
Dossier



Avertissement

Sauf mention contraire, les données sur les logements concernent les résidences principales en logement ordinaire (champ de l'enquête Logement) et les données relatives aux ménages concernent les ménages vivant dans ces logements.

Les cartes présentées s'appuient sur la géographie communale relative à 2015.

Les données chiffrées sont parfois arrondies, en général au plus près de leurs valeurs réelles.

Le résultat arrondi d'une combinaison de chiffres (qui fait intervenir leurs valeurs réelles) peut être légèrement différent de celui que donnerait la combinaison de leurs valeurs arrondies.

Signes conventionnels utilisés

...	Résultat non disponible
///	Absence de résultat due à la nature des choses
e	Estimation
p	Résultat provisoire
n.s.	Résultat non significatif
€	Euro
K	Millier
M	Million
Md	Milliard
Réf.	Référence

Ça déménage ? La mobilité résidentielle et ses déterminants

Pauline Delance et Benjamin Vignolles*

En France, en 2013, environ un ménage sur cinq a changé au moins une fois de logement entre 2009 et 2013. Toutefois, ce chiffre recouvre de grandes disparités. En effet, la probabilité de changer de résidence principale varie selon le statut d'occupation du ménage : propriétaire, locataire du secteur social ou libre. Cette mobilité dépend également de nombreux facteurs structurels, incluant les caractéristiques socio-démographiques du ménage, l'environnement local de son logement et le type de commune de résidence. Les effets de ces facteurs sur la probabilité de déménager diffèrent selon la trajectoire suivie entre le secteur d'origine et de destination.

En France, environ un ménage sur cinq a changé au moins une fois de logement entre 2009 et 2013. Toutefois, ce chiffre recouvre de grandes disparités. Ainsi, la mobilité a concerné 4,5 fois plus les locataires du secteur libre que les autres ménages.

Selon la théorie économique, les ménages cherchent à maximiser les services qu'ils tirent de leur logement (confort, sécurité, localisation etc.) tout en en minimisant le coût. Leurs choix résidentiels résultent de cette optimisation. Ils dépendent de certaines caractéristiques socio-démographiques des ménages [Debrand et Taffin, 2005] et peuvent comporter une importante dimension patrimoniale : choix du statut résidentiel et volume de l'investissement immobilier affectent directement le patrimoine des ménages. Enfin, en amont, la décohabitation et la formation des nouveaux ménages influent sur la mobilité résidentielle.

Ces choix s'inscrivent aussi dans un contexte institutionnel (réglementation des marchés immobiliers, règles d'urbanisme, droits de mutation, etc.) et économique (situation du marché du travail en particulier). Ce contexte détermine notamment le degré de fluidité des marchés du logement et de flexibilité résidentielle de la main-d'œuvre [Oswald, 1996 ; Brunet *et al.*, 2010 ; Wasmer et Trannoy, 2013].

Cette étude évalue l'effet des facteurs les plus structurels sur les mobilités résidentielles. Ces dernières découlent de logiques complexes, où les choix des ménages sont fonction non seulement de leurs caractéristiques socioéconomiques, mais aussi de celles des territoires et de l'anticipation des ménages sur la façon dont celles-ci vont évoluer. La suite de cette étude se propose d'évaluer l'influence respective de ces facteurs (*encadré 1*), selon les statuts résidentiels et les trajectoires entre statuts.

* Pauline Delance et Benjamin Vignolles, SOeS (au moment de la rédaction du dossier).

Méthodologie

Nous utilisons des modèles de régression logistique afin d'isoler les déterminants de la mobilité résidentielle et leurs effets spécifiques pris un à un, les autres variables étant contrôlées.

La régression logistique permet de mesurer le lien statistique existant entre des variables explicatives (par exemple, les caractéristiques socioéconomiques des individus) et des variables expliquées (par exemple, les comportements de certains individus au sein d'une population) lorsque celles-ci sont discrètes (changer de logement, devenir propriétaire de son logement, etc.). Les *odds ratios* (ou rapports des chances relatives) constituent l'information centrale fournie par cette technique : ils mesurent, pour chaque variable explicative, un effet « pur » sur la variable expliquée, c'est-à-dire en contrôlant l'effet des autres variables explicatives, ce qui permet notamment de mettre l'analyse à l'abri des effets de structure.

De la même manière, la régression logistique multinomiale mesure le lien entre les variables explicatives et la variable expliquée lorsque celle-ci est discrète et possède plusieurs modalités (par exemple, ne pas avoir de mobilité, avoir une mobilité vers la propriété, vers la location dans le secteur libre ou social). Dans ce cas, on compare une modalité de référence de la variable expliquée (le fait de ne pas avoir changé de logement par exemple) à chacune des autres modalités. Les *odds ratios* mesurent donc l'effet « toutes choses égales par ailleurs » de la variation du rapport des chances entre la modalité étudiée et la modalité de référence lorsque que la caractéristique étudiée varie (pour un exemple d'interprétation, voir les notes de lecture des annexes).

Ces deux modèles sont estimés sur l'ensemble de l'échantillon et séparément pour chaque statut résidentiel de départ afin d'examiner si l'influence des variables explicatives varie selon ce dernier. D'autres raffinements auraient pu être proposés (un sous-modèle par groupe d'âge par exemple) que nous laissons à de futures études.

Dans ce dossier, la modalité de référence est toujours le fait de rester dans son logement plutôt

que d'en changer et la situation de référence est un couple :

- sans enfant dont les deux membres ont un niveau de diplôme correspondant au baccalauréat, ont un revenu annuel par unité de consommation entre 19 000 et 25 000 euros ;
- n'ayant pas connu de changement dans sa composition, sa situation d'emploi et n'ayant pas reçu d'héritage dans les quatre années précédentes ;
- dont la personne de référence est une femme entre 40 et 49 ans ;
- occupant une maison de 2 pièces située dans un grand pôle.

On contrôle également par certaines caractéristiques de la commune d'origine :

- le revenu brut moyen par unité de consommation ;
- les pourcentages de construction neuve, de propriétaires, de personnes de plus de 65 ans, de nouveaux arrivants, de résidences secondaires, de logements sociaux, de destruction ;
- deux indicatrices indiquant si le revenu des nouveaux arrivants est plus ou moins élevé que la moyenne et si la commune a connu une croissance des revenus entre 2011 et 2013.

Dans la mesure du possible, les variables explicatives retenues renvoient à la situation de la personne de référence et de son logement quatre ans auparavant. En effet, la prise en compte d'informations postérieures à la mobilité poserait deux problèmes : d'une part, leur équivalent n'existe pas pour les ménages immobiles, d'autre part, le lien statistique mis en évidence entre la mobilité et de telles variables souffrirait d'un biais lié à une causalité inversée : la situation d'un ménage après sa mobilité est-elle la conséquence de cette mobilité ou résulte-t-elle d'un choix du ménage à l'origine de sa mobilité ? Toutefois, le fait que, dans les enquêtes Logement, certaines caractéristiques socio-démographiques des ménages (type de ménage, diplôme, revenu, etc.) ne soient observées qu'au moment de l'enquête et que la situation avant le déménagement soit inconnue peut biaiser les interprétations des corrélations

Encadré 1 (suite)

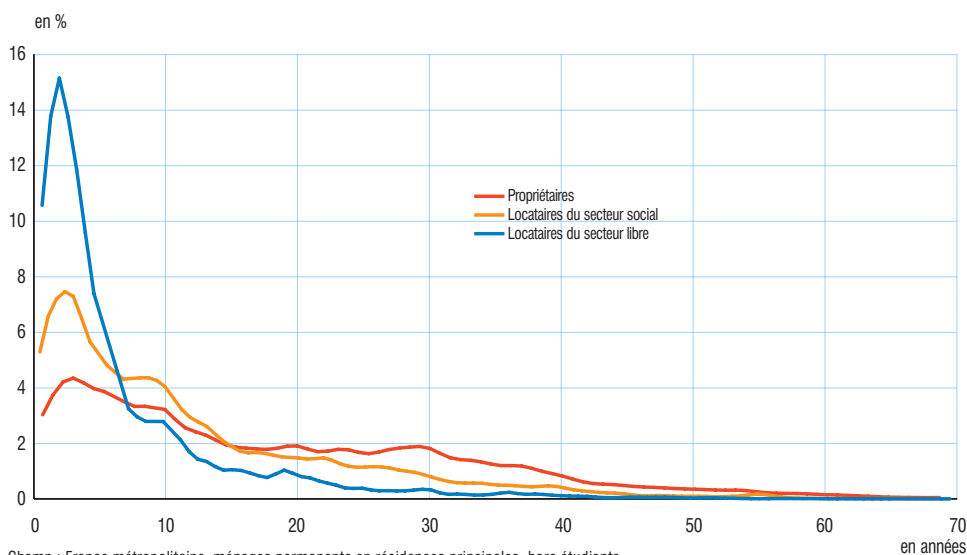
étudiées avec la mobilité en termes de mécanismes causaux pour ces variables. Enfin, pour toutes les variables relatives aux transitions professionnelles ou familiales, aucune

information n'est disponible sur l'enchaînement chronologique avec les éventuelles mobilités résidentielles. Ce qui amène à nuancer toute interprétation causale.

