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

POLITIQUE DE LA VILLE

LOGEMENT SOCIAL

SECTEUR PUBLIC LOCAL

HABITAT SPÉCIFIQUE

GROUPE 200 1816-2016 Caisse des Dépôts

La mobilité résidentielle des locataires du parc social

L'âge, les événements familiaux et les revenus comme principaux déterminants de la mobilité

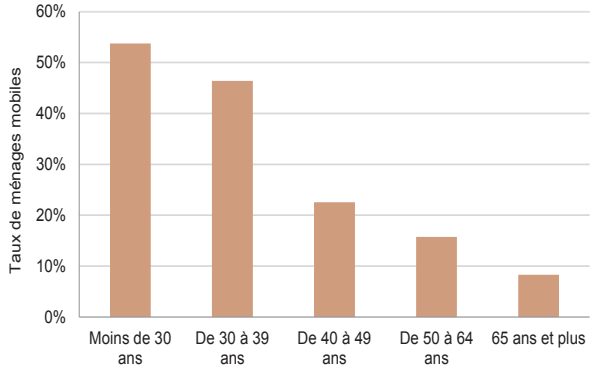
Étude n°10
FÉVRIER 2016

La mobilité résidentielle des ménages du parc social décroît fortement avec l'âge. À l'inverse, les événements tels qu'une installation en couple, la naissance d'un enfant ou une séparation poussent les locataires d'un logement social à déménager. Les revenus constituent le troisième facteur déterminant de la mobilité résidentielle, les plus modestes et les plus aisés étant les plus mobiles. Les ménages du parc social aux revenus médians déménagent moins souvent car d'un côté, ils ne sont pas assurés de pouvoir bénéficier d'un logement social s'ils déménagent et de l'autre, ils n'ont pas les moyens suffisants pour devenir locataires du secteur libre ou accéder à la propriété.

La mobilité résidentielle des ménages locataires du parc social décroît très fortement avec l'âge : en effet, plus de la moitié des moins de 30 ans ont déménagé entre 2009 et 2013, contre moins de 10 % pour les plus de 65 ans (Graphique 1).

Afin de déterminer si ce phénomène est bien lié uniquement à l'âge et non à des effets de structure, une modélisation isole cette variable de l'âge en contrôlant les autres facteurs qui pourraient avoir une influence sur la mobilité : la situation familiale, le rapport à l'emploi, les revenus, etc. (voir Encadré 2 et Tableau 1). La modélisation confirme que l'âge est bien en soi un facteur déterminant de la mobilité des locataires du parc social.

Graphique 1 : la mobilité résidentielle des locataires du secteur social décroît avec l'âge



Note de lecture : 54 % des moins de 30 ans (ménages dont la personne de référence a moins de 30 ans) ont été mobiles entre 2009 et 2013.
Source : enquête Logement Insee 2013.

L'âge des ménages a également une influence sur les trajectoires résidentielles de ces derniers. En effet, les destinations des locataires du parc social qui ont été mobiles (illustrées pour l'ensemble des locataires du secteur social dans l'Encadré 3) sont différentes selon les tranches d'âge, tout particulièrement après 40 ans. Ainsi chez les 40-49 ans, la part de locataires du parc social devenus propriétaires parmi ceux qui ont été mobiles est de 30 %, soit 10 points de plus que dans la répartition globale. À l'inverse, au-delà de 50 ans, la part de ménages mobiles qui deviennent propriétaires de leur logement diminue, pour être quasi-nulle après 65 ans. Dans cette dernière tranche d'âge, les déménagements au sein du parc social représentent 70 % des mobilités.

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.

L'influence déterminante des événements familiaux

La formation d'un couple, une naissance ou une séparation ont un impact très important sur la mobilité des locataires du parc social. Ainsi, chez les ménages qui ont connu ces événements entre 2009 et 2013, la moitié a changé de logement pendant cette période (Graphique 2). Cela représente un écart de plus de 30 points avec le taux de mobilité chez les ménages qui n'ont pas connu ces événements (Tableau 1).

