

LES MARCHÉS DE L'HABITAT ET LA MOBILITÉ RÉSIDEN- TIELLE : de l'innovation dans la forme d'observation au renouvellement des modes d'analyse des marchés de l'habitat

Benoît FILIPPI

En règle générale, l'observateur des marchés de l'immobilier d'habitation ne dispose pas, ni à l'échelle nationale ni sur le plan local, d'une connaissance des flux annuels d'emménagements et de déménagements intervenus dans le parc de logements. Ces flux constituent pourtant une composante décisive des marchés du logement, parmi lesquels on distingue trois grandes catégories :

- un marché de la production (construction neuve décrite par SICLONE, réhabilitation et gros entretien),
- un marché des mutations de propriété (aujourd'hui décrit par EXISTAN),
- un marché de l'occupation du logement, les échanges correspondant ici aux mobilités des ménages ou aux transformations des conditions d'occupation des parcs.

L'observation et l'analyse du fonctionnement des marchés de l'habitat est naturellement une priorité des pouvoirs publics, locaux et nationaux, dès lors qu'ils assignent pour objectif aux politiques de l'habitat de corriger ou circonscrire les déséquilibres entre l'offre et la demande sur ces marchés.

Présentation de quelques résultats de « l'enquête- mobilité 1995 »

L'observation des flux d'emménagements recouvre, par définition, l'ensemble des modifications d'occupation du logement mais permet par la même occasion de décrire les effets de la construction comme de la réhabilitation, tels qu'ils sont perçus au stade de l'affectation des locaux produits, tout comme la part -très majoritaire- des acquisitions réalisées en vue d'une occupation personnelle. C'est pour remédier à cette absence de vision d'ensemble du fonctionnement des marchés du logement¹ qu'a été réalisée « l'enquête-mobilité 1995 », mise en oeuvre par l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP), pour le compte de la direction de l'habitat et de la construction et d'un ensemble de commanditaires locaux ou nationaux.

Menée auprès d'un échantillon de 20 000 ménages mobiles, tiré à partir des nouveaux branchements de compteurs EDF² mis en service en 1994, elle assure tout à la fois une observation, à l'échelle nationale, de la mobilité résidentielle et la représentation spécifique de sites particuliers³, locaux ou régionaux.

La formation « Équipement Urbanisme Logement » du CNIS, prenant connaissance en 1997 des résultats de cette enquête et constatant l'intérêt des informations ainsi recueillies sur le fonctionnement des marchés du logement au niveau de bassins d'habitat, a souhaité « que cette approche soit prolongée à l'avenir sur la base de partenariats locaux, afin de mieux appréhender la dynamique des processus de mobilité, en particulier dans les agglomérations importantes et dans les zones à marchés tendus ».

Le flux des emménagements annuels

Quelque 2 500 000 ménages se sont nouvellement installés en 1994 dans leur logement, ce qui correspond à un taux de mobilité de 11,5 %. Les mises en service de constructions neuves, qui accueillent à peu près un ménage nouvellement installé sur huit, ne satisfont donc directement qu'une fraction réduite de la mobilité résidentielle. L'importance décisive des flux dans l'habitat existant

¹ En acquisition ou en location. Echappent toutefois à l'observation les acquisitions par les investisseurs, tandis que les mouvements sur les résidences secondaires, incluses dans la base de sondage, ne sont pas systématiquement exploités.

² Le recours à cette base de sondage originale a été validé par le CNIS et autorisé par la CNIL. Elle a l'avantage considérable de permettre, à budget d'enquête donné, une représentation directe d'un flux stratégique pour l'analyse du marché du logement qui ne concerne chaque année qu'un ménage sur huit.

³ L'Île-de-France, les agglomérations de Brest, Toulouse, Rennes, Saint-Etienne et le bassin minier du Douaisis.



HABITAT

confirme l'intérêt stratégique d'une observation globale du marché du logement : ce sont ainsi très largement les facteurs démographiques et sociaux de la mobilité qui structurent l'offre en déterminant la mise sur le marché des logements.

