

Les changements de résidence : entre contraintes familiales et professionnelles

Thierry Debrand, Claude Taffin*

La mobilité résidentielle des ménages est fonction de l'âge, du niveau de formation, du type de famille, du statut professionnel et des caractéristiques du logement. Ainsi, le nombre des déménagements diminue avec l'âge. La mobilité de courte distance est plutôt liée aux modifications de la structure familiale alors que la mobilité de longue distance est plus souvent associée à des changements professionnels. Le taux de mobilité augmente avec la taille des unités urbaines et il est inférieur à la moyenne, à caractéristiques équivalentes, pour les ménages qui habitent en zones urbaines sensibles.

Les ménages sont, par essence, plus mobiles que les emplois et les logements. De plus, ils n'ont pas, le plus souvent, le pouvoir de choisir leur lieu de travail. C'est donc souvent la mobilité résidentielle qui réalise l'adéquation (ou le compromis) entre leurs souhaits ou possibilités en matière d'habitat et la localisation du logement, par rapport à celle de leur(s) emploi(s).

Au regard des enjeux de la mobilité résidentielle, il est nécessaire de distinguer deux types de mobilité, aux déterminants explicatifs différents : la mobilité de courte distance et la mobilité de longue distance.

Cet article présente l'étude, à partir de la dernière enquête *Logement* réalisée en 2002 (*encadré 1*), des facteurs explicatifs de la mobilité des ménages en dis-

tinguant la mobilité intradépartementale dite de courte distance et la mobilité interdépartementale considérée comme de longue distance. Cette enquête a posé des questions précises qui permettent notamment de mesurer l'impact des changements de composition du ménage et des conditions de l'emploi sur la mobilité. Dans un premier temps, les différences de comportement selon les caractéristiques du

* Thierry Debrand, économiste à l'Institut de Recherche et de Documentation en Économie de la Santé (Irdes), travaillait à l'Union sociale pour l'habitat lors de la rédaction de l'article et Claude Taffin est Directeur des études économiques et financières de l'Union sociale pour l'habitat (USH).

ménage et de son logement au moment de l'enquête sont décrites pour répondre aux questions « qui déménage ? » et « où ? ». Dans un deuxième temps, le recours à des méthodes économétriques permet d'analyser les facteurs explicatifs de la mobilité de courte distance et de longue distance.

Le taux de mobilité diminue avec l'âge

Sur la période 1997-2001, un quart des ménages permanents a changé de logement, dont 70 % à l'intérieur du même département (encadré 1). Le taux annuel de mobilité totale est de 7,4 %, dont 5,3 % de courte distance et 2,1 % de longue distance.

Encadré 1

Définitions

Le ménage correspond au concept de « **ménage-logement** ». Le ménage est l'ensemble des occupants d'une même résidence principale, quels que soient les liens qui les unissent. Il peut se réduire à une seule personne. Afin d'isoler l'effet de la décohabitation, on introduit la notion de « **ménage permanent** ». C'est un ménage dont la personne de référence occupait au 1^{er} décembre 1997 (début de période pour l'enquête Logement de 2002) un logement indépendant comme personne de référence ou conjoint, situé en France et qui n'était pas une habitation mobile. En revanche, la « **permanence du ménage** » ne suppose pas que sa composition n'ait pas varié, ni même que sa personne de référence soit la même aux deux dates.

Les ménages « **mobiles** » sont ceux qui ont emménagé au cours de la période ci-dessus. L'expression « **taux de mobilité** » désigne la proportion de ménages mobiles calculée pour les seuls ménages permanents.

Les comportements en matière de mobilité résidentielle dépendent fortement des caractéristiques des ménages et de leur logement (Dubujet, 1999 ; Fabre et Taffin, 1981) (figure 1). L'âge a le plus fort impact sur la mobilité résidentielle : le taux de mobilité diminue considérablement avec l'âge. Par exemple, le taux de mobilité des ménages dont la personne de référence a moins de 30 ans est de 31,8 % par an alors qu'il est inférieur à 5 % quand elle a plus de 55 ans. Les ménages les plus mobiles sont les familles monoparentales et les ménages avec enfants ; d'une part ces ménages sont plus jeunes que la moyenne, d'autre part les événements tels que les séparations et les naissances incitent à la mobilité.

