Insee Analyses
Nouvelle-Aquitaine

N° 68
Décembre 2018

Parc locatif : un rôle majeur dans les trajectoires résidentielles

La mobilité résidentielle en Nouvelle-Aquitaine décroît avec l'âge, modulée tout au long du cycle de vie par les transitions familiales, l'accès à la propriété ou la recherche d'emploi. Les déménagements dépendent également du niveau de vie des ménages, et la contrainte des revenus s'exerce pour tous les changements de statut résidentiel. L'accès à la propriété reste à la fois tributaire des tensions foncières et du niveau de vie des acquéreurs. Ainsi, ces derniers se répartissent différemment d'une aire urbaine à l'autre. Le parc locatif libre concerne, à tout âge, pas moins de 40 % des déménagements. Plus souple d'accès, il constitue fréquemment une alternative dans la mobilité résidentielle, particulièrement pour les jeunes quittant le domicile familial.

Adeline Béoutis, Marc Joubert, Insee

Des parcs de logements inégalement sollicités

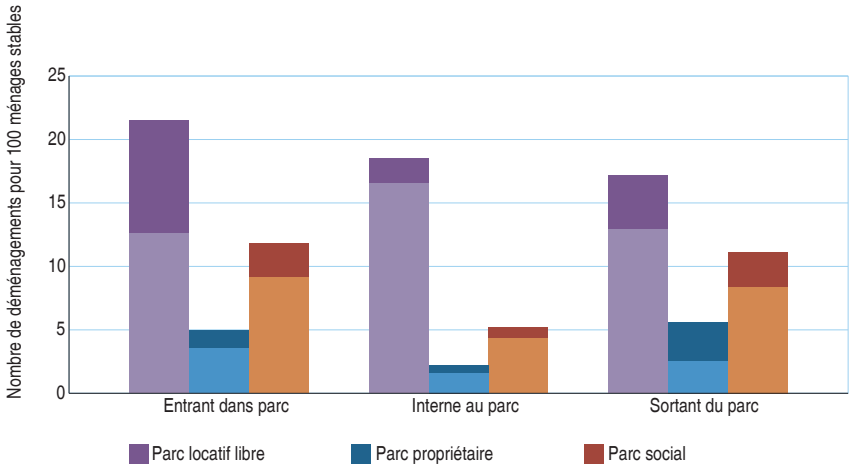
En Nouvelle-Aquitaine, un locataire occupe son logement 5 ans en moyenne dans le secteur libre et 7,5 ans dans le secteur social, alors qu'un propriétaire le conserve 13 ans.

Dans le parc de logements occupés par des propriétaires, les ménages apparaissent moins mobiles : au cours de l'année 2015, pour 100 ménages stables, *(méthodologie)* seulement 5 y ont emménagé, 5 en sont sortis et 2 ont déménagé au sein du parc *(figure 1)*. Cette rotation assez faible reflète des situations familiales et professionnelles relativement stables, conditions souvent préalables à un investissement immobilier. Dans le parc locatif, déménager présente moins de contraintes : la rotation s'avère plus importante dans le secteur social, le plus régulé, avec 12 % d'entrées et 11 % de sorties, mais c'est dans le parc locatif libre que les mobilités sont les plus fréquentes. Ce parc enregistre 22 % de ménages entrants, dont 10 % pour les seuls jeunes quittant le domicile parental *(méthodologie)*.

Dans les aires urbaines de Bordeaux, La Rochelle et Bayonne, et pour l'ensemble du parc, les entrants sont plus nombreux que les sortants, contribuant ainsi à alimenter la tension sur les parcs de logement. Ses conséquences sur les prix impactent la propriété, notamment pour les jeunes accédant à leur autonomie résidentielle. Une tension sur le parc locatif s'observe aussi dans les aires d'Arcachon-La-Teste-de-Buch et Royan, même sans intégrer les départs des jeunes du foyer parental.

