

éclairages

L'EXPERTISE DU FONDS D'ÉPARGNE, PRÊTEUR DE LONG TERME



POLITIQUE DE LA VILLE



LOGEMENT SOCIAL



SECTEUR PUBLIC LOCAL



HABITAT SPÉCIFIQUE

GRUPE



La mobilité résidentielle en France Des déménagements en baisse ces 10 dernières années

Étude n°9

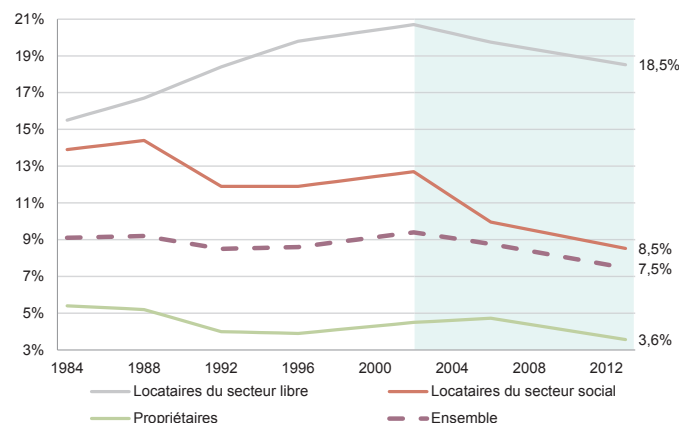
FÉVRIER 2016

La mobilité résidentielle des ménages français a baissé ces dix dernières années, et de manière plus marquée chez les locataires du secteur social que chez les propriétaires et les locataires du secteur libre. Cette diminution de la mobilité s'explique par la conjoncture économique et le vieillissement de la population, la tendance à déménager diminuant nettement avec l'âge. Pendant la période 2009-2013, un ménage sur deux qui a changé de logement a conservé le même statut d'occupation (propriétaire, locataire du secteur libre ou locataire dans le parc social). Enfin, pour expliquer les raisons de leur déménagement pendant cette dernière période, les ménages citent le plus souvent les caractéristiques du logement de départ, en particulier sa superficie insuffisante.

La mobilité résidentielle des ménages est en baisse depuis le début des années 2000, et particulièrement chez les locataires du secteur social (Graphique 1). Cette diminution de la mobilité des ménages est liée en partie à des facteurs économiques : en effet, entre 1980 et 2013, la mobilité est corrélée négativement avec le chômage et positivement avec le taux de croissance du PIB¹. Or ces deux variables ont joué négativement sur les dix dernières années.

Deux changements dans la structure des ménages expliquent également la baisse de la mobilité résidentielle.

Graphique 1 : évolution de la mobilité résidentielle des ménages depuis 1984



Source : enquêtes Logement Insee.

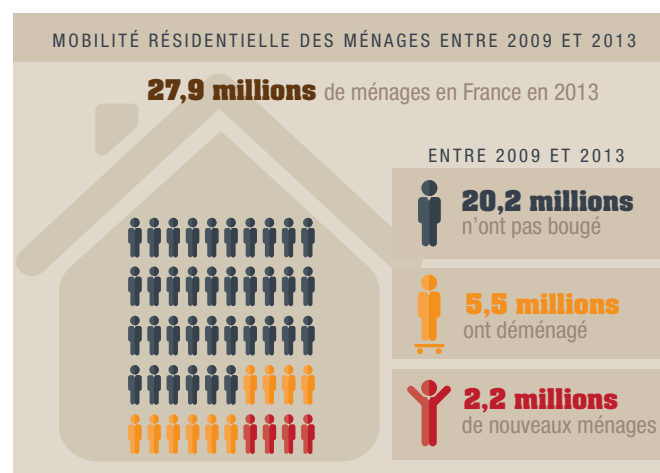
1. Les coefficients de corrélation entre la mobilité et d'une part le taux de chômage, d'autre part le taux de croissance du PIB (sur la période 1980 et 2013) valent respectivement - 0,52 et + 0,60 (coefficients significatifs au risque d'erreur 1 %) (calculs Caisse des Dépôts).

Premièrement, le vieillissement de la population fait mécaniquement baisser la mobilité (Annexe pour les définitions de la mobilité) car celle-ci diminue avec l'âge : par exemple, entre 2009 et 2013, le taux d'emménagement s'élève à 39 % chez les moins de 30 ans, 4 % pour les 50-64 ans et à peine 2 % pour les plus de 65 ans.

