



Les difficultés de logement des classes moyennes et les besoins de mobilité résidentielle

Etude réalisée à la demande de PERL

Régis BIGOT

Juin 2010

142, rue du Chevaleret
75013 - PARIS

DÉPARTEMENT CONDITIONS DE VIE ET ASPIRATIONS DES FRANÇAIS

Etude réalisée à la demande de PERL

Le département « Conditions de vie et Aspirations des Français » est composé de :

Régis Bigot, Sylvie Bourdon, Patricia Croutte, Isabelle Delakian, Catherine Duflos, Sandra Hoibian

CRÉDOC

Sommaire

INTRODUCTION.....	4
I. LA CRISE DU LOGEMENT, AU CŒUR DU MALAISE RESENTI PAR LES CLASSES MOYENNES	6
1. Les dépenses contraintes des classes moyennes augmentent plus vite que leur revenu.....	6
<i>a) Jamais les Français n'ont ressenti une telle pression sur leur pouvoir d'achat</i>	<i>6</i>
<i>b) Pourtant, le revenu moyen a progressé de 2% par an ces dix dernières années</i>	<i>7</i>
<i>c) En valeur absolue, le niveau de vie des classes moyennes inférieures n'augmente que de 14 € chaque année.....</i>	<i>8</i>
<i>d) Le coût du logement augmente plus vite que les revenus</i>	<i>10</i>
<i>e) L'explosion des dépenses contraintes dans le budget des classes moyennes</i>	<i>11</i>
2. Le taux d'effort en matière de logement augmente très rapidement chez les locataires du secteur libre, notamment chez les classes moyennes	12
3. Plus de propriétaires, moins de locataires	16
4. Le poids du logement selon l'endroit où l'on vit.....	18
<i>a) Les différences de prix d'achat des logements</i>	<i>18</i>
<i>b) Les prix des marchés varient simultanément</i>	<i>19</i>
<i>c) Le poids du logement est ressenti aussi durement sur l'ensemble du territoire.....</i>	<i>21</i>
<i>d) Des loyers variables sur l'ensemble du territoire</i>	<i>21</i>
<i>e) Le manque d'habitations à loyer intermédiaire à Paris.....</i>	<i>22</i>
II. LES BESOINS DE LOGEMENTS LOCATIFS POUR FACILITER LA MOBILITE RESIDENTIELLE.....	24
1. Evaluation de la mobilité résidentielle en France	24
<i>a) Mesurer la mobilité résidentielle : un exercice difficile</i>	<i>24</i>
<i>b) En moyenne, une personne sur dix change de logement chaque année.....</i>	<i>25</i>
<i>c) Les locataires du secteur libre déménagent beaucoup plus souvent qu'en moyenne.....</i>	<i>26</i>
<i>d) Les changements de résidence sont plus nombreux avant 30 ans.....</i>	<i>27</i>
<i>e) Le taux de mobilité selon l'activité</i>	<i>28</i>
<i>f) Les diplômés plus mobiles</i>	<i>29</i>
<i>g) L'influence de la structure du ménage</i>	<i>29</i>
<i>h) L'impact des événements de la vie personnelle ou professionnelle.....</i>	<i>30</i>
<i>i) Un taux de rotation plus élevé dans les petits logements</i>	<i>31</i>
<i>j) L'attrait de l'Ouest et du Sud de la France.....</i>	<i>32</i>
2. Mobilité résidentielle en Ile-de-France	37
3. Tendances sociétales et mobilité résidentielle	43
CONCLUSION	46
ANNEXE : UNE ESTIMATION DES BESOINS DES CLASSES MOYENNES EN MATIERE DE LOCATION TEMPORAIRE EN ÎLE-DE-FRANCE	48
BIBLIOGRAPHIE	49

Introduction

Ce rapport, réalisé par le CRÉDOC à la demande de PERL, analyse les difficultés de logement des classes moyennes selon deux aspects : le poids croissant du budget lié à l'habitation et les entraves à la mobilité résidentielle. Depuis une quinzaine d'années en effet, les prix des marchés immobiliers ont été multipliés par 2,5 et, depuis les années 1960, les prix des loyers ont augmenté deux fois plus que l'inflation. Le coût du logement croît sans cesse — les dernières estimations de l'INSEE confirment qu'après une courte accalmie, les prix des logements anciens sont à nouveau en surchauffe¹ —, ce qui a non seulement pour conséquence de plomber le budget des classes moyennes, mais également d'entraver leur parcours résidentiel.

De nombreux événements de la vie de chacun amènent régulièrement les ménages à changer de logement : quitter le domicile parental, s'installer dans une ville universitaire pour ses études, se mettre en couple, avoir des enfants, déménager suite à une mutation professionnelle, se séparer suite à un divorce, etc. La mobilité résidentielle fait partie intégrante des modes de vie de nos concitoyens : une personne sur dix change de logement chaque année, soit plus de 6 millions de personnes. Et le parc locatif — privé ou social — est un des maillons essentiels de la fluidité des changements de résidence, car les coûts de transaction de la location sont beaucoup plus faibles que ceux nécessaires pour acquérir un logement. Le parc locatif répond naturellement aux besoins de logement temporaire, tandis que l'accession à la propriété répond plutôt à un besoin d'installation à long terme.

Si l'accession à la propriété est parfois mise en avant comme un objectif de politique publique ou un idéal d'aspirations pour la population, les besoins de logement locatif ne doivent pas être occultés. Dans une société où les parcours personnels, familiaux et professionnels sont de plus en plus flexibles, changeants et complexes, impliquant des stratégies d'adaptation permanentes, l'offre de logement doit pouvoir répondre à la diversité des situations de chacun. La variété des offres doit permettre aux ménages d'adapter leurs lieux de vie (en terme de localisation, de surface habitable, de statut d'occupation, de type d'habitat, etc.) à l'évolution de leur situation familiale ou professionnelle.

¹ INSEE, « Hausse des prix des logements anciens en Île-de-France au 1er trimestre (+2,4 %) », *Informations rapides*, n°142, 27 mai 2010, INSEE, <http://www.insee.fr/fr/indicateurs/ind96/20100527/IR2010T1.pdf>

Au contraire, l'insuffisance d'une offre de logements locatifs abordables pour les classes moyennes et les catégories populaires vient nourrir le malaise des Français face au logement : ne pouvant intégrer un parc social trop étroit ni accéder à une propriété trop coûteuse, une partie importante de la population se retrouve « piégée » dans des logements qui ne correspondent pas toujours à leurs attentes et dont les loyers augmentent trop vite.

Pour développer cette problématique, le rapport sera structuré en deux parties : la première présentera les difficultés de logement des classes moyennes et des catégories populaires et la seconde analysera les besoins de mobilité résidentielle.

I. La crise du logement, au cœur du malaise ressenti par les classes moyennes

1. Les dépenses contraintes des classes moyennes augmentent plus vite que leur revenu

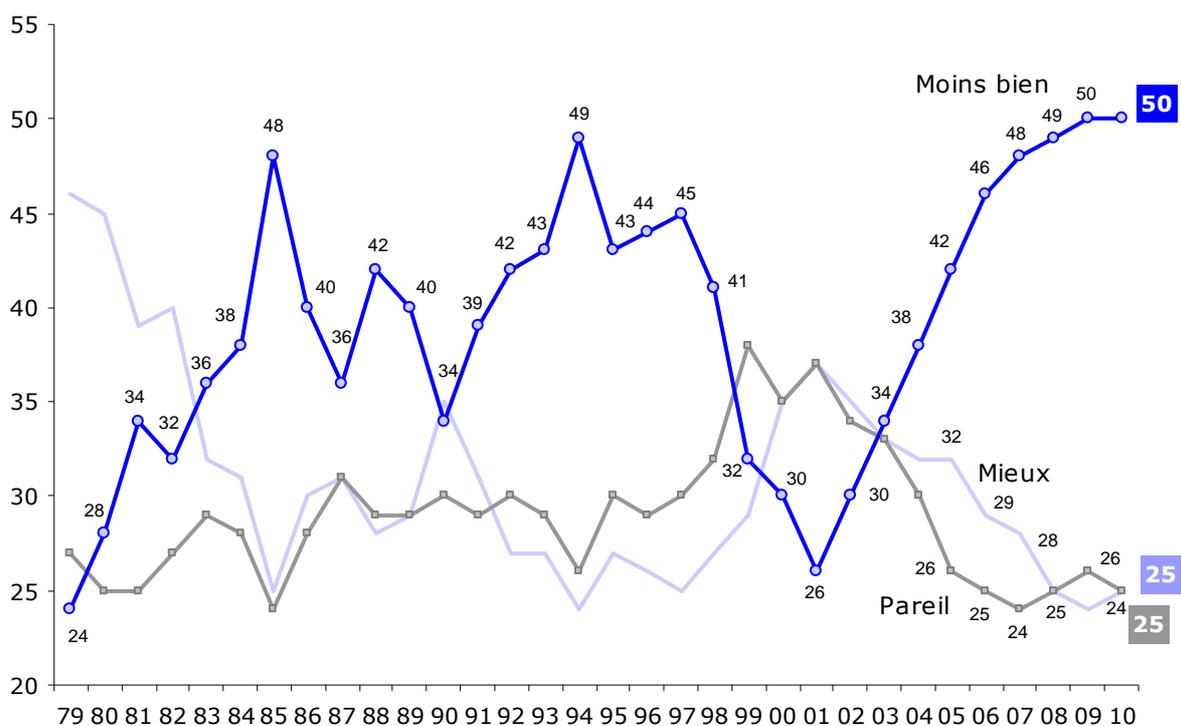
Depuis une dizaine d'années, les classes moyennes sont fâchées avec les économistes. Ces derniers ont beau expliquer que le revenu des ménages augmente régulièrement — non seulement sur longue période, mais également ces dernières années —, les catégories intermédiaires ne perçoivent aucune amélioration de leur niveau de vie. Bien au contraire, les classes moyennes ont l'impression que leur pouvoir d'achat diminue régulièrement.

a) Jamais les Français n'ont ressenti une telle pression sur leur pouvoir d'achat

En 2010, 50% de la population estime que leur niveau de vie s'est dégradé depuis une dizaine d'années. Seuls 25% ont l'impression au contraire qu'il s'est amélioré. Cette situation est la pire enregistrée par le CRÉDOC depuis plus de trente ans (Graphique 1).

Graphique 1 - L'impression que le pouvoir d'achat s'est dégradé reste très vive

En ce qui concerne votre niveau de vie, diriez-vous que depuis une dizaine d'années, ça va...
(en %)



Source : CRÉDOC, enquête sur les « Conditions de vie et les Aspirations des Français »

Bien entendu, la crise économique et financière explique en grande partie cette morosité. La spectaculaire augmentation du taux de chômage depuis l'automne 2008 est pour beaucoup dans cette situation : entre le 3^e trimestre 2008 et le 1^{er} trimestre 2010, le taux de chômage est en effet passé de 7,2% à 10,2%. Depuis la fin de la Seconde Guerre Mondiale, jamais l'économie française n'avait connu autant de destructions d'emplois en si peu de temps.

Mais la conjoncture récente n'explique pas tout. Le graphique précédent montre que la dégradation du moral des ménages ne date pas d'hier. Depuis 2001, l'impression que les conditions de vie sont de plus en plus difficiles se diffuse inexorablement dans toutes les tranches de la population.

b) Pourtant, le revenu moyen a progressé de 2% par an ces dix dernières années

Or, depuis une dizaine d'années, le pouvoir d'achat des ménages — tel qu'il est mesuré par les économistes — a crû en moyenne de 2% par an². Et il a augmenté à peu près au même rythme dans la plupart des catégories de la population : parmi les bas revenus, au sein des classes moyennes et chez les catégories aisées. Comment expliquer un tel paradoxe ?

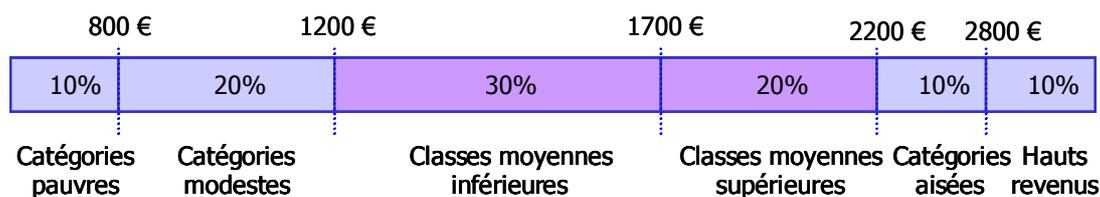
Pour répondre à cette question, il convient tout d'abord de préciser quelques définitions. Les « classes moyennes » font l'objet de très nombreux commentaires, mais on ne sait pas toujours très bien de qui on parle exactement. Dans plusieurs séries de travaux, le CRÉDOC s'est attaché à clarifier ce point. Sans revenir en détail sur les multiples façons d'aborder la question³, rappelons pour commencer que la moitié de la population dispose de moins de 1500 € par mois (le calcul est établi pour une personne seule après impôt). Et, pour être plus précis, nous avons proposé la typologie suivante (Graphique 2), qui décompose les différentes catégories de la population selon leur niveau de vie⁴.

² Calculs CRÉDOC à partir des comptes nationaux établis par l'INSEE (données disponibles ici : http://www.insee.fr/fr/indicateurs/cnat_annu/base_2000/principaux_resultats/xls/t_1603.xls)

³ Pour plus de précisions, voir Régis Bigot, *Fins de mois difficiles pour les classes moyennes*, Editions de l'Aube, 2010.

⁴ Le niveau de vie correspond au revenu disponible du ménage (on compte toutes les rentrées d'argent — salaires nets, pensions de retraites, revenus du patrimoine, prestations sociales — et on déduit les impôts) divisé par le nombre d'unités de consommation (lesquelles permettent de tenir compte du fait que certains ménages comportent plusieurs personnes).

Graphique 2 - Proposition d'une typologie des classes moyennes et des autres catégories de revenus



Lecture : Les classes moyennes inférieures rassemblent 30% de la population et comprennent les personnes dont les revenus mensuels disponibles après impôts sont compris entre 1 200 € et 1 700 € (pour une personne seule). Note : Ces seuils ont été calculés par rapport à la dernière enquête de l'INSEE-DGI sur les revenus fiscaux et sociaux 2007

On constate ainsi que 30% de la population perçoivent moins de 1200€ par mois et que 20% gagnent plus de 2200€. Entre les deux, les classes moyennes rassemblent 50% de la population. Dans le détail, nous avons distingué les classes moyennes inférieures (entre 1200 et 1700€ par mois) et les classes moyennes supérieures (entre 1700 et 2200€ par mois), parce que ce n'est pas la même chose de vivre avec 1200€ ou 2200€ par mois par personne.

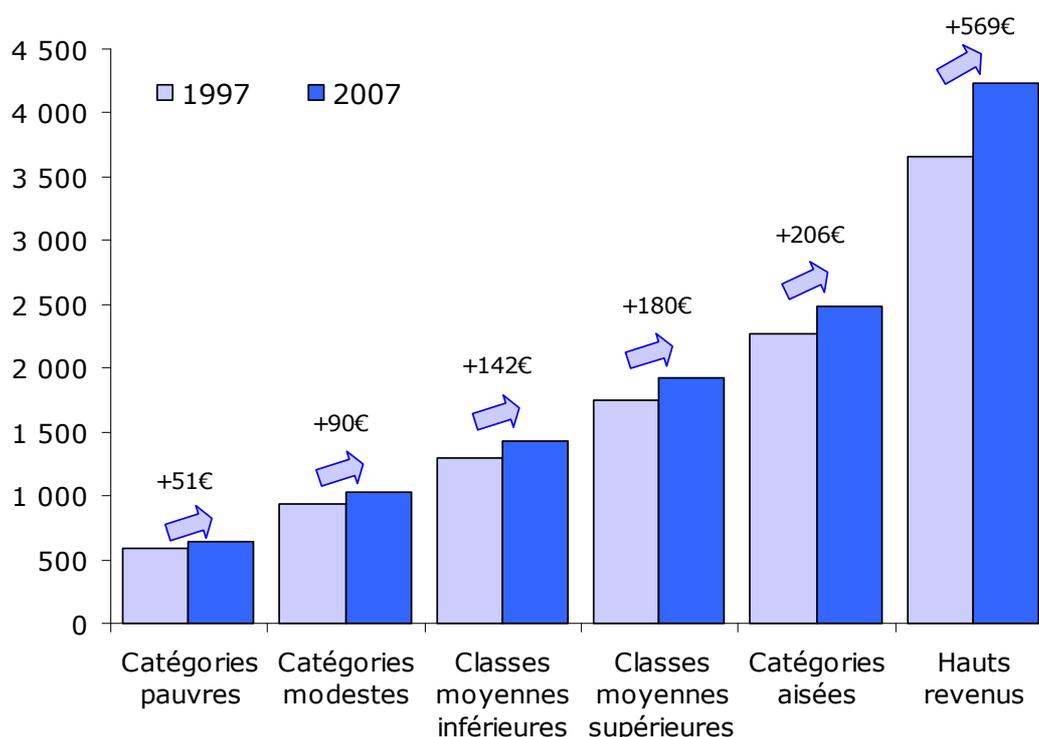
Ces chiffres surprennent parfois. Les Français estiment en effet que l'on peut se sentir riche à partir du moment où l'on gagne plus de 4000€ par mois⁵. Mais bien peu savent que seuls 3% de la population perçoivent réellement une telle somme mensuellement. La place importante qu'occupent dans les médias les stars du cinéma, de la chanson, du petit écran ou les dirigeants des grandes entreprises contribuent sans doute à donner une image déformée de la réalité. Les représentations de la hiérarchie sociale sont parfois en décalage avec les observations économiques.

c) En valeur absolue, le niveau de vie des classes moyennes inférieures n'augmente que de 14 € chaque année

Quoi qu'il en soit, on comprend peut-être mieux que l'augmentation de 2% par an du pouvoir d'achat des ménages reste imperceptible pour le plus grand nombre. Le niveau de vie médian (qui correspond à peu près à celui des classes moyennes inférieures) est ainsi passé de 1358€ à 1500€ en dix ans, soit une augmentation de 142€ en dix ans (Graphique 3) ou encore une progression de seulement 14€ chaque année. Une variation si faible a nécessairement peu d'impact lorsqu'on a déjà le sentiment d'avoir du mal à joindre les deux bouts.

⁵ Pour plus de précisions, voir les résultats détaillés du sondage d'opinion dans Régis Bigot (2010), *op. cit.*

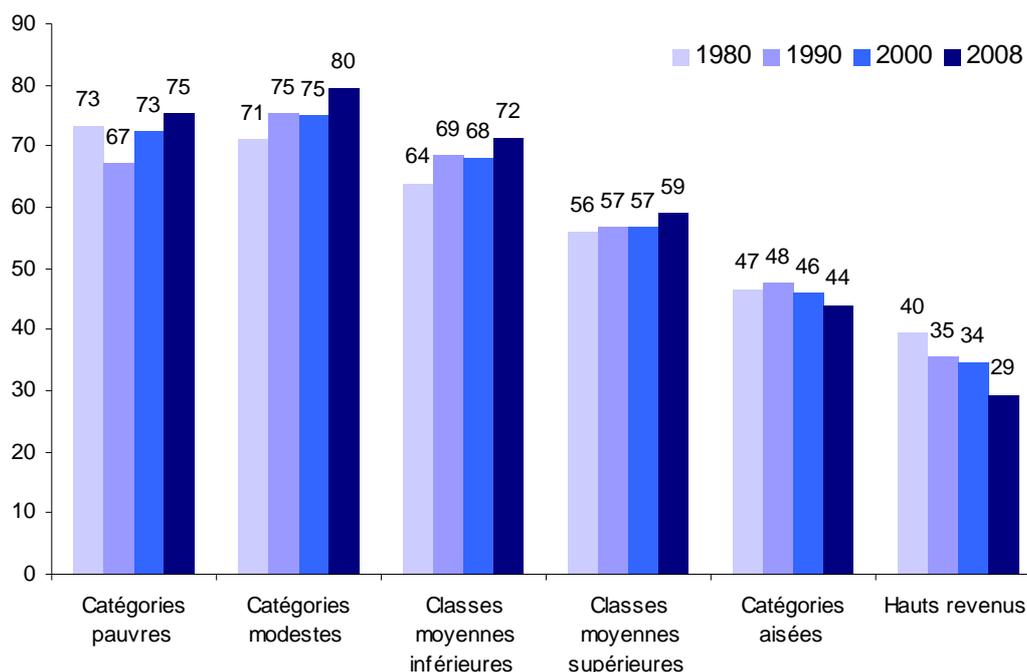
Graphique 3 - Variation des niveaux de vie entre 1997 et 2007
 (Revenu mensuel disponible après impôt pour une personne seule)



Source : Estimations CRÉDOC, à partir des enquêtes sur les revenus fiscaux et sociaux de l'INSEE (rétropolation des tendances observées en 2002-2007 sur la période 1997-2007)

De fait, sur longue période, le sentiment de restriction augmente dans la plupart des catégories de revenu, sauf chez les catégories aisées (Graphique 4) : ainsi, depuis une trentaine d'années, la proportion des classes moyennes inférieures déclarant s'imposer régulièrement des restrictions sur certains postes de leur budget est passée de 60% à 72% ; parmi les hauts revenus, cette proportion a diminué de 40% à 29%. Chez ces derniers, il faut dire que les variations du revenu en valeur absolue sont bien plus conséquentes : sur les seules dix dernières années, leur niveau de vie mensuel a progressé de 569€ par mois et par personne (après impôt).