Par rapport à l'activité, les étudiants sont les plus mobiles et les retraités les moins mobiles. Les ménages dont la personne de référence a un emploi sont moins mobiles que ceux où elle est au chômage. Un niveau d'études élevé favorise également la mobilité : les ménages dont la personne de référence a un diplôme au moins équivalent à bac + 2 sont trois fois plus mobiles que ceux où elle est sans diplôme. En revanche, il n'existe pas de différence sensible selon le revenu pour la mobilité globale.

Quant aux variables décrivant le logement, la plus discriminante est le statut d'occupation. Les ménages propriétaires sont les moins mobiles (taux annuel de mobilité de 4,5 %) et les ménages locataires du secteur privé les plus mobiles (15,9 %), les locataires HLM étant dans une situation intermédiaire (9,9 %). Le taux de mobilité varie avec l'environnement urbain du ménage ; il est croissant avec la taille de l'unité urbaine et supé-

rieur à la moyenne pour les ménages qui habitent en Zus. Enfin, plus le logement est grand, plus la mobilité est faible.

Pour plusieurs caractéristiques, les taux de mobilité de courte et de longue distance ne sont pas égaux, mais les différentes modalités des caractéristiques agissent dans le même sens sur les deux taux (figure 1). Ainsi, la proportion de ménages mobiles diminue avec l'âge et le niveau du diplôme, que l'on considère la longue ou la courte distance. Toutefois, pour le revenu, seule la mobilité de longue distance est influencée positivement par celui-ci, alors que l'effet sur la mobilité de courte distance n'est pas significatif. Ce n'est pas le cas non plus pour les deux variables décrivant l'environnement du logement. Ainsi, le taux de mobilité globale croît avec la taille des unités urbaines, mais il y a une exception en courte distance : l'agglomération parisienne. Ce taux est en effet de 6,6 % dans les grandes villes contre 5,6 % pour l'agglomération parisienne.

L'impact des zones urbaines sensibles et de l'emploi sur les mobilités

Le phénomène le plus marquant concerne les Zus, avec un taux de mobilité globale plus élevé qu'ailleurs (8,2 % contre 7,4 %). En revanche, si en courte distance, la mobilité reste plus élevée en Zus (6,3 % contre 5,3 % hors Zus), c'est l'inverse en longue distance (1,9 % en Zus contre 2,1 % hors Zus).

Contrairement aux enquêtes *Logement* précédentes, celle de 2002 comporte deux séries de ques-

Figure 1 - Taux annuels de mobilité des ménages permanents selon les caractéristiques sociodémographiques et celles du logement

