité de l'intervalle entre les deux dernières enquêtes Logement. L'indice des prix est calculé hors inflation. Sources : Insee (enquêtes Logement), Insee et Notariat (indices Notaires-Insee), Ministère de l'Équipement (DAEI-SES).

Encadré 2

LES GRANDES DATES DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT ENTRE 1980 ET 2002

Les rapports locatifs

- loi Quilliot (1982),
- loi Mehaignerie (1986),
- loi Mermaz-Malandain (1989).

Le financement du logement

Accession à la propriété

- création du Fonds de garantie de l'accès social FGAS (1993),
- plan de relance (1993),
- création du prêt à taux zéro - PTZ (1995).

Locatif social

- plans de relance (1992, 2001) cf. graphique,
- création du Prêt locatif aidé - PLA « fiscal » (1996, 1998),
- création du Prêt locatif à usage social - PLUS (1999).

Locatif intermédiaire

- mission Levavasseur (1983),
- création du Prêt locatif intermédiaire - PLI (1987),
- réforme du PLI et du Prêt locatif social - PLS (2001).

1 % Logement

- réduction du taux de collecte de 0,9 % à 0,77 % (1986), à 0,72 % (1988), à 0,65 % (1990), à 0,55 % (1991) et à 0,45 % (1992),
- ouverture du financement 1 % au locatif intermédiaire (1992),
- création des nouveaux emplois : Loca-Pass, Pass-travaux, Sécuri-Pass, Mobili-Pass (1998),
- intervention dans le renouvellement urbain et création de l'Association Foncière logement (2001).

Épargne-logement

- durée minimum des PEL portée de 4 à 5 ans (1981),
- extension aux travaux et à l'acquisition d'une résidence secondaire neuve (1985),
- durée minimum des PEL ramenée à 4 ans (1992),
- limitation du droit à prime aux seuls emprunteurs (2002).

Divers

- loi sur la location-accession (1984),
- loi Neiertz (1990),

- loi d'Orientation pour la Ville (1991) : création du PLH et introduction du principe de mixité,

- loi contre les exclusions (1998) : renforcement des dispositions de la loi LOV et création d'une taxe sur les logements vacants,

- loi sur l'épargne et la sécurité financière : suppression de l'indemnité de remboursement anticipé en cas de mobilité forcée (1999).

- loi Solidarité et Renouvellement Urbains : réforme des documents d'urbanisme et instauration d'un quota de 20 % de logements sociaux par commune dans les grandes agglomérations.

La fiscalité

Accession à la propriété

- fin de la déductibilité des intérêts d'emprunt dans le neuf (1997),
- fin de la déductibilité des intérêts d'emprunt dans l'ancien (1998).

Revenus locatifs

- réduction du taux de la déduction forfaitaire de 20 à 15 % (1983), à 10 % (1990), à 8 % (1991),
- relèvement du taux de la déduction forfaitaire de 8 à 10 % (1993), à 13 % (1995), à 14 % (1997),
- autorisation d'imputer le déficit foncier sur le revenu global dans la limite de 50 000 F (1993), puis 70 000 F (1995).

Investissement locatif

- réduction d'impôt Quilès (1984) puis Méhaignerie (1986),
- amortissement Périssol (1996), Besson (1999).

Droit de mutation à titre onéreux

- réduction temporaire de 35 % de la part régionale et départementale (1996),
- suppression de la part régionale (1998),
- le taux de la part départementale est ramené à 3,6 % (2000).

Aides personnelles

- majoration des barèmes (1981-82),
- conventionnement sans travaux (1988),
- « bouclage » des aides (1991-93),
- unification des barèmes des aides à la personne (1997),
- barème unique en locatif (2001).

Moins de migrations sur courte distance que par le passé

Les déterminants de la mobilité résidentielle de courte distance ne sont pas identiques à ceux de la mobilité de longue distance (Gobillon, 2001). Sur ces deux décennies, la part de la mobilité intra-communale décroît tendanciellement alors que les mobilités intra-départementale et intra-régionale augmentent (cf. tableau 3). Cela suggère une modification sensible des raisons de déménager, malgré une évolution modérée du taux global de mobilité. La mobilité proche est en effet plutôt induite par des événements qui touchent aux caractéristiques du ménage et du logement, alors que la mobilité lointaine est plutôt associée à une mobilité professionnelle. Ainsi, les raisons évoquées par le ménage pour expliquer ses déplacements sont très différentes selon qu'il s'agit de mobilité de courte distance (assimilée à la mobilité intra-régionale) ou de longue distance (c'est-à-dire extra-régionale) (cf. tableau 4). En effet, dans le premier cas, la principale cause de déménagement est liée à l'emploi alors qu'en ce qui concerne le second, il s'agit en majorité de raisons liées au logement (Taffin, 1987).

Les ménages les plus jeunes sont de plus en plus mobiles

Les comportements en matière de mobilité résidentielle dépendent fortement des caractéristiques des ménages et de leur logement. Les données des enquêtes *Logement* n'apportent pas de changement notable à ces facteurs de mobilité ni à leur importance relative. Cependant, le creux conjoncturel du début des années 1990 est perceptible pour tous les ménages, indépendamment de ces caractéristiques (cf. tableau 5).

L'âge est l'une de celles qui ont le plus fort impact : le taux de mobilité diminue considérablement avec l'âge. Les ménages dont la personne de référence a moins de trente ans sont quasiment deux fois plus mobiles que ceux de la tranche de 30 à 39 ans (31,8 % contre 17,4 %). Le taux de mobilité des ménages les plus âgés est extrêmement faible. Or, malgré le vieillissement de la population, nous observons une croissance de la mobilité globale. Cela suggère que les ménages les plus jeunes sont de plus en plus mobiles. Selon le type de ménage, les ménages les plus mobiles sont les familles monoparentales et les ménages avec enfants. Cela n'est pas surprenant : d'une part ces ména-

Tableau 3
La distance de la mobilité

En %

	1984	1988	1992	1996	2002
Nombre de ménages permanents (en milliers)	17 737	19 071	19 853	20 952	22 089
Nombre de ménages mobiles (en milliers)	5 253	4 794	4 493	4 857	5 854
Mobilité intra-départementale	59,4	59,1	51,3	53,5	49,4
Mobilité extra-départementale et intra-régionale	25,0	25,1	29,5	28,5	30,0
Mobilité extra-régionale	15,6	15,9	19,2	18,0	20,7
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Champ : ménages permanents.
Source : enquêtes Logement, Insee.

Tableau 4
Principales causes de mobilité invoquées selon la distance de la mobilité

En %

Raison invoquée	1984		2002	
	Longue distance	Courte distance	Longue distance	Courte distance
Emploi	48,6	7,9	48,0	11,2
Famille	21,8	19,3	30,7	14,1
Logement	9,8	51,9	9,7	62,5
Autres raisons	19,9	21,0	11,6	12,2
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0

Lecture : la mobilité de courte distance est la mobilité intra-régionale et la mobilité de longue distance est la mobilité extra-régionale.
Champ : ménages permanents mobiles.
Source : enquêtes Logement 1984 et 2002, Insee.

ges sont en moyennes plus jeunes, d'autre part les événements tels que les séparations et les naissances incitent à la mobilité.

En ce qui concerne la situation des ménages par rapport à l'emploi, les étudiants sont les plus mobiles et les retraités les moins mobiles. Malgré le creux de 1991-1993, la mobilité des étu-

diants tend à s'accroître (21 % en 1984 et 31 % en 2002). Les ménages dont la personne de référence est un actif occupé sont moins mobiles que ceux dont elle est au chômage et leurs taux de mobilité ont évolué en parallèle entre 1984 et 2002. Un niveau d'études élevé favorise également la mobilité : les ménages dont la personne de référence a un diplôme au moins équivalent

Tableau 5
Évolution des taux de mobilité selon diverses caractéristiques (1984-2002)