Graphique 4 – Proportion d’individus déclarant s’imposer régulièrement des restrictions sur un ou plusieurs postes de leur budget



Source : CREDOC, enquêtes sur les « Conditions de vie et les Aspirations des Français »
 Lecture : en 2008, 72% des classes moyennes inférieures déclarent s’imposer régulièrement des restrictions, contre 59% des classes moyennes supérieures.

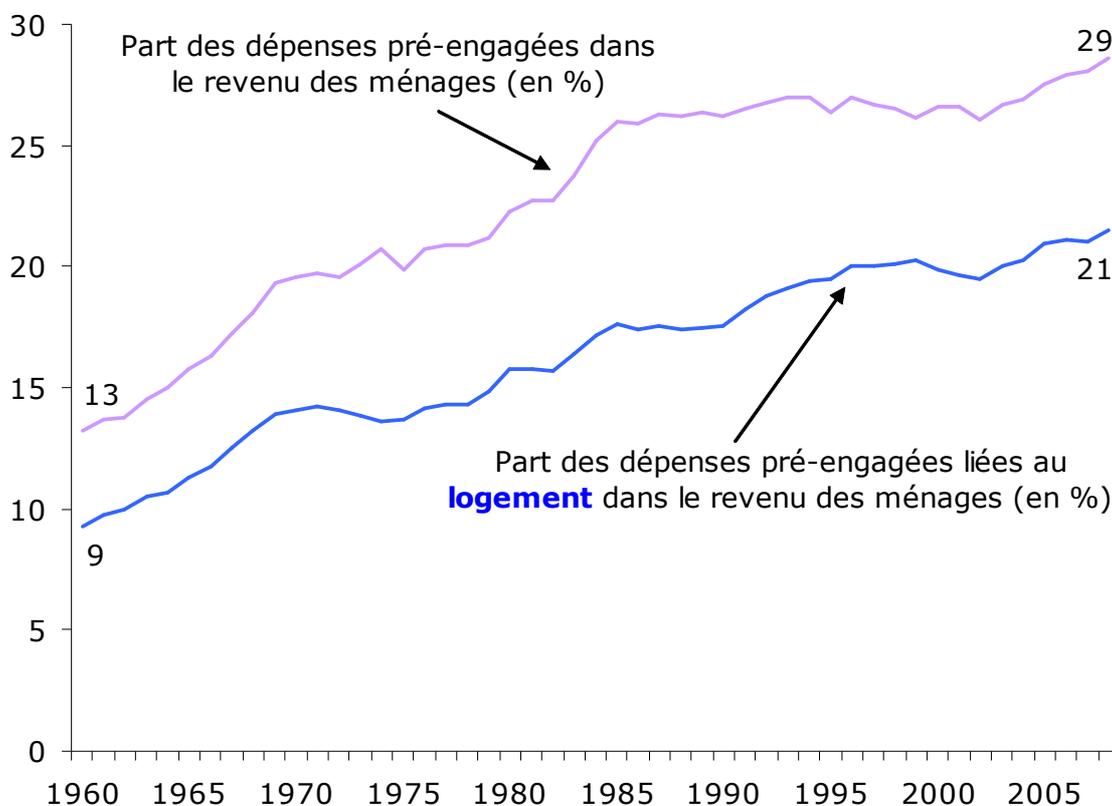
d) Le coût du logement augmente plus vite que les revenus

Mais le principal élément d’explication du paradoxe concernant le pouvoir d’achat tient à un autre phénomène, dans lequel le logement joue un rôle déterminant : il s’agit de l’augmentation des dépenses « contraintes ». D’ailleurs, le malentendu entre les économistes et la population tient à une incompréhension dans les termes. Au sens économique, l’évolution du pouvoir d’achat correspond à la variation du revenu disponible brut des ménages duquel on déduit la variation des prix à la consommation. Mais dans le sens courant, le pouvoir d’achat est plus restrictif : il correspond à ce qu’il est possible d’acheter une fois que l’on a payé les dépenses incontournables telles que le loyer ou les remboursements d’emprunt, les assurances, les charges telles que l’eau, le gaz, l’électricité, etc. D’où la notion de dépenses « contraintes » — dont la définition n’est pas tout à fait stabilisée, ses contours faisant encore l’objet de discussions —, recouvrant l’idée que les ménages ont peu de liberté (à court terme ou en valeur absolue) dans l’arbitrage de certaines dépenses : on fait référence ici aux prélèvements, factures, contrats, forfaits, engagements pour une période minimum, etc.

Les calculs de l’INSEE confirment que ces dépenses « pré-engagées » ont tendance à croître sur longue période : elles représentaient 13% des dépenses des ménages au

début des années 1960, contre 29% en 2009. Les dépenses liées au logement en représentent la majeure partie (21% en 2009).

Graphique 5 – L’augmentation régulière des dépenses contraintes en France



Source : INSEE, comptabilité nationale

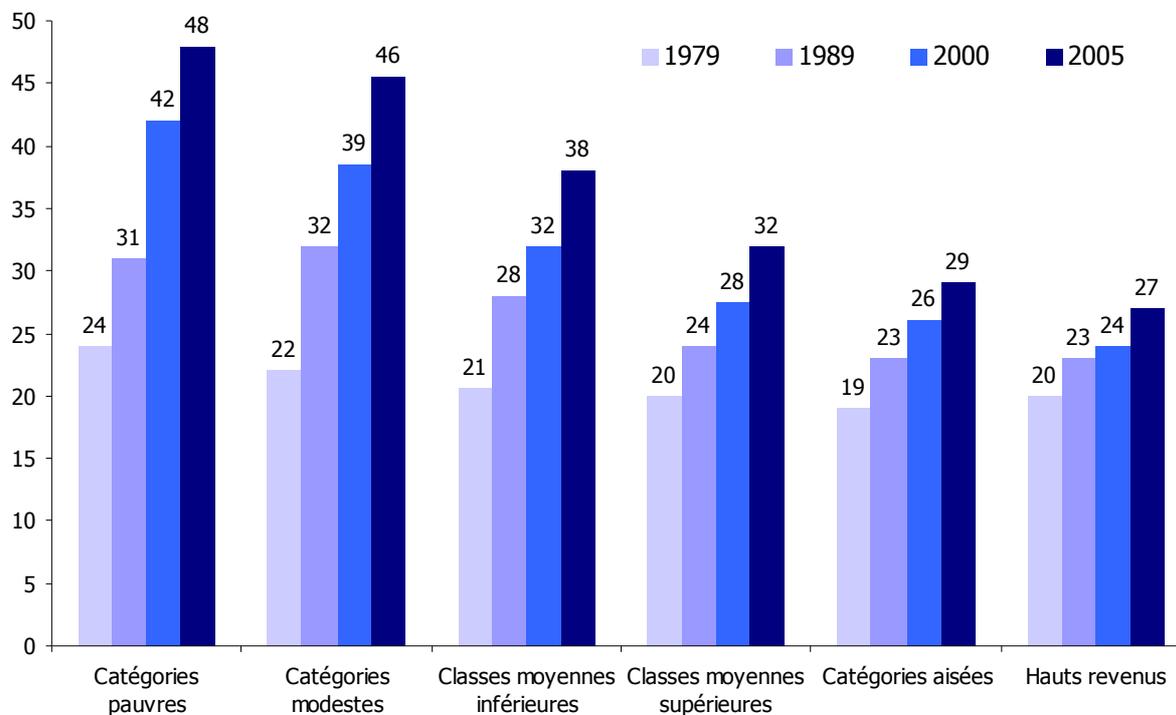
e) L’explosion des dépenses contraintes dans le budget des classes moyennes

Dans un travail plus précis, Céline Mareuge et Nicolas Ruiz⁶ ont recalculé le montant des dépenses contraintes selon les différentes catégories de la population. En recalant leurs estimations sur notre typologie de la population, on observe des évolutions assez divergentes selon les groupes. Entre 1979 et 2005, le poids des dépenses contraintes a augmenté beaucoup plus vite pour les catégories pauvres que pour les hauts revenus : parmi les 10% des ménages les plus pauvres, ces dépenses représentent aujourd’hui 48% du budget, contre 24% en 1979 alors que, dans le même temps, elles n’ont progressé que de 7 points parmi les 10% des ménages les plus riches. Au sein des catégories de revenus intermédiaires, le poids des dépenses contraintes s’est également accru, dans des proportions moindres qu’en bas de l’échelle, mais de manière significative tout de même : chez les classes moyennes inférieures, les marges de

⁶ Céline MAREUGE et Nicolas RUIZ, « Dispersion des revenus et hétérogénéité des structures de consommation, vers la notion de pouvoir d’achat effectif catégoriel », in Philippe MOATI et Robert ROCHEFORT, *Mesurer le pouvoir d’achat*, rapport du Conseil d’Analyse Economique, janvier 2008.

manœuvres des consommateurs se sont considérablement réduites : le poids des dépenses contraintes a quasiment doublé, passant de 21% à 38%.

Graphique 6 – Evolution des dépenses contraintes dans le budget des ménages, selon les différentes catégories de revenu (en %)



Source : calculs CRÉDOC, à partir de Mareuge et Ruiz (2008). Les auteurs ont utilisé les enquêtes Budget de famille de l'INSEE.

Lecture: Entre 1979 et 2005, le poids des dépenses contraintes dans le budget des catégories pauvres a doublé, passant de 24% à 48% ; chez les hauts revenus, la progression a été beaucoup moins forte, +7 points en 26 ans.

Note: Les dépenses contraintes ne tiennent pas compte ici des remboursements d'emprunt ou des impôts directs. Elles incluent les charges liées au logement — qui représentent l'essentiel de ces dépenses contraintes — ainsi que les frais de téléphonie, d'assurance et certains frais financiers.

2. Le taux d'effort en matière de logement augmente très rapidement chez les locataires du secteur libre, notamment chez les classes moyennes

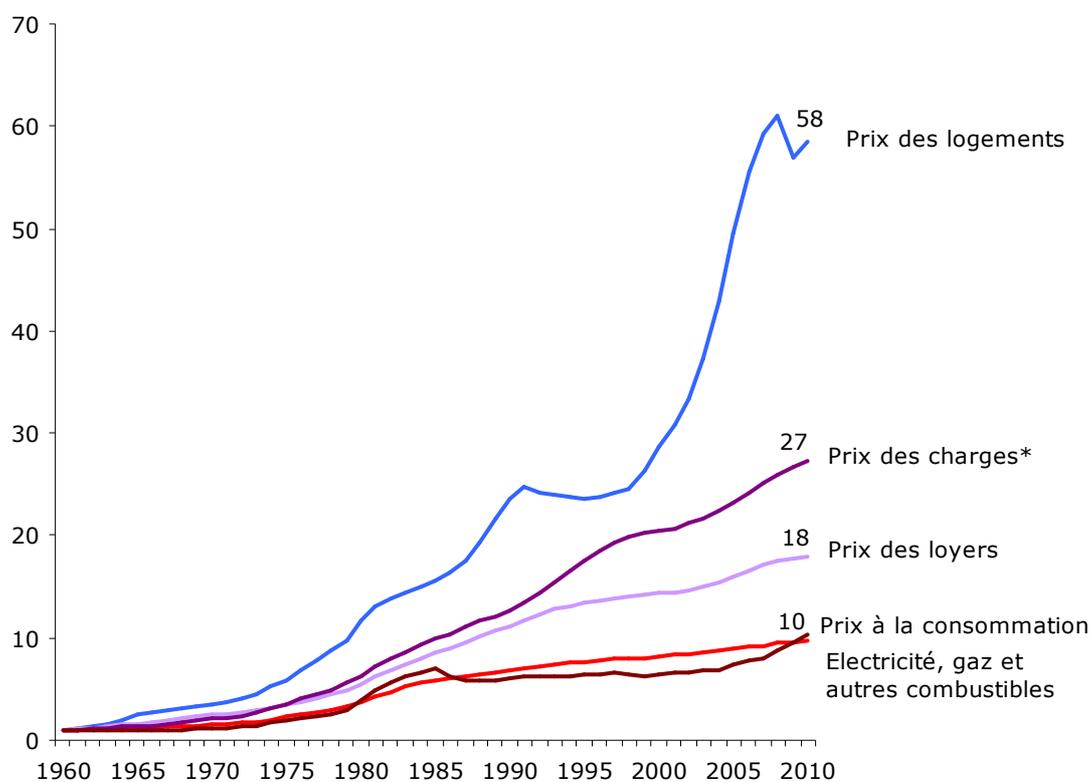
Non seulement le poids du logement n'augmente pas de la même manière pour toutes les catégories de revenu, mais il varie aussi selon le statut d'occupation du logement.

Le graphique suivant présente l'évolution des prix liés au logement⁷. On constate que, depuis 1960, les prix d'achat des logements ont été multipliés par 58, avec une croissance exponentielle entre 1995 et 2008 : durant ces seules 13 années, les prix des logements ont été multipliés par 2,5, alors que, dans le même temps le revenu

⁷ Les données qui suivent actualisent celles publiées dans un récent cahier de recherche du CRÉDOC : Régis Bigot et Sandra Hoibian, *Les difficultés des Français face au logement*, Cahier de recherche n° 265, décembre 2009, <http://www.credoc.fr/pdf/Rech/C265.pdf>

disponible des ménages ne progressait que de 1,6 en valeur nominale⁸. Le prix des charges du logement (l'eau, les frais d'enlèvement des ordures ménagères, l'assainissement, le ramonage, les frais de gardiennage et l'entretien des ascenseurs) ont quant à elles été multipliées par 27 en cinquante ans et les prix des loyers ont été multipliés par 18 durant la même période, c'est-à-dire à un niveau presque deux fois plus élevé que celui de l'inflation. En définitive, seuls les prix de l'électricité, du gaz et des autres combustibles du logement ont augmenté à peu près au même rythme que l'inflation en moyenne. On le voit, les origines des difficultés des Français face au logement sont nombreuses.

Graphique 7 - Comparaison de l'évolution des prix des logements, des prix des charges, des prix des loyers et des prix à la consommation (indice 1 en 1960)



Sources : CREDOC, à partir des séries longues reconstituées par J. Friggitt (CGEDD) pour la période 1946-1995, et de l'indice INSEE-notaires pour la période récente (1996-2010) pour les prix de l'immobilier. INSEE, comptes nationaux pour les autres indices.
 * Parmi les charges, on compte l'eau, les frais d'enlèvement des ordures ménagères, l'assainissement, le ramonage, les frais de gardiennage et l'entretien des ascenseurs.

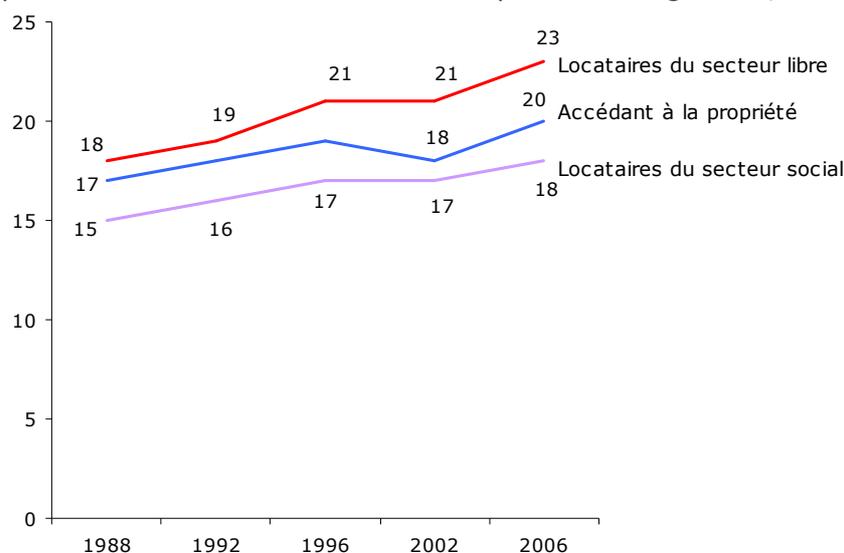
Regardons maintenant comment se décompose le taux d'effort des différentes catégories de ménage selon leur statut d'occupation (Graphique 8). Précisons avant tout que le taux d'effort en matière de logement recense l'ensemble des dépenses directement liées à l'habitation (pour les locataires du secteur libre et du secteur social : il s'agit du loyer et des charges locatives ; pour les accédants à la propriété, sont comptabilisées à la fois le

⁸ Rappelons que la progression du revenu nominal est supérieure à l'évolution du pouvoir d'achat, qui réduit la progression du montant de l'inflation.

montant des remboursements des prêts immobiliers, en additionnant à la fois le paiement des intérêts et le remboursement du capital, et les charges de co-propriété). Le taux d'effort est donc une notion plus restrictive que celle de dépenses « contraintes ».

On observe que le taux d'effort des locataires du secteur libre s'est nettement accru depuis une vingtaine d'années, passant de 18% à 23%. Le taux d'effort des accédants à la propriété aussi s'est accru, mais dans une moindre mesure (il est passé de 17% à 20%). Cela pourrait sembler paradoxal puisque nous avons dit plus haut que les prix du marché de l'acquisition de logement ont crû moins vite que les prix des loyers. Ce phénomène s'explique par un changement de structure au sein des locataires du secteur libre. En fait, depuis une vingtaine d'années, le niveau de vie relatif des locataires s'est dégradé. Le mouvement d'accession à la propriété observé ces dernières décennies ne s'est pas fait de manière homogène : seuls les plus riches ont pu devenir propriétaires et, en vingt ans, la catégorie des locataires s'est vidée de ses membres les plus aisés.

Graphique 8 – Taux d'effort des ménages pour se loger
(part des ressources affectées aux dépenses de logement, en %)

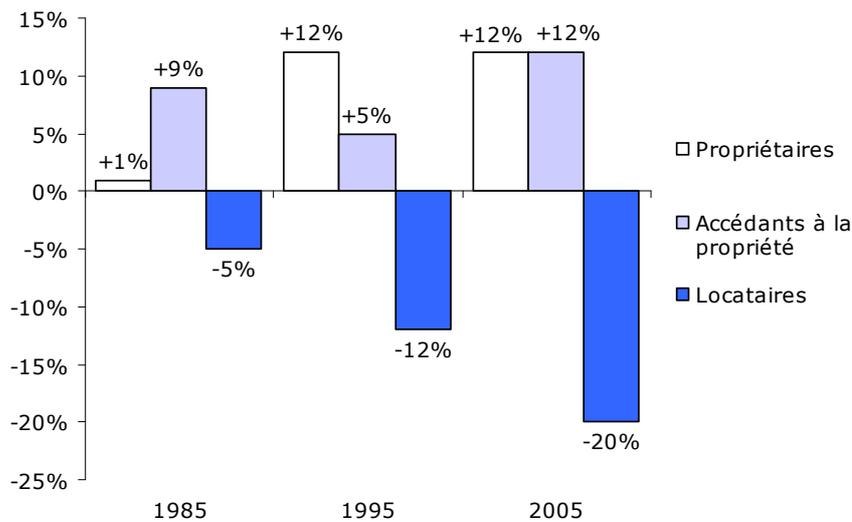


Source : Gabrielle Fack (2009), à partir des enquêtes Logement de l'INSEE

Le Graphique 9 montre qu'en 1985, le niveau de vie moyen des locataires était à peu près semblable à celui de l'ensemble de la population (il n'était inférieur que de 5% à la moyenne) alors qu'en 2005, il est inférieur de 20% à la moyenne⁹. Dans le même temps, le niveau de vie des propriétaires s'est fortement élevé (leur revenu moyen était supérieur de 1% au revenu de l'ensemble de la population en 1985, il est aujourd'hui supérieur de 13%). Un fossé s'est donc creusé entre locataires et propriétaires.

⁹ Jérôme ACCARDO et Fanny BUGEJA, « Le poids des dépenses de logement depuis 20 ans », *Cinquante ans de consommation en France*, INSEE, septembre 2009, http://insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/ref/CONSO09d.PDF .

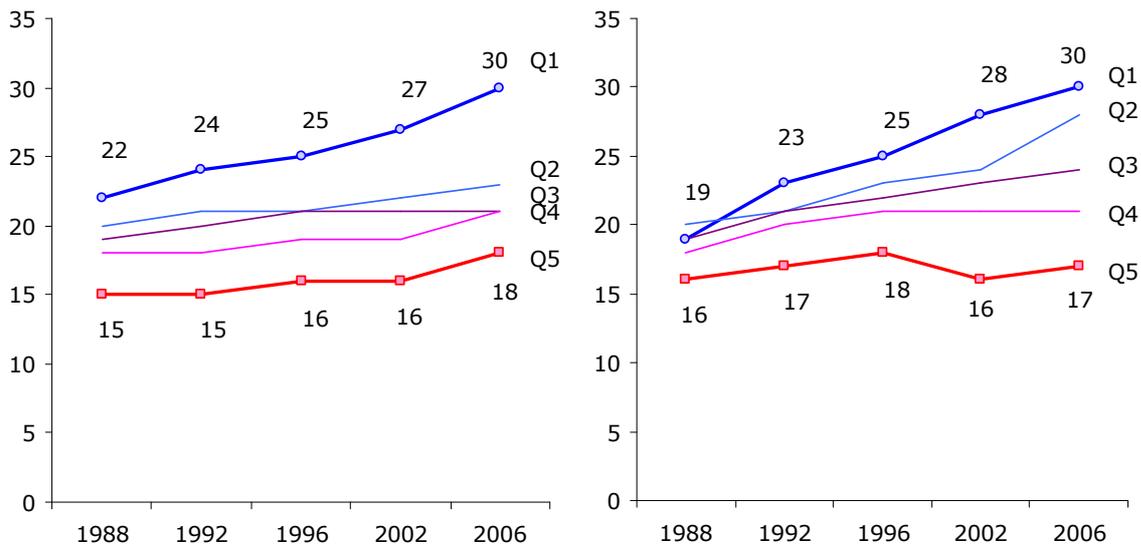
Graphique 9 – Le niveau de vie relatif des locataires s’est dégradé depuis 20 ans
(Ecart au niveau de vie moyen des locataires, accédants et propriétaires, en %)



Source : Jérôme ACCARDO et Fanny BUGEJA (2009), à partir des enquêtes Budget de famille de l’INSEE

Le graphique suivant montre l’évolution divergente des taux d’effort des différentes catégories de la population. L’accroissement des écarts le plus net a eu lieu au sein des locataires, entre les plus aisés (notés Q5 sur le graphique, c’est-à-dire les 20% les plus aisés) et les plus pauvres (Q1). Ce qui signifie que seuls les 20% des locataires les plus aisés ont vu leurs revenus augmenter aussi vite que les charges de logement depuis une vingtaine d’années. La pression financière s’est surtout accentuée chez les bas revenus et les classes moyennes inférieures (qu’ils soient locataires ou accédants).