en %

	Part des ménages	Taux de mobilité		
		Mobilité globale	Courte distance	Longue distance
Nationalité				
Français	90,0	7,3	5,3	2,0
Français par acquisition	4,2	6,1	4,4	1,6
Étranger UE	2,5	6,9	4,6	2,3
Étranger hors UE	3,2	13,1	8,8	4,2
Âge				
Moins de 25 ans	0,9	39,7	28,2	11,5
De 25 à 34 ans	13,0	24,8	18,4	6,3
De 35 à 44 ans	20,9	11,2	8,4	2,8
De 45 à 54 ans	21,2	5,5	4,2	1,3
De 55 à 64 ans	15,4	3,9	2,7	1,2
65 ans ou plus	28,5	2,2	1,6	0,5
Superficie du logement				
Moins de 50 m ²	10,1	12,7	8,7	4,1
De 50 m ² à moins de 75 m ²	24,8	8,7	6,5	2,2
De 75 m ² à moins de 100 m ²	27,8	6,8	5,0	1,8
De 100 m ² à moins de 125 m ²	20,3	6,1	4,3	1,7
Plus de 125 m ²	16,9	5,3	3,8	1,5
Statut de l'occupant				
Propriétaire	68,5	4,5	3,3	1,1
Locataire HLM	13,5	9,9	8,2	1,7
Locataire non-HLM	13,2	15,9	10,9	5,0
Autres	4,7	8,6	5,0	3,6
Structure du ménage				
Personne seule	28,4	6,7	4,7	2,0
Ménage monoparental	6,6	12,9	10,6	2,3
Couple sans enfant	30,1	4,8	3,1	1,7
Couple avec enfant(s)	31,8	9,9	7,4	2,5
Autre	3,2	5,1	3,8	1,3
Type de communes				
Commune rurale	24,2	5,3	3,8	1,5
Unité urbaine – de 20 000 hab.	16,7	6,8	4,8	1,9
Unité urbaine de 20 000 à – 100 000 hab.	13,6	8,0	6,2	1,8
Unité urbaine + de 100 000 hab. (hors Paris)	28,5	8,6	6,6	2,1
Agglomération de Paris	17,0	8,7	5,6	3,1
Hors Zones urbaines sensibles	94,0	7,4	5,3	2,1
Zones urbaines sensibles	6,0	8,2	6,3	1,9

6 Logement

Figure 1 (suite) - Taux annuels de mobilité des ménages permanents selon les caractéristiques socio-démographiques et celles du logement

en %

	Part des ménages	Taux de mobilité		
		Mobilité globale	Courte distance	Longue distance
Revenus du ménage				
1 ^{er} quartile	23,3	7,2	5,5	1,6
2 ^e quartile	25,0	7,0	5,5	1,5
3 ^e quartile	25,3	7,4	5,3	2,1
4 ^e quartile	26,4	8,0	5,1	3,0
Qualification de la personne de référence				
Aucun diplôme	34,8	4,2	3,4	0,8
Brevet d'études du 1 ^{er} cycle	33,6	7,2	5,6	1,6
Baccalauréat	10,4	10,1	7,1	3,0
Baccalauréat + 2	5,9	11,9	8,3	3,7
Supérieur au baccalauréat + 2	15,3	12,6	7,7	4,8
Situation professionnelle				
En activité	55,4	10,3	7,5	2,8
Chômeur	4,7	12,5	9,3	3,1
Autre	39,9	3,3	2,4	1,0
Ensemble	100,0	7,4	5,3	2,1

Source : Insee, enquête Logement 2002.

tions relatives aux événements survenus au cours des quatre dernières années. Les unes portent sur les changements de composition du ménage : naissance, décès, départ d'un ou plusieurs grands enfants, formation ou séparation d'un couple ; les autres concernent l'évolution de la situation du ménage par rapport à l'emploi : perte d'emploi, retrait d'activité, entrée en activité, changement d'établissement, changement d'entreprise (figure 2). Tous ces événements n'ont pas le même impact sur la mobilité résidentielle. Ainsi, la naissance d'un enfant, la formation d'un couple ou sa séparation coïncident avec une augmentation de la mobilité. Plus de 60 % des ménages qui ont connu une naissance entre 1997 et 2001 ont

changé de logement sur la même période. Il en va de même pour la situation par rapport à l'emploi. Ainsi, 63 % des ménages dont l'un des membres a changé d'établissement ont déménagé. Ce ne sont pas les événements les plus fréquents qui coïncident avec les taux de mobilité les plus élevés. En effet, ni le départ d'un enfant ni le retrait d'activité n'impliquent une augmentation de la mobilité.