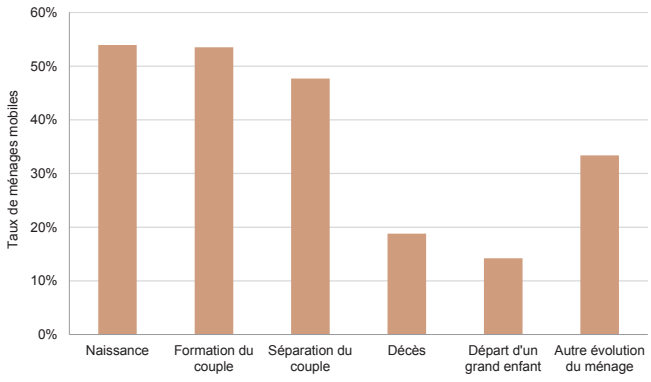
Encadré 2 : la régression logistique permet d'isoler l'impact de différentes variables sur la mobilité

Une régression logistique est une méthode statistique qui permet d'isoler l'influence de certains facteurs sur une variable donnée. Ici, l'objectif de la régression logistique est d'analyser les facteurs (caractéristiques du ménage, du logement quitté, événements familiaux, etc.) qui influencent la mobilité des ménages locataires du parc social.

Pour chaque facteur, on observe d'abord le taux de ménages mobiles pour une « valeur de référence ». Par exemple, 15 % des personnes vivant seules ont été mobiles, contre 28 % des couples (les couples étant ici la « valeur de référence »). Mais l'on peut se demander si cet écart de 13 points (voir colonne « écart brut » du Tableau 1) est le résultat d'un effet de structure (en moyenne, les personnes vivant seules ayant des revenus plus faibles et étant plus âgées que les personnes vivant en couple) ou si c'est réellement la composition familiale en soi qui a une influence sur la mobilité.

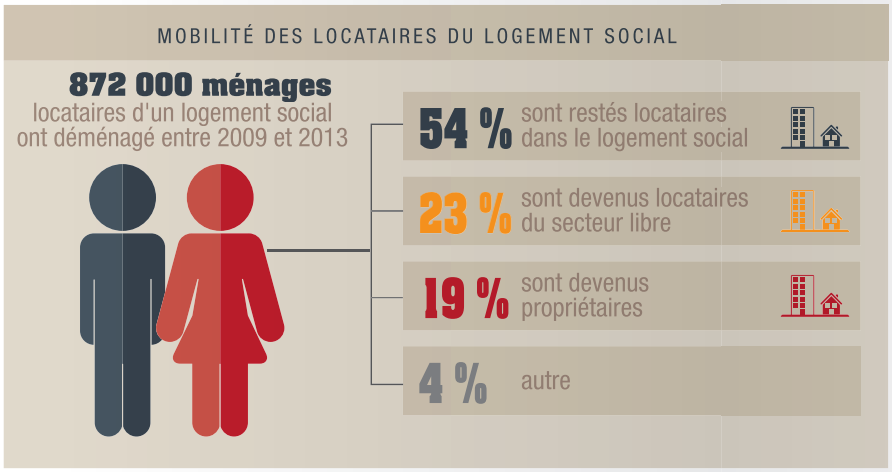
Pour répondre à cette question, une régression logistique mesure l'impact sur la mobilité de chaque variable « toutes choses égales par ailleurs ». Autrement dit, le modèle permet d'isoler l'influence d'une variable donnée sur la mobilité. Ainsi, dans l'exemple de la composition familiale, l'écart dans les taux de mobilité entre les personnes vivant seules et les couples n'est plus que de 4 points (voir colonne « écart marginal » du Tableau 1) lorsqu'on neutralise l'effet des autres variables.

Graphique 2 : taux de ménages mobiles chez les locataires du parc social ayant connu des événements affectant leur composition entre 2009 et 2013



Source : enquête Logement Insee 2013.

Encadré 3 : les locataires du secteur social qui ont déménagé entre 2009 et 2013 sont le plus souvent restés locataires d'un logement social



22 % des ménages locataires du parc social, soit 872 000 ménages, ont déménagé entre 2009 et 2013, et parmi eux, plus de la moitié sont restés locataires d'un logement social.
Le constat est le même pour les locataires du secteur libre et les propriétaires : ainsi, 50 % des locataires du secteur libre qui ont déménagé entre 2009 et 2013 sont restés locataires du secteur libre.

Source : enquête Logement Insee 2013.

L'impact d'une séparation est en particulier décisif : il se renforce même lorsqu'on contrôle les autres variables (« l'effet marginal » est supérieur à « l'effet brut », voir Tableau 1). Pour les naissances et les formations de couple, l'impact « toutes choses égales par ailleurs » mesuré par le modèle se réduit par rapport à l'écart observé (effet de structure lié à l'âge), mais reste important. Les événements familiaux sont donc bien intrinsèquement des facteurs qui favorisent la mobilité des ménages locataires du parc social.