Graphique 10 - Evolution du taux d’effort des accédants à la propriété et des locataires du secteur libre, selon leur niveau de vie (en %)



Source : Gabrielle Fack (2009), à partir des enquêtes « Logement » de l’INSEE

Lecture : chez les 20% des accédants à la propriété les plus pauvres (Q1), le taux d’effort est passé de 22% en 1988 à 30% en 2006 ; chez les 20% des accédants à la propriété les plus aisés (Q5), il n’a progressé que 3 points, passant de 15% à 18%.

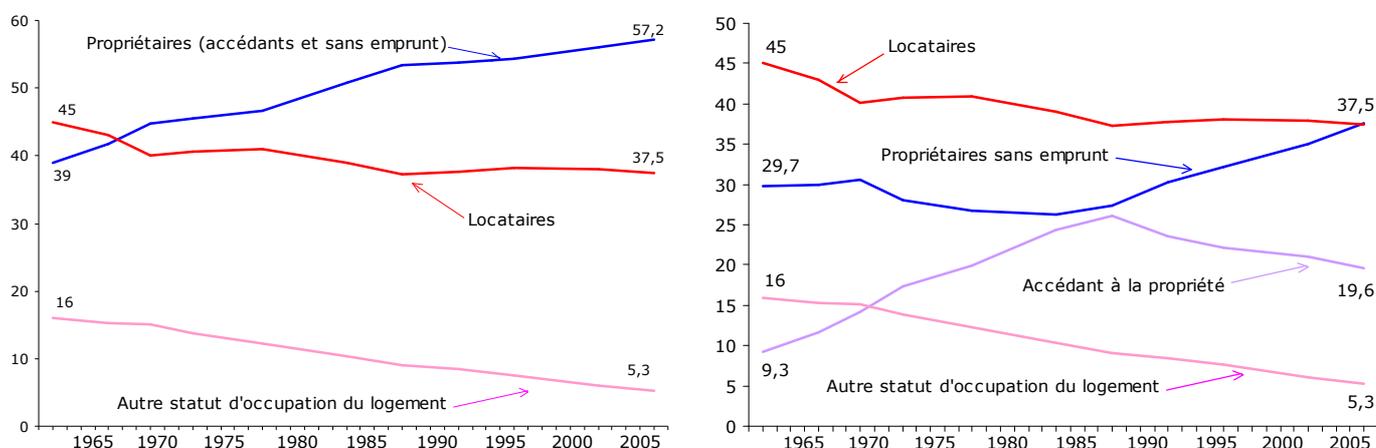
3. Plus de propriétaires, moins de locataires

Les statuts d'occupation des logements ont beaucoup évolué au cours des cinquante dernières années. En 1962, les locataires étaient plus nombreux que les propriétaires (45%, contre 39%), mais un large mouvement d'accèsion à la propriété a changé la donne.

Le pourcentage de locataires est passé de 45% à 37,5% en cinquante ans, tandis que celui propriétaires est passé de 39% à 57,5%. Dans le même temps, le nombre de propriétaires dégagés des crédits d'achat¹⁰ de leur logement a fortement augmenté – surtout entre 1985 et 2006 (Graphique 11).

On se félicite parfois de voir la France devenir un pays de propriétaires, mais l'une des conséquences de cette évolution est la diminution de la taille du parc locatif en France, qui joue un rôle essentiel dans la fluidité des parcours résidentiels de la population, comme nous le verrons dans la deuxième partie de ce rapport.

Graphique 11 – Répartition des statuts d'occupation des logements
(1962-2006, en %)



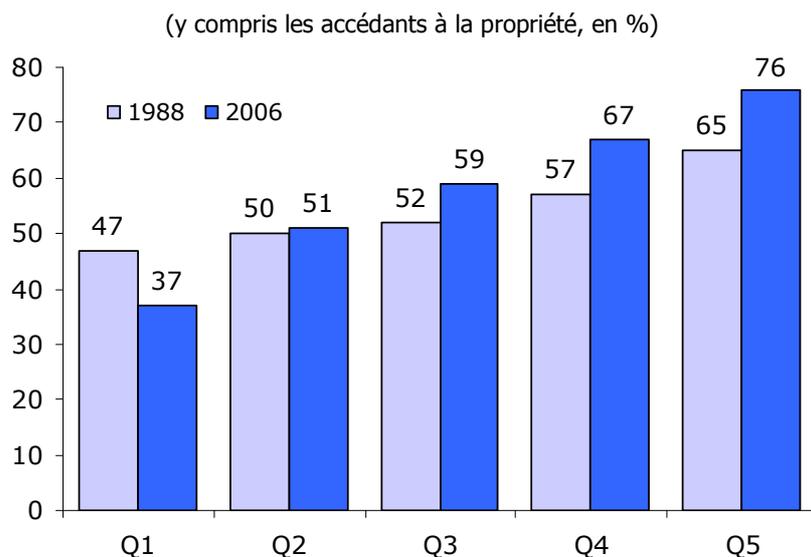
Source : INSEE, données du recensement avant 1984 et enquêtes « Logement » à partir 1984

Et, nous l'évoquons au paragraphe précédent, ce mouvement d'accèsion à la propriété n'est pas homogène : ce sont surtout les locataires les plus aisés qui ont eu l'opportunité d'acheter un logement. Le Graphique 12 montre que chez les 20% des ménages les plus pauvres, la proportion de propriétaires a diminué de 47% à 37% entre 1988 et 2006 ;

¹⁰ Dans la suite du rapport, par commodité, nous appellerons « propriétaires » ceux qui sont dégagés des crédits d'achat de leur logement et « accédants » ceux qui remboursent encore chaque mois leur emprunt immobilier.

chez les 20% des ménages les plus riches, elle a progressé de 65% à 75%¹¹. Au sein des classes moyennes, ce sont surtout les classes moyennes supérieures (Q4) et les classes moyennes intermédiaires (Q3) qui ont bénéficié de ce mouvement d'accession : les classes moyennes inférieures (Q2) n'ont pas eu l'occasion d'améliorer leur situation patrimoniale.

Graphique 12 – Proportion de ménages propriétaires de leur logement selon le niveau de vie



Source : Gabrielle Fack (2009) ; à partir des enquêtes « Logement » de l'INSEE
Lecture : chez les 20% des ménages les plus pauvres (Q1), la proportion de propriétaires a diminué entre 1988 et 2006, passant de 47% à 37% ; chez les 20% des ménages les plus aisés (Q5), elle a progressé, passant de 65% à 75%.

¹¹ Ces résultats sont confirmés par Pierrette BRIANT, Catherine ROUGERIE, « Les logements sont plus confortables qu'il y a vingt ans et pèsent davantage sur le revenu des ménages », *France, portrait social (édition 2008)*, INSEE, 2008, http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/ref/FPORSOC08j.PDF

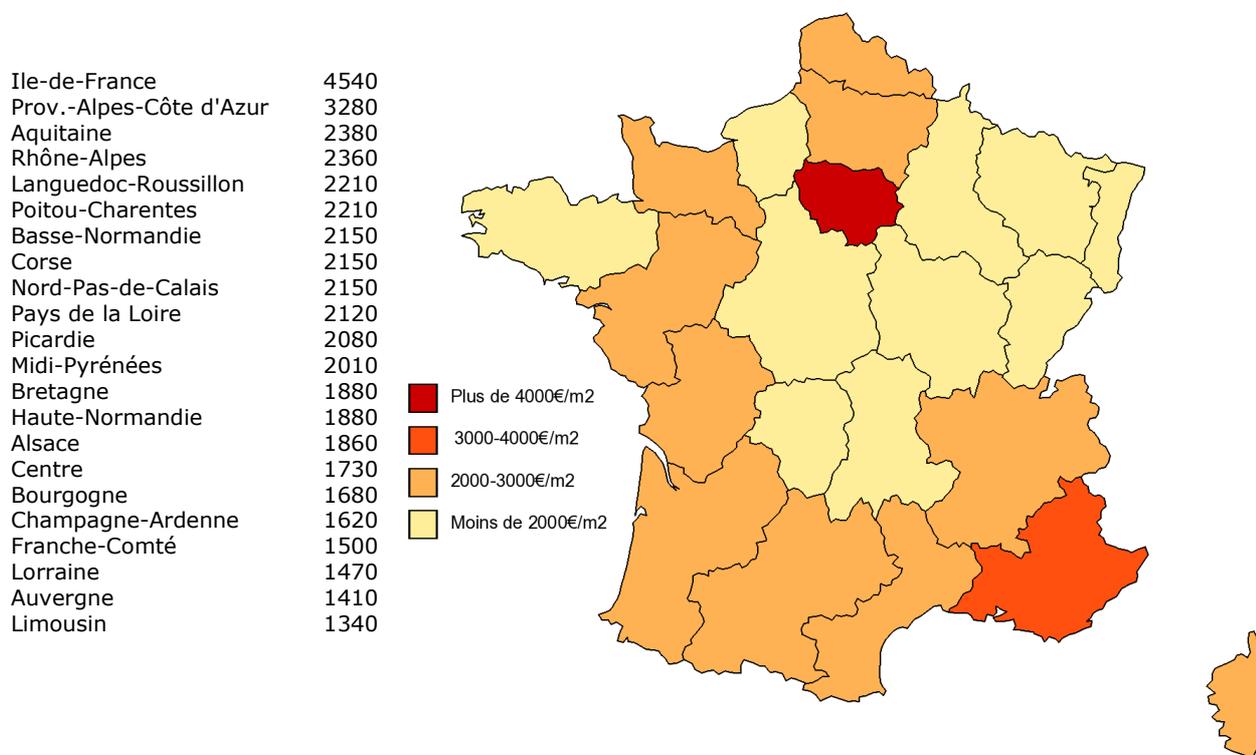
4. Le poids du logement selon l'endroit où l'on vit

Bien entendu, le coût du logement varie considérablement selon l'endroit où l'on vit. Les prix de l'immobilier et les loyers sont loin d'être uniformes sur l'ensemble du territoire. L'Ile-de-France, la région Provence-Alpes-Côte d'Azur et les grandes agglomérations font partie des zones dites « en tension » — l'offre est régulièrement inférieure à la demande —, tandis que les zones rurales sont soumises à une pression démographique beaucoup moins forte.

a) Les différences de prix d'achat des logements

La Carte 1 montre la variabilité des prix d'achat des appartements selon les régions. Par exemple, en Ile-de-France, les prix des appartements anciens sont 3,4 fois plus élevés que dans le Limousin (4540€/m², contre 1340€/m²). Pour prendre un exemple concret, un appartement de trois pièces de 60 mètres carrés coûte aujourd'hui 272 000 € en Ile-de-France, contre 80 400 € dans le Limousin. Dans le premier cas, c'est l'équivalent de 15 années de revenus pour une personne appartenant aux classes moyennes¹², et, dans le second cas, c'est environ 4,5 années de revenu.

Carte 1 – Prix des appartements anciens selon la région (en € par mètre carré)

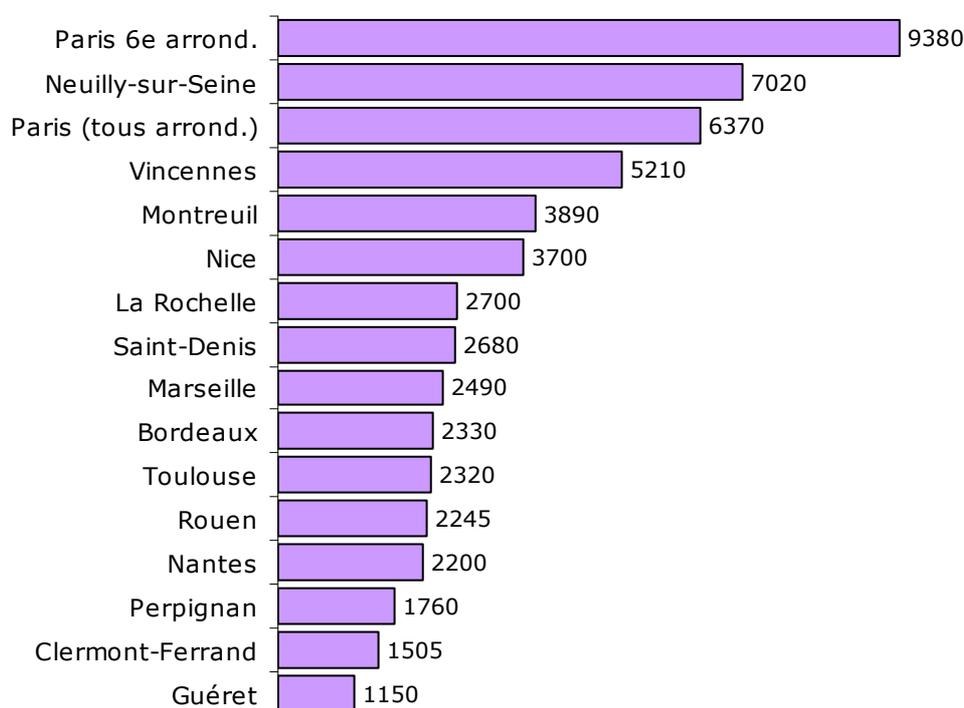


Source : CREDOC, à partir des bases de données INSEE-notaires, transactions enregistrées entre septembre 2008 et août 2009

¹² Nous avons pris comme référence le revenu médian : la moitié de la population dispose d'un niveau de vie inférieur à 1500 € par mois (source : INSEE, enquête sur les revenus fiscaux et sociaux, année 2007)

L'éventail des prix est encore plus large si l'on s'intéresse à des zones géographiques plus précises : un appartement de 60 mètres carrés coûte aujourd'hui 563 000 € dans le 6^e arrondissement de Paris, contre 69 000 € à Guéret dans la Creuse. Le Graphique 13 présente quelques exemples de prix des appartements anciens au mètre carré dans plusieurs villes. Les données pour chaque région, chaque département et chaque zone urbaine ou rurale peuvent être consultées sur les deux principaux sites des notaires¹³.

Graphique 13 – Prix des appartements anciens dans quelques villes (en € par mètre carré)



Source : CREDOC, à partir des bases de données INSEE-notaires, transactions enregistrées entre septembre 2008 et août 2009

b) Les prix des marchés varient simultanément

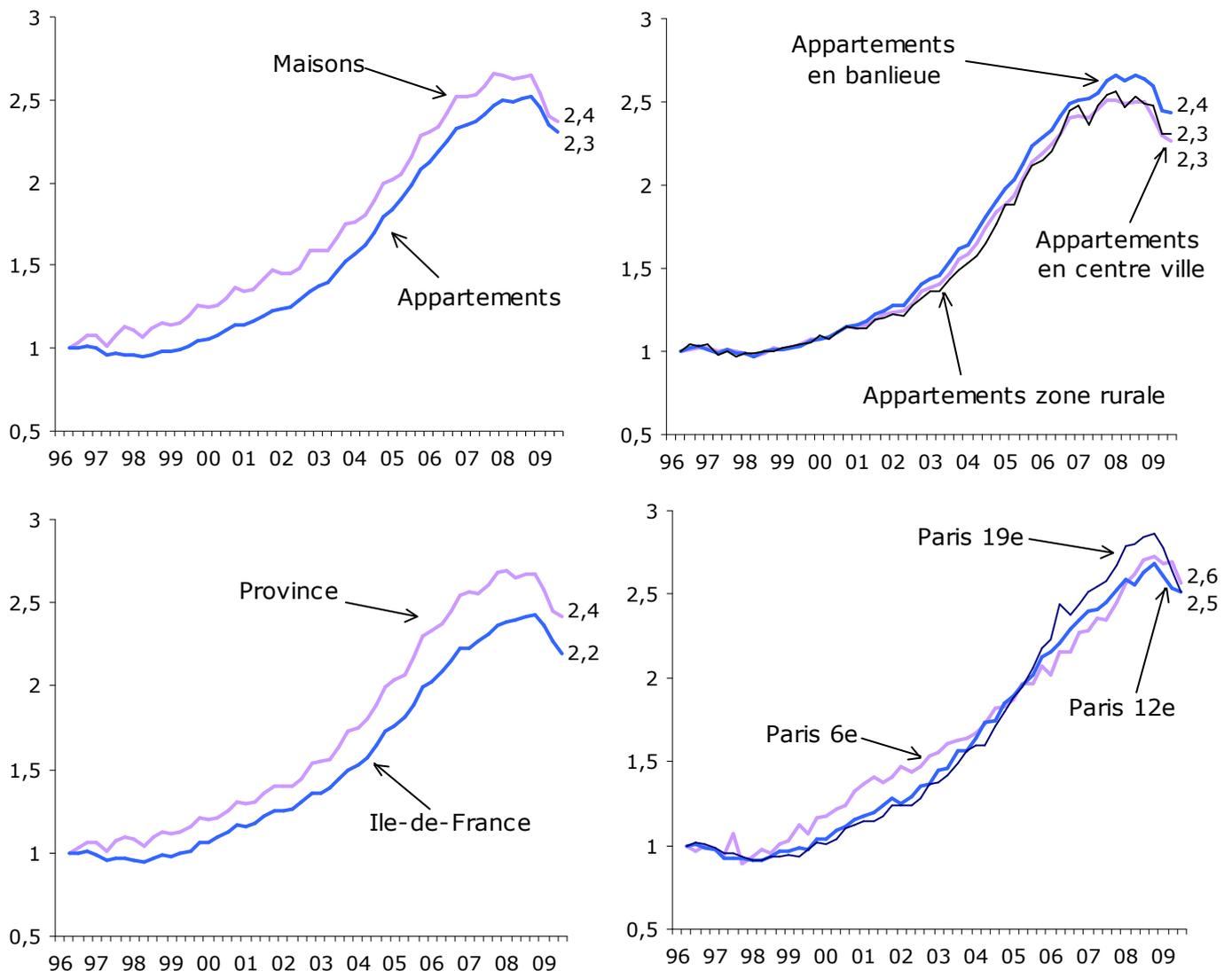
En revanche — et cette information est beaucoup moins connue —, les prix évoluent depuis une quinzaine d'années à peu près au même rythme quel que soit le lieu où l'on réside et quel que soit le type de bien (appartement ou maison). Au cours de la période 1996-2009, les prix des maisons ont ainsi été multipliés par 2,3, de même que les prix des appartements (x2,4 voir Graphique 14). Jusqu'en 2008, les prix des maisons ont semblé accélérer légèrement plus vite que le prix des appartements, mais le retournement du marché a aligné les deux types de biens.

¹³ Pour l'Ile-de-France : http://www.paris.notaires.fr/prix/info_prix.php . Pour les autres régions : <http://www.immoprix.com/index.php>

Le constat est identique selon le type d'habitat : dans les villes centres et leurs banlieues, les prix ont été multipliés par 2,3, c'est-à-dire autant que dans les zones rurales. Même lorsqu'on regarde à des niveaux de détail plus fins, on ne constate pas de divergence dans l'évolution des prix : dans trois arrondissements de Paris aux caractéristiques très différentes (le 6^e arrondissement, le 12^e et le 19^e), les prix ont suivi à peu près la même trajectoire, ils ont tous été multipliés par 2,5 ou 2,6.

Graphique 14 – Evolution des indices de prix selon le lieu de résidence et le type de biens

(indice 1 en 1996, données trimestrielles non-corrigées des variations saisonnières)



Source : CREDOC, à partir des bases de données INSEE-notaires

Le seul écart de croissance perceptible — si l'on cherche vraiment les différences — est celui qui s'est opéré entre l'Ile-de-France et les autres régions : en Province, les prix ont augmenté légèrement plus vite ces dernières années (x2,4 contre x2,2). En tout état de cause, ce qui frappe surtout, c'est la simultanéité des mouvements de croissance et le

maintien des écarts au cours du temps entre les différentes zones géographiques et les différents types de logements.

c) Le poids du logement est ressenti aussi durement sur l'ensemble du territoire

Cette homogénéité des variations, couplée au fait que les différences de prix des logements reflètent en partie les différences de niveau de vie des habitants, explique sans doute que le poids du logement dans le budget des ménages est ressenti de manière aussi vive en Ile-de-France, en Province, en milieu rural ou en milieu urbain. Aujourd'hui, près d'une personne sur deux estime que les dépenses de logement représentent une « lourde charge », une « très lourde charge » ou une « charge à laquelle ils ne peuvent faire face ». Certes, de légers écarts sont perceptibles dans le Tableau 1, mais ils ne reflètent pas les disparités, à un instant donné, des coûts du logement sur le territoire.