Ces événements n'ont pas non plus les mêmes incidences sur la distance de mobilité. Les principales causes de migration à longue distance sont liées à l'emploi, alors que les déplacements de courte distance sont en majorité motivés par des raisons liées au logement (Taffin, 1987) (fi-

gure 3). Par exemple, 72 % des déménagements associés à une naissance sur la période 1997-2001 se sont effectués à l'intérieur du département. Considérant les liens entre mobilité et emploi, 42 % des ménages dont un membre a perdu son emploi ont changé de résidence principale ; pour les deux tiers d'entre eux il s'agit de mobilité intradépartementale. Le seul événement dont l'occurrence est majoritairement associée à une migration de longue distance est le changement d'établissement. En effet, 56 % des ménages mobiles concernés par cette situation ont effectué une mobilité hors du département. En revanche, les ménages qui déménagent à la suite d'un changement d'entreprise le font majoritairement dans le même département (59 % contre 41 %).

Mobilité de courte ou longue distance : les facteurs explicatifs

Nombre de caractéristiques du logement et du ménage sont interdépendantes ; ainsi, le fait d'être propriétaire augmente fortement avec l'âge de la personne de référence. Le statut d'occupation est aussi lié au revenu, à la formation initiale, à la nationalité et au statut d'activité. Il s'y ajoute des effets mécaniques associés à certaines modalités. Par exemple, la mobilité des ménages monoparentaux paraît

élevée ; en réalité, lorsque la monoparentalité résulte de la séparation du couple, celle-ci entraîne la mobilité quasi obligatoire de l'un des deux parents. Pour séparer ces effets, une étude économétrique a été réalisée sur la période 1997-2001 (*encadré 2*). Elle permet de retrouver les déterminants classiques de la mobilité et, tout d'abord, les effets très forts de l'âge de la personne de référence et du niveau de formation (*figure 4*). Un effet positif du revenu sur la mobilité apparaît plus significatif qu'au vu des précédentes statistiques descriptives.

Les ménages s'avèrent moins mobiles lorsque la personne de référence occupe un emploi que lorsqu'elle n'en a pas, ce qui confirme les conclusions précédentes fondées sur des statistiques descriptives. Cet effet est renforcé s'il s'agit de ménages dont la personne de référence et son conjoint ont tous les deux un emploi. En effet, la probabilité qu'un déménagement permette aux deux conjoints de se rapprocher de leur lieu de travail (mobilité proche) ou de retrouver un emploi (mobilité longue) est plus faible que dans le cas d'un ménage dont seule la personne de

Figure 2 - Mobilité selon la composition du ménage et la situation par rapport à l'emploi

		Part des ménages concernés par ... (en %)	Ménages non mobiles		Ménages mobiles					
					Mobilité totale		Mobilité de courte distance		Mobilité de longue distance	
			milliers	%	milliers	%	milliers	%	milliers	%
Composition du ménage modifiée au cours des quatre dernières années par :										
Naissance	oui	5,8	942	39,9	1 419	60,1	1 023	43,3	396	16,8
	non	94,2	15 293	77,5	4 435	22,5	3 067	15,5	1 369	6,9
Décès	oui	5,0	809	82,6	170	17,4	131	13,4	40	4,0
	non	95,0	15 427	73,1	5 684	26,9	3 959	18,8	1 725	8,2
Départ d'un enfant	oui	12,6	2 046	83,8	396	16,2	292	12,0	104	4,2
	non	87,4	14 189	72,2	5 459	27,8	3 798	19,3	1 661	8,5
Formation du couple	oui	1,0	157	19,9	634	80,1	404	51,1	230	29,1
	non	99,0	16 078	75,5	5 220	24,5	3 686	17,3	1 535	7,2
Séparation	oui	2,6	424	35,5	771	64,5	576	48,2	195	16,3
	non	97,4	15 811	75,7	5 084	24,3	3 514	16,8	1 570	7,5
Situation par rapport à l'emploi modifiée au cours des quatre dernières années par :										
Perte d'emploi	oui	7,3	1 179	57,9	856	42,1	572	28,1	283	13,9
	non	92,7	15 056	75,1	4 999	24,9	3 517	17,5	1 481	7,4
Retrait d'activité	oui	8,5	1 385	74,1	483	25,8	306	16,4	177	9,5
	non	91,5	14 850	73,4	5 372	26,6	3 784	18,7	1 588	7,9
Reprise d'activité	oui	6,9	1 124	56,4	870	43,6	544	27,3	326	16,3
	non	93,1	15 111	75,2	4 985	24,8	3 546	17,6	1 439	7,2
Changement d'établissement	oui	1,4	228	36,9	390	63,1	172	27,9	217	35,2
	non	98,6	16 007	74,5	5 465	25,5	3 918	18,2	1 547	7,2
Changement d'entreprise	oui	5,6	910	45,2	1 104	54,8	649	32,2	454	22,6
	non	94,4	15 325	76,3	4 751	23,7	3 441	17,1	1 310	6,5