Deuxièmement, ce vieillissement de la population s'accompagne d'une hausse de la part des propriétaires. En effet, les plus âgés sont plus souvent propriétaires que locataires (69 % des plus de 50 ans sont propriétaires en 2013 contre 58 % de propriétaires dans la population totale). Or les propriétaires sont en moyenne beaucoup moins mobiles que les locataires (Graphique 1) : ainsi en 2013, le taux de ménages mobiles est de 18,5 % chez les locataires du secteur libre, 8,5 % chez les locataires du parc social, et seulement 3,6 % chez les propriétaires.

Entre 2009 et 2013, la grande majorité des ménages est restée dans le même logement. Ainsi, parmi les 28 millions de ménages français en 2013, uniquement un quart ont déménagé ou se sont installés comme nouveaux ménages dans les quatre dernières années (Graphique 2).

Graphique 2 : sur les 28 millions de ménages en 2013, 20 millions n'ont pas changé de logement depuis 2009



Source : enquête Logement Insee 2013

Un ménage mobile sur deux ne change pas de statut d'occupation

La moitié des ménages qui ont déménagé entre 2009 et 2013 ont conservé le même statut d'occupation (diagonale du Tableau 1). Autrement dit, la moitié des locataires du secteur libre qui ont été mobiles sont restés locataires du secteur libre. Il en va de même pour les locataires du parc social et les propriétaires.

Le secteur locatif libre est le principal point d'entrée dans le parcours résidentiel. En effet, une fois sur deux, les nouveaux ménages deviennent locataires du secteur libre (ligne « Nouveaux ménages » du Tableau 1). Ce sont souvent des jeunes (61 % des nouveaux ménages ont moins de 30 ans) quittant le foyer familial pour réaliser leurs études ou s'insérer sur le marché du travail.

Le secteur locatif libre est également la deuxième destination des propriétaires accédants et des locataires du secteur social qui ont déménagé entre 2009 et 2013 (le cas le plus fréquent étant une mobilité au sein du même statut d'occupation). Ainsi, un tiers des propriétaires accédants qui ont déménagé sont devenus locataires du secteur libre.

Parmi les ménages mobiles entre 2009 et 2013, 30 % sont devenus ou restés propriétaires, 42 % sont de-

Encadré 1 : l'enquête Logement Insee 2013

L'enquête Logement, qui existe depuis 1955, est la source statistique majeure pour décrire les conditions d'occupation des logements par les ménages. L'enquête de 2013, dont la Caisse des Dépôts est partenaire, s'est déroulée entre juin 2013 et juin 2014, en France métropolitaine et dans les DOM sur un échantillon de 33 000 logements.

Les données issues de l'enquête peuvent différer d'autres sources, comme le Répertoire sur le parc locatif social (RPLS), pour deux raisons. D'une part, les logements collectifs de type foyers, internats, casernes et les habitations mobiles sont exclus de la base d'enquête. D'autre part, les résultats sont basés sur les déclarations des ménages et traduisent le regard qu'ils portent sur leur logement.

nus ou restés locataires au sein du secteur libre et 18 % sont devenus ou restés locataires d'un logement social (dernière ligne du Tableau 1).

Les ménages citent les caractéristiques du logement quitté comme principal motif de leur déménagement

L'enquête Logement permet de connaître le principal motif des déménagements qui ont eu lieu entre 2009 et 2013 (Graphique 3). Les éléments ayant trait au logement lui-même sont mentionnés comme motif principal du déménagement dans 60 % des cas et plus particulièrement par les propriétaires (pour les trois quarts d'entre eux). En particulier, les ménages mentionnent dans 15 % des cas qu'ils ont déménagé parce qu'ils souhaitaient un logement plus grand.

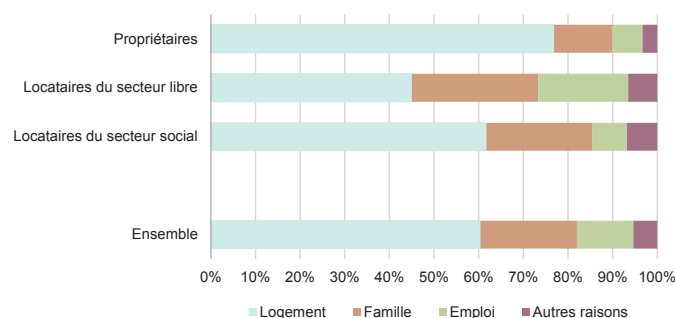
Les événements familiaux (séparation, mise en couple, naissance) viennent en deuxième position, ils sont cités comme principale raison d'un déménagement dans 22 % des cas. Ils ont moins d'impact pour les propriétaires (13 %) que pour les locataires (qu'ils soient du secteur libre ou social).