	Les ménages mobiles en 1994 (mobilité 1995)	Ensemble des ménages (ENL92)
Effectif	2 494 000	22 130 000
Surface (m ²)	68	86
Age du chef de ménage	34	50
Nombre de personnes	2,2	2,5
Dépense de logement (F/mois)*	2 320	1 440
Dépense de logement (F/m ² /mois)*	34	17
Revenu annuel (F)	128 100	150 600
Revenu par Unité de Consommation (U.C.)	72 900	76 140
Taux d'effort brut (%)	21,7	11,5
Taux d'effort net (%)	18,3	10,2

* Hors charges

Une première comparaison des ménages mobiles avec l'ensemble des ménages situe l'ampleur des écarts, selon une typologie déjà bien connue : plus jeunes que la moyenne, ils occupent des logements en général plus petits mais leur dépense en logement s'avère importante, surtout si on la rapporte à la surface occupée ou aux revenus des ménages.

Les disparités de revenus comme de conditions de logement sont très fortes entre les ménages mobiles qui, pour certains, se constituent et occupent un logement autonome pour la première fois, tandis que d'autres changent de région ou de ville pour s'adapter au déroulement de leur cursus professionnel.

Mouvements migratoires et trajectoires résidentielles à l'échelle des marchés locaux du logement

L'observation de la mobilité annuelle mesure en même temps les flux migratoires aux différentes échelles du territoire national⁴. L'approche adoptée ici croise une vision de la migration entre zones géographiques avec une analyse simultanée du fonctionnement des marchés du logement et des transformations affectant les ménages lors de leur changement de résidence⁵.

	Ménages déjà constitués		Ménage « nouveau »	Ensemble
	Migration	Changement de logement à l'échelle locale	Première décohabitation	
Mobilité au sein de l'unité urbaine				
Effectif (%)		85	15	100
Age du chef de ménage		36	26	34
Nombre de personnes		2,4	1,7	2,3
Revenu/U.C.		72 600	65 100	71 700
Changement d'unité urbaine dans la même grande région⁷				
Effectif (%)	68,8		31,2	100
Age du chef de ménage	35		24	32
Nombre de personnes	2,4		1,5	2,1
Revenu/U.C.	73 800		57 100	69 700
Migration de grande distance				
Effectif (%)	77,8		22,2	100
Age du chef de ménage	36		24	33
Nombre de personnes	2,3		1,4	2,1
Revenu/U.C.	84 400		63 300	80 900
Ensemble				
Effectif	748 000	1 247 000	499 000	2 494 000
Age du chef de ménage	36	36	25	34
Nombre de personnes	2,3	2,4	1,5	2,2
Revenu/U.C.	78 900	72 600	62 100	72 900

⁴ Par nature, on observe finement les flux qui s'expriment à l'échelle de la métropole, mais on ne dispose pas directement d'une mesure des sorties du territoire national.

⁵ Les analyses habituellement menées sur les mouvements résidentiels, à partir des recensements ou de l'enquête-emploi, se limitent le plus souvent aux migrations entre communes, régions ou départements, mais sans s'intéresser aux mouvements internes aux agglomérations. De leur côté, les analyses dérivées de l'enquête-logement de l'INSEE ne distinguent généralement pas les échelles de distances parcourues et repèrent mal les transformations ou les recompositions des ménages mobiles : décohabitation parentale, mais aussi séparations, cohabitations, couples recomposés, etc.

HABITAT

L'enquête met en évidence des différences entre les ménages mobiles, selon l'éloignement de leur lieu de résidence précédent parcourue et selon qu'il s'agit ou non d'une première installation à titre indépendant.

- 20 % des ménages nouvellement installés dans leur logement sont 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. Dans un peu plus de la moitié des cas, les décohabitations coïncident avec une migration, soit d'une région à une autre, soit vers une autre unité urbaine.