Source : Insee, enquête Logement 2002.

référence est active. La situation familiale joue aussi un rôle important. L'impact du nombre d'enfants sur la probabilité de changer de logement est conforme aux résultats usuels : plus la taille du ménage est grande, moins il est mobile. Les ménages monoparentaux sont plus mobiles que la moyenne (cf. *supra*).

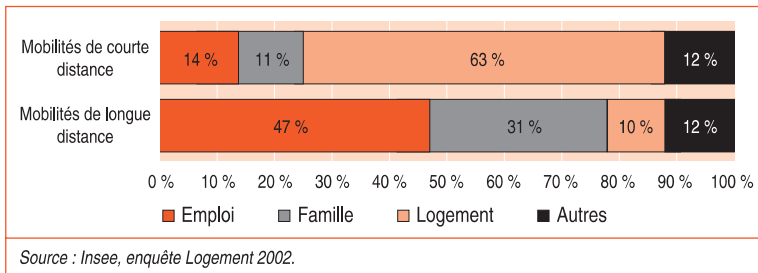
Parmi les caractéristiques du logement, la surface a un rôle non négligeable : les occupants de petits logements sont les plus mo-

biles. Par rapport aux locataires du secteur libre, les propriétaires sont les moins mobiles. À situation équivalente, les propriétaires sont en moyenne plus satisfaits de leurs conditions de logement que les locataires ; ils ont des durées d'occupation de leur logement beaucoup plus longues. De plus, le coût de la mobilité est plus élevé pour un propriétaire que pour un locataire en raison notamment des droits de mutation. Les locataires du secteur HLM sont moins mobiles que ceux du parc privé, mais la diffé-

rence est modérée. Elle peut s'expliquer par la législation plus protectrice des locataires HLM : bail spécifique, maintien dans les lieux, expulsion rarissime, loyers non concurrentiels, ainsi que par des caractéristiques intrinsèques aux ménages non prises en compte (précarité de l'emploi, âge des enfants...) (Debrand, 2004).

La mobilité varie en fonction de la localisation géographique : c'est dans l'agglomération parisienne que les ménages sont les moins mobiles et, dans une moindre mesure, en zone rurale, pour des motifs différents. Dans l'agglomération parisienne, c'est le fonctionnement du marché qui est en cause : dans ce marché tendu et concurrentiel, la mobilité est coûteuse et donc difficile pour un grand nombre de ménages. *A contrario*, en zone rurale, la faible mobilité résulte plutôt de la faiblesse de l'offre.

Figure 3 - Principales causes de mobilité invoquées selon la distance



Encadré 2

Les méthodes d'analyse « toutes choses égales par ailleurs »

Pour mettre en évidence l'impact des caractéristiques des logements et des facteurs sociodémographiques sur la mobilité, un modèle *Probit* est utilisé, qui modélise le fait d'avoir ou non été mobile au cours des quatre années précédant l'enquête. Il s'écrit de la manière suivante :

$$y_i = \begin{cases} 1 \text{ s'il } y \text{ a eu une mobilité} \\ 0 \text{ s'il n'y a pas eu de mobilité.} \end{cases}$$

Les variables explicatives retenues sont de trois ordres : des variables « ménage », des variables « logement » et des variables « changement de composition et de situation ». Les variables décrivant le ménage sont : le nombre de personnes dans le ménage, s'il s'agit d'un couple, le diplôme et l'âge de la personne de référence, si celle-ci occupe un emploi et si le couple a

une bi-activité, les revenus du ménage et la nationalité. Les variables décrivant le logement sont : le statut d'occupation, la surface, la taille de l'unité urbaine et l'appartenance à une Zus. Les variables décrivant les changements de composition du ménage et de situation par rapport à l'emploi sont celles qui figurent dans la figure 2.