1 Forte mobilité des occupants au sein du parc locatif libre

Nombre de déménagements entrants/internes/sortants pour 100 ménages stables, selon le parc de logements en Nouvelle-Aquitaine en 2015



Lecture : la tonalité foncée représente les départs et retours au domicile des parents. La tonalité claire correspond aux autres déménagements.
Champ : déménagements liés à la Nouvelle-Aquitaine, en interne, en entrée ou en sortie, hormis ceux impliquant une communauté : les « entrants dans un parc » sont issus d'une autre région ou d'un autre parc de la région, de même que les « sortants d'un parc » sortent de la région ou y restent mais changent de parc. Les « internes au parc » concernent les mobilités internes à la région et au parc.
Source : Insee, DGFiP, Fidéli 2016

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE
Insee

Dans les autres grandes aires urbaines de la région, les rotations dans le parc propriétaire sont beaucoup plus équilibrées. En revanche, les arrivées dépassent les départs dans la location, dans les aires de Limoges, Pau, et Poitiers notamment, et ce uniquement en lien avec les départs du domicile familial.
Dans le parc locatif social, pour l'année 2015, les aires de Bayonne, La Rochelle, Royan et Libourne se distinguent par des entrants bien plus nombreux que les sortants : à Bayonne en particulier, la situation s'explique par la livraison de nouveaux logements sociaux au cours de l'année précédente. En dehors de ces zones, entrées et sorties sont plus équilibrées, même si les taux de rotation varient de 8 à 15 % d'une aire à l'autre.

Plus on est jeune, plus on déménage

Les jeunes devenant autonomes contribuent fortement aux taux de rotation, dans le secteur libre de la location en particulier. À 25 ans, on dénombre 120 déménagements pour 100 ménages stables, les départs du domicile parental y contribuant pour moitié. Parfois motivé par un désir d'être indépendant ou de fonder un foyer, le déménagement peut aussi répondre à une nécessité : se rapprocher d'un lieu d'études ou d'emploi, mais aussi optimiser les caractéristiques du logement (localisation, confort, sécurité, etc.), tout en minimisant le coût. En effet, ces jeunes, souvent célibataires, étudiants ou récemment sur le marché de l'emploi, disposent généralement d'un budget contraint.

Au gré du cycle de vie et de la recherche d'un logement adapté, quel que soit le niveau de vie, la propension à déménager décroît rapidement avec l'âge. Elle diminue fortement entre 30 et 35 ans (de 50 % à 30 %), plus progressivement par la suite. En effet, des freins au déménagement se renforcent avec l'âge, en lien avec la constitution d'une famille, l'ancrage dans un territoire pour des raisons professionnelles, l'accès à la propriété ou la qualité de vie. Ainsi, après 60 ans, seulement 15 ménages optent pour une mobilité (pour 100 ménages stables).

Cette tendance régionale rejoint celle observée en France métropolitaine : toutes choses égales par ailleurs, plus la personne de référence du ménage est âgée, plus la probabilité de changer de logement diminue. Alors que les déménagements internes à la région sont moins fréquents, ceux qui impliquent un changement de région placent la Nouvelle-Aquitaine au-dessus du niveau national.

Les mobilités résidentielles accompagnent les transitions familiales

En 2015, 40 % des déménagements résultent d'une mise en couple ou d'une séparation, en Nouvelle-Aquitaine. D'autres transitions, comme l'arrivée d'un enfant ou un décès, peuvent aussi induire un déménagement. Si la mobilité n'intervient pas toujours dans l'année de la transformation du foyer, les deux évènements sont souvent concomitants : les ménages affectés par un changement dans leur composition ont une propension à déménager supérieure aux autres ménages.

Cependant, au fil des âges, les transitions familiales n'ont pas le même poids dans les mobilités ; à 30 ans, les mises en couple motivent le quart des déménagements (mis à part les départs du domicile familial), mais seulement 12 % après 50 ans. En outre, une transition familiale, comme la mise en couple par exemple, joue différemment selon les âges : à 25 ans, la moitié des couples qui déménagent n'étaient pas en couple l'année précédente. Ces « nouveaux » couples représentent 29 % des déménagements aux alentours de 40 ans. La proportion remonte à près de 50 % à 50 ans, pour décroître de nouveau au-delà.