- 30 % des ménages mobiles sont des ménages permanents⁶ qui ont migré sur une plus ou moins longue distance. La moitié d'entre eux change d'unité urbaine ou de marché du logement au sein de la même région⁷.

- A l'inverse, la moitié des ménages mobiles sont des ménages permanents qui modifient leurs conditions de logement, tout en restant au sein de la même unité urbaine⁸.

- Globalement, près de 60 % des ménages mobiles restent dans le même marché local du logement. L'analyse des motivations des mouvements résidentiels confirme la pertinence de cette 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.

	Raison du déménagement (%)				Ensemble
	Professionnelle	Logement	Famille	Autre	
Mobilité au sein de l'unité urbaine	10	39	27	24	100
Changement d'unité urbaine dans la même grande région	46	15	21	18	100
Migration de grande distance	63	8	14	15	100
Ensemble	28	28	23	21	100

Ces résultats mettent nettement en évidence un phénomène de structuration locale⁹ des marchés du logement : c'est à cette échelle géographique de bassin d'habitat que se concrétise le rôle des différents segments de parc et son impact sur les trajectoires résidentielles, ainsi que les interrelations qui en découlent entre les capacités d'offre des différents segments de parc dans le marché local du logement. Ces différences des comportements résidentiels permettent de délimiter empiriquement la consistance des aires de marchés locaux : si la ZPIU apparaît comme une zone trop étendue dans cette préoccupation, le découpage en aires urbaines, ou à défaut en unités urbaines, offre une représentation nationale satisfaisante des marchés locaux de l'habitat.

Une fois identifiée l'échelle géographique pertinente pour différencier la nature des mobilités résidentielles, la compréhension des enjeux de ces mouvements incite à une caractérisation plus fine des ménages qui dépasse la simple distinction entre « décohabitants juvéniles » et « ménages permanents ».

Alors qu'il ne ressort pas de corrélation univoque entre l'âge et la distance parcourue lors d'une mobilité, un découpage plus fin fait apparaître plusieurs traits distinctifs :

- si la première installation à titre autonome d'un jeune célibataire donne lieu très

⁶ Dont le chef de ménage habitait déjà à titre autonome, comme chef de ménage ou comme conjoint, son logement précédent.

⁷ Dans ce compte rendu, on entend par régions les neuf « zones d'études et d'aménagement du territoire » ou régions d'aménagement, qui regroupent les 22 régions administratives.

⁸ La même unité urbaine stricto sensu ou le même département pour les communes rurales.

⁹ Nos travaux préliminaires indiquent une plus grande pertinence dans cette approche de l'unité urbaine que de la ZPIU, mais on visera ultérieurement à prendre en compte les « aires urbaines » récemment mises au point à l'INSEE.

HABITAT

souvent à une migration (pour la réalisation d'études ou l'obtention d'un premier emploi), les mobilités ultérieures de jeunes célibataires se font plus souvent que la moyenne dans le même bassin d'habitat ;

- les jeunes couples nouvellement formés ont une probabilité de migrer dans la même région plus grande que la moyenne, tandis que les familles monoparentales expriment le plus fort besoin d'enracinement local ;

- parmi les retraités et personnes âgées mobiles, la part de ceux qui migrent n'est pas plus forte que la moyenne mais ils ont alors tendance à faire des migrations de longue distance. Les mouvements dans l'agglomération comme le « retour au centre » paraissent aussi importants que les tendances connues de retour au pays ou d'héliotropisme des retraités.

Cycle de vie et trajectoires résidentielles des ménages

Sous l'effet de taux de mobilité très différents selon les statuts d'occupation, le parc d'accueil des ménages mobiles s'écarte sensiblement du parc total :

- le secteur locatif privé est fortement sur-représenté : il manifeste sa fonction d'accueil et de transit en abritant à lui seul la moitié des ménages mobiles (soit 2,8 fois son poids dans le stock) ;

- le parc en propriété est faiblement représenté, le taux d'emménagement y étant de moitié inférieur à celui du parc dans son ensemble. Les ménages mobiles propriétaires de leur nouveau logement sont essentiellement des accédants ;

- le parc social¹⁰ accueille environ le cinquième des ménages mobiles, soit à peu près sa part dans le parc total, mais beaucoup moins que sa part dans le parc locatif ;

- les meublés et logements en sous-location constituent un parc d'accueil de ménages hyper-mobiles (taux de mobilité dépassant les 40 % par an).