Pour estimer les effets de ces variables en distinguant la mobilité courte (intradépartementale) et longue (interdépartementale), un logit multinomial est utilisé ; il est de la forme :

$$y_i = \begin{cases} 2 \text{ s'il } y \text{ a eu une mobilité} \\ \text{interdépartementale} \\ 1 \text{ s'il } y \text{ a eu une mobilité} \\ \text{intradépartementale} \\ 0 \text{ s'il n'y a pas eu de mobilité.} \end{cases}$$

Toutes choses égales d'ailleurs, le fait d'habiter en Zus diminue la mobilité. Cet effet contredit les résultats issus des statistiques descriptives : le taux de mobilité était plus élevé en Zus que hors Zus. Cela est dû aux caractéristiques des ménages habitant en Zus : ils sont plus souvent locataires, jeunes, pauvres... Après élimination de ces effets de structure (âge, type de ménage, statut d'occupation, etc.), le coefficient associé à la variable Zus est significativement négatif. On peut y voir un effet de ségrégation : le fait d'habiter en Zus donne une image négative du ménage qui ne favorise pas son accueil à l'extérieur. Une véritable « fracture sociale » semble bien distinguer la population vivant dans ces zones ; elle ne se limite pas à la seule composante « revenu » ou « nationalité ».

Figure 4 - Estimation des facteurs explicatifs de la mobilité

	Probit		Logit multinomial			
			Mobilité intradépartementale		Mobilité interdépartementale	
Caractéristiques du ménage						
Famille monoparentale	0,038		0,123	*	- 0,147	
Nombre de personnes du ménage	- 0,053	**	- 0,091	**	- 0,083	**
Diplôme						
<i>Aucun diplôme ou CEP</i>	<i>Ref</i>		<i>Ref</i>		<i>Ref</i>	
BEPC, CAP ou BEP	0,0244		0,013		0,197	**
Baccalauréat	0,173	**	0,169	**	0,734	**
Bac + 2 ou plus	0,246	**	0,22	**	0,980	**
Âge						
Moins de 35 ans	0,443	**	0,701	**	0,786	**
<i>De 35 à 44 ans</i>	<i>Ref</i>		<i>Ref</i>		<i>Ref</i>	
De 45 à 54 ans	- 0,305	**	- 0,444	**	- 0,662	**
De 55 à 64 ans	- 0,412	**	- 0,649	**	- 0,795	**
Plus de 65 ans	- 0,627	**	- 0,995	**	- 1,248	**
Nationalité						
<i>Français</i>	<i>Ref</i>		<i>Ref</i>		<i>Ref</i>	
Français par acquisition	- 0,05		- 0,132		0,047	
Étranger UE	0,02		- 0,096		0,380	**
Étranger hors UE	0,308	**	0,365	**	0,985	**
Ayant un travail	- 0,176	**	- 0,234	**	- 0,438	**
log(revenu)	0,089	**	0,061		0,395	**
Bi-actif	- 0,041		0,047		- 0,369	**
Caractéristiques du logement						
Superficie						
Moins de 50 m ²	0,164	**	0,262	**	0,251	**
De 50 m ² à 74 m ²	0,042		0,075		0,039	
<i>De 75 m² à 99 m²</i>	<i>Ref</i>		<i>Ref</i>		<i>Ref</i>	
De 100 m ² à 124 m ²	- 0,005		- 0,026		0,054	
Plus de 125 m ²	0,010		0,046		- 0,02	
Type de communes						
Commune rurale	0,143	**	0,301	**	0,189	**
Unité urbaine – de 100 000 hab.	0,206	**	0,417	**	0,235	**
Unité urbaine de 100 000 à 2 000 000 hab.	0,172	**	0,456	**	- 0,117	
<i>Unité urbaine de Paris</i>	<i>Ref</i>		<i>Ref</i>		<i>Ref</i>	
Politique de la ville						
<i>Hors Zus</i>	<i>Ref</i>		<i>Ref</i>		<i>Ref</i>	
Zus	- 0,141	**	- 0,301	**	- 0,078	