Tableau 1 – Proportion d'individus qui estiment que les dépenses de logement représentent une lourde charge, selon le lieu de résidence

Région parisienne	51%
Nord	48%
Est	41%
Bassin parisien	45%
Ouest	47%
Sud-Ouest	47%
Centre Est	50%
Méditerranée	49%
Moins de 2000 hts	43%
2 000 – 20 000 hts	47%
20 000 – 100 000 hts	47%
100 000 hts et plus	50%
Paris et agglomération	51%
Ensemble de la population	48%

Source : CREDOC, enquête « Conditions de vie et Aspirations des Français », 2010

d) Des loyers variables sur l'ensemble du territoire

Le Tableau 2 complète ce tour d'horizon du coût du logement en France, en abordant la question des loyers. Cette information n'étant pas disponible auprès de l'INSEE, nous avons mobilisé les données du réseau CLAMEUR (Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux), qui rassemble plusieurs opérateurs du marché immobilier (bailleurs, constructeurs immobiliers, banques, assurances, agences immobilières, etc.). Les données recueillies par ce réseau font apparaître des différences

significatives entre les régions, mais d'une moindre ampleur que les prix d'achat des habitations. Par exemple, le loyer au mètre carré d'un logement en Ile-de-France s'établit en février 2010 à 17,4€, contre 8,1€ dans le Limousin. Le rapport n'est que de un à deux en matière de loyers, alors qu'il est de un à plus de trois en matière de prix d'achat.

Tableau 2 – Loyer du secteur libre par région
(loyer au mètre carré en € - prix du marché en 2010)

Ile-de-France	17,4
Prov.-Alpes-Côte d'Azur	12,2
Haute-Normandie	11,0
Basse-Normandie	10,9
Languedoc-Roussillon	10,8
Nord-Pas-de-Calais	10,8
Rhône-Alpes	10,7
Poitou-Charentes	10,3
Aquitaine	10,1
Alsace	9,9
Midi-Pyrénées	9,8
Centre	9,7
Picardie	9,4
Bretagne	9,4
Pays de la Loire	9,3
Bourgogne	9,3
Auvergne	9,2
Franche-Comté	8,5
Lorraine	8,5
Champagne-Ardenne	8,4
Limousin	8,1

Source : CLAMEUR (Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux), février 2010

e) *Le manque d'habitations à loyer intermédiaire à Paris*

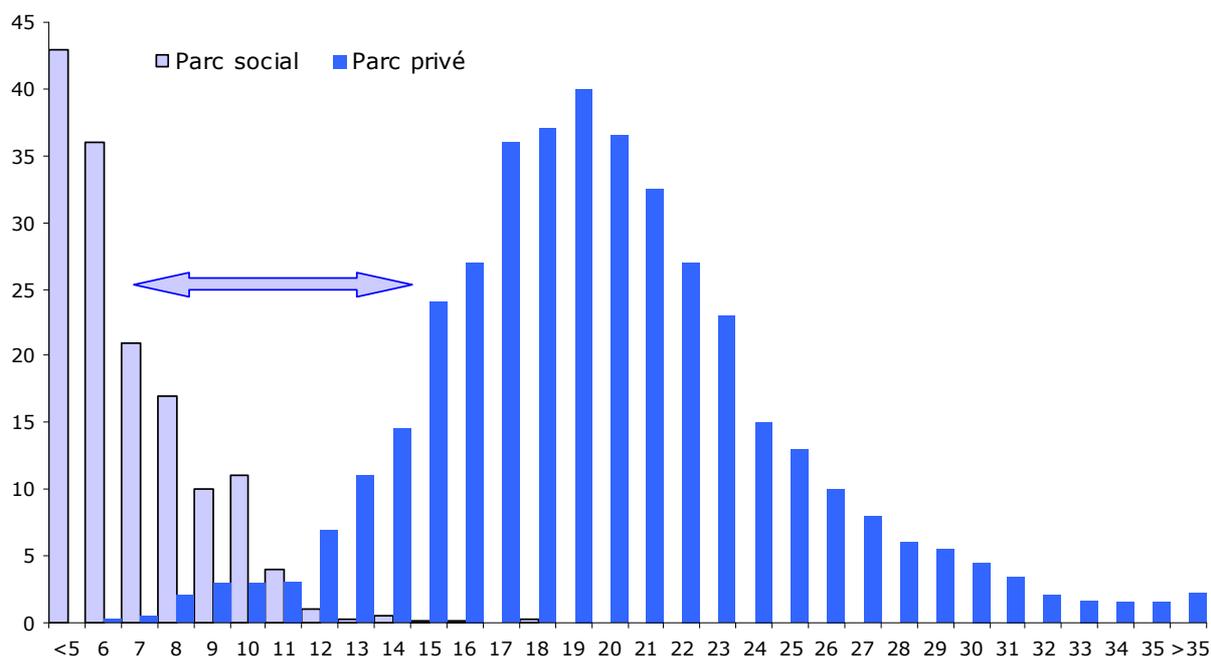
En Ile-de-France¹⁴, les prix des logements ont atteint des niveaux hors de portée pour les classes moyennes : nous évoquons plus haut le fait qu'un appartement de trois pièces de 60 mètres carrés pouvait représenter jusqu'à 15 années de salaires pour les personnes disposant de revenus médians. Mais le montant moyen des loyers du secteur libre en Ile-de-France est également très élevé : cet appartement de trois pièces et de 60 mètres carrés se loue aujourd'hui 1050€ par mois (sans compter les charges locatives), ce qui ne laisse pas non plus beaucoup de marges de manœuvre budgétaires pour les classes moyennes (qui perçoivent, rappelons-le, 1500€ par mois par personne).

La Direction régionale de l'équipement de la région Ile-de-France a réalisé un calcul intéressant qui montre l'écart considérable des niveaux de loyers entre le parc social et le

¹⁴ Sur la situation particulière du logement en Ile-de-France, voir notamment INSEE, IAU-IDF, DREIF, *Les conditions de logement en Ile-de-France en 2006*, DREIF, 2009, http://www.ile-de-france.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/Conditionsdelogement2006_cle51fb8b.pdf. Voir aussi, le rapport préalable aux Etats généraux du logement en Ile-de-France, réalisé par la direction régionale IdF (DREIF), « La situation du logement en Ile-de-France », 13 mai 2008, http://www.ile-de-france.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/diaporama_eql_19_05_08_cle731846.pdf

parc privé à Paris. Nous avons repris ces résultats dans le Graphique 15 : il s'agit de la distribution des loyers à Paris, selon qu'ils relèvent du parc social ou du parc privé : la première distribution montre un pic à moins de 5€ le mètre carré ; la deuxième présente un pic entre 18 et 19 euros le mètre carré. La quasi-absence de logements à loyer intermédiaire à Paris est particulièrement flagrante. La situation parisienne ne vaut pas pour l'ensemble du territoire, mais elle illustre une situation typique des zones dites « en tension », où les prix de marché sont complètement déconnectés des prix sociaux.

Graphique 15 – Distribution des loyers à Paris
(loyer au mètre carré en €)



Source : Calculs élaborés par la Direction régionale de l'équipement de la région Ile-de-France, à partir de l'enquête sur le parc locatif social de 2007 (pour les loyers HLM) et des données produites par l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP) en 2008 (pour les loyers du secteur libre).

Note : sur l'axe vertical, sont indiqués le nombre de logements concernés (en milliers) ; sur l'axe horizontal, il s'agit du loyer au mètre carré (par soucis de lisibilité, nous avons simplifié la légende : « 6 » correspond en réalité à l'intervalle « plus de 5 et moins de 6 »).

II. Les besoins de logements locatifs pour faciliter la mobilité résidentielle

La première partie de ce rapport dépeint un état des lieux assez noir : les classes moyennes et les catégories populaires font face à des dépenses de logement de plus en plus lourdes à supporter. La part du budget consacrée à l'habitation empiète progressivement sur l'ensemble des postes budgétaires. Il en résulte que, chaque année, parmi les classes moyennes, une personne sur deux ne part pas en vacances (un phénomène qui va en augmentant ces dernières années¹⁵), plus d'une personne sur trois ne va jamais au cinéma, une sur trois est dépourvue d'un placement d'épargne populaire (de type livret A) et une sur trois n'est pas équipée d'une connexion à Internet à domicile¹⁶. L'augmentation du coût du logement a des répercussions sur l'ensemble des conditions de vie des classes moyennes. Chez les catégories modestes, l'impact est encore plus dramatique, car les dépenses d'éducation et de santé font aussi l'objet de restrictions.

Une autre conséquence est assez peu évoquée : l'entrave croissante à la mobilité résidentielle de la population. Car non seulement le parc de logement locatif — qui répond le mieux aux besoins de logement temporaire — diminue petit à petit depuis une cinquantaine d'années, mais les niveaux de loyers atteints dans le parc privé découragent bien souvent la population de déménager. Et c'est alors tout le parcours résidentiel qui s'en trouve affecté. Les trajectoires des classes moyennes et des catégories populaires sont de plus en plus contraintes par une offre de logements inadaptée.

Ce chapitre sera consacré à l'analyse de la mobilité résidentielle des ménages, afin de mieux saisir les enjeux d'une insuffisance de logement locatif adapté.

1. Evaluation de la mobilité résidentielle en France

a) Mesurer la mobilité résidentielle : un exercice difficile

Il existe de nombreuses manières d'évaluer la mobilité résidentielle des ménages et toutes ne conduisent pas systématiquement aux mêmes résultats¹⁷. Les sources d'informations qui peuvent être mobilisées sont nombreuses (recensement de la

¹⁵ Sandra Hoibian, *Avec la crise, la recherche de vacances économes se développe*, collection des rapports du CRÉDOC, n° 262, mars 2010, <http://www.credoc.fr/pdf/Rapp/R262.pdf>

¹⁶ Ces trois calculs sont tirés de l'enquête « Conditions de vie et Aspirations des Français » du CRÉDOC, janvier 2010.

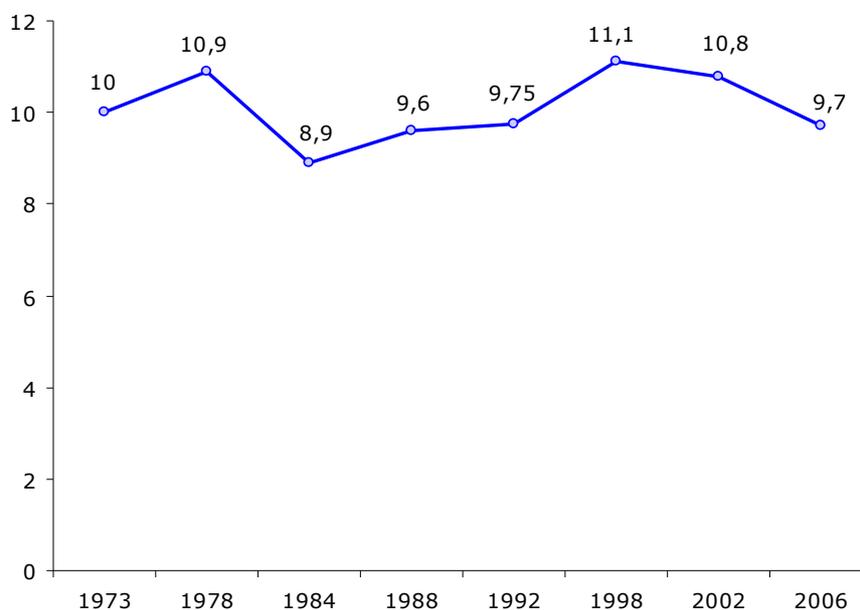
¹⁷ Voir à ce sujet l'article très fouillé de Nathalie Donzeau et Jean-Louis Pan Ké Shon, « L'évolution de la mobilité résidentielle en France entre 1973 et 2006 : nouvelles estimations », *Population*, n°4 (volume 64), 2010, p. 779-795. Voir aussi Jean-François Royer, « Quatre observations sur la mobilité résidentielle en France métropolitaine », Série des documents de travail du CREST (Centre de recherche en économie et Statistique), n° 2007-10, INSEE, 2007.

population, enquête nationale logement, enquête emploi, échantillon démographique permanent, panel européen, fichier Filocom, déclarations annuelles des données sociales, etc.) et les méthodes de calculs ou les modèles d'estimations varient beaucoup. Nous ne chercherons pas ici à départager les meilleures manières de procéder, ni à comparer les résultats entre eux, mais plutôt à présenter les grandes tendances observées à partir de l'ensemble de ces travaux.

b) En moyenne, une personne sur dix change de logement chaque année

En moyenne, une personne sur dix environ change de logement chaque année¹⁸. Ce chiffre varie assez peu d'une année sur l'autre : quels que les chercheurs, les estimations et les sources utilisées, il a toujours été compris entre 8% et 12% depuis une quarantaine d'années. Les fluctuations, de faible ampleur, ne sont pas toujours aisées à interpréter. La conjoncture économique, les tendances démographiques, les niveaux de prix du marché immobilier (locatif et d'acquisition), l'évolution du monde du travail et de nombreux autres paramètres entrent en ligne de compte : nous évoquerons ces aspects un peu plus loin. A ce stade, on notera que, ces dernières années, la mobilité résidentielle a plutôt tendance à diminuer, légèrement entre 1998 et 2002 et plus nettement entre 2002 et 2006.

Graphique 16 - Evolution du taux annuel de mobilité résidentielle (en %)



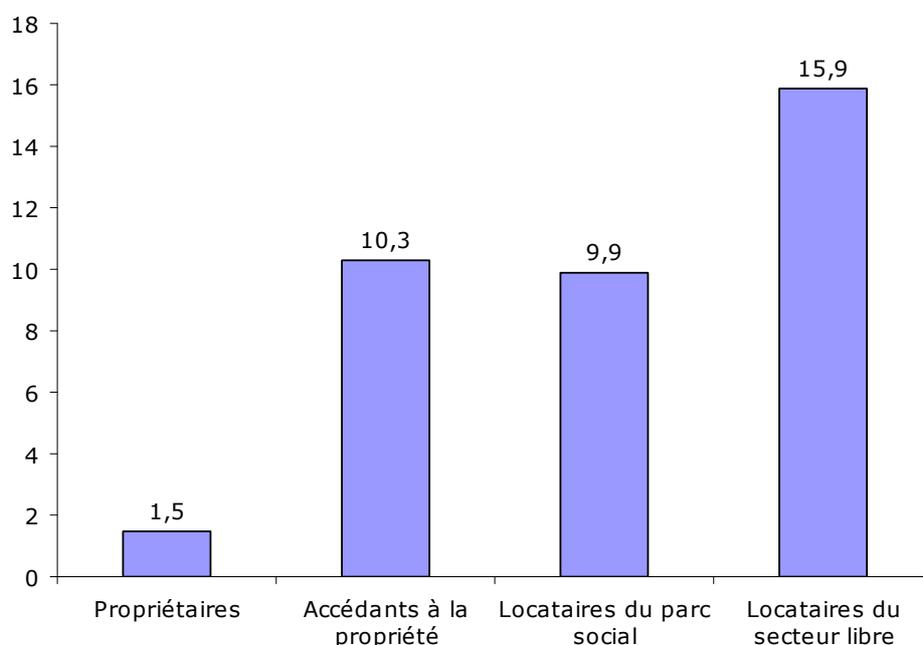
Source : Nathalie Donzeau et Jean-Louis Pan Ké Shon (2010) à partir de l'enquête nationale logement de l'INSEE.

¹⁸ Résultats obtenus par Nathalie Donzeau et Jean-Louis Pan Ké Shon (2010) à partir de l'enquête nationale logement et de l'enquête Emploi de l'INSEE, sur la base des données recueillies en 2006, les plus récentes concernant l'enquête logement.

c) Les locataires du secteur libre déménagent beaucoup plus souvent qu'en moyenne

La mobilité résidentielle varie considérablement selon le statut d'occupation du logement. Moins de 2% des ménages propriétaires de leur logement ayant fini de rembourser les crédits d'achats ont déménagé au cours de l'année, contre 16% des locataires du secteur libre, 10% des locataires du parc social et des accédants à la propriété¹⁹. Devenir propriétaire de son logement entraîne mécaniquement une plus grande inertie : les coûts de transaction d'un achat immobilier sont bien plus importants que les frais de transaction d'une location ; les délais ainsi que les démarches administratives, fiscales ou notariales n'ont rien à voir dans un cas ou dans l'autre ; de plus, ces deux démarches ne s'inscrivent pas à la même période du cycle de vie des familles — nous y reviendrons.

Graphique 17 - La mobilité résidentielle varie considérablement selon le statut d'occupation du logement (taux de mobilité annuel, en %)



Source : Thierry Debrand et Claude Taffin (2005)

Ces dernières années, la mobilité résidentielle des habitants du parc social a diminué. En effet, avec l'augmentation des prix des loyers dans le secteur libre, les personnes bénéficiant d'une habitation à loyer modéré sont peu incitées à quitter ce « refuge » dans un contexte inflationniste. La conséquence négative est que les habitations à loyer

¹⁹ Thierry Debrand et Claude Taffin, « Les facteurs structurels et conjoncturels de la mobilité résidentielle depuis 20 ans », *Economie et Statistique*, n° 381-382, 2005, www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/es381-382f.pdf. Les estimations produites par Thierry Debrand et Claude Taffin sont jugées inférieures à la réalité par Nathalie Donzeau et Jean-Louis Pan Ké Shon (2010). Sur l'ensemble de la population, l'écart entre les deux calculs serait d'environ 2 points de %.

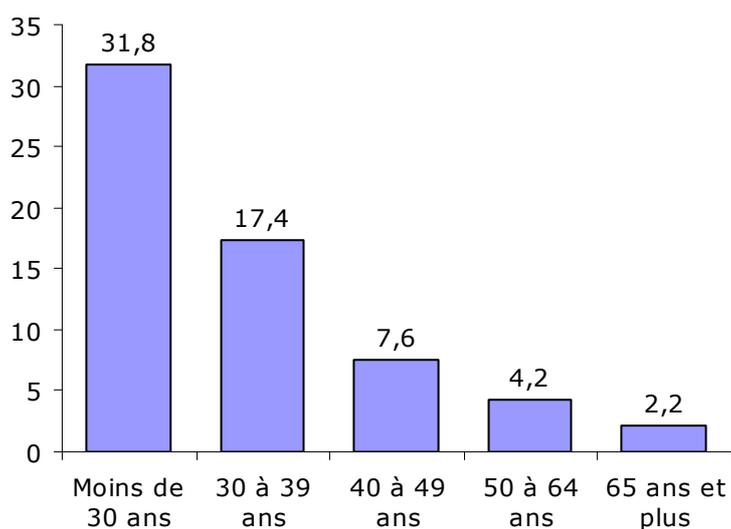
modéré jouent de moins en moins leur rôle d'étape dans le parcours résidentiel des ménages.

d) Les changements de résidence sont plus nombreux avant 30 ans

Les déménagements diminuent assez régulièrement au fur et à mesure que l'on avance en âge. C'est avant 30 ans que la mobilité résidentielle est maximum, lors des différentes étapes du passage à la vie adulte²⁰ : des études secondaires aux études supérieures, quitter le domicile parental (et parfois revenir²¹), se mettre en couple, trouver un emploi (plus ou moins stable), devenir parent à son tour.

Puis les déménagements sont de plus en plus éloignés dans le temps, jusqu'à devenir improbables au-delà de 70 ans.

Graphique 18 - La mobilité résidentielle diminue lorsqu'on avance en âge
(taux de mobilité annuel, en %)



Source : Thierry Debrand et Claude Taffin (2005)

En étudiant les données à un niveau de détail plus fin, à partir de l'enquête emploi de l'INSEE, Jean-François Royer²² met en évidence le fait que la courbe de mobilité résidentielle montre en réalité deux pics : l'un au moment de la naissance (les parents ont déménagé peu avant ou peu après la naissance de l'enfant), et l'autre vers 26-28 ans

²⁰ Sur les étapes de l'entrée dans la vie adulte, voir les travaux d'Olivier Galland : *Sociologie de la jeunesse : l'entrée dans la vie*, Paris, Armand Colin, 1991 ; « Une entrée de plus en plus tardive dans la vie adulte », *Economie et statistiques*, n° 283-284, INSEE, mars-avril 1995, p. 33-52. Voir aussi une rapide recension des travaux sur ce sujet dans Régis Bigot et Claire Piau, *Peut-on parler d'une opinion de la jeunesse ?*, Cahier de recherche du CREDOC, n° 181, janvier 2003.

²¹ Voir à ce sujet l'article très intéressant d'Anne Laferrère sur les départs et faux départs des grands enfants : « Quitter le nid : entre forces centripètes et centrifuges », *Economie et statistique*, n° 381-382, INSEE, 2005.

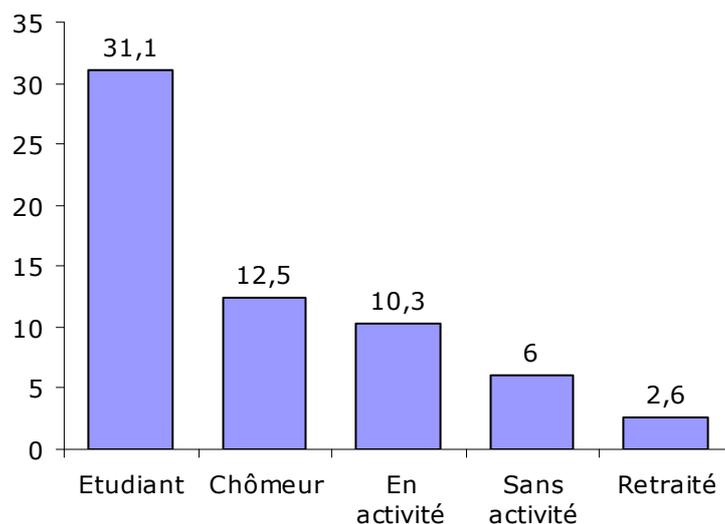
²² Jean-François Royer, « Quatre observations sur la mobilité résidentielle en France métropolitaine », Série des documents de travail du CREST (Centre de recherche en économie et Statistique), n° 2007-10, INSEE, 2007.