Le recours à ces différentes fractions du parc est fortement contrasté selon la position des ménages mobiles dans le cycle de vie et la taille des logements disponibles.

• Les **jeunes décohabitants** emménagent trois fois sur cinq comme locataires du secteur privé, même si l'accès à ce parc se traduit alors par des taux d'effort importants. Mais -trait caractéristique de cette catégorie de ménages- plus du quart d'entre eux sont logés dans un parc « marginal » : meublés, sous-locations et plus occasionnellement logements gratuits mis à disposition par la famille. Un sur dix accède directement à un logement social.

• Les **autres jeunes célibataires mobiles** et les **jeunes couples nouvellement formés** sont les plus fortement représentés dans le locatif privé : ils apparaissent comme la clientèle naturelle des petits logements de ce parc. Si les jeunes célibataires ont encore recours pour un cinquième d'entre eux au parc des meublés et sous-locations, ce n'est plus le cas que d'un couple sur dix.

• Pratiquement absente chez les jeunes sans enfant, l'accession à la propriété est au contraire le mode d'occupation dominant des **couples avec enfant(s)** : 1/3 sont en accession (soit 2,6 fois plus que la moyenne) ; la propriété sans crédits concerne 8 % des couples mobiles avec grands enfants.

• Les **familles monoparentales** sont très fréquemment locataires, à plus de 40% en HLM (soit plus de deux fois plus que la moyenne des ménages mobiles) et à 40 % en locatif privé. L'accession à la propriété ne touche que moins de 10 % d'entre elles.

• Les **ménages d'isolés d'âge moyen** se distinguent des autres ménages de leur âge par la fréquence du statut de locataire, plus particulièrement dans le locatif privé, et dans ses logements les plus valorisés.

Les **retraités et ménages âgés** mobiles sont pour près de 30 % en propriété, trois fois sur quatre sans recours au crédit. Pour autant, 40 % sont en locatif privé et 22 % en logement social. On observe d'ailleurs que la proportion des emménagements en propriété occupante atteint son maximum dans la tranche des 50 à 65 ans et régresse modérément pour les ménages âgés, confirmant ainsi « l'hypothèse du cycle de vie » formulée par certains économistes.

¹⁰ HLM et social non HLM confondus.



HABITAT

Polarisation des trajectoires résidentielles et processus de filtrages

Trajectoires résidentielles moyennes observées lors de mobilités internes à la même unité urbaine et filtrages dans les cursus résidentiels

Précédent statut		Statut actuel					Ensemble
		Propriétaire	Locataire secteur social	Locataire secteur privé	Locataire en meublé, sous-locataire	Logé gratuit	
Nouveaux ménages	% du flux total	3,8	7	20,7	3,7	2,9	38
	Indice de représentation	0,58	0,94	1,08	1,54	1,16	1
Migrants	% du flux total	4,7	3,2	11,7	1,1	1,6	22,1
	Indice de représentation	1,21	0,74	1,05	0,78	1,04	1
Propriétaire	% du flux total	2,3	0,5	1,1	0,1	0,9	4,1
	Indice de représentation	3,27	0,62	0,55	2,17	3,02	1
Locataire secteur social	% du flux total	1,6	3,9	2	0,1	0,2	7,8
	Indice de représentation	1,16	2,54	0,51	0,26	0,39	1
Locataire secteur privé	% du flux total	4,7	4,9	13,7	1,1	0,9	25,1
	Indice de représentation	1,07	0,98	1,08	0,72	0,53	1
Locataire en meublé, sous-locataire	% du flux total	0	0,1	0,4	0,1	0,1	0,7
	Indice de représentation	0,3	0,54	1,13	3,34	1,07	1
Logé gratuit	% du flux total	0,3	0,2	0,7	0,1	1	2,1
	Indice de représentation	0,82	0,45	0,61	0,51	6,61	1
Ensemble	% du flux total	17,4	19,7	50,1	6,2	6,6	100
	Indice de représentation	1	1	1	1	1	1