6 Logement

Figure 4 (suite) - Estimation des facteurs explicatifs de la mobilité

	Probit		Logit multinomial			
			Mobilité intradépartementale		Mobilité interdépartementale	
Statut d'occupation						
Propriétaire	- 1,060	**	- 1,982	**	- 1,853	**
Accédant	- 0,199	**	- 0,129	**	- 0,937	**
Locataire privé	<i>Ref</i>		<i>Ref</i>		<i>Ref</i>	
Locataire HLM	- 0,212	**	- 0,177	**	- 0,907	**
Autres	- 0,478	**	- 0,945	**	- 0,598	**
Événements affectant la composition du ménage						
Naissance	0,434	**	0,812	**	0,525	**
Décès	0,267	**	0,581	**	0,296	*
Départ d'un grand enfant	- 0,134	**	- 0,233	**	- 0,221	**
Formation du couple	0,836	**	1,436	**	1,489	**
Séparation du couple	0,629	**	1,157	**	0,849	**
Autre évolution du ménage	0,293	**	0,519	**	0,491	**
Événements affectant la situation du ménage par rapport à l'emploi						
Perte d'emploi	0,213	**	0,107	*	0,282	**
Retrait d'activité	0,058	**	0,270	**	0,559	**
Entrée en activité	0,654	*	0,001		0,312	**
Changement d'établissement	0,282	**	0,654	**	1,862	**
Changement d'entreprise	0,180	**	0,303	**	0,911	**
Autre évolution par rapport à l'emploi	0,325	**	0,301	**	0,325	**
Constante	- 1,113	**	- 1,467	**	- 5,375	**
Log-L	- 12 317		- 16 571			
* Significatif à 10 % , ** significatif à 5 %.						
Source : Insee, enquête Logement 2002.						

Les Zus étant principalement occupées par des logements HLM, cet effet explique en partie le décrochage du taux de mobilité des locataires HLM observé sur ces vingt dernières années par rapport à celui des locataires du secteur privé (Debrand et Taffin, 2004). Cet effet se retrouve d'ailleurs sur le marché du travail (Gobillon et Selod, 2004) comme en matière de réussite scolaire (Goux et Maurin, 2004).

Les changements de composition du ménage affectent inégalement la mobilité. La formation et la séparation du couple sont les deux événements qui ont l'impact le plus fort. Ils entraînent souvent directement la mobilité d'au moins un des membres du ménage et ils modifient le revenu du ménage, donc sa capacité à dépenser pour son logement. Un seul événement lié à la famille réduit la mobilité, c'est le départ d'un grand enfant : il ne modifie pas ou peu les

ressources du ménage et il améliore ses conditions de logement. Au contraire, l'arrivée d'un enfant a un impact positif, puisqu'elle oblige souvent à agrandir le logement, ce qui passe le plus souvent par un déménagement. Parmi les modifications par rapport à l'emploi, c'est aussi le changement qui a l'effet le plus important.