Choix de déménager et choix d'acheter ou de louer sont liés

L'étude sur les mobilités se concentre sur les ménages dits « permanents »¹ de l'enquête Logement (*encadré 2*) ayant déménagé au moins une fois de leur résidence principale au cours des quatre années précédant l'enquête. Le taux de mobilité diffère selon le statut d'occupation de départ : il est de 8,2 % pour les propriétaires, de 20,8 % pour les locataires du **secteur social** et de 48,5 % pour les locataires du secteur libre. Dans l'analyse de la mobilité résidentielle, le type de secteur du logement, celui de départ et celui d'arrivée, revêtent une importance particulière. Les écarts de taux de mobilité selon le secteur se traduisent par des durées d'occupation très différentes. Ainsi, les durées courtes sont surreprésentées parmi les locataires du secteur libre (*figure 1*), où la mobilité est plus grande.

1. Distributions des anciennetés d'occupation selon le statut d'occupation



Champ : France métropolitaine, ménages permanents en résidences principales, hors étudiants.
Lecture : 15 % des locataires du secteur libre sont dans leur logement depuis deux ans.
Source : Insee, enquête Logement 2013.

1. On appelle ici « ménage permanent » tout ménage qui, quatre ans avant l'enquête, était propriétaire ou locataire de son logement. Voir *annexe Glossaire*.

Encadré 2

Sources et champ

Les sources de données utilisées sont les enquêtes Logement de l'Insee et les bases FiLoCom (Fichier des logements dans les communes) produites conjointement par la DGFiP et le SOeS.

Les données des enquêtes Logement sont obtenues par échantillonnage, ce qui exige de prendre les précautions usuelles en matière d'estimation statistique. Elles comportent un grand nombre d'informations sur les caractéristiques des logements et de leurs occupants. L'enquête comporte plusieurs variables relatives à la mobilité résidentielle des ménages (notamment sur le logement occupé quatre ans auparavant), ce qui permet d'inclure des informations riches sur leurs parcours résidentiels dans l'étude des déterminants des décisions de mobilité. Par ailleurs, on peut appairer ces données d'enquête à d'autres données communales (sur les revenus et leurs évolutions, le renouvellement du tissu urbain, etc.).

FiLoCom est un recensement fiscal exhaustif, établi au 1^{er} janvier d'une année donnée, de l'ensemble du parc résidentiel de France métropolitaine. La base contient des informations relatives à la situation socio-démographique (situation matrimoniale, composition, etc.) et économique (revenu) des ménages, ainsi que sur les logements qu'ils occupent (état du bâti, ancienneté, etc.). Elles sont disponibles au SOeS pour toutes les années impaires depuis 1999, les fichiers pouvant être appariés entre deux dates différentes sur la base d'un identifiant logement unique. Ces données permettent de compléter les informations fournies par les enquêtes Logement par des indicateurs sur la distribution des revenus ou la structure du parc à une échelle très locale. En outre, FiLoCom permet de suivre les logements dans le temps.

Sont retenus comme indicateurs communaux :

- la moyenne des revenus avant impôt des ménages par unité de consommation ;

- une variable indiquant si ce revenu croît au cours des deux années précédentes ;
- une variable indiquant si cette moyenne est supérieure chez les ménages nouvellement installés par rapport aux ménages sédentaires ;
- la part de logements détruits ;
- le taux de rotation résidentielle dans le stock de logements déjà existant deux ans auparavant ;
- la part de logements construits depuis deux ans ;
- la part de résidences secondaires ;
- les parts de ménages propriétaires occupants, en HLM ou en sociétés d'économie mixte (SEM) ;
- la part de ménages de plus de 65 ans.

Dans ce dossier, les étudiants ne sont pas pris en compte, car ils ont des durées d'occupation très particulières et *a priori* très courtes. Le champ de l'étude a été restreint aux « ménages permanents », c'est-à-dire aux ménages dont la personne de référence était, quatre ans avant l'enquête, propriétaire ou locataire du logement qu'elle occupait alors ou logée gratuitement. En quatre ans, la composition du ménage peut avoir varié, et la personne de référence peut ne pas être la même. 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 ;
- en cas de décès, le conjoint survivant est comptabilisé dans les ménages permanents. Voir *annexe Glossaire*.

Le champ géographique retenu est celui de la France métropolitaine, la base de données FiLoCom ne comportant pas les DOM. FiLoCom étant une base de logements et non de ménages, elle ne permet pas de se restreindre aux ménages permanents.

Champ retenu

Restrictions	Part dans la base	en %
Ménages permanents	92,3	%
Ménages résidant en France métropolitaine quatre ans avant l'enquête	98,8	%
La personne de référence est un étudiant	2,4	%
La personne de référence était un étudiant quatre ans avant l'enquête	5,1	%
Champ de l'étude	90,0	%

Le statut résidentiel de départ affecte non seulement la probabilité de déménager mais aussi le choix du statut d'arrivée. Les mobilités au sein du même secteur constituent le cas le plus fréquent, quel que soit le statut. Il existe néanmoins une certaine circulation entre les statuts d'occupation : ainsi, entre 2009 et 2013, 40 % des propriétaires occupants qui ont déménagé abandonnent ce statut à cette occasion, principalement pour devenir locataire dans le secteur libre (figure 2). De même, 47 % des locataires du secteur social qui ont déménagé quittent ce secteur et se répartissent de façon assez comparable entre propriétaires et locataires du secteur libre. Enfin, 49 % des locataires du secteur libre en mobilité quittent ce statut, les deux tiers optant pour le statut de propriétaire.

2. Croisement des statuts de départ et d'arrivée

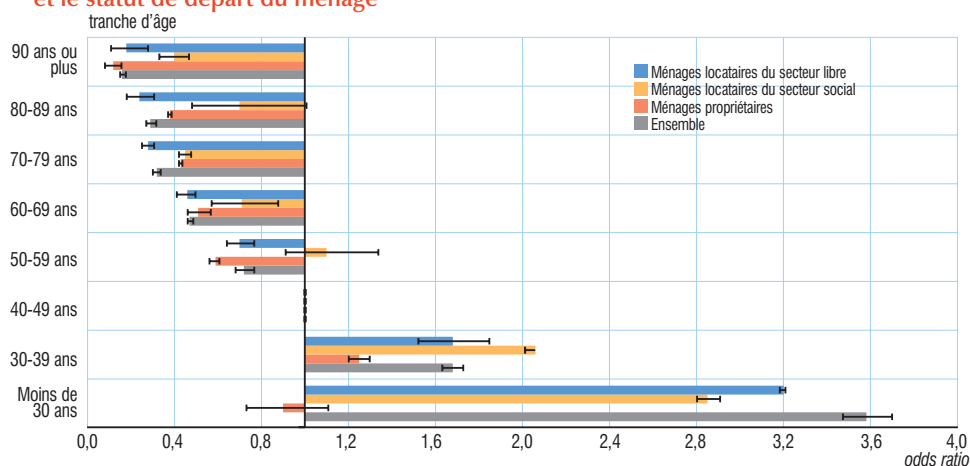
	Statut d'arrivée			Ensemble
	Propriétaire occupant	Locataire du secteur social	Locataire du secteur libre	
Statut de départ				
Propriétaire occupant	60,1	7,1	32,8	100,0
Locataire du secteur social	20,9	53,0	26,1	100,0
Locataire du secteur libre	33,2	15,8	51,1	100,0

Champ : France métropolitaine, ménages permanents en résidences principales, hors étudiants.
Lecture : 60,1 % des propriétaires occupants en 2009 ayant changé de logement entre 2009 et 2013 sont restés propriétaires occupants.
Source : Insee, enquête Logement 2013.

Les ménages les plus jeunes et les plus modestes sont les plus mobiles

Plus la personne de référence est âgée, plus la probabilité de changer de logement diminue. Comparé à un ménage dont la personne de référence a entre 40 et 49 ans, un ménage dont la personne de référence a moins de 29 ans aura, toutes choses égales par ailleurs, 3,6 fois plus de chances d'avoir connu une mobilité résidentielle durant les quatre années précédant l'enquête (figure 3 et annexe 1). Si la personne de référence a entre 30 et 39 ans, le ménage aura 1,7 fois plus de chance. À l'inverse, et toujours toutes choses égales par ailleurs, la probabilité des 50-59 ans d'avoir changé de logement ne représente que les deux tiers de celle des 40-49 ans. Celle des 90 ans ou plus n'en représente plus que le sixième.

3. Variation des chances relatives d'avoir déménagé selon l'âge de la personne de référence et le statut de départ du ménage



Champ : France métropolitaine, ménages permanents en résidences principales, hors étudiants.
Lecture : toutes choses égales par ailleurs, les ménages dont la personne de référence était âgée de 30 à 39 ans avaient 1,68 fois plus de chance (dans un intervalle de précision de [1,63 ; 1,73]) de changer de logement entre 2009 et 2013 que les ménages dont la personne de référence était âgée de 40 à 49 ans. La barre verticale correspond à un effet nul (chances multipliées par 1).
Sources : Insee, enquête Logement 2013 ; SOeS-DGFIP, FiLoCom 2013.

L'hypothèse que les coûts de mobilité augmentent avec l'âge peut expliquer cette observation. La constitution d'une famille, l'avancement dans sa carrière professionnelle, l'ancrage territorial (qui intervient souvent au cours des années) sont autant de freins à la mobilité. Une fois les premières mobilités réalisées, le ménage est le plus souvent parvenu à occuper un logement suffisamment ajusté à ses besoins résidentiels compte tenu de ses ressources [Laferrère, 2007].

