



MOBILITÉ RÉSIDEN­TIELLE ET FONCTIONNEMENT DES MARCHÉS DE L'HABITAT DANS L'AI­RE MÉTRO­POLI­TAINE MARSEILLAISE

Benoît FILIPPI

La DDE des Bouches-du-Rhône a engagé, en partenariat avec les collectivités territoriales (Conseil régional, Conseil général, villes d'Aix et de Marseille) et les principaux acteurs de l'habitat (CDC, ANAH, FNPC), une étude sur le fonctionnement des marchés de l'habitat dans l'aire métropolitaine marseillaise, qui a conduit à la réalisation au printemps 1999 d'une enquête auprès de plus de 3 000 ménages nouvellement emménagés dans leur logement.

Jusqu'alors, on ne disposait d'aucune information fiable ni sur l'ampleur des flux d'emménagements et de déménagements qui structurent l'offre annuellement disponible, ni sur les caractéristiques des ménages, de leurs logements d'accueil ou de leurs conditions financières d'accès aux différents segments de parcs.

Cette note présente les enseignements de cette enquête et met en évidence les mécanismes structurels de régulation des marchés locaux de l'habitat dans l'aire métropolitaine marseillaise.

L'analyse socio-économique des marchés locaux de l'habitat vise à une connaissance directement tournée vers « l'opérationnel » : l'observation de la mobilité résidentielle est le support d'une analyse et d'une évaluation prospective de l'impact de différents scénarios « d'action » et plus précisément de politiques locales ou départementales de l'habitat comme de politiques urbaines. Elle se fonde sur trois volets :

- observer la mobilité et les marchés de l'habitat ;
- analyser les mécanismes de régulation, déterminer les fonctions sociales d'accueil des segments de parc, ainsi que les facteurs explicatifs des processus de filtrages et de polarisation observables dans les trajectoires résidentielles des ménages ;
- mettre au point un outil d'évaluation de l'impact de scénarios de politiques locales de l'habitat.

L'objectif général est une analyse des deux dynamiques à l'œuvre dans le fonctionnement des marchés locaux de l'habitat :

- les déterminants des trajectoires résidentielles des ménages, qui les conduisent à des mouvements d'un segment de parc à un autre ;
- les mécanismes de formation de l'offre dans chacun de ces segments et les interactions entre ces disponibilités d'offre induites par les effets de chaînes de vacance.

Ce dernier aspect mobilise nécessairement l'analyse des trajectoires résidentielles, elle-même ne pouvant être conduite sans prendre appui sur une analyse précise des fonctions sociales d'accueil différenciées des segments de parc.

Cela se traduit par la construction de segmentations empiriques, qui synthétisent la forme des relations « habitat / habitants », résultant des régulations des marchés du logement dans l'aire métropolitaine marseillaise (AMM). Bien entendu, il faut tenir compte dans cette segmentation des principaux éléments discriminants de l'offre disponible, qu'il s'agisse des caractéristiques des logements, de leur statut d'occupation ou de leur localisation précise dans l'aire métropolitaine marseillaise, dès lors que ces éléments apparaissent comme explicatifs des caractéristiques des ménages qui y emménagent.



HABITAT

Au regard des contraintes de prix et de revenus affectant les stratégies résidentielles des ménages, il importe de mener l'analyse de la segmentation du parc en disposant d'une analyse de la formation des prix et des relations entre caractéristiques de l'offre et coût d'accès au logement. Un objectif essentiel de cette analyse économétrique sera alors de mettre en évidence, à partir de la collecte sur les emménagements les plus récents, les liens entre mécanismes de formation des prix dans le secteur privé, locatif ou en accession, et processus de ségrégation spatiale : cela suppose notamment de déterminer l'effet précis de la localisation d'un logement sur sa valeur marchande, ainsi que les contraintes de prix et de revenus pesant sur les stratégies résidentielles des ménages dans l'aire métropolitaine marseillaise.

Grandes caractéristiques de la mobilité résidentielle

Un peu plus de cent mille emménagements se produisent chaque année dans l'aire métropolitaine marseillaise. L'essentiel de ces mouvements s'opère dans le parc existant, la construction neuve accueillant sur cette même période environ 8 % de ces mouvements résidentiels. Cela signifie donc qu'un logement existant sur sept environ a fait l'objet d'une nouvelle occupation au cours des douze derniers mois.