(qui correspond à peu près à l'âge des parents au premier enfant²³). En définitive, ces deux pics décrivent la même réalité. La mobilité résidentielle diminue ainsi de 0 à 18 ans, puis augmente de 18 ans à 28 ans, pour décliner ensuite à peu près régulièrement jusqu'à la fin de la vie²⁴.

e) Le taux de mobilité selon l'activité

L'analyse de la mobilité résidentielle selon le statut professionnel corrobore ces résultats : les étudiants sont de loin les plus mobiles et les retraités ceux qui déménagent le moins. Les actifs se trouvent dans une situation intermédiaire. Et les chômeurs sont plus mobiles que les actifs occupés. Cela s'explique par le fait que les chômeurs sont fortement incités à se déplacer pour retrouver un emploi, quitte à changer de commune, de département, voire de région. Perdre son emploi peut également conduire à revoir son plan d'accèsion à la propriété si la diminution de revenus est conséquente : en devenant chômeurs, certains accédants à la propriété peuvent ne plus pouvoir faire face aux remboursements de crédit immobilier. Inversement, le fait d'avoir un emploi n'encourage pas à changer de lieu de résidence (en tout cas à changer de commune). D'ailleurs, on constate que la bi-activité est un facteur plus limitant encore : changer de zone géographique est problématique lorsque les deux membres du couple occupent chacun un emploi car le choix de résidence résulte d'un compromis difficile à faire évoluer.

Graphique 19 - La mobilité résidentielle, selon l'activité
(taux de mobilité annuel, en %)



Source : Thierry Debrand et Claude Taffin (2005)

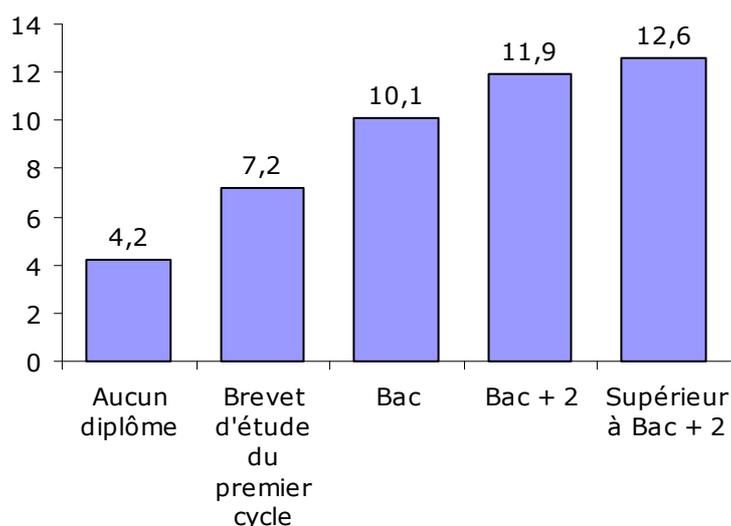
²³ Selon l'INED, l'âge de l'arrivée du premier enfant est de 28,5 ans chez les femmes françaises.

²⁴ Ces résultats confirment les travaux de Brigitte Baccaïni réalisés sur la base des données du recensement de 1999 : « Les migrations internes en France de 1990 à 1999 : l'appel de l'Ouest », *Economie et statistique*, n°344, avril 2001, http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/es344b.pdf

f) Les diplômés plus mobiles

En lien avec le statut professionnel, la mobilité est beaucoup plus importante chez les diplômés du supérieur que parmi les non-diplômés. Plusieurs raisons à cela. Il y a tout d'abord une explication financière : les diplômés du supérieur sont en moyenne mieux rémunérés et ils peuvent donc plus facilement supporter les coûts liés à un déménagement. Ensuite, occupant plus souvent des postes stratégiques au sein des entreprises et des administrations, ils ont une meilleure visibilité sur les opportunités d'emploi, qui peuvent se situer dans un environnement géographique éloigné. Les diplômés du supérieur sont également les maillons clés de l'économie mondialisée : placés aux postes d'encadrement et d'organisation, ils sont amenés à suivre les mouvements de leurs établissements : délocalisation, relocalisation, implantation d'une nouvelle entreprise à proximité d'un nouveau marché ou d'un réseau de fournisseurs. Dans une économie en mouvement, ils sont, plus que les autres, amenés à se déplacer.

Graphique 20 - La mobilité résidentielle, selon le niveau de diplôme
(taux de mobilité annuel, en %)



Source : Thierry Debrand et Claude Taffin (2005)

Ici, l'âge joue aussi un rôle à travers l'effet de génération. Car les générations les plus anciennes sont, en moyenne, nettement moins diplômées que les jeunes générations. A l'effet de diplôme s'ajoute donc un effet d'âge, les seniors étant beaucoup moins mobiles que leurs cadets.

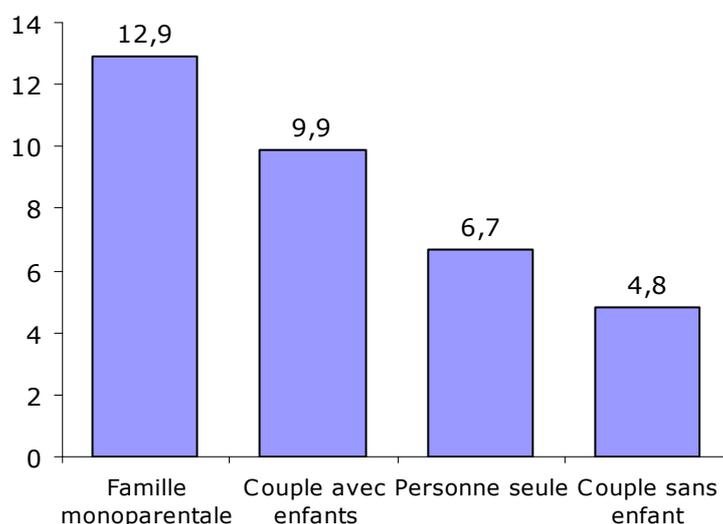
g) L'influence de la structure du ménage

Parmi les autres facteurs socio-démographiques, la structure familiale joue aussi un rôle. On observe ainsi que les familles monoparentales sont les plus mobiles. La séparation d'un couple conduit mécaniquement au moins l'un des deux partenaires à changer de

domicile. Avec la forte diminution des revenus du ménage qui en découle, les familles monoparentales doivent alors faire face à des dépenses « contraintes » proportionnellement plus fortes — sans parler du coût du déménagement.

Les couples ayant de jeunes enfants sont les plus mobiles car c'est bien souvent pour adapter la taille du logement à l'agrandissement de la famille que les ménages sont amenés à déménager. Ce point doit être en partie relativisé car, dans les familles nombreuses, le réseau relationnel extérieur est plus étendu. Chaque enfant ayant tissé des liens avec ses camarades de classes ou d'activités extra-scolaires, les déménagements lointains sont moins nombreux car cela reviendrait à couper de très nombreux liens affectifs.

Graphique 21 - La mobilité résidentielle, selon la structure du ménage
(taux de mobilité annuel, en %)



Source : Thierry Debrand et Claude Taffin (2005)

Dans le graphique précédent, nous ne nous attardons pas sur les personnes seules, qui incluent à la fois les veufs ou les veuves (très peu mobiles) et les étudiants (très mobiles). Leur taux de mobilité est donc une moyenne de comportements très dissemblables.

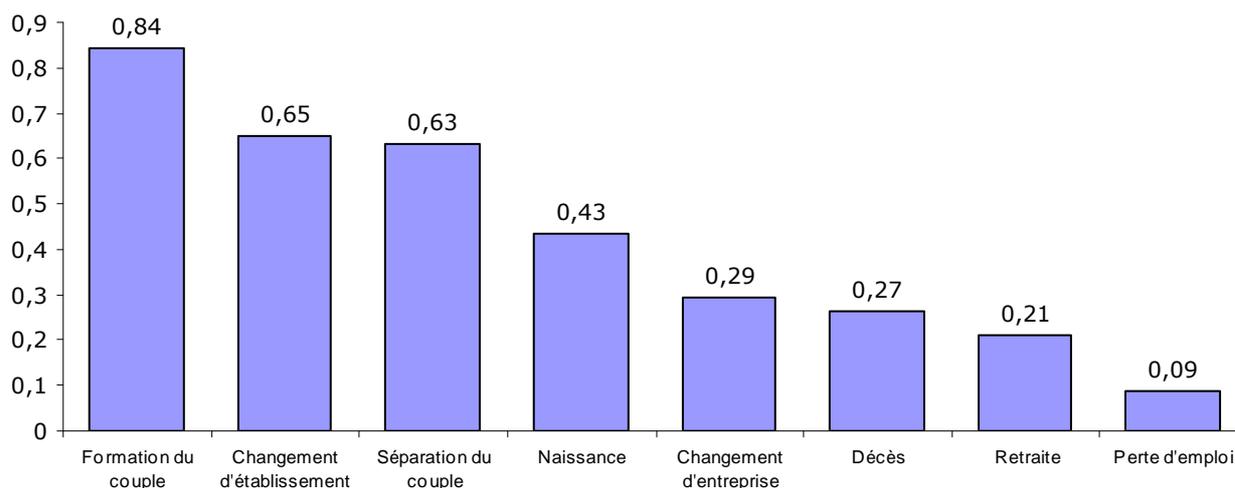
h) L'impact des événements de la vie personnelle ou professionnelle

A partir de l'enquête nationale logement de l'INSEE, Thierry Debrand et Claude Taffin (2005) ont cherché à modéliser l'impact de plusieurs événements de la vie sur la probabilité de changer de logement. Cette analyse permet de hiérarchiser les facteurs explicatifs de la mobilité résidentielle.

La formation d'un couple et sa séparation figurent parmi les principaux éléments susceptibles de déclencher un changement de résidence principale. La naissance d'un enfant joue aussi, mais dans une moindre mesure. A noter que le décès de l'un des membres du ménage influe moins qu'une naissance.

Au-delà des raisons personnelles, les raisons professionnelles entrent aussi en ligne de compte, mais les facteurs ayant le plus d'impact sont ceux qui se produisent le moins souvent : ainsi, le fait de changer d'établissement au sein de la même entreprise joue beaucoup sur la probabilité de déménager, mais cet événement se produit très rarement. Changer d'entreprise a moins d'influence, alors que cela se produit plus fréquemment. Il est également intéressant de noter que la perte d'emploi et le passage à la retraite jouent proportionnellement moins que les autres événements de la vie personnelle.

Graphique 22
Impact de différents événements de la vie sur la probabilité de déménager
 (coefficients tirés d'une modélisation probit)



Source : Thierry Debrand et Claude Taffin (2005)

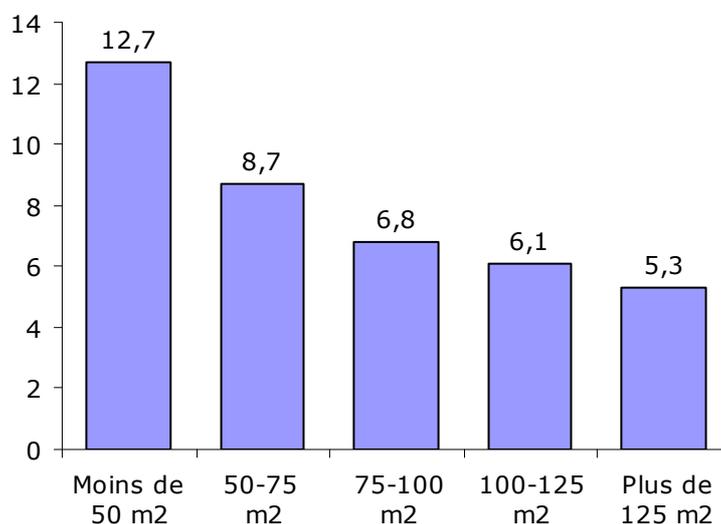
i) Un taux de rotation plus élevé dans les petits logements

Il est également possible d'analyser la mobilité résidentielle en fonction de la taille du logement occupé même si ce facteur n'est pas toujours explicatif, en soi, du souhait de changement. En effet, d'autres éléments interviennent en arrière-plan. Le Graphique 23 montre que le « taux de rotation » est plus important dans les petits logements que dans les grands. C'est essentiellement dû au fait que les petits logements sont, en moyenne, plus souvent occupés par les jeunes, les étudiants et les personnes célibataires.

La mise en couple et l'arrivée des enfants nécessitent un logement plus spacieux et l'installation progressive dans la vie active, avec la progression corrélative des

rémunérations, permettent de s'installer dans un lieu plus adapté à ses besoins. Derrière l'effet de surface dans le logement, c'est à la fois le mécanisme de l'âge et des événements de la vie qui entrent en ligne de compte.

Graphique 23 - La mobilité résidentielle, selon la surface du logement
(taux de mobilité annuel, en %)



Source : Thierry Debrand et Claude Taffin (2005)

j) L'attrait de l'Ouest et du Sud de la France

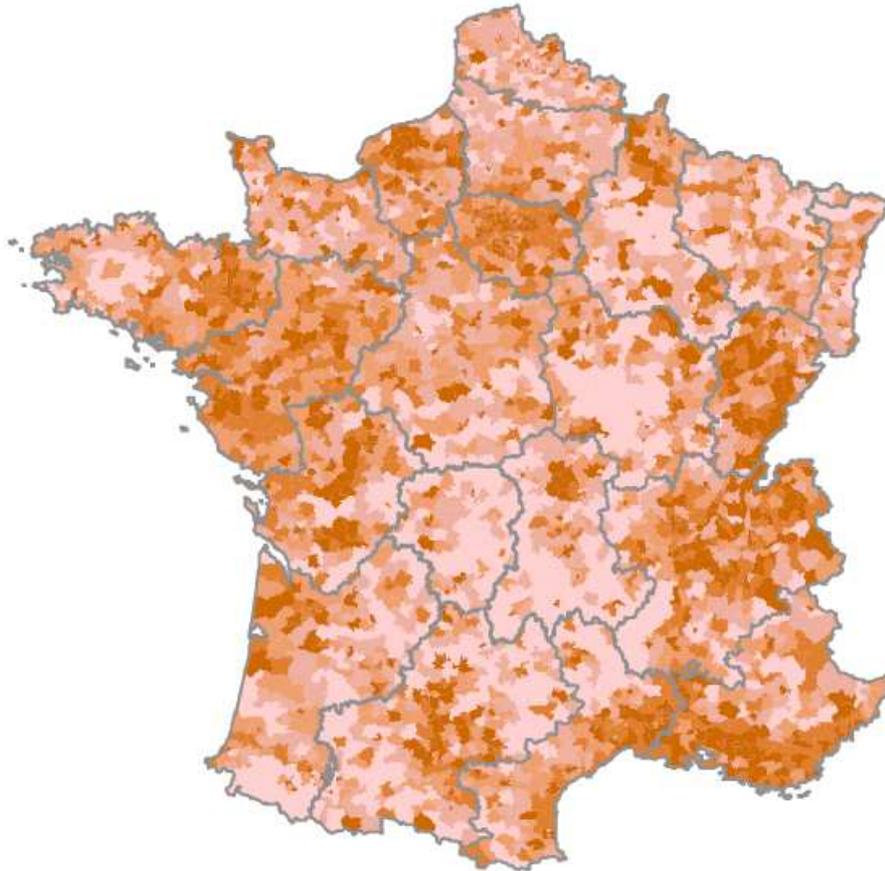
En 2009, le Service de l'observation et des statistiques (SOeS) du Commissariat du développement durable (CGDD) a cherché à évaluer la mobilité résidentielle au niveau de détail très fin des cantons²⁵. La méthode de calcul de la mobilité est encore différente de celle utilisée dans les travaux présentés jusqu'à présent²⁶, mais les résultats méritent que l'on s'y attarde un peu.

On voit sur la Carte 2 que la mobilité résidentielle est plus élevée en Ile-de-France et dans la périphérie des grandes agglomérations, et beaucoup plus faible dans les régions rurales telles que la Bourgogne, le Limousin ou l'Auvergne. Cela tient pour beaucoup à la composition socio-démographique de ces régions : les étudiants et les jeunes actifs diplômés sont proportionnellement plus nombreux dans les grandes agglomérations, tandis que les seniors sont sur-représentés dans l'espace rural.

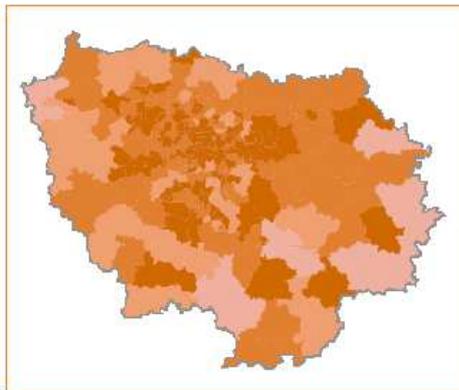
²⁵ Rémi Josnin et Annelise Robert, « La mobilité résidentielle progresse dans le parc locatif privé et diminue dans le parc social », *Le point sur*, n°27, octobre 2009, SOeS / CDGG, http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/lepoin-sur_27_cle0baabf.pdf

²⁶ Le fichier FILOCOM a été mobilisé pour ce travail. Ce fichier résulte de l'appariement de quatre fichiers gérés par la direction générale des finances publiques : le fichier de la taxe d'habitation, le fichier foncier (des propriétés bâties), le fichier des propriétaires et le fichier de l'impôt sur les revenus des personnes physiques.

Carte 2 - Taux de rotation annuel* entre 2005 et 2007 par canton (en %)



Zoom sur l'Île-de-France



Taux annuel de rotation (en %)
entre 2005 et 2007

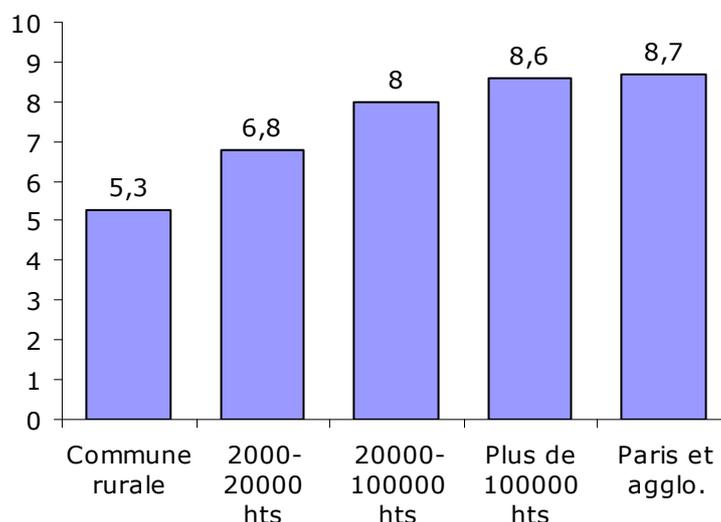
Supérieur à 7.7	(816)
Entre 6.5 et 7.7	(643)
Entre 5.6 et 6.5	(704)
Entre 4.7 et 5.6	(734)
Inférieur à 4.7	(808)

Source : Rémi Josnin et Annelise Robert (2009), à partir du fichier FILOCOM

* Le « taux de rotation » s'apparente au taux de mobilité, mais la mesure est différente (voir l'article cité ci-dessus pour plus de précision)

Le graphique suivant confirme l'analyse cartographique : c'est surtout en zone rurale que la mobilité résidentielle chute. Les écarts sont à peine significatifs entre l'agglomération parisienne et les autres grandes agglomérations de province.

Graphique 24 - La mobilité résidentielle, selon la taille de l'agglomération
(taux de mobilité annuel, en %)



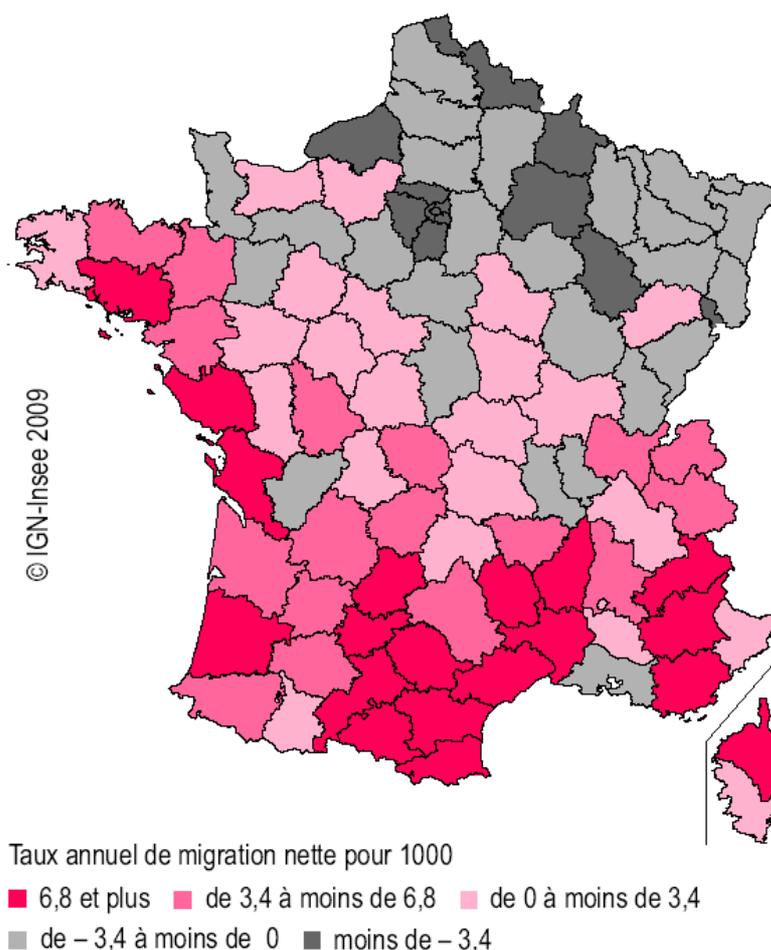
Source : Thierry Debrand et Claude Taffin (2005)

Mais la taille de l'agglomération n'explique pas toute la mobilité résidentielle à l'échelle du territoire. Les zones d'attractivités des différentes régions jouent aussi un rôle important. On note en effet de nombreuses similarités entre la Carte 2 précédente et la Carte 3 suivante, qui présente les soldes migratoires entre départements.