Cette diminution de la mobilité avec l'âge est plus prononcée chez les locataires du secteur libre, qui ont moins d'attache à leur logement. Ils ont sans doute profité de cette flexibilité pour optimiser leurs choix résidentiels selon leurs besoins à venir (des logements plus petits, faciles à entretenir et plus proches d'un éventail de services élargis), notamment ceux liés au vieillissement. C'est moins le cas des propriétaires et des locataires du secteur social dont la mobilité, globalement plus faible, diminue moins nettement avec l'âge.

Devenir propriétaire est plus probable pour les personnes de moins de 40 ans, quel que soit le statut de départ [Goffette-Nagot et Sidibé, 2013]. L'analyse des trajectoires entre statuts le confirme (*annexe 2*) : pour les ménages cinquantenaires, une mobilité vers la propriété à partir d'un statut de locataire, que ce soit du secteur libre ou social, est environ le quart de ce qu'elle est pour les moins de 30 ans. Elle devient négligeable après 60 ans. Cela s'interprète comme un effet de sélection : les ménages qui souhaitent et pouvaient accéder à la propriété l'ont fait avant 50 ans.

L'absence ou un faible niveau de diplôme pour la personne de référence diminuent légèrement toutes choses égales par ailleurs les chances de mobilité du ménage. Ces personnes anticipent sur leurs plus grandes difficultés à trouver un emploi et donc un logement, ce qui les freine dans leur mobilité résidentielle. Le niveau de diplôme est étroitement corrélé au revenu permanent², et donc aux flux de revenus futurs que peut anticiper le ménage. Ces anticipations se répercutent directement sur leurs choix et leurs opportunités résidentiels, notamment en termes d'accès au crédit immobilier. Les ménages à faible niveau de diplôme accèdent également moins à la propriété lorsqu'ils changent de logement. Ils se dirigent en revanche plus souvent vers des logements sociaux, quel que soit leur statut de départ. Si le conjoint a un faible niveau de diplôme, la mobilité s'en trouve encore plus diminuée, à diplôme de la personne de référence donné.

Le revenu courant semble avoir un effet inverse. Toutes choses égales par ailleurs, les ménages du premier quintile de revenu par unité de consommation (environ 14 000 euros annuels) ont 30 % de chances supplémentaires d'avoir déménagé dans les quatre années précédant l'enquête, tandis que, les ménages du deuxième quintile ont 11 % de chances supplémentaires d'avoir déménagé. Cet effet différencié est porté par un groupe de propriétaires aux revenus les plus faibles qui abandonnent la propriété pour la location. Plusieurs explications de ce mouvement peuvent être avancées : les propriétaires les plus modestes ont plus de difficultés à assumer les frais inhérents à la propriété (charges, taxation, etc.). Dans la tranche d'âge la plus haute, ils sont aussi les plus susceptibles de devoir vendre leur logement pour financer leur séjour en maison de retraite. L'influence d'un faible revenu sur la mobilité est aussi observée pour les locataires du secteur social qui changent dans ce même secteur, ou pour les locataires du secteur libre qui partent vers le secteur social ou restent dans le secteur libre. Les déménagements du secteur locatif pour accéder à la propriété, ou du secteur social pour le secteur libre, sont au contraire favorisés par un revenu élevé.

2. Le revenu permanent est défini comme une annuité du revenu tiré de la richesse totale qu'un individu ou un ménage accumule – ou prévoit d'accumuler – au cours de sa vie.

Les mobilités résidentielles vont de pair avec les transitions familiales

L'arrivée d'enfant(s) dans le ménage au cours des quatre années précédant l'enquête accroît les mobilités résidentielles : celles-ci sont presque doublées après l'arrivée d'un enfant et quasiment triplées après l'arrivée de deux enfants ou plus. L'arrivée des enfants entraîne plus souvent des mobilités vers les logements sociaux, notamment quand ils sont plus de deux : elle permet peut-être de respecter les seuils d'entrée dans le secteur social en induisant une baisse du niveau vie par personne au sein du ménage et entraîne des coûts accrus pour les occupants du secteur libre. Cet effet est atténué chez ceux qui, quatre ans auparavant, étaient propriétaires : leurs choix résidentiels préalables avaient probablement intégré l'arrivée des enfants et les coûts de transaction liés au déménagement limiteraient les mobilités multiples. Les transitions vers la propriété demeurent toutefois non négligeables, notamment pour les ménages qui n'ont eu qu'un enfant au cours des quatre années précédant l'enquête.

En revanche, l'effet des enfants déjà présents avant 2009 sur la mobilité est plus ambigu. Si, en moyenne, l'effet paraît faible, il semble agréger des logiques différentes. Il est négatif sur les ménages propriétaires occupants en 2009, qui avaient probablement optimisé leurs choix résidentiels en amont. Il est positif pour les locataires du secteur social qui avaient déjà deux enfants ou plus en 2009. Ces derniers mettent peut-être davantage de temps à ajuster leurs choix résidentiels, compte tenu des rigidités inhérentes au changement de logement dans le secteur social. Quant aux ménages locataires du secteur libre, ils ont manifesté une propension plus élevée à la mobilité quand ils avaient deux enfants ou plus : plus flexibles dans leurs choix résidentiels, ils optimisent peut-être plus souvent leur logement en fonction de la présence d'équipement de service ou d'établissement scolaire dans les quartiers d'arrivée au fur et à mesure que leurs enfants grandissent [Maurin, 2004 ; Fack et Grenet, 2010].

Un décès au sein du ménage, en général le veuvage, constitue un autre facteur de mobilité et augmente la probabilité de déménager de 40 % [Bonnet *et al.*, 2007]. L'impact est moins important pour les propriétaires, le conjoint héritant souvent du logement et du reste du patrimoine, qui peut être mobilisé pour la conservation et l'entretien du logement. Le veuvage augmente la probabilité pour un locataire d'aller dans un logement social et dans une moindre mesure dans le secteur libre : il est possible qu'à la suite de ce type d'événement, qui peut induire une baisse du niveau de vie pour le conjoint survivant [Bonnet et Hourriez, 2008], le maintien des conditions de logement antérieures devienne trop onéreux.

La mobilité des ménages après le départ d'un enfant est plus forte pour les locataires du secteur libre et se destine principalement à la location dans le secteur libre. À l'inverse, à la suite de ce type d'événement, elle est réduite pour les ménages propriétaires et locataires du secteur social. Ces ménages sont moins contraints à changer de logement pour optimiser leur dépense face au départ d'un enfant. Les frais de déménagement pour les propriétaires sont élevés en raison, entre autres, des droits de mutation payés au moment de l'achat, et les locataires du secteur social doivent prétendre à un logement plus petit [Laferrère, 2011].

Une mise en couple dans les quatre années précédant l'enquête augmente fortement la mobilité résidentielle de la personne de référence, quel que soit son statut d'occupation initial. Ce constat est principalement vérifié pour les propriétaires et les locataires du secteur social. Les propriétaires occupants déménagent peut-être car leur logement n'est plus adapté aux besoins du nouveau ménage qu'ils ont formé, quitte à louer leur ancien logement plutôt que le vendre. Les nouveaux couples se dirigent davantage vers la location que la propriété, car l'achat d'un nouveau logement entraîne des frais importants. De plus, cette décision représente un engagement dans le temps qui intervient peu chez les ménages nouvellement formés, pour lesquels il représente un risque accru en cas de rupture. Les locataires du secteur libre se retrouvent plus souvent dans le locatif social après la formation du ménage. L'investissement et le risque sont absents pour le choix du parc social. Ceci pourrait expliquer que les locataires du secteur libre se retrouvent plus souvent dans le locatif social après la formation du ménage. L'offre de logements sociaux,

en particulier leur taille, est aussi peut-être plus adaptée à un couple qu'à une personne seule. Par ailleurs, si le conjoint de l'enquêté habitait initialement dans un logement social, le nouveau couple peut choisir de rester dans ce logement pour profiter des avantages de loyer associé. Tous statuts confondus, la mise en couple entraîne plus souvent une location qu'un achat.

Une séparation ou un divorce au cours des quatre ans précédant l'enquête constituent le facteur de mobilité le plus important, puisqu'ils impliquent le mouvement d'au moins un des deux membres du couple. Ces événements ont un impact plus prononcé chez les propriétaires, qui sont souvent obligés de vendre pour récupérer leurs parts. Ces derniers se dirigent plus souvent vers la location, probablement en attendant la vente d'un bien commun.

La mobilité résidentielle liée aux transitions professionnelles s'oriente surtout vers le secteur libre

Toute modification au cours des quatre années précédant l'enquête dans la vie professionnelle d'au moins l'une des personnes du ménage est associée à une probabilité accrue de changer de logement. Cette mobilité s'oriente principalement vers le locatif du secteur libre, quel que soit le statut de départ, et dans une moindre mesure vers le logement social [Gobillon, 2001]. Cet état peut être transitoire et permet un ajustement plus rapide aux changements professionnels pouvant annoncer de futures mobilités résidentielles, vers la propriété par exemple. Une perte d'emploi a un impact plus prononcé sur les propriétaires. Lorsqu'elle a eu lieu au cours des quatre années précédant l'enquête, elle va souvent de pair avec une mobilité vers le secteur social (*annexe 2*) ; il en va de même lors d'un retrait d'activité. Cette transition vers le social peut s'expliquer par une diminution durable et anticipée des ressources.