Trois principaux mouvements doivent être distingués, selon l'ampleur de la distance parcourue et selon qu'il s'agit ou non d'une première installation :

- 21 % des ménages nouvellement installés dans leur logement sont en effet des « décohabitants » qui occupent pour la première fois un logement autonome. Leur moyenne d'âge est nettement inférieure à celle de l'ensemble des ménages mobiles. Pour un tiers de ces nouveaux ménages, la décohabitation coïncide avec une première installation dans l'AMM ;
- 17 % des ménages mobiles sont des ménages permanents (dont le chef de ménage habitait déjà à titre autonome, comme chef de ménage ou comme conjoint, son logement précédent) qui habitaient hors de l'aire métropolitaine marseillaise et qui ont migré sur une plus ou moins longue distance. En y ajoutant les décohabitants « migrants », ces arrivées extérieures représentent le quart des emménagements de l'aire d'étude ;
- à l'inverse, quelque 60 % des ménages mobiles sont des ménages permanents qui transforment leurs conditions de logement, tout en restant au sein de l'aire métropolitaine marseillaise.

Globalement, les trois quarts des ménages mobiles se déplacent tout en restant dans cette même aire urbaine.

L'analyse des motivations des mouvements résidentiels confirme la pertinence de la distinction entre les mobilités au sein d'un marché local et les migrations :

- les raisons professionnelles expliquent très fortement les déplacements de longue distance ;
- les raisons liées au logement et à la famille atteignent un maximum pour les mouvements à l'échelle de l'unité urbaine.

Le seul parc locatif privé représente la majorité de l'offre disponible à l'échelle de l'AMM. En accueillant près de 18 % des ménages mobiles, le parc locatif social occupe la deuxième position, pour l'ensemble de l'aire, son poids étant particulièrement important dans les villes de l'étang de Berre (35 %) et de l'est de l'AMM (18 %) ainsi qu'à Marseille (17 %). Il se situe autour de 10 % de l'offre disponible sur les autres bassins d'habitat. Les emménagements en propriété occupante représentent 16 % des mouvements sur l'ensemble de l'aire métropolitaine marseillaise, mais près du double dans les zones périurbaines, où se trouve également concentré l'essentiel de la construction récente pavillonnaire.

Analyse de la formation des prix et processus de ségrégation spatiale

Analyse géographique des prix

« L'enquête mobilité » 1999 menée dans l'aire métropolitaine marseillaise apporte des données en grand nombre sur les prix des nouvelles locations et des transactions récentes, pour les propriétaires occupants. Pour des logements de caractéristiques clairement identifiées, tout en décrivant parallèlement les ménages qui ont finalement occupé les logements offerts sur le marché dans une

HABITAT

période annuelle, elle fournit le matériau nécessaire pour développer une analyse économique fine de la formation des prix au regard des caractéristiques déterminantes des logements.

La mise en évidence des contraintes d'accessibilité financière aux différentes fractions de parc et aux différentes localisations géographiques, est bien un enjeu essentiel pour la compréhension des processus de ségrégation spatiale et la définition des politiques publiques en matière d'habitat.

La simple lecture de tableaux croisés ne permet pas de mesurer l'impact intrinsèque d'une caractéristique sur la formation des prix de marché et, par conséquent, les contraintes qui pèsent sur les choix résidentiels des ménages. La mesure de l'impact d'une caractéristique sur la valorisation des logements, « toutes choses égales » pour ce qui est des autres caractéristiques, est cependant un élément stratégique pour appréhender les contraintes du marché sur les trajectoires résidentielles des ménages. C'est l'objet de l'analyse économétrique des loyers que de mettre en évidence les « prix implicites » des caractéristiques des logements.

Les résultats issus de l'analyse économétrique aboutissent à des cartographies des valeurs en locatif privé qui éliminent les effets des différences de structures du parc entre les zones. Le but est d'établir un découpage en zones de prix par regroupement d'aires géographiques homogènes quant à leur impact sur la formation des valeurs en locatif privé. La construction de ces zones de prix est donc une étape qui permet d'aborder les questions essentielles de sélectivité économique des segments de parc et de ségrégation socio-spatiale.

Nous présentons ici un exemple de cartographie sur la ville de Marseille, sachant que l'analyse économétrique a aussi été menée sur la ville d'Aix en Provence, sur l'ensemble de l'aire métropolitaine marseillaise en collectif et en individuel.