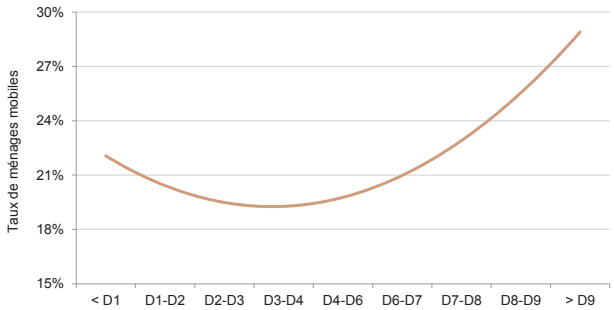
Le revenu a un effet significatif mais non linéaire sur la mobilité

Le revenu des ménages a une forte influence sur la mobilité mais pas de manière linéaire. Autrement dit, la mobilité ne croît pas de manière linéaire avec le revenu : ainsi, 23 % des ménages au revenu le plus faible, soit inférieur au 1er décile (soit D1, voir définition en annexe) ont été mobiles entre 2008 et 2009 ; puis ce taux décroît avec le revenu ; il remonte ensuite pour les déciles supérieurs, pour atteindre quasiment 30 % chez les ménages dont les revenus se situent au-delà du 9e décile (Graphique 3). La régression logistique confirme ces résultats.

Pour les ménages du parc social, les mobilités résidentielles sont de nature différente selon les revenus : plutôt un déménagement au sein du parc social pour les plus modestes et accès au secteur locatif libre ou à la propriété pour les ménages des déciles supérieurs. Ainsi, 80 % des ménages mobiles qui ont des ressources inférieures au 1er décile ont connu une mobilité interne au secteur social (contre 54 % pour l'ensemble des ménages mobiles du secteur social, voir Encadré 3). À l'inverse, les ménages du parc social à ressources plus élevées que la moyenne, eux, quittent le secteur social pour devenir soit locataires du secteur libre, soit propriétaires. Pour les ménages les plus aisés du parc social, dont les revenus sont supérieurs au 9e décile, l'accès à la propriété représente même 57 % des mobilités (contre 19 % au global).

Entre les deux extrêmes, les ménages aux revenus médians sont les moins mobiles (Graphique 3). En effet, d'un côté, ils ne sont pas assurés de pouvoir bénéficier

Graphique 3 : taux de ménages mobiles chez les locataires du secteur social par décile de revenus



N.B. : La répartition des taux de ménages mobiles par décile de revenu a été lissée par régression polynomiale.
Source : enquête Logement Insee 2013.

d'un logement social s'ils déménagent et, de l'autre, ils n'ont pas les moyens suffisants pour devenir locataires du secteur libre ou accéder à la propriété.

Les actifs, plus mobiles que les inactifs

Les actifs sont plus mobiles que les inactifs. La différence s'explique en grande partie par l'âge, les actifs étant en moyenne plus jeunes que les inactifs. Parmi les événements liés à l'emploi qui peuvent déclencher un déménagement, le « changement d'établissement au sein de la même entreprise » a un impact très significatif. Cet impact est confirmé par la régression logistique (Tableau 1).

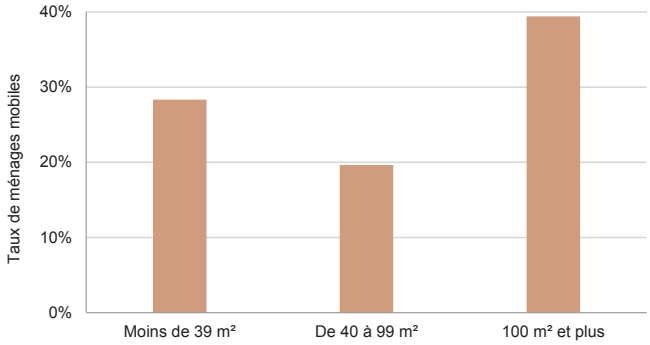
Les ménages qui occupent un logement social de plus de 100 m² ou de moins de 40 m² sont plus mobiles que la moyenne

40 % des ménages qui habitaient en 2009 un logement de plus de 100 m² ont déménagé dans les 4 années qui ont suivi, soit le double du taux observé chez les ménages qui habitaient dans un logement de 40 m² à 99 m² (Graphique 4). Le taux de mobiles chez les ménages résidant dans des petits logements (moins de 40 m²) est également plus élevé que la moyenne.