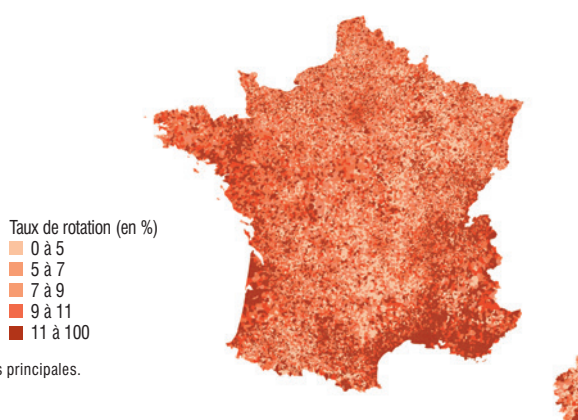
Enfin, le logement social semble jouer un rôle d'amortisseur des transitions professionnelles et résidentielles. Ces transitions de la propriété vers le logement social sont d'ailleurs plus prononcées à la suite d'un changement d'entreprise ou d'une mutation. Si le ménage est déjà locataire d'un logement social, ces événements diminuent ses chances d'accéder à la propriété.

Outre les événements de la vie et les caractéristiques des ménages, celles du logement influencent le désir d'en changer. Toutes choses égales par ailleurs, les mobilités sont plus importantes au départ des petits logements (une ou deux pièces). Les propriétaires déménagent moins des logements de trois ou quatre pièces, alors que les locataires s'adaptent davantage aux évolutions de leurs besoins et déménagent donc plus souvent de ces logements. À nombre de pièces donné, l'augmentation de la surface du logement d'un mètre carré diminue la probabilité de déménager de 1 % à 2 % pour les logements de moins de quatre pièces. Cet effet est notamment porté par les locataires du secteur social. Par ailleurs, si en moyenne la surface ne semble pas avoir d'effet sur la probabilité qu'un propriétaire quitte un logement de plus de quatre pièces, elle semble affecter les locataires de ces grands logements, qu'ils soient dans le secteur libre ou social, dont les chances de déménager augmentent de 1 % pour chaque mètre carré supplémentaire, probablement sous l'effet de charges plus importantes.

61 % des ménages mobiles changent de commune

Les mobilités, qu'elles soient intercommunales ou intracommunales, sont loin d'être uniformément distribuées dans l'espace, comme le révèle la cartographie des **taux de rotation** résidentiels par commune (*figure 4*). La rotation résidentielle, bien que légèrement différente de la mobilité dans sa définition, lui est très fortement corrélée. Elle se concentre dans les communes proches des littoraux atlantiques et méditerranéens, dans le centre et le sud-ouest de la Bretagne, dans tout le Sud-Est, en Île-de-France et dans le nord du bassin parisien : ces espaces dynamiques connaissent le plus fort renouvellement de leur population.

4. Taux de rotation par commune



Champ : France métropolitaine, ensemble des résidences principales.
Source : SOeS-DGFIP, FiloCom, 2013.

61,0 % des mobilités s'accompagnent d'un changement de commune. Dans ce cas, les grands **pôles urbains** (de plus de 10 000 emplois) constituent la majorité des zones de départ (62,7 %) et d'arrivée (58,1 %) (figure 5). Lorsqu'ils quittent un grand pôle urbain, les ménages en mobilité intercommunale rejoignent un autre dans quatre cas sur cinq. Dans un cas sur cinq, ils choisissent plutôt de s'installer dans des communes en **couronne** ou dans des **communes multipolarisées des grandes aires urbaines**. Ce dernier type d'espace est le seul où les arrivées dépassent les départs. Enfin, les mobilités intracommunales s'effectuent davantage dans les grands pôles (69,8 %).

Toutes choses égales par ailleurs, au départ des petits et moyens pôles et dans les communes multipolarisées, on devient plus propriétaire que locataire du secteur libre. Ce constat se vérifie pour les ménages au départ propriétaires ou locataires du secteur libre qui se sont certainement constitué un apport en économisant sur leurs frais de logement dans ces zones où les prix et les loyers sont moins élevés. Les locataires du secteur social partent, quant à eux, plus souvent des couronnes des grands pôles et des communes multipolarisées des grandes aires urbaines pour devenir propriétaires.

5. Répartition des ménages mobiles intercommunaux par type de commune d'arrivée selon le type de commune de départ

	Commune d'arrivée					Ensemble
	Appartenant à un grand pôle	Appartenant à la couronne d'un grand pôle ou commune multipolarisée des grandes aires urbaines	Appartenant à un moyen ou petit pôle	Appartenant à la couronne d'un petit ou moyen pôle	Commune multipolarisée ou isolée hors influence des pôles	
Commune de départ						
Appartenant à un grand pôle	50,2	9,7	1,3	0,2	1,3	62,7
Appartenant à la couronne d'un grand pôle ou commune multipolarisée des grandes aires urbaines	5,4	14,4	0,5	0,1	1,0	21,3
Appartenant à un moyen ou petit pôle	1,2	0,8	4,9	0,2	0,9	8,0
Appartenant à la couronne d'un petit ou moyen pôle	0,1	0,1	0,4	0,2	0,1	0,9
Multipolarisée ou isolée hors influence des pôles	1,3	1,1	0,9	0,1	3,8	7,2
Ensemble	58,1	26,1	8,0	0,8	7,0	100,0

Champ : France métropolitaine, ménages permanents en résidences principales, hors étudiants.
Lecture : 50,2 % des ménages qui ont changé de logement et de commune entre 2009 et 2013 sont restés dans une commune appartenant à un grand pôle.
Source : Insee, enquête Logement 2013.

L'environnement local : entre attraction et éloignement

L'environnement de la commune où se situe le logement constitue un des paramètres intervenant dans la décision de déménager. Les ménages essaieront de fuir un quartier à forte criminalité, bruyant, inondable ou pollué. Les actifs rechercheront des zones à faible taux de chômage, avec des emplois correspondant à leur qualification et de bonnes écoles pour leurs enfants. Les ménages très âgés favoriseront les services de proximité. En l'absence de l'observation de telles variables, nous nous appuyons ici sur d'autres variables, qui peuvent être liées à ces facteurs géographiques sous-jacents.

Divers mécanismes sont envisageables, toujours du point de vue de la commune de départ. Par exemple :

– Le niveau de vie des habitants tout d'abord peut avoir un effet ambigu sur la mobilité : de lui dépendent les impôts locaux, et par conséquent un niveau de vie élevé donnera plus de moyens pour améliorer l'environnement et les services locaux, incitant les ménages à rester. Cependant, un niveau de vie faible peut refléter un enclavement de la commune et de moindres liens avec le marché du travail et les réseaux sociaux extérieurs ; les opportunités de leurs résidents en termes de mobilité résidentielle sont alors réduites [Gobillon et Selod, 2007].

– Certaines caractéristiques des communes ont *a priori* un effet négatif sur la mobilité. Ainsi, une forte part de propriétaires traduit un ancrage local fort des habitants, qui les pousse à investir davantage dans l'environnement local [DiPasquale et Glaser, 1999] et réduit d'autant leur désir de mobilité. Une part élevée de résidences secondaires signale des communes de villégiature, avec une économie locale résidentielle touristique développée ; l'attractivité de leurs territoires incite moins au départ. De plus, il est possible que la pression foncière qui s'exerce sur ces territoires se répercute sur une valorisation accrue des biens immobiliers qui peut freiner la mobilité des ménages résidents en cas de hausse anticipée des prix. Une faible part de personnes âgées peut aussi aller de pair avec un emplacement plutôt situé dans un marché local de l'emploi plus dynamique (plus forte densité d'actifs, réseaux professionnels plus efficaces, etc.).

– D'autres communes ont au contraire des caractéristiques susceptibles d'accroître la mobilité au départ de leurs résidents. C'est notamment le cas des communes concentrant une forte part de logements sociaux, moins favorables à un ancrage territorial développé de leurs résidents et pouvant alors être perçues comme des espaces de transition résidentielle plus courte [Laferrère, 2011]. Des chocs locaux sur le marché de l'habitat peuvent pour leur part déclencher des chaînes de mobilité (une vague de rénovation fluidifiant le marché par exemple, l'implantation de nouvelles entreprises, etc.).

On quitte moins un environnement local plus favorisé, mais aussi les communes à bas revenus

Les mobilités résidentielles avec changement de commune sont liées à la « richesse »³ des communes d'origine et de destination (*figure 6*). On quitte moins souvent les communes les plus pauvres, on s'y installe aussi moins souvent : les ménages mobiles quittant leur commune sont en effet sous-représentés dans les communes appartenant aux deux plus bas quintiles de revenu fiscal par unité de consommation moyen. Ils sont en revanche surreprésentés dans les communes des deux quintiles supérieurs. La répartition des mobilités intercommunales apparaît équilibrée : un tiers d'entre elles ont pour destination une commune de même niveau de richesse, un tiers une commune de niveau inférieur et un tiers une commune de niveau supérieur. Néanmoins, la situation varie selon la richesse de la commune de départ. Près de la moitié

3. Dans ce paragraphe, la richesse de la commune est mesurée par la moyenne du revenu fiscal par unité de consommation des occupants de résidences principales de la commune.