Analyse spatiale des mouvements

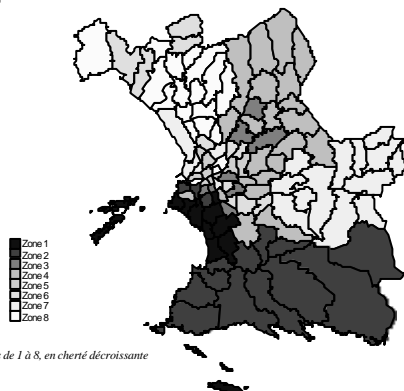
La distance de migration, associée à la mobilité résidentielle, peut être appréhendée sous deux hypothèses :

- une tendance au maintien pour des raisons d'insertion sociale et culturelle, pour des raisons de coût d'acquisition de l'information sur les marchés,
- une tendance au déplacement pour s'adapter aux contraintes de distance quotidienne.

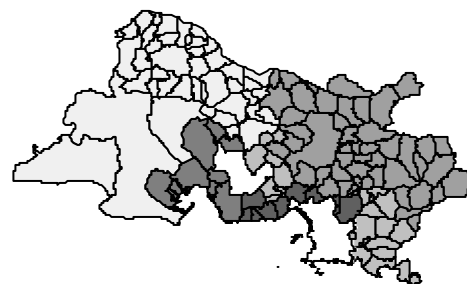
On cherche à élaborer un découpage de l'aire métropolitaine marseillaise en zones connexes à l'intérieur desquelles s'effectuent préférentiellement les mobilités résidentielles.

La méthode consiste à créer une partition pas à pas, (processus d'agrégation fondé sur la maximisation des coefficients d'entropie UCR) permettant de rendre compte des polarisations des trajectoires résidentielles, et d'aboutir donc à la construction de zones d'influence migratoire.

Hierarchie spatiale du parc locatif privé de Marseille



L'analyse des polarisations spatiales des trajectoires des ménages → 6 zones d'influence migratoires dans l'AMM



HABITAT

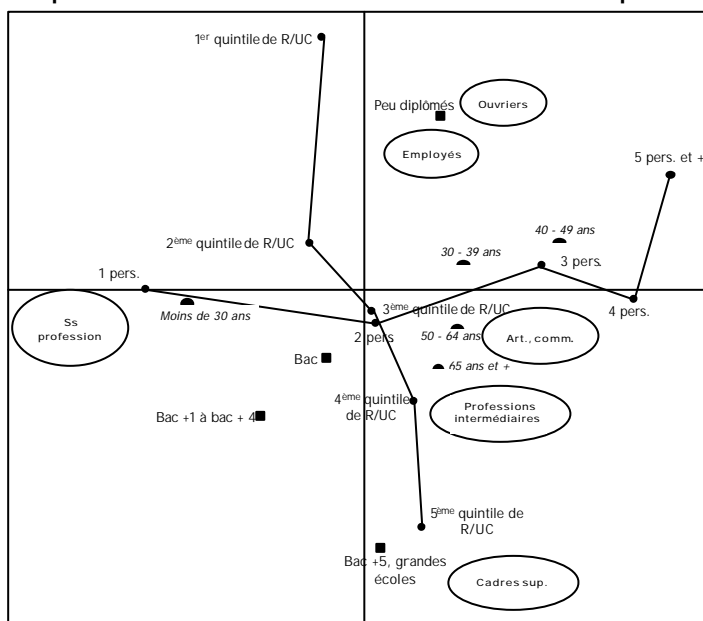
Les fonctions sociales d'accueil des segments de parc

Il est indispensable de vérifier empiriquement comment se différencient localement les fonctions sociales des différentes fractions du parc immobilier, en se gardant de déduire mécaniquement de ses formes de financement, public ou non, ou de ses formes d'occupation juridique, un « a priori » sur leurs modes d'occupation sociale.

La notion même de recomposition des occupations de segments de parc indique nettement que l'objet de l'analyse doit être non seulement les transformations de l'habitat ou les transformations des ménages, mais aussi les modifications des relations entre les uns et les autres, des relations « habitat / habitants » qui associent types de parc et formes d'occupation.