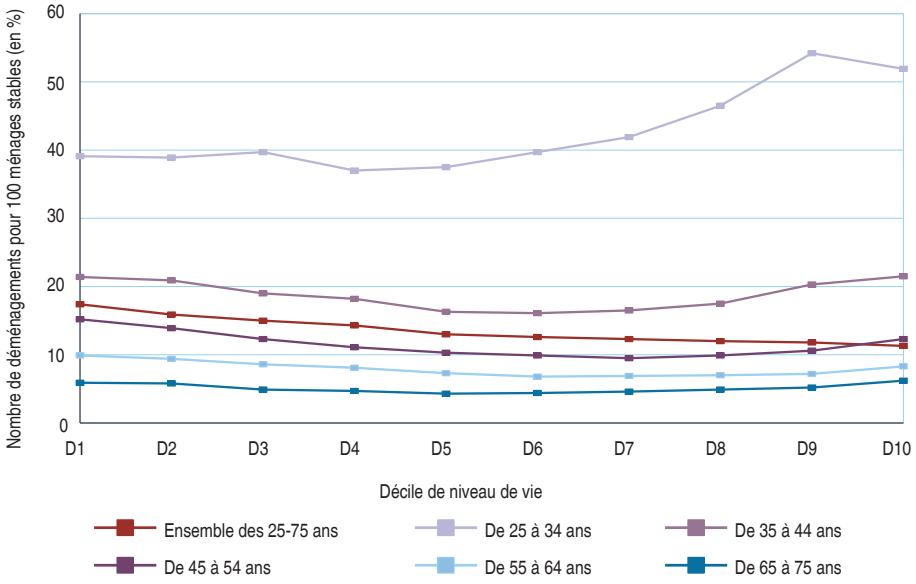
À partir de 35 ans, les ménages les plus riches et les ménages les plus pauvres déménagent le plus

Parce que la proportion de propriétaires augmente avec l'âge, plus le niveau de vie est élevé, plus la propension à déménager est faible : de 17 déménagements (pour 100 ménages stables) pour les 10 % de ménages les plus pauvres, à 10 déménagements pour 10 % de ménages les plus riches *(figure 2, courbe rouge)*.

C'est entre 25 et 34 ans (âge du référent du ménage), que la mobilité est la plus élevée ; elle varie sensiblement selon le niveau de vie, de 40 % pour les plus modestes à

2 Quel que soit l'âge, les ménages au niveau de vie médian déménagent moins

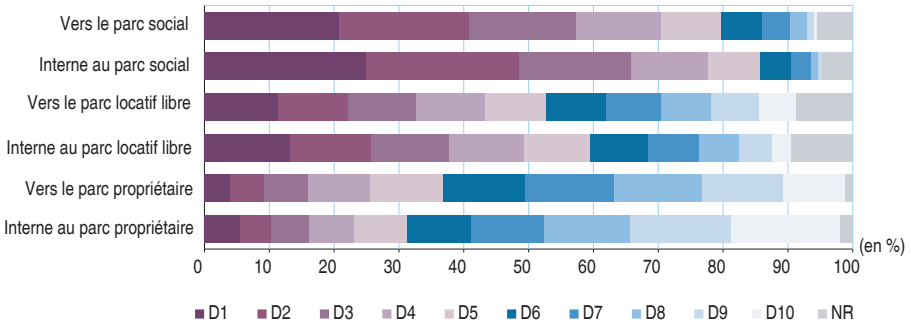
Nombre de déménagements pour 100 ménages stables, par décile de niveau de vie et tranche d'âge du référent ménage en Nouvelle-Aquitaine en 2015



Champ : ensemble des déménagements à l'arrivée ou au départ de Nouvelle-Aquitaine et ensemble des ménages stables.
Source : Insee, DGFiP, Fidéli 2016

3 L'accès à un statut d'occupation influencé par le niveau de vie en Nouvelle-Aquitaine en 2015

Répartition des déménagements selon le décile de niveau de vie et par trajectoire résidentielle



Champ : ensemble des déménagements hormis ceux impliquant une communauté au départ ou à l'arrivée, hors départs et retours du domicile familial.
Ensemble des déménagements concernant la Nouvelle-Aquitaine à l'arrivée ou au départ.
Source : Insee, DGFiP, Fidéli 2016

environ 50 % pour les plus aisés. L'entrée sur le marché du travail, la formation du couple, l'indépendance financière sont autant d'événements qui motivent les changements de résidence.

À partir de 35 ans, les ménages les plus mobiles sont ceux aux revenus les plus modestes, d'une part, et les plus aisés, d'autre part. Pour les ménages au niveau de vie faible, le manque de confort, la sur-occupation, l'instabilité dans l'emploi ou son éloignement et le poids de la dépense de logement incitent à envisager un déménagement vers un logement au coût supportable, notamment dans le parc locatif social. Pour les ménages aisés, l'accession à la propriété contribue à la progression des déménagements ; elle nécessite un niveau de vie suffisant et implique une immobilisation du capital, des éléments qui freineraient moins la mobilité des ménages les plus aisés (au-delà du 7e décile de niveau de vie). De façon générale, le statut de propriétaire est attractif au niveau national. Selon l'enquête logement, 43 % des ménages qui pourraient changer de logement souhaiteraient être propriétaires. En Nouvelle-Aquitaine en 2015, 27 % des locataires du secteur libre en mobilité quittent ce statut pour la propriété. Fin 2015, à 36 ans, déjà la moitié des ménages de la région sont propriétaires occupants.