6. Répartition des ménages mobiles intercommunaux par quintile de revenu de la commune d'arrivée selon le quintile de revenu de la commune de départ

	Quintile ¹ de la commune d'arrivée					Ensemble	Proportion de ménages en 2013
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5		
Quintile¹ de la commune de départ							
Q1	32,2	21,5	19,1	12,5	14,6	100,0	11,0
Q2	14,5	20,4	26,0	25,9	13,2	100,0	17,1
Q3	10,2	17,1	24,0	24,6	24,2	100,0	20,9
Q4	6,3	14,3	23,1	25,4	30,9	100,0	22,1
Q5	5,4	11,2	17,9	19,6	46,0	100,0	29,0
Ensemble	10,7	15,7	21,8	22,3	29,5	100,0	100,0

1. Les quintiles, notés Q1, Q2, Q3, Q4 et Q5, divisent une série statistique ordonnée en 5 groupes égaux comprenant chacun 20 % des données de la série. Champ : France métropolitaine, ménages permanents en résidences principales, hors étudiants.

Lecture : 32,2 % des ménages habitant une commune du premier quintile en 2009 et qui ont changé de logement et de commune entre 2009 et 2013 sont restés dans une commune du premier quintile.

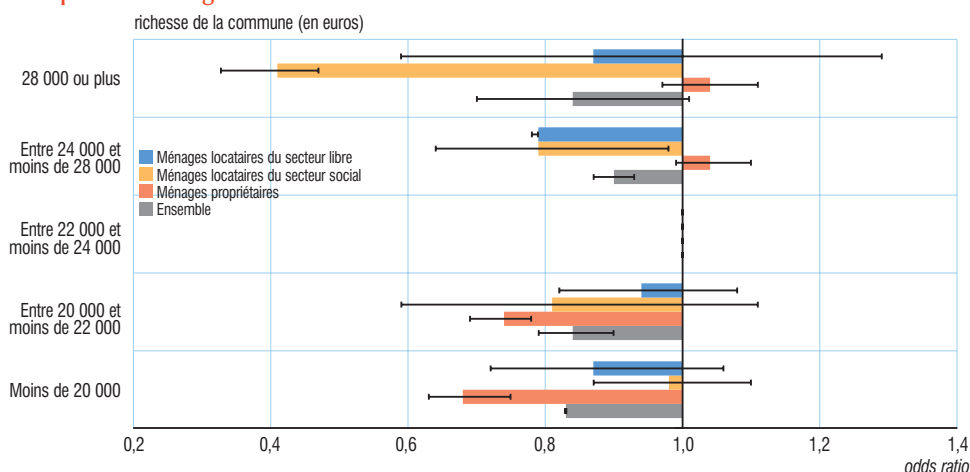
Note : le revenu correspond au revenu fiscal brut par unité de consommation.

Sources : Insee, enquête Logement 2013 ; SOeS-DGFIP, FiLoCom 2013.

des ménages effectuant une mobilité intercommunale et issus des 20 % des communes les plus riches arrivent dans une commune du même quintile de richesse. Dans le plus bas quintile des communes, le tiers des mobilités intercommunales ont pour destination une commune du même quintile. Le lien entre quintile de départ et quintile d'arrivée est moins net pour les communes à revenus intermédiaires.

Le modèle considéré dans cette étude (*annexe 2*) permet notamment de préciser les estimations des transitions entre quintiles de communes classées selon la moyenne du revenu avant impôt par unité de consommation de leurs habitants, en mettant en évidence un effet non linéaire de ce revenu : la mobilité de départ est moins importante dans les communes où l'environnement local est plus favorisé. Mais elle est aussi moins élevée dans les communes à bas revenus (*figure 7*).

7. Variation des chances relatives d'avoir déménagé selon le revenu de la commune de départ du ménage



Champ : France métropolitaine, ménages permanents en résidences principales, hors étudiants.

Lecture : toutes choses égales par ailleurs, les ménages vivant dans une commune dont le revenu annuel par unité de consommation était inférieur à 20 000 euros voyaient leur probabilité de déménager entre 2009 et 2013 multipliée par 0,83 (dans un intervalle de précision de [0,83 ; 0,83] à 95 %) par rapport aux ménages vivant dans une commune dont le revenu annuel par unité de consommation était compris entre 22 000 et 24 000 euros. Ou de manière équivalente, ils voyaient leurs chances de mobilité diminuer de 17 % par rapport aux ménages de référence. La barre verticale correspond à un effet nul (chances multipliées par 1).

Sources : Insee, enquête Logement 2013 ; SOeS-DGFIP, FiLoCom 2013.

Les propriétaires et les locataires des secteurs libre ou social présentent parfois certaines particularités dans leur choix de mobilité, provenant des changements de statuts résidentiels. On distingue notamment les transitions au sein du secteur social de celles qui aboutissent à une sortie de ce secteur. Les transitions dans le secteur social ont plus de chance de s'effectuer au départ de communes à bas revenus. De même, celles aboutissant à une sortie du secteur social se font moins au départ des communes à haut revenu. Dans ce cas spécifique, l'avantage lié au logement social est plus important, notamment parce que l'écart entre le loyer de marché et le loyer réglementé est élevé [Trevien, 2013]. L'environnement local est un déterminant des mobilités résidentielles, en particulier pour les occupants du secteur social [Laferrère, 2011].

L'accès à la propriété des occupants du secteur social se fait plus souvent au départ de communes à faible rotation résidentielle : toutes choses égales par ailleurs, cela indiquerait une concentration locale des comportements d'attente de certains locataires sociaux visant à accumuler un patrimoine en vue de l'accession à la propriété [Goffette-Nagot et Sidibé, 2013]. La perte des avantages du loyer réglementé après un déménagement dans un logement du secteur libre est liée à la tension du marché : si les rotations sont peu importantes dans la commune de départ, les mobilités vers la location dans le secteur libre sont moins probables contrairement aux communes avec un taux de rotation important.

Les locataires du secteur libre ont des comportements différents : ils changent moins souvent de logement dans les communes où les locataires sont nombreux, car les marchés locatifs locaux sont concentrés près des bassins d'emploi et des centres-villes. De plus, il est possible que dans ces communes les loyers augmentent plus vite, ce qui engendre des coûts à la relocation dans des localisations proches. Ils déménagent également moins si le revenu des nouveaux arrivants augmente le revenu moyen. Ces arrivées ont peut-être un effet inflationniste anticipé sur les loyers des nouveaux baux qui poussent les locataires en place à ne pas déménager, car ils ne retrouveraient pas facilement un loyer équivalent dans leur nouveau logement.

Les propriétaires vendent surtout quand certains facteurs peuvent faire augmenter les prix de leurs biens, telle l'arrivée d'habitants plus riches que la moyenne communale. Ces transitions aboutissent souvent au rachat d'un logement. Par ailleurs, l'extension du tissu urbain, mesurée ici par le volume de la construction neuve, pousse les propriétaires à la mobilité. Toutefois, la densification du voisinage qui résulte de ce surcroît de construction peut aussi diminuer la qualité de vie des occupants et pousser certains propriétaires à vendre. Des tensions sur le marché et un environnement local favorable diminuent la mobilité des propriétaires. Ces derniers vendent moins dans les communes avec peu de construction et un taux de résidences secondaires important, et préfèrent rester dans les communes avec peu de logements sociaux. ■

Définitions

Communes multipolarisées des grandes aires urbaines : communes dont au moins 40 % des actifs occupés résidents travaillent dans plusieurs grandes aires urbaines, sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles, et qui forment avec elles un ensemble d'un seul tenant.

Couronne : ensemble des communes de l'aire urbaine à l'exclusion de son pôle urbain. Ce sont des communes ou unités urbaines dont au moins 40 % des actifs résidents travaillent dans le pôle ou dans les communes environnantes

Secteur social : les logements du parc locatif social sont les logements appartenant à des organismes de HLM (habitation à loyer modéré), qu'ils soient ou non soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer, ou à des sociétés immobilières d'économie mixte (SEM), qu'ils soient conventionnés ou non.

Pôle urbain : unité urbaine offrant au moins 10 000 emplois et qui n'est pas située dans la couronne d'un autre pôle urbain. On distingue également des pôles moyens (unités urbaines de 5 000 à 10 000 emplois) et les petits pôles (unités urbaines de 1 500 à moins de 5 000 emplois).

Taux de rotation : aucune source permettant d'estimer la mobilité des ménages sur des zones plus fines que le département n'existe à ce jour. Pour des estimations localisées, il faut s'appuyer sur la source FiLoCom, qui ne permet de calculer que les taux de rotation. Le taux de rotation annuel est le nombre de logements permanents occupés comme résidence principale ayant changé d'occupants au bout d'une année, rapporté au nombre de logements permanents occupés comme résidence principale en début de période.

Pour en savoir plus

Bonnet C., Gobillon L., Laferrère A., « Un changement de logement suite au décès du conjoint ? », *Gérontologie et Société*, n° 121, Cnav, février 2007.

Bonnet C., Hourriez J.-M., « Veuvage, pension de réversion et maintien du niveau de vie suite au décès du conjoint : une analyse sur cas types », *Retraite et société*, vol. 4, n° 56, 2008.

Brunet C., Havet N., Lesueur J.-Y., « La propriété immobilière est-elle un obstacle pour sortir du chômage ? », Working Papers 1007, Groupe d'analyse et de théorie économique (Gate), 2010.

Debrand T., Taffin C., « Les facteurs structurels et conjoncturels de la mobilité résidentielle depuis 20 ans », in *Logement : aspects économiques et sociaux*, coll. « Économie et Statistique » n° 381-382, Insee, octobre 2005.