Définir empiriquement une segmentation des fractions de parc identifiées par la nature des fonctions sociales d'accueil, observées dans l'enquête « mobilité », permet de révéler les éléments structurants de l'espace social des mobilités résidentielles locales. Cela autorise alors à interpréter les mouvements d'emménagement et de déménagement des différents ménages en se référant à cette identification des effets de contexte essentiels que constituent les occupations sociales des segments de parc. A ce titre, les zones de prix et les zones d'influence migratoire issues de l'analyse spatiale sont des catégories d'analyse essentielles dans la relation « habitat / habitant ».

L'espace social des mobilités résidentielles dans l'aire métropolitaine marseillaise



Le premier axe (axe des abscisses du plan factoriel) est très fortement influencé par l'effet de la taille des ménages : les ménages de personnes isolées (souvent jeunes) se situent à la gauche du plan, les couples sans enfant près du centre, les ménages de trois personnes à la droite du plan et, à l'extrémité droite, les ménages de quatre personnes et de cinq personnes et plus.

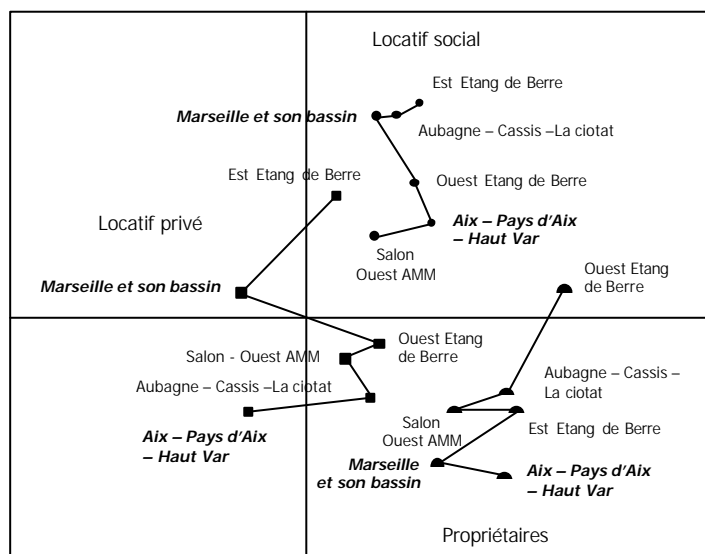
Le deuxième axe (axe des ordonnées du plan factoriel) met en évidence un deuxième élément structurant de l'espace social de la mobilité résidentielle : le pouvoir d'achat des ménages, exprimé par les quintiles de revenus par unité de consommation :

- les revenus les plus élevés sont en bas du plan factoriel, on les trouve à proximité des catégories socioprofessionnelles des « cadres et professions intellectuelles supérieures », ainsi que des « professions intermédiaires » ;
- les ménages au pouvoir d'achat modeste se retrouvent, à l'inverse, en haut du plan factoriel, proches des catégories des « employés » et « ouvriers ». Ces derniers, plus à droite, ont une position résidentielle marquée par leurs caractéristiques légèrement plus familiales que celles des employés ;
- la position décalée à gauche du premier quintile des revenus par unité de consommation traduit l'influence dans ce groupe des jeunes isolés qui se trouvent souvent dans la catégorie socio-professionnelle des « inactifs sans profession ».

HABITAT

Si l'on utilise la projection, sur le même plan factoriel, des statuts d'occupation selon les zones d'influence migratoire afin d'analyser leur position dans l'espace social des mobilités résidentielles, on constate que les segments de parc se regroupent plus en fonction des statuts d'occupation que de la proximité géographique.

Géographie et statuts d'occupation dans l'espace social des mobilités résidentielles de l'aire métropolitaine marseillaise



On constate que l'ensemble du secteur locatif social se trouve dans le quart nord-est du plan factoriel : le parc locatif social accueille des ménages relativement défavorisés et a une vocation familiale marquée. Le secteur social appartenant aux zones d'influence migratoire Bassin de l'est de l'Etang de Berre, Marseille - Bassin de Marseille, Bassin d'Aubagne - Cassis - La Ciotat apparaît nettement plus dévalorisé que le parc social des autres zones d'influence migratoire.