En %

	1984	1988	1992	1996	2002
Statut professionnel de la personne de référence					
En activité	8,6	8,9	8,4	8,9	10,3
Chômeur	10,9	10,6	9,4	11,0	12,5
Étudiant	20,8	24,0	22,6	27,4	31,1
Sans activité	3,8	4,4	4,4	4,5	6,0
Retraité	3,0	3,1	2,6	2,2	2,6
Âge de la personne de référence					
Moins de 30 ans	26,4	25,7	25,7	28,2	31,8
30 à 39 ans	13,3	13,0	12,2	13,9	17,4
40 à 49 ans	6,2	6,1	5,5	6,1	7,6
50 à 64 ans	3,7	3,7	3,7	3,4	4,2
65 ans et plus	2,4	2,6	2,1	1,9	2,2
Tranche d'unité urbaine (UU)					
Commune rurale	5,1	4,7	4,4	4,5	5,3
UU de moins de 20 000 hab.	6,9	6,8	5,8	6,3	6,8
UU de 20 à moins de 100 000 hab.	7,1	7,8	7,4	7,3	8,0
UU de 100 000 et plus (sauf Paris)	7,4	8,2	7,2	7,1	8,6
Agglomération de Paris	7,0	7,5	7,0	7,4	8,7
Revenu du ménage					
1 ^{er} quartile	4,8	5,8	5,4	6,4	7,2
2 ^e quartile	6,4	6,8	5,6	5,7	7,0
3 ^e quartile	7,5	7,2	6,6	6,5	7,4
4 ^e quartile	7,7	7,7	7,2	6,9	8,0
Type de ménage					
Personne seule	4,8	5,8	5,7	5,9	6,7
Plusieurs personnes sans famille	3,9	3,9	4,0	3,3	5,1
Famille monoparentale	9,7	11,5	10,6	11,5	12,9
Couple sans enfant	4,7	5,1	4,3	4,0	4,8
Couple avec enfant(s)	8,5	8,2	7,7	8,4	9,9
Niveau de diplôme de la personne de référence					
Aucun diplôme	4,7	4,9	4,1	4,0	4,2
Brevet d'études du 1 ^{er} cycle	8,4	8,2	7,0	7,2	7,2
Baccalauréat	10,1	10,3	7,7	8,3	10,1
Baccalauréat + 2	11,7	10,6	11,3	10,2	11,9
> Baccalauréat + 2	10,6	10,6	10,4	10,8	12,6
Surface du logement					
Moins de 50 m ²	6,6	8,1	9,0	10,5	12,7
De 50 m ² à moins de 75 m ²	6,2	7,2	7,0	7,2	8,7
De 75 m ² à moins de 100 m ²	6,8	6,9	5,7	5,9	6,8
De 100 m ² à moins de 125 m ²	7,0	6,2	5,2	5,2	6,1
Plus de 125 m ²	6,2	5,7	5,1	5,0	5,3
Ensemble	6,6	6,8	6,2	6,4	7,4

Source : enquêtes Logement, Insee.

à bac + 2 ont trois fois plus de chance d'être mobiles que les ménages sans diplôme. En revanche, il ne semble pas exister, en 2002, de différence sensible selon le revenu : que les ménages appartiennent au premier ou au dernier quartile, les taux de mobilité sont quasiment équivalents. Ce n'était pas le cas en 1984 : cela peut signifier soit que les ménages pauvres sont intrinsèquement de plus en plus mobiles, soit, plus vraisemblablement, que la structure des ménages pauvres a changé, notamment que la proportion de jeunes a augmenté (Driant et Rieg, 2004).

Les facteurs « explicatifs » de la mobilité ont peu varié

Pour mesurer l'impact des caractéristiques structurelles des logements et des facteurs socio-démographiques (5) nous utilisons un modèle *Probit* qui modélise le fait d'avoir ou non changé de logement au cours des quatre ou cinq dernières années précédant l'enquête (cf. encadré 3). Les variables explicatives retenues sont de trois ordres : des variables « ménage », des variables « logement » et des variables « environnement ». Les variables décrivant le ménage sont : le nombre de personnes dans le ménage ; s'il s'agit d'un couple ; le diplôme et l'âge de la personne de référence ; si cette personne occupe un emploi et si le couple présente une bi-activité (personne de référence et conjoint actifs occupés) ; et les revenus du ménage. Les variables décrivant le logement sont : le statut d'occupation, la surface et la taille de l'unité urbaine. Les variables décrivant l'environnement économique sont : le niveau de la construction sur l'ensemble de la période considérée, le taux de chômage et l'indice des prix des logements anciens en France métropolitaine (Friggit, 2001) au milieu de la période. Malheureusement, la périodicité des enquêtes *Logement* n'est pas plus synchronisée avec le cycle économique qu'avec le cycle du logement. De plus, il n'est pas possible de mesurer l'impact de chacune des réglementations : elles sont multiples, se chevauchent et ne s'appliquent pas à l'ensemble des secteurs du logement. Ces variables d'environnement doivent être comprises comme des indicateurs de la situation d'ensemble.

L'accroissement de la mobilité

Il n'est pas possible d'introduire simultanément ces indicateurs et des variables indicatrices correspondant aux enquêtes, car cela poserait des problèmes de multicollinéarité. L'introduction

des variables indicatrices temporelles, en omettant les indicateurs, soulève également un problème intrinsèque des enquêtes *Logement*. En effet, les intervalles entre ces enquêtes ne sont pas strictement identiques (6). Pour l'ensemble des variables (hors variables indicatrices), les coefficients sont statistiquement équivalents entre les estimations avec variables indicatrices et avec indicateurs (cf. tableau 6). En ce qui concerne les variables indicatrices, le coefficient de la première de ces variables indicatrices (D84) est très élevé. Cela s'explique par la différence de durée sur laquelle sont calculées les variables d'évolution. Les coefficients des autres variables rendent compte de la croissance de la mobilité entre 1988 et 2002 rappelée plus haut.

Les caractéristiques du ménage et du logement ont plus d'effet que l'environnement économique

L'étude sur la période 1979-2002 (enquêtes 1984 à 2002) permet de retrouver les déterminants classiques de la mobilité et, tout d'abord, les effets très forts de l'âge de la personne de référence, puis les effets positifs du revenu et du niveau de formation (cf. tableau 6). En ce qui concerne l'emploi, les ménages s'avèrent moins mobiles lorsque la personne de référence occupe un emploi que lorsqu'elle n'en a pas (Van der Vlist, 2002), ce qui confirme les conclusions fondées sur des statistiques descriptives (cf. *supra*). Cet effet est renforcé s'il s'agit de ménages dont la personne de référence et le conjoint sont actifs occupés (dénommés par la suite ménages bi-actifs). En effet, la probabilité qu'un déménagement permette aux deux conjoints de se rapprocher de leurs lieux de travail (mobilité proche) ou de retrouver un emploi (mobilité longue) semble plus faible que dans le cas d'un ménage dont seule la personne de référence est active. La situation familiale joue aussi

5. Les variables explicatives sont prises au moment de l'enquête car, malheureusement, la situation exacte des ménages avant la mobilité est inconnue. Les seuls facteurs explicatifs utilisables sont ceux qui expliquent l'immobilité de certains ménages, c'est-à-dire la probabilité de ne pas avoir déménagé, et donc, indirectement, ceux qui expliquent la mobilité de ces mêmes ménages. De plus, les enquêtes *Logement* sont des photographies du stock au temps *t*, elles fournissent très peu d'information de flux. Il n'est donc pas possible de prendre en considération les mobilités internes aux périodes étudiées.

6. Ces écarts n'ont pas de conséquence sur l'estimation des facteurs explicatifs structurels mais ne permettent pas une lecture aisée des variables indicatrices temporelles. Les quatre dernières enquêtes *Logement* ont une périodicité de 48 à 49 mois, alors que, pour la première enquête, celle de 1984, les variables d'évolution sont calculées sur une durée de 61 à 62 mois. L'année 1988 est prise pour référence.

un rôle dans la mobilité. L'impact du nombre d'enfants sur la probabilité de changer de logement est conforme aux résultats usuels (Henley, 1998 ; Gobillon, 2001) : plus la taille du ménage est grande, moins il est mobile. Les ménages monoparentaux ont une mobilité plus forte. La séparation du couple entraîne en effet la mobilité de l'un des deux parents au moins, ce qui renforce le taux de mobilité de cette catégorie par un effet purement mécanique.

Parmi les caractéristiques du logement, la surface a un rôle non négligeable. Les ménages habitant de petits logements sont plus mobiles. Cet effet,

positif pour les petits logements (moins de 50 m²), s'estompe très vite pour les tailles supérieures. La mobilité varie en fonction de la localisation géographique : c'est dans l'agglomération parisienne que les ménages sont les moins mobiles et, dans une moindre mesure, dans les zones rurales. Les explications ne sont pas identiques pour ces deux zones. Dans l'agglomération parisienne, c'est le fonctionnement du marché qui est en cause : dans un tel marché, tendu et concurrentiel, la mobilité est coûteuse et donc difficile pour un grand nombre de ménages. A *contrario*, en zone rurale, la faible mobilité résulte en partie de la faiblesse de l'offre.

Encadré 3

MÉTHODES ÉCONOMÉTRIQUES

Probit simple

La probabilité de changer de résidence principale (mobilité) pour un ménage (i) se modélise de la manière suivante :

$$y_i = \begin{cases} 1 & \text{s'il y a eu une mobilité } (y_i^* > 0) \\ 0 & \text{s'il n'y a pas eu de mobilité.} \end{cases}$$

Le modèle linéaire sous-jacent s'écrit :

$$y_i^* = x_i \beta + \varepsilon_i \quad \text{avec } \varepsilon_i \stackrel{iid}{\rightarrow} N(0,1)$$

et

$$E(y_i) = \text{Prob}(y_i = 1) * 1 + \text{Prob}(y_i = 0) * 0 = \text{Prob}(y_i = 1)$$

d'où

$$p_i = \text{Prob}(y_i = 1/x_i) = F(x_i \beta) =$$

$$\int_{-\infty}^{x_i \beta} \frac{1}{\sqrt{2\pi}} \exp\left(-\frac{(z)^2}{2}\right) dz$$

x_i est le vecteur des variables explicatives correspondant au ménage (i), β le vecteur des paramètres à estimer et $F(.)$ est la fonction de répartition d'une loi normale centrée réduite. La probabilité de mobilité est estimée par la méthode du maximum de vraisemblance.