Indiquons au préalable que, selon le dernier recensement de la population, 5,8 millions de personnes résidaient dans un autre département il y a cinq ans²⁷ : près d'une personne sur dix a donc déménagé en changeant de département. Les départements de l'Ouest et du Sud sont les départements les plus attractifs, tandis que ceux du Nord-Est de la France sont largement déficitaires. La région Ile-de-France fait également partie des zones géographiques les plus déficitaires : les départements Franciliens montrent des soldes migratoires fortement négatifs, en particulier à Paris et en Seine-Saint-Denis. Même les cadres ont tendance à quitter Paris : le solde migratoire parisien des cadres est négatif, certes un peu moins que celui des autres catégories sociales, mais les départs restent plus importants que les arrivées. En fait, les seuls flux migratoires positifs en Ile-de-France concernent la tranche d'âge des 18-25 ans, attirés par les nombreux centres universitaires de la région et les perspectives d'emploi.

²⁷ Brigitte Baccaïni et David Levy, « Recensement de la population de 2006, les migrations entre départements : le Sud et l'Ouest toujours très attractifs », *Insee Première*, n°1248, juillet 2009, www.insee.fr/fr/ffc/ipweb/ip1248/ip1248.pdf

Carte 3 - Solde migratoire interdépartemental au cours des cinq dernières années (en %)

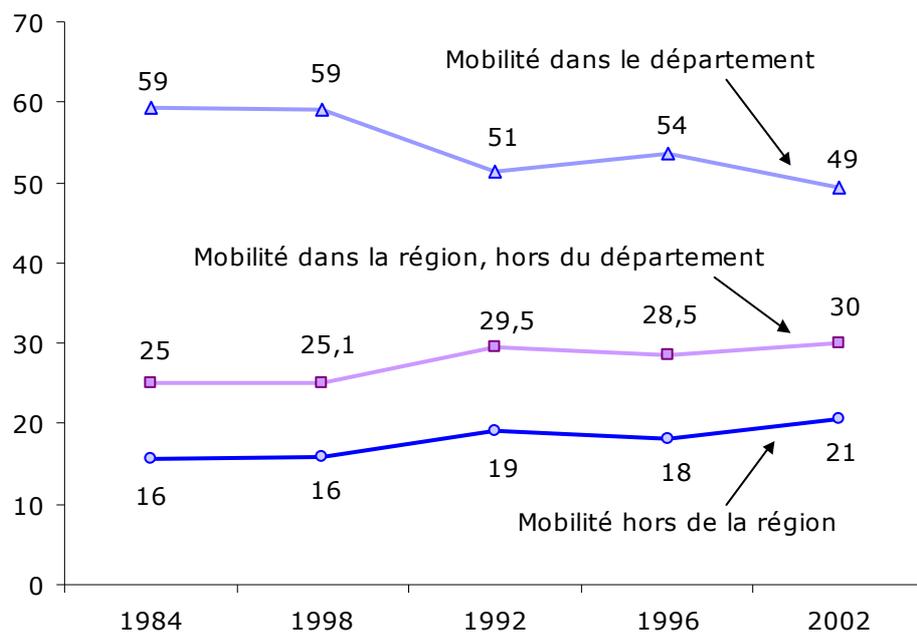


Source : INSEE, recensement de la population 2006. Carte élaborée par Brigitte Baccaïni et David Levy (2009).

Brigitte Baccaïni et David Levy (2009) précisent que les départements les plus ruraux sont les plus attractifs. Mais, au sein de ces départements, ce sont les villes-centres qui attirent le plus. Vivre en ville, mais pas très loin de la campagne : telle semble être la tendance de fond de ces dernières années.

Enfin, dernier point à rappeler : les changements de résidence occasionnent des déplacements de plus en plus lointains. Le Graphique 25 montre en effet que la part de la mobilité intra-départementale a plutôt tendance à diminuer depuis le début des années 1980, tandis que la mobilité extra-régionale ou extra-départementale augmente. La mobilité lointaine étant plus souvent occasionnée par des changements de situation professionnelle, Thierry Debrand et Claude Taffin (2005) suggèrent l'hypothèse que cet allongement de la distance entre deux déménagements est plutôt lié aux exigences du marché de l'emploi. Les événements de la vie personnelle inclinent plutôt à changer de résidence dans un environnement proche, afin de maintenir les liens avec le réseau social.

**Graphique 25 – Distance de mobilité, au sein des ménages ayant déménagé
(en %)**



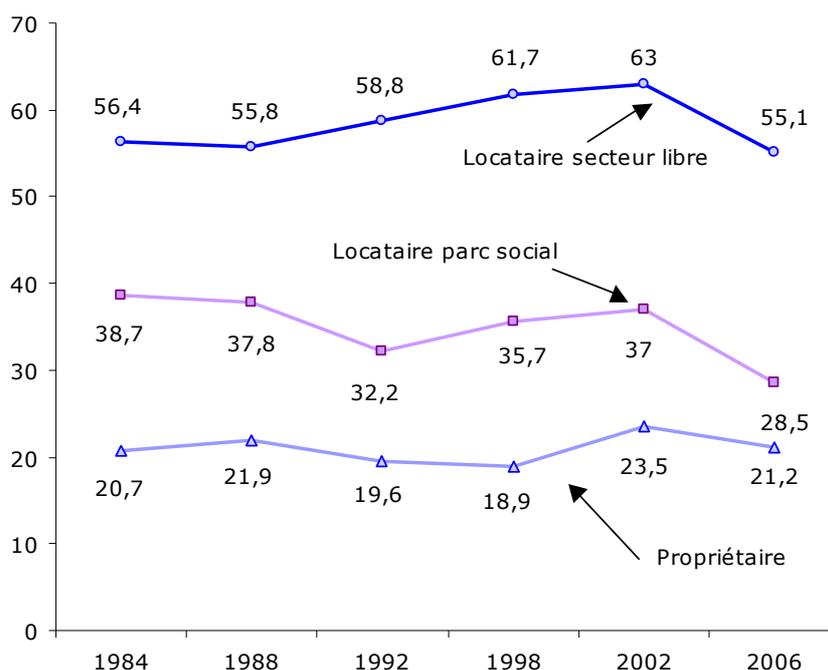
Source : Thierry Debrand et Claude Taffin (2005)

2. Mobilité résidentielle en Ile-de-France

L'agglomération parisienne et la région Ile-de-France sont caractérisées, nous l'avons dit plus haut, par un coût du logement particulièrement élevé. Mais la mobilité résidentielle n'y est pas particulièrement différente de celle observée dans les autres grandes agglomérations de province : dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants, le taux de mobilité résidentielle n'est pas significativement différent de celui observé à Paris.

Le Graphique 26 montre que la mobilité résidentielle des Franciliens a clairement diminué entre 2002 et 2006²⁸, après avoir progressé entre 1988 et 2002. Elle retrouve aujourd'hui son niveau du début des années 1980. Finalement, parmi les locataires du secteur libre, la proportion de ménages ayant déménagé il y a moins de quatre ans est comprise entre 55% et 63% depuis une vingtaine d'années. Comme au niveau national, on ne dégage pas de tendance nette à la hausse ou à la baisse sur longue période.

Graphique 26 - La mobilité résidentielle des locataires a nettement diminué entre 2002 et 2006 (proportion de ménages franciliens habitant dans leur logement depuis moins de quatre ans, en %)



Source : Guillouet et Pauquet (2009), à partir des enquêtes nationales logement de l'INSEE

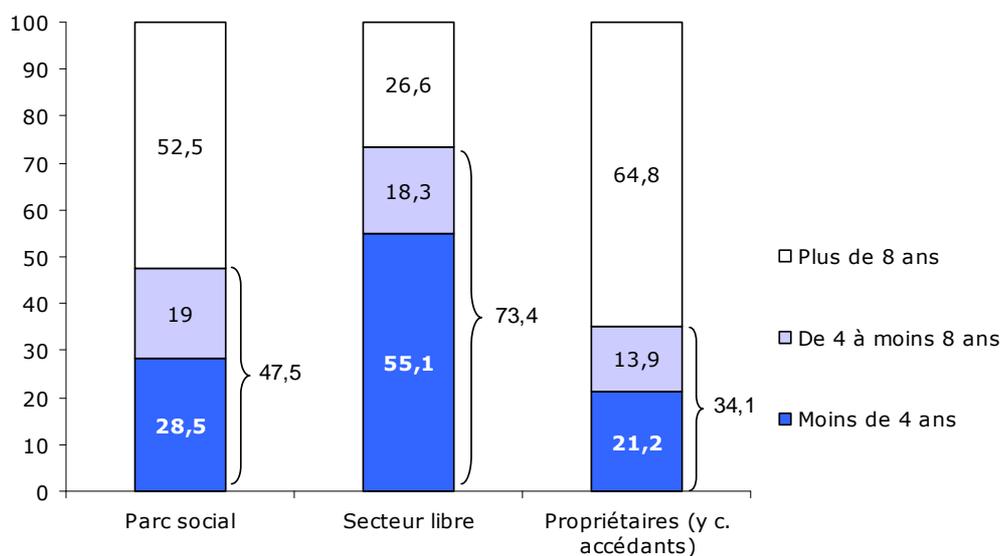
On notera que, parmi les locataires du parc social, non seulement la mobilité résidentielle est plus faible, mais la diminution entre 2002 et 2006 est plus rapide (de 37% à 28%) et

²⁸ Voir Jean-Jacques Guillouet et Philippe Pauquet, *La mobilité résidentielle des ménages franciliens entre 1984 et 2006*, IAU-IDF, juin 2009, http://www.iau-idf.fr/fileadmin/Etudes/etude_596/mobilite_ENL_9_01_2008v15_avec_signets.pdf ; note de synthèse ici : http://www.iau-idf.fr/fileadmin/Etudes/etude_537/nr_463_Mobilite_residentielle_des_Franciliens.pdf . Voir également INSEE, DREIF et IAU-IDF (2009), *op. cit.*

elle s'inscrit dans une tendance décroissante depuis plus de vingt ans. Nous le disions plus haut, avec l'explosion du coût du logement en Ile-de-France, le parc social a perdu sa fonction de lieu de logement temporaire dans le cycle de vie des ménages²⁹ : les ménages modestes ayant l'opportunité de bénéficier d'un logement HLM sont de plus en plus réticents à quitter cette habitation, quand bien même la taille du logement ne correspond plus tout à fait à leur situation familiale ; le manque d'offre locative (ou en acquisition) à destination des ménages modestes, dû en grande partie à l'insuffisance de construction de logements dans cette catégorie budgétaire, explique pour beaucoup cette situation.

Corrélativement, malgré l'élévation des loyers privés, le parc du secteur libre conserve sa fonction principale consistant à fournir des logements d'installation provisoire. Si la mobilité résidentielle a fortement diminué entre 2002 et 2006, elle reste très nettement supérieure à celle observée dans le parc social (55% des locataires du secteur libre ont emménagé il y a moins de quatre ans, contre 28% des locataires du secteur social). Comme le souligne l'IAU-IDF, « malgré son renchérissement sensible, ce parc reste principalement un parc d'accueil pour les jeunes décohabitants ou en début de parcours résidentiel ou d'installation provisoire pour les ménages en phase de transition – recherche ou changement d'emploi, études, formation ou séparation de couple »³⁰. Le Graphique 27 rappelle que, dans le secteur libre, seuls 27% des Franciliens sont locataires depuis plus de huit ans de leur logement principal.

Graphique 27 - Date d'emménagement dans le logement des Franciliens (en %)



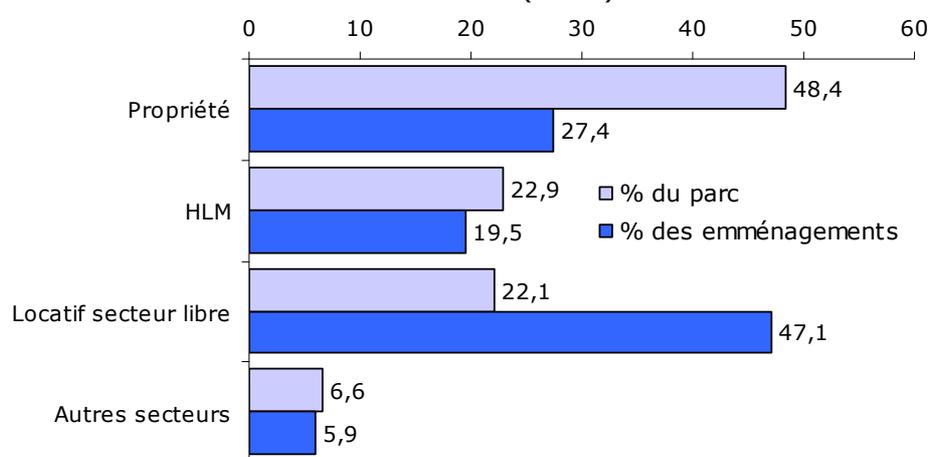
Source : Guillouet et Pauquet (2009), à partir des enquêtes nationales logement de l'INSEE.

²⁹ Voir par exemple Jean-Jacques Guillouet et Philippe Pauquet, « Le parc social francilien, un parc d'installation de plus en plus durable », *Note rapide Habitat*, n° 505, IAU-IDF, Mai 2010, http://www.iau-idf.fr/fileadmin/Etudes/etude_700/NR_505_web.pdf

³⁰ IAU-IDF (2009), note de synthèse, p. 3.

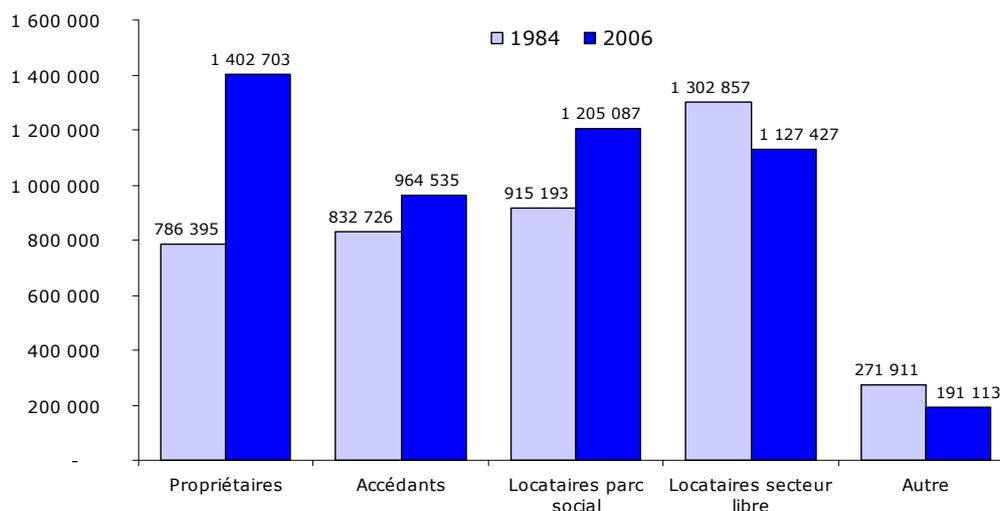
Le taux de rotation dans ce parc est donc élevé : sur la base d'un peu plus d'un million de logements au total dans la région (voir le Graphique 29), il permet la remise sur le marché de 150 000 logements chaque année, contre 125 000 logements occupés en propriété et 80 000 en location HLM. En définitive, ce parc est la principale variable d'ajustement des besoins de mobilité résidentielle des ménages en Ile-de-France. A titre d'exemple, l'IAU-IDF rappelle que ce parc « accueille, notamment, parmi les emménagés récents, 2,5 fois plus de ménages en provenance de province que ne le font les parcs de la propriété et du locatif social réunis »³¹. Pourtant, le parc locatif privé francilien est moins étendu qu'il ne l'était il y a 25 ans.

Graphique 28 - La contribution de chaque secteur du parc à la mobilité résidentielle (en %)



Source : Gérard Lacoste (2010), à partir de l'enquête nationale logement de l'INSEE, 2006

Graphique 29 - Evolution de la répartition des logements en résidence principale en Ile-de-France (en nombre de logements)



Source : Guillouet et Pauquet (2009), à partir des enquêtes nationales logement de l'INSEE.

³¹ IAU-IDF (2009), note de synthèse, p. 3.

Parmi les évolutions significatives entre 1984 et 2006, signalons que les personnes seules, plutôt jeunes, représentent aujourd’hui 54% des locataires du secteur libre, contre seulement 40% en 1984. En revanche les familles dont les deux membres du couple sont actifs — appartenant plutôt aux classes moyennes supérieures — et ayant des enfants ont plutôt quitté le parc locatif privé : ils représentaient 31% des effectifs en 1984, contre 19% en 2006. Aujourd’hui, le parc locatif privé d’Ile-de-France comporte un nombre croissant de jeunes ménages disposant de revenus modestes supportant des taux d’effort élevés.

Le Tableau 3 présente les profils des différentes catégories d’occupants des logements d’Ile-de-France. Les locataires du secteur libre occupent des logements assez petits en moyenne (48 mètres carrés, contre 95 mètres carrés pour les propriétaires et 65 mètres carrés chez les locataires HLM), quasiment tous vivent dans un appartement (à 92%, contre 49% pour les propriétaires), leur revenu est intermédiaire entre celui des locataires du secteur social et celui des propriétaires, mais ils sont ceux pour qui les charges de logement pèsent le plus (leur taux d’effort est en moyenne de 25%, contre 10% pour les propriétaires et 16% pour les locataires HLM) ; un quart d’entre eux bénéficient d’une aide au logement ; ils sont plus jeunes qu’en moyenne ; et ils désirent, plus que les autres, changer de logement.

Tableau 3 - Profil des différentes catégories d’occupants des logements en Ile-de-France

	Locataires du secteur libre	Propriétaires (y c. accédants)	Locataire HLM
Surface du logement	48 m ²	95 m ²	65 m ²
Vit en appartement	92%	49%	96%
Revenu par UC par mois	1 787€	2 435€	1 402€
Loyer ou remboursement d’emprunt	618€	374€	349€
Taux d’effort	25%	10%	16%
Bénéficie d’une aide au logement	25%	2%	32%
Age moyen	41 ans	55 ans	50 ans
Taille du ménage	1,9 personnes	2,4 personnes	2,5 personnes
Vit seul	54%	33%	41%
Famille monoparentale	7%	4%	12%
Couple avec enfant	19%	34%	30%
Couple sans enfant	21%	29%	17%
Cadre	27%	29%	9%
Ouvrier	12%	6%	18%
Retraité	14%	34%	24%
Souhaite changer de logement	51%	17%	40%

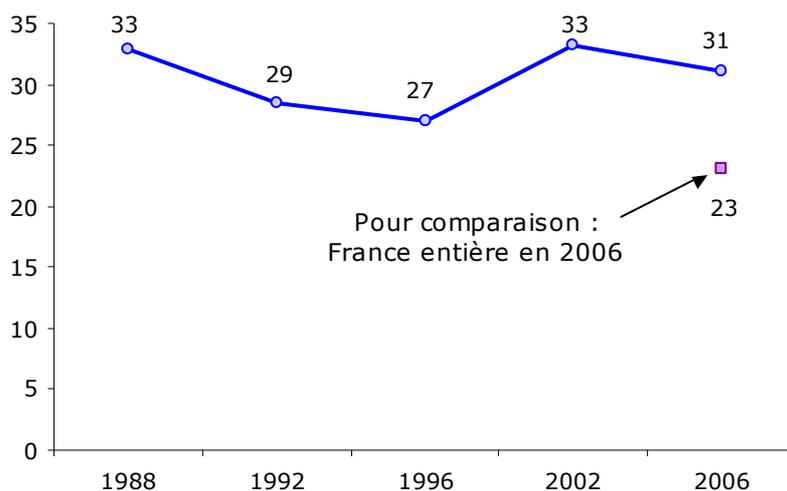
Source : Guillouet et Pauquet (2009), à partir des enquêtes nationales logement de l’INSEE.

Lecture : en Ile-de-France les locataires du secteur libre vivent dans des logements de 48 mètres carrés en moyenne, 92% sont en appartement, ils gagnent en moyenne 1 787 € par mois pour une personne et payent 618 € de loyer ; 53% d’entre eux souhaitent changer de logement dans un avenir proche.