Le parc locatif privé apparaît plus hétérogène que le secteur locatif social. Il faut noter, en particulier, les positions singulières des parcs locatifs privés des zones d'influence migratoire Marseille - Bassin de Marseille et Aix - Pays d'Aix - Haut Var, qui accueillent des ménages en nombre bien plus restreint que le reste du secteur locatif privé. Du point de vue du revenu par unité de consommation, on retrouve, pour le secteur locatif privé, une hiérarchie proche de celle mise en évidence pour le secteur social. Les parcs locatifs privés de Marseille - Bassin de Marseille et du bassin de l'est de l'Etang de Berre - accueillent des ménages sensiblement plus défavorisés que la moyenne. Le reste du parc locatif privé occupe des positions plus basses, et relativement proches sur l'axe des ordonnées.

Les propriétaires occupent le quart sud-est du plan factoriel, à proximité des ménages de grande taille et au pouvoir d'achat relativement élevé. Les propriétaires de la zone d'influence migratoire Aix - Pays d'Aix - Haut-Var et Marseille - Bassin de Marseille se distinguent par un niveau de revenus bien plus élevé que le reste des propriétaires.

Une analyse plus détaillée par zone d'influence migratoire conduit à une segmentation en 45 « briques » du parc existant dans l'aire métropolitaine marseillaise.

Trajectoires résidentielles des ménages

Dans l'étape précédente, nous identifions des segmentations empiriques du parc rendant compte de la différenciation des fonctions sociales d'accueil des ménages mobiles.

Dans cette étape suivante, il s'agit d'analyser plus précisément le mouvement résidentiel lui-même, c'est-à-dire le couple « logement d'accueil - logement quitté », en recherchant notamment en quoi la situation initiale des ménages détermine leur « choix » de localisation et de segment de parc.

HABITAT

Les résultats présentés ici limitent l'analyse des trajectoires résidentielles à celle des mouvements observés pour les ménages permanents entre les zones d'influence migratoire.

L'analyse des zones d'influence migratoire successives des ménages mobiles fait nettement ressortir des phénomènes de filtrage ou de sélectivité dans les probabilités de mouvements entre zones. Les filtrages les plus importants s'observent pour les mouvements qui s'opèrent au sein de la même zone d'influence migratoire. A titre d'exemple, on cite ici la plus forte polarisation observée au sein de l'aire métropolitaine marseillaise, à savoir les mouvements au sein du bassin de l'est de l'Etang de Berre : la probabilité de rester dans cette zone est seize fois plus importante que la moyenne.

Indice de représentation	Zone d'influence migratoire actuelle						Total
	Marseille et bassin de Marseille	Aix - Pays d'Aix - Haut Var	Aubagne - Cassis - La Ciotat	Bassin est Etang de Berre	Bassin ouest Etang de Berre	Salon - Ouest AMM	
Zone d'influence migratoire précédente							
Nouveaux ménages	1,0	1,1	1,0	0,6	0,8	1,1	1,0
Marseille - bassin de Marseille	1,7	0,2	0,2	0,4	0,1	0,1	1,0
Aix - Pays d'Aix - Haut Var	0,2	3,8	0,5	0,4	0,1	0,2	1,0
Aubagne - Cassis - La Ciotat	0,2	0,1	12,7	0,6	0,0		1,0
Bassin est Etang de Berre	0,2	0,4	0,1	16,0	1,9	0,3	1,0
Bassin ouest Etang de Berre	0,1	0,1		0,7	13,4	0,6	1,0
Salon - Ouest AMM	0,1	0,4		0,5	0,4	10,5	1,0
Total	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0

L'indice de représentation est le ratio de l'effectif de la case (en % du total) rapporté au produit des pourcentages marginaux de ligne et de colonne. L'écart à 1 indique l'éloignement par rapport à l'hypothèse d'indépendance entre statut d'occupation passé et actuel.

Les analyses des trajectoires résidentielles au travers des segmentations de parc font apparaître des phénomènes de sélectivité encore plus distincts et plus contrastés.

Les analyses ainsi cumulées permettent de mettre en évidence le jeu des interactions entre les offres proposées par les différents segments de parc. Cette approche est fondée sur la dualité des trajectoires résidentielles et des mouvements de disponibilité d'offre :

- les mouvements résidentiels des ménages ne sont pas seulement déterminés par des facteurs socio-démographiques, qui expliquent en fait plus précisément le désir de mobilité et peuvent aboutir à une présence active de ménages comme demandeurs sur le marché de l'habitat. La mobilité effective n'a lieu que si cette demande coïncide avec une disponibilité d'offre dans un segment de parc souhaité ou accepté par le ménage. Ce constat fonde la nécessité d'une analyse orientée sur l'offre de logements et ses déterminants ;
- l'offre disponible dans chaque segment provient très majoritairement du parc existant et n'est rendue disponible que sous condition de la libération des logements du fait de mouvement de ménages qui les occupaient antérieurement. Les trajectoires résidentielles des ménages déterminent ainsi un système local d'interactions entre les disponibilités d'offre des segments de parc.