L'effet marginal (x_j^j) pour l'individu moyen de l'échantillon dû à la j -ème variable explicative sur la probabilité de mobilité s'écrit :

$$\frac{\partial p_i}{\partial x_j^j} = f(x_i \beta) \beta_j = \frac{1}{\sqrt{2\pi}} \exp\left[-\frac{(x_i \beta)^2}{2}\right] \beta_j$$

Par définition $f(x_i \beta)$ est positive, en conséquence le signe de l'effet marginal est donné par le signe du coefficient β_j . L'effet marginal mesure donc la variation de la probabilité de mobilité induite par une modifica-

tion de la valeur d'une variable explicative continue, ou par le changement de valeur d'une variable indicatrice.

Probit bivarié et analyse des simultanités

Pour un ménage, la probabilité de changer de résidence principale simultanément à l'apparition d'un autre « événement » (séparation du couple, naissance, changement d'emploi...) s'écrit :

$$y_i = \begin{cases} 1 & \text{s'il y a eu une mobilité } (y_i^* > 0) \\ 0 & \text{s'il n'y a pas eu de mobilité} \end{cases}$$

avec $y_i^* = x_i^y \beta^y + \eta_i^y$

$$z_i = \begin{cases} 1 & \text{s'il y a eu un événement } (z_i^* > 0) \\ 0 & \text{s'il n'y a pas eu d'événement} \end{cases}$$

avec $z_i^* = x_i^z \beta^z + \eta_i^z$

x_i^y et x_i^z sont les vecteurs des variables explicatives de la mobilité et de « l'événement », β^y et β^z sont les vecteurs de paramètres associés et les erreurs (η_i^y, η_i^z) suivent une loi normale bivariée :

$$(\eta_i^y, \eta_i^z) \rightarrow N\left(0, \begin{pmatrix} 1 & \rho \\ \rho & 1 \end{pmatrix}\right).$$

Ce que l'on cherche à déterminer c'est la probabilité qu'il y ait simultanément mobilité résidentielle et l'arrivée de l'événement :

$$\text{Prob}(y_i = 1, z_i = 1) = \text{Prob}(y_i = 1/z_i = 1) * \text{Prob}(z_i = 1) =$$

$$\text{Prob}(z_i = 1/y_i = 1) * \text{Prob}(y_i = 1)$$

ρ est une mesure de l'interaction entre les probabilités de mobilité et l'occurrence de l'événement :

- si $\rho = 0$, les deux probabilités sont indépendantes,
- si $\rho \neq 0$, les deux probabilités sont dépendantes l'une de l'autre ($\rho = 1$, les deux probabilités sont exactement positivement corrélées ; $\rho = -1$, les deux probabilités sont exactement négativement corrélées).

Tableau 6
Facteurs explicatifs de la mobilité (1984-2002)

	1984-2002						1984	1988	1992	1996	2002
	Proportion ou moyenne	Coefficient	T-stat	Effet marginal	Coefficient	T-stat	Coefficient	Coefficient	Coefficient	Coefficient	Coefficient
Caractéristiques du ménage											
Famille monoparentale	0,058	0,101	6,07	0,032	0,099	5,96	0,057**	0,056**	0,09	0,133	0,123
Nombre de personnes dans le ménage	2,701	-0,044	-11,6	-0,013	-0,045	-11,9	-0,054	-0,056	-0,056	-0,05	-0,02
Diplôme											
Aucun diplôme ou CEP	0,433	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
BEPC, CAP ou BEP	0,321	0,014**	1,31	0,004	0,009**	0,91	0,024**	-0,031**	-0,011**	0,036**	0,041*
Baccalauréat	0,084	0,162	10,42	0,052	0,158	10,16	0,225	0,099	0,118	0,154	0,22
Bac + 2 et plus	0,162	0,277	20,56	0,09	0,269	19,97	0,286	0,208	0,28	0,221	0,303
Âge											
Moins de 25 ans	0,001	1,126	25,22	0,421	1,144	25,57	1,361	1,28	1,07	0,978	1,101
De 25 à 34 ans	0,166	0,683	59,4	0,237	0,685	59,41	0,624	0,722	0,645	0,69	0,644
De 35 à 44 ans	0,249	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
De 45 à 54 ans	0,187	-0,355	-29,3	-0,099	-0,369	-30,3	-0,388	-0,342	-0,312	-0,353	-0,434
De 55 à 64 ans	0,158	-0,481	-28,97	-0,128	-0,49	-29,4	-0,548	-0,439	-0,4	-0,518	-0,547
Plus de 65 ans	0,239	-0,741	-38,59	-0,193	-0,75	-38,9	-0,796	-0,73	-0,669	-0,747	-0,839
Actif occupé	0,607	-0,171	12,02	-0,053	-0,175	12,31	-0,236	-0,235	-0,125	-0,134	-0,2
Log (revenu)	9,597	0,079	9,13	0,024	0,084	9,71	0,037	0,079	0,147	0,037	0,101
Bi-actif	0,306	-0,123	-11,55	-0,037	-0,126	-11,8	-0,114	-0,183	-0,108	-0,106	-0,087
Caractéristiques du logement											
Surface											
Moins de 50 m ²	0,102	0,101	6,28	0,032	0,096	6,02	0,036**	0,041**	0,08	0,11	0,13
De 0 m ² à 74 m ²	0,239	0,032	2,82	0,01	0,031	2,73	0,022**	0,018**	0,019**	-0,008**	0,043*
De 5 m ² à 99 m ²	0,309	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
De 100 m ² à 124 m ²	0,202	-0,009**	-0,81	-0,003	-0,011**	-0,91	0,026**	-0,076	0,017**	0,054*	-0,013**
125 m ² et plus	0,148	0,014**	1,04	0,004	0,011**	0,83	0,061*	-0,047**	0,057	0,139	-0,011**
Tranche d'unité urbaine (UU)											
Commune rurale	0,257	0,067	4,75	0,021	0,076	5,38	0,088	-0,028**	0,051*	0,041*	0,125
UU de moins de 100 000 hab.	0,292	0,166	12,99	0,052	0,177	13,71	0,16	0,148	0,14	0,165	0,172
UU de 100 000 à 2 000 000 hab.	0,281	0,152	12,17	0,048	0,161	12,91	0,174	0,199	0,107	0,123	0,146
UU de Paris	0,17	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
Statut d'occupation											
Propriétaire	0,302	-0,859	-63,6	-0,228	-0,854	-63,0	-0,626	-0,475	-1,048	-1,239	-1,115
Accédant	0,245	-0,113	-9,97	-0,034	-0,084	-7,31	0,531	0,19	-0,476	-0,489	-0,263
Locataire privé	0,238	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
Locataire Hlm	0,151	-0,024*	-1,94	-0,007	-0,010**	-0,81	0,185	0,259	-0,208	-0,219	-0,257
Autres	0,064	-0,262	-15,24	-0,073	-0,248	-14,4	-0,096	-0,021**	-0,371	-0,537	-0,47
Caractéristiques conjoncturelles											
Niveau de la construction		0,353	4,5	0,108			—	—	—	—	—
Taux de chômage		-0,033	-4,65	-0,01			—	—	—	—	—
Prix des logements		0,097	2,34	0,029			—	—	—	—	—
D(84)		—	—	—	0,292	22,4	—	—	—	—	—
D(88)		—	—	—	Réf.	Réf.	—	—	—	—	—
D(92)		—	—	—	-0,020**	-1,58	—	—	—	—	—
D(96)		—	—	—	0,051	3,84	—	—	—	—	—
D(02)		—	—	—	0,157	12,03	—	—	—	—	—
Constante		-1,125	-9,02		-1,061	-12,74	-0,416	-1,053	-1,464	-1,249	-0,947
Log-L		-65 269			-64 901		-12 965	-11 841	-14 848	-11 381	-12 960

Lecture : les coefficients significatifs étant nettement plus nombreux que les autres, on a adopté une notation différant de l'usage : les étoiles signalent les coefficients non significatifs, alors que les coefficients significatifs n'ont pas de marque distinctive. La significativité des coefficients est donc notée de la manière suivante : * non significatif à 5 % ; ** non significatif à 10 % ; sinon significatif à 5 %.

Pour le ménage de référence, sur les 5 enquêtes, avoir un enfant supplémentaire diminue la probabilité de changer de logement de 0,013. De même, le fait que le taux de chômage augmente d'un point diminue la probabilité de 0,033.

Champ : ménages permanents.

Source : enquêtes Logement, Insee.

Le statut d'occupation est aussi un facteur très important. Les propriétaires ont été distingués des accédants à la propriété qui ont des caractéristiques sociodémographiques et des charges de logement très différentes. Par rapport aux locataires privés, les propriétaires sont les moins mobiles. En moyenne, à situation équivalente, les propriétaires sont plus satisfaits de leurs conditions de logement que les locataires ; ils ont des durées d'occupation de leur logement beaucoup plus longues. De plus, le coût de la mobilité est plus élevé pour un propriétaire que pour un locataire (cf. encadré 3). Les locataires HLM sont moins mobiles que ceux du parc privé, mais la différence est relativement faible (effet marginal faible et non significatif à 5 %).