DiPasquale D., Glaeser E., "Incentives and social capital: are homeowners better citizens?", *Journal of Urban Economics*, vol. 45, n° 2, mars 1999.

Fack G., Grenet J., "When do better schools raise housing prices? Evidence from Paris public and private schools", *Journal of Public Economics*, vol. 94, n° 1-2, février 2010, [Document de travail, septembre 2009].

Gobillon L., Selod H., « Les déterminants locaux du chômage en région parisienne », *Économie et Prévision*, n° 180-181, 2007.

Gobillon L., « Emploi, logement et mobilité résidentielle », in *Le panel européen : une nouvelle source statistique sur les ménages*, coll. « Économie et Statistique », n° 349-350, Insee, 2001.

Pour en savoir plus (suite)

Goffette-Nagot F., Sidibé M., « Logement social et accession à la propriété », Working Papers 1343, Groupe d'analyse et de théorie économique (GATE), Centre national de la recherche scientifique (CNRS), Université Lyon 2, École normale supérieure, 2013.

Laferrère A., « Comment attribuer les HLM ? », in *Pour sortir de la crise du logement*, coll. « Regards croisés sur l'économie », n° 9, La Découverte, 2011.

Laferrère A., « Les seniors de moins en moins mobiles, les jeunes toujours plus mobiles : l'évolution de la mobilité résidentielle est-elle paradoxale ? », *Économie Publique/Public Economics*, 20(1), Idep, 2007.

Maurin E., *Le ghetto français : enquête sur le séparatisme social*, coll. « La République des idées, Seuil, 2004.

Oswald A.-J., "A conjecture on the explanation for high unemployment in the industrialized nations: part I", Warwick Economics Research Paper 475, 1996.

Trevien C., « Habiter en HLM: quels avantages, quelles différences ? », *Insee Analyses*, n° 10, juillet 2013.

Wasmer E., Trannoy A., « La politique du logement locatif », *Note du CAE* n° 10, La Documentation française, octobre 2013.

Annexe 1 : Probabilité de départ et d'arrivée, selon le statut d'occupation

Variables	Global	Statut de départ			Statut d'arrivée		
		Propriétaire	Locataire du secteur social	Locataire du secteur libre	Propriétaire	Locataire du secteur social	Locataire du secteur libre
Caractéristiques de la commune d'origine							
Catégorie de la commune dans le zonage en aires urbaines 2010							
<i>Grands pôles</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>
Couronne des grands pôles	1,96**	1,68**	2,74**	2,01**	2,35**	1,29**	1,93**
Petits et moyens pôles	1,54**	1,41**	1,47**	1,56**	1,80**	1,10*	1,32**
Couronnes des petits et moyens pôles	3,52**	1,65**	2,85**	6,43**	4,47**	1,23	2,94**
Communes multipolarisées et hors influence	2,13**	1,54**	4,46**	2,01**	2,69**	1,13	1,96**
Évolution des revenus de la commune entre 2011 et 2013	0,99**	0,99**	1,00	0,99**	0,99**	1,00**	0,99**
Pourcentage de nouveaux arrivants							
Moins de 22	0,93**	1,00	0,94	0,90**	0,99	1,01	0,84**
Entre 22 et 31	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>
Plus de 31	1,54**	1,20**	1,78**	1,66**	1,17	1,46**	1,53**
Pourcentage de construction							
Moins de 1,1	0,94**	0,91**	0,93	0,98	0,83**	0,92**	1,05**
Entre 1,1 et 2,7	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>
Plus de 2,7	0,99**	1,01	1,02	1,07	0,89**	0,95**	1,18**
Pourcentage de destruction							
Pas de destruction	1,18**	1,31**	1,62**	1,08**	1,04*	1,41**	1,31**
Moins de 0,7	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>
Plus de 0,7	1,04	1,08**	1,02	0,91	1,12**	1,00	0,95
Pourcentage de logements sociaux							
Pas de logements sociaux	0,82**	0,62**	0,59	1,11**	0,69**	1,08	0,82**
Moins de 15	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>
Plus de 15	1,06	1,36**	0,85**	1,22**	1,26**	1,62**	1,08
Pourcentage de propriétaires							
Moins de 46	0,83	0,96	0,88	0,67**	0,73	0,84*	0,82
Entre 46 et 76	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>
Plus de 76	0,68**	0,65**	0,76**	0,91	0,66**	1,03	0,70**

Annexe 1 (suite)

Variables	Global	Statut de départ			Statut d'arrivée		
		Propriétaire	Locataire du secteur social	Locataire du secteur libre	Propriétaire	Locataire du secteur social	Locataire du secteur libre
Pourcentage de résidences secondaires							
Moins de 2,5	1,13**	0,94**	1,40**	1,16**	1,16**	1,19**	1,04**
Entre 2,5 et 7,9	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
Plus de 7,9	0,74	0,58**	0,84	0,80	0,66*	0,72	0,75
Pourcentage de personnes de 65 ans ou plus							
Moins de 26	0,84**	1,12**	0,77**	0,74**	0,92	0,78**	0,91
Entre 26 et 34	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
Plus de 34	1,10	1,26**	0,95	1,01	1,26**	0,84	1,10
Revenu moyen des habitants (en euros)							
Moins de 20 000	0,83**	0,68**	0,98	0,87	0,72**	1,15**	0,78**
Entre 20 000 et moins de 22 000	0,84**	0,74**	0,81	0,94	0,73**	1,12	0,84**
Entre 22 000 et moins de 24 000	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
Entre 24 000 et moins de 28 000	0,90**	1,04	0,79**	0,79**	0,93**	1,13**	0,77**
28 000 ou plus	0,84*	1,04	0,41**	0,87	0,79**	1,15	0,84
Revenu moyen des nouveaux arrivants par rapport à la moyenne des habitants							
Supérieur	0,97	1,25**	0,86	0,58**	1,04**	0,94	0,96
Inférieur	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
Caractéristiques du ménage¹							
Personne seule	0,71**	0,77**	0,54**	0,51**	0,43**	1,33	0,85**
Ménage complexe ²	0,40**	0,31**	0,36**	0,47**	0,17**	0,97	0,58**
Couple	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
Revenu par unité de consommation du ménage (en euro)							
Moins de 14 000	1,30**	1,33**	1,05	1,04	0,43**	2,60**	1,12*
Entre 14 000 et moins de 19 000	1,11**	0,98	1,16	0,94	0,79**	2,18**	1,01
Entre 19 000 et moins de 25 000	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
Entre 25 000 et moins de 34 000	0,92**	0,91**	1,12	1,07**	1,03**	0,85	0,80**
34 000 ou plus	0,85	0,82**	1,25	1,22	1,21**	0,16**	0,69
Caractéristiques de la personne de référence¹							
Sexe							
Femme	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
Homme	0,92**	0,90**	1,19**	0,81**	0,96**	0,72**	1,07
Âge							
Moins de 29 ans	3,58**	0,92	2,85**	3,20**	1,77**	2,59**	2,72**
De 30 à 39 ans	1,68**	1,25**	2,06**	1,68**	1,31**	1,86**	1,62**
De 40 à 49 ans	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
De 50 à 59 ans	0,72**	0,59**	1,19	0,70**	0,62**	1,04**	0,81**
De 60 à 69 ans	0,47**	0,51**	0,71**	0,46**	0,48**	0,72**	0,54**
De 70 à 79 ans	0,32**	0,43**	0,45**	0,28**	0,41**	0,68**	0,29**
De 80 à 89 ans	0,29**	0,38**	0,70	0,24**	0,27**	0,58**	0,54**
90 ans ou plus	0,16**	0,12**	0,40**	0,18**	0,13**	0,24**	0,26**
Diplôme							
Aucun diplôme	0,93**	0,96	0,66**	1,20**	0,47**	1,26**	0,95
Certificat d'études primaires	0,81**	0,88	0,37**	1,34**	0,60**	0,98	0,90
Brevet d'études du 1 ^{er} cycle ou BE, ou brevet des collèges	1,00	0,73**	0,72**	1,29**	0,73**	0,64**	1,41**
CAP, BEP ou autre diplôme de ce niveau	1,04	0,81**	0,76**	1,55**	0,76**	1,19	1,23**
Baccalauréat professionnel	1,08*	1,18**	0,81**	1,56**	0,98	1,15	1,51**
Baccalauréat général, technique ou technologique	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
Bac +2	1,06**	0,77**	1,19**	1,54**	1,04**	0,81	1,22**
Supérieur à bac+2	1,20**	0,95	0,90	1,29**	1,10**	0,71**	1,26**
Diplôme du conjoint							
Aucun diplôme	0,65**	0,61**	0,47**	0,53**	0,63**	1,06	0,71**
Certificat d'études primaires	0,65**	0,83**	0,32	0,52**	0,72**	0,94**	0,65**
Brevet d'études du 1 ^{er} cycle ou BE, ou brevet des collèges	0,92*	0,91**	1,12	0,62**	0,95**	1,31	0,84**
CAP, BEP ou autre diplôme de ce niveau	0,86**	0,83**	0,83**	0,78**	0,84**	1,57**	0,80**
Baccalauréat professionnel	0,76**	0,74**	1,03	0,52**	0,70**	0,95	0,61**
Baccalauréat général, technique ou technologique	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
Bac+2	1,10**	1,20**	1,04	1,19**	1,12**	1,33**	0,87
Supérieur à bac+2	1,06	0,99	1,31**	1,04	0,91**	2,04**	0,93**