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. Exemple : les nouveaux ménages représentent 3,8 % des ménages mobiles propriétaires, ce qui correspond à une proportion de propriétaires inférieure à la moyenne des ménages mobiles : de 42 % car $0,58 = 0,038 / (0,174 \times 0,38)$.

L'analyse des trajectoires résidentielles, notamment observées à l'échelle des mouvements internes à un même marché local, doit s'efforcer de prendre appui sur les principaux facteurs d'arbitrages des ménages :

- statut d'occupation,
- localisation des logements successifs, différenciés par les caractéristiques socio-économiques d'occupation du voisinage et par leur appartenance à des « zones de prix »¹¹,
- caractéristiques du service logement (taille, surface, type...).

Mais une approche simplifiée, limitée à la seule succession des statuts d'occupation, permet néanmoins de vérifier, à partir de l'observation de mouvements résidentiels très récents, la validité de la notion de cursus résidentiel mise en évidence par les démographes à partir d'éléments observés sur longue période¹².

La sélectivité des probabilités de mouvements entre segments de marché s'exprime plus fortement pour les mouvements internes à une même unité urbaine mais on constate encore une « rémanence » des statuts précédents dans les cas de migrations. Ainsi, on note par exemple que la probabilité d'emménager comme propriétaire est 3,3 fois plus grande que la moyenne lorsqu'on était déjà propriétaire de son logement précédent, dans le même marché local, et 2,9 fois plus grande si on analyse tous les ménages antérieurement propriétaires sans distinction de provenance géographique.

Cette probabilité d'emménagement comme propriétaire est un peu supérieure à la moyenne lorsqu'on quitte un logement social, très légèrement supérieure à la moyenne lorsqu'on quitte le secteur locatif privé et réduite de presque de moitié lorsque le ménage vient de se constituer. L'emménagement en parc social est nettement plus facile pour les mutations internes des ménages déjà locataires de ce parc, et plus difficile pour les migrants et pour les ménages (souvent jeunes et de petite taille) en meublés et sous-locations.

Au total, la sélectivité de ces probabilités de mouvements et la fréquence des séquences observées font apparaître une hiérarchisation des statuts d'occupation. Le cursus résidentiel dominant qui se dégage empiriquement de ces flux à l'échelle nationale se rapproche quelque peu du schéma classique de promotion résidentielle :

- en début de cursus : le logement « marginal » ;

¹¹ Les localisations des logements actuels et précédents sont décrites selon la typologie communale établie par N. Tabard à l'INSEE, sur la base d'analyses socio-économiques d'occupation du RGP90. L'OLAP a mis au point des « zones de prix » sur chacun des sites concernés ainsi que sur l'ensemble du territoire.

¹² Les travaux les plus aboutis dans ce domaine sont dérivés d'enquêtes rétrospectives comme « l'INED 3B », mais qui par construction ne concernent qu'une strate d'âge en fin de cursus. Il en résulte que, dans cette forme d'exploitation, l'analyse des conditions d'accès au logement des personnes de trente ans répercute des conditions anciennes de fonctionnement des marchés du logement (il y a trente ou quarante ans).

HABITAT

- en position intermédiaire : le secteur locatif, privé ou social ;
- en aboutissement du cursus : l'accession à la propriété.

Mais les positions observées des secteurs locatifs privés et sociaux sont moins clairement différenciées et les facteurs de localisation ou de type de logements peuvent en modifier considérablement la signification.