Un chômage global élevé s'accompagne d'une mobilité plus faible

En ce qui concerne les caractéristiques conjoncturelles (7), les effets semblent moins forts. Il existe un lien négatif entre le niveau du taux de chômage global et la mobilité. Ainsi cela semble suggérer que, si les ménages chômeurs ont une probabilité plus grande de changer de logement (mise en adéquation de leur dépense de logement à leur revenu et recherche d'un nouveau travail), la situation générale produit un effet inverse. La plupart des études empiriques montrent que la différence de taux de chômage entre régions influence la décision de mobilité inter-régionale. Pissarides et Wadsworth (1989) notent qu'en situation générale tendue, les ré-allocations régionales se réalisent moins bien. Enfin, il existe un lien positif entre le niveau général des prix des logements anciens et la mobilité. La mobilité est en effet accélérée par l'idée que la hausse des prix va se poursuivre ou, si l'on préfère, par l'incapacité générale d'anticiper un retournement. *A contrario*, les ménages préfèrent conserver leur logement en cas de chute des prix dans l'espoir que les prix remontent. La mobilité semble être doublement pro-cyclique ; elle est à la fois influencée par le cycle économique d'ensemble et par le cycle immobilier. Ce n'est là qu'une première approche de l'influence des facteurs macroéconomiques sur les comportements individuels (8).

Les locataires HLM de plus en plus captifs de leur logement

L'hypothèse sous-jacente à cette première analyse est une stabilité dans le temps des facteurs de la mobilité des ménages, qui se vérifie en

effet sur les cinq dernières enquêtes Logement (cf. tableau 6). Il existe toutefois deux phénomènes notables qui tiennent plus de l'évolution globale de la société française que de changements de comportement. Ils concernent les ménages monoparentaux et les statuts d'occupation. Pour les premiers, il s'agit d'un effet technique dû au nombre grandissant de ménages monoparentaux qui fait que cette variable devient un facteur significatif de la mobilité. Le second changement concerne les statuts d'occupation. Lors de l'analyse des statistiques descriptives, nous avons observé un écart croissant entre les taux de mobilité des locataires du secteur privé d'une part et ceux des locataires HLM et des propriétaires d'autre part. Alors que la mobilité de ces derniers semblait suivre les mouvements de la conjoncture, celle des locataires du secteur privé ne cessait de croître. Ni le vieillissement des propriétaires et des locataires HLM, ni la paupérisation de ces derniers ne peuvent expliquer leur mobilité plus faible que celle des locataires du privé, puisque l'âge et le revenu sont pris en compte dans les estimations. D'autres facteurs interviennent donc. Ainsi, que l'on peut ramener au mécanisme simplifié suivant : les loyers privés et HLM ont évolué à peu près en parallèle, mais, sur les marchés les plus tendus, l'écart s'est creusé, ce qui a réduit les possibilités de sortie du parc HLM. De plus, la « fracture sociale » qui semble de plus en plus isoler la population vivant en HLM, ou du moins dans une partie de ce parc, ne se limite pas à la seule composante revenu (Debrand, 2004). Ainsi, la nature de la formation ou de l'expérience professionnelle, la précarité de l'emploi ou la nationalité peuvent, elles aussi, expliquer des difficultés croissantes à changer de logement.

Les facteurs professionnels jouent sur la mobilité de longue distance

Les raisons invoquées pour expliquer la mobilité ne sont pas les mêmes selon la distance (cf. tableau 4). Les raisons de la mobilité de courte distance seraient principalement d'ordre

7. Les variables conjoncturelles, établies au niveau national, sont : le prix des logements anciens selon les indices Insee-Notaires (Friggit, 2001) ; le taux de chômage métropolitain (source Insee) ; le niveau de la construction des résidences principales selon les enquêtes Logement.

8. En effet, d'autres analyses plus détaillées, sur des marchés plus restreints, sont envisageables. L'impact des taux de chômage locaux sur la distance de la mobilité ou l'impact de l'évolution des prix immobiliers ou des loyers sur la mobilité selon les statuts d'occupation et la localisation géographique relèvent de ces thèmes d'étude complémentaires.

familial ou concerneraient le choix de l'habitation, alors que la mobilité de plus longue distance serait surtout imputable à des raisons d'ordre professionnel. Cette affirmation a été vérifiée au moyen d'estimations qui utilisent un *logit* multivarié (9) en distinguant trois cas : absence de mobilité, mobilité intra-départementale et mobilité extra-départementale.

Les variables explicatives sont les mêmes que pour les régressions précédentes (cf. tableau 7). L'étude s'effectue également en deux temps : dans un premier temps, l'estimation sur l'ensemble des enquêtes *Logement* avec ou sans variables conjoncturelles et, dans un deuxième temps, l'estimation sur les enquêtes 1984 et 2002 pour vérifier s'il y a eu des changements de comportements dans l'intervalle.

En ce qui concerne les régressions sur l'ensemble des enquêtes, les signes des coefficients, pour un grand nombre de variables, ne changent pas de façon significative selon la distance de la mobilité, hormis pour le type de ménage, la tranche d'unité urbaine, le fait d'être en HLM et les variables d'environnement. Toutefois, la valeur des coefficients peut évoluer sensiblement selon les caractéristiques : les effets de certaines d'entre elles sont renforcés ou diminués selon la distance de la mobilité. De plus, il n'existe pas de différences importantes entre le *logit* multivarié avec les variables conjoncturelles et celui qui utilise les variables indicatrices par enquête.

Le diplôme, l'âge, le revenu, le nombre de personnes et la bi-activité sont des facteurs de mobilité qui jouent plus sur la longue distance que sur la courte. Inversement, le fait d'habiter en HLM a un effet beaucoup moins fort sur la courte que sur la longue distance. Sur la période 1984-2002, cet effet est globalement positif sur la courte distance, mais il est devenu négatif en 2002 (cf. tableau 7). Le mécanisme de l'effet sur longue distance a été énoncé par Hughes et McCormick (1981) : l'appréhension de perdre son avantage comparatif lorsque l'on est locataire HLM est peut-être plus grand lorsque l'on ne connaît pas bien les marchés de l'immobilier et les opportunités à longue distance. En effet, la mobilité lointaine d'un ménage locataire HLM entre deux bailleurs sociaux soulève plus de difficultés qu'une mobilité de courte distance à l'intérieur du parc d'un même organisme. Le fait d'être propriétaire a le même impact négatif sur la mobilité de courte et de longue distance. Pour les propriétaires, le coût de la mobilité est

peu dépendant de la distance. En effet, les coûts fixes sont supérieurs aux coûts variables induits par le déménagement. Toutefois, cet impact négatif semble venir confirmer l'hypothèse d'Oswald (1998) : en cas de changement de localisation de l'outil de production, les propriétaires auront, tout comme les locataires HLM, plus de difficulté à s'ajuster que les locataires privés.

Être actif freine plus la mobilité de longue que de courte distance

Le fait d'être actif occupé semble être plus fortement corrélé négativement avec la probabilité d'effectuer une mobilité de longue distance par rapport à la courte distance (Pissarides et Wadsworth, 1989). En effet, une personne au chômage ou à la retraite percevra les mêmes revenus quelle que soit la distance de la mobilité, alors qu'un actif occupé n'est pas sûr de pouvoir compenser les coûts d'une mobilité de longue distance par une augmentation de son revenu. Le fait d'être un couple bi-actif a beaucoup plus d'influence sur la longue distance. Les difficultés éventuelles rencontrées par le second membre actif du ménage pour trouver un nouvel emploi peuvent en effet constituer un obstacle. Le revenu semble aussi avoir un impact plus grand sur la mobilité de longue distance : celle-ci engendre des coûts importants qu'un revenu élevé permet d'affronter plus facilement.

En ce qui concerne les caractéristiques conjoncturelles, la différence principale est l'importance plus grande de la variable « niveau de construction » pour la mobilité de courte distance que pour la mobilité de longue distance. Cette différence s'explique par une connaissance du marché de l'habitat sans doute plus aisée pour les ménages dans le périmètre plus restreint du département où ils résident qu'au-delà de ses limites. Selon le lieu et la conjoncture, les ménages auront tendance à faire construire leur logement. Par simple effet de proximité, cela se fera en général dans le même département : l'effet purement mécanique mentionné précédemment modifiant l'ensemble de la chaîne du logement, il en résulte une augmentation générale de la mobilité intra-départementale.