Parmi les locataires qui quittent leur logement social de moins de 40 m², 40 % se dirigent vers le secteur locatif libre. À titre de comparaison, seuls 23 % du total des locataires du secteur social qui déménagent se dirigent vers le locatif libre (Encadré 3). À l'inverse, 46 % de ceux qui quittent un logement social de plus de 100 m² accèdent à la propriété, ce qui est beaucoup plus fréquent qu'en moyenne, puisque seuls 19 % du total des locataires du secteur social qui déménagent deviennent propriétaires.

La taille du logement est le facteur le plus souvent mentionné par les locataires du secteur social pour expliquer le dernier déménagement (un quart des cas). Ces derniers souhaitent emménager dans un logement plus grand et cela se confirme par le fait que les logements quittés sont plus petits (67,5 m² en moyenne) que ceux

Graphique 4 : taux de ménages mobiles selon la taille du logement social occupé en 2009



Source : enquête Logement Insee 2013.

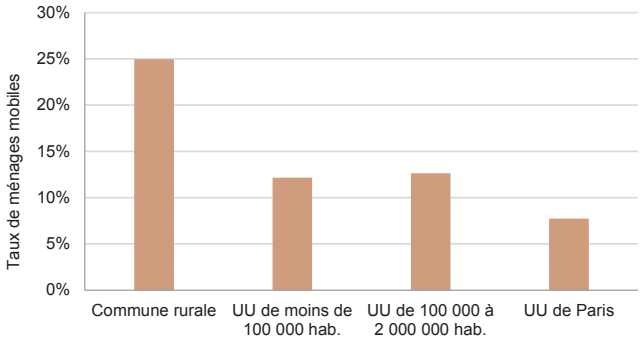
où les ménages sont restés (70,5 m² en moyenne). Le fait que les logements où les ménages restent sont en moyenne plus grands que ceux desquels ils partent engendre un phénomène de sous-occupation (voir définition en annexe). Chez les ménages locataires du secteur social en 2009 qui n'ont pas été mobiles, 60 % des logements sont sous-occupés (à comparer à un taux de sous-occupation de 52 % chez l'ensemble des ménages locataires, secteurs libre et social confondus). Des bailleurs mettent en place des mesures pour cibler la sous-occupation et favoriser la mobilité au sein de leur parc[1].

Les ménages qui habitent l'agglomération parisienne sont très peu mobiles

La mobilité résidentielle des locataires du parc social varie beaucoup selon les régions. Ainsi, la mobilité est beaucoup plus faible dans les zones où le différentiel est grand entre loyers du parc locatif libre et ceux du parc social. Cela est vrai qu'il s'agisse d'un déménagement hors du parc social ou vers un autre logement social[2]. Parmi les ménages du parc social qui habitaient l'agglomération parisienne, seuls 8 % ont été mobiles entre 2009 et 2013 (Graphique 5). Le modèle confirme ces résultats, mettant en évidence les difficultés à retrouver un logement social dans ce secteur géographique.

1. Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat, 2015, *« Mobilité et parcours résidentiels, 15 témoignages d'offices publics de l'habitat »*.
2. Union Sociale pour l'Habitat, 2015, *Les actes n°3,* Coll. Cahiers.

Graphique 5 : taux de ménages mobiles selon l'unité urbaine (UU) dans laquelle se situait le logement social occupé en 2009



Source : enquête Logement Insee 2013.

Parmi les ménages qui habitaient un logement social en commune rurale en 2009, 25 % ont déménagé. Les ménages qui ont quitté leur logement dans une commune rurale se sont dirigés la plupart du temps vers le secteur locatif libre (dans 44 % des cas, soit deux fois plus qu'en moyenne). Ils sont devenus accédants dans 30 % des cas (contre 19 % pour l'ensemble des locataires du secteur social) et ils ont vécu une mobilité interne au secteur social dans un quart des cas seulement, alors que ces mobilités internes représentent 54 % des mobilités pour l'ensemble des locataires du parc social.

Quelles aspirations pour les locataires du secteur social ?

En 2013, 38 % des ménages locataires du secteur social souhaitent déménager, contre 42 % des locataires du secteur libre et seulement 11 % des propriétaires.

Un quart des locataires du secteur social qui envisagent de changer de logement souhaitent devenir propriétaires. Par comparaison, cette proportion est d'un tiers pour les locataires du secteur locatif libre, et parmi les propriétaires qui envisagent de déménager, 80 % souhaitent rester propriétaires.