**Des modes
spécifiques
de régulation
différencient
les marchés
locaux de l'habitat**

L'analyse des trajectoires résidentielles des ménages ne peut se limiter à l'approche désincarnée de classifications statistiques aussi générales que les statuts d'occupation ou la taille d'unité urbaine. Il importe de tenir compte :

- des hiérarchies de prix internes au bassin d'habitat, entre zones ou quartiers et entre segments de parc ;
 - des fonctions sociales tenues par chaque type de logement qui peuvent se différencier selon l'unité urbaine ;
- soit autant de facteurs ressortant des contextes de fonctionnement des marchés locaux de l'habitat.

Inversement, la structure des mouvements résidentiels entre segments d'un bassin d'habitat retrace *ipso facto* les mécanismes de transfert de « disponibilité d'offre » entre les logements concernés et aboutit, par le jeu des effets cumulés des chaînes de vacance, à un système d'interactions entre les capacités d'offre des différentes fractions du parc local. Leur accessibilité financière, leurs fonctions sociales et les interrelations entre leurs potentiels d'accueil sont autant d'aspects dont « l'enquête-mobilité 1995 » met en lumière les liaisons multiples et qui caractérisent des modes de fonctionnement des marchés locaux de l'habitat.

Mais les analyses socio-économiques de l'habitat conduites à l'échelle nationale souffrent du fait que le découpage traditionnel selon la taille d'unité urbaine n'a en fait qu'un très faible pouvoir discriminant, hors des deux extrêmes de l'agglomération parisienne et des communes rurales. Ainsi, une analyse économétrique des loyers acquittés par les ménages mobiles dans le secteur locatif privé détecte des écarts de prix « toutes choses égales par ailleurs » de l'ordre de 1 à 3,5 sous l'effet de la seule localisation, alors que l'impact sur les prix du découpage classique selon la taille des unités urbaines (hors agglomération parisienne) s'avère, lui, quasiment nul.

« Zones de prix » et modes de régulation des marchés locaux de l'habitat

	Prix d'achat (F/m ²)	Loyers privés (F/m ²)	Loyers secteur social (F/m ²)	% des mobiles en secteur social	% des mobiles en locatif privé	débuts de cursus en parc social* (%)	
Agglomération parisienne	11 980	73	30	20	48	16	
Autres unités urbaines	marchés « élevés »	7 065	46	25	16	56	12
	marchés « moyens »	5 890	37	25	22	52	21
	marchés « faibles »	4 680	29	24	25	47	27
Communes rurales	4 900	26	23	13	44	17	

* Proportion de nouveaux ménages qui débutent leur itinéraire résidentiel en parc social.

L'OLAP a entrepris une analyse économétrique des prix établie à partir de 118 zones élémentaires¹³ et en a dérivé une première typologie « économique » en cinq postes des unités urbaines, construite pour maintenir une bonne capacité explicative des prix tout en conservant la distinction de l'agglomération parisienne et des communes rurales.

Cette typologie fait apparaître clairement la dispersion des prix de marché : l'écart de niveau de prix (en F/m²) entre les agglomérations de province à marchés élevés et faibles dépasse 50% tant pour les loyers privés que pour les valeurs d'acquisitions. Mais cette typologie des agglomérations fait aussi apparaître des différences importantes dans les parts relatives des parc locatifs sociaux et privés dans l'accueil de la mobilité. Le rôle du parc social, qui croît entre les marchés élevés, moyens et faibles, résulte des taux de mobilité différentiels dans ces parcs, puisque le parc social représente une part analogue du stock total de logements de ces trois types d'agglomérations. Plus largement, chacun de ces marchés correspond tout à la fois à une forme particulière de

¹³ Outre les zones de prix issues de travaux spécifiques sur les sites suréchantillonnés, le territoire national a été partitionné en tenant compte d'un ensemble de facteurs explicatifs des niveaux de prix, sans en admettre de hiérarchisation *a priori* : typologie d'occupation socio-économique des communes de N. Tabard, taille d'unité urbaine, localisation régionale ou départementale reflétant les aspects d'héliotropisme comme de dynamisme économique local.