9. La variable dépendante est de la forme suivante :

$$y_i = \begin{cases} 2 & \text{s'il y a eu une mobilité extra-départementale} \\ 1 & \text{s'il y a eu une mobilité intra-départementale} \\ 0 & \text{s'il n'y a pas eu de mobilité} \end{cases}$$

Tableau 7
Facteurs explicatifs de la mobilité et distance (1984-2002)

	Probit	Logit multivarié								
	1984-2002	1984-2002		1984-2002		1984		2002		
		Mobilité		Mobilité		Mobilité		Mobilité		
		Intra-départ.	Extra-départ.	Intra-départ.	Extra-départ.	Intra-départ.	Extra-départ.	Intra-départ.	Extra-départ.	
Caractéristiques du ménage										
Famille monoparentale	0,101	0,263	- 0,090*	0,261	- 0,090*	0,129*	0,057**	0,302	- 0,109	
Nombre de personnes dans le ménage	- 0,044	- 0,063	- 0,095	- 0,065	- 0,096	- 0,078	- 0,087	- 0,036	- 0,018	
Diplôme										
<i>Aucun diplôme ou CEP</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	
BEPC, CAP ou BEP	0,012**	- 0,034*	0,238	- 0,040	0,234	- 0,040**	0,308	0,059*	0,178	
Baccalauréat	0,166	0,141	0,678	0,135	0,674	0,204	0,811	0,259	0,762	
Bac+2 et plus	0,277	0,244	1,001	0,230	0,993	0,221	1,004	0,318	1,052	
Âge										
Moins de 25 ans	1,124	1,701	2,104	1,736	2,131	1,880	2,161	1,728	2,086	
De 25 à 34 ans	0,683	1,081	1,150	1,085	1,153	0,969	1,070	1,017	1,115	
<i>De 35 à 44 ans</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	
De 45 à 54 ans	- 0,356	- 0,556	- 0,697	- 0,584	- 0,716	- 0,576	- 0,817	- 0,653	- 0,885	
De 55 à 64 ans	- 0,480	- 0,758	- 0,915	- 0,778	- 0,931	- 0,874	- 0,936	- 0,863	- 1,054	
Plus de 65 ans	- 0,741	- 1,144	- 1,557	- 1,160	- 1,568	- 1,244	- 1,470	- 1,287	- 1,805	
Actif occupé	- 0,170	- 0,204	- 0,482	- 0,212	- 0,488	- 0,289	- 0,689	- 0,264	- 0,498	
Log (revenu)	0,079	0,003*	0,471	0,014**	0,476	- 0,061*	0,358	0,070*	0,441	
Bi-actif	- 0,122	- 0,079	- 0,521	- 0,086	- 0,525	- 0,077*	- 0,434	- 0,057**	- 0,387	
Caractéristiques du logement										
Surface										
Moins de 50 m ²	0,102	0,168	0,144	0,162	0,138	0,064**	- 0,034**	0,213	0,194	
De 50 m ² à 74 m ²	0,033	0,058	0,039**	0,057	0,038**	0,083**	- 0,060**	0,075*	0,031	
<i>De 75 m² à 99 m²</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	
De 100 m ² à 124 m ²	- 0,010**	- 0,007**	- 0,033**	- 0,008**	- 0,034**	0,083*	- 0,044**	- 0,031**	0,029	
125 m ² et plus	0,014**	0,077	- 0,093	0,074	- 0,097	0,241	- 0,282	0,021**	- 0,098	
Tranche d'unité urbaine (UU)										
Commune rurale	0,067	0,211	- 0,046**	0,229	- 0,033**	0,264	- 0,068**	0,293	0,099	
UU de moins de 100 000 hab.	0,166	0,409	0,046**	0,426	0,060*	0,398	0,024**	0,377	0,129	
UU de 100 000 à 2 000 000 hab.	0,152	0,470	- 0,261	0,489	- 0,248	0,506	- 0,236*	0,413	- 0,157	
<i>UU de Paris</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	
Statut d'occupation										
Propriétaire	- 0,860	- 1,592	- 1,578	- 1,583	- 1,572	- 1,201	- 0,909	- 2,047	- 2,001	
Accédant	- 0,115	0,016**	- 0,792	0,070	- 0,750	1,041	0,216	- 0,211	- 1,101	
<i>Locataire privé</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	
Locataire Hlm	- 0,025	0,096	- 0,415	0,120	- 0,396	0,396	0,089**	- 0,248	- 0,952	
Autres	- 0,262	- 0,502	- 0,289	- 0,482	- 0,272	- 0,252	0,111**	- 0,922	- 0,601	
Caractéristiques conjoncturelles										
Niveau de la construction	0,039**	0,644	0,230**	—	—	—	—	—	—	
Taux de chômage	0,000**	- 0,049	- 0,039	—	—	—	—	—	—	
Prix des logements	- 0,001	0,001*	0,002	—	—	—	—	—	—	
D(84)	—	—	—	0,496	0,412	—	—	—	—	
<i>D(88)</i>	<i>—</i>	<i>—</i>	<i>—</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>—</i>	<i>—</i>	<i>—</i>	<i>—</i>	
D(92)	—	—	—	- 0,084	0,143	—	—	—	—	
D(96)	—	—	—	0,074	0,228	—	—	—	—	
D(02)	—	—	—	0,257	0,412	—	—	—	—	
Constante	- 0,836	- 1,335	- 5,773	- 1,146	- 5,838	- 0,128*	- 4,446	- 1,197	- 5,063	
Log-L	- 65 280	- 85 382		- 85 024		- 17 340		- 17 375		

Lecture : les coefficients significatifs étant nettement plus nombreux que les autres, on a adopté une notation différent de l'usage : les étoiles signalent les coefficients non significatifs, alors que les coefficients significatifs n'ont pas de marque distinctive. La significativité des coefficients est donc notée de la manière suivante : * non significatif à 5 % ; ** non significatif à 10 % ; sinon significatif à 5 %.

Champ : ménages permanents.

Source : enquêtes Logement, Insee.

Les variables indicatrices temporelles permettent de retrouver les résultats du tableau 3, à savoir une montée de l'importance relative de la mobilité de longue distance au cours de ces vingt dernières années. Ce changement dans la répartition entre mobilité de courte distance et de longue distance s'est accompagné d'une modification des facteurs explicatifs de la mobilité entre 1984 et 2002. Ce sont principalement les locataires HLM qui sont concernés par cette modification : alors qu'ils étaient plus mobiles que les locataires du secteur privé en 1984, ils sont devenus moins mobiles en 2002, et ce, aussi bien sur la courte que sur la longue distance. Cela confirme les résultats trouvés avec les équations de mobilité simple (cf. tableau 6).

Composition du ménage et emploi : les événements susceptibles d'expliquer la mobilité

Pour approfondir notre analyse, nous nous concentrons désormais sur l'enquête *Logement* 2002. Nous cherchons à mesurer l'importance relative des changements survenus dans le ménage, selon qu'ils portent sur sa composition ou sur sa situation par rapport à l'emploi. Nous utilisons à cet effet l'enquête *Logement* de 2002, car elle comporte des informations sur d'éventuels changements de cette nature survenus au cours des quatre dernières années. Les événements pris en compte sont les suivants : en ce qui concerne la composition du ménage, les naissances, les décès, le départ d'un ou plusieurs grands enfants, la formation ou la séparation du couple, etc., et en ce qui concerne l'évolution de la situation du ménage par rapport à l'emploi, la perte d'emploi, le retrait d'activité, l'entrée en activité, le changement d'établissement, le changement d'entreprise, etc.

L'impact de ces phénomènes est analysé au moyen de deux techniques économétriques complémentaires. La première est dans le prolongement de la méthode utilisée jusqu'ici : l'ensemble de ces variables est introduit directement dans une modélisation de type *probit*. Dans un deuxième temps, sont estimés une série de *probit* bivariés dans lesquels la première équation a la même forme que celle du modèle *probit* précédent tandis que la seconde estime la probabilité que l'événement se soit produit. Les deux équations retiennent les mêmes variables

explicatives. Ce modèle *probit* bivarié permet donc d'expliquer les corrélations entre les processus de mobilité et d'évolution du ménage (cf. encadré 3).

Les événements les moins fréquents sont ceux qui ont le plus d'influence

Les événements explicatifs supplémentaires n'ont pas la même fréquence (cf. tableau 8). Les événements qui se produisent le plus souvent sont les naissances et les départs des grands enfants, puis ce sont les modifications par rapport à l'emploi que sont les pertes d'emploi, les entrées en activité, les changements d'entreprise et les retraits d'activité. Les événements les moins fréquents sont les décès, la formation et la séparation des couples, et le changement d'établissement. Mais l'impact de ces événements sur la mobilité des ménages n'est pas non plus équivalent.

L'introduction de ces variables ne modifie pas la valeur des coefficients relatifs aux caractéristiques du logement et des ménages, sauf pour les variables indiquant les ménages monoparentaux et le nombre d'enfants (cf. tableau 8). En effet, la prise en compte de variables spécifiques comme l'arrivée ou le départ d'un enfant ou encore la séparation du couple et les décès au cours de la période étudiée offre certainement une plus grande précision dans l'étude des conséquences de ces modifications. Ainsi, le fait d'être un ménage monoparental n'a pas d'effet spécifique sur la mobilité, contrairement aux résultats trouvés précédemment ; par contre, la formation et la séparation du couple sont les deux événements, parmi ceux qui affectent la composition du ménage, qui ont les plus forts impacts marginaux sur la mobilité. Ce sont les événements les moins fréquents mais les plus influents. Ils entraînent souvent directement la mobilité d'au moins un des membres du ménage et ils affectent les revenus du ménage, donc sa capacité à dépenser pour son logement. Il en est de même pour le changement d'établissement au sein de la même entreprise, qui est le moins fréquent des événements modifiant la situation du ménage par rapport à l'emploi, mais aussi celui qui a l'effet marginal le plus fort.