Rejoindre un logement plus grand reste une priorité chez les locataires du secteur social. Ainsi en 2013, 54 % des locataires du secteur social envisagent de rejoindre un logement plus grand lors de leur prochain déménagement. Quand ils souhaitent quitter leur logement, 43 % d'entre eux veulent emménager dans une maison individuelle. Or ce type d'habitation ne représente que 17 % des logements du parc social en 2013.

Les locataires du secteur social se distinguent également par un souhait de mobilité vers des zones urbaines (53 % contre 44 % pour les autres statuts d'occupation). La faible présence du parc social dans les communes rurales (5 % contre 14 % pour le secteur locatif libre et 30 % pour les propriétaires) peut expliquer cette différence.

Les logements que les locataires du parc social ont rejoints quand ils ont été mobiles entre 2009 et 2013 semblent correspondre aux attentes formulées pour l'avenir. En effet, lorsqu'ils ont été mobiles, les ménages ont plus souvent rejoint un logement plus grand, en se dirigeant plus fréquemment vers des zones urbaines. Ce résultat apparaît assez intuitif : les locataires du secteur social ne déménagent que lorsqu'ils peuvent accéder à un logement qui correspond à leurs attentes.

Tableau 1 : résultats de la régression logistique

	Paramètre estimé	Taux de mobiles entre 2009 et 2013	Écart brut (en points)	Effet marginal (en points)
MÉNAGES DU SECTEUR SOCIAL		22 %		
Caractéristiques du ménage en 2013				
Âge de la personne de référence (réf = 40-49 ans)		23 %		
Moins de 30 ans	1,0901***		+ 31	+ 24
De 30 à 39 ans	0,8676***		+ 24	+ 18
De 50 à 64 ans	– 0,2413***		– 7	– 4
65 ans et plus	– 0,7074***		– 14	– 10
Composition familiale (réf = Couple)		28 %		
Personne vivant seule	– 0,2259***		– 13	– 4
Autre	– 0,3243***		– 5	– 6
Décile de revenu (réf = entre D4 et D6)		21 %		
< D1	0,1065***		+ 2	+ 2
D1-D2	0,3097***		– 1	+ 6
D2-D3	0,0689***		0	+ 1
D3-D4	– 0,2092***		– 4	– 3
D6-D7	– 0,1685***		– 4	– 3
D7-D8	0,1090***		+ 4	+ 2
D8-D9	0,5132***		+ 10	+ 10
> D9	0,6067***		+ 4	+ 12
Relation à l'emploi de la personne de référence (réf = Actif)		28 %		
Inactif	– 0,4714***		– 16	– 8
Caractéristiques du logement quitté entre 2009 et 2013				
Surface habitable (ref=40-99 m²)		20 %		
1-39 m²	1,0681***		+ 9	+ 22
≥100 m²	0,9735***		+ 20	+ 20
Tranche d'unité urbaine (réf = UU de moins de 100 000 hab.)		12 %		
Commune rurale	0,6858***		+ 13	+ 9
UU de 100 000 à 2 000 000 hab.	0,0233***		0	0
UU de Paris	– 0,7083***		– 4	– 6
Événements affectant la composition du ménage	**(Référence = le ménage n'a pas connu l'événement mentionné)**			
Naissance	0,8603***	18 %	+ 36	+ 16
Décès	0,1753***	22 %	– 3	+ 3
Départ d'un grand enfant	– 0,7349***	23 %	– 9	– 10
Formation du couple	0,8801***	21 %	+ 32	+ 18
Séparation du couple	1,4865***	20 %	+ 28	+ 33
Autre évolution du ménage	0,6271***	22 %	+ 12	+ 13
Événements affectant la situation du ménage par rapport à l'emploi	**(Référence = le ménage n'a pas connu l'événement mentionné)**			
Entrée en activité	0,0282***	21 %	+ 12	0
Changement d'établissement au sein de la même entreprise	0,9208***	22 %	+ 28	+ 19
Changement d'entreprise	0,2185***	21 %	+ 16	+ 4
Autre évolution par rapport à l'emploi	0,3388***	22 %	+ 16	+ 6

*** coefficient significatif à 0,001
Note de lecture : le taux de mobiles chez les ménages dont la personne de référence (voir Annexe) a moins de 30 ans est 31 pts supérieur au taux de mobiles chez les ménages dont la personne de référence est dans la tranche d'âge 40-49 ans (cette dernière tranche d'âge constitue la tranche d'âge de référence, le taux de ménages mobiles y est de 23 %). Toutes choses égales par ailleurs, cet effet est réduit à 24 pts.
Source : enquête Logement Insee 2013, calculs Caisse des Dépôts.