Effets de chaîne et outil de simulation

Comme il est décrit ci-dessus, l'étude des trajectoires résidentielles est naturellement prolongée par une analyse des interactions entre les différents segments de parc et leurs capacités d'accueil. Le premier enjeu est de décrire de manière quantitative les différents événements délimitant la vie des chaînes de vacance :

- facteurs de création de chaînes : construction, cohabitation, retraits du marché du logement,
- transferts de vacance entre segments de parc,
- facteurs d'arrêts de chaîne.

La formalisation de ces mécanismes des effets de chaîne sert à la mise au point d'outils de simulation des effets de modification du stock de logements sur les mobilités croisées entre segments de parc.

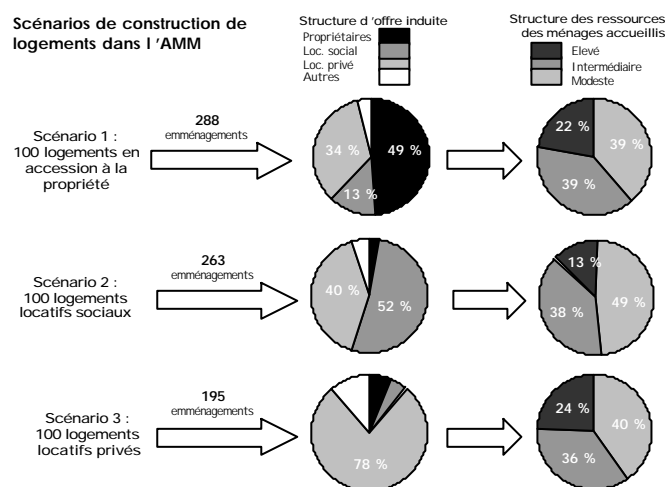
HABITAT

Ces outils de simulation permettent d'analyser concrètement les conséquences d'ensemble, du fait de leurs effets en chaîne sur les marchés de l'habitat dans l'aire métropolitaine marseillaise, de différents types de transformation du parc de logement :

- impact en chaîne de programmes de construction neuve, selon leur localisation et leur statut : locatif social, accession sociale, programmes privés en accession ou en location,
- impact de modifications du parc existant, par réhabilitation organisée, sous l'effet des modifications « spontanées » du parc privé,
- impact global.

Nous présentons ici l'analyse de trois scénarios contrastés de construction neuve supplémentaires sur l'AMM, correspondant tous à la livraison de 100 logements neufs. Il s'agit de scénarios d'accroissement de la construction :

- scénario 1 : 100 logements en accession à la propriété sur l'ensemble de l'AMM,
- scénario 2 : 100 logements locatifs sociaux sur l'ensemble de l'AMM,
- scénario 3 : 100 logements locatifs privés sur l'ensemble de l'AMM,



Les principaux résultats, concernant l'impact global de l'offre supplémentaire induite, sa structure par localisation et statut d'occupation, ainsi que le profil des nouveaux ménages ainsi accueillis sont explicités dans les schémas.

A travers ces trois exemples, nous montrons les indications qui résultent de la mobilisation successive de deux formes de modèles calibrés par l'OLAP :

- l'évaluation « quantitative » de l'offre globale rendue disponible ;
- l'évaluation « qualitative » du profil des nouveaux ménages accueillis. Ces indications supplémentaires permettent de rendre compte de la différenciation sociale importante entre des scénarios dont l'impact global pourrait paraître proche au premier examen.

Un outil d'évaluation au service des politiques régionales et locales de l'habitat

L'analyse des fonctions sociales d'accueil des différents segments de parc met en avant les disparités qui coexistent au sein du parc immobilier de l'aire métropolitaine marseillaise.

L'identification des segmentations empiriques souligne les éléments structurants de la recomposition des relations « habitat / habitants » qui se concrétisent à l'occasion de la mobilité des ménages.