Le seul événement qui réduit la mobilité des ménages est le départ d'un grand enfant, contrairement à l'arrivée d'un enfant qui a un impact positif. Ce départ ne modifie pas fondamentalement les ressources du ménage, sauf s'il réduit l'aide au logement dont il bénéficiait ou si

Tableau 8
Facteurs explicatifs de la mobilité et prise en compte des événements concernant l'emploi et la composition du ménage

	Proportion ou moyenne	Coefficient	T-stat	Effet marginal	Coefficient	T-stat	Effet marginal
Caractéristiques du ménage							
Famille monoparentale	0,066	0,123	3,530	0,038	0,029**	0,780	0,009
Nombre de personnes dans le ménage	2,501	- 0,203	- 2,370	- 0,006	- 0,044	- 4,660	- 0,013
Diplôme							
<i>Aucun diplôme ou CEP</i>	0,346	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>
BEP, CAP ou BEP	0,342	0,041*	1,680	0,012	0,017**	0,670	0,005
Baccalauréat	0,104	0,220	6,580	0,069	0,169	4,910	0,052
Bac+2 et plus	0,208	0,303	10,060	0,096	0,243	7,860	0,076
Âge							
Moins de 25 ans	0,009	1,101	10,560	0,408	1,107	10,240	0,410
De 25 à 34 ans	0,136	0,644	23,330	0,220	0,445	14,970	0,146
<i>De 35 à 44 ans</i>	0,214	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>
De 45 à 54 ans	0,214	- 0,434	- 16,780	- 0,116	- 0,301	- 10,910	- 0,083
De 55 à 64 ans	0,153	- 0,547	- 14,920	- 0,137	- 0,402	- 10,380	- 0,105
Plus de 65 ans	0,274	- 0,839	- 20,040	- 0,210	- 0,623	- 13,930	- 0,162
Actif occupé	0,564	- 0,200	- 6,570	- 0,059	- 0,172	- 5,250	- 0,051
Log (revenu)	9,594	0,101	5,420	0,029	0,084	4,430	0,025
Bi-actif	0,287	- 0,087	- 3,480	- 0,025	- 0,048*	- 1,820	0,014
Caractéristiques du logement							
Surface							
Moins de 50 m ²	0,088	0,130	3,530	0,040	0,177	4,710	0,055
De 50 m ² à 74 m ²	0,237	0,043*	1,680	0,013	0,044*	1,650	0,013
<i>De 75 m² à 99 m²</i>	0,284	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>
De 100 m ² à 124 m ²	0,214	- 0,013**	- 0,470	- 0,004	- 0,006**	- 0,220	- 0,002
125 m ² et plus	0,177	- 0,011**	- 0,370	- 0,003	0,010**	0,320	0,003
Tranche d'unité urbaine (UU)							
Commune rurale	0,253	0,125	3,830	0,038	0,129	3,860	0,039
UU de moins de 100 000 hab.	0,301	0,172	5,810	0,052	0,019	6,290	0,057
UU de 100 000 à 2 000 000 hab.	0,302	0,146	5,060	0,044	0,151	5,160	0,046
<i>UU de Paris</i>	0,170	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>
Statut d'occupation							
Propriétaire	0,378	- 1,115	- 36,990	- 0,292	- 1,065	- 34,460	0,279
Accédant	0,238	- 0,263	- 9,680	- 0,074	- 0,204	- 7,300	- 0,058
<i>Locataire privé</i>	0,183	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>
Locataire Hlm	0,153	- 0,257	- 9,030	- 0,071	- 0,231	- 7,920	- 0,064
Autres	0,048	- 0,470	- 10,980	- 0,116	- 0,482	- 10,950	- 0,117
Événements affectant la composition du ménage							
Une naissance	0,116	—	—	—	0,434	14,230	0,143
Un décès	0,043	—	—	—	0,265	5,470	0,085
Départ d'un grand enfant	0,115	—	—	—	- 0,133	- 4,150	- 0,038
Formation du couple	0,035	—	—	—	0,841	16,450	0,304
Séparation du couple	0,053	—	—	—	0,632	15,720	0,220
Autre évolution du ménage	0,022	—	—	—	0,296	5,060	0,096
Événements affectant la situation du ménage par rapport à l'emploi							
Perte d'emploi	0,094	—	—	—	0,087	2,780	0,026
Retrait d'activité	0,085	—	—	—	0,210	5,870	0,066
Entrée en activité	0,094	—	—	—	0,057*	1,850	0,017
Changement d'établissement	0,029	—	—	—	0,650	12,870	0,229
Changement d'entreprise	0,093	—	—	—	0,293	9,470	0,091
Autre évolution par rapport à l'emploi	0,027	—	—	—	0,179	3,520	0,056
Constante		- 0,946	- 5,38		- 1,064	- 5,91	
Log-L		- 12960			- 12342		

Lecture : estimation d'un modèle probit sur les données de l'enquête de 2002. Les coefficients significatifs étant nettement plus nombreux que les autres, on a adopté une notation différent de l'usage : les étoiles signalent les coefficients non significatifs, alors que les coefficients significatifs n'ont pas de marque distinctive. La significativité des coefficients est donc notée de la manière suivante : * non significatif à 5 % ; ** non significatif à 10 % ; sinon significatif à 5 %.

Champ : ménages permanents.

Source : enquêtes Logement, Insee.

l'enfant participait financièrement à la vie du ménage. De plus, il augmente la surface disponible par personne et améliore ainsi la qualité du logement ressentie par l'occupant. Au contraire, l'arrivée d'un enfant oblige souvent le ménage à déménager pour s'agrandir. De plus, l'âge moyen des ménages qui subissent ces deux types de modifications n'est pas identique, l'arrivée d'un enfant se produisant en général dans un ménage plus jeune que son départ.

Les événements familiaux sont les plus déterminants sur la mobilité

Pour prendre en compte la simultanéité des événements au cours de la période et les biais d'endogénéité (Lollivier, 2001), nous avons recours à l'estimation d'un modèle *probit* bivarié. Chaque événement, qu'il affecte la composition du ménage ou sa situation par rapport à l'emploi, est modélisé simultanément avec la décision de changer de résidence principale. Pour l'équation concernant la mobilité, les coefficients ainsi estimés sont voisins de ceux que donnait l'estimation d'un *probit* simple. En revanche, les estimations des événements aboutissent à des résultats fort différents. Il est évident que les facteurs explicatifs de la naissance dans un ménage ne sont pas les mêmes que ceux qui expliquent le décès de l'un de ses membres. L'âge est une variable caractéristique pour mettre en évidence ces différences : la probabilité d'avoir un enfant, d'entrer en activité ou de former un couple est plus importante en début de vie adulte qu'à la fin. Inversement, la probabilité de connaître un décès dans le ménage augmente avec l'âge de sa personne de référence. Il existe d'autres sources d'endogénéité. Ainsi, le choix du statut d'occupation peut être endogène. Brunet et Lesueur (2004) proposent des méthodes permettant de traiter l'endogénéité du statut d'occupation (propriétaires) sur les comportements de mobilité dans le cadre de l'étude de l'impact du statut résidentiel sur la durée du chômage. Dans le cas présent, il serait aussi nécessaire d'endogénéiser l'appartenance aux autres statuts d'occupation ainsi que toutes les modifications dans la structure des ménages et dans leur rapport à l'emploi.

Deux commentaires peuvent être faits au vu de ces estimations (cf. tableau 9). Premièrement, l'analyse des ρ , paramètres de corrélation entre les deux équations du *probit*, montrent que tous les événements considérés ont un lien avec la probabilité de mobilité résidentielle des ménages. Plus la valeur absolue de ρ est grande et

plus ces probabilités sont dépendantes l'une de l'autre. Ceux dont l'influence sur la mobilité est la plus forte sont la formation et la séparation des couples, puis viennent le changement d'établissement et enfin les naissances. La nature de ces événements explique la prépondérance de la mobilité de courte distance par rapport à la mobilité longue distance.

La deuxième observation porte sur la valeur et la significativité des coefficients des statuts d'occupation dans les équations estimant les probabilités des événements. En ce qui concerne les changements de la composition des ménages, tous les statuts autres que celui de locataire du secteur privé sont corrélés négativement avec la probabilité de formation et de séparation des couples. Le statut de propriétaire est corrélé négativement avec la probabilité de naissance (et positivement avec celle de décès). En ce qui concerne les modifications par rapport à l'emploi, le statut de propriétaire s'accompagne d'une certaine inertie : les propriétaires sont moins concernés par la perte d'emploi et l'entrée en activité. Il semble exister en revanche une corrélation négative entre le fait d'être propriétaire et la probabilité de changer d'entreprise ou d'établissement. Il existe un lien significatif entre statut d'occupation et mobilité professionnelle. Les propriétaires sont moins mobiles que les locataires. En effet, la « dimension du logement » (à savoir ses caractéristiques, son coût, la qualité de vie et les attaches affectives qui lui sont associées, etc.) est plus importante dans la décision de mobilité professionnelle lorsque l'on possède son logement.