Les enquêtes nationales de l’INSEE sur le logement révèlent que 23% de la population métropolitaine souhaite changer de logement. Or, la proportion grimpe à 31% chez les Franciliens, au sein desquels les étudiants et les diplômés du supérieur sont sur-

représentés. Depuis la fin des années 1980, la proportion de Franciliens souhaitant déménager fluctue entre 27% et 33% : aucune tendance de long terme ne se dégage, à l'instar de la mobilité résidentielle effective. Ces dernières années, les intentions de déménager ont plutôt diminué et tout laisse penser que c'est en raison de l'augmentation du coût du logement.

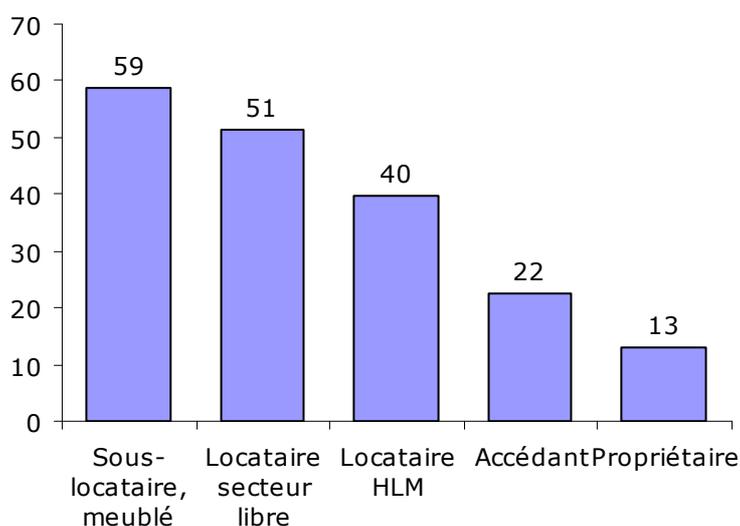
Graphique 30 – Proportion de Franciliens souhaitant changer de logement
(en %)



Source : INSEE, DREIF, IAU-IDF (2009), à partir des enquêtes nationales logement de l'INSEE.

En Ile-de-France, plus d'un locataire du secteur libre sur deux désire changer de logement, alors que ce n'est le cas que de 13% des propriétaires et de 40% des locataires d'une habitation à loyer modéré.

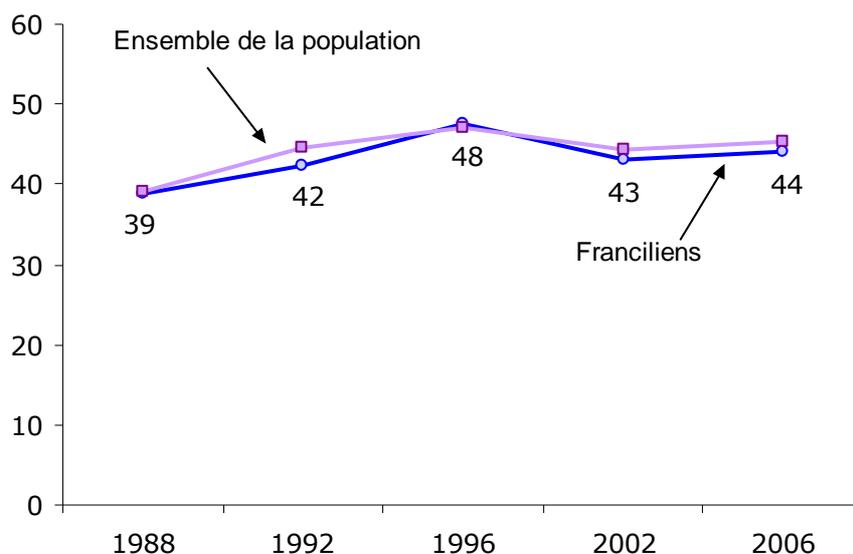
Graphique 31 – Proportion de Franciliens souhaitant changer de logement, selon le statut d'occupation de l'habitation
(en %)



Source : INSEE, DREIF, IAU-IDF (2009), à partir des enquêtes nationales logement de l'INSEE.

Et l'on notera avec intérêt que, parmi les personnes qui souhaitent déménager, une part importante désire s'orienter vers un logement en location (c'est le cas de 44% des Franciliens sur le départ, un chiffre en légère augmentation depuis 1988 : +5 points). Certes, le souhait de devenir propriétaire est majoritaire (52%), mais il ne domine pas sans partage. Cette situation est identique dans les autres régions françaises.

Graphique 32 – Proportion d'individus désirant déménager pour une location
(parmi ceux qui souhaitent changer de logement, en %)



Source : INSEE, DREIF, IAU-IDF (2009), à partir des enquêtes nationales logement de l'INSEE.

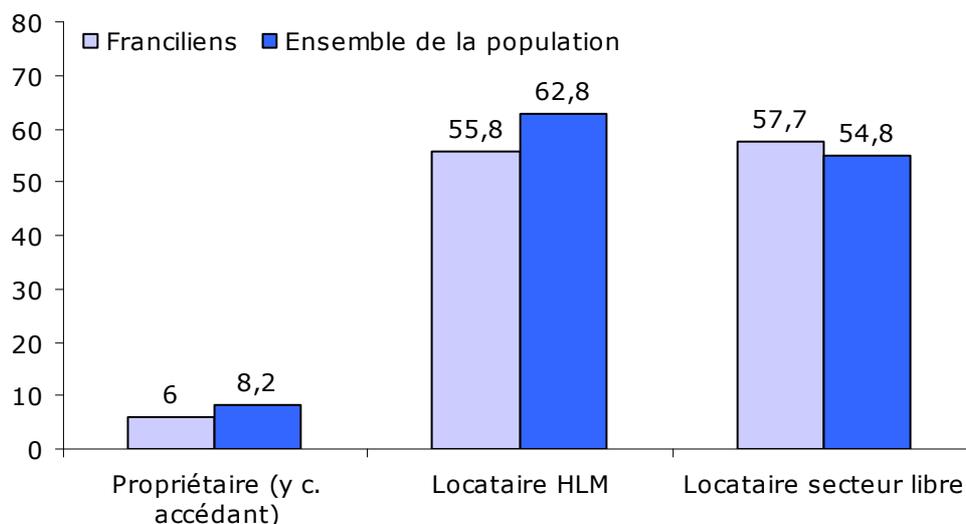
Ces résultats permettent de relativiser l'idée reçue selon laquelle tout le monde aimerait devenir propriétaire de son habitation. En 2004, une étude³² du CRÉDOC indiquait que « *la maison individuelle représente le logement idéal pour 82% des Français et être propriétaire de sa maison constitue la combinaison parfaite pour 77 % d'entre eux* ». Mais ce rêve n'était partagé que par 56% des locataires d'un appartement. Et une nouvelle étude³³ du CRÉDOC indique que, quatre ans plus tard, seuls 47% des locataires souhaitent, dans un avenir proche, devenir propriétaire.

L'enquête nationale logement de l'INSEE confirme ce résultat : en Ile-de-France, parmi les locataires du secteur libre souhaitant changer de logement, 58% penchent plutôt pour une nouvelle location. La situation n'est d'ailleurs pas spécifique à la région parisienne : 55% des locataires du secteur libre en province s'orientent vers la même décision.

³² Sabrina DJEFAL et Sonia EUGENE « Etre propriétaire de sa maison un rêve largement partagé, quelques risques ressentis », *Consommation et Modes de vie*, n°177, CREDOC, 2004, <http://www.credoc.fr/pdf/4p/177.pdf>

³³ Georges HATCHUEL, Catherine DUFLOS, et Patricia CROUTTE « Quelques opinions et aspirations en matière de logement », étude du CREDOC à la demande du Ministère du Logement et de la Ville, à partir de l'enquête Conditions de Vie et Aspirations des Français, 2008, <http://www.credoc.fr/pdf/Sou/LogementetVilleOpinions.pdf>

Graphique 33 – Proportion d’individus désirant déménager pour une location
(parmi ceux qui souhaitent changer de logement, en %)



Source : INSEE, DREIF, IAU-IDF (2009), à partir des enquêtes nationales logement de l’INSEE.

Tous les ménages ne souhaitent pas systématiquement devenir propriétaires. Une partie importante de la population estime que la location est mieux adaptée à ses besoins. L’accession à la propriété est peut-être un idéal pour la majorité de nos concitoyens, mais cet objectif ne se situe pas nécessairement au même horizon temporel pour tout le monde : à certaines étapes de sa vie personnelle ou professionnelle, la location répond mieux aux besoins de logement temporaire.

3. Tendances sociétales et mobilité résidentielle

Nous avons pu constater qu’aucune véritable tendance de longue période ne se dégagait en matière de mobilité résidentielle. Le taux de rotation se situe aux alentours de 10% chaque année et ce chiffre n’est pas plus élevé aujourd’hui qu’il y a 25 ans.

Il semble assez clair que la diminution de la mobilité ces dernières années est, pour beaucoup, imputable à l’élévation des coûts du logement : les locataires du secteur libre, en particulier, savent que plus ils changeront de logement, plus ils seront confrontés à des prix de marché élevés ; les enquêtes montrent en effet que les emménagés récents payent un loyer plus élevés que les « anciens » ; le loyer s’ajuste souvent à la hausse en cas de relocation.

Les évolutions du marché de l’emploi, la mondialisation de l’économie, la tertiarisation des emplois, la montée du salariat sont tout autant de facteurs qui tendent à accroître les besoins de mobilité résidentielle. La globalisation de l’économie correspond précisément à l’idée que la meilleure affectation des ressources et des emplois implique une plus grande

mobilité des capitaux financiers ou industriels, mais également des facteurs humains. Les études sur les parcours résidentiels confirment que les cadres supérieurs et les employés dans les services sont les plus mobiles. La tendance de long terme devrait accroître les besoins d'une plus grande flexibilité. Réciproquement, un marché immobilier où la mobilité résidentielle est entravée risque de pénaliser le dynamisme économique d'une région³⁴. Le risque d'une France de propriétaires est celui d'une société plus figée et moins flexible.

La structure de l'emploi joue aussi dans le sens de besoins croissants de mobilité : depuis une vingtaine d'années, la proportion d'emplois précaires augmente régulièrement avec le développement du travail à temps partiel, des emplois en intérim ou en contrat à durée déterminée. Au-delà de ces facteurs structurels, les cycles de l'activité économique peuvent aussi influencer : à cet égard, la crise économique et financière de 2008-2009, qui a détruit des centaines de milliers d'emplois, a mécaniquement induit une certaine mobilité résidentielle.

Dans un autre registre, le vieillissement de la population pourrait avoir pour conséquence de sédentariser davantage la population, car les seniors sont moins mobiles que leurs cadets. Néanmoins, l'augmentation du nombre de personnes âgées vivant seules à la mort de leur conjoint peut au contraire créer de nouveaux besoins de logements, et donc être à l'origine de changements de résidence. Les travaux portant sur les solidarités familiales³⁵ montrent par ailleurs que les seniors, à l'heure de la retraite, sont de plus en plus confrontés à deux phénomènes majeurs pouvant influencer leurs choix résidentiels : le risque croissant de dépendance de leurs parents, et les difficultés d'insertion professionnelle de leurs enfants. Ici, la nécessité de rester à proximité de ses proches aurait plutôt tendance à limiter la mobilité résidentielle.

L'allongement de la durée des études et la difficile insertion des jeunes sur le marché du travail — avec une augmentation des allers et retours entre les périodes de stage-chômage-contrat précaire — repoussent le moment où les jeunes adultes peuvent s'installer plus durablement dans un logement. Le départ du domicile parental est de plus en plus souvent suivi de retours forcés, suite à un démarrage professionnel erratique.

La pression démographique pourrait avoir tendance à favoriser la mobilité résidentielle. En effet, depuis trente ans, le nombre d'habitants a en France significativement

³⁴ Gérard Lacoste, « Panne de la construction : la mobilité résidentielle et professionnelle pénalisée », *Note rapide Habitat*, n° 504, IAU-IDF, mai 2010, http://www.iau-idf.fr/fileadmin/Etudes/etude_699/NR_504_web.pdf

³⁵ Voir les travaux passionnants de Catherine Bonvalet à ce sujet (cf. bibliographie en fin de rapport).

augmenté, passant de 52,6 millions de personnes en 1975 à 60,7 en 2005, soit une progression de +15%. Mais il est surtout frappant de constater que, dans le même temps, le nombre de ménages a évolué encore plus rapidement passant de 17,7 millions en 1975, à près de 26 millions en 2005, soit +45%³⁶. Et chaque nouveau ménage qui se crée a besoin d'un logement. En l'espace de 30 ans, 8 millions de logements supplémentaires sont donc devenus nécessaires.

L'augmentation du célibat, la montée des divorces et des séparations³⁷ entraînent également une nouvelle mobilité résidentielle. L'installation dans une vie de couple est retardée, malmenée, et l'engagement à long terme dans une seule résidence pour la vie est de plus en plus aléatoire : les parcours résidentiels deviennent de plus en plus complexes.

En résumé, les tendances économiques et sociétales exercent de nombreux effets contradictoires. La balance semble plutôt pencher vers des besoins de mobilité croissants. Mais on constate que la mobilité réellement mesurée n'augmente pas sur longue période. Le manque de logement, l'inadéquation du parc aux besoins de la population, le coût croissant des habitations contrarient probablement les attentes de nos concitoyens.

Difficile, à ce stade, d'établir une conclusion définitive. Une investigation plus précise sur les attentes, les besoins, les frustrations, les projets individuels à court ou à long terme pourrait être utilement menée afin d'en savoir plus. La seule analyse des comportements effectifs de la population ne permet pas de savoir si la situation actuelle est en adéquation avec les aspirations de chacun.

³⁶ Voir Régis Bigot et Sandra Hoibian (2009).

³⁷ *Idem.*

Conclusion

Cette étude s'est intéressée à deux aspects de la crise du logement : l'augmentation du poids des dépenses de logement dans le budget des classes moyennes et les entraves à leur mobilité résidentielle. Les principales conclusions qui se dégagent sont les suivantes :

1. Les classes moyennes peuvent être définies comme les personnes qui perçoivent entre 1200€ par mois et 2600€ par mois par personne (avant impôt). Environ 50% de la population appartiennent à cette catégorie de la population. 20% des Français gagnent plus et 30% gagnent moins.
2. Les dépenses de logement des classes moyennes et des catégories populaires augmentent plus vite que leurs revenus. Non seulement les prix du marché immobilier ont été multipliés par 2,5 depuis 1995, mais les loyers ont également progressé deux fois plus que l'inflation depuis 1960.
3. Cette augmentation du poids du logement dans le budget des ménages contraint la population à des arbitrages de plus en plus pénibles : les catégories modestes et les classes moyennes inférieures partent moins souvent en vacances, elles sortent moins, consacrent mécaniquement une part moins importante de leurs ressources aux dépenses culturelles, d'éducation et de santé.
4. L'envolée des prix du logement a un autre effet pervers : elle entrave la mobilité résidentielle de la population. Le parc social, devenu le seul refuge dans un contexte de flambée des coûts, ne joue plus son rôle d'étape dans le parcours résidentiel des ménages. L'accession à la propriété est devenue impossible pour une large frange des classes moyennes, eu égard aux niveaux de prix atteints par le marché. Seuls les plus aisés ont pu devenir propriétaires et, aujourd'hui, une part importante des classes moyennes se retrouve « piégée » dans des logements locatifs inadaptés à leurs ressources : le taux d'effort des locataires du secteur libre explose (il est notamment passé de 19% à 30% entre 1988 et 2006 chez les locataires les plus modestes).
5. Or, la mobilité résidentielle de la population est indispensable tant du point de vue économique que social. Les événements de la vie personnelle ou professionnelle nécessitent que le marché immobilier offre la plus grande fluidité possible aux

changements de résidence : quitter le domicile parental, se mettre en couple, trouver un travail, avoir des enfants, parfois divorcer, être muté... tous ces moments-clés impliquent parfois des déménagements. Chaque année, environ 6 millions de personnes changent de logement. Ce chiffre reste à peu près stable alors que les besoins de mobilité augmentent.

6. Le parc locatif privé est le principal pourvoyeur d'habitations à vocation de logement temporaire : dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants — où la mobilité résidentielle est la plus forte — plus de la moitié des locataires du secteur libre ont emménagé il y a moins de 4 ans et les trois quarts ont emménagé il y a moins de 8 ans. Mais ce parc est de plus en plus restreint : il représentait 31% des logements en 1985, contre 24% en 2007³⁸ (en Ile-de-France, il a même diminué en valeur absolue, passant de 1,3 million de logements en 1984 à 1,1 million en 2006).
7. Dans les grandes agglomérations, où l'insuffisance de construction de logements en regard de la pression démographique conduit à des tensions inflationnistes, les écarts entre les loyers du secteur libre et du parc social sont de plus en plus flagrants : en Ile-de-France, entre 1998 et 2008, les loyers HLM ont ainsi progressé d'environ 25% (à peine plus que l'inflation : +20%), tandis que les loyers de relocation du parc privé ont augmenté de 120% à Paris et de 80% en proche banlieue³⁹. Dans l'agglomération parisienne, le manque d'une offre de logements à loyers intermédiaires pour les classes moyennes et les catégories modestes est de plus en plus criant : pour prendre un exemple concret, un appartement de 60 mètres carrés est loué en moyenne 400€ par mois dans le parc social⁴⁰, contre 1050€ par mois dans le secteur libre.

³⁸ INSEE, *Tableaux de l'économie française (édition 2010)*

³⁹ DREIF, « Infos-DREIF Habitat : Synthèse des données du Logement en Ile-de-France 2007-2008 », *Infos DREIF Habitat*, mars 2009, http://www.ile-de-france.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/DREIF_HABITAT_MARS_2009_BD-2-1_cle7c48c6.pdf

⁴⁰ Selon la dernière enquête sur le parc locatif social, le loyer moyen est de 6,6 €/mètre carré. Voir : DREIF, Résultats régionaux de l'enquête sur le parc locatif social en Ile-de-France au 1er Janvier 2009, http://www.ile-de-france.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/EPLS_au_10109_publication_resultats_regionaux_cle28a2a1.pdf

Annexe : une estimation des besoins des classes moyennes en matière de location temporaire en Ile-de-France

En 2007, 6,5 millions de ménages sont logés dans le parc locatif privé et 5 millions sont locataires du parc social⁴¹. Selon Thierry Debrand et Claude Taffin (2005), le taux de mobilité des locataires du secteur libre est d'environ 16%, celui des locataires du parc social serait de 10%. On dénombre donc environ 1 million de ménages qui déménagent dans le parc privé chaque année et 500 000 dans le parc social. Les « besoins »⁴² de logement locatif s'élèvent donc à environ 1,5 millions de logements chaque année.

Selon les estimations de Jérôme Accardo et Fanny Bugeja (2009), le niveau de vie moyen des locataires est inférieur de 20% à celui de l'ensemble de la population, ce qui signifie que le pourcentage des locataires appartenant aux classes moyennes (définies par les bornes 1200€ par mois et 2600€ par mois avant impôt) est probablement inférieur à la moyenne. Le calcul mériterait d'être affiné, mais on peut, en première approche, supposer que 40% des locataires du secteur libre appartiennent aux classes moyennes (10% appartenant aux catégories aisées et 50% aux catégories pauvres et modestes).

D'où l'on déduit donc que les « besoins » de location temporaire à destination des classes moyennes s'élèveraient chaque année à 600 000 logements sur l'ensemble du territoire. Mais il s'agit d'une estimation au minimum car, nous l'avons dit, le désir de mobilité est probablement plus élevé que ce que l'on observe sur le marché.

En Ile-de-France, l'IAU-IDF (2009) estime que le parc privé remet sur le marché environ 150 000 logements chaque année, contre 80 000 pour le parc social. Le même coefficient de 40% appliqué à ces 230 000 logements franciliens conduit au résultat suivant : les classes moyennes franciliennes auraient besoin chaque année — au minimum — d'environ 90 000 habitations ayant une vocation de logement temporaire (rappelons qu'un peu plus de la moitié des locataires du secteur libre en Ile-de-France ont emménagé il y a moins de 4 ans et que près des trois quarts ont emménagé il y a moins de 8 ans).

⁴¹ INSEE, *Tableaux de l'économie française 2010*, Chapitre sur le logement, fiche n°7.2, page 86, <http://www.insee.fr/fr/ffc/tef/tef2010/T10F072/T10F072.pdf>

⁴² Nous employons des guillemets à dessein car les besoins réellement ressentis peuvent être supérieurs à ceux qui sont satisfaits concrètement.