Pour l'ensemble des variables, hormis la nationalité, la tranche

d'unité urbaine et le fait d'être une famille monoparentale, le signe des coefficients ne change pas de façon significative selon la distance de la mobilité. Toutefois, la valeur des coefficients peut évoluer fortement selon les caractéristiques : les effets de certaines caractéristiques sont renforcés ou diminués selon la distance de la mobilité. Ainsi le diplôme, l'âge, le revenu et la bi-activité sont des facteurs qui jouent plus sur la mobilité de longue distance que de courte distance. Le fait d'avoir un emploi réduit davantage la probabilité de migrer à longue distance qu'à courte distance. En effet, une personne au chômage ou à la retraite percevra les mêmes revenus quelle que soit la distance de la mobilité, alors que la personne ayant un emploi n'est pas sûre de pouvoir compenser les coûts d'une mobilité de longue distance par une augmentation de son revenu. La même différence, observée lors de l'analyse descriptive, se retrouve en ce qui concerne les changements de composition du ménage et de situation par rapport à l'emploi. L'influence des événements qui modifient la structure du ménage est renforcée pour la mobilité de courte distance, alors que les événements concernant l'emploi ont plus d'impact sur la mobilité de longue distance.

Le statut de locataire HLM réduit beaucoup moins la mobilité de courte que de longue distance. En effet, la mobilité d'un ménage locataire HLM entre deux bailleurs sociaux n'est pas aisée (inscription sur liste d'attente, commission d'attribution,...), ce qui est moins le cas pour une mobilité de courte dis-

tance à l'intérieur du parc d'un même organisme. Le fait d'être propriétaire a le même impact négatif sur la mobilité de courte et de longue distance. De plus, pour un propriétaire, le coût de la mobilité est peu dépendant de la distance : les coûts financiers fixes induits par le déménagement sont supérieurs aux coûts variables. Cet impact négatif semble venir confirmer l'hypothèse d'Oswald selon laquelle la montée de la proportion de propriétaires en Europe est pour partie responsable du développement d'un chômage structurel. En ce qui concerne les accédants à la propriété, l'effet négatif est beaucoup plus fort sur la mobilité de longue distance que de courte distance : l'achat du logement correspond généralement à un projet d'installation stable ; seule une mobilité longue, notamment pour un motif professionnel, justifie le coût élevé d'un déménagement après un achat récent. Le fait d'habiter en Zus a un impact très négatif sur la mobilité de courte distance ; cet effet s'estompe en cas de mobilité de longue distance, ce qui confirme l'analyse en termes de réputation.

Les avancées en matière de politique de logement

Ces résultats éclairent certains débats actuels de la politique du logement. D'abord, le fait que le statut de propriétaire réduise la mobilité amène à s'interroger sur les éventuels effets négatifs en termes d'« employabilité » d'une hausse sensible de la proportion de propriétaires en France. L'objectif d'augmenter la proportion des ménages qui atteignent l'âge

de la retraite en étant propriétaires suppose de combiner deux exigences : ne pas obérer la mobilité, notamment dans la première phase de la vie active, et être désendetté au moment de la retraite.

Enfin, les zones urbaines sensibles semblent bien constituer des zones de « relégation » d'où il est difficile de sortir, pour des raisons qui tiennent à l'image de ces quartiers et pas seulement aux caractéristiques de leurs habitants. La politique de renouvellement urbain vise à rénover le bâti en repensant totalement l'urbanisme de ces Zus. Mais cela suffira-t-il à casser leur image négative si les modes d'occupation et les caractéristiques des populations ne changent pas en profondeur ? ■

Pour en savoir plus

Debrand T., « Dix ans d'évolution dans l'occupation du parc HLM », *Habitat et Société*, n° 33, 2004.

Debrand T., Taffin C., « La mobilité résidentielle depuis 20 ans : des facteurs structurels aux effets de la conjoncture », *Économie et Statistique*, n° 381-382, Insee, 2005.

Dubujet F., « Les déménagements forment la jeunesse », *Insee Première*, n° 647, 1999.

Fabre F., Taffin C., « Qui a déménagé entre 1973 et 1978, et pourquoi ? », *Économie et Statistique*, n° 133, Insee, 1981.

Taffin C., « La mobilité résidentielle entre 1979 et 1984 », *Données Sociales-La société française*, Insee, 1987.