*
* *

Les facteurs explicatifs de la mobilité sont relativement stables au cours des vingt dernières années. Le rôle prépondérant de l'âge, et, à un degré moindre, du revenu et du diplôme sont naturellement confirmés. L'analyse affinée que permet l'enquête Logement 2002 sur l'effet des événements familiaux et professionnels apporte un éclairage nouveau. En définitive, les évolutions marquantes concernent principalement l'impact du statut d'occupation, notamment le lien entre occupation d'un logement social et mobilité.

Un certain consensus général qui semble s'instaurer sur l'avantage du statut de propriétaire, clairement concrétisé pendant la retraite, nous

Tableau 9
Facteurs explicatifs de la mobilité

A - Prise en compte des événements concernant la composition du ménage

	Mobilité	Naissance	Mobilité	Décès	Mobilité	Départ	Mobilité	Formation du couple	Mobilité	Séparation	Mobilité	Autre évolution
Caractéristiques du ménage												
Famille monoparentale	0,125	- 0,208	0,124	0,648	0,123	0,202	0,122	- 0,523	0,124	1,194	0,122	0,088**
Nombre de personnes dans le ménage	- 0,020	0,522	- 0,021	- 0,296	- 0,021	- 0,080	- 0,020	- 0,084	- 0,021	- 0,324	- 0,020	0,155
Diplôme												
<i>Aucun diplôme ou CEP</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>
BEPC, CAP ou BEP	0,040*	0,114	0,041*	- 0,179	0,041*	- 0,081	0,040*	0,087*	0,041*	0,141	0,041*	0,053**
Baccalauréat	0,219	0,303	0,220	- 0,245	0,220	- 0,153	0,220	0,22	0,222	0,231	0,220	0,038**
Bac+2 et plus	0,301	0,310	0,303	- 0,362	0,304	- 0,283	0,303	0,126	0,303	0,163	0,303	0,081**
Âge												
Moins de 25 ans	1,094	0,502	1,099	- 0,298**	1,100	- 0,467*	1,102	0,628	1,095	- 0,466	1,097	0,692
De 25 à 34 ans	0,641	1,078	0,643	0,059**	0,643	- 0,688	0,642	0,513	0,640	0,067**	0,644	0,149
<i>De 35 à 44 ans</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>
De 45 à 54 ans	- 0,434	- 0,920	- 0,434	0,257	- 0,434	1,019	- 0,435	- 0,331	- 0,434	- 0,345	- 0,433	0,116
De 55 à 64 ans	- 0,546	- 1,042	- 0,548	0,306	- 0,547	0,857	- 0,548	- 0,683	- 0,548	- 0,801	- 0,546	0,277
Plus de 65 ans	- 0,838	- 1,259	- 0,841	0,439	- 0,839	- 0,133	- 0,841	- 1,172	- 0,838	- 1,311	- 0,838	0,130**
Actif occupé	- 0,200	- 0,066	- 0,200	0,026*	- 0,200	0,114	- 0,202	- 0,344	- 0,200	0,049**	- 0,200	- 0,011
Log (revenu)	0,101	- 0,031**	0,100	- 0,099	0,100	0,086	0,102	0,273	0,099	- 0,023	0,101	0,101
Bi-actif	- 0,087	- 0,107	- 0,087	- 0,269	- 0,088	0,111	- 0,086	0,314	- 0,087	- 0,689	- 0,087	- 0,174
Caractéristiques du logement												
Surface												
Moins de 50 m ²	0,129	- 0,381	0,129	- 0,433	0,129	- 0,726	0,126	- 0,037**	0,129	- 0,132	0,131	0,101**
De 50 m ² à 74 m ²	0,042**	0,069*	0,044*	- 0,188	0,043*	- 0,350	0,044*	0,036**	0,040*	- 0,077*	0,043*	0,060**
<i>De 75 m² à 99 m²</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>
De 100 m ² à 124 m ²	- 0,013**	- 0,052**	- 0,011**	0,029**	- 0,013**	0,129	- 0,014**	- 0,089*	- 0,013**	0,121	- 0,012**	- 0,002**
125 m ² et plus	- 0,011**	- 0,138	- 0,010**	0,200	- 0,011**	0,198	- 0,011**	- 0,175	- 0,009**	0,189	- 0,009**	0,056**
Tranche d'unité urbaine (UU)												
Commune rurale	0,125	0,063**	0,125	- 0,076**	0,125	0,148	0,125	0,015**	0,125	0,058**	0,125	- 0,057**
UU de moins de 100 000 hab.	0,174	- 0,001**	0,172	- 0,082**	0,173	0,163	0,173	- 0,035**	0,171	- 0,004**	0,172	- 0,014**
UU de 100 000 à 2 000 000 hab.	0,145	- 0,011	0,146	- 0,064**	0,145	0,193	0,146	0,049**	0,145	0,051**	0,146	0,032**
<i>UU de Paris</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>
Statut d'occupation												
Propriétaire	- 1,114	- 0,258	- 1,116	0,173	- 1,115	- 0,023*	- 1,118	- 0,475	- 1,115	- 0,548	- 1,115	- 0,163
Accédant	- 0,261	0,051**	- 0,262	- 0,084**	- 0,262	- 0,044*	- 0,265	- 0,431	- 0,262	- 0,27	- 0,263	- 0,174
<i>Locataire privé</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>
Locataire Hlm	- 0,255	0,031**	- 0,256	- 0,030**	- 0,257	0,251	- 0,257	- 0,103	- 0,256	- 0,096	- 0,257	- 0,092**
Autres	- 0,467	0,015**	- 0,468	0,132**	- 0,470	- 0,067**	- 0,473	- 0,127*	- 0,471	- 0,035**	- 0,470	0,004**
Constante	- 0,947	- 2,431	- 0,941	- 0,333**	- 0,941	- 2,421	- 0,957	- 3,786	- 0,936	- 0,349**	- 0,947	- 3,446
Rho	0,249		0,123		- 0,061		0,405		0,347		0,122	
Test Rho = 0 (Prob >chi ²)	210,1 (0,00)		28,9 (0,00)		13,2 (0,00)		367,6 (0,00)		315,9 (0,00)		24,7 (0,00)	

B - Prise en compte des événements concernant l'emploi

	Mobilité	Naissance	Mobilité	Décès	Mobilité	Départ	Mobilité	Formation du couple	Mobilité	Séparation	Mobilité	Autre évolution
Caractéristiques du ménage												
Famille monoparentale	0,124	- 0,258	0,122	- 0,585	0,123	0,339	0,122	0,094**	0,124	- 0,151	0,123	0,009**
Nombre de personnes dans le ménage	- 0,020	0,113	- 0,020	0,101	- 0,020	0,154	- 0,020	- 0,018**	- 0,020	0,018*	- 0,020	0,029
Diplôme												
<i>Aucun diplôme ou CEP</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>
BEPC, CAP ou BEP	0,040*	0,037*	0,041*	0,162	0,041*	- 0,042**	0,040*	0,084**	0,041*	0,048*	0,041*	0,088*

B - Prise en compte des événements concernant l'emploi (suite)