Cette analyse est naturellement prolongée par la mise en évidence du système d'interactions entre les capacités d'offre des différentes fractions du parc local, qui autorise la reconstruction complète du jeu des effets cumulés des chaînes de vacance. La formalisation des effets de chaîne a permis de mettre au point un modèle de simulation de l'incidence de la modification du stock de logements et de mesurer ainsi l'impact « ex ante » de politiques locales de l'habitat dans l'aire métropolitaine marseillaise.



HABITAT

La démarche partenariale sur l'habitat dans l'AMM ne se limitait pas à la commande d'une étude ponctuelle mais fixait au contraire à celle-ci des objectifs inscrits dans la durée :

- définir un socle de connaissance, constituant une base durable pour asseoir et consolider la définition et le pilotage des programmes locaux de l'habitat ;
- mettre au point un outil d'évaluation prospective des politiques locales de l'habitat.

Il importe tout à la fois de pleinement utiliser les enseignements de telles simulations, et de ne pas se laisser abuser par leur précision purement quantitative. La modélisation des marchés dans l'aire métropolitaine marseillaise mise au point par l'OLAP offre cet avantage essentiel de restituer, de manière rapide et maniable, l'impact global en chaîne d'une modification de l'offre sur l'ensemble des mouvements résidentiels, tel qu'il est prévisible au regard des mécanismes structurels de fonctionnement des marchés locaux observés en 1999. Evidemment, des interventions politiques majeures comme des chocs économiques peuvent infléchir ces mécanismes et conduire à des écarts avec les simulations entreprises.

Mais, plus fondamentalement, l'évaluation des mouvements résidentiels découlant d'un scénario de politique locale ne se résume pas à un indicateur global et synthétique, tel que le nombre total de mouvements résidentiels engendrés : on pourra, au contraire, discerner ses effets sur l'offre dans chaque segment de parc, voire même sur chaque forme de trajectoire résidentielle des ménages. L'évaluation socio-économique mérite ainsi de dépasser un critère quantitatif d'apparence synthétique pour s'interroger sur l'impact de scénarios de politiques de l'habitat sur les différentes catégories de ménages présents sur les marchés de l'habitat de l'aire métropolitaine marseillaise.

Enfin, le recours à cet outil d'évaluation prospective, loin de proposer une « schématisation » abstraite de la réalité, devrait susciter ou stimuler la réflexion sur les conditions institutionnelles, financières et d'accompagnement social, susceptibles de nourrir les politiques de l'habitat et d'aboutir concrètement aux objectifs attendus sur les conditions de logement des différentes catégories de ménages.

Perspectives d'évaluation des politiques locales de l'habitat et des politiques urbaines dans l'AMM

L'étude et la mise au point de cet outil d'évaluation prospective ne sont finalement que la phase initiale d'une mobilisation partenariale prolongée qui reste à développer, pérenniser et élargir autour des trois axes suivants.

En premier lieu, il importe de développer l'utilisation partenariale de l'outil d'évaluation prospective pour éclairer la définition et la conduite des programmes locaux de l'habitat. L'émergence de ce type d'outil nouveau ouvre des perspectives innovantes pour les partenaires associés à la démarche « habitat » à l'échelle de l'AMM. Dès lors, de nombreuses attentes s'expriment, certaines relevant directement des potentialités des modèles mis au point conformément au cahier des charges initialement défini par les partenaires, d'autres pouvant être envisagées comme étapes ultérieures de la mobilisation des données très riches collectées à l'échelle de l'AMM.

Il convient également de pérenniser l'analyse des mécanismes de régulation des marchés locaux de l'habitat et des dynamiques urbaines. Le coût de collecte ne permettant pas de reproduire à courte échéance une enquête « mobilité », il importe de structurer la mobilisation des sources administratives fiscales ou censitaires disponibles, pour consolider et pérenniser l'analyse du système local de l'habitat. On pense ici à une mobilisation du recensement 1999 et des fichiers FILOCOM selon la même méthodologie de construction des relations « habitat/habitants », ainsi qu'à des exploitations économétriques de données sur les loyers d'emménagement en secteur locatif privé, ou de données sur les prix de vente, qui permettraient de détecter les inflexions des hiérarchies spatiales des prix.

Enfin, il importe d'élargir l'analyse au système urbain, afin de développer une nouvelle cohérence des politiques urbaines, de transports et d'habitat. ■