Annexe 1 (suite)

Variables	Global	Statut de départ			Statut d'arrivée		
		Propriétaire	Locataire du secteur social	Locataire du secteur libre	Propriétaire	Locataire du secteur social	Locataire du secteur libre
Composition du ménage modifiée au cours des quatre dernières années							
Nombre d'enfant(s) de moins de 4 ans							
<i>Pas d'enfant</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>
Un enfant	1,90**	1,51**	2,17**	1,89**	2,27**	2,05**	1,35**
Deux enfants ou plus	2,92**	1,80**	2,51**	3,09**	2,47**	4,20**	2,29**
Nombre d'enfant(s) de 4 ans ou plus							
<i>Pas d'enfant</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>
Un enfant	0,99	0,95**	1,13	1,15	0,96	1,25**	0,93
Deux enfants ou plus	0,99	0,79**	1,13**	1,33**	1,06*	1,34**	0,81**
Événement intervenu							
<i>Aucun de ces événements ne s'est produit</i>							
<i>Décès</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>
Décès	1,40**	1,26**	1,93**	1,80**	1,15**	2,08**	1,74**
Départ d'enfant(s)	1,03	0,73**	0,71**	1,68**	0,91**	0,86**	1,10**
Formation du ménage	2,40**	3,71**	2,54**	1,65**	2,05**	3,23**	3,09**
Séparation	5,70**	12,40**	3,07**	3,73**	4,67**	6,50**	8,55**
Autre	1,51**	0,65**	1,94**	2,36**	1,09	1,65**	1,97**
Situation du ménage par rapport à l'emploi modifiée au cours des quatre dernières années							
<i>Aucun de ces événements ne s'est produit</i>							
<i>Perte d'emploi</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>
Perte d'emploi	1,17**	1,43**	0,87	1,04	0,73**	1,19**	1,42**
Retrait d'activité	1,29**	1,29**	1,10**	1,58**	1,14**	1,71**	1,35**
Entrée en activité	1,18**	1,22**	0,98	0,97	0,92	1,04	1,37**
Changement d'établissement, d'entreprise ou mutation	1,49**	1,84**	1,42**	1,41**	1,37**	1,25**	1,82**
Autre	1,17**	0,53**	1,59**	1,69**	0,90**	1,09	1,62**
Perception d'un héritage ou d'une donation au cours des quatre dernières années							
<i>Non</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>
Oui	0,88	1,62**	0,00**	0,22**	1,89**	0,00**	0,31**
Caractéristiques du logement occupé quatre ans avant							
Type							
<i>Maison</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>
Maison	1,38**	1,39**	1,55**	0,90**	1,20**	1,04	1,12
Appartement	1,84**	1,57**	0,77	1,33**	1,34**	1,38	1,21**
Autre							
Nombre de pièce(s)							
1 pièce	0,88	0,98	2,03	1,06	0,63	0,73**	0,92
2 pièces	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>
3 pièces	0,65**	0,45**	0,47**	1,22	1,48	0,78	0,68**
4 pièces	0,34**	0,20**	0,41	0,35**	1,30	0,26**	0,32**
5 pièces ou plus	0,15**	0,19**	0,05**	0,19**	0,58*	0,19**	0,30**
Surface du logement							
De 1 pièce	0,99**	0,96	0,94**	1,00**	1,00**	1,00**	1,00*
De 2 pièces	0,98**	0,97**	0,97**	0,99	1,00	0,99**	0,99**
De 3 pièces	0,99**	1,00**	0,99**	0,99**	1,00**	0,99*	1,00
De 4 pièces	1,00*	1,00**	0,99	1,01**	1,00**	1,00**	1,01**
De 5 pièces ou plus	1,00	1,00**	1,01**	1,01**	1,00**	1,00**	1,00**
Statut de départ							
Locataire du secteur social	///	///	///	///	0,22**	0,64**	0,15**
Locataire du secteur libre	///	///	///	///	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>
Propriétaire	///	///	///	///	0,17**	0,09**	0,09**
Effectifs pondérés	23 312 000	14 623 000	3 839 000	4 850 000	1 662 000	888 000	1 798 000

1. Il s'agit des caractéristiques actuelles du ménage et non de celles quatre ans avant l'enquête.

2. Voir *annexe Glossaire* à type de ménage.

Champ : France métropolitaine, ménages permanents en résidences principales, hors étudiants.

Lecture : toutes choses égales par ailleurs, le fait, pour la personne de référence, d'avoir connu une séparation entre 2009 et 2013 multiplie par 5,7 ses chances d'avoir connu une mobilité résidentielle sur la période quel que soit le statut de départ et d'arrivée. * significatif au seuil de 10 % ** significatif au seuil de 5 %.

Sources : Insee, enquête Logement 2013 ; SOeS-DGFIP, FiLoCom 2013.

Annexe 2 : Probabilité de mobilité, selon la trajectoire de statut d'occupation

	De propriétaire vers...			De locataire du secteur social vers...			De locataire du secteur libre vers...		
	... propriétaire	...secteur social	...secteur libre	... propriétaire	...secteur social	...secteur libre	... propriétaire	...secteur social	...secteur libre
Caractéristiques de la commune d'origine									
Catégorie de la commune dans le zonage en aires urbaines 2010									
Grands pôles	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
Couronne des grands pôles	1,78**	2,28**	1,35**	8,79**	1,63**	2,75**	2,74**	1,12**	1,99**
Petits et moyens pôles	1,97**	4,01**	0,38**	2,05**	1,15	2,09**	1,99**	0,82**	1,79**
Couronnes des petits et moyens pôles	2,10**	0,00**	1,55**	0,00**	0,00**	18,00**	9,89**	4,32**	5,67**
Communes multipolarisées et hors influence	2,20**	2,09**	0,81**	9,79**	1,18**	10,60**	2,71**	1,32**	2,08**
Évolution des revenus de la commune entre 2011 et 2013	0,99**	0,98**	1,01**	1,02**	1,01**	0,97**	1,00	0,99**	0,98**
Pourcentage de nouveaux arrivants									
Moins de 22	0,99	1,17	0,95**	1,29**	0,80*	0,70**	0,96	1,30**	0,74**
Entre 22 et 31	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
31 ou plus	1,24**	1,10	1,16**	1,8	1,91**	1,90**	1,38	1,35**	1,88**
Pourcentage de construction									
Moins de 1,1	0,83**	1,08	1,07**	1,14	0,89	0,87	0,79**	0,97	1,12
Entre 1,1 et 2,7	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
2,7 ou plus	1,02	0,54*	1,11	1,08	0,97	1,28**	0,84**	1,03	1,27**
Pourcentage de destruction									
Pas de destruction	0,65**	2,20**	2,60**	1,98**	1,48	1,97**	1,24**	1,40**	0,86**
Moins de 0,7	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
0,7 ou plus	1,10**	1,08	0,99	1,18**	0,95	0,91**	0,95	0,94	0,84*
Pourcentage de logements sociaux									
Pas de logements sociaux	0,58**	0,64**	0,72**	0,20**	1,45*	0,11**	1,02	1,28**	1,04
Moins de 15	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
15 ou plus	1,47**	3,20**	1,00	0,73**	1,09	0,52**	1,01	2,02**	1,17
Pourcentage de propriétaires									
Moins de 46	0,85	0,98	1,23*	0,95	0,87*	0,89	0,67*	0,76**	0,66**
Entre 46 et 76	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
76 ou plus	0,62**	1,61**	0,60**	0,53**	0,80**	0,84**	0,91	0,79**	0,86**
Pourcentage de résidences secondaires									
Moins de 2,5	1,11**	0,98	0,62**	1,81**	1,53**	0,86**	1,05	0,99	1,25**
Entre 2,5 et 7,9	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
7,9 ou plus	0,68**	0,75	0,41**	0,48**	0,95	0,83	0,68	0,60	0,97
Pourcentage de personnes de plus de 65 ans									
Moins de 26	1,03**	1,06	1,32**	0,80*	0,66**	1,02	0,73**	0,82	0,73**
Entre 26 et 34	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
34 ou plus	1,22**	0,69	1,49**	1,07	0,92	0,89	1,20	0,83	0,94
Revenu moyen des habitants (en euros)									
Moins de 20 000	0,59**	0,93	0,83**	0,68**	1,35**	0,77**	0,86*	1,08	0,84
Entre 20 000 et moins de 22 000	0,66**	1,01	0,75**	0,68**	1,15	0,47**	0,90	0,98	0,94
Entre 22 000 et moins de 24 000	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
Entre 24 000 et moins de 28 000	1,23**	0,71**	0,75**	0,63**	1,16**	0,44**	0,67**	1,17**	0,80**
28 000 ou plus	1,19**	0,69	0,75**	0,25**	0,83	0,15**	0,55**	1,35	1,05
Revenu moyen des nouveaux arrivants par rapport à la moyenne des habitants									
Supérieur	1,30**	1,20**	0,96	0,67**	0,76**	1,00	0,56**	0,40**	0,67**
Inférieur	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
Caractéristiques du ménage¹									
Personne seule	0,51**	5,57**	1,80**	0,32**	0,97	0,34**	0,30**	1,17	0,59**
Ménage complexe ²	0,26**	0,25	0,78	0,11	0,81**	0,14**	0,10**	1,16	0,66**
Couple	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
Revenu par unité de consommation du ménage (en euros)									
Moins de 14 000	0,87**	7,27**	1,35**	0,24**	1,89**	0,71	0,32**	2,43**	1,21**
Entre 14 000 et moins de 19 000	0,82**	3,27**	0,96*	0,85	1,83**	0,69*	0,61**	1,99**	0,96
Entre 19 000 et moins de 25 000	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
Entre 25 000 et moins de 34 000	0,96**	1,43	0,73**	1,91**	0,83	0,97	1,10**	1,07	1,01
34 000 ou plus	0,93**	0,31*	0,52**	2,79**	0,48**	1,72**	1,87**	0,11	0,95