	Mobilité	Naissance	Mobilité	Décès	Mobilité	Départ	Mobilité	Formation du couple	Mobilité	Séparation	Mobilité	Autre évolution
Baccalauréat	0,219	- 0,034*	0,220	0,128	0,220	- 0,115	0,220	0,305	0,220	- 0,009**	0,220	0,116*
Bac+2 et plus	0,303	- 0,049*	0,304	0,076*	0,304	0,061**	0,303	0,341	0,303	0,109**	0,304	0,189
Âge												
Moins de 25 ans	1,102	- 0,781	1,099	0,016**	1,103	0,893	1,102	- 0,173**	1,098	0,008**	1,100	- 0,055**
De 25 à 34 ans	0,644	0,116	0,643	0,281	0,644	0,354	0,643	0,115	0,644	0,344	0,644	0,072**
De 35 à 44 ans	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
De 45 à 54 ans	- 0,434	- 0,033**	- 0,433	- 0,048**	- 0,433	0,087	- 0,434	- 0,117	- 0,434	- 0,339	- 0,433	- 0,138
De 55 à 64 ans	- 0,546	- 0,663	- 0,547	0,665	- 0,546	0,006**	- 0,547	- 0,347	- 0,547	- 0,634	- 0,546	- 0,213
Plus de 65 ans	- 0,836	- 1,885	- 0,842	- 0,681	- 0,838	- 0,851	- 0,839	- 0,759	- 0,839	- 1,341	- 0,838	- 0,839
Actif occupé	- 0,198	- 0,801	- 0,202	- 0,835	- 0,200	0,247	- 0,201	0,457	- 0,200	0,25	- 0,200	0,081**
Log (revenu)	0,101	- 0,041*	0,101	0,238	0,101	- 0,058	0,101	0,259	0,101	0,072	0,100	0,016**
Bi-actif	- 0,087	- 0,489	- 0,087	- 0,979	- 0,088	0,386	- 0,086	0,037**	- 0,087	0,156	- 0,087	- 0,026**
Caractéristiques du logement												
Surface												
Moins de 50 m ²	0,130	- 0,103	0,129	- 0,260	0,130	0,295	0,126	- 0,069**	0,130	- 0,053**	0,130	0,142
De 50 m ² à 74 m ²	0,043*	- 0,055*	0,043*	- 0,104	0,043*	0,040**	0,044*	- 0,022**	0,044*	- 0,074	0,043*	0,146
De 75 m ² à 99 m ²	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
De 100 m ² à 124 m ²	- 0,012**	0,013*	- 0,011**	- 0,026**	- 0,013**	- 0,028**	- 0,014**	0,003**	- 0,012**	- 0,039*	- 0,012**	0,048**
125 m ² et plus	- 0,011**	- 0,081	- 0,009**	- 0,025**	- 0,011**	- 0,064*	- 0,011**	- 0,12**	- 0,011**	- 0,048*	- 0,011**	0,094**
Tranche d'unité urbaine (UU)												
Commune rurale	0,125	0,020**	0,124	0,129	0,125	0,228	0,125	- 0,018**	0,126	- 0,075*	0,125	0,033**
UU de moins de 100 000 hab.	0,172	0,023**	0,171	0,040**	0,172	0,115	0,173	- 0,003**	0,172	- 0,088	0,172	0,054**
UU de 100 000 à 2 000 000 hab.	0,145	- 0,002**	0,145	0,041**	0,145	0,227	0,146	0,072**	0,146	- 0,048**	0,146	0,127
UU de Paris	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
Statut d'occupation												
Propriétaire	- 1,116	- 0,244	- 1,117	0,015**	- 1,116	- 0,224	- 1,118	- 0,374	- 1,115	- 0,324	- 1,115	- 0,045**
Accédant	- 0,262	- 0,112	- 0,263	0,146	- 0,263	- 0,324	- 0,265	0,182	- 0,263	- 0,238	- 0,262	- 0,031**
Locataire privé	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
Locataire Hlm	- 0,256	0,031*	- 0,256	- 0,041**	- 0,257	- 0,054**	- 0,257	- 0,118	- 0,257	- 0,106	- 0,257	- 0,035**
Autres	- 0,470	- 0,131	- 0,470	- 0,114**	- 0,471	- 0,164	- 0,473	0,161	- 0,470	- 0,309	- 0,471	- 0,066**
Constante	- 0,951	- 0,087**	- 0,942	- 3,475	- 0,95	- 1,563	- 0,943	- 4,681	- 0,95	- 1,847	- 0,944	- 2,25
Rho	0,078		0,108		0,044		0,28		0,165		0,074	
Test Rho = 0 (Prob >chi ²)	24,1 (0,00)		36,1 (0,00)		7,65 (0,01)		157,6 (0,00)		110,5 (0,00)		11,4 (0,00)	

Lecture : modèle probit bivarié sur les données de l'enquête Logement 2002. Les coefficients significatifs étant nettement plus nombreux que les autres, on a adopté une notation différant de l'usage : les étoiles signalent les coefficients non significatifs, alors que les coefficients significatifs n'ont pas de marque distinctive. La significativité des coefficients est donc notée de la manière suivante : * non significatif à 5 % ; ** non significatif à 10 % ; sinon significatif à 5 %.

Champ : ménages permanents.

Source : enquêtes Logement, Insee.

incite à insister sur le lien entre statut et mobilité. Il est en effet légitime de se demander si une augmentation significative de la proportion de propriétaires en France, qui ne s'accompagnerait pas d'une adaptation des mécanismes de crédit et de garantie, ne serait pas contre-productive en termes d'emploi (Oswald, 1998). De plus, le coût de la mobilité est d'autant plus difficile à supporter par un ménage que son revenu est faible. Dès lors, l'accession à la propriété des ménages modestes peut être un obstacle à leur mobilité future, donc à leur « employabilité » (Brunet et Lesueur, 2004). Il ne faudrait pas que le souhait légitime d'accéder à la propriété ne se transforme en une nouvelle trappe à pauvreté.

L'exemple nord-américain montre cependant qu'une société de propriétaires peut être mobile,

mais cela suppose que les marchés de l'immobilier et du crédit aient un fonctionnement adapté à cette situation. Comme le résumait Vorns *et al.* (1998) pour le cas américain : « alors que l'accession est généralement tenue pour un obstacle à la mobilité, aux États-Unis, c'est la mobilité qui fonde le modèle d'accession à la propriété ». Cela suppose un faible niveau des coûts d'ajustement, notamment des droits de mutation, et une plus grande transparence des marchés locaux de l'immobilier. Avec le développement du marché de l'ancien depuis une vingtaine d'années, celui de l'information sur les marchés (notaires, agents immobiliers, etc.) et la baisse des droits de mutation à la fin des années 1990, notre pays a progressé dans ces deux voies, même s'il reste encore du chemin à parcourir. □

BIBLIOGRAPHIE

- Benabou R. (1993)**, « Workings of a City: Location, Education and Production », *Quarterly Journal of Economics*, n° 108, pp. 139-165.
- Bessière S. (2003)**, « La proportion de logements vacants la plus faible depuis 30 ans », *Insee Première*, n° 880.
- Böheim R. et Taylor M. (1999)**, « Residential Mobility, Housing Tenure and The Labour Market in Britain », Working Paper, University of Essex.
- Brunet C. et Lesueur J.-Y. (2004)**, « Le statut résidentiel affecte-t-il la durée de chômage ? Une Estimation microéconométrique sur données françaises », *Revue Économique*, n° 55 (3), pp. 569-578.
- Coloos B. et Taffin C. (1998)**, *Mobilité résidentielle et statut d'occupation, Logement et habitat : l'état des savoirs*, Éditions La Découverte, Paris, pp. 110-119.
- Debrand T. (2004)**, « Dix ans d'évolution dans l'occupation du parc HLM », *Habitat et Société*, n° 33, pp. 2-11.
- Engels F. (1897)**, *La question du logement*, les Éditions sociales (1969).
- Fabre F. et Taffin C. (1981)**, « Qui a déménagé entre 1973 et 1978, et pourquoi ? », *Économie et Statistique*, n° 133, pp. 33-43.
- Friggit J. (2001)**, *Prix des logements, produits financiers immobiliers et gestion des risques*, Éditions Économica.
- Gobillon L. (2001)**, « Emploi, logement et mobilité résidentielle », *Économie et Statistique*, n° 349-350, pp. 77-98.
- Granelle J.-J. (1998)**, *Économie Immobilière*, Éditions Économica, p. 465 et suivantes.
- Graves P.E. (1979)**, « A Life-Cycle Empirical Analysis of Migration and Climate, by Race », *Journal of Urban Economics*, vol. 6, pp. 47-135.
- Henley A. (1998)**, « Residential Mobility, Housing Equity and The Labour Market », *The Economic Journal*, n° 108, pp. 27-414.
- Hughes G. et Mc Cormick B. (1981)**, « Do Council Housing Policies Reduce Migration between Regions? », *The Economic Journal*, n° 91, pp. 37-919.
- Hughes G. et Mc Cormick B. (1985)**, « Migration Intention in The U K Which Households Want to Migrate and Which Succeed? », *The Economic Journal*, n° 95, pp. 23-113.
- Jacquot A. (1994)**, « 1982-1990 : un modèle de déséquilibre pour les marchés régionaux du travail en France », *Revue d'Économie Régionale et Urbaine*, n° 3, pp. 74-353.
- Jacquot A. (2003)**, « La demande potentielle de logements », *Insee Première*, n° 875.
- Lollivier S. (2001)**, « Endogénéité d'une variable explicative dichotomique dans le cadre d'un modèle probit bivarié », *Annales d'Économie et de Statistique*, n° 62, pp. 69-251.
- Long L.H. (1972)**, « The influence of Number and Ages of Children on Residential Mobility », *Demography*, n°9 (3), pp. 371-382.
- Mincer J. (1978)**, « Family Migration Decisions », *Journal of Political Economy*, vol. 86, n° 5, pp. 749-773.
- Oswald A.J. (1998)**, « The Missing Piece of The Unemployment Puzzle », *unpublished paper, University of Warwick*.
- Pissarides C.A. et Wadsworth J. (1989)**, « Unemployment and The Inter-Regional Mobility of Labour », *The Economic Journal*, n° 99 pp. 739-755.
- Rossi P. (1955)**, *Why Families Move*, Mac Millan, New York.
- Speare A. (1970)**, « Home Ownership, Life Cycle Stage, and Residential Mobility », *Demography*, n° 7, pp. 449-458.
- Taffin C. (1987)**, « La mobilité résidentielle entre 1979 et 1984 », *Données Sociales*, Éditions 1987, pp. 269-275.
- Thisse J.-F., Wasmer E. et Zenou Y. (2004)**, « Ségrégation urbaine, logement et marché du travail » dans *Ségrégation urbaine et intégration urbaine*, (éds Fitoussi, Eloi et Maurice), Rapport du Conseil d'Analyse Économique, n°45, pp. 65-139.

Van der Vlist A.J. (2002), « Residential Mobility and Local Housing Market Differences », Tinbergen Institute *Discussion Paper*.

Vorms B., Couetoux du Tertre I., Lahaye F. et Coloos B. (1998), « Du logement des ménages

modestes en Amérique », Plan urbanisme construction et architecture, Ministère de l'équipement.

Wasmer E. et Zenou Y. (2000), « Space, Search and Efficiency », *Discussion Paper*, n° 181, IZA.