HABITAT

relation habitat/habitant ou de répartition des fonctions sociales des segments de parc, et à une structure spécifique des trajectoires résidentielles et des mécanismes en chaîne des disponibilités d'offre.

Dans le groupe des marchés « élevés », on trouve notamment les agglomérations de Nice, Cannes, Toulouse, Montpellier, Lyon, Rennes, Grenoble. Parmi les marchés intermédiaires, on trouve Nantes, Marseille, Bordeaux, Angers, Nancy, alors que des agglomérations de plus de 100 000 habitants comme Saint-Etienne, Lens, Douai, Valenciennes figurent parmi les marchés « faibles ».

Ensemble des résidences principales et parc accueillant la mobilité, selon le type de marché local et le statut d'occupation

	Propriétaire	Locataire du secteur social*	Locataire du secteur privé**	Locataire en meublé, sous-locataire	Logé gratuitement	Ensemble***
Agglomération parisienne						
Effectif (en milliers)	1 548	971	980	104	273	3 876
Part du parc total (en %)	39,9	25,1	25,3	2,7	7	100
Taux annuel de mobilité (en %)*	4,3	9,7	22,9	35,9	17	12,1
Part des ménages mobiles (en %)	14,2	20,1	47,9	8	9,9	100
Agglomération des marchés élevés						
Effectif (en milliers)	1 547	673	803	73	172	3 336
Part du parc total (en %)	46,4	20,2	24,1	2,2	5,2	100
Taux annuel de mobilité (en %)*	5	11,4	33,9	53,5	12,3	14,6
Part des ménages mobiles (en %)	16	15,8	55,8	8	4,4	100
Agglomération des marchés moyens						
Effectif (en milliers)	3 069	1 290	1 367	103	388	6 328
Part du parc total (en %)	48,5	20,4	21,6	1,6	6,1	100
Taux annuel de mobilité (en %)*	4,3	14,7	33	54,4	11,4	13,8
Part des ménages mobiles (en %)	15,2	21,7	51,7	6,3	5,1	100
Agglomération des marchés faibles						
Effectif (en milliers)	1 560	575	517	29	211	2 939
Part du parc total (en %)	53,1	19,6	17,6	1	7,2	100
% en colonne	13,1	15,2	12,5	8,6	13,7	13,5
Taux annuel de mobilité (en %)*	3,4	14,8	30,3	48,8	12,3	11,4
Part des ménages mobiles (en %)	15,8	25,4	46,8	4,2	7,8	100
Agglomération des communes rurales						
Effectif (en milliers)	3 987	223	629	29	424	5 293
Part du parc total (en %)	75,3	4,2	11,9	0,6	8	100
Taux annuel de mobilité (en %)*	2,6	19,9	23	33,3	6	6,2
Part des ménages mobiles (en %)	31,8	13,4	44	3	7,8	100
Ensemble						
Effectif (en milliers)	11 913	3 775	4 561	339	1 488	22 076
Part du parc total (en %)	54	17,1	20,7	1,5	6,7	100
Taux annuel de mobilité (en %)*	3,6	13	27,4	46	11	11,3
Part des ménages mobiles (en %)						

*HLM et social non HLM

**Y compris loi de 1948

***Ne sont pas compris les fermiers

****Rapport des effectifs d'emménagements observés dans l'enquête mobilité 1995 au parc total correspondant lors de l'Enquête Nationale sur le Logement 1992

Cette présentation rapide de résultats nationaux de l'enquête-mobilité 1995 met en évidence le changement de perspective qu'autorisent de nouvelles formes d'analyse des marchés de l'habitat :

- la distinction des échelles de distance parcourues lors de la mobilité et la structuration locale des comportements résidentiels comme des facteurs de formation de l'offre disponible ;
- la différenciation des types de fonctionnement des marchés du logement, tenant compte des contrastes entre les prix des fractions de parc, de leur degré d'accessibilité et des configurations socio-démographiques qui influencent les trajectoires résidentielles.