La contrainte des revenus contribue à orienter les changements de statut résidentiel

Depuis 40 ans, l'écart de revenu par unité de consommation entre locataires et propriétaires s'est creusé, révélant les difficultés d'accès à la propriété des ménages les moins aisés. En 2015, en Nouvelle-Aquitaine, la moitié des ménages accédant à la propriété se concentrent dans les quatre déciles les riches.

En revanche, 82 % des déménagements vers un logement social concernent des ménages d'un niveau de vie inférieur ou égal au niveau médian *(figure 3)*, reflétant la prise en compte, parmi les critères d'attribution, du niveau de ressources des bénéficiaires. Les familles monoparentales, plus fréquemment exposées au risque de pauvreté monétaire, sont deux fois plus présentes à l'entrée du parc social que dans l'ensemble des déménagements (20 % contre 8 %). À l'opposé, les couples et les ménages recomposés sont surreprésentés dans les déménagements quittant le parc social.

Un résident néo-aquitain devra patienter neuf mois en moyenne pour accéder à un logement du parc social, soit trois mois de moins qu'au niveau national. Les délais s'avèrent plus longs sur le littoral : environ 14 mois à La Rochelle, peu ou prou 16 mois en moyenne autour du bassin d'Arcachon, près de 14 mois sur les côtes du sud des Landes et un peu moins de 2 ans sur les côtes basques et les côtes du sud des Landes. À titre de comparaison, les délais d'attente en Occitanie s'allongent également dans les zones proches du littoral et sont plus faibles ailleurs.

Le niveau de vie des accédants à la propriété : forte variabilité selon les territoires

En moyenne, les deux tiers des résidents qui accèdent à la propriété, au sein de leur propre aire urbaine, ont un niveau de vie élevé : dans l'aire urbaine de Bordeaux, trois accédants sur quatre perçoivent des revenus supérieurs à la médiane. Cette proportion atteint 67 à 69 % dans les aires urbaines de Pau, La Rochelle, Bayonne et Niort, et de 62 à 64 % sur celles de Poitiers, Angoulême et Limoges.

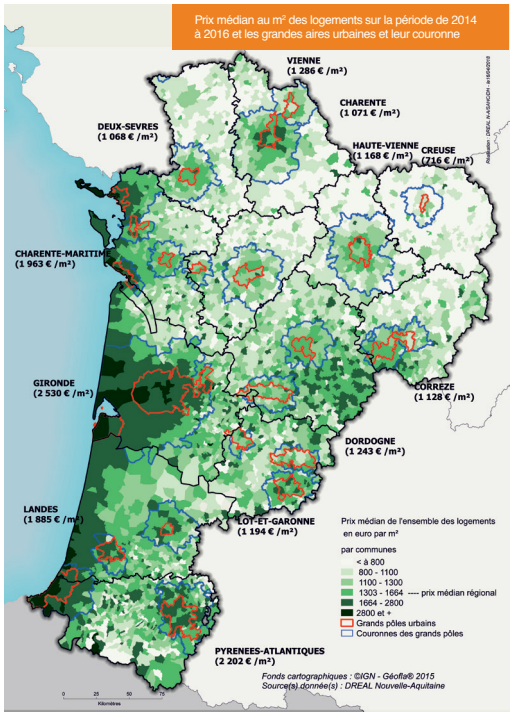
Dans l'aire urbaine de Bordeaux, les accédants aux revenus les plus élevés

Prix de l'immobilier : un critère déterminant pour l'accession à la propriété et le parcours résidentiel des ménages

Le prix de l'immobilier est un des déterminants arbitrés par les ménages dans le choix de leur lieu de résidence. Il l'est d'autant plus lorsqu'il s'agit d'acquérir son logement.

La région Nouvelle-Aquitaine est marquée par une forte disparité des prix de l'immobilier. Les différences de prix d'achat, en particulier, sont les plus significatives entre les départements littoraux où les prix sont les plus élevés et les départements ruraux peu tendus. Par exemple, les prix d'acquisition d'un logement sont, en moyenne, trois fois plus importants en Gironde qu'en Creuse. Ces différences s'accroissent à des échelles géographiques plus petites. L'écart est ainsi sept fois plus important entre les transactions les moins élevées opérées au sein d'établissements publics de coopération intercommunale, situés dans la Creuse, et les plus onéreuses, dans l'île de Ré. Hors cas particulier de l'île de Ré, le rapport des prix extrêmes varie encore de 1 à 5.