Enfin, les raisons liées à l'emploi sont à l'origine de 13 % des déménagements. L'emploi est cité comme principale

cause du dernier déménagement par 20 % des locataires du secteur libre, contre seulement 7 % pour les propriétaires et 8 % pour les locataires du secteur social.

Pour ces derniers, l'explication est probablement liée au fait que les locataires du secteur social ne sont pas assurés de retrouver un logement social s'ils déménagent. Or dans ce cas, les opportunités professionnelles impliquant un déménagement ne sont attractives que si le différentiel de salaire compense le différentiel de loyer entre le parc libre et le parc social. Ceci est rarement le cas, d'autant plus que les emplois peu qualifiés sont surreprésentés chez les locataires du parc social².

Graphique 3 : principale raison pour expliquer un déménagement entre 2009 et 2013



Source : enquête Logement Insee 2013.

2. Gobillon L., 2001, « Emploi, logement et mobilité résidentielle », *Économie et statistique*, vol. 349-350, pp. 77-98.

Tableau 1 : trajectoires des ménages mobiles entre 2009 et 2013

		Statut en 2013					Ensemble
		Propriétaires accédants	Propriétaires non accédants	Locataires du secteur social	Locataires du secteur libre	Autres statuts	
Statut en 2009	Propriétaires accédants	51 %	5 %	5 %	35 %	4 %	100 %
	Propriétaires non accédants	22 %	42 %	8 %	22 %	6 %	100 %
	Locataires du secteur social	17 %*	2 %	54 %	23 %	4 %	100 %
	Locataires du secteur libre	27 %	2 %	14 %	50 %	7 %	100 %
	Autres statuts	26 %	9 %	14 %	31 %	20 %	100 %
	Nouveaux ménages	12 %	5 %	17 %	48 %	18 %	100 %
	Ménages mobiles (situation en 2013)	23 %	7 %	18 %	42 %	10 %	100 %

* Note de lecture (le tableau se lit en ligne) : 17 % des ménages qui étaient locataires du secteur social en 2009 et qui ont déménagé entre 2009 et 2013 sont devenus propriétaires accédants.

Source : enquête Logement Insee 2013.

Annexes

Annexe 1 : définition des statuts d'occupation

Les propriétaires accédants ont des emprunts à rembourser pour l'achat de leur logement, contrairement aux propriétaires non accédants.

Les locataires du secteur social acquittent un loyer pour un logement relevant de la législation HLM.

Les locataires du secteur libre acquittent un loyer pour un logement loué vide.

Autres statuts : autres locataires, logés gratuitement, fermiers ou métayers, locataires d'un logement meublé.

Les nouveaux ménages n'occupaient pas de logement avec un des statuts susmentionnés en 2009 et occupent un logement en 2013.

Annexe 2 : deux façons d'appréhender la mobilité dans l'étude

La mobilité est mesurée à partir d'un taux d'emménagement qui est le rapport entre le nombre d'emménagements (entre la date de l'enquête et les quatre années qui l'ont précédée, soit entre 2009 et 2013) et le nombre de ménages à la date de l'enquête. Ce taux est ensuite annualisé (taux annuel moyen d'emménagement).

La mobilité est également appréhendée de manière qualitative à partir des trajectoires des ménages qui ont quitté leur logement entre 2009 et 2013.

Annexe 3 : pour en savoir plus

Brun J., Bonvalet C. et Ségaud M., 1998, *Logement et habitat. L'état des savoirs*, Éd. La Découverte.

Chodorge M. et Salmi M., 2009, « 2002-2006 : Faible ralentissement de la mobilité résidentielle », *Habitat et société*, n°53.

Couet C., 2006, « La mobilité résidentielle des adultes : existe-t-il des « parcours type » ? », France, portrait social.

Josnin R. et Robert A., 2009, « La mobilité résidentielle progresse dans le parc locatif privé et diminue dans le parc social », *Le point sur*, n°27.