Bibliographie

- ACCARDO Jérôme et BUGEJA Fanny, « Le poids des dépenses de logement depuis 20 ans », *Cinquante ans de consommation en France*, INSEE, septembre 2009, http://insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/ref/CONSO09d.PDF
- ACCARDO Jérôme, CHEVALIER Pascal, FORGEOT Gérard, FRIEZ Adrien, GUEDES Dominique, LENGART Fabrice et PASSERON Vladimir, « La mesure du pouvoir d'achat et sa perception par les ménages », INSEE, L'économie française – Comptes et dossiers, édition 2007, juin 2007, http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/ref/ecofra07c.pdf
- ADEME, « Le poids des dépenses énergétiques dans le budget des ménages en France : développer la maîtrise de l'énergie pour limiter les inégalités sociales », *ADEME & vous*, n°11, 3 avril 2008, <http://www2.ademe.fr/servlet/getBin?name=7B4D847CD2C9266193E39E76421AC7971207236558684.pdf>
- AEBERHARDT Romain, POUGET Julien et SKALITZ Anne, « Le revenu salarial et ses composantes, évolution et inégalités de 1978 à 2005 », in INSEE, *Les salaires en France (édition 2007)*, Insee Références, 2007, http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/ref/salfra07ac.pdf
- AGLIETTA Michel et BRENDER Anton, *Les métamorphoses de la société salariale*, Paris, Calman-Lévy, 1984.
- ALIBERT David, BIGOT Régis et FOUCAUD David, *Les effets de l'instabilité professionnelle sur certaines attitudes et opinions des Français, depuis le début des années 1980*, Cahier de recherche du CREDOC, n° 225, novembre 2006, <http://www.credoc.fr/pdf/Rech/C225.pdf>
- BACCAÏNI Brigitte et LEVY David, « Recensement de la population de 2006, les migrations entre départements : le Sud et l'Ouest toujours très attractifs », *Insee Première*, n°1248, juillet 2009, www.insee.fr/fr/ffc/ipweb/ip1248/ip1248.pdf
- BACCAÏNI Brigitte, « Les migrations internes en France de 1990 à 1999 : l'appel de l'Ouest », *Economie et statistique*, n°344, avril 2001, http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/es344b.pdf
- BACCAÏNI Brigitte., 2007, « Les flux migratoires interrégionaux en France depuis cinquante ans », *Population*, 62(1), INED, p. 143-160.
- BERNSTEIN Serge, « Les classes moyennes devant l'histoire », *Vingtième siècle*, n°37, janvier-mars 1993, p.6-8.
- BIGOT Régis et HOIBIAN Sandra, *Les difficultés des Français face au logement*, Cahier de recherche n° 265, décembre 2009, <http://www.credoc.fr/pdf/Rech/C265.pdf>
- BIGOT Régis et HOIBIAN Sandra, « La crise du logement entretient le sentiment de déclassement social », *Consommation et modes de vie*, n° 226, CREDOC, février 2010, <http://www.credoc.fr/pdf/4p/226.pdf>
- BIGOT Régis, « Le logement pèse de plus en plus dans le budget des ménages », *Informations sociales*, n°155, CNAF, septembre-octobre 2009, http://www.cairn.info/load_pdf.php?ID_ARTICLE=INSO_155_0014
- BIGOT Régis et PIAU Claire, *Peut-on parler d'une opinion de la jeunesse ?*, Cahier de recherche du CREDOC, n°181, janvier 2003.
- BIGOT Régis, CAPPIGNY Aurore et CROUTTE Patricia, *Le sentiment de devoir s'imposer des restrictions sur son budget (Evolution depuis 30 ans en France)*, Cahier de recherche n°253, CREDOC, décembre 2008, <http://www.credoc.fr/pdf/Rech/C253.pdf>
- BIGOT Régis, *Fins de mois difficiles pour les classes moyennes*, Editions de l'Aube, 2010.
- BIGOT Régis, *Les classes moyennes sous pression*, Cahier de recherche, n°249, décembre 2008, CREDOC, <http://www.credoc.fr/pdf/Rech/C249.pdf>
- BIGOT Régis, *Une comparaison des hauts revenus, des bas revenus et des 'classes moyennes' – une approche de l'évolution des conditions de vie en France depuis 25 ans*, cahier de recherche du CREDOC, n° 238, novembre 2007, <http://www.credoc.fr/pdf/Rech/C238.pdf>
- BOËTON Marie, « Diplômés, trentenaires, déclassés », *Sociétés*, tome 405, n°11, 2006
- BONVALET Catherine et BRUN Jacques, « Etat des lieux des recherches sur la mobilité résidentielle en France », in Lévy Jean-Pierre et Dureau Françoise (dir.), *L'accès à la ville. Les mobilités spatiales en questions*, Paris, L'harmattan, 2002, p. 15-64.
- BONVALET Catherine et OGG Jim, *Les baby boomers : une génération mobile*, Paris, éditions de l'Aube, 2009.
- BONVALET Catherine, « La famille-entourage locale », *Population*, n° 1, INED, 2003
- BONVALET Catherine et al. (dir.), *Vieillesse de la population et logement : les stratégies résidentielles et patrimoniales*, Paris, La Documentation Française. (actes du séminaire Patrimoine immobilier et retraite organisé par le Ministère de l'Équipement (PUCA)), 2007.
- BONVALET Catherine, GOTMAN Anne, GRAFMEYER Yves, « La famille et ses proches: l'aménagement des territoires », n° 143, Collection Travaux et documents, INED, 1999, 291 p.
- BONVALET Catherine, LELIEVRE Eva, « Du concept de ménage à celui d'entourage: une redéfinition de l'espace familial », *Sociologie et Sociétés*, numéro spécial *Une nouvelle morphologie sociale*, vol 27, n°2, 1995, pp.177-190.
- BOSC Serge (coord.), *Problèmes politiques et sociaux*, « Les classes moyennes », dossier réalisé par Serge BOSC, n°938-939, juillet 2007.

- BOSC Serge, *Sociologie des classes moyennes*, Paris, La découverte, collection « Repères », 2008.
- BOSVIEUX Jean et VORMS Bernard, « L'accession, à quel prix ? La baisse des taux alourdit l'effort global des ménages », *Habitat actualités*, ANIL, avril 2007, <http://admin.anil.org/document/fichier/8882.pdf>
- BRIANT Pierrette, ROUGERIE Catherine, « Les logements sont plus confortables qu'il y a vingt ans et pèsent davantage sur le revenu des ménages », *France, portrait social (édition 2008)*, INSEE, 2008, http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/ref/FPORSOC08j.PDF
- BRUNET C et LESUEUR J.-Y., « Le statut résidentiel affecte-t-il la durée de chômage ? Une estimation macroéconométrique sur données françaises », *Revue économique*, n°55 (3), 2004, pp. 569-578.
- CASTERAN Bénédicte et RICOCH Layla « Les logements en 2006, Le confort s'améliore, mais pas pour tous », *Insee première*, 2008, <http://www.insee.fr/fr/ffc/ipweb/ip1202/ip1202.pdf>
- Centre d'Analyse Stratégique, « Classes moyennes et politiques publiques », Colloque organisé au Sénat, Paris, 10 décembre 2007, certaines contributions sont disponibles http://www.strategie.gouv.fr/article.php3?id_article=533
- CHARLE Christophe, « Les 'classes moyennes' en France : discours pluriel et histoire singulière (1870-2000) », *Revue d'histoire moderne et contemporaine*, vol. 50, n°4, octobre-décembre 2003, p. 108-109, http://www.cairn.info/article.php?ID_REVUE=RHMC&ID_NUMPUBLIE=RHMC_504&ID_ARTICLE=RHMC_504_0108
- CHAUFFAUT Delphine, « L'évolution des relations entre générations dans un contexte de mutation du cycle de vie », cahier de recherche n°163, CREDOC, novembre 2001, p8, <http://www.credoc.fr/pdf/Rech/C163.pdf>
- CHAUVEL Louis, *Les classes moyennes à la dérive*, Paris, Seuil, 2006.
- CHESNEL Hélène « La qualité des logements. L'humidité est le défaut le plus fréquent », *Insee Première*, 2004, http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/ip971.pdf,
- CHRISTEL Virginie, « Trajectoires résidentielles des personnes âgées », *Données sociales - La société française*, INSEE, 2006, P528. http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/DONSOC06zq.PDF
- CNIS, « De la perception à la mesure du pouvoir d'achat », *Chroniques*, n°4, mars 2006, http://www.cnis.fr/doc/chroniques/CHR_0004.PDF
- COLOOS Bernard et TAFFIN Claude, « Mobilité résidentielle et statut d'occupation », *Logement habitat : l'état des savoirs*, Paris, Editions la découverte, pp. 110-119, 1998.
- COMMISSION DES COMPTES DU LOGEMENT, *Comptes du logement (édition 2008)*, juillet 2008, http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Rapport_reduc_cle01bcec.pdf
- CORDIER Marie, HOUDRE Cédric et ROUGERIE Catherine, « Les inégalités de patrimoine des ménages entre 1992 et 2004 », in *Les revenus et le patrimoine des ménages (édition 2006)*, INSEE Références, INSEE, 2007, http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/ref/revpmen06d.pdf
- COUPPIE Thomas et MANSUY Michèle, « L'insertion professionnelle des débutants en Europe : des situations contrastées », *Economie et Statistique*, n° 378-379, 2004, http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/es378-379h.pdf
- COURGEAU Daniel et LELIEVRE Éva, « Estimation des migrations internes de la période 1990-1999 et comparaison avec celles des périodes antérieures », *Population*, 59(5), INED, 2004, p. 797-804.
- DAMON Julien, « Union européenne : les ménages à l'horizon 2025 », *Futuribles*, n°297, 2004, pp. 89-90, http://www.julien-damon.com/IMG/doc/UE_MenagesHorizon2025DamonFuturibles.doc.
- DAVID Olivier, EYDOUX Laurence, SECHET Raymonde, « Les familles monoparentales en Europe », *Dossier d'études*, Allocations familiales, mars 2004, n°54.
- DEBRAND Thierry et TAFFIN Claude, « Les facteurs structurels et conjoncturels de la mobilité résidentielle depuis 20 ans », *Economie et Statistique*, n° 381-382, 2005, www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/es381-382f.pdf.
- DEBRAND Thierry, « Dix ans d'évolution dans l'occupation du parc HLM », *Habitat et société*, n°33, pp. 2-11, 2004
- DEGORRE Arnaud, « Enquêtes annuelles de recensement de 2004 à 2006. Les départements du Sud et du littoral atlantique gagnants au jeu des migrations internes », *Insee première*, n° 1116, INSEE, 2007.
- DJEFAL Sabrina et EUGENE Sonia « Etre propriétaire de sa maison un rêve largement partagé, quelques risques ressentis », *Consommation et Modes de vie*, n°177, CREDOC, 2004, <http://www.credoc.fr/pdf/4p/177.pdf>
- DONZEAU Nathalie et PAN KE SHON Jean-Louis, « L'évolution de la mobilité résidentielle en France entre 1973 et 2006 : nouvelles estimations », *Population*, n°4 (volume 64), 2010, p. 779-795.
- DONZEAU Nicolas et PAN KE SHON Jean-Louis, *La mobilité résidentielle depuis la fin des trente glorieuses*, Document de travail n° 159, INED, 2009, 36 p.
- DREIF, « La situation du logement en Ile-de-France », rapport préalable aux Etats généraux du logement en Ile-de-France, 13 mai 2008, http://www.ile-de-france.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/diaporama_eql_19_05_08_cle731846.pdf
- DREIF, Résultats régionaux de l'enquête sur le parc locatif social en Ile-de-France au 1er Janvier 2009, http://www.ile-de-france.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/EPLS_au_10109_publication_resultats_regionaux_cle28a2a1.pdf

- DREIF, « Infos-DREIF Habitat : Synthèse des données du Logement en Ile-de-France 2007-2008 », *Infos DREIF Habitat*, mars 2009, http://www.ile-de-france.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/DREIF_HABITAT_MARS_2009_BD-2-1_cle7c48c6.pdf
- DUFLOS Catherine, HATCHUEL Georges et CROUTTE Patricia, *Quelques opinions et aspirations en matière de logement*, Rapport du CREDOC pour le Ministère du logement et de la ville, juillet 2008, http://www.logement.gouv.fr/IMG/pdf/RAPPORT_CREDOC_LOGEMENT_J08_cle2929f9.pdf
- DUPAYS Stéphanie, « En un quart de siècle, la mobilité sociale a peu évolué », *Données sociales - La société française, édition 2006*, INSEE, http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/DONSOC06ym.PDF
- DURU-BELLAT Marie, *L'inflation scolaire, les désillusions de la méritocratie*. Paris, Seuil, 2006.
- FACK Gabrielle, « L'évolution des inégalités entre ménages face aux dépenses de logement », *Informations sociales*, n°155, CNAF, septembre-octobre 2009.
- FONDATION ABEE PIERRE, *Le mal-logement en France (édition 2008)*, http://www.fondation-abbe-pierre.fr/pdf/rml_2008.pdf
- FORGEOT Gérard, GAUTIE Jérôme, *Insertion professionnelle des jeunes et processus de déclassement*, INSEE, Série des documents de travail de la Direction des Etudes et Synthèses Économiques, n°G9711, avril 1997, http://www.insee.fr/fr/publications-et-services/docs_doc_travail/g9711.pdf
- FÖRSTER Michael et MIRA D'ERCOLE Marco, *Income Distribution and Poverty in OECD Countries in the Second Half of the 1990s*, OECD social, employment and migration working papers, n°22, OCDE, 10 mai 2005, <https://www.oecd.org/dataoecd/48/9/34483698.pdf>
- FRIGGIT Jacques, « Les prix des logements sur longue période », *Informations sociales*, n°155, CNAF, septembre-octobre 2009, p. 23-36, <http://www.cairn.info/revue-informations-sociales-2009-5.htm>
- GALLAND Olivier : *Sociologie de la jeunesse : l'entrée dans la vie*, Paris, Armand Colin, 1991 ; « Une entrée de plus en plus tardive dans la vie adulte », *Economie et statistiques*, n° 283-284, INSEE, mars-avril 1995, p. 33-52.
- GIMBERT Virginie et ROHMER Arnaud, « Les classes moyennes en quête de définition », *Note de veille*, n°54, Centre d'Analyse Stratégique, 16 avril 2007, <http://www.strategie.gouv.fr/IMG/pdf/NoteVeille54.pdf>
- GIMBERT Virginie, « Classes moyennes » et redistribution : le cas français dans une perspective internationale », *Note de veille*, n° 74, Centre d'analyse stratégique, 24 septembre 2007, <http://www.strategie.gouv.fr/IMG/pdf/NoteVeille74-2.pdf>
- GOBILLON Laurent, « Emploi, logement et mobilité résidentielle », *Economie et statistique*, n°349-350, INSEE, p. 77-98, 2001.
- GUILLOUET Jean-Jacques et PAUQUET Philippe, « Le parc social francilien, un parc d'installation de plus en plus durable », *Note rapide Habitat*, n° 505, IAU-IDF, Mai 2010, http://www.iau-idf.fr/fileadmin/Etudes/etude_700/NR_505_web.pdf
- GUILLOUET Jean-Jacques et PAUQUET Philippe, *La mobilité résidentielle des ménages franciliens entre 1984 et 2006*, IAU-IDF, juin 2009, http://www.iau-idf.fr/fileadmin/Etudes/etude_596/mobilite_ENL_9_01_2008v15_avec_signets.pdf ; note de synthèse ici : http://www.iau-idf.fr/fileadmin/Etudes/etude_537/nr_463_Mobilite_residentielle_des_Franciliens.pdf .
- HOIBIAN Sandra, *Avec la crise, la recherche de vacances économes se développe*, collection des rapports du CRÉDOC, n° 262, mars 2010, <http://www.credoc.fr/pdf/Rapp/R262.pdf>
- INSEE, « Pouvoir d'achat, dépenses « pré-engagées » et revenu « arbitrage » - Pouvoir d'achat et pouvoir d'achat par unité de consommation », INSEE, mai 2008, http://www.insee.fr/fr/indicateurs/cnat_annu/base_2000/documentation/methodologie/pouvoir_achat_depenses_pre-engagees_revenu_arbitrage.pdf
- INSEE, « Hausse des prix des logements anciens en Île-de-France au 1er trimestre (+2,4 %) », *Informations rapides*, n°142, 27 mai 2010, INSEE, <http://www.insee.fr/fr/indicateurs/ind96/20100527/IR2010T1.pdf>
- INSEE, IAU-IDF, DREIF, *Les conditions de logement en Ile-de-France en 2006*, DREIF, 2009, http://www.ile-de-france.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/Conditionsdelogement2006_cle51fb8b.pdf.
- INSEE, Rapport de la Commission "Mesure du pouvoir d'achat des ménages", février 2008, http://www.insee.fr/fr/publications-et-services/dossiers_web/pouvoir_achat/rap_mesure_pouvoir_achat.pdf
- INSEE, *Tableaux de l'économie française 2010*, Chapitre sur le logement, fiche n°7.2, page 86, <http://www.insee.fr/fr/ffc/tef/tef2010/T10F072/T10F072.pdf>
- JACQUOT Alain, « Cinquante ans d'évolution des conditions de logement des ménages », in *Données sociales, la société française (édition 2006)*, INSEE Références, 2006, p. 467-473, http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/DONSOC06za.PDF
- JACQUOT Alain, « Des ménages toujours plus petits », *Insee première*, INSEE, Octobre 2006, <http://www.insee.fr/fr/ffc/ipweb/ip1106/ip1106.pdf>
- JACQUOT Alain, « La demande potentielle de logements », *Insee Première*, n°875, INSEE, 2003
- JACQUOT Alain, « Prix des logements, loyers et évolution du parc depuis 10 ans », Dossier pour la conférence de presse de la chambre des notaires de Paris, INSEE, 1^{er} avril 2003, <http://www.paris.notaires.fr/art.php?cID=170&nID=284>

- JOSNIN Rémi et Robert ANNELISE, « La mobilité résidentielle progresse dans le parc locatif privé et diminue dans le parc social », *Le point sur*, n°27, octobre 2009, SOeS / CDGG, http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/lepointsur_27_cle0baabf.pdf
- KESTEMAN Nadia (coord.), « Les Politiques du logement, questions sociales », *Recherches et Prévisions*, n°92, CNAF, décembre 2008, <http://www.caf.fr/web/WebCnaf.nsf/VueLien/RECHERCHESPRESVISIONS94SOMMAIRE?opendocument>
- KESTEMAN Nadia (coord.), « Le coût du logement », numéro spécial *d'Informations sociales*, n°155, CNAF, septembre-octobre 2009, <http://www.cairn.info/revue-informations-sociales-2009-5.htm>
- LACOSTE Gérard, « Panne de la construction : la mobilité résidentielle et professionnelle pénalisée », *Note rapide Habitat*, n° 504, IAU-IDF, mai 2010, http://www.iau-idf.fr/fileadmin/Etudes/etude_699/NR_504_web.pdf
- LAFERRERE Anne sur les départs et faux départs des grands enfants : « Quitter le nid : entre forces centripètes et centrifuges », *Economie et statistique*, n° 381-382, INSEE, 2005.
- LAFERRERE Anne, « Les seniors de moins en moins mobiles, les jeunes toujours plus mobiles : l'évolution de la mobilité résidentielle est-elle paradoxale ? », *Revue de l'Institut d'économie publique*, 20(1), 2007, p. 37-87.
- MAREUGE Céline et RUIZ Nicolas, « Dispersion des revenus et hétérogénéité des structures de consommation, vers la notion de pouvoir d'achat effectif catégoriel », in Philippe MOATI et Robert ROCHEFORT, *Mesurer le pouvoir d'achat*, rapport du Conseil d'Analyse Economique, janvier 2008.
- MEEDDAT, *Comptes du logement 2006*, MEEDDAT (Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire), Service de l'observation et des statistiques, juillet 2008, http://www.statistiques.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/Dossiers_T2_cle6a5812.pdf
- MISTRAL Jacques et PLAGNOL Valérie, *Loger les classes moyennes : la demande, l'offre et l'équilibre du marché du logement*, Rapport pour le Conseil d'Analyse Economique, décembre 2008
- MOATI Philippe et ROCHEFORT Robert, *Mesurer le pouvoir d'achat*, rapport du Conseil d'Analyse Economique, janvier 2008, <http://www.cae.gouv.fr/rapports/di/073.pdf>
- OCDE, « Le rôle des fondamentaux dans l'évolution récente des prix des logements », *Perspectives économiques de l'OCDE*, n°78, chapitre 3, novembre 2005, p. 197-239, <http://www.oecd.org/dataoecd/51/58/35760487.pdf>
- PAN KE SHON Jean-Louis, « Le recensement rénové français et l'étude des mobilités », *Population*, 62(1), INED, 2007, p. 123-141.
- PEUGNY Camille, « Quand l'ascenseur social descend : les conséquences individuelles et collectives du déclassement social », Rapport pour la Mission de la recherche (MiRe/Drees), convention de recherche n° 03/227, 2006.
- QUIGNON Laurent, « Marché de l'immobilier résidentiel en France : dégonflement plutôt qu'éclatement », *Eco Week*, n°08-45, 14 novembre 2008, [http://economic-research.bnpparibas.com/applis/www/RechEco.nsf/EcoWeekByDateFR/DB6DDF5196BBFD4CC1257501006B6A20/\\$File/EcoWeek_08-45-FR.pdf](http://economic-research.bnpparibas.com/applis/www/RechEco.nsf/EcoWeekByDateFR/DB6DDF5196BBFD4CC1257501006B6A20/$File/EcoWeek_08-45-FR.pdf)
- ROBERT-BOBEE Isabelle, « Projections de population 2005-2050, pour la France métropolitaine », *Insee Première*, Insee, 2006, <http://www.insee.fr/fr/ffc/ipweb/ip1089/ip1089.pdf>
- ROBETTE Nicolas, BONVALET Catherine et BRINGE Arnaud, « Les trajectoires géographiques des Franciliens : un exemple de complémentarité quantitatif-qualitatif », communication au 7ème colloque du groupe de travail « mobilités spatiales et fluidités sociales » *Approches quantitatives et qualitatives des mobilités : quelles complémentarités ?*, AISLF, Namur, 30 Mars 2007.
- ROYER Jean-François, « Quatre observations sur la mobilité résidentielle en France métropolitaine », Série des documents de travail du CREST (Centre de recherche en économie et Statistique), n° 2007-10, INSEE, 2007.
- SCHAEFER Jean-Pierre, « Le rôle des aides publiques pour le logement », *Informations sociales*, n°155, CNAF, septembre-octobre 2009, p. 104-114.
- VORMS Bernard, « Les politiques d'aide à l'accession à la propriété à l'épreuve de la crise », *Informations sociales*, n°155, CNAF, septembre-octobre 2009, p. 120-130.