Parmi les vingt-cinq grandes aires urbaines, en général, plus les prix dans les pôles urbains sont élevés et plus l'écart avec la couronne est important. En particulier, cet écart atteint 65 % dans l'aire de la Rochelle, 43 % et 39 % dans celles de Royan et de Bordeaux. En revanche, dans quelques aires urbaines, le rapport s'inverse, comme dans celles de Tulle et Villeneuve-sur-Lot où les prix en couronne sont plus élevés qu'au sein du pôle (respectivement de 25 % et 9 %).

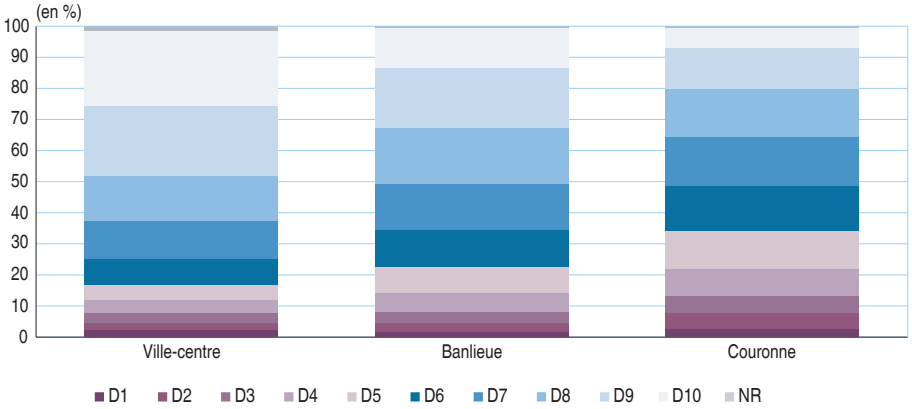


Sur ces territoires tendus, la maîtrise du coût du foncier et la diversification des types de logements sont des enjeux d'importance. Pour faciliter les parcours résidentiels des ménages, la construction de logements à prix abordables et de logements sociaux est essentielle.

Dreal Nouvelle-Aquitaine

4 L'accession à la propriété sur l'aire urbaine de Bordeaux en 2015 : éloignement vers la couronne pour les niveaux de vie les plus faibles

Répartition des accédants à la propriété de l'année 2015 sur l'aire urbaine de Bordeaux par décile de niveau de vie, selon l'espace de résidence



Champ : ensemble des transitions de locataire privé ou social vers propriétaire, internes à l'aire urbaine.
Statistique : nombre de déménagements au sein de l'aire urbaine de Bordeaux.
Décile : décile de niveau de vie national.
Source : Insee, DGFiP, Fidéli 2016

privilégient la ville-centre tandis que ceux disposant des revenus les plus faibles sont surreprésentés dans la couronne urbaine *(figure 4)*. À l'inverse, sur des effectifs bien plus limités cependant, à Villeneuve-sur-Lot, les accédants aux niveaux de vie élevés préfèrent s'installer dans la couronne périurbaine, ceux aux niveaux de vie les plus faibles s'orientant vers la ville-centre. Dans les autres grandes aires urbaines de la région, la ville-centre mixe des acquéreurs aux revenus extrêmes, tandis que les ménages de niveau de vie médian sont surreprésentés dans les banlieues et couronnes. Ces différences de situation masquent des effets de ségrégation spatiale, plus finement localisée, à l'échelle de quartiers, non analysée dans cette étude.