Cette nouvelle forme de lecture tend à estomper quelque peu la division courante entre approche nationale, gommant toute forme d'explicitation des contextes locaux, et approches locales alors enfermées dans des descriptions monographiques. La mise en évidence des modes de régulation différenciés des marchés locaux de l'habitat apporte des éclairages nouveaux sur l'articulation entre échelles nationale et locale, la connaissance statistique et l'analyse de contextes, la détection des dysfonctionnements des marchés du logement et des exclusions, comme la programmation et la conduite de politiques de l'habitat, à la fois locales et nationales.

Les potentialités de renouvellement des modes d'analyse dans ce domaine des marchés locaux de l'habitat apparaissent nettement pour les lieux d'enquête



HABITAT

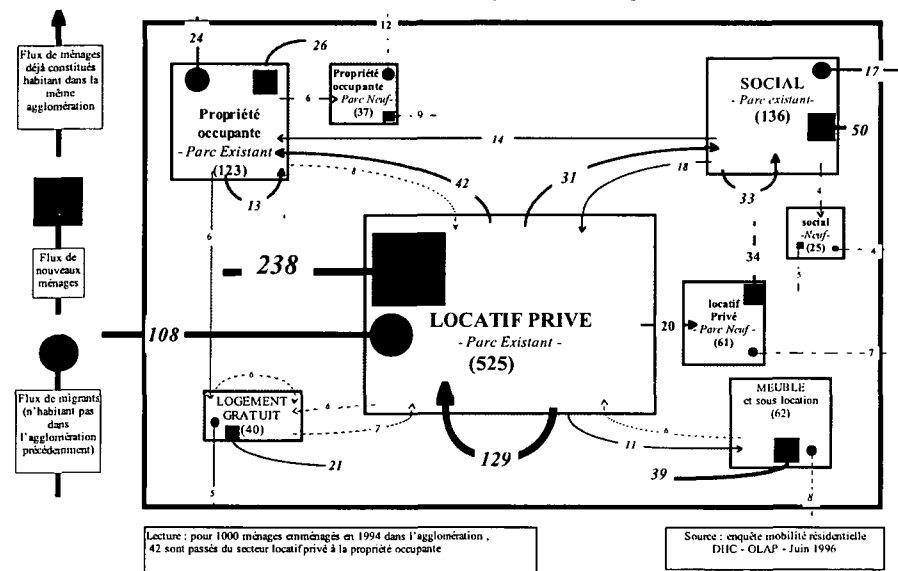
suréchantillonnée en 1995. La disponibilité d'informations statistiques de qualité à l'échelle où s'opèrent les principaux arbitrages résidentiels des ménages offre une consistance inédite aux concepts habituellement évoqués à titre théorique par la socio-économie de l'habitat :

- distinction de zones de prix à l'échelle infra-communale, ce qui permet de mettre en évidence les relations entre ségrégation sociale et accessibilité financière des segments de parc finement localisé ;
- construction de segmentations explicitant les contrastes des fonctions sociales d'accueil des différentes localisations et des différents parcs ;
- polarisation des trajectoires résidentielles combinant l'analyse des statuts d'occupation, des localisations, des tailles et du standing des logements ;
- mécanismes de formation de l'offre disponible, analyse des effets de chaînes et interactions entre disponibilités d'offre des différents segments de parc.

Ces analyses locales des marchés de l'habitat ont permis de mettre au point des outils de simulation des marchés locaux du logement, évaluant l'impact de scénarios de politiques locales de l'habitat, pour plusieurs lieux d'enquête suréchantillonnée lors de l'enquête-mobilité 1995.

A terme, le recours au plan national à une typologie des marchés locaux et de leurs modes de régulation pourrait également ouvrir la perspective d'outils d'évaluation de politiques nationales de l'habitat.

Principaux flux d'emménagements en 1994 dans une agglomération à marché élevé
Effectifs des différents mouvements pour 1000 emménagements



Principaux flux d'emménagements en 1994 dans une agglomération à marché faible
Effectifs des différents mouvements pour 1000 emménagements