Annexe 2 (suite)

	De propriétaire vers...			De locataire du secteur social vers...			De locataire du secteur libre vers...		
	... propriétaire	...secteur social	...secteur libre	... propriétaire	...secteur social	...secteur libre	... propriétaire	...secteur social	...secteur libre
Caractéristiques de la personne de référence¹									
Sexe									
Femme	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
Homme	0,97	0,43**	0,99	1,14**	1,01	1,69**	0,83**	0,56**	0,94
Âge									
Moins de 29 ans	0,56**	15,50**	1,02*	2,21**	3,58**	2,10**	2,61**	2,51**	3,76**
De 30 à 39 ans	0,97	2,46**	1,68**	1,18**	2,90**	1,70**	1,78**	1,29**	1,75**
De 40 à 49 ans	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
De 50 à 59 ans	0,57**	0,68	0,66**	0,62**	1,69**	0,95	0,63**	0,67**	0,77**
De 60 à 69 ans	0,57**	0,55*	0,39**	0,15**	0,91	0,80	0,25**	0,69**	0,52**
De 70 à 79 ans	0,46**	0,50	0,34**	0,13**	0,54**	0,53**	0,17**	0,87*	0,21**
De 80 à 89 ans	0,29**	0,51	0,59**	0,00**	0,93	0,84	0,02**	0,10**	0,40**
90 ans ou plus	0,16**	0,12	0,00**	0,00**	0,78**	0,00**	0,00**	0,00**	0,32**
Diplôme									
Aucun diplôme	0,78**	2,16**	1,07	0,19**	0,83**	0,65**	0,50**	2,16**	1,20
Certificat d'études primaires	0,71**	2,37**	0,80	0,53**	0,49**	0,16**	0,64**	1,47**	1,51**
Brevet d'études du 1 ^{er} cycle ou BE, ou brevet des collèges	0,70**	0,13	1,00	0,90	0,60**	0,91	0,68**	0,85**	1,89**
CAP, BEP ou autre diplôme de ce niveau	0,66**	0,95	1,23**	0,55**	0,80**	0,98	1,20	2,07**	1,60**
Baccalauréat professionnel	0,82**	0,87	2,42**	1,10**	0,79**	0,61**	1,51**	1,84**	1,56**
Baccalauréat général, technique ou technologique	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
Bac+2	0,74**	0,28	1,06	0,94**	0,91**	2,08**	1,96**	1,16	1,34**
Supérieur à bac+2	0,87*	0,38**	1,38**	0,88**	0,88	0,91	1,65**	0,68**	1,28**
Diplôme du conjoint									
Aucun diplôme	0,57**	3,66**	0,71**	0,72**	0,87	0,17**	0,49**	0,79	0,65**
Certificat d'études primaires	0,91**	1,02	0,79*	0,43**	0,52	0,22**	0,17**	1,95	0,63*
Brevet d'études du 1 ^{er} cycle ou BE, ou brevet des collèges	0,97**	0,25	0,80*	1,68*	1,26*	0,89	0,57**	1,31	0,58**
CAP, BEP ou autre diplôme de ce niveau	0,81**	0,66	1,12**	0,73**	1,48*	0,35**	0,75**	1,59**	0,74**
Baccalauréat professionnel	0,66**	0,00**	1,44**	0,94	1,29	0,82**	0,50**	0,78	0,40**
Baccalauréat général, technique ou technologique	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
Bac+2	1,08**	0,00**	1,60**	1,90**	0,96	0,54**	1,26**	2,27**	0,79**
Supérieur à bac+2	0,85*	3,18**	1,51**	1,10**	2,44**	0,51**	0,89	1,76*	0,92
Composition du ménage modifiée au cours des quatre dernières années									
Nombre d'enfant(s) de moins de 4 ans									
Pas d'enfant	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
Un enfant	2,25**	1,06	0,72**	2,71**	2,04**	2,27**	2,06**	2,41**	1,43**
Deux enfants ou plus	1,50**	2,53**	2,57**	3,39**	3,37**	0,69	3,19**	5,22**	2,63**
Nombre d'enfant(s) de 4 ans ou plus									
Pas d'enfant	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
Un enfant	0,89**	0,60	1,15**	1,00	1,21**	1,03	1,33**	1,67**	0,91
Deux enfants ou plus	0,89**	0,70**	0,65**	1,32	1,13**	0,91	1,66**	2,49**	0,91
Événement intervenu									
<i>Aucun de ces événements ne s'est produit</i>									
Décès	0,98	0,62**	2,08**	0,39**	1,76**	3,54**	1,66**	2,79**	1,42
Départ d'enfant(s)	0,85**	0,46*	0,59**	0,53**	0,78**	0,72**	1,31**	1,65**	2,01**
Formation du ménage	2,95**	9,46**	6,38**	2,57**	2,09**	3,83**	1,05	3,22**	1,87**
Séparation	8,10**	10,10**	19,00**	2,23**	2,87**	4,24**	1,68**	4,92**	4,59**
Autre	0,77**	1,01	0,33**	1,41	2,08**	2,38**	1,66**	1,37**	3,53**

Annexe 2 (suite)

	De propriétaire vers...			De locataire du secteur social vers...			De locataire du secteur libre vers...		
	... propriétaire	... secteur social	... secteur libre	... propriétaire	... secteur social	... secteur libre	... propriétaire	... secteur social	... secteur libre
Situation du ménage par rapport à l'emploi modifiée au cours des quatre dernières années									
<i>Aucun de ces événements ne s'est produit</i>									
Perte d'emploi	Réf. 1,19**	Réf. 2,09**	Réf. 1,73**	Réf. 0,31**	Réf. 0,93	Réf. 1,29**	Réf. 0,59**	Réf. 1,44**	Réf. 1,28**
Retrait d'activité	1,43**	1,98**	0,80**	0,64**	1,27**	1,24**	1,08**	2,07**	1,75**
Entrée en activité	0,76**	0,82**	2,35**	0,98**	0,84*	1,37**	0,82	1,09	1,08
Changement d'établissement, d'entreprise ou mutation	1,46**	4,41**	2,63**	1,58**	1,31**	1,65**	1,31**	0,88	1,65**
Autre	0,48**	0,65	0,69**	0,97	1,79**	1,78**	1,45**	1,06	2,16**
Perception d'un héritage ou d'une donation au cours des quatre dernières années									
Non	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
Oui	2,13**	0,00**	0,68**	0,00**	0,00**	0,00**	2,84**	0,00**	0,00**
Caractéristiques du logement occupé quatre ans avant									
Type									
Maison	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
Appartement	1,43**	1,88**	1,10	1,95**	1,34**	1,96**	0,96	0,80**	0,91**
Autre	1,46**	0,74	1,89**	0,88	0,94	0,42**	1,25**	1,86**	1,13**
Nombre de pièce(s)									
1 pièce	0,66	0,00**	4,47**	0,02**	1,39	22,60**	1,08	1,37**	0,91
2 pièces	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
3 pièces	0,84	0,25	0,20**	0,18**	0,48**	1,38	1,42	1,05	1,19*
4 pièces	0,28**	0,24	0,07**	1,04	0,22	1,65	1,01	0,39**	0,20**
5 pièces ou plus	0,16**	0,28	0,14**	0,05**	0,02**	0,71	0,43	0,27**	0,13**
Surface de logement									
De 1 pièce	0,99	0,96**	0,88**	1,05**	0,95	0,90**	0,98	1,00	1,01**
De 2 pièces	0,98**	0,95**	0,96**	0,97**	0,97**	0,98**	1,00	0,99	0,99*
De 3 pièces	0,99**	1,01	1,00**	1,01**	0,99**	0,98**	1,00**	1,00	0,99**
De 4 pièces	1,00**	1,01**	1,01**	0,98	1,00	0,99	1,00	1,00**	1,01**
De 5 pièces ou plus	1,00**	1,01**	1,00	1,02**	1,02**	1,00	1,00**	1,00	1,01**
Effectifs pondérés	689 000	84 000	369 000	166 000	420 000	208 000	807 000	384 000	1 222 000

1. Il s'agit des caractéristiques actuelles du ménage et non de celles quatre ans avant l'enquête.

2. Voir *annexe Glossaire* à type de ménage.

Champ : France métropolitaine, ménages permanents en résidences principales, hors étudiants.

Lecture : toutes choses égales par ailleurs, le fait, pour une personne de référence avec un statut de propriétaire occupant entre 2009 et 2013, d'avoir connu une séparation multiplie par 8,1 ses chances d'avoir effectué une mobilité vers la propriété plutôt qu'aucune mobilité sur la période. * significatif au seuil de 10 % ** significatif au seuil de 5 %.

Sources : Insee, enquête Logement 2013 ; SOeS-DGFIP, FiLoCom 2013.