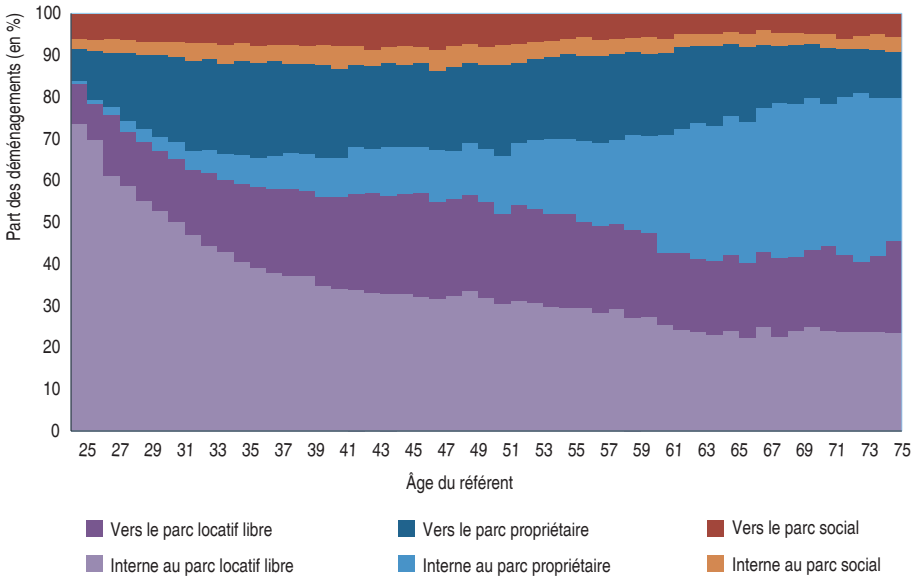
Variable d'ajustement des déménagements, le secteur libre de la location concentre les tensions

Le parc locatif libre joue un rôle majeur dans la mobilité résidentielle : à tout âge, pas moins de 40 % des déménagements aboutissent dans ces logements *(figure 5)*. En 2015, en Nouvelle-Aquitaine, pour 100 ménages stables, 22 nouveaux s'y sont installés.

Plus de 80 % des départs du domicile familial se font vers une location, ceci accentuant les tensions sur le parc locatif : les demandes d'entrées dépassent alors les sorties, notamment dans les aires urbaines où se concentre l'emploi, et particulièrement les aires hébergeant des pôles universitaires. En outre, déménager à l'intérieur du parc locatif libre s'avère fréquent : 18 déménagements pour 100 ménages stables. Les personnes vivant seules (souvent les plus jeunes, les plus âgés, les moins riches), représentent 36 % des ménages se relogeant au sein du parc locatif privé. ■

5 À tout âge, le parc locatif privé joue un rôle essentiel dans les parcours résidentiels

Répartition des déménagements par transition résidentielle selon l'âge du référent ménage en Nouvelle-Aquitaine en 2015



Champ : déménagements concernant la Nouvelle-Aquitaine (entrant-sortant-interne).
Hors déménagements depuis ou vers les communautés, hors départs ou retours au domicile familial.
Source : Insee, DGFiP, Fidéli 2016

Source

Insee, DGFiP, Fidéli 2016 ; Ministère du logement et de l'habitat durable, Demande de logement social 2016 et Demande de Valeurs Foncières (DVF)

Méthodologie

Lorsque, pour un ménage donné —ou pour certains membres du ménage— l'identifiant du logement change entre le début et la fin de l'année 2015, il s'agit d'un déménagement. De ce fait, on ne prend pas en compte les éventuelles étapes au cours de l'année, ni les mouvements ayant abouti à un retour au point de départ. Dans cette étude, les ménages « stables » sont ceux qui occupent le même logement entre le début et la fin de l'année 2015, sans identifier les allers-retours au cours de l'année. Les départs du domicile familial sont repérés par le fait que l'âge du référent fiscal diminue fortement entre le début et la fin de période, et inversement pour les retours au domicile familial.

Les ratios de déménagements sont bâtis sur un champ géographique. Ils comptabilisent tous les déménagements, selon certaines caractéristiques, localisés au départ ou à l'arrivée –ou les deux– en Nouvelle-Aquitaine, rapportés aux ménages de mêmes caractéristiques n'ayant pas déménagé.

Insee Nouvelle-Aquitaine
5, rue Sainte-Catherine
BP 557 - 86020 Poitiers Cedex

Directrice de la publication :
Fabienne Le Hellaye

Rédactrice en chef :
Anne Maurellet

Mise en page :
Agence Elixir, Besançon
ISSN : 2492-6876
© Insee 2018

Pour en savoir plus

- « En Nouvelle-Aquitaine, les banlieues et les couronnes des aires urbaines bénéficient de l'attractivité de la région », *Insee Analyses Nouvelle-Aquitaine* n° 50, janvier 2018
- « Déménagement ou pas : une alternative pour la poursuite d'études supérieures », *Insee Analyses Nouvelle-Aquitaine* n° 56, juin 2018
- « Ça déménage ? La mobilité résidentielle et ses déterminants », *Insee références*, édition 2017
- « L'accès à la propriété en recul depuis la crise de 2008 », *Insee références,* édition 2017
- « Être locataire, une situation plus durable dans le secteur social que dans le secteur libre », *Insee références*, édition 2017

Insee
Mesurer pour comprendre