Annexes

Annexe 1 : quelques définitions

Déciles de revenus : si on ordonne les revenus, les déciles sont les valeurs qui partagent cette distribution en dix parties égales. Le premier décile (noté D1) est le niveau au-dessous duquel se situent 10 % des revenus, le neuvième décile (D9) est le niveau au-dessous duquel se situent 90 % des revenus. Les revenus sont ici considérés comme étant l'ensemble des ressources des ménages (salaires, allocations, revenus fonciers et du patrimoine, etc.).

Locataires du secteur libre : acquittent un loyer pour un logement loué vide.

Locataires du secteur social : acquittent un loyer pour un logement relevant de la législation HLM.

Personne de référence : principal apporteur de ressources, ou à défaut l'actif le plus âgé du ménage.

Sous-occupation : Les indices de peuplement caractérisent le degré d'occupation du logement, par comparaison entre le nombre de pièces qu'il comporte avec un nombre de pièces considéré comme nécessaire au ménage. On parle de sous-occupation (ou sous-peuplement) si le logement compte plus de pièces que la norme suivante :
- une pièce de séjour pour le ménage ;
- une pièce pour chaque couple ;
- une pièce pour les célibataires de 19 ans et plus ;
- et, pour les célibataires de moins de 19 ans : une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou s'ils ont moins de sept ans ; sinon, une pièce par enfant.

Unité urbaine : commune ou ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 m entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants.

Unité urbaine de Paris : définition la plus courante de l'agglomération parisienne (grande couronne).

Annexe 2 : les différentes mesures de la mobilité résidentielle

Dans l'étude, la mobilité est mesurée à partir du taux d'emménagement qui est le rapport entre le nombre d'emménagements (entre la date de l'enquête et les 4 années qui l'ont précédée) et le nombre de ménages à la date de l'enquête. Ce taux est ensuite annualisé (taux annuel moyen d'emménagement).

On appréhende également la mobilité à partir des trajectoires des ménages qui ont quitté leur logement entre 2009 et 2013.

Un troisième indicateur courant mais non utilisé dans la présente étude est le taux de rotation. C'est le rapport entre le nombre d'emménagements en une année et le nombre de logements loués ou offert à la location la même année (hors mises en service).

Annexe 3 : bibliographie complémentaire

Bigot R., Daudey E. et Hoibian S., 2013, « Le logement social – un levier pour redonner du pouvoir d'achat et favoriser la mobilité ? », *Note de synthèse*, n°8.

Debrand T. et Taffin C., 2005, « Les facteurs structurels et conjoncturels de la mobilité résidentielle depuis 20 ans », *Économie et statistique*, vol. 381-382, pp. 125-146.

Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat, 2015, « Mobilité et parcours résidentiels, 15 témoignages d'offices publics de l'habitat ».

Union Sociale pour l'Habitat, 2011, « Faciliter la mobilité résidentielle dans le parc social », *Actualités habitat*, n°143.

Achevé de rédiger le 28 janvier 2016
Caisse des Dépôts - Direction des fonds d'épargne
Adresse postale : 72, avenue Pierre Mendès-France - 75914 Paris Cedex 13
Directrice de la publication : Odile Renaud-Basso
Responsable de la rédaction : Bérénice Bouculat, berenice.bouculat@caissedesdepots.fr
Auteur : Clément Pavard
Abonnement gratuit : etudesdfe@caissedesdepots.fr - www.prets.caissedesdepots.fr
Toutes nos études : www.prets.caissedesdepots.fr rubrique Regards d'experts
Impression : Imprimerie Caisse des Dépôts - Dépôt légal et ISSN en cours.

Avertissement : les travaux objets de la présente publication ont été réalisés à titre indépendant par le service des Études de la direction des fonds d'épargne. Les opinions et prévisions figurant dans ce document reflètent celles de son ou ses auteur(s) à la date de sa publication, et ne reflètent pas nécessairement les analyses ou la position officielle de la direction des fonds d'épargne ou, plus largement, de la Caisse des Dépôts. La Caisse des Dépôts n'est en aucun cas responsable de la teneur des informations et opinions contenues dans cette publication, y compris toutes divulgation ou utilisation qui en serait faite